

Bjørkenesveien 65

Laget



Prisantydning: **kr 2 600 000,-**





Velkommen til Bjørkenesveien 65!



Deler av terrassen har overbygd tak

VISNING 17.09! Sjarmerende enebolig på Laget - tinglyst båtfeste og nærhet til bademuligheter - solrikt - ingen boplikt!

OMRÅDE

Laget

ADRESSE

Bjørkenesveien 65, 4957 RISØR

Prisantydning

kr 2 600 000,-

Omkostninger: **kr 82 500,-**

Totalpris: **kr 2 682 500,-**

Formuesverdi: **kr 469 625,-**

Kommunale avgifter: **kr 9 558,- per år**

Eiendomskatt: **kr 3 152,-**



BRA-i: 80 m²

BRA-e: 63 m²

BRA Total: 143 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1900

Soverom: 4

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Festet

Tomteareal: 1453.5 m²

Maria Stornes

Eiendomsmegler

905 70 307

maria.stornes@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Risør/Tvedestrand

Hovedgata 26, 4900 Tvedestrand

37 14 30 00

sormegleren.no

BJØRKENESVEIEN 65

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 69, bruksnummer 22 i Tvedestrand kommune.

Areal

BRA - i: 80 m²

BRA - e: 63 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 143 m²

TBA: 42 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 21 m² Bra-e inneholder kjeller med bod og kryperom

1. etasje

BRA-i: 64 m² Bra-i inneholder: Vindfang, trappegang, kjøkken, stue og bad.

2. etasje

BRA-i: 16 m² Bra-i inneholder: Trappegang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod og kott.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 m² Terrasse

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 36 m² Bra-e inneholder bod 1, bod 2 og bod 3.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

2 m² Terrasse

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² Bra-e inneholder bod 1 og bod 2.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m² Terrasse

Ikke målbare arealer

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm. Kryprommet og hoveddelen av boligens loftsetasje har lav takhøyde (under 190 cm) og derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er arealet av treterrassen ved hovedinngang, åpent areal ved inngang til annekset og terrasse ved frittstående bod som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomsttrapper, plattinger og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

Boligen:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger ingen tilgjengelige plantegninger av boligen og det er derfor uvisst om planløsningen samstemmer med omsøkte tiltak. Utvendige fasader / utforming avviker fra fremlagte tegninger.

Vinduene i boligen overholder ikke dagens krav til alternativ rømning. Det er vinduenes netto-åpningsmål som legges til grunn for vurderingen. Deler av loftsetasjen har lav takhøyde og det mangler vindu/dagslys i det midtre soverommet i loftsetasjen.

Anneks:

Det foreligger ingen tilgjengelige tegninger. Det er derfor uvisst om bygningen er formelt omsøkt og godkjent. Det er påbegynt innredningsarbeid, planlagt med rom for varig opphold. Kjøper må være oppmerksom på at dagslysflate ikke er ivarettatt.

Bod:

Det foreligger ingen tilgjengelige tegninger. Det er derfor uvisst om bygningen er formelt omsøkt og godkjent.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1453.5 m²

Tomtebeskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er festet. Grunneier er Birgit Kristin Fidgett og Bjørg Grethe Bjørkenes (avdød). Årlig festeavgift er pr. 02.07.2024 kr. 1 000,-. Festeavgiften ble sist regulert i 1997 og har ikke blitt regulert siden. Festeavgiften skal ihht festekontrakten reguleres hver 10. år ihht konsumprisindeks. Dette har ikke blitt gjort av nåværende grunneier. Grunneier har solgt sin eiendom. Det vil derfor være nyere grunneiere fra 25.07.24. Ny grunneier vil potensielt kunne regulere avgiften. Festekontrakten utgår i år 2059. Se vedlagte festekontrakt.

Ihht kommunens matrikkelrapport, er tomtens areal oppgitt til å være 1 453 m². Ihht historisk målebrev er tomten 1 500 m². Tomtens eksakte grenser er usikre og størrelsen kan derfor avvike i større eller mindre grad.

Regulering av festeavgift

Hvert 10. år i hht festekontrakt. Avgiften ble sist regulert i 1997 og har ikke blitt regulert siden.

Fstekontrakt datert

05.11.1979.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et område med relativt spredt boligbebyggelse ved Laget i Tvedestrand kommune, innerst i Sandnesfjorden. Laget er et koselig lite tettsted med et levende lokalsamfunn og velfungerende velforening. Det er kort vei til bademuligheter i ferskvann og saltvann, samt flotte turmuligheter i nærheten. Gangavstand til Hagane med lysløype og oppkjørte skispor på vinterstid. I Laget finner man også fotballbane, sandvolleyballbane og eget treningsrom for lokalbefolkningen. Det ca. 14 km til både Tvedestrand og Risør sentrum med handlemuligheter, spise- og serveringssteder og kulturarrangementer. Det er ca. 15 minutters avstand til skoler, samt 7 minutter til Hope barnehage. 6 km til Sørlandet Feriesenter med svømmebasseng og aktiviteter for hele familien. Mulighet for fiske med fiskekort i Lagelva.

Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Espen Martinsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Den vertikale ytterkonstruksjonen over grunnmuren er oppført i bindingsverk av tre. Taket er en plassbygget saltakskonstruksjon. Konstruksjonen er gjenbygget og utført med tildekkede overflater mot innredede rom. Bærende undertak av trepanel eller plater. Undertaket er tekket med gjenværende asfaltshingel eller asfaltpapp. Takrenner og nedløp i stål eller aluminium. Pipebeslag i plastbelagt stål. Se for øvrig tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende fremkommer av selgers egenerklæring:

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? - Ja, toalett og kraner er byttet på bad/toalett.
2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? - Byttet kraner og toalett på bad/toalett i 2024. Arbeid er utført av Rørlegger Vatne. Byttet ut badekar med dusjkabinett i 2011. Arbeid er utført ufaglært.
4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? - Bygd tak over inngangsparti, bygd terrasse. Og kledning ble lagt på på denne endeveggen. Arbeid ble utført i 2011 av ufaglært. Byttet div. vinduer i periode 2011 -2018. Fikk hjelp av kamerat som er byggmester med noen av vinduene.
19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? - Observert mus i annekset.
21. Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen? - Sett litt mugg i garderobeskap på "master bedroom".
32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? - Annekset har ny kledning og nye vinduer. Dette ble montert ca. 2020.

Innhold

Innholdsrik eiendom bestående av bolighus, påbegynt annekset, bod og hyggelige uteområder. Boligen går over 2 etasjer, samt en kjeller og inneholder vindfang, trappegang, kjøkken, stue og bad i 1. etasje. I loftsetasjen er det trappegang, 4 soverom, bod og kott. Deler av loftsetasjen har lav takhøyde og det mangler vindu/dagslys i det midtre soverommet. Soverommene i loftsetasjen regnes derfor ikke som godkjente soverom. Kjelleren består av 2 praktiske boder og kjellerrom. Annekset er tiltenkt 2 soverom, stue/kjøkken og bad. Det foreligger ingen tegninger for annekset, så rommene er ikke godkjent for varig opphold. Praktisk frittstående bod med to bodrom. Her er det også plattning med plass til sittegruppe. Romslig og hyggelig terrasse ved inngangsparti med overbygget tak.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger noen godkjente plantegninger i deres arkiv. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar. Det er fremlagt tegninger for utvendige fasader, men det er avvik fra disse. Boligen har ingen kvist, som fremgår av mottatt tegninger fra kommunen.

Standard

Boligen er oppført i perioden rundt 1900, oppført i halvannen innredet etasje og uinnredede kjellerrom. Boligen er senere tilbygget ved hovedinngang og østlig retning. Terrassen med takoverbygg, kjellerdør, hovedinngangsdøren og deler av vinduene i boligen er av nyere dato. Videre er det utført enkelte utbedringstiltak på røropplegget etter frostskaade, inneværende vintersesong, hvor det også ble byttet enkelte kraner og installasjoner.

Boligen har inngangsparti fra terrasse med overbygd tak. Gang med fliser på gulv og innebygde garderobeskap med plass til å henge fra seg yttertøy. Romslig stue og spisestue, inndelt i to soner. Stuen har vedovn for oppvarming som gir lun og god varme på vinterstid. Enkelt, eldre kjøkken med malte tregulv. Innredning har over og underskaper med fronter i slett malt utførelse. Rommet har frittstående hvitevarer og åpen grue (ikke i bruk og må ikke benyttes mtp brannsikkerhet).

Bad i 1. etasje er innredet med dusjkabinett, toalett og vask. Badet har flislagte vegger i dusjsonen. Øvrige veggflater har tapet og fliser på gulv. Det er opplegg for vaskemaskin i kjeller.

Det er 4 rom i overetasjen som er benyttet som soverom. 3 romslige soverom med dobbeltsenger og enkeltssenger, samt 1 mindre soverom er innredet med enkeltsseng. Deler av loftsetasjen har lav takhøyde og det mangler vindu/dagslys i det midtre soverommet i loftsetasjen. Rommene regnes derfor ikke som godkjente soverom.

Boligen har åpent elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i trappegang. Tavleskapet er utført med automatsikringer.

Annekset på tomten har ukjent byggeår, men er iflg takstmann antageligvis oppført i perioden 1968/1969. Utvendige overflater er utført med liggende malt dobbeltfalsset kledning av nyere dato. Bygningen har et helhetlig oppgraderingsbehov som følge av manglende ferdigstilling av påbegynte innvendige arbeider. Det er klargjort eller påbegynt arbeid med klargjøring for tilkobling til vann og avløp som boligen for øvrig. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at det er gitt utslippstillatelse for tilkobling til vann og avløp fra bygningen. Utfyllende opplysninger må eventuelt innhentes hos kommunens vann og avløpsavdeling. Annekset er tiltenkt 2 soverom, stue/kjøkken og bad. Det foreligger ingen tegninger eller søknader for annekset som kan bekrefte bruken av rommene. Rommene regnes derfor ikke som rom godkjent for varig opphold.

Tilstandsrapport:

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Espen Martinsen den 28.05.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon: Enebolig fra perioden rundt 1900, oppført i halvannen innredet etasje og uinnredede kjellerrom. Boligen er senere tilbygget ved hovedinngang og østlig retning. Videre er eiendommen bebygget med annekset og frittstående bod. Terrassen med takoverbygg, kjellerdør, hovedinngangsdøren og deler av vinduene i boligen er av nyere dato. Videre er det utført enkelte utbedringstiltak på røropplegget etter frostskaade, inneværende vintersesong, hvor det også ble byttet enkelte kraner og installasjoner. Kjøper må være oppmerksom på naturlige aldringssvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig gjenværende deler av taktekingen, ytterkledning, dreneringen, vinduer, gjenværende røropplegg og elektrisk spredningsnett som legges til grunn for vurderingen. Det må påregnes forebyggende tiltak mot kondensfukt i kjeller / krypkjeller. Vurderingen omfatter også annekset. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende terrengforhold og baderommet. Påbegynte arbeider med etterinnredning av annekset er ikke ferdigstilt. Bygningen har gjenværende rehabiliteringsbehov og behov for utbedring av tekniske løsninger som medfører fuktskader.

Frittstående bod med tilhørende terrasse vurderes som renoveringsklar. Byggtekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3: Store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er ingen lufting i konstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Datidens byggemåte tilsier at konstruksjonen er utført uten dampsperrsjikt, med påfølgende økt risiko for kondensfukt. Tildekkede takkonstruksjoner fra den aktuelle tidsperioden med begrenset eller manglende utlufting er særlig utsatt for kondens/fuktproblematikk og betegnes som risikokonstruksjoner. Fuktkonstruksjoner/fuktskade i kott kan ha medført følgeskader i takkonstruksjonen og må kartlegges / undersøkes nærmere ved åpning av konstruksjonen.

Utvendig > Treterrasse - Frittliggende. Det ble registrert råte i terrassegulvet og synlige skjevheter. Skjevhetene sannsynliggjør at det er råte og/eller setninger i fundamenter. Synlig slitasje i tilknytning til rekker.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konstruksjonene har skjevheter. Konstruksjonene er underdimensjonert. Det er spennvidder i kombinasjon med konstruksjonstykkelse som legges til grunn for vurderingen. Skillekonstruksjonen mot kryprommet er særlig utsatt for kondensbelastning.

Innvendig > Kryp kjeller. Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller. Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen. Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Krypkjelleren har kondensutfordringer. Det ble målt noe høy relativ luftfuktighet i rommet. Videre ble det målt høyt trefukttinnhold / vektprosent i skillekonstruksjonen. Synlig avføring fra mus i kjellerrommet.

Innvendig > Innvendige trapper. Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt. Våtrommet står foran full oppgradering. Kostnadesestimater omfatter derfor oppgradering av baderommet i sin helhet.

Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold. Brannslukningsapparat er over 10 år. Tiltak: Utskiftning av brannslukningsapparat. Anbefalt utskiftningsintervall for røykvarsler er hvert 8-10 år.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer. Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Deler av murverket er sammenrast. Tilbakefylte støttemurer er erfaringsmessig tidvis utsatt for frostsprengning fra tilbakefylte masser.

Tomteforhold > Terrengforhold. Terrengfall er inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

TG2: Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Taktekking. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det ble registrert synlig fuktmerke / fuktskade i kott, synlig fra innvendig side.

Utvendig > Nedløp og beslag. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Deler av veggfoten mot murverket er tidvis utsatt for kondensbelastning fra tilstøtende kjellerrom. Varierende grad av utvendig slitasje / rehabiliteringsbehov. Datidens byggemåte medfører begrenset grad av isolering og manglende dampsperrsjikt. Kledningen er ikke utført med lufting.

Utvendig > Vinduer. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Utvendig > Kjellerdør. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det mangler utvendig terskelbeslag.

Terskelområdet er særlig utsatt for fuktbelastning fra terreng og underliggende mur.

Utvendig > Krypromsdør. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Døren har synlig slitasje, friksjon mellom dørblad og karm. Videre er døren særlig utsatt for kondensfukt fra tilstøtende kjellerrom.

Utvendig > Treterrasse - Hovedinngang. Konstruksjonen er festet direkte mot ytterkledningen. Løsningen medfører økt risiko for korrosjon og svikt i festemidlene i tillegg til at løsningen stenger mulighet for vedlikehold av veggfoten. Deler av konstruksjonen er noe underdimensjonert. Det er spennvidder i kombinasjon med konstruksjonstykkelse som legges til grunn for vurderingen. Det mangler overgangsbeslag mellom terrasse og ytterkledning/yttervegg.

Utvendig > Utvendige trapper. Trappevanger står i nær kontakt med terreng og utsettes for direkte fuktbelastning.

Innvendig > Overflater. Langsgående tørkesprekker i tregulvene. Stedvis gulvknirk. Synlig fuktmerke / overflateskade i kott. Redusert limdekning (bom) i tilknytning til enkelte fliser i entrè.

Innvendig > Radon. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted. Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Kjøkkengrue / peis med åpen grue er ikke brannsikker og må ikke benyttes. Røykrørsgjennomføringer er ikke tilstrekkelig tettet og det ble registrert sprekker rundt gjennomføringene i pipeløpet. Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.

Innvendig > Rom Under Terreng. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Rommene er utsatt for innvendig kondensbelastning. Forhøyede fuktverdier i rom under terreng med tilbakefylte yttervegger kan være forårsaket av fuktvandring i ytterkonstruksjonen som følge av sviktende drenering og/eller innvendig kondensering som følge av dampholdig inneluft som kondenserer mot kalde yttervegger / overflater.

Innvendig > Innvendige dører. Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Variierende grad av vindskjelheter i dørblader og friksjon mellom karm og dørblad.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det visuelle inntrykket tilsier at veggflatene er utført uten tette-sjikt. Fliser er limt direkte mot tapet.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Ufagmessig utførelse av fliser / avslutninger.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning. Det er påvist kondens på toalettsterner. Dette kan skyldes feil på flottøren.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Rommet har kun naturlig avtrekk.

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning. Det ble registrert noe gulvknirk og langsgående tørkespalter i gulv. Enkelte bruksmerker, overflateskall og ujusterte fronter. Det er skumtettet mot mus ved avløpsgjennomføringen i etasjeskillet.

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk. Det ble registrert friksjonslyd ved oppstart av ventilatoren.

Tekniske installasjoner > Vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Deler av opplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Deler av opplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden. Det ble registrert rustsvekkelse i støpejernsslukene.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank. Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg. Åpent elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i trappegang. Tavleskapet er utført med automatsikringer. I følge eier er det nylig utført utbedring av el-anlegget i annekset, etter pålegg fra det lokale el-tilsynet, datert 30.11.2023. Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon. Anbefaler å kontakte el-takstmann eller autorisert installatør for gjennomgang og vurdering av tiltak på eldre og/eller udokumenterte elanlegg, etablert etter 01.01.1999.

Tomteforhold > Drenering. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig

fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Det ble registrert enkelte riss og sprekker i murverket. Sprekker i betonggulvet i den tilbygde delen av underetasjen. Betonggulver fra den aktuelle tidsperioden er erfaringsmessig utført uten kapillærbrytende sjikt. Det må derfor forventes noe fuktvandring og varmetap i støpte gulver mot grunnen. Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger. Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Tomteforhold > Septiktank. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at septiktank med tilhørende spredegrøft er rehabilitert.

Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Konstruksjonen ligger mot tilstøtende kjellerrom med kondensutfordringer og betegnes derfor som risikoutsatt konstruksjon. Det ble registrert noe høyt trefuktinnhold, ved hullboring fra tilstøtende stue. Det er for øvrig uvisst om fuktinnholdet kommer av luftfuktigheten i underliggende kryprom/kjellerrom eller fuktvandring i betonggulvet rundt sluket, i baderommet.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Boligen kan selges delvis møblert etter avtale med selger. Materialer bak anneks og i anneks medfølger.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

TV/Internett/Bredbånd

Parabolantenne er montert. Det er ikke innlagt internett i boligen i dag.

Parkering

Parkeringsplass på egen tomt.

Forsikringsselskap

Sparebank 1 Sørøst Norge

Polisenummer

28116717

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling.

Diverse

Det foreligger tinglyst rett til båt plass på grunneiers eiendom.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er ryddet og rengjort før visning, og at den ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort før overtagelse.

ENERGI

Oppvarming

Vedovn i stue og soverom i 2. etasje, samt panelovner. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/

fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk som utgjør kr. 11 218,-. Strømforbruket vil variere med bruken av boligen. Nåværende eier har brukt boligen som fritidsbolig.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 9 558

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer feiing kr. 296,-, eiendomsskatt kr. 3152,-, renovasjon RTA kr. 4610,- og slamtømming RTA kr. 1 500,-.

Eiendomsskatt

Kr 3 152

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på eiendommen. Denne utgjør årlig kr. 4 508,- og er inkludert i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 469 625

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 784 573

Formuesverdi sekundær år

2022

Velforening

Frivillig medlemskap i Laget vel.

Årlig festeavgift

Kr 1 000

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4213/69/22:

05.11.1979 - Dokumentnr: 3978 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 150

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

18.06.2024 - Dokumentnr: 1577578 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Sørmeglere AS

Org.nr: 944 121 331

Elektronisk innsendt

05.11.1979 - Dokumentnr: 3978 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 150

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

26.09.1978 - Dokumentnr: 3271 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4213 Gnr:69 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1187851 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0914 Gnr:69 Bnr:22

05.11.1979 - Dokumentnr: 3978 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighet hefter i: Knr:4213 Gnr:69 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:4213 Gnr:69 Bnr:50

Rettighet hefter i: Knr:4213 Gnr:69 Bnr:53

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.2000 - Dokumentnr: 2768 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:4213 Gnr:69 Bnr:33

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse på grunn av boligens alder. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger noen godkjente plantegninger i deres arkiv. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar. Det er fremlagt tegninger for utvendige fasader, men det er avvik fra disse. Boligen har ingen kvist, som fremgår av mottatt tegninger fra kommunen.

Det foreligger byggetegning og tillatelse til oppføring av tilbygg datert 1968. Tilbygget omfatter ny stuedel. Iht opplysninger selger fikk da hun kjøpte boligen i 2006, er også soverom og vaskerom påbygget i 1968. Det foreligger ingen tegninger eller søknader for dette. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Eventuelle pålegg/søknader som

følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

Inngangspartiet er påbygget i 1986. Tiltaket er byggemeldt og det foreligger ferdigattest datert 18.12.1986. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggetillatelse for overbygd tak over terrasse/inngangsparti, datert 07.06.2011. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har innlagt privat vann og avløp. Vann fra brønn som ligger på grunneiers tomt og deles med nabo. Pumpe og luftstrykketank har selger selv. Det foreligger tinglyst avtale vedrørende plassering av brønn. Avløp føres til septiktank. Årlig kostnad for tømning av septiktank utgjør kr. 1 500,-. Det er privat vei. Det foreligger tinglyst veirett til bruk av veien. Veivedlikeholdet deles på brukerne av veien. Årlig kostnad til vei utgjør kr. 1 000,-.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som "LNFR (landbruk-, natur - og friluftsmål, samt reindrift nåværende" og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan. Det foreligger kommuneplan under arbeid.

Deler av eiendommen ligger under hensynssone for høyspenningsanlegg. (H370)

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

Verneklasse/SEFRAK

Bygningen er Sefrak-registrert på grunn av bygningens alder. I forbindelse med restaurering/ombygging vil fylkets kulturminnevern ha uttalelsesrett. De ønsker generelt at gamle bygninger blir bevart, og stiller krav til materialvalg og utforming. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som kanskje særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie. Men det blir også benyttet av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne ut hvor det kan være verneverdig bebyggelse. Det at en bygning er registrert i SEFRAK gir den ikke automatisk noen vernestatus. Oppføring i registeret innebærer heller ikke i seg selv spesielle restriksjoner for hva som kan gjøres med et hus. Det finnes mye tilgjengelig informasjon på www.riksantikvaren.no.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ingen boplikt.

Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjon.

Kommentar odelsrett

Det er ingen driveplikt.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 2 600 000

Totalpris

Kr 2 682 500

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 600 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

65 000,00 (Dokumentavgift)

16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

66 000,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

82 500,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

2 666 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

2 682 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Vedlegg til Salgsoppgave

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig

på Sørmeglers hjemmeside www.sormegleren.no/41240049. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til 2,30 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.500,-, oppgjørshonorar kr 10.900,- og grunnpakke markedsføring kr 12.950,-. I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 103 250,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Ingebjørg Farmen Pedersen

Oppdragsanvarlig

Maria Stornes

Eiendomsmegler

maria.stornes@sormegleren.no

Tlf: 905 70 307

Ansvarlig megler

Maria Stornes

Eiendomsmegler

maria.stornes@sormegleren.no

Tlf: 905 70 307

Sørmeglers AS, avd. Tvedestrand, Hovedgata 26

4900 Tvedestrand

Tlf: 371 43 000

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

16.09.2024



Hyggelig tomt med koselig hage og terrasse



God med biloppstillingsplass på tomten



Terrassen har god plass til sittegruppe



Inngangsparti med hyggelig uteområde



Anneks med ny kledning - det gjenstår ferdigstillelse innvendig





Romslig stue og spisestue med god plass til møblement



Stue



Vedovn i spisestue



Stue



Velkommen inn!



Kjøkken med frittstående hvitevarer



Kjøkken



Gang med innebygde skap



Bad med dusjkabinett, vask og toalett



Rom benyttet som soverom



Rom benyttet som soverom



Romslig rom benyttet som soverom med kott og bod



Rom benyttet som soverom (ikke tilfredsstillende rømningsvei)



Gang i loftsetasjen



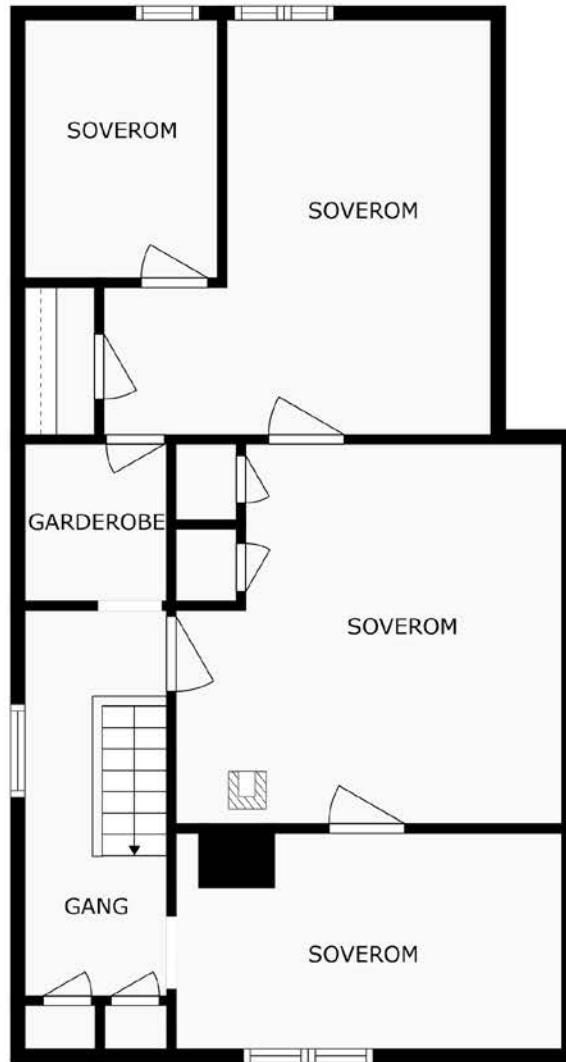
Kjeller med opplegg for vaskemaskin

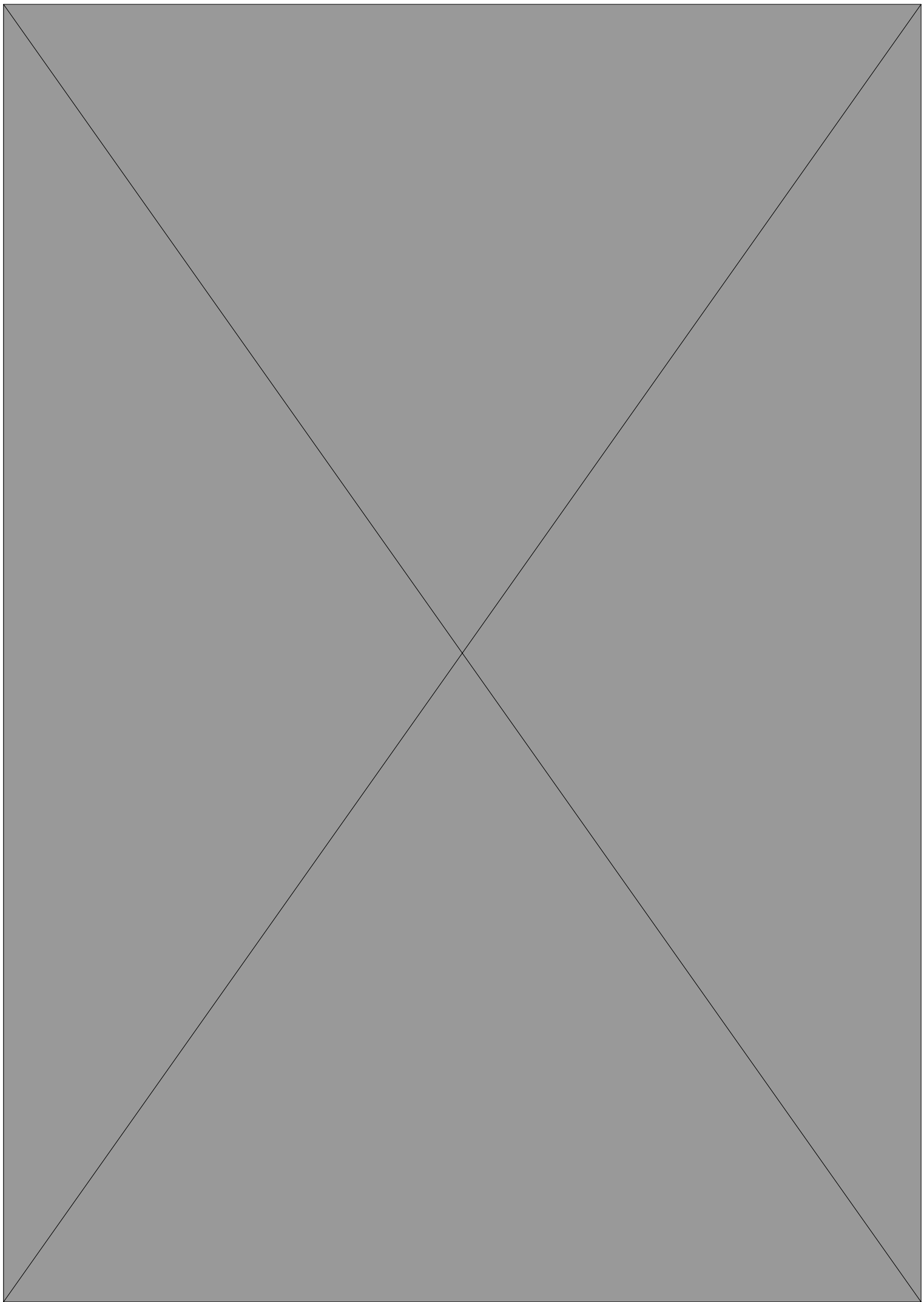


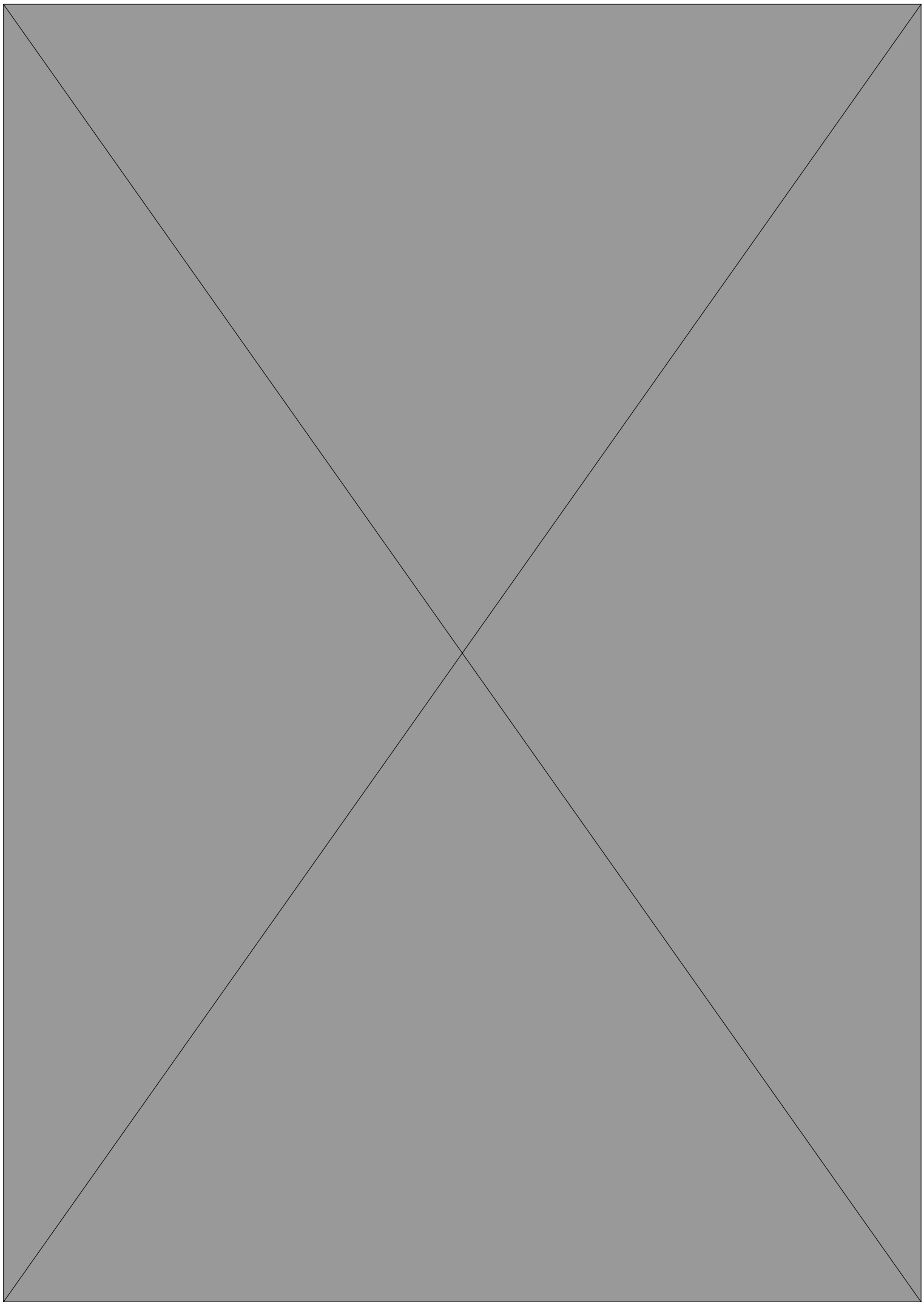
Anneks











Tilstandsrapport

 Enebolig

 Bjørkenesveien 65, 4957 RISØR

 TVEDESTRAND kommune

 # gnr. 69, bnr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 28.05.2024

Rapportdato: 27.06.2024

Oppdragsnr.: 20201-1462

Referansenummer: YT1757

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen

Sertifisert Takstingeniør: Espen Martinsen



Takstmann
Espen Martinsen
Takstingeniør – Byggmester
Tlf: 975 91 411 Epost: espmarti@live.no



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstmann Espen Martinsen

Takstmann
Espen Martinsen
Takstingeniør – Byggmester

Rapportansvarlig

Espen Martinsen

Espen Martinsen
Uavhengig Takstingeniør
espmarti@live.no
975 91 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra perioden rundt 1900, oppført i halvannen innredet etasje og uinnredede kjellerrom. Boligen er senere tilbygget ved hovedinngang og østlig retning.

Videre er eiendommen bebygget med annekst og frittstående bod.

Terrassen med takoverbygg, kjellerdør, hovedinngangsdøren og deler av vinduene i boligen er av nyere dato. Videre er det utført enkelte utbedringstiltak på røropplegget etter frostskaide, inneværende vintersesong, hvor det også ble byttet enkelte kraner og installasjoner.

Kjøper må være oppmerksom på naturlige aldringsvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig gjenværende deler av taktekkingen, ytterkledning, dreneringen, vinduer, gjenværende røropplegg og elektrisk spredningsnett som legges til grunn for vurderingen.

Det må påregnes forebyggende tiltak mot kondensfukt i kjeller / krypkjeller. Vurderingen omfatter også annekset. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende terrengforhold og baderommet.

Påbegynte arbeider med etterinnredning av annekset er ikke ferdigstilt. Bygningen har gjenværende rehabiliteringsbehov og behov for utbedring av tekniske løsninger som medfører fuktskader. Frittstående bod med tilhørende terrasse vurderes som renoveringsklar.

Byggtekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger ingen tilgjengelige plantegninger av boligen og det er derfor uvisst om planløsningen samstemmer med omsøkte tiltak. Utvendige fasader / utforming avviker fra fremlagte tegninger.

Annekst

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tilgjengelige tegninger. Det er derfor uvisst om bygningen er formelt omsøkt og godkjent.

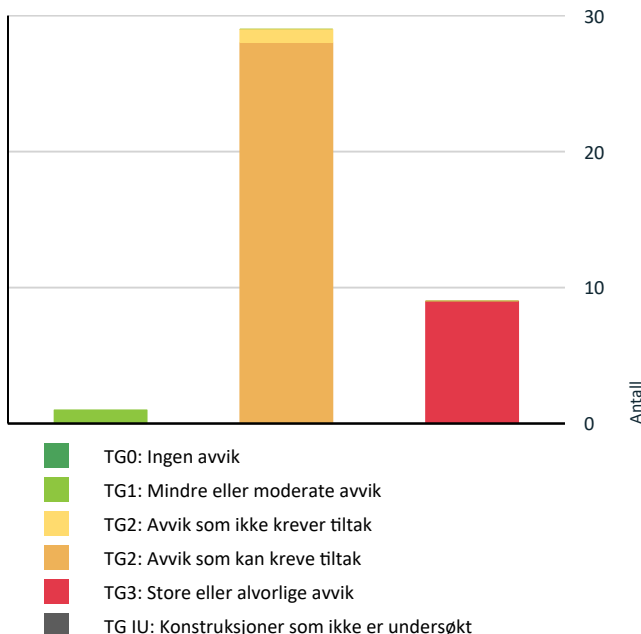
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tilgjengelige tegninger. Det er derfor uvisst om bygningen er formelt omsøkt og godkjent.

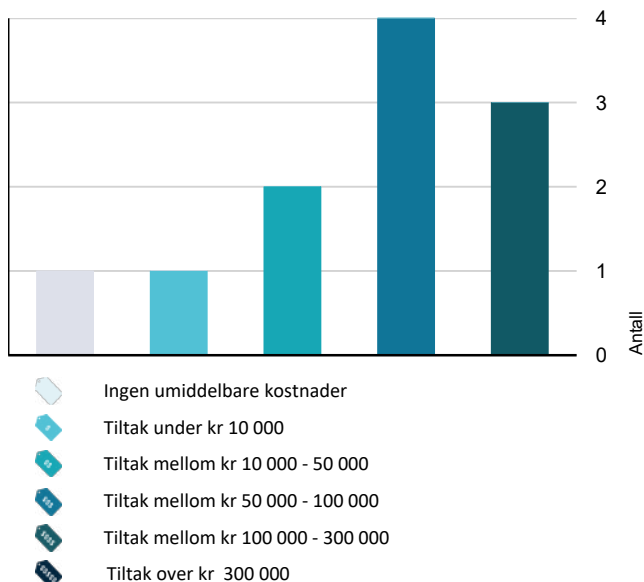
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann, tilknyttet Norsk Takst.

Spørsmål som vedrører rapportens innhold og boligens tilstand kan rettes til:

Takstmann Espen Martinsen på e-post: espmarti@live.no eller tlf: 975 91411.

Mandat:

Utarbeidelse av tilstandsrapport for bolig, med enkel beskrivelse av tilleggsbygninger.

Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnedes skjønnsmessige vurdering.

Forskriftsbrudd ut over det som er kommentert i rapporten, er ikke vurdert.

Det er kun Tilstandsgrad 3 (TG:3) som er kostnadestimert i rapporten.

Referansenivå settes med utgangspunkt i vurderingskriteriene for Norsk standard 3600 og tilgjengelige opplysninger om oppføringsår.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Treterrasse - Frittliggende [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kjellerdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Krypromsdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Treterrasse - Hovedinngang [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1900

Kommentar

I følge eier ble boligen sannsynligvis oppført i perioden rundt 1900 og senere tilbygget, henholdsvis i 1969 og 1980.

Anvendelse

Boligen har vært benyttet som fritidsbolig/sekundærbolig av nåværende eier, siden overtakelse i 2006.

Standard

Boligen har relativt enkel standard.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater og inspeksjon av takutstikket på et punkt.

Bærende undertak av trepanel eller plater. Undertaket er tekket med gjenværende asfaltshingel eller asfaltpapp. Teknisk utførelse kan ikke vurderes uten omfattende demontering av yttertaket. Yttertaket er tekket med nyere betongtakstein. Ukjent alder på taktekingen. Taktekkingen kan være fra 1980-tallet. Det er benyttet metallplater ved hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det ble registrert synlig fuktmerke / fuktskade i kott, synlig fra innvendig side.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Taklekkasjen må lokaliseres og utbedres som strakstiltak. Naturlige aldringsvekkelser medfører at det må påregnes omlegging av taktekingen i sin helhet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Innvendig fuktskade i skap / kott.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål eller aluminium.
Fallforhold i renner er ikke vurdert.
Pipebeslag i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Veggkonstruksjon

Undersøkelsen er foretatt ved visuell inspeksjon, fra bakkenivå.

Den vertikale ytterkonstruksjonen over grunnmuren er oppført i bindingsverk av tre. Det er for øvrig uvisst om det er benyttet laftet tømmer i boligens opprinnelige del. Teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Datidens byggemåte medfører påregnelige utettheter i vindspærresjiktet. Utvendige overflater er utført med stående malt tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Deler av veggfoten mot murverket er tidvis utsatt for kondensbelastning fra tilstøtende kjellerrom. Varierende grad av utvendig slitasje / rehabiliteringsbehov. Datidens byggemåte medfører begrenset grad av isolering og manglende dampspærresjikt. Kledningen er ikke utført med lufting.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Det må påregnes rehabilitering av ytterkledningen. Utlufting av kledningen, vindsperre og eventuell etterisolering er naturlig å utbedre når kledningen en gang skal skiftes. Ved eventuelle kosmetiske oppussingsarbeider av innvendige rom anbefales etablering av dampsperre.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater og inspeksjon av takutstikket på et punkt.

Taket er en plassbygget saltakskonstruksjon. Konstruksjonen er gjenbygget og utført med tildekkede overflater mot innredede rom.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Datidens byggemåte tilsier at konstruksjonen er utført uten dampsperrsjikt, med påfølgende økt risiko for kondensfukt. Tildekkede takkonstruksjoner fra den aktuelle tidsperioden med begrenset eller manglende utlufting er særlig utsatt for kondens/fuktproblematikk og betegnes som risikokonstruksjoner. Fuktmerker/fuktskade i kott kan ha medført følgeskader i takkonstruksjonen og må kartlegges / undersøkes nærmere ved åpning av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Utlufting av skråtak er av betydning for å unngå kondensfukt. Anbefaler etablering av dampsperre mot innredede rom ved en eventuell oppussing / renovering av rom med tilliggende konstruksjoner. Det må påregnes etablering av tekniske løsninger for å unngå fuktskader i konstruksjonene. Etablere forskriftsmessig inspeksjonsluke / inspeksjonsmulighet for brann og slukkemannskaper, samt mulighet for kontroll av konstruksjonens tilstand.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vinduer

Nyere malte trevinduer med 2-lag glass, produksjonsmerket 2015.
Gjenværende trevinduer med enkle glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Tilstandsrapport

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Aldringssvekkelser for tettepakninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for de gjenværende vinduene. Synlig kondensflass på innvendig side.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må påregnes utvendig overflatevedlikehold av de nyere vinduene. Videre må det påregnes utskiftninger eller omfattende rehabilitering av de gjenværende vindene i boligen.

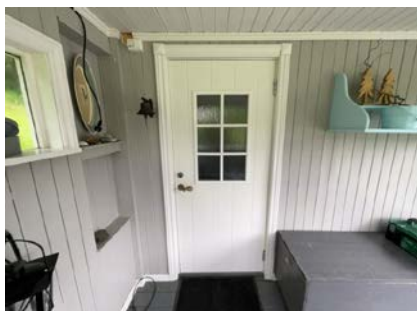


TG 1 Hovedinngangsdør

Nyere tre/trefiberdør i malt utførelse. Moderat slitasje.

Døren har noe sig og kan med fordel etterjusteres for å unngå friksjon mellom karm og dørblad.

Årstall: 2005



TG 2 Kjellerdør

Nyere tre/trefiberdør i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler utvendig terskelbeslag. Terskelområdet er særlig utsatt for fuktbelastning fra terreng og underliggende mur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montere kapillærbrytende sjikt mellom terskel og mur, samt ettermontering av utvendig terskelbeslag.

Tilstandsrapport



🔧 TG 2 Krypromsdør

Enkel plassbygget tredør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Døren har synlig slitasje, friksjon mellom dørbblad og karm. Videre er døren særlig utsatt for kondensfukt fra tilstøtende kjellerrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løpende vedlikehold og etterjusteringer.



🔧 TG 2 Treterrasse - Hovedinngang

Treterrasse med impregnert terrassegulv og malte rekker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen er festet direkte mot ytterkledningen. Løsningen medfører økt risiko for korrosjon og svikt i festemidlene i tillegg til at løsningen stenger mulighet for vedlikehold av veggfoten. Deler av konstruksjonen er noe underdimensjonert. Det er spennvidder i kombinasjon med konstruksjonstykkelse som legges til grunn for vurderingen. Det mangler overgangsbeslag mellom terrasse og ytterkledning/yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å ettermontere langsgående bæring og stolpepunkter som erstatning for innfesting mot yttervegg. Lokale etterforsterkninger. Ettermontering av overgangsbeslag mot yttervegg. For øvrig normalt løpende overflatevedlikehold.

Tilstandsrapport



Treterrasse - Frittliggende

Treterrasse i tilknytning til frittstående bod. Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av tildekkede konstruksjoner og fundamenter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert råte i terrassegulvet og synlige skjevheter. Skjevhetene sannsynliggjør at det er råte og/eller setninger i fundamenter. Synlig slitasje i tilknytning til rekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påløpt slitasje og råteskader medfører at det må påregnes reetablering av terrassen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendige trapper

Plassbygget tretrapp mellom terreng/plen og terrasse ved hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappevanger står i nær kontakt med terreng og utsettes for direkte fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonens nedre deler må sikres mot terrengfukt som forebyggende tiltak mot råteskader.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsgraden på innvendige overflater vurderes hovedsakelig ut fra skader og synlig slitasje, uavhengig av alder og modernitet.

Innvendige gulver er utført med tregulver, belegg og fliser.
Veggflatene er utført med malte plater, malt, strie, tapet og malt, trepanel
Det er benyttet slette malte plater og takesplater i tak / himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Langsgående tørkesprekker i tregulvene. Stedvis gulvknirk. Synlig fuktmerke / overflateskade i kott. Redusert limdekning (bom) i tilknytning til enkelte fliser i entrè.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuelle kosmetiske oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelagskonstruksjon av tre mellom etasjene og mot kryprom.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konstruksjonene har skjevheter. Konstruksjonene er underdimensjonert. Det er spennvidder i kombinasjon med konstruksjonstykkelse som legges til grunn for vurderingen. Skillekonstruksjonen mot kryprommet er særlig utsatt for kondensbelastning.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende kryprom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger eller dokumentasjon som omfatter radonmålinger eller radontiltak.

Eiendommen ligger i et område med lav/moderat grad av radonforekomster, i henhold til Nasjonalt aktsomhetskart for radon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

TE 2 Pipe og ildsted

Boligen er utført med pusset teglsteinspipe.

Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet.

- Vedovner av støpejern i stue hovedetasje og soverom i loftsetasjen.
- Åpen grue i kjøkken (Ildstedet er ikke i bruk).

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Kjøkkengrue / peis med åpen grue er ikke brannsikker og må ikke benyttes. Røykrørsgjennomføringer er ikke tilstrekkelig tettet og det ble registrert sprekker rundt gjennomføringene i pipeløpet. Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for kommende oppgradering av ildsted.

Anbefaler å kontakte kommunens brann / feiervesen for utvidet kontroll, overordnet vurdering og eventuelle pålegg om tiltak på fyringsanlegget.



TE 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerrom med åpne murkonstruksjoner, i den tilbygde delen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tilstandsrapport

Rommene er utsatt for innvendig kondensbelastning. Forhøyede fuktverdier i rom under terreng med tilbakefylte yttervegger kan være forårsaket av fuktvandring i ytterkonstruksjonen som følge av sviktende drenering og/eller innvendig kondensering som følge av dampholdig inneluft som kondenserer mot kalde yttervegger / overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Anbefaler å etablere mekanisk avtrekksventilering i kombinasjon med oppvarming som skaper stabil temperatur. Øvrige tiltak må sees i sammenheng med avsnittene: Drenering og terrengforhold.



TG 3 Kryp kjeller

Uventilert kryprom mellom terreng og bjelkelagskonstruksjon, under den opprinnelige delen.

Kryprom og blindkjellere kan være tidvis utsatt for kondensbelastning og betegnes derfor som risikokonstruksjon. Det ble utført stedvis fuktmåling av trefukttinnhold/vektprosent i tillegg til visuell kontroll av utvalgte steder.

Generell informasjon om krypkjellere:

Tilsig av fukt, avdamping fra grunnen og kondensering på overflatene er i mange tilfeller årsak til kondensbelastning mot trekonstruksjoner, i tilknytning til kjellerrom. Veggventiler bør erfaringsmessig være stengt i den varme årstiden for å forhindre kondensering på overflater i kjellerrom som har en lavere temperatur enn uteluften. Det bør også være tilstrekkelig fuktsikring langs tilbakefylte murer for å forhindre fuktgjennomgang. Videre bør det være fuktsperre mot terreng for å forhindre avdamping fra grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Krypkjelleren har kondensutfordringer.

Det ble målt noe høy relativ luftfuktighet i rommet. Videre ble det målt høyt trefukttinnhold / vektprosent i skillekonstruksjonen. Synlig avføring fra mus i kjellerrommet.

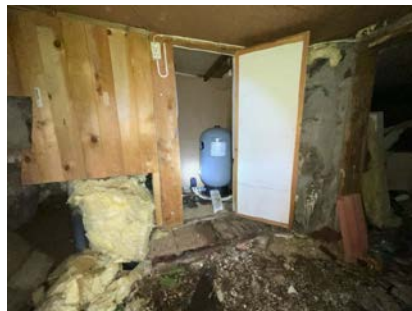
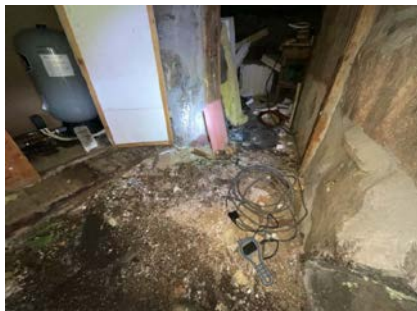
Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Tiltak mot kondensutfordringer må utføres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.
- Bedre ventilering må etableres.

Anbefaler å rense terreng for organiske materialer og jordholdige masser, påføre utjevnende masser av drenspukk, fuktsperre/radonsperre, samt ettermontere rotoravfukteranlegg som forebyggende tiltak mot kondensering og fuktbelastning i krypromskonstruksjoner. Videre må det påregnes forebyggende tiltak mot mus i kjellerrommene.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Innvendige trapper

Rettløpstrapp i tre med malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Ettermontere rekkverk i trappeløpet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Malte speildører i tre og nyere slett malt lettdør.

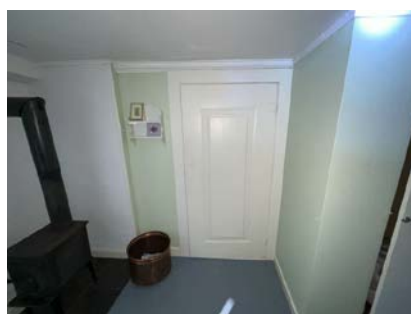
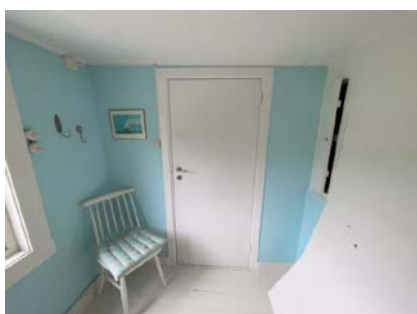
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Variierende grad av vindskjevheter i dørblader og friksjon mellom karm og dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Enkel baderomsløsning i boligens hovedetasje.

I følge eier ble baderommet etablert i perioden mellom 1997 og 2006.
Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte veggflater i dusjsonen. Øvrige veggflater er utført med tapet. Det er benyttet slette malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det visuelle inntrykket tilsier at veggflatene er utført uten tette-sjikt. Fliser er limt direkte mot tapet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Inntil våtrommet skal renoveres må det benyttes kabinett ved dusjing. Anbefaler varsom bruk for å unngå unødig fuktbelastning mot overflater som ikke er utført med vanntette sjikt.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv. med oppk
Baderommet er utført med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Ufagmessig utførelse av fliser / avslutninger.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Nedstøpt støpejernssluk i gulv.
Rommet er ikke utført med synlig tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet står foran full oppgradering.

Kostnadesestimater omfatter derfor oppgradering av baderommet i sin helhet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Støpejernssluk med rustsvekkelser og manglende tettesjikt.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Standard toalett, servant og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser og utbedring.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Våtrommet har kun naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Bedre ventilering må etableres.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

HOVEDETASJE > BAD

1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med inspeksjon og fuktmåling er foretatt fra tilstøtende stue, mot dusjsonen. Videre er det utført fuktmåling i skillekonstruksjon fra underliggende kjellerrom.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Konstruksjonen ligger mot tilstøtende kjellerrom med kondensutfordringer og betegnes derfor som risikoutsatt konstruksjon. Det ble registrert noe høyt trefukttinnhold, ved hullboring fra tilstøtende stue. Det er for øvrig uvisst om fukttinnholdet kommer av luftfuktigheten i underliggende kryprom/kjellerrom eller fuktvandring i betonggulvet rundt sluket, i baderommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen må holdes under oppsikt inntil rommet skal renoveres. Kostnadsestimatet fremgår av det foregående avsnittet og må sees i sammenheng med avsnittet: Sluk, membran og tettesjikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i boligens hovedetasje.

Overflater:

Malt tregulv. Veggflatene er utført med malt strie. Malt skillekonstruksjon i tak / himlingen.

Tilstandsrapport

Innredning:

Over og underskaper med fronter i slett malt utførelse.

Utstyr: (ikke funksjonstestet)

Avsatt plass til komfyr og oppvask.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert noe gulvknirk og langsgående tørkespalter i gulv. Enkelte bruksmerker, overflateskall og ujusterte fronter. Det er skumtettet mot mus ved avløpsgjennomføringen i etasjeskillet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og etterjustering av fronter. Eventuelle oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

Anbefaler på generelt grunnlag å ettermontere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper / waterguard, for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuelle lekkasjer.



HOVEDETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast ut. Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert friksjonslyd ved oppstart av ventilatoren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rens av ventilator og tilhørende avkastslange. Dersom friksjonslyden vedvarer må det påregnes utskiftning av lager eller ventilatoren i sin helhet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Boligen er utført med vannrør/trykkør i kobber. Vannpumpe (produksjonsmerket 2010) er plassert i krypkjeller. Ingen åpenbare lekkasjer fra røropplegget på befaringstidspunktet. Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet felles tilsigsbrønn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Deler av opplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden.

Konsekvens/tiltak

- Vannrør må isoleres i kalde rom.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for gjennomgang og vurdering av eldre trykkør/vannrør. Videre anbefales ettermontering av waterguard / lekkasjestopper i tilknytning til rom med vanninstallasjoner, uten sluk og tettesjikt for håndtering av lekkasjevann. Videre må ny eier gjøre seg kjent med eller etablere avtappingsrutiner for konservering av anlegget når fritidsboligen ikke er i bruk.



TG 2 Avløpsrør

Boligen er utført med synlige avløpsrør i plast og gjenværende soil/støpejernsavløp. Ingen åpenbare lekkasjer fra røropplegget på befaringstidspunktet. Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Deler av opplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden. Det ble registrert rustsvekkelser i støpejernsslukene.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Manglende tilgjengelige stakeluke medfører at innvendige sluk eventuelt må benyttes for staking i avløpsrør. Det må påregnes kommende utskiftninger, hovedsakelig gjenværende soil/støpejernsavløp. Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for periodisk ettersyn og sesongkonservering av anlegget.

Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Ventilasjon

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Bedre ventilering må etableres.

Anbefaler ettermontering av elektriske avtrekksvifter i badetrom og kjellerrom med vaskemaskin, samt ettermontering av tilluftsventiler og gjennomstrømningsspalter i dørene for å sikre et minimum med luftvekslinger og uttransportering av dampholdig inneluft. Vedvarende og økt grad av ventilering vil samtidig ha en forebyggende effekt mot innvendig kondensering.

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i plassbygget / innbygget kasse i kryprommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Naturlige aldringssvekkelser medfører at det må påregnes kommende utskiftning av berederen.

ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Åpent elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i trappegang.
Tavleskapet er utført med automatsikringer.

I følge eier er det nylig utført utbedring av el-anlegget i annekset, etter pålegg fra det lokale el-tilsynet, datert 30.11.2023.

Kursfortegnelsen er ikke oppdatert.
Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Tilstandsrapport

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja Se punkt 1.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Inntak og sikringskapp

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Vurderingene som fremgår beror på tilgjengelig og fremlagt dokumentasjon eller manglende tilgjengelig dokumentasjon, i kombinasjon med besiktigelse av tilgjengelige anleggsdeler og selgers opplysninger.

Kursfortegnelsen er ikke oppdatert.

Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon.

Anbefaler å kontakte el-takstmann eller autorisert installatør for gjennomgang og vurdering av tiltak på eldre og/eller udokumenterte el-anlegg, etablert etter 01.01.1999.

Eventuell tilstandsrapport på el-anlegget må rekvireres av el-takstmann.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utført med røykvarslere.

Brannslukningsapparat er over 10 år.

Tiltak: Utskiftning av brannslukningsapparat

Anbefalt utskiftningsintervall for røykvarsler er hvert 8-10 år.

Kostnadsestimat: 750,-

1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det visuelle inntrykket tilsier at bygningen er oppført over fjellgrunn og planerte masser. Grunnundersøkelser ut over observasjoner på stedet er ikke foretatt.

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

Delvis oppfylt/tilbakefylt terreng mot murverket.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Behovet for tiltak langs tilbakefylte deler av grunnmuren avhenger av den fremtidige bruken av kjelleren/underetasjen. Dersom det foreligger planer om etterinnredning av underetasjen må dreneringen skiftes på alle sider og det må etableres kapillærbrytende sjikt / fuktsperre mot grunnen. Arbeidene må utføres av eller i samråd med kompetanse innen fuktfsikk.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligens hoveddel består av natursteinsmur med pussoverflater. Det er tilsynelatende benyttet blokker av lettklinkerbetong i den tilbygde delen. Støpt betonggulv mot terreng i den tilbygde delen av underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det ble registrert enkelte riss og sprekker i murverket. Sprekker i betonggulvet i den tilbygde delen av underetasjen.

Betonggulver fra den aktuelle tidsperioden er erfaringsmessig utført uten kapillærbrytende sjikt. Det må derfor forventes noe fuktvandring og varmetap i støpte gulver mot grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak. Riss eller sprekker i grunnmur må observeres over tid for å se eventuelle endringer. Kosmetisk overflatevedlikehold må for øvrig påregnes og sprekker i den vertikale konstruksjonen kan med fordel tettes på utvendig side. I forbindelse med en eventuell fremtidig renovering anbefales etablering av tett / kapillærbrytende sjikt mot grunnen.

Tilstandsrapport



Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av naturstein.

Lav støttemur av betong i tilknytning til trappenedgang til den tilbygde delen av underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Deler av murverket er sammenrast. Tilbakefylte støttemurer er erfaringsmessig tidvis utsatt for frostsprengning fra tilbakefylte masser.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Terrengeforhold

Tomten er opparbeidet i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrengforholdene må holdes under oppsikt. Eventuelle tiltak må vurderes i forhold til overvannstilsig i nedbørsperioder og perioder med overganger mellom frost og snøsmelting. Eventuelle tiltak og terrengjusteringer bør også vurderes i forbindelse med en fremtidig redrenering rundt boligen. Eventuelle tiltak og terrengjusteringer bør vurderes i forbindelse med en fremtidig redrenering rundt boligen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



ⓘ TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger er nedgravet og/eller skjult under terrengflater. Utvendige vann og avløpsledninger er derfor ikke fysisk kontrollert eller vurdert. Vurderingen beror utelukkende på tilgjengelige opplysninger om anleggets alder og naturlig slitasje. Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen blir forsynt med forbruksvann fra brønn og avløp føres til septiktank.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for vurdering av vann og avløpsledninger. Det er naturlige aldringsvekkelser for vann og avløpsanlegget som legges til grunn for vurderingen.

ⓘ TG 2 Septiktank

Septiktanken er nedgravet og skjult under terrengflater og er derfor ikke fysisk kontrollert. Vurderingen beror utelukkende på tilgjengelige opplysninger om anleggets antatte alder og naturlig slitasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at septiktank med tilhørende spredegrøft er rehabilitert.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det må påregnes kommende rehabilitering av septikløsningen med tilhørende spredegrøft, som følge av naturlige aldringsvekkelser.

Oljetank

I følge eier er det ikke nedgravet brensel tank for fyringsolje på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Bod

Byggeår

Kommentar

Ukjent oppføringsår. Bygningen kan være oppført i perioden rundt 1967/1968.

Standard

Bygningen har enkel standard.

Vedlikehold

Bygningen har et helhetlig oppgraderingsbehov som følge av manglende ferdigstillelse av påbegynte innvendige arbeider.

Beskrivelse

Omsluttende ringmur av betong, mot kryprom. Kryprommet har terrengflate, noe som medfører at tilstøtende skillekonstruksjon er utsatt for fuktskader ved kondensering og musinntrengning. Det ble registrert enkelte setningssprekker i murverket. Deler av murverket er tilbakefylt, men ikke sikret mot fuktvandring. Tilbakefylte masser har fall mot grunnmuren, noe som medfører tidvis overvannsbelastning. Tekniske løsninger medfører at tilbakefylte deler av murverket ikke er egnet for innredning med trematerialer.

Den vertikale ytterkonstruksjonen over grunnmuren er oppført i bindingsverk av tre. Utvendige overflater er utført med liggende malt dobbeltfalsset kledning av nyere dato. Kledningen er utlektet, men ikke gjennomluftet. Deler av kledningen er dobbelspikret. Monteringen avviker fra produsentens anbefaling og kan medføre oppsprekking over tid.

Taket er en plassbygget saltakskonstruksjon med bærende undertak av trepanel. Yttertaket er tekket med asfaltshingel. Taktekkingen har synlig alders slitasje og forventet brukstid er oppbrukt for taktekkingen. Det ble registrert fuktmerker i undertak, på innvendig side. Deler av konstruksjonen er skadet. Konstruksjonen må utluftes og det må utføres tiltak mot mus. Det er montert renner og nedløp i metall. Nedløpsvann må ledes bort fra grunnmuren for å unngå utvasking og ytterligere fuktbelastning til den tilstøtende delen av kryprommet.

Bygningen er utført med nyere terrassedør, produksjonsmerket 2009. Døren har påbegynt utvendig slitasje og det må påregnes vedlikehold. Gjenværende enkel tredør i malt utførelse, i tilknytning til hovedinngang. Døren er utført uten tettepakning og har redusert isolerende effekt.

Det er oppført utvendige plassbygde betongtrapper. Det er behov for overflatevedlikehold av betongtrinnene og ettermontering av rekker / håndløpere.

Innvendig er hoveddelen av gulvet utført med sponplater. Skillekonstruksjonen er særlig utsatt for kondensfukt fra tilstøtende kryprom og det ble registrert avføring fra mus ved åpning i gulv. Innvendige overflater er ikke ferdigstilt. Tekniske løsninger mot tilbakefylt mur bør endres for å unngå kommende fuktskader.

Det er klargjort eller påbegynt arbeid med klargjøring for tilkobling til vann og avløp som boligen for øvrig. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at det er gitt utslippstillatelse for tilkobling til vann og avløp fra bygningen. Utfyllende opplysninger må eventuelt innhentes hos kommunens vann og avløpsavdeling.

Bod



Anvendelse

Bod

Byggeår

Kommentar

Ukjent oppføringsår.

Standard

Bygningen har enkel standard.

Vedlikehold

Bygningen vurderes som renoveringsklar.

Beskrivelse

Oppfylt ringmur av betong. Den vertikale ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Utvendige overflater er utført med stående malt tømmermannskledning. Kledningen fremstår med synlig slitasje / rehabiliteringsbehov. Tørkesprekker og råte. Nedre deler av konstruksjonen og kledningen er delvis utsatt for fuktbelastning fra terreng. Bygningen er utført med enkel plassbygget tredør i malt utførelse og enkle malte trevinduer. Døren og vinduene fremstår med synlig slitasje. Taket er en plassbygget pulttakskonstruksjon med bærende undertak av trepanel. Taket er tekket med asfaltpapp. Taktekkingen har passert sin forventede brukstid. Det må påregnes utskiftning av taktekking og vindskier. anbefaler ettermontering av takfotbeslag, takrenner og nedløp i forbindelse med en kommende takomlegging. Det må påregnes forebyggende tiltak mot mus i bygningen.

Påløpt slitasje / vedlikeholdsetterslep i kombinasjon med registrerte råte og fuktskader medfører at bygningen i sin helhet vurderes som renoveringsklar.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftsetasje	16			16			16
Hovedetasje	64			64	28		64
Kjeller		21		21			21
SUM	80	21			28		101
SUM BRA	101						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Trappegang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bod , Kott		
Hovedetasje	Vindfang , Trappegang, Kjøkken , Stue , Bad		
Kjeller	Bod 1	Bod 2, Kryperom	

Kommentar

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm. Kryprommet og hoveddelen av boligens loftsetasje har lav takhøyde (under 190 cm) og derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er arealet av treterrassen ved hovedinngang. åpent areal ved inngang til annekset og terrasse ved frittstående bod som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomstrapper, plattinger og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger ingen tilgjengelige plantegninger av boligen og det er derfor uvisst om planløsningen samstemmer med omsøkte tiltak. Utvendige fasader / utforming avviker fra fremlagte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Vinduene i boligen overholder ikke dagens krav til alternativ rømning. Det er vinduenes netto-åpningsmål som legges til grunn for vurderingen. Loftsetasjen. Deler av loftsetasjen har lav takhøyde og det mangler vindu/dagslys i det midtre soverommet i loftsetasjen.

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		36		36	2		36
SUM		36			2		36
SUM BRA	36						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod 1, Bod 2, Bod 3	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen tilgjengelige tegninger. Det er derfor uvisst om bygningen er formelt omsøkt og godkjent.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Det er påbegynt innredningsarbeid, planlagt med rom for varig opphold. Kjøper må være oppmerksom på at dagslysflate ikke er ivaretatt.

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		6		6	12		6
SUM		6			12		6
SUM BRA	6						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod 1, Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen tilgjengelige tegninger. Det er derfor uvisst om bygningen er formelt omsøkt og godkjent.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	80	21
Anneks	0	36
Bod	0	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2024	Ingebjørg Farmen Pedersen	Kunde
	Marit Farmen	Tilstede
	Espen Martinsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4213 TVEDESTRAND	69	22		0	1453.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bjørkenesveien 65

Hjemmelshaver

Bortfestere: Fidgett Birgit Kristin, Bjørkenes Grethe
Bjørg

Fester: Pedersen Ingebjørg Farmen

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett. Boligen blir forsynt med forbruksvann fra brønn. Videre blir det opplyst at brønnen er delt med tilstøtende naboeiendom.

Tilknytning avløp

Avløp føres til septiktank.

Om tomten

Tomtearealet (festet tomt) som fremkommer av rapporten innhentes automatisk fra eiendomsregisteret. Arealet er ikke kontrollert mot eiers målebrev. Utfyllende opplysninger om festekontraktens innhold må innhentes hos eier, bortfester, ansvarlig megler eller statens kartverk.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2022	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Oppdragsbekreftelse.			Gjennomgått		Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.			Gjennomgått		Nei
Tegning - Bolig - Fasadeendring. Registrert 19.04.2011			Gjennomgått		Nei
Tegning - Bolig - Fasadeendring. Udatert			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest. Datert 18.12.1986			Gjennomgått		Nei
Tegninger tilleggsbygninger.			Finnes ikke		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, og betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YT1757>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Bjørkenesveien 65, 4957 RISØR

25 Jun 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Bjørkenesveien 65

Postadresse

Bjørkenesveien 65

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

15. Juni 2006

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Hovedselger

Pedersen, Ingebjørg Farmen

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ja toalett og kraner er byttet på bad/toalett.

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

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet kraner og toalett på bad/toalett.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Vatne.

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2011

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet ut badekar med dusjkabinett.

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall



2011

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bygd tak over inngangsparti, bygd terrasse. Og kledning ble lagt på på denne endeveggen.

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2012

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet div. vinduer i periode 2011 -2018. Fikk hjelp av kamerat som er byggmester med noen av vinduene.

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

Elektrisitet

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det var feil på strømforsyning til Anneks. Dette er utbedret av elektriker.

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**

2024



10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Fjernet strømforsyning til anneks. Samt sjekket alle kontakter og byttet en brytere til en lampe på kjøkken og en i 2. etg.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fagelektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2011

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

et par stikkontakter er montert utvendig under tak ved inngangsparti. Dette skal være sjekket av Fagelektro i juni 2024.

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Vannforsyning fra tilsigsbrønn. Septiktank ved parkering.

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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2017

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Byttet pumpe i brønn, litt usikker på årstall.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger Vatne

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei



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 varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg 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

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Obervert mus i anneks.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Sett litt mugg i garderobeskap på "master bedroom"

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

Skriv opplysningene her:

Anneks har ny kledning, og nye vinduer. Dette ble montert ca 2020.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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 93778547

Egenerklærings skjema

Name: Pedersen, Ingebjørg Farmen Date: 2024-06-25

Identification

 Pedersen, Ingebjørg
Farmen



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

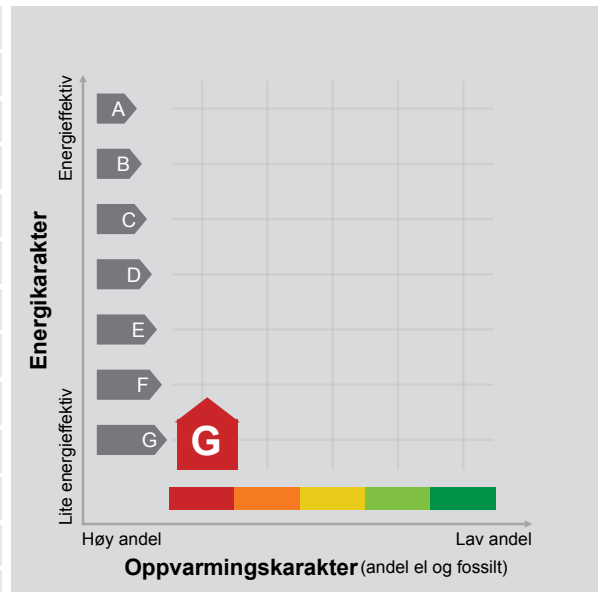
Egenerklærings skjema

Signed by:

Pedersen, Ingebjørg Farnen 25/06-2024 18:41:58 BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Bjørkenesveien 65
Postnummer	4957
Sted	RISØR
Kommunenavn	Tvedestrand
Gårdsnummer	69
Bruksnummer	22
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	193546900
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	15e5e343-2731-4680-bd58-d328c39541c6
Dato	04.07.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1900
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	101
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bjørkenesveien 65
Postnummer: 4957
Sted: RISØR
Kommune: Tvedestrand
Bolignummer: H0101
Dato: 04.07.2024 9:29:33
Energimerkenummer: 15e5e343-2731-4680-bd58-d328c39541c6

Kommunenummer: 4213
Gårdsnummer: 69
Bruksnummer: 22
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 193546900

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 9: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 18: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 19: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
 Kjøleskap / kombiskap Fryseskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: _____
- Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
- Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
- Baderomsinnredning,** badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persiennor** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder** som 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.
- Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert vegglander/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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpner eller lignende. 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.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Larvik 25/6-2024

Sted/dato

Angjeljord Furman Pedersen
Selgers signatur

Selgers signatur



Skatteetaten

Dato
04.07.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

SØRMEGLEREN AS
Postboks 33
4661 KRISTIANSAND S

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4213 TVEDESTRAND

Gnr 69 Bnr 22 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Bjørkenesveien 65, 4957 RISØR

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig: kr 469 625
Som sekundærbolig: kr 1 784 573

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SOLLIA	Beregnet areal	1453.5
Etablert dato	26.09.1978	Historisk oppgitt areal	1500
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstifelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	69/22
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforr.	06.05.2014 24.07.2014	2013/1262 94/13		69/1 (-1381,3), 69/46 (1381,3) 0914-69/37, 69/22, 69/34
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Oppmålingsforr.	06.01.2014 06.01.2014	2013/1262 94/13	Tinglyst 18.01.2014	69/1 (-1272,2), 69/46 (1272,2), 914-69/1/3 (Tidligere festegrunn) 0914-69/37, 69/22
Skylddeling Skylddeling	26.09.1978			69/1 (-1500), 69/22 (1500)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6504473.37	503444.37	0	Ja	1453.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
PEDERSEN INGEBJØRG FARMEN F160653*****	Fester (F) 1/1	Dronning Gydas vei 69 3269 3269 LARVIK	Bosatt (B)
FIDGETT BIRGIT KRISTIN F160461*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	LAGVEIEN 546 4957 4957 RISØR	Bosatt (B)
BJØRKENES GRETHE BJØRG F240739*****	Hjemmelshaver (H) 1/2		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Bjørkenesveien 65

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4957 RISØR	Kirkesogn	05080101 Holt
Grunnkrets	303 Laget	Tettsted	
Valgkrets	5 Laget		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	193546900		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	193545157		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 193546900: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		28.08.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bjørkenesveien 65	H0101	69/22	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygning 193545157: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		28.08.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	69/22	-	-	-	-	-

Eiendomskart for eiendom 4213 - 69/22//



5 m



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

-----	Eiendomsgrense - omtvistet	—————	Eiendomsgrense - lite nøyaktig	●	Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙	Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - -	Hjelpelinje vegkant	—————	Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	●	Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙	Grensepunkt - bolt
- - - - -	Hjelpelinje fiktiv	—————	Eiendomsgrense - middels nøyaktig	●	Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙	Grensepunkt - kors
.....	Hjelpelinje punktfaste	—————	Eiendomsgrense - nøyaktig	●	Grensepunkt - nøyaktig	⊙	Grensepunkt - rør
- - - - -	Hjelpelinje vannkant	—————	Eiendomsgrense - svært nøyaktig	●	Grensepunkt - svært nøyaktig	⊙	Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
		—————	Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet	●	Grensepunkt - uten klassifisering	⊙	

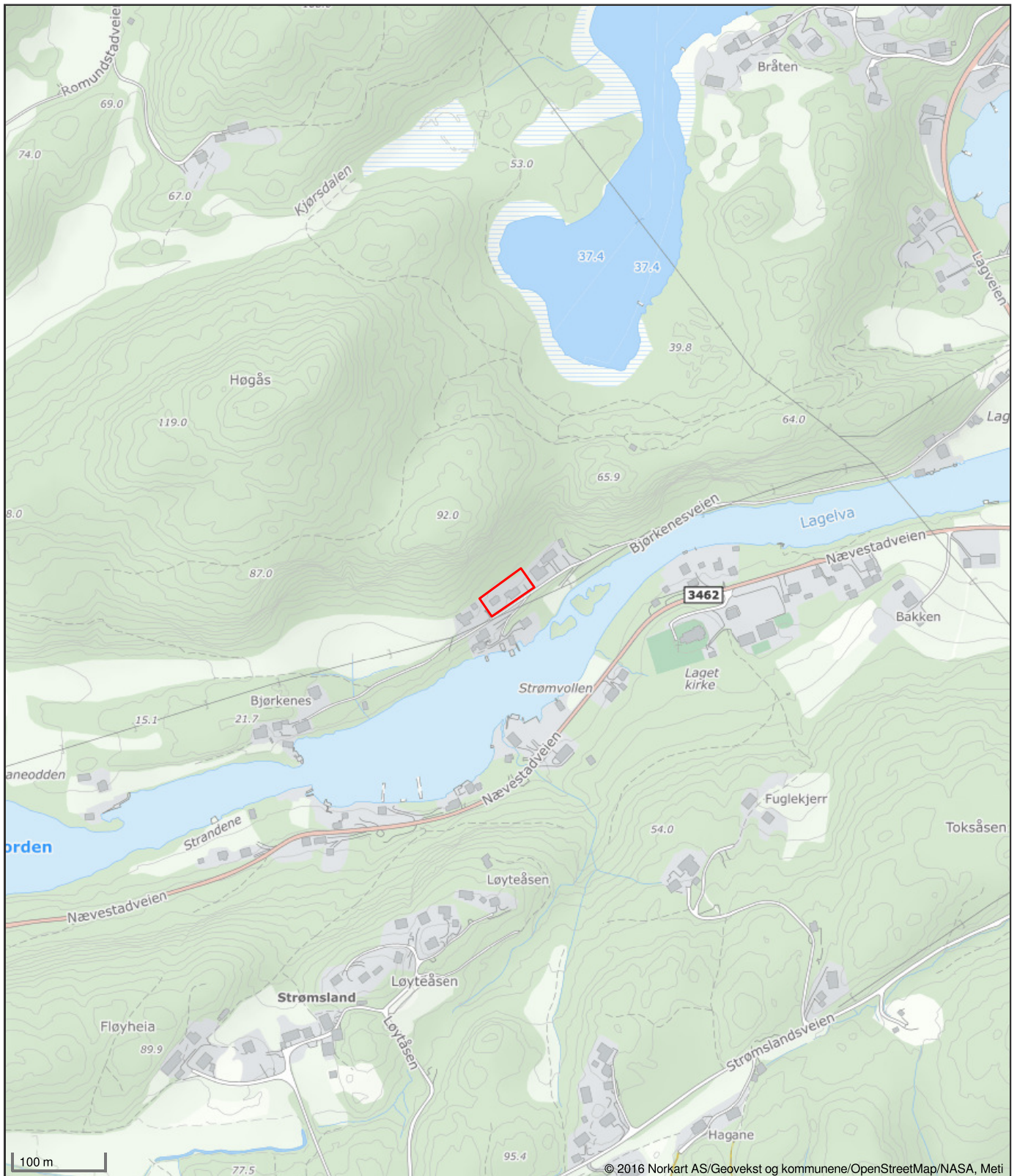
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 453,50 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6504473,37	Øst 503444,37

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6504467,89	503413,77	13 cm	Jordfast stein (JS)	Bolt (52)	56,71	
2	6504447,83	503427,07	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	24,07	
3	6504479,5	503475,12	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	57,55	
4	6504501,36	503459,55	10 cm	Jordfast stein (JS)	Bolt (52)	26,84	



Oversiktskart for eiendom 4213 - 69/22//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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



Grunnkart

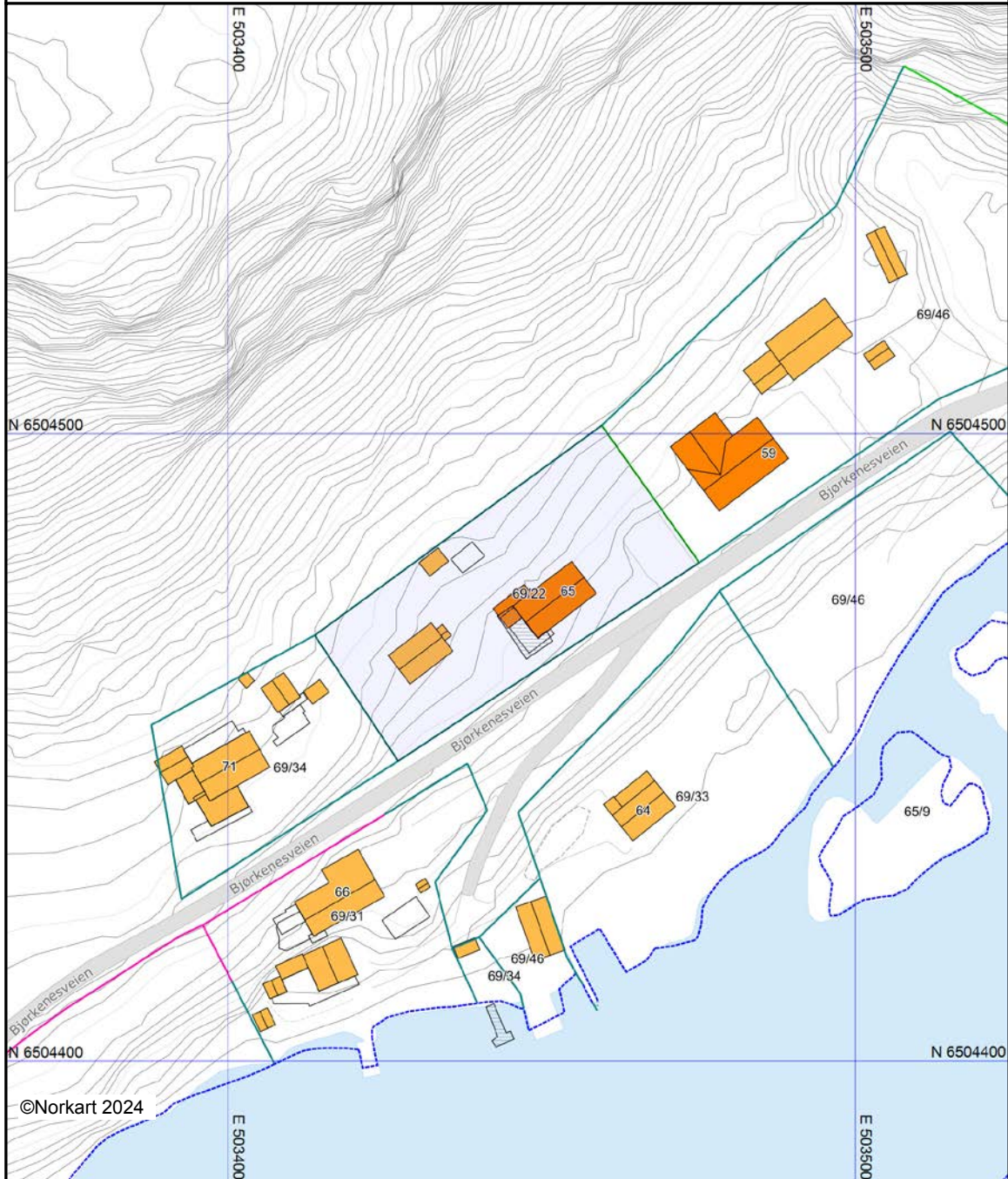
Eiendom: 69/22
Adresse: Bjørkenesveien 65
Dato: 17.06.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Tvedestrand kommune

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Kommunale gebyrer

Gnr 69 Bnr 22 Fnr Snr

Adresse Bjørkenesveien 65

Vannmåler Nei

Forbruk 2023 m3

Offentlig vann Nei

Offentlig kloakk Nei

Gebyr Gebyr i 2024

Vann

Avløp

Feiing kr 296

Eiendomsskatt kr 4 508



www.rta.no

ÅRSGEBYR/RESTANSER RENOVASJON OG SLAM

Kommune nr.	Kommune navn	Gnr.	Bnr	Fnr	Seknr
4213	Tvedestrand	69	22	0	0
Adresse til bygningen:		Eiers navn:			
Bjørkenesveien 65		Ingebjørg Farme Pedersen			
Bygningstype iflg matrikkel:					
Avtalenummer: 104240		Kundenummer: 119899			

Årsgebyr på eiendommen, betalt gjennom RTA A/S

Renovasjon helårs	Renovasjon fritid	Privat slamanlegg
kr 4 610,-	kr	1 500,-
Sum avgifter pr år kr 6 110,- inkl.mva		

Kommentar:

	JA	NEI	BELØP
Restanser på eiendommen:		x	KR
Kommentar:			

Dato: 19.06.2024

Med vennlig hilsen
RTA A/S
Åse Trydal

NB Fritidseiendommer!

Nøkkel til avfallsbu SKAL følge hytta!!



Tvedestrand kommune

Ledningskart

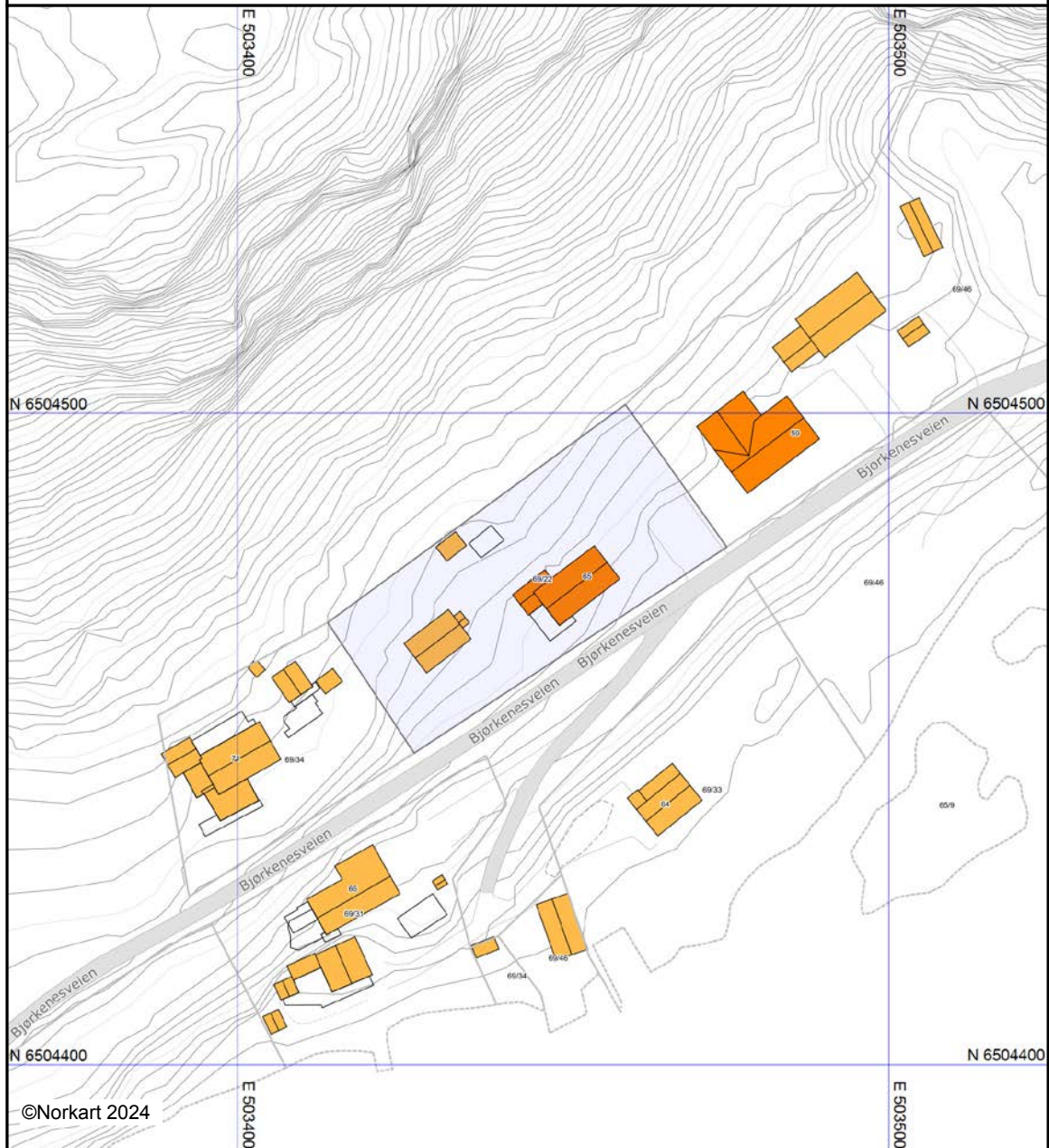
Eiendom: 69/22
Adresse: Bjørkenesveien 65
Dato: 17.06.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Eiendom	4213 69/22		
Utskriftsdato	17.06.2024	Antall datasett	4

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

1 Berørte datasett

- 📍 Kulturminner - SEFRAK

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	16.06.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikke er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

Sefrakbygninger
▲ Ikke-meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0914-0303-021	BOLIGHUS, SOLLIA, LAGET, TVEDESTRAND	Annet SEFRAK-bygg



Tvedestrand kommune

Adresse: Tjennaveien 30, 4900 Tvedestrand

Telefon: +47 37 19 95 00

Utskriftsdato: 17.06.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tvedestrand kommune

Kommunenr.	4213	Gårdsnr.	69	Bruksnr.	22	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bjørkenesveien 65, 4957 RISØR								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	143
Navn	Kommuneplan 2017 - 2029
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.02.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4213/dokumenter/1253/Gjeldende%20bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20Kommuneplanens%20arealdel.pdf
Delarealer	Delareal 1 453 m ² Arealbruk Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende
	Delareal 686 m ² KPHensynsonenavn H370 KPFare Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	181
-----------	-----

Navn	Kommuneplan 2021-2033
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel



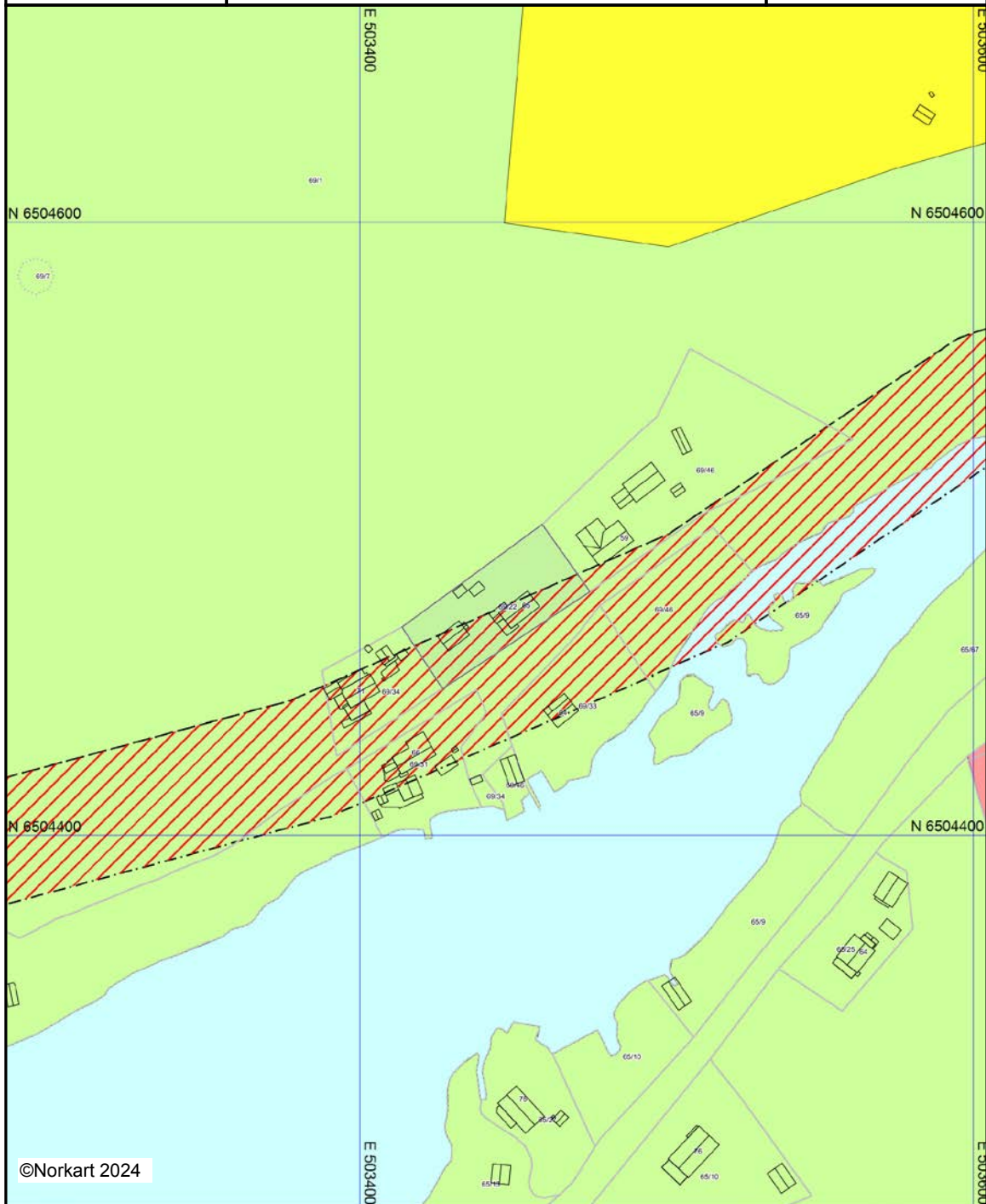
Tvedestrand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 69/22
Adresse: Bjørkenesveien 65
Utskriftsdato: 17.06.2024
Målestokk: 1:2000









UTM-32





Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reir
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealmål

TVEDESTRAND KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2017 – 2029 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Revidert 20.01.2017

Juridisk bindende bestemmelser har hjemmel i plan- og bygningsloven av 27.juni 2008 nr. 71. Utfyllende retningslinjer og føringer for oppfølging av planen er vist med kursiv.

Saksbehandling

Type	Beskrivelse
Kunngjøring planarbeid	11.3.2014
Frist for uttalelse planprogram	19.5.2014
Vedtatt planprogram	10.6.2014
1 gangs behandling	14.6.2016
Offentlig høring fra	15.6.2016
Til	30.9.2016
Endelig vedtak	7.2.2017
Kunngjøring	22.2.2017

INNHold

1. INNLEDNING	4
1.1 Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel (pbl § 11-6).....	4
1.2 Virkninger av planer (pbl § 11-8 bokstav f, jf. pbl § 1-5 andre ledd)	4
2. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV OG UTBYGGINGSAVTALER.....	5
2.1 Plankrav (pbl §§ 11-9 nr. 1 og 11.10 nr. 1)	5
2.2 Rekkefølgekav (pbl § 11-9 nr. 4)	5
2.3 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2 jf. § 17-2).....	6
3. KVALITETSKRAV TIL BEBYGGELSEN – estetikk, kulturmiljø, universell utforming og grønstruktur.....	6
3.1 Estetiske krav til bebyggelsen – hensyn til landskap og kulturminner (pbl § 11-9 nr. 6 og 7).....	6
3.2 Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5).....	6
3.3 Skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5).....	7
3.4 Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr. 6)	7
4. VEI OG TRANSPORT, PARKERING, VANN OG AVLØP	7
4.1 Vei og Transport (pbl § 11-9 nr. 3).....	7
4.2 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5).....	8
4.3 Frikjøp (pbl § 11-9 nr. 5)	8
4.4 Vannforsyning og avløp (pbl § 11-9 nr. 3).....	8
5. MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET	8
5.1 Miljøforhold og samfunnssikkerhet (pbl § 11-9 nr. 8)	8
5.2 Overvann og bekkeløp (pbl § 11-9 nr. 3 og 6)	8
5.3 Flomveier (pbl § 11-9 nr. 5)	9
5.4 Støy (pbl § 11-9 nr. 6).....	9
5.5 Byggehøyde over havet (pbl § 11-9 nr. 5).....	9
5.6 Byggegrense til dyrket mark (pbl § 11-9 nr. 5)	9

5.7	Byggegrense til vassdrag (pbl § 11-9 nr. 5)	9
6.	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG	10
6.1	Sjø (pbl § 11-11 nr. 4 jf. § 1-8).....	10
7.	BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR UTBYGGINGSOMRÅDER	10
7.1	Utbyggingsområde hvor jordloven gjelder (§ 11-10 jf. 11-7 nr. 1).....	10
7.2	Fortetting (pbl § 11-9 nr. 5).....	10
7.3	Variert boligsammensetning (pbl § 11-9 nr. 5)	11
7.4	Krav til uteoppholdsareal (pbl § 11-9 nr. 5)	11
7.5	Krav til lekeplasser (pbl § 11-9 nr. 5)	11
7.6	Kvalitetskrav til lekeplasser (pbl § 11-9 nr. 5).....	11
8.	BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER.....	12
8.1	LNf-områder (pbl § 11-7 nr. 5)	12
8.2	LNf-områder med bestemmelse om spredt boligbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2) ...	12
8.3	LNf-områder med bestemmelser om spredt fritidsbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2) .	13
8.4	LNf-områder med bestemmelser om spredt næringsbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2)	14
9.	BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER	14
9.1	Sikringssone - Drikkevann, H 110 (pbl § 11-8 bokstav a)	14
9.2	Støysone - Skytebane, H 290 (pbl § 11-8 bokstav a)	14
9.3	Faresone - Flom, H 320 (pbl § 11-8 bokstav a)	14
9.4	Faresone – Ras/Skred, H 310 (pbl § 11-8 bokstav a).....	14
9.5	Faresone – Høyspent/Kraftlinjer, H 370 (pbl § 11-8 bokstav a)	15
9.6	Hensynssone Bevaring av kulturmiljø, H 570 (pbl § 11-8 bokstav c)	15
9.7	Hensynssone Friluftsliv, H 530 (pbl § 11-8 bokstav c)	15
9.8	Hensynssone Bevaring naturmiljø, H 560 (pbl § 11-8 bokstav c)	15

9.9	Hensynssone Landbruk, H 510 (pbl § 11-8 bokstav c)	16
9.10	Hensynssone Grønnstruktur, H 540 (pbl § 11-8 bokstav c)	16
9.11	Hensynsone Landskap, H 550 (pbl § 11-8 bokstav c)	16
9.12	Båndlagt område etter naturmangfoldloven, H 720 (pbl § 11-8 bokstav d).....	16
9.13	Båndlagt område etter Kulturminneloven, H 730 (pbl § 11-8 bokstav d).....	17
9.14	Soner med krav om felles planlegging, H 810 (pbl § 11-8 bokstav e).....	17

1. INNLEDNING

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel hjemles i plan- og bygningsloven (pbl) §§ 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11. Bestemmelser gjeldende for Tvedestrands kommuneplan angis i kapittel 2 – 9.

1.1 Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel (pbl § 11-6)

Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for områder og er ved kommunestyrets vedtak bindende for alle nye tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 jf. § 20-1 første ledd, bokstav a til m.

Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med kommuneplanens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.

1.2 Virkninger av planer (pbl § 11-8 bokstav f, jf. pbl § 1-5 andre ledd)

Tidligere stadfestede og egengodkjente kommunedelplaner, regulerings- og bebyggelsesplaner med bestemmelser skal fortsatt gjelde.

Der tilsvarende tema ikke er behandlet i Kommunedelplan for kystens byggeområder 2011 – 2023, gjelder kommuneplanens bestemmelser.

I kommuneplanen 2014 – 2025 er alle reguleringsplaner som skal gjelde vist som hensynsone H 910.

Der reguleringsplan/bebyggelsesplan ikke angir arealformål, gjelder kommuneplanens formålsangivelse. Kommuneplanens bestemmelser utfyller eldre reguleringsplaner innenfor rammene i den enkelte plan.

2. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV OG UTBYGGINGSAVTALER

2.1 Plankrav (pbl §§ 11-9 nr. 1 og 11.10 nr. 1)

Før det kan skje tiltak nevnt i pbl § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, k, l og m stilles krav om reguleringsplan for:

- Nye utbyggingsområder (planlagte/fremtidige).
- Etablering av mer enn 2 boenheter i eksisterende utbyggingsområder.
- Områder langs vassdrag, i et belte på 50 meter fra strandlinje målt i horisontalplanet ved alminnelig flomvannstand med følgende unntak:
 - Mindre tiltak på bebygd eiendom i medhold av pbl §§ 20-4 og 20-5 inntil 15m fra strandlinje målt i horisontalplanet ved alminnelig flomvannstand
 - Mindre tiltak på bebygd eiendom jf. pbl §§ 20-4 og 20-5 inntil 10m fra bekkeløp med årssikker vannføring målt i horisontalplanet ved alminnelig flomvannstand.
 - For bebygde eiendommer kan mindre tiltak jf. pbl §§ 20-4 og 20-5 plasseres nærmere en angitt over, men ikke nærmere enn eksisterende bolig/hovedbygning på eiendommen.
- Områder for råstoffutvinning
- Områder for etablering av grav og urnelunder
- Nye områder for småbåthavner
- Utvidelse av eksisterende småbåthavner med mer enn 15 småbåtplasser
- Etablering av nye næringsbygg og ved endring av eksisterende med nytt bruksareal over 400m²
- Etablering og vesentlig utvidelse av institusjoner, som barnehager, skoler med mer

Når private forslag til reguleringsplaner fremmes for behandling, skal kommunens mal for planfremstilling være fulgt. Herunder skal det være redegjort for hvordan det regulerte området inngår i en større sammenheng i forhold til teknisk og sosial infrastruktur, energiforsyning, servicetilbud, planlagt utbygningsmønster, samfunnssikkerhet, grønnstruktur og overvannshåndtering.

For nye byggeområder skal konsekvensutredningene for de enkelte områdene legges til grunn.

2.2 Rækkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4)

Før nye tiltak kan finne sted må følgende forhold være avklart:

- Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg og energiforsyning
- Tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet
- Arealer til lek og fritidsaktiviteter for barn og unge
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister, bevegelseshemmede og fotgjengere
- Tilfredsstillende kapasitet, trafiksikkerhet og miljø på og langs veinett, spesielt skolevei

- Tilfredsstillende skjerming mot støy jf. best. i pkt. 5.4
- Tilfredsstillende sikring mot skred og flom, og kartlegging av flomveier og avbøtende tiltak
- Tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann
- Tilfredsstillende slokkevannkapasitet

Før tiltak kan tas i bruk må forhold av betydning jf. første avsnitt være etablert.

Hvilken infrastruktur og eventuelt rekkefølgebestemmelser som gjelder for de enkelte utbyggingsområder, vil fastsettes gjennom reguleringsplanarbeidet.

2.3 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2 jf. § 17-2)

Det kan forhandles om og inngås utbyggingsavtale for å gjennomføre arealplaner i Tvedestrand kommune. Kvalitetskrav og kostnader mv. i forbindelse med opparbeidelse og overdragelse av arealer og anlegg til kommunen avtales i det enkelte tilfelle.

Utbyggingsområder uten sikker skolevei, tilfredsstillende løsninger for vann og avløp og/eller tilfredsstillende løsninger for overvannshåndtering må påregne krav om utbyggingsavtale.

3. KVALITETSKRAV TIL BEBYGGELSEN –estetikk, kulturmiljø, universell utforming og grønnstruktur

3.1 Estetiske krav til bebyggelsen –hensyn til landskap og kulturminner (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)

- Nye bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha bygningsformer, volumer og materialvalg tilpasset omgivelsene, skal fremme gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde.
- Kulturverdier i bebyggelsen skal ivaretas, både ved ombygging og nybygging.
- Alle tiltak etter pbl § 20-1 som vil berøre fredete kulturminner, kan ikke finne sted før antikvarisk myndighet har fått melding om tiltaket og vedkommende myndighet har gitt dispensasjon eller tillatelse på annen måte, jf. kulturminnelovens §§ 8, 15, 15a, 19 og 20.

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, i forhold til seg selv og i forhold til de naturlige- og bygde omgivelser.

3.2 Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5)

Ved oppføring av publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg mv. skal utformingen tilrettelegge for bruk av alle. Det vil si at prinsippene for universell

utforming skal legges til grunn. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres internt i planområdet, og om relevant; i forhold til tilstøtende eiendommer.

3.3 Skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5)

- Det skal være samsvar mellom skilt/reklame og virksomheten i bygningen. Som utgangspunkt tillates maksimum ett skilt pr. bygning/virksomhet.
- Skilt må ikke dekke/berøre arkitektoniske særtrekk på bygninger. Størrelse, farge og materialbruk skal tilpasses bygningens fasade og miljøet rundt.
- Heldekkende reklamefolie på glassflater er ikke tillatt.
- Takreklame/skilt tillates ikke.
- Skilt, markiser og andre innretninger ut over fortau og annen offentlig grunn må ikke hindre ferdsel eller være til fare for omgivelsene.
- Fri høyde under uthengsskilt må være minst 2,5m, og fremspringet kan maksimalt være 0,6m.

3.4 Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr. 6)

Ved fortetting og utbygging av nye og eksisterende byggeområder skal den overordnede grønnstrukturen ivaretas og utvikles, herunder turveier, stier, tråkk og andre gang- og sykkelforbindelser til mark, vassdrag og sjø, sammenhengende grøntdrag, grønne lunger og områder for lek og rekreasjon.

4. VEI OG TRANSPORT, PARKERING, VANN OG AVLØP

4.1 Vei og Transport (pbl § 11-9 nr. 3)

Alle søknadspliktige tiltak etter pbl § 20-1 skal ta hensyn til tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport, trafiksikkerhet og fremkommelighet på berørt veinett.

Korte og trafiksikre gangforbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplass skal ivaretas i all arealplanlegging.

Fjernveier og hovedveier skal gi god og trafiksikker framkommelighet. Dette skal oppnås gjennom en restriktiv holdning til nye avkjørsler og opparbeidelse av sikre traseer og krysningpunkter for gående og syklende.

Kommunale veier, inklusiv gang- og sykkelveier og anlegg for kollektivtransport, skal dimensjoneres og opparbeides i samsvar med til enhver tid gjeldende Veinorm for Tvedestrand kommune. Dersom tiltaket ikke er dekket av kommunens Veinorm, gjelder Statens vegvesens håndbøker.

Byggegrense langs kommunal vei fastsettes i henhold til den enhver tid gjeldende

Veinorm for Tvedestrand kommune.

4.2 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

Med mindre annet følger av plan skal det sikres parkering i henhold til enhver tid gjeldende Veinorm for Tvedestrand kommune.

Plassering og fordeling mellom plasser for biler og sykler skal vises på egen parkeringsplan som skal følge planforslag, eller på situasjonsplan ved søknad om tillatelse til tiltak.

4.3 Frikjøp (pbl § 11-9 nr. 5)

Innenfor sentrumsavgrænsingen vil parkeringskravet for bil alternativt kunne oppfylles ved frikjøp jf. Veinorm for Tvedestrand kommune. For hver manglende biloppstillingsplass innbetaler byggherren til kommunen et kontantbeløp etter gjeldende satser vedtatt av kommunestyret. Innbetalte beløp kan bare nyttes til opparbeiding av offentlige parkeringsplasser. Beløpet skal være innbetalt til parkeringsfondet før det gis igangsettingstillatelse.

Kommunens Veinorm skal legges til grunn ved behandling av avvik fra parkeringskrav, og bruk av frikjøpsordningen.

4.4 Vannforsyning og avløp (pbl § 11-9 nr. 3)

For nye byggeområder og ved opparbeidelse av disse skal det installeres vannmåler på ledningsnett i tilknytningspunktet til kommunalt anlegg, før området tas i bruk.

5. MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

5.1 Miljøforhold og samfunnssikkerhet (pbl § 11-9 nr. 8)

- Ny bebyggelse skal sikres mot skade fra ras og flom.
- Før tiltak kan finne sted i områder under marin grense med løsmasser, skal det gjøres vurderinger og undersøkelser for å avklare om det er fare for kvikkleireskred
- Ved nybygging skal det tas hensyn til forurenset grunn, radon, elektromagnetisk stråling, luftforurensing, støy og annen forurensning.
- Ny arealbruk og/eller bebyggelse skal vurderes i henhold til naturmangfoldloven §§ 8 – 12.

5.2 Overvann og bekkeløp (pbl § 11-9 nr. 3 og 6)

- Eksisterende bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk

gjennomførbart.

- I arealplaner skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes.
- I områder der det er identifisert utfordringer knyttet til overvannshåndtering skal dette sikres i planprosessen.

5.3 Flomveier (pbl § 11-9 nr. 5)

Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at det oppnås tilstrekkelig sikkerhet.

5.4 Støy (pbl § 11-9 nr. 6)

Ved planlegging av ny støyende virksomhet eller ny støyfølsom bebyggelse og utvidelse av slike skal tiltakshaver utarbeide støysonekart samt foreslå og avveie avbøtende tiltak som vil redusere eller skjerme for støy.

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 (eller de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging) skal legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen.

5.5 Byggehøyde over havet (pbl § 11-9 nr. 5)

- For bygninger langsmed sjø skal 1.etg gulv ikke være under kote +2,50. Under dette nivå tillates bare konstruksjoner som tåler høyvann/stormflo uten behov for reparasjoner og sjøbod/naust.
- Offentlig vei skal ikke planlegges eller anlegges under kote +2,00.
- Utenomhusanlegg ved nærings-, service- eller offentlige bygg skal ikke planlegges eller anlegges under kote +1,70.

Ref. kartgrunnlag NN2000

5.6 Byggegrense til dyrket mark (pbl § 11-9 nr. 5)

Med mindre annet er angitt i plan, kan det ikke bygges eller fradeles nærmere enn 10m fra fulldyrka- og overflatedyrket mark.

5.7 Byggegrense til vassdrag (pbl § 11-9 nr. 5)

Med mindre annet ikke fremkommer av unntakene under, tillates ikke tiltak etter pbl § 20-1 jf. § 1-6 i 50-metersbeltet til vassdrag målt fra strandlinje i horisontalplanet ved alminnelig flomvannstand. Forbudet gjelder også bekkeløp med årssikker vannføring i et belte på 20m.

- Unntak for mindre tiltak etter pbl §§ 20-4 og 20-5 på bebygd eiendom inntil 15m fra strandlinje målt i horisontalplanet ved alminnelig flomvannstand.

- Unntak for mindre tiltak etter pbl §§ 20-4 og 20-5 på bebygd eiendom inntil 10m fra bekkeløp med års-sikker vannføring målt i horisontalplanet ved alminnelig flomvannstand.
- Mindre tiltak etter pbl §§ 20-4 og 20-5 på bebygd eiendom kan plasseres nærmere enn angitt i kulepunktene over, men ikke nærmere enn eksisterende bolig/hovedbygning på samme eiendom.
- Unntak for ny landbruksbebyggelse på bebygd landbrukseiendom inntil 20m fra vassdrag og 10m fra bekkeløp.
- Fasadeendring jf. pbl 20-1 bokstav c tillates uavhengig av avstand til vassdrag

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

6.1 Sjø (pbl § 11-11 nr. 4 jf. § 1-8)

- I 100-metersbeltet til sjø kan nødvendige driftsbygninger gjenoppføres etter brann og ulykke.
- Ny landbruksbebyggelse kan oppføres i 100-metersbeltet til sjø der det kan dokumenteres nødvendighet av slik plassering ved at det er gjort avveiinger av plasseringen.
- Det tillates oppført nødvendige navigasjonsinstallasjoner langs farleder.
- På badeplasser og i turområder ved sjø tillates oppført toalett og brygger for allmenheten, samt etablering/tilrettelegging av turstier. Dette såfremt tiltaket er avklart i forhold til andre viktige interesser i området, deriblant fiske og biologisk mangfold.

7. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR UTBYGGINGSOMRÅDER

7.1 Utbyggingsområde hvor jordloven gjelder (§ 11-10 jf. 11-7 nr. 1)

For områdene Holt Camping og Nes Golfpark gjelder jordlovens §§ 9 og 12 med unntak for mindre endringer på eksisterende byggverk som ikke er oppført til landbruksformål.

7.2 Fortetting (pbl § 11-9 nr. 5)

Landskapshensyn skal ivaretas ved utbygging. Utbyggingens synlighet skal vurderes og forholdet til grønt-forbindelser skal ivaretas og forbedres. Fortetting skal ikke gi uheldige trafikkbelastninger. Fortetting skal ikke føre til at grøntområder og rekreasjonsarealer bebygges. Fortetting skal tilføre strøket/naboskapet kvaliteter. Fortetting på eksisterende boligtomter kan skje ved fradeling der tomtestørrelse og terrengform egner seg. Både gjenværende og fradelte boligtomter skal være tilstrekkelig til å romme bolig, garasje og andre bygg. Parkering skal være i samsvar med kommunens norm. Både ny og gjenværende boligtomt skal ha tilfredsstillende

leke og uteoppholdsarealer. I sentrumsnære områder ønskes høy utnyttelse av arealer avsatt til bolig- og næringsformål.

7.3 Variert boligsammensetning (pbl § 11-9 nr. 5)

Lokal variasjon i boligsammensetning, bygningstyper og boligstørrelser, skal vektlegges. Det bør planlegges for noen større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større boligutbygginger. I reguleringsplaner kan det etter nærmere vurderinger settes krav om boligtypesammensetning.

7.4 Krav til uteoppholdsareal (pbl § 11-9 nr. 5)

Innenfor sentrum:

- For nye leilighetsbygg skal det per boenhet avsettes minimum 10m² uteoppholdsareal og minimum 5m² i fellesareal.

Utenfor sentrum:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. enebolig er 200m².
- For enebolig med leilighet/hybel er MUA 250m².
- For rekkehus/flermannsboliger er MUA 100m² per boenhet. Deler av arealet kan etter vurdering avsettes i fellesareal.

7.5 Krav til lekeplasser (pbl § 11-9 nr. 5)

- Ved utbygging av 4 – 10 boenheter skal det etableres sandlekeplass på minimum 50m².
 - Lekeplassen skal inneholde areal til sandlek og sitteplasser til voksne og barn.
- For hver 10. boenhet skal det etableres lekeplass på minimum 70m².
 - Lekeplassen skal minimum inneholde 3 ulike typer utstyr til lek og aktivitet og sitteplasser til voksne og barn.
- For hver 50. boenhet skal det etableres kvartalslekeplass.
 - Lekeplassen skal minimum inneholde 5 ulike typer utstyr differensiert i aldersgruppen fra 0 – 13år og inneholde areal egnet for ballspill. Arealet skal være tilfredsstillende belyst for å gi trygghet og fremme hensiktsmessig bruk.
- For hver 100. boenhet skal det anlegges nærmiljøanlegg.
 - Anlegget skal utstyres slik at det fremmer fysisk aktivitet og samhandling ved for eksempel tilrettelegging for skating, sykkel, ski- og akeaktiviteter. I arealet skal det inngå ball-løkke. Anlegget skal være tilfredsstillende belyst for å gi trygghet fremme hensiktsmessig bruk.

7.6 Kvalitetskrav til lekeplasser (pbl § 11-9 nr. 5)

- Lekeareal skal legges til/mot områder for grønnstruktur der det ligger til rette for dette, slik at det oppmuntres til å benytte naturmark/terreng/vegetasjon i leken. Verdifull vegetasjon og andre naturelementer skal i størst mulig grad bevares og integreres. Det skal etableres akebakke dersom terrenget tillater dette.

- Lekeareal skal ha gode solforhold, slik at det er sol på minst halvparten av arealet kl. 15 vårjevndøgn.
- Lekeareal skal være skjermet mot biltrafikk, støy, forurensing, annen helsefare, samt de mest fremherskende vindretninger.
- Lekeareal skal ha trafikksikker atkomst via fortau, gangveier, turveier eller gatetun.
- Lekeareal skal utformes som møteplasser i nærmiljøet som gir mulighet for samhandling mellom barn, ungdom, voksne og eldre.
- Lekeareal bør være belyst.
- Uavhengig av antall boenheter/type boliger skal lekeplasser i størst mulig grad være tilpasset alle – universelt utformet. Dette gjelder tilgjengelighet til området, valg av lekeapparat og tilgjengelighet til disse.
 - Minst 1 apparat skal være funksjonsåpent.
 - Interne gangveier til lekeapparatene og areal til sitteplass skal ha fast dekke
- Areal med støyforhold over 55 dB(A) skal ikke regnes med i areal til lek og aktivitet.
- Lekeplass skal ha en avstand til trafokiosker og andre tekniske installasjoner, eks. renovasjon, på minimum 20m. Avstand fra høyspent luftspenn til lekeplass skal være 30-60 meter avhengig av strømstyrken.

Funksjonskravene kan ikke fravikes uten at det foreligger særlige grunner og evt. avbøtende tiltak. Avvik fastlegges i reguleringsplan eller som dispensasjon etter pbl kap. 19, i samråd med barn og unges representant.

8. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

8.1 LNF-områder (pbl § 11-7 nr. 5)

I LNF-områder er det ikke tillatt å føre opp ny bebyggelse eller andre varige konstruksjoner eller anlegg, eller fradele tomt til samme, som ikke er tilknyttet stedbunden næring basert på gårdens ressursgrunnlag eller allment friluftsmål.

8.2 LNF-områder med bestemmelse om spredt boligbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2)

Spredt boligbebyggelse som ikke er knyttet til stedbunden næring er tillatt på følgende områder:

LNFB 1 Valle: 2 – 4 boliger
LNFB 2 Modalen: 4 – 5 boliger
LNFB 3a Strømsland: 4 boliger
LNFB 3b Strømsland: 5 boliger
LNFB 4 Sagåsen: 4 boliger

LNFB 18a Laget
LNFB18b Laget
LNFB 19 Laget
LNFB 1a Råknes
LNFB 40 Bekkevika

Bestemmelser til område LNFB 18a Laget:

Innenfor området tillates oppført inntil 3 boliger/boenheter. Ved oppføring av flere boliger/boenheter stilles krav om reguleringsplan.

Bestemmelser til område LNFB 18b Laget:

Innenfor området tillates oppført inntil 6 boliger/boenheter. Det stilles krav om reguleringsplan før tiltak kan finne sted.

Bestemmelser til område LNFB 19 Laget:

Innenfor området tillates oppført inntil 4 boliger/boenheter. Det stilles krav om reguleringsplan før tiltak kan finne sted.

Bestemmelser til område LNFB 1a Råknes:

Innenfor området tillates oppført inntil 3 boliger/boenheter. Det stilles krav om reguleringsplan før tiltak kan finne sted.

Bestemmelser til område LNFB 40 Bekkevika:

Innenfor området tillates oppført inntil 1 bolig/boenhet.

8.3 LNF-områder med bestemmelser om spredt fritidsbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2)

Spredt fritidsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring er tillatt på følgende områder:

LNFFB 5 Barlindalen, Gjeving: 3 – 4 fritidsboliger

LNFFB 44 Hallandsheia
LNFFB 45 Rønningen

Bestemmelser til område LNFFB 5 Barlindalen, Gjeving:

Spredt fritidsbebyggelse er kun tillatt innenfor angitt område (deler av område som i saksbehandlingen ble kalt "Hyt 19").

Bestemmelser til område LNFFB 44 Hallandsheia:

Det tillates en hytte innenfor hver av de to avgrensninger. Tillatt BYA for den enkelte avgrensning er 30m², maksimal mønehøyde 3,5m. Terrasse på bakkeplan i tilknytning til fasadeliv kan tillates med et areal på 10m² inntil 2m fra fasadeliv.

Bestemmelser til område LNFFB 45 Rønningen:

Innenfor området tillates oppført 4 fritidsboliger/enheter. Det stilles krav om reguleringsplan før tiltak kan finne sted.

LNFFB 5: Ved mekling hos Fylkesmannen ble det akseptert at det innenfor viste område kan bygges 3 – 4 fritidsboliger. Meklingsresultatet er stadfestet i kommunestyrets vedtak av 16.10.2007.

8.4 LNF-områder med bestemmelser om spredt næringsbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2)

Spredt næringsbebyggelse som ikke er knyttet til stedbunden næring er tillatt på følgende område:

LNFN 22b Langmyrveien

Bestemmelser til område LNFN 22b Langmyrveien:

Det stilles ikke krav om reguleringsplan innenfor området for tiltak etter §§ 20-4 og 20-5 jf. § 20-1.

Tiltak skal i hovedsak være tilknyttet næringsvirksomhet som fremmer landbruk-, natur- og friluft-relaterte aktiviteter.

9. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

9.1 Skringssone - Drikkevann, H 110 (pbl § 11-8 bokstav a)

Innenfor restriksjonsområdene tillates ikke nye bygg- og anleggstiltak eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensning av vannkilden. Egne klausuleringsbestemmelser gjelder for Krovåg vannverk og Risør vannverk.

9.2 Støysone - Skytebane, H 290 (pbl § 11-8 bokstav a)

Innenfor støysone H 290 kan det ikke iverksettes tiltak før det kan dokumenteres at byggverket får tilfredsstillende støynivå for sin bruk jf. Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy T-1442.

9.3 Faresone - Flom, H 320 (pbl § 11-8 bokstav a)

Innenfor sonen er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at faremomentet er utredet og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelt avbøtende tiltak fastsatt.

9.4 Faresone – Ras/ Skred, H 310 (pbl § 11-8 bokstav a)

Innenfor sonen er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at faremomentet er

utredet og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelt avbøtende tiltak fastsatt.

9.5 Faresone –Høyspent/ Kraftlinjer, H 370 (pbl § 11-8 bokstav a)

Innenfor sonen er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at faremomentet er utredet og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelt avbøtende tiltak fastsatt.

9.6 Hensynssone Bevaring av kulturmiljø, H 570 (pbl § 11-8 bokstav c)

- Den antikvariske verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdets særpregede miljø videreføres. Ved reparasjon og annen istandsetting bør så lite som mulig av de gamle materialene skiftes ut. Bygningenes karakter m.h.t former, materialer, målestokk, proporsjoner, vindusinndeling, detaljer og annet, bør opprettholdes eller tilbakeføres til det opprinnelige. Yttervegger, tak, vinduer, dører og andre detaljer bør være tilsvarende eller tilpasses de originale.
- Det skal benyttes tradisjonelle materialer og byggeteknikker på byggverk av betydning for kulturmiljøet.
- Ny bebyggelse i området skal i størrelse og proporsjoner tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen i området. Nye uthus og garasjer skal ha en utforming og materialbruk som underordner seg hovedbebyggelsen.
- Terrengformasjoner, hagemurer og terrasser av betydning for kulturmiljøet skal bevares.
- Offentlige eller alminnelig brukte gangstier, trappeløp, snarveier, plasser m.v. skal bevares.
- Forhåndsuttalelse fra Aust-Agder fylkeskommune v/kulturminnevernsseksjonen skal innhentes før det gjøres vedtak om nye tiltak. Ny bebyggelse skal miljøtilpasses etter faglige kriterier.

9.7 Hensynssone Friluftsliv, H 530 (pbl § 11-8 bokstav c)

- Innenfor hensynssonen skal det tas særlig hensyn til at områdets kvaliteter for utøvelse av friluftsliv ikke forringes.
- Det skal tas særlig hensyn til at adkomstmuligheter og tilgjengelighet ikke svekkes.
- Tradisjonell drift av landbruk, jakt og fiske er tillatt i samsvar med gjeldende lovverk.

9.8 Hensynssone Bevaring naturmiljø, H 560 (pbl § 11-8 bokstav c)

- Områdenes kvalitet, økologiske tilstand og viktighet som leveområde for artene som naturlig forekommer der, skal ivaretas.
- Innenfor funksjonsområdet for klippeblåvinge gjelder Forskrift om klippeblåvinge

som prioritert art, FOR-2011-05-20-522.

Dersom inngrep vurderes, kreves det utarbeidet faglig konsekvensanalyse med forslag til evt. avbøtende tiltak jf. faktaark til det enkelte område.

Ved forvaltning etter plan- og bygningsloven innenfor funksjonsområde for klippeblåvinge skal forskriftens bestemmelser legges til grunn for saksbehandlingen. Tiltak innenfor hensynssonen skal oversendes Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder for behandling, før søknaden kan behandles av kommunen etter plan- og bygningsloven.

9.9 Hensynssone Landbruk, H 510 (pbl § 11-8 bokstav c)

Det skal tas hensyn til særskilte kvaliteter knyttet til landbruk innenfor hensynssonen.

9.10 Hensynssone Grønnstruktur, H 540 (pbl § 11-8 bokstav c)

Det skal tas hensyn til særskilte kvaliteter knyttet til grønnstruktur innenfor hensynssonen. I slike soner er det ikke tillatt med fysiske inngrep som kan endre landskapsbilde, skade terrengformasjoner eller friluftsinnteresser.

9.11 Hensynssone Landskap, H 550 (pbl § 11-8 bokstav c)

Det skal tas hensyn til særskilte kvaliteter knyttet til landskap innenfor hensynssonen. I slike soner er det ikke tillatt med fysiske inngrep som kan endre landskapsbilde, skade terrengformasjoner eller friluftsinnteresser.

9.12 Båndlagt område etter naturmangfoldloven, H 720 (pbl § 11-8 bokstav d)

I områder vernet etter Naturmangfoldloven er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med vernebestemmelsene i den enkelte forskrift eller kommuneplanens arealformål og bestemmelser.

Id. nr.	Navn	Verneform	Verneformål
VV00002809	Fjellheia	Naturreservat	Edelløvsskog
VV00003208	Eikåsen	Naturreservat	Løv- og blandingsskog
VV00001975	Nordskogen	Naturreservat	Barskog
VV00001842	Haugsjåknipen	Naturreservat	Barskog
VV00001674	Stakketoskjæret	Naturreservat	Sjøfugl
VV00001675	Storskjæret	Naturreservat	Sjøfugl
VV00001676	Lille Halsholmen	Naturreservat	Sjøfugl
VV00001648	Ruholmen (Tangferholmen)	Naturreservat	Sjøfugl
VV00001673	Lille Langebåen	Naturreservat	Sjøfugl
VV00001677	Lille Lestholmen	Naturreservat	Sjøfugl

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder skal forelegges tiltak for behandling.

9.13 Båndlagt område etter Kulturminneloven, H 730 (pbl § 11-8 bokstav d)

Områder båndlagt etter kulturminneloven:

- Furøya og Hestøya
- Lyngør fyrstasjon og Kjeholmen

Aust-Agder fylkeskommune skal forelegges tiltak for behandling.

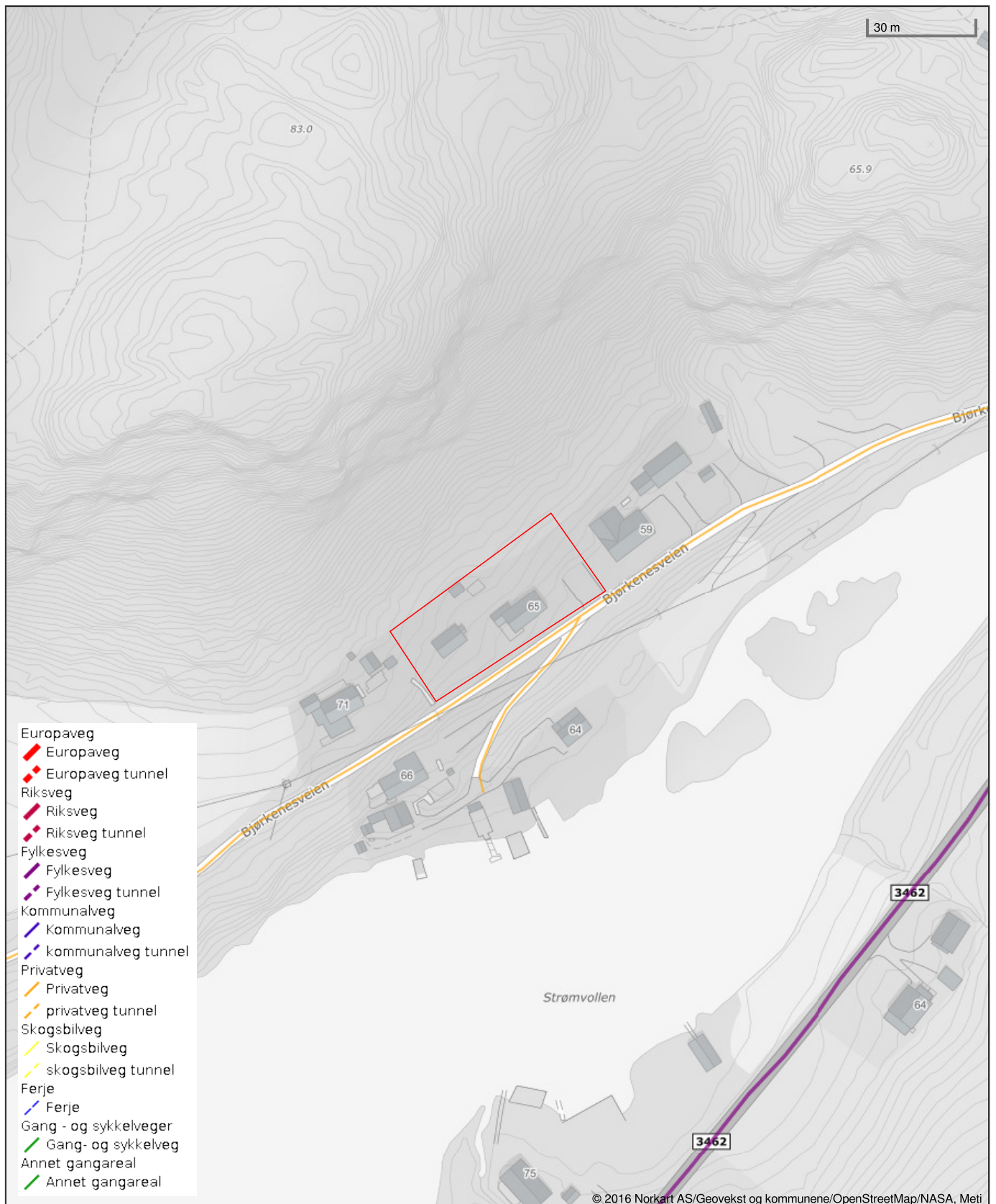
9.14 Søner med krav om felles planlegging, H 810 (pbl § 11-8 bokstav e)

Sone	Område navn	Gnr/Bnr
A	B2, B10 og B11	32/200, 3/4, 32/168, 32/66, 32/119
B	B3a og B3c	5/4
C	B13 og B14	44/21, 44/2
D	F34, F35, F39 og F39b	78/256, 78/26, 78/263, 78/261, 78/276, 78/277, 78/278, 78/227, 78/306

Eiendommer/områder i innenfor hver sone skal undergis felles planlegging for å komme frem til gode løsninger med tanke på lokalisering av utbyggingstiltak, adkomst, parkering, vann- og avløpsordninger og ivaretagelse av vernehensyn.



Vegstatuskart for eiendom 4213 - 69/22//



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

NABOPÅLAVE Nabos eller gjennomsnittsbarnens gjennomsnitt nr. samt gnr./bnr./lister/ kv. nr. (Fyll ut ved byggingstilstand)	POSTVERKET'S KVITTERING FOR BEKJENDTSENDING Nabos eller gjennomsnittsbarnens og postdistrikt (Fyll ut ved gjennomsnitt)	PERSONLIG KVITTERING FOR MOTTATT VARSSEL Egenhåndskrevet er meldt og bekreftet	Meldingens dato	
			Postverket mottok den	Mottatt av
			9/5 86	John W. Skovh
			9/5 86	Mark Skovh
			9/5 86	Osberg Bjørnhus

Det attesteres at det d.d. er innlevert
eksempel av til overnevnte adressater.
Sinnest antall sendinger:
Sgn.....

Det gjøres oppmerksom på at Postverket ikke har adgang til
å gi kvittering in duplo for postsendinger.

KVITTERING FOR NABOVARSEL
ved rek. sending eller ved personlig underkrevet

MELDING OM MINDRE BYGGARBEIDER
(tilbygg, garasje, uthus, båthus o.l. under 30 m²)
for arbeid etter § 88a i bygningsloven av 18.06.65,
jf. byggeforskrift 1985 kap. 15.

Til bygningens del: Tvedestrand

Arkiv nr.: 511
Dato: **12 MAI 1986**
TVEDESTRAND KOMMUNE
TEKNIISK ETAT

Melding om byggsarbeider for

Endom (byggested)	Gnr. <u>69</u> Bnr. <u>22</u> Feste nr. <u>48051</u>	Seksjon nr.	
Eier/fester	Navn <u>Esther Skovh</u> Fødselsnr. (11 siffer) <u>14-1-191- 48051</u>		
	Adresse <u>Post- Boks 162</u>		
	Postnr. <u>4950</u> Poststed <u>Rjukan</u>	Telefon <u>64219</u>	
Arbeidet utføres av	Navn <u>Snekker v. H/S. Jon H. Loidul. Rolf M. Reinholdt</u>		
	Adresse <u>Post- Boks 162</u>		
	Postnr. <u>4901</u> Poststed <u>Tvedestrand</u>	Telefon <u>12366 094 63623</u>	

Skriv ikke her

Meldingen gjelder

Endommens art	<input checked="" type="checkbox"/> Boligeneiendom <input type="checkbox"/> Hytteeiendom
Bl. 5 106 F.kap. 46-2, 47, 49	Meldingsvedtaket gjelder kun for tilbygget bolig- /hytteeiendom - gjelder ikke det er bygget for bolig- /hytteeiendom
Særskilt skadet må innsendes for	<input type="checkbox"/> Ideteder <input type="checkbox"/> Oljefyr.anl. <input type="checkbox"/> Heis/anlegg <input type="checkbox"/> Ventilaj.-anlegg <input type="checkbox"/> Byggnads- over 30 m ²
Arbeidets art	Tilbygg til <input type="checkbox"/> bolig/hytte <input type="checkbox"/> garasje <input type="checkbox"/> bod <input type="checkbox"/> uthus <input type="checkbox"/> båthus
Bl. 9 85A F.kap. 15	<input checked="" type="checkbox"/> Mindre fasadeendr. <input type="checkbox"/> Annet (beskriv)

Vedlegg som skal følge meldingen

Bl. 5 94:3 F.kap. 15 F.kap. 82	<input type="checkbox"/> Situasjonsplan - påført nabos/njennboers navn <input type="checkbox"/> Etasjepianer <input type="checkbox"/> Snitt <input type="checkbox"/> Planter
	<input checked="" type="checkbox"/> Korrekt varsel til nabos/njennboere
	NB! Dette er avgjærende for om meldingsordningen kan benyttes - bruk s. 3 og 4 samt K-bl. 5104
F.kap. 15	Andre vedlegg
	Krav til tegninger
	Tegningene skal ikke være i større målestokk enn 1:100. De skal ved påskrift og/eller skræring gjøre rede for alle branntekniske forhold som gjelder for bygningens enkelte deler etter byggeforskriftens kap. 30, 31, 34.4 og 36. Tegningene må også gi tilstrekkelige opplysninger om pipel, ideteder m.v. etter kap. 49. Beskrivelse av bygningens konstruksjon må påføres tegningene. At forskriftens funksjonskrav er oppfylt må framgå enten umiddelbart av beskrivelsen, eller ved henvisning til eksempler i publikasjonen Statlige byggebestemmelser, eller ved særskilt dokumentasjon.

Underskrift

Byggsarbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrift, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning. Arbeidet blir ikke igangsatt før 3 uker etter byggingstid har mottatt meldingen. Kravet nabo/njennboer eller bygningstilstandshaver som skrevet om byggingstid, vil byggsarbeidet ikke igangsettes før byggingstid er gitt.

Sted Tvedestrand Dato 29.4.86 Underskrift Jon H. Loidul

Kommunens arkivoppgitt: 511

Opplysninger til meldingen

Regulering Bl. 5 70 - 77 F.kap. 23 F.kap. 30 - 39	Er område regulert? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tillatt utnyttelsegrad	
Oppmåling	Er tomte oppmålt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tomteareal m ²	
Bebyggelsen Bl. 5 70 - 77 F.kap. 23 F.kap. 30 - 39	Eldre bygg	Brukt areal	m ²
		Ny bebyggelse	m ²
	Sum	Antall etasjer	m ²
		Antall leiligheter	m ²
Bruksareal	m ²	m ²	m ²
Kjøtter under tilbygg <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		<i>Kjøtter er kun tillatt under tilbygg til bolig/hytte.</i>	
Atkomst Bl. 5 60 - 67	Tomta har tilkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel		
<input type="checkbox"/> Riksveg/ fylkesveg	Er vegrafens avkjøringsforhold gitt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
<input type="checkbox"/> Kommunal veg	Er kommunens evk. tilrette gitt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
<input type="checkbox"/> Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
<input type="checkbox"/>	Gir arbeidet endrete avkjøringsforhold	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
<i>Ved enkelte avkjøringsforhold må det søkes særskilt</i>			
Vann Bl. 5 95	Gjelder endringen også endrer vannforsyning <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Hvis ja må følgende besvares:			
Vannforsyning fra	<input type="checkbox"/> Off. vannverk	<input type="checkbox"/> Priv./felles vannverk	<input type="checkbox"/> Egen/felles brønn
	<input type="checkbox"/> Annet (beskriv)	<input type="checkbox"/> Takvannanlegg	
Avløp Bl. 5 96.2 F.kap. 47.2	Gjelder endringen også saniterianlegg <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Hvis ja må følgende besvares:			
Avløp skal tilknyttes	<input type="checkbox"/> Off. avløp	<input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg	
<i>Annens avløpsanordning eller tilknytning til offentlig avløpsnett krever særskilt tillatelse fra forureningsmyndighet.</i>			
Skal det installeres vannklosett	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
	<input type="checkbox"/> Annet (beskriv)		
Minste avstand Bl. 5 70 F.kap. 30	Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Nabogrense	Vegmidte
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	Går det høyest kraftlinje over tomte	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Brannvern F.kap. 35 - 39	Bygningen/bygget er utført i bygningbrannklasse <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> Ingen		
	<input type="checkbox"/> Annet (beskriv)		
F.kap. 31.4	Tegningene skal vise		
	<input type="checkbox"/> Brannvegger	<input type="checkbox"/> Brannceller	
	<input type="checkbox"/> Dørens brannmotstand og slagstyrking	<input type="checkbox"/> Plassering av røykvarslere	
	Trapp er	<input type="checkbox"/> Åpen <input type="checkbox"/> Lukket	

Skriv ikke her

GJENPART AV NABOVARSEL

Til bygningrådet i

For eiendom (byggeplatt)

Adresse	Gnr.	Bnr.	Fester.	Seksjonnr.
Byggherrens navn	Adresse		Til.	

er det i henhold til bestemmelse i § 94.3 i bygningsloven av 18.06.65 sendt nabovarsel med følgende ordlyd til samtlige naboer og gjenleiers spesifisert på baksiden av dette skjema.

Melding om mindre byggearbeider - Ref. bl. 5 96A og 94

NB! Nabo eller gjenleier som ikke finner arbeidene tilfredsstillende, kan kreve at meldingen blir behandlet som søknad om byggetillatelse. Slikt krav må være kommet fram til bygningrådet innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Eiendoms art	<input type="checkbox"/> Boligeiendom	<input type="checkbox"/> Hytteeiendom
Arbeids art	<input type="checkbox"/> Oppføring av	<input type="checkbox"/> Ombygging av
	<input type="checkbox"/> Tilbygg til bolig/hytte	<input type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> bod <input type="checkbox"/> uthus <input type="checkbox"/> bilhus
	<input type="checkbox"/> Mindre fasadendring	<input type="checkbox"/> Annet (beskriv)

Søknad om byggetillatelse - Ref. bl. § 93

Arbeids art	<input type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Tilbygg	<input type="checkbox"/> Påbygg	<input type="checkbox"/> Underbygging	<input type="checkbox"/> Ertering	<input type="checkbox"/> Riving
	<input type="checkbox"/> Annet (beskriv)					
Byggets art	<input type="checkbox"/> Bolig	<input type="checkbox"/> Hytte	<input type="checkbox"/> Garasje	<input type="checkbox"/> Uthus	<input type="checkbox"/> Skole	<input type="checkbox"/> Forsamlingslokale
	<input type="checkbox"/> Kiosk	<input type="checkbox"/> Industri	<input type="checkbox"/> Annet (beskriv)	<input type="checkbox"/> Driftsbygg for jordbr.		

Søknad om bruksendring - Ref. bl. § 93

Fra: _____ Til: _____

Søknad om dispensasjon - Ref. bl. § 7

Fra bestemmelser i bygningsloven forskrift vedtekt reguleringsplan

Melding om anlegg - Ref. bl. § 94.1

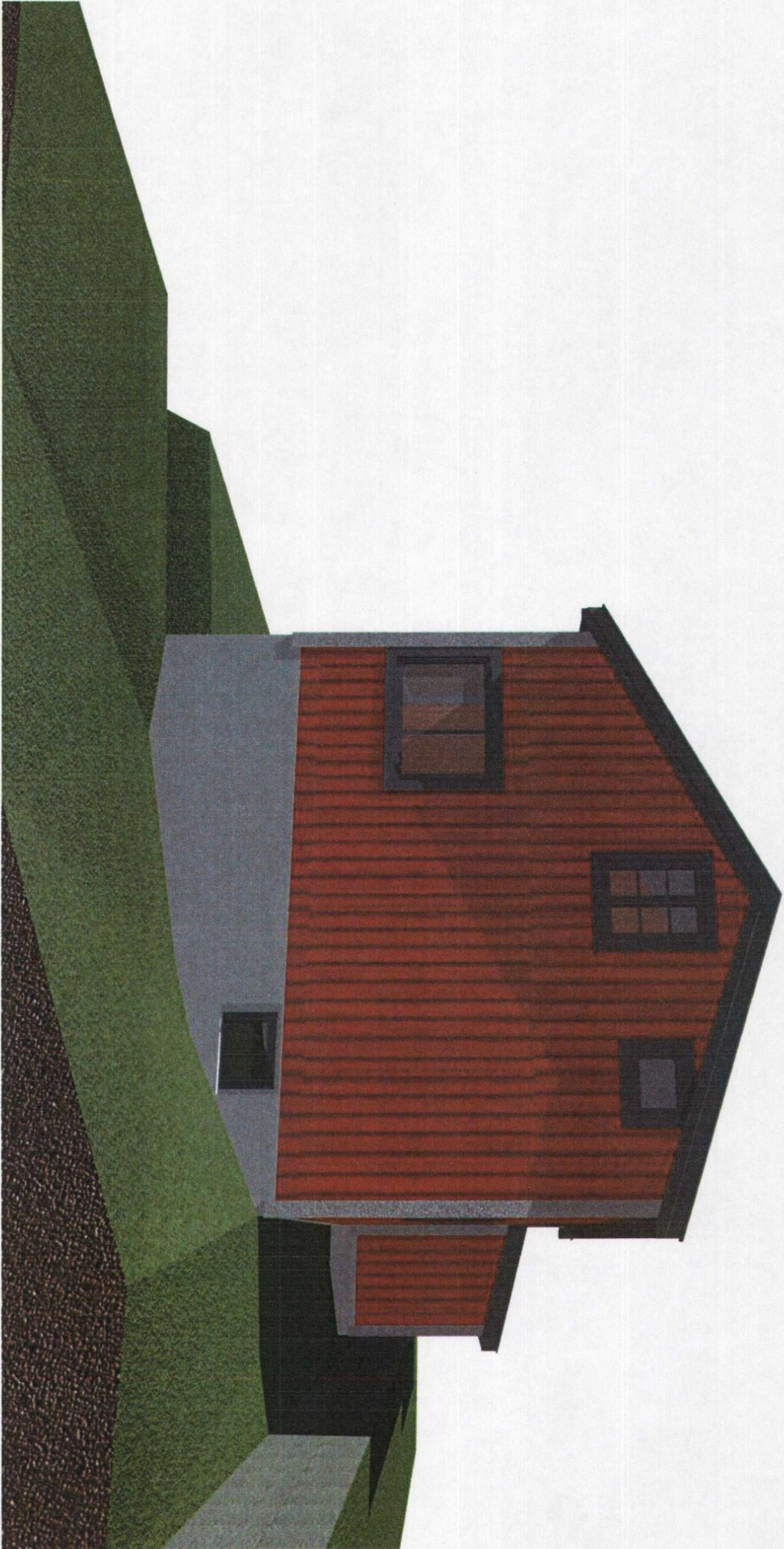
<input type="checkbox"/> Kai	<input type="checkbox"/> Molø	<input type="checkbox"/> Dekk	<input type="checkbox"/> Bru	<input type="checkbox"/> Transformator	<input type="checkbox"/> Tank/beholderanl.	<input type="checkbox"/> Underjordisk anl.
<input type="checkbox"/> Hæler og be-dninger i fjell	<input type="checkbox"/> Tribuner	<input type="checkbox"/> Idrettsanlegg	<input type="checkbox"/> Annet (beskriv)			

Søknaden/meldingen kan sees på bygningssesnetts kontor Adresse _____

Eventuelle merknader må være kommet til bygningrådet innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Stad _____ Dato _____ Underskrift _____







Vest Fasad

1:100



Syd Fasad

1:100



Nord Fasad

1:100



Øst Fasad

1:100

Indes./Dato:	Best./nr./dato:	Sign./Komr.:
Projekt:		
Prosjekt		
Trasé/veier:		
Egnet, Polderen		
Adresse:		
Pover, Sand		
Prosjektleder:		
Firma:		
...veier 0		
0200 Stads		
Tlf. 00 00 00 00		
Faks 00 00 00 00		
© Alle rettigheter erbeholdt for prosjektleder/ tegner og eller skal er disse tegningene er trykt med tillatelse fra prosjektleder		
Tegning:		Dato:
Fasader		1:100
A40-1		Tegningsnr.:

TVEDESTRAND KOMMUNE

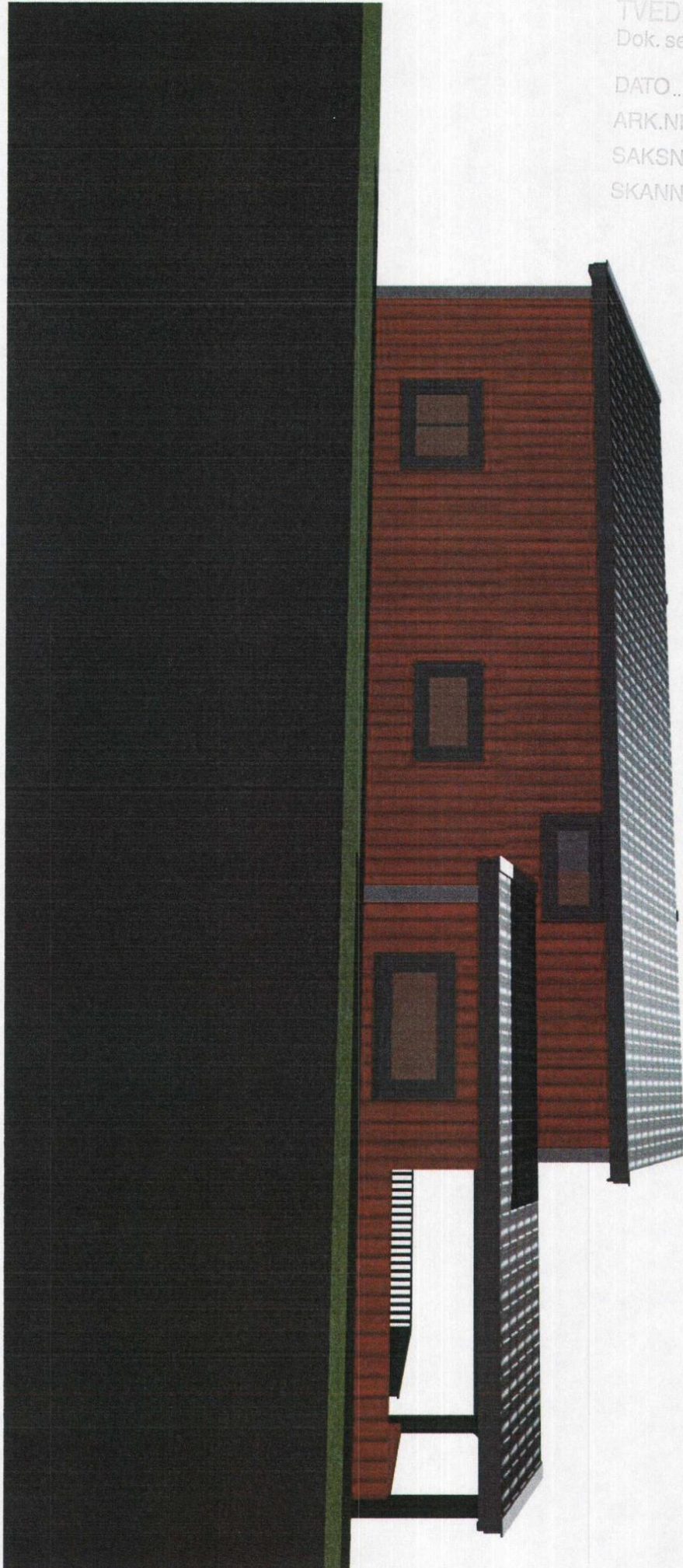
Dok. senter

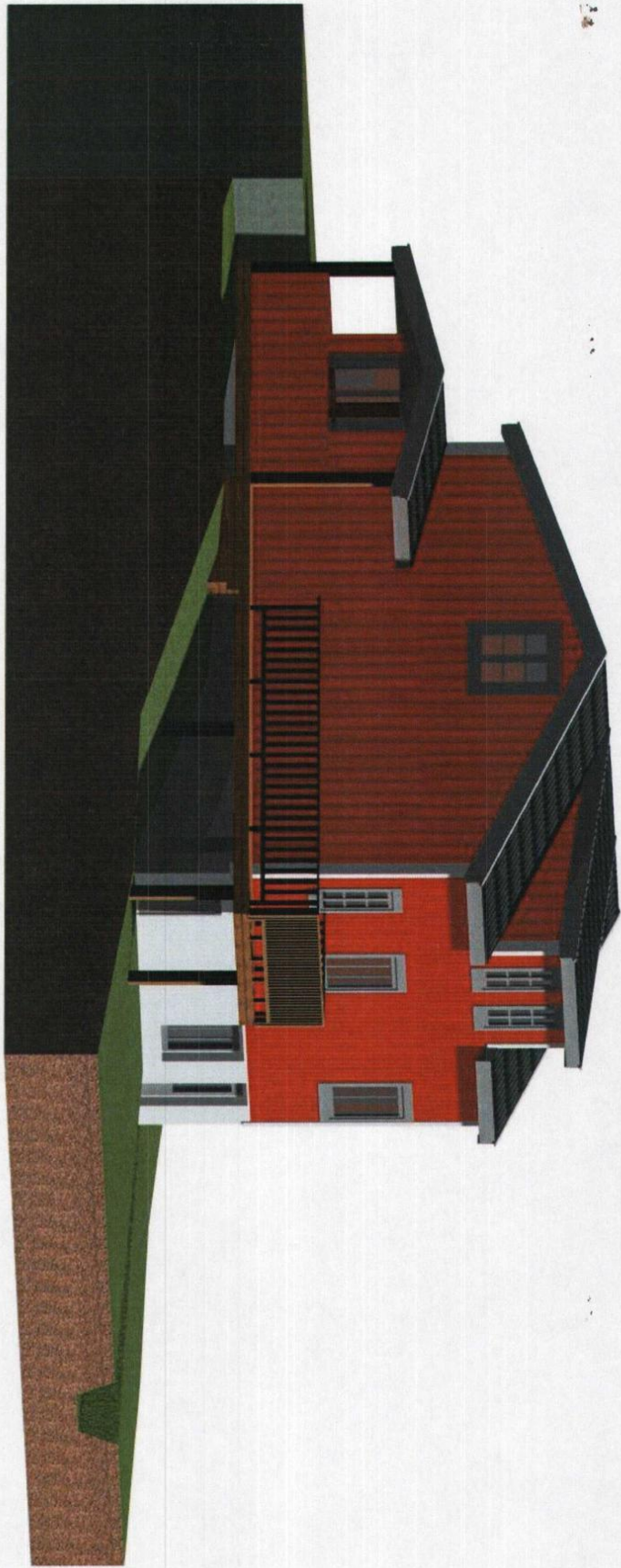
DATO 19/4-11

ARK.NR. 11/362

SAKSNR. 6094/11

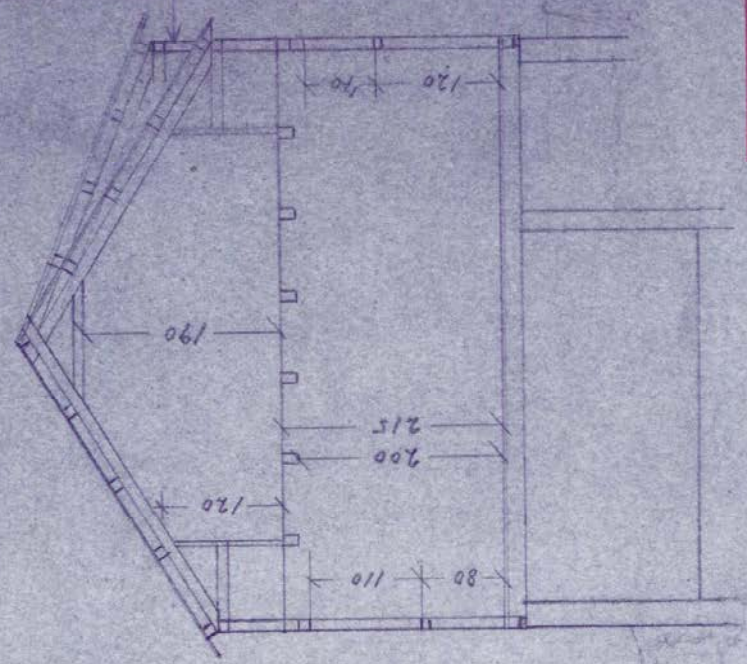
SKANNET





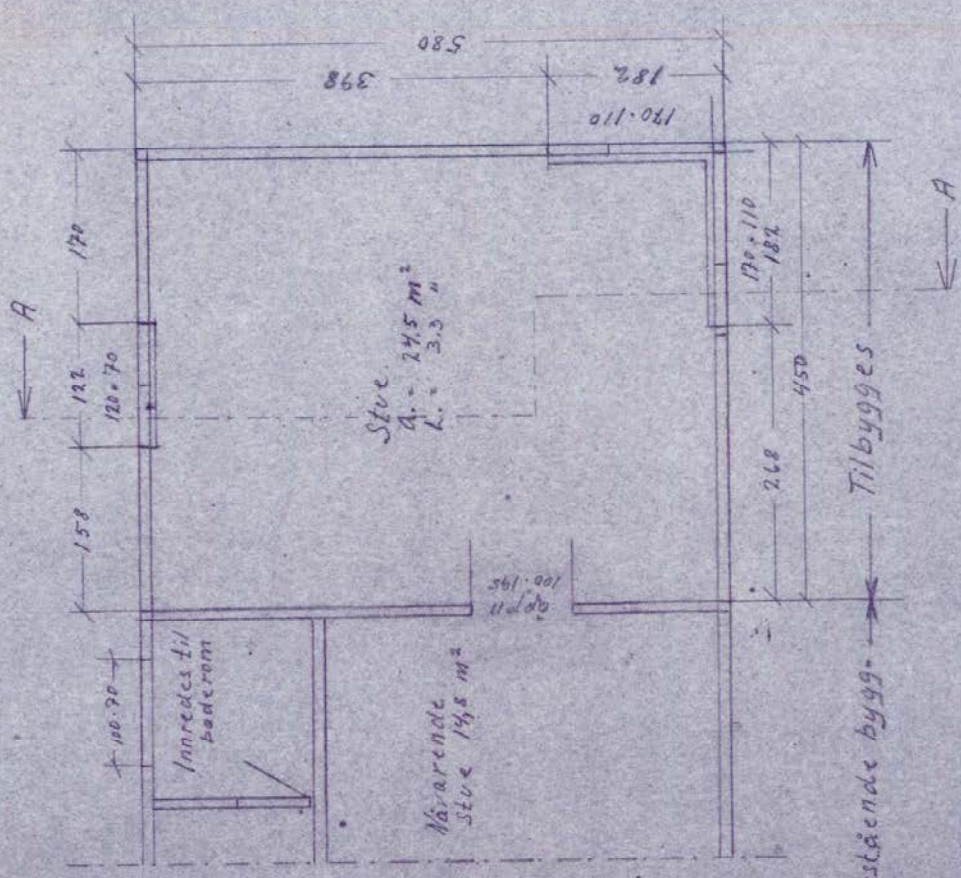


Taket løftes 60 cm på nordsiden.



FREMLAGT
31. 07. 68
TVEDESTRAND BYGNINGSRÅD

Snitt A-A.



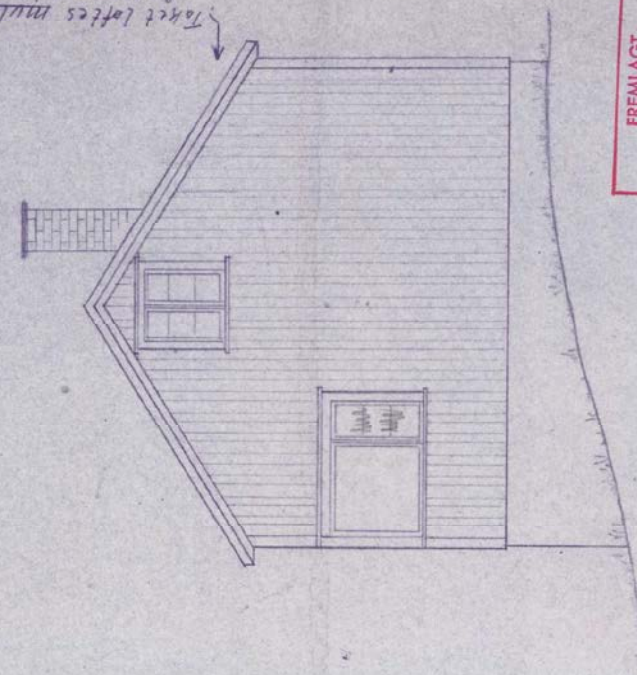
Bestående bygg. ————— Tilbygges

Plantegn.

M = 1:50 Tilbygg til eldre hus. for
Martin Møha, lagst.

Høys juni md. 1968. H.C.

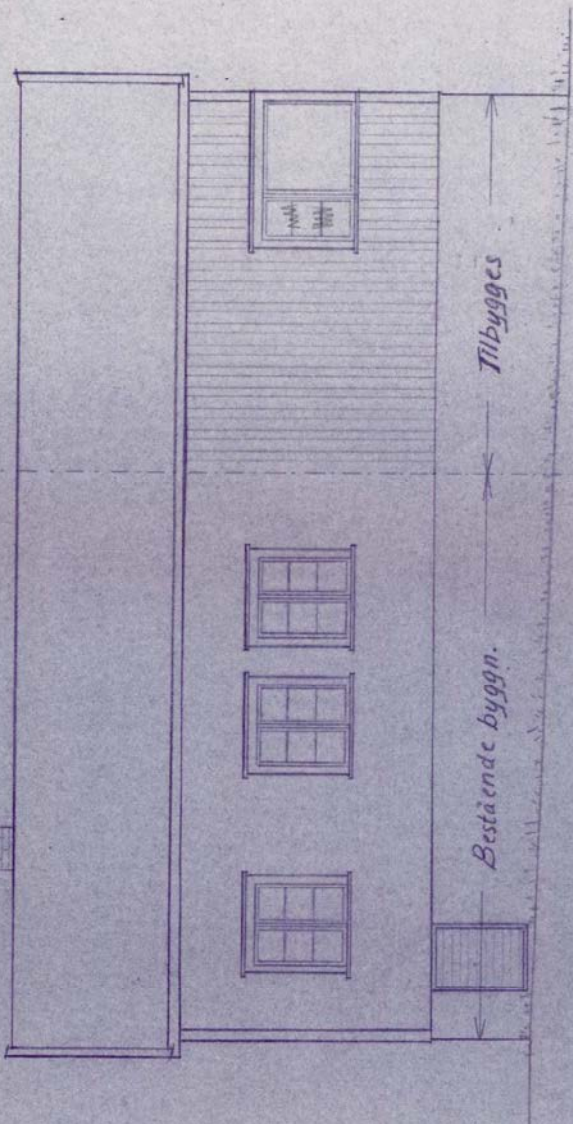
Takets løftes muligheden
på denne side (Nordsiden)



FREMLAGT
31. 07. 68
TVEDESTRAND BYGNINGSRÅD

Fasade mod øst.

M = 1:50
Tilbygg til ældre hus, for
Martin Mørke, kglit.
Høje juni med. 1968. S.G.



Bestående bygn.

Tilbygges

Fasade mod syd.

TVEDESTRAND KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET

Herr... *Martin Morka*

... *Laget* ... *Risør*

Bygningsrådet har i møte den *31/7-68* behandlet Deres bygge-
anmeldelse av *24/6-68* vedrørende oppføring/ombygning av

... *tilbygg til eldre hus*

på parsell *av Bjørkens* under g.nr. *69, b.nr. 1* Tvedestrand.

Arbeidet ble godkjent i henhold til foreliggende anmeldelse og
tegninger med følgende merknader:

Sak nr. 154/68. B.r.

Søknad om byggetillatelse datert 24. juni 1968 fra Martin Morka, Laget
pr. Risør, vedr. tilbygg til bolighus under g.nr. 61 og b.nr. 1.
Tilbygget som er på ca. 24,5 m² skal benyttes til stue. Eksisterende
hus er et gammelt sørlandshus med smårutete vinduer. I tilbygget er det
tenkt innsatt et "funkis" hjørnevindu. Søkeren ble derfor anbefalt å
tenke nærmere over om ikke vinduer i den gamle stilen burde brukes for
at husets eksteriør ikke skal bli unødig skjemma. Søkeren har imidler-
tid avslått tanken om å gjøre denne forandring, hvorfor bygningsjefen
vil innstille på at "funkis" vinduene tillates som søkt om.

Søkeren er av bygningsjefen den 22. juli 1968 innvilget grave- og
sprengingstillatelse på nærmere angitte vilkår.

~~Bygningsjefens innstilling til vedtak:~~

Planen godkjennes på følgende vilkår:

1. Arbeidet må utføres i nøye samsvar med gjeldende lover og for-
skrifter.
2. Halvor Gunsteinsen, Hope, godkjennes som ansvarshavende.

Bygningsrådet fattet sitt vedtak i
samsvar med bygningsjefens innstilling.

Tvedestrand's Bygningsråd

~~Merk!
Etter bygningslovens § 99 må et bygg ikke tas i bruk før bygningsrådet
har gitt ferdigattest eller meddelt midlertidig innflytningstillatelse.~~

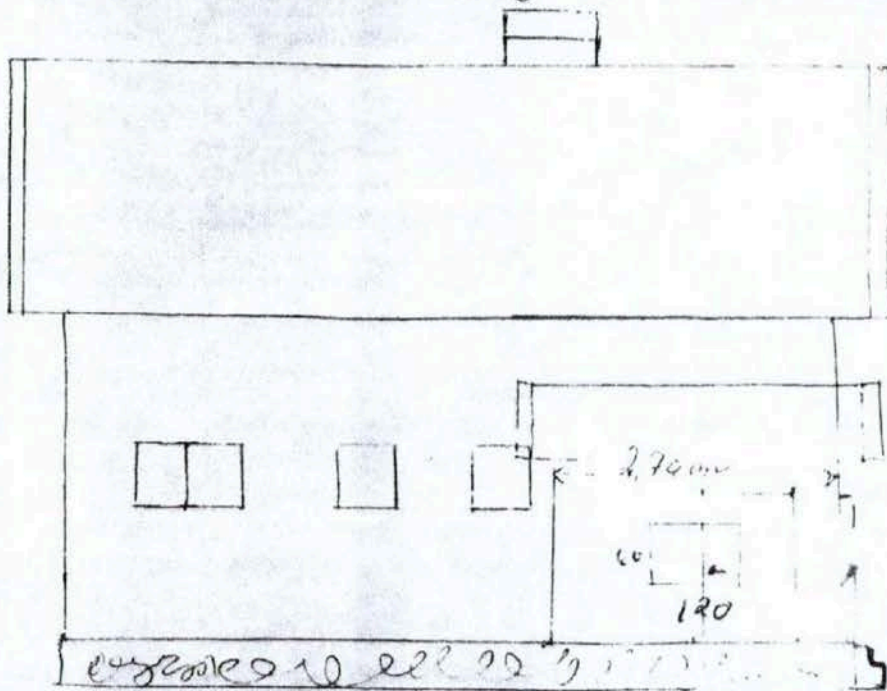
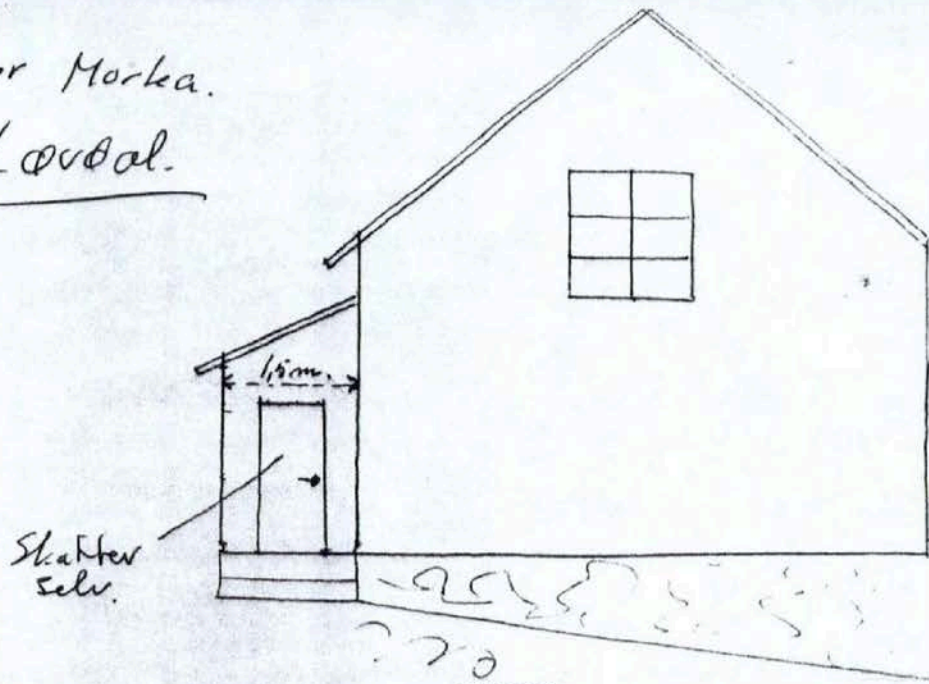
Tvedestrand, den *6/8-68*

Nord
Sekretær/ormann

Tvedestrand's Bygningsråd

Ester Morke.

Løvdal.



10 cm vegg.

1/2" lalter

stivende tømmerm. blode.

Spørn vegger.

" tak

fabrikkmer, plast

Takfotberlag.

vindo - topphengslet, stbd.

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Laget		69/22		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Utbedring	Bolighus	22.09.86	23.09.86	44786 H.N.
Byggherre		Adresse		Tlf.
Esther Morka Løvdal		Laget, 4950 Risør		
Anmelder		Adresse		Tlf.
" " "		" "		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Jon Kristian Løvdal		Epleviktangen, 4900 Tvedestrand		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Arbeidet er utført i henhold til søknad.

Kr 25.000,- i utbedringslån kan utbetales.

Bank: DnC, 4900 Tvedestrand

Rusew, Torrad

Sted og dato	Stempel
Tvedestrand, 18.12.86	Tvedestrand Kommune
	Bygningssjefen
	for Thoralf Tveide
	Underskrift <i>Berit Berg</i>
	Berit Berg

Sendes til				
<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Anmelder	<input type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input type="checkbox"/> Byggeløyvemyndighet	<input checked="" type="checkbox"/> DnC, Tvedestrand

x Kommunekasserer
x Kommunerevisor



Tvedestrand kommune
Enhet for plan, miljø og
eiendom

«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

Delegert vedtaksnr:	Saksnr:	Saksbehandler	Dato
170/11 BD	2011/362	Anne Karen Røysland, 371 99 521	07.06.2011

Vedtak - dispensasjon og tillatelse bygge tak over inngangsparti og terrasse på gnr 69 bnr 22 Laget

Gnr.: 69, Bnr.: 22
Tiltakshaver: Ingebjørg Farmen Pedersen

Delegert vedtak i byggesak:

1. Kommunen gir med hjemmel i lov om planlegging og byggesaksbehandling (pbl) 08 § 1-9 dispensasjon fra bygge og deleforbud etter arealdel av kommuneplan, pbl 85 § 20-4.2c og byggeforbudet i strandsonen, pbl 08 § 1-8
For begrunnelse, se vurdering
2. Søknaden er behandlet etter pbl 08 § 20-2. Tiltakshaver kan forestå tiltaket sjøl.
Tvedestrand kommune gir byggetillatelse til tak overinngangsparti og terrasse i samsvar med søknaden.
3. Tillatelsen gis på følgende vilkår:
 - 3.1. tiltakene skal plasseres som vist på situasjonskart datert 10.09.10 og utføres i henhold til vedlagte tegninger.
4. Arbeidene tillates ikke igangsatt før:
 - 4.1. ansvarlig søker har forsikret seg om at bygget ikke kommer i konflikt med kabler, ledninger mv.

Orientering om klagerett, innsynsrett og vedtaket finnes på vedlagt ark

Saksopplysninger:

Det søkes om å få bygge tak over inngangsparti og terrasse.

Plangrunnlag:

- Arealdel av kommuneplan vedtatt av kommunestyret 16.10.2007.
- Tiltaket ligger i område avsatt til LNF formål.

Postadresse
Postboks 38
4901 Tvedestrand
E-post: postmottak@tvedestrand.kommune.no

Besøksadresse

Telefon
37 19 95 00
Telefaks
www.tvedestrand.kommune.no

Telefon
37 19 95 00
Telefaks

Bank
2826 07 10003
Org.nr

Vurdering:

a) Søknad om dispensasjon

Tiltakshavers udaterte søknad om dispensasjon.

Det søkes om dispensasjon fra bygge og deleforbud etter arealdel av kommuneplan pbl 85 §§ 20-4.2c og pbl 08 § 1-8.

Tiltakshaver begrunner søknaden om dispensasjon med:

Vi søker herved om å få bygge en terrasse rundt vestsiden av huset, samt et overbygg over inngangspartiet.

Vi har problemer med at vann trenger inn i vindfanget under regnvær og snøsmelting, derfor Ønsker vi å sette opp et overbygg over dette partiet.

Samtidig Ønsker vi å bygge en terrasse på denne siden av huset av flere grunner;

Da Bjørn H . Pedersen har fått en muskelsykdom som reduserer bevegelse evne, har han problemer med å bevege seg mye i "ulendet " terreng. I dag har vi mye av utearealer i hellinger og det medfører smerter når han må bevege seg for mye i disse hellingene.

Videre vil denne terrassen gi oss et lite uteareal som er over marka som igjen vil gi oss litt mer behagelig sitte og oppholds muligheter når vi oppholder oss ute.

Vi syntes også at denne løsningen vil gi huset en mer fullkommet og harmonisk utseende.

Det er ingen naboprotester

Kommunen har etter pbl § 21-5 samordningsplikt med en rekke myndigheter.

Saken har vært ikke vært oversendt Fylkemannen og Fylkeskommunen til forhåndsuttalelse.

Etter pbl 08 § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom:

- a. tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formål
- b. tiltaket ikke har uheldige konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Kommunens vurdering av pkt a er at tiltakene ikke vil være i strid med nasjonale eller regionale miljøinteresser da de vil gi små endringer i landskapsbildet.

Kommunens vurdering av pkt b er at tiltakene ikke har negative konsekvenser for naturmangfold eller allmenne interesser.

Tiltakene er også vurdert i forhold til naturmangfoldloven ved sjekk i naturbasen hos direktoratet for naturforvaltning

Kommunen kan gi dispensasjon fra bygge og deleforbud etter arealdel av kommuneplan pbl 85 § 20-4.2a og pbl 08 § 1-8 for bygging av tak over inngangsparti og terrasse.

b) Søknad om tillatelse til tiltak

Søknaden er datert 18.10.10.

Byggesaksleder har ingen merknader til søknaden.

Jørgen Ubisch
Byggesaksleder

Vedlegg:
Orientering om klagerett, innsynsrett og vedtaket.

Vedtaket er sendt til:
Ingebjørg Farmen Pedersen
Fylkesmannen i Aust-Agder
Aust-Agder Fylkeskommune

Orientering om klagerett, innsynsrett og vedtaket

Vedlegg til delegert vedtak:170/11, sak: 2011/362, Vedtak - dispensasjon og tillatelse bygge tak over inngangsparti og terrasse på gnr 69 bnr 22 Laget

Klagerett

Denne avgjørelsen kan påklages til fylkesmannen i Aust-Agder i samsvar med bestemmelsene i lov om plan og byggesaksbehandling (pbl 08) § 1-9, av sakens parter og andre med rettslig klageinteresse. Klagen skal være skriftlig og sendes til Tvedestrand kommune. Klagefristen er bestemt i forvaltningsloven(fvl)§ 29 og hovedregelen er 3 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til vedkommende.

Innsynsrett

Partene har rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter i medhold av fvl § 18, jf.§ 19.

Vedtaket

1. ***Denne tillatelsen og godkjente tegninger skal alltid være på byggeplassen***
2. *Tillatelsen faller bort hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år, eller innstilles i lengre tid enn 2 år. Disse bestemmelsene gjelder tilsvarende for dispensasjon.
Fristene kan ikke forlenges, pbl 08 § 21-9.*
3. *Godkjennelsen gis under forutsetning at byggearbeidet blir utført i samsvar med de gitte vilkårene og for øvrig følger plan- og bygningsloven med forskrifter.*
4. *Tillatelsen omfatter kun tiltak og deler av tiltak (for eksempel terrasser/balkonger) som er tydelig beskrevet og vist på vedlegg gruppe D og E. Endringer i tillatelsen kan godkjennes etter søknad.*
5. *Etter pbl 08 § 23-3 skal ansvarlig søker:*
 - 5.1. *være tiltakshavers representant overfor kommunen*
 - 5.2. *samordne de ansvarlig prosjekterende, utførende og kontrollerende og påse at alle oppgaver er belagt med ansvar.*
 - 5.3. *være ansvarlig for at tiltaket avsluttes med å sende inn de dokumentene som er nødvendige for at kommunen kan gi ferdigattest*
6. ***Etter SAK § 12-4 bokstav b, skal ansvarlig utførende sørge for at tiltaket plasseres som vist på situasjonsplanen.***

Lovgrunnlag:

- *LOV-1992-09-25 nr 107 Lov om kommuner og fylkeskommuner*
- *LOV 1985-06-14 nr 77: Plan- og bygningslov (pbl 85)*
- *LOV 2008-06-27 nr 71: Lov om planlegging og byggesaksbehandling (pbl 08)*
- [FOR-2010-03-26-488](#) *Forskrift om byggesak (SAK 10).*
- [FOR-2010-03-26-489](#) *Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10)*
- *LOV-2009-06-19-100 Lov om forvaltning av naturens mangfold - ved behandling av byggesaker skal prinsippene i naturmangfoldsloven §§ 8-12 legges til grunn*
- *kommunens delegasjonsreglement k-sak 104/07 datert 16.10.2007*

Jørgen Ubisch
Byggesaksleder i Tvedestrand kommune



Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. TVEDESTRAND
V/MARIA STORNES
HOVEDGATA 26
4900 TVEDESTRAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 41240049
Vår referanse: 3513130/24296819
Bestilling: C3 2024-06-18 (8) 106

Dato
18.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 3978	Embete: 35	Registrert: 5.11.1979	Rettsstiftelse: FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
-------------------------	----------------------	---------------------------------	---

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4213 TVEDESTRAND	69	1	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

3. SIKKERHET FOR FESTEAVGIFTEN

Til sikkerhet for betaling av festeavgiften skal bortfesteren ha panterett i bygningen(e) som oppføres på tomta.

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er bortfesteren berettiget til uten søksmål å inn-drive forfallede festeavgift ved å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

4. FESTETIDEN

Festetiden skal være 30 år regnet fra festekontraktens utstedelse.

Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse tomta etter dens verdi på løsnings-tiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren eller dennes forgjengere, såfremt ikke bortfesteren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller overta bygningen(e) på tomta etter lovlig skjønn.

5. OVERDRAGELSE ELLER PANTSETTELSE AV FESTERETTEN

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomta. I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjeperen berettiget til å overta festeretten.

6. SPESELLE RETTIGHETER OG VILKÅR

(Eksempelvis vei-, vann- og kloakkrettigheter.)

Parsellen hadde tidligere betegnelsen parsell nr.
under gnr. 69 bnr. 1 i Tvedestrand.

Festeren har plikt til å sette opp, bekoste og vedlikeholde
gjerde når grundeieren måtte forlange det. Festeren skal ha
rett til båt feste for 1 båt på grundeierens eiendom etter
 nærmere anvisning.

7. VILKÅR SÅ LENGE DET HVILER LÅN AV DEN NORSKE STATS HUSBANK PÅ BYGNINGEN(E)

- a. Festekontrakten skal ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
- b. Tomta skal ikke kunne forlanges ryddet.
- c. Festeavgiften skal ikke kunne forhøyes oftere enn hvert 10. år. Uten Husbankens samtykke kan avgiften bare forhøyes i samsvar med en gjensidig avtale om regulering i henhold til endringer i rentenivået og/eller i konsum- eller engrosprisindeksen.
- d. Bortfesteren skal bare ha prioritet for forfallen festeavgift for inntil ett år — foruten retten til fremtidig avgift — foran Husbankens panterett.

8. DEKNING AV UTGIFTER VED BORTFESTINGEN

Utgiftene til skylddeling/oppmåling og kartlegging av tomta samt stemping og tinglysing av festekontrakten bæres av festeren.

9. TVIST

I tilfelle tvist om forståelse av bestemmelsene i denne kontrakt vedtas den rettskrets hvor eiendommen ligger som verneeting.

Denne kontrakt er utfylt i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Som bortfester:

Som fester:

Laget den 1 79

Laget den 5/11 79

Erik Bjørkenes
 Erik Bjørkenes

Ester R. Morka
 Ester R. Morka

Herved bekreftes at bortfesteren har underskrevet kontrakten i mitt/vårt nærvær og er over 20 år.*

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i mitt/vårt nærvær og er over 20 år.*

1. *Gude Thellieen*
 Fødselsdato og år: 27-7-57
 Adresse: Laget.

1. *Björg Sonje Morka*
 Fødselsdato og år: 21-04-52
 Adresse: Laget.

2. *Heinborg Moland*
 Fødselsdato og år: 5-10-1913
 Adresse: Laget.

2. *Brohild Thellieen*
 Fødselsdato og år: 6-8-1900
 Adresse: Laget.

* (Attesten kan gis av notarius, lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, autorisert eiendomsmekler, statsautorisert revisor, registrert revisor eller av to vitner som er myndige og bosatt i Norge.)

Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter opprettelsen.



Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. TVEDESTRAND
V/MARIA STORNES
HOVEDGATA 26
4900 TVEDESTRAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 41240049
Vår referanse: 3513129/24296814
Bestilling: C3 2024-06-18 (8) 102

Dato
18.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3271	35	26.9.1978	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4213 TVEDESTRAND	69	1	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Prtkoll 14 side 09
J. nr.
L. nr. 1309

AGBOKFØRT

26.SEP78 03271

SORENSKRIVEREN I
HOLT

... Tvedestrand kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingsjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Bjørkenes (eiend. navn), gr. nr. 69 br. nr. 1Parsellen er gitt br. nr. 22 (fylles ut av tinglysningssjefen)Parsellen er også betegnet Sollia gate/vei nr. _____
(fylles evt. ut av oppmålingsjefen)Ar 1978 den 5/7 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juli 1965
og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning overparsell av grnr.69, bnr.1, Bjørkenes.Forretningen er forlangt av Erik Bjørkenes F.nr.:

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av bygningsjefen og utført av Ing. Hegeland
Oppmåling v/Stig Chr. Sevenius.I nærvær av kartvitne Stig Chr. Sevenius.

Ved forretningen møtte: ¹⁾

1. Erik Bjørkenes (69/1).
2. Ester Morka (kjøper).
3. Karsten Eriksen med fullmakt fra Karl Morka(nabo).
4. Bjørn Songe med fullmakt fra Willy Morka (nabo).

Flere var ikke å varsle.

Grensene ble påvist av de fremmøtte.
Grensebeskrivelse m.v. frengår av etterstående kart.
Samtlige grensemerker er bolt i fjell.

Arealet utgjør 1499.583m² som fratrekkes gnr.69, bnr.1,
Bjørkenes og gis eget

gnr. 69 bnr. 22

Forretningen avsluttet den 15. august 1978.


Odd Henriksen
bygningssjef.


Stig Chr. Sevenius.

¹⁾ Her føres navn og matrikelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefangning, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Til slutt eventuelle generelle tilføyelser.

MÅLEBREV – KART

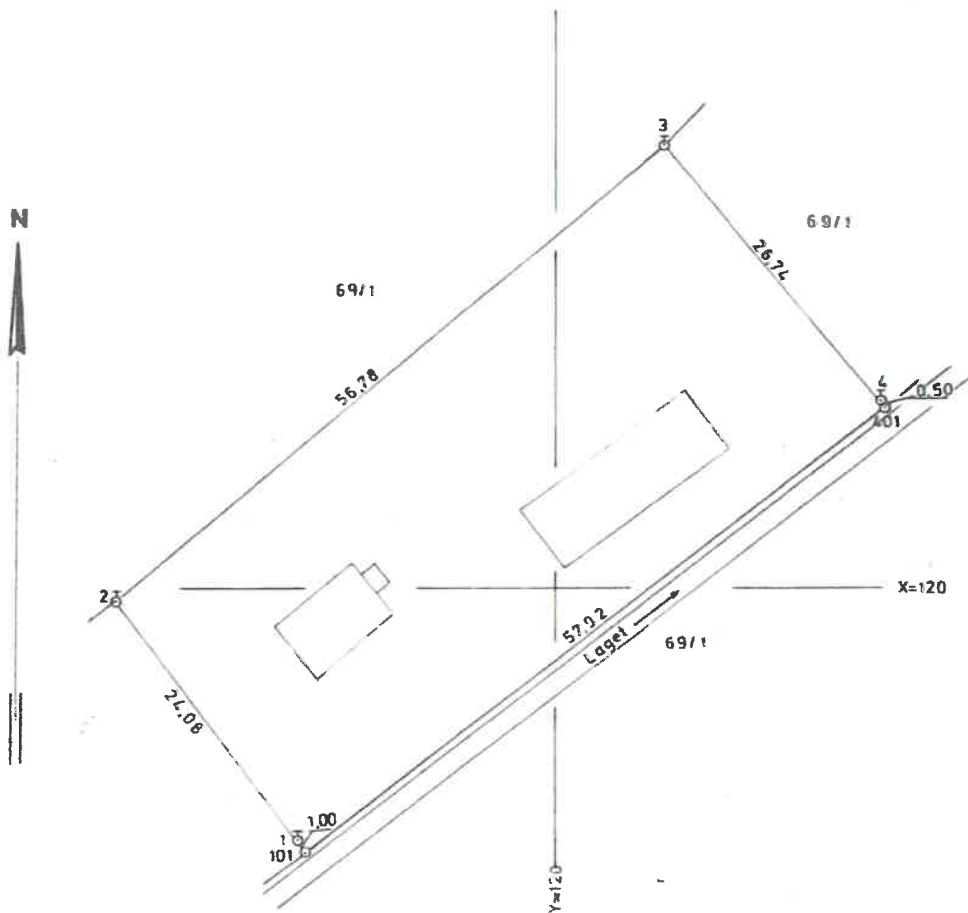
M.nr. 1200

Kartpl.

Parsell av Bjerknes gnr. 60 bnr. 1

Bruksnavn Sollia gnr. 60 bnr.

Areal 1499,583m² Mål 1:500



Lokalt koordinatsystem.

PKT.NR.	Y-	X-	AVST.	RADIE	BUEL.
101	100.604	99.203			
1	100.000	100.000	1.000		
2	85.439	110.173	24.075		
3	129.009	155.589	56.784		
4	146.099	135.021	26.742		
401	146.419	134.636	0.501		
101	100.604	99.203	57.919		
				AREAL:	1499.583 *

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.



Påtegninger: ³⁾

Delingen godkjent av bygningsrådet

i møte avholdt den .../12... 19.74

Tvedestrand den 25.../9... 19.74

Tvedestrand kommune

for Bygningssjefen



¹⁾ Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg. plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

²⁾ Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

³⁾ F. eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelsener og ajourføringer.



Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. TVEDESTRAND
V/MARIA STORNES
HOVEDGATA 26
4900 TVEDESTRAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 41240049
Vår referanse: 3513131/24296824
Bestilling: C3 2024-06-18 (8) 105

Dato
18.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2768	35	18.9.2000	BESTEMMELSE OM VANNRETT BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4213 TVEDESTRAND	69	1	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

1.250
900

Retureres til:

Per Hovland
 Andersdammer 35
 1389 Heggedal

TINGLYST Skjøte¹⁾

18 SEPT. 2000

HOLT
 SORENSKRIVEREMBETE
 DAGBOKNR.: 2768

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾					
Kommunenr./Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Tvedestrand	69	33			
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekrefteelser	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja
Beskaffenhet					
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Bebygd <input type="checkbox"/> 2. Ubebygd					
Bruk av grunn					
<input type="checkbox"/> Bolig-eiendom	<input checked="" type="checkbox"/> Fritids-eiendom	<input type="checkbox"/> Forretning/kontor	<input type="checkbox"/> Industri	<input type="checkbox"/> Landbruk	<input type="checkbox"/> K Off. ver
Type bolig					
<input checked="" type="checkbox"/> Frittligg. FB enebolig	<input type="checkbox"/> Tomanns-TB bolig	<input type="checkbox"/> Rekkehus/RK kjede	<input type="checkbox"/> Blokk-BL leilighet	<input type="checkbox"/> AN Annet	

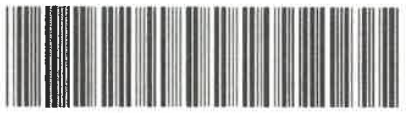
2. Kjøpesum	
Kr 50.000	Utløst til salg på det frie marked <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype	
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg	<input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis)
<input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon	<input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon
<input type="checkbox"/> 5 Skifte	<input type="checkbox"/> 6 oppgjør
<input type="checkbox"/> 7	<input type="checkbox"/> 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
Kr

4. Overdras fra		
Eiendomsnr./Om.nr. (11/0 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
	Per Hovland	

5. TIL		
Fødselsnr./Oro.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge
	Per Hovland	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei



Doknr: 2768 Tinglyst: 18.09.2000 Emb. 035
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Kjøper har beirett til eiendommen sammen med de øvrige leilene beirettlikeholdet deles av leilene.
Eier/leier av gnr 69 len 1 parsel 3 og eier/leier av gnr 69 len 22 har forbeholdt rett til å ta beirett på kjøpers eiendom

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon--

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag):
 «Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte.»

Sted, dato: Tvedestrand 18.09.00.

Kjøpers/erverters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

J. Hovland | Pizz Hovland

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁵⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
 Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
 Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
 Ja Nei Hvis ja, må ektefelle(n)e /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted: Lagset 18.09.2000

Utsteders underskrift ⁶⁾ | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Ektefelle Birger Bjørknes | OPETE BIRGER BJØRKNES

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

⁷⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Antonio Mateu Sterud | ANTONIO MATEU STERUD

Adresse: Laget, 4950 Risør | LAGET 4950 RISØR

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Birgit V. Følgett | BIRGIT KRISTIN FØLGETT

Adresse: Laget 4950 Risør | LAGET 4950 RISØR

Borers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Festekontraktene på gnr 69, bnr 26 og gnr 69 bnr 33 sluttas.

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver ⁶⁾	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser	
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Sted, dato	
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift
	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
7) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1 vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Noter:
1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt for dokument kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/registrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
6) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke
7) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet må, utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bli gjort av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Kari Mortensen

Autorisert finansiell rådgiver
Mob.: 97 99 41 99
kari.mortensen@sor.no



Heidi Monge Øia

Autorisert finansiell rådgiver
Mob.: 97 99 42 06
heidi.oia@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Bjørkenesveien 65, 4957 RISØR

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

MARIA STORNES | Eiendomsmegler | **905 70 307**

maria.stornes@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. RISØR/TVEDESTRAND** | Hovedgata 26 | 37

14 30 00