

Brunåsveien 5

Tvedestrand



Prisantydning: **kr 1 550 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglern.no



Enkel garasje i tilknytning til boligen



Renoveringsklar enebolig i etablert og barnevennlig boligområde, sentralt i Tvedestrand - hybel i underetasje

OMRÅDE

Tvedestrand

ADRESSE

Brunåsveien 5, 4900

TVEDESTRAND

Prisantydning

kr 1 550 000,-

Omkostninger: **kr 39 750,-**

Totalpris: **kr 1 589 750,-**

Formuesverdi: **kr 697 057,-**

Kommunale avgifter: **kr 24 409,- per år**

Eiendomskatt: **kr 6 688,-**



BRA-i: 159 m²

BRA-e: 15 m²

BRA Total: 174 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1972

Soverom: 3

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 775.6 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

BRUNÅSVEIEN 5

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 59, bnr. 140, ideell andel 1/1
i Tvedestrand kommune.

Areal

BRA - i: 159 m²

BRA - e: 15 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 174 m²

TBA: 16 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

1. etasje

BRA-i: 74 m² Bra-i inneholder: Entré, gang - hybel, bod - hybel, bad - hybel, stue - hybel, soverom - hybel, kjøkken -hybel, trappegang - hoveddel, bod 1 - hoveddel, mellomgang - hoveddel, vaskerom - hoveddel, bod 2 - hoveddel og bod 3-hoveddel.

2. etasje

BRA-i: 85 m² Bra-i inneholder gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, kjøkken og stue.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

16 m²

Garasje:

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m²

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm.

Terrasse og balkongarealer (TBA): Det er arealet av takterrassen over garasjen 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).

Enebolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Opprinnelig toalettrom i tilknytning til trappegang i underetasjen benyttes som bod. Utformingen av terrassen og den

tilbygde garasjen samsvarer ikke med fremlagte tegninger.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut i fra dagens byggeteknisk forskrift? - Ja, takhøyden er under 240 cm.

Garasje: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger søknad som omfatter garasje/veranda og skissetegning av terrassen, datert 1976. Den eksisterende utformingen avviker fra fremlagte tegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

775.6 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten opplyses å være ca. 775 kvm ihht grunnkart mottatt av kommunen. Det er registrert at det er noe usikkerhet rundt grensene. Eksakt areal og grenser kan derfor avvike i større eller mindre grad.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget attraktivt og barnevennlig boligområde. Flotte grønne omgivelser samtidig som det er sentralt og kort vei til det meste. Dette er god beliggenhet for enhver familie med nærhet til skole, barnehage, skogen, offentlig transport, servicetilbud og en rekke fritidsaktiviteter.

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. Utvendige overflater er utført med stående malt tømmermannskledning og liggende malt vestlandskledning. Taket er en fabrikkfremstilt saltakskonstruksjon med horisontal isolering. Bærende undertak av trepanel. Undertaket er tekket med gjenværende shingeltak eller asfaltpapp. Yttertaket er tekket med metallplater. Yttertakstekkingen er sannsynligvis fra første del av 1990-tallet. Renner og nedløp i plast. Enkelt pipefotbeslag. Se forøvrig tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Det foreligger ikke egenerklæringsskjema for tvangssalg.

Innhold

Boligen går over 2 etasjer og inneholder gang, 3 soverom, bad, stue og kjøkken i hovedetasje. I underetasje er det entrè, gang- hybel, bod-hybel, bad-hybel, stue-hybel, sovealkove-hybel, kjøkken-hybel, trappegang-hoveddel, bod 1-hoveddel, mellomgang-hoveddel, vaskerom-hoveddel og 2 boder-hoveddel. Integret garasje i tilknytning til boligen. Det er utgang fra stue i hovedetasjen til terrasse over garasje.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Opprinnelig toalettrom i tilknytning til trappegang i underetasje benyttes som bod. Utforming av terrassen og den tilbygde garasjen samsvarer ikke med fremlagte tegninger. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Det foreligger tillatelse til oppføring av garasje og veranda, datert 05.04.1976. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Standard

Boligen er oppført i 1972 og går over 2 etasjer. Det er etablert hybel i boligens underetasje. Boligen er å anse som renoveringsklar.

Lys stue med store vinduer som gir godt med naturlig lys. Det er peisovn i stue, samt varmepumpe i trappegang. Det er utgang til terrasse fra stue.

Boligen har separat kjøkken med eldre innredning. Innredningen har over- og underskap. Det er avsatt plass til kjøleskap og komfyr. Det er også montert et enkelt hybelkjøkken i underetasjen med avsatt plass til komfyr, kjøleskap og vaskemaskin.

Badet i hovedetasjen har belegg på gulv og malte plater på vegger. Badet er innredet med toalett, servant og badekar. Bad i underetasje har eldre baderomsløsning. Det er belegg på gulv og våtromstapet på veggflater i dusjone. For øvrig er veggflater utført med malt panel. Rommet er innredet med toalett, servant og garnityr.

Åpent elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i trappegang hovedetasje og underfordeler i hybel-delen. Det er etablert nyere automatsikringer i hovedtavlen og det er gjenværende keramiske skrusikringer i underfordeler-skabet.

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 05.06.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. 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: Renoveringsklar enebolig fra 1972, oppført i 2 etasjer. Det er etablert hybel / utleiedel i boligens underetasje. Det eksisterende yttertaket ble sannsynligvis etablert på første del av 1990-tallet. Ildstedet i boligens hovedetasje er av nyere dato. I følge eier ble innholdet i tavleskapet skiftet i perioden rundt 2016. Kjøper må være oppmerksom på naturlige aldringsvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig dreneringen, gjenværende vinduer, taktekingen, ytterkledningen, gjenværende røropplegg og elektrisk spredningsnett, som legges til grunn for vurderingen. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende terrengforholdene, rom under terreng og våtrommene. Det ble registrert fuktskader i tilknytning til tilfarergulv og innforede trekonstruksjon mot tilbakefylte yttervegger i boligens underetasje. Påløpt slitasje i kombinasjon med registrerte fuktskader og boligens helhetlige oppgraderingsbehov medfører at boligen 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 > Takteking. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Utvendige beslag har utettheter. Taktekingen har passert sin forventede brukstid og det er ikke etablert heldekkende pipebeslag. Det ble registrert utettheter ved gjennomføringer i taket.

Utvendig > Nedløp og beslag. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det ble registrert defekt takrenne, nedbøyninger og opphopning av nedfall i renner. Videre ble det registrert utettheter rundt luftelyre, rust i tilknytning til beslag og skjevheter i trinn for feiestige.

Utvendig > Utvendige trapper. Det er ikke montert rekkverk. Trappeløpet har synlig slitasje.

Innvendig > Rom Under Terreng. Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader. Det er påvist fuktighet i oppført tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling. Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Videre ble det registrert / påvist svikt i deler av gulvet. Forhøyede fuktverdier i rom under terreng med tilbakefylte yttervegger og tilfarergulv 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. Påvist gulvsvikt, synlig fuktvandring i ytterkonstruksjonen og høyt fuktinnhold på kontrollerte steder tilsier at etasjen har omfattende fuktskader.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er kun naturlig ventilering. Det er ikke benyttet vannrette overflater / overganger i våt-soner rundt badekaret. Det ble registrert svelling i undergulv rundt sluket. Videre ble det registrert svelling i takplate ved gjennomføring for lufteventil og veggplate ved bunn av badekaret.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader. Det ble registrert svelling og oppfuktet plateledning i våt-sonen.

Våtrom > Underetasje > Bad - Hybel > Generell. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet mangler avtrekksventilering. Det ble registrert overflateskader i dusjsonen. Det mangler hjelpesluk for håndtering av lekkasjevann fra installasjoner utenfor dusjsonen og det ble registrert motfall på deler av gulvet. Videre ble det registrert sprekk i servant og redusert / dårlig avrenning.

Våtrom > Underetasje > Bad - Hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom. Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader. Overflateskader i våt-sonen medfører økt risiko for fuktvandring / lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom - Hoveddel > Generell. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det mangler tettesjikt for håndtering av lekkasjevann og det er ikke etablert mekanisk/elektrisk avtrekksventilering. Synlige rustsvekkelser i støpejernssluk.

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk. Avtrekk fungerer ikke.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. 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. I følge eier har det vært tilfeller av tilbakeslag av avløpsvann i vaskeromssluket, i underetasjen. Det ble registrert rustsvekkelser i tilknytning til støpejernssluk og avløpsgjennomføringer i gulv.

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

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. Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

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

Tomteforhold > Terrengforhold. Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Deler av den utvendige tilbakefylte opparbeidelsen har fall mot grunnmur.

Tomteforhold > Oljetank. Det foreligger krav om sanering av oljetank. Det foreligger ingen tilgjengelig kontrolldokumentasjon eller opplysninger om oppfyllingsgrad.

TG2: Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Veggkonstruksjon. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Varierende grad av slitasje, tørkesprekker og solfalming.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Delvis avstengt utlufting / luftespalter ved takutstikkene. Delvis defekt vindspærre over isolasjon og manglende isolerende sjikt over takbjelker, med påfølgende kuldebro / varmetap. Ventiler i endevegger er ikke slagregnstette og det ble registrert delvis defekt insektnetting ved takutstikkene.

Utvendig > Vinduer. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Varierende grad av friksjon, innvendig kondensflass, slitasje og punkterte glassfelt. Aldringsvekkelser for tettpakninger og isolerglasser.

Utvendig > Hovedinngangsdør. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det mangler utvendig

terskelbeslag.

Utvendig > Kjellerdør. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Innadsstående slagretning medfører økt risiko for fuktinntrengning ved terskel. Det mangler utvendig terskelbeslag. Nedre del av dørbildet er særlig utsatt for vannsprut / slagregnsbelastning.

Utvendig > Terrassedør. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det ble registrert hakk/lokal skade i dørbildet og utettheter i terskelbeslaget.

Utvendig > Terrasse over garasjetilbygg. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Overflatene har et helhetlig behov for overflatevedlikehold. Det er uvisst om overganger og tekking mot underliggende garasje er tette.

Utvendig > Garasjeport. Porten fremstår med synlig slitasje. Det ble registrert friksjon og ujustert åpne/lukke funksjon.

Innvendig > Overflater. Varierende grad av slitasje og opphengsmerker etter mekaniske innfestinger.

Utildekkede avslutninger mot terskler. Defekte skapfronter i soverom.

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 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Betonggulver fra den aktuelle tidsperioden er utført uten fuktsperre mot grunnen. Videre ble det registrert noe ujevnheter i gulv mot grunn.

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

Innvendig > Pipe og ildsted. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipa har rennemerker etter sotvann. Ildstedet er ikke innmeldt til kommunens brann / feiervesen.

Innvendig > Innvendige trapper. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

Varierende grad av slitasje. Dørblad mellom vindfang/entrè og trappegang tar mot gulv.

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken - Hybel > Overflater og innredning. Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken - Hybel > Avtrekk. Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Kjøkkenet har generell høy slitasjegrad.

Ujusterte fronter. Det ble registrert fuktmerke ved avløpsgjennomføringen i underskapet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. 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 røropplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

Tekniske installasjoner > Varmepumpe. Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Det ble registrert friksjonslyd i tilknytning til utedelen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg. Åpent elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i trappegang hovedetasje og underfordeler i hybel-delen. Det er etablert nyere automatsikringer i hovedtavlen og det er gjenværende keramiske skrusikringer i underfordeler-skabet. Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter. Grunnmuren har sprekkeformasjoner. Det ble registrert utvasking under deler av det utvendige murverket, som følge av manglende nedløpsavslutninger. Betonggulver fra den aktuelle tidsperioden er erfaringsmessig utført uten fuktsperre, armering og isolasjon.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger. Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger

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

Det er ingen krav til løsøre og tilbehør ved tvangssalg.

Parkering

Parkering på tomten, samt liten garasje.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

8083957

Radonmåling

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

Diverse

Eier har informert om at kloakken mellom huset og det kommunale har tettet seg 2/3 ganger tidligere.

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk og ved. Peisovn i stue og varmepumpe i trappegang. Peisovn må kontrolleres og repareres før bruk.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Eier opplyser om at det er nedgravd oljetank på eiendommen. Denne er ikke tømt. Som en følge av Stortingets klimaforlik fra 2012 er det med virkning fra og med 1. januar 2020 innført forbud mot oppvarming av boliger med fossil olje eller parafin. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader for dette. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no.

Info strømforbruk

Det er ikke fremlagt strømforbruk.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Det er ingen krav til energiattest ved tvangssalg.

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 24 409

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann kr. 5 758,-, avløp kr. 7 057,-, feiing kr. 296,-, eiendomsskatt kr. 6

688,- og renovasjon RTA kr. 4 610,-.

Eiendomsskatt

Kr 6 688

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på kr. 6 688,-. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 697 057

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 648 815

Formuesverdi sekundær år

2022

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:

4213/59/140:

20.12.1974 - Dokumentnr: 4668 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: naboer og andre.

18.04.1972 - Dokumentnr: 837 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4213 Gnr:59 Bnr:67

01.01.2020 - Dokumentnr: 500586 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0914 Gnr:59 Bnr:140

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 alder. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Det foreligger tillatelse til oppføring av garasje og veranda, datert 05.04.1976. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Opprinnelig toalettrom i tilknytning til trappegang i underetasje benyttes som bod. Utforming av terrassen og den tilbygde garasjen samsvarer ikke med fremlagte tegninger. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler

kjøper.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Privat vei med adkomst fra offentlig vei. Den siste veien fra Brunåsbakken og inn til boligen er privat. Megler kjenner ikke til eventuell brøyteavtale for veien.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som boligbebyggelse, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan. Det foreligger kommuneplan under arbeid.

Adgang til utleie

Boligen har hybel i underetasje.

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

I Tvedestrand kommunene er det nullgrenseforskrift med en geografisk avgrensing. Dette innebærer boplikt på Sandøya, Lyngør og Borøya. Reglene om nedsatt konsesjonsgrense gjelder ikke i området denne boligen ligger i, men fordi deler av kommunen har nedsatt konsesjonsgrense, må kjøper undertegne et egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet. Megler sender skjemaet til kommunen for registrering, og kommunen bekrefter at eiendommen ligger utenfor området som har nedsatt konsesjonsgrense. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

Kommentar odelsrett

Det er ingen odelsrett.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er under tvangssalg og oppdraget er gitt av Tingretten. I denne forbindelse er det viktig for kjøper å være oppmerksom på at det er begrenset adgang til å påberope seg feil og mangler ved eiendommen. Eiendommen bør derfor beføres sammen med en bygningskyndig. Det gjøres videre oppmerksom på at det gjelder spesielle regler for budgivning, overtakelse og utgifter som kan påbeløpe for kjøper. Disse vil du få opplyst ved henvendelse Sørmeglere. Henviser for øvrig til lov om tvangsfullbyrdelse av 26.juni 1992 kap. 11 og 12. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Prisantydning

Kr 1 550 000

Totalpris

Kr 1 589 750

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 550 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

38 750,00 (Dokumentavgift)

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

39 750,00 (Omkostninger totalt)

1 589 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Overtakelse

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt Tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper(megler) oversender budet til Tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Budgivning

Ved tvangssalg gjelder spesielle regler for budgivning, jfr. Tvangfullbyrdsloven § 11-26. Budskjema ligger vedlagt og rådgivning fås hos Sørmeglere.

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.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglere's hjemmeside. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Boligselgerforsikring

Eier kan ikke tegne boligselgerforsikring ved tvangssalg.

Boligkjøperforsikring

Kjøper kan ikke tegne HELP boligkjøperforsikring ved tvangssalg.

Meglers vederlag

Når det gjelder meglers vederlag er det regulert ved forskrift ved medhjelper §3-3.

Selger

Agder Tingrett

Oppdragsansvarlig

Maria Stornes
Eiendomsmegler
maria.stornes@sormegleren.no
Tlf: 905 70 307

Ansvarlig megler

Maria Stornes
Eiendomsmegler
maria.stornes@sormegleren.no
Tlf: 905 70 307

Sørmegleren AS, avd. Tvedestrand, Hovedgata 26
4900 Tvedestrand
Tlf: 371 43 000
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

25.11.2024



Dronebilde med boligen markert



Gang



Gang



Lys stue med godt naturlig lysinnslipp fra store vinduer



Stue med utgang til terrasse



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Soverom



Soverom



Soverom



Sovealkove i hybel



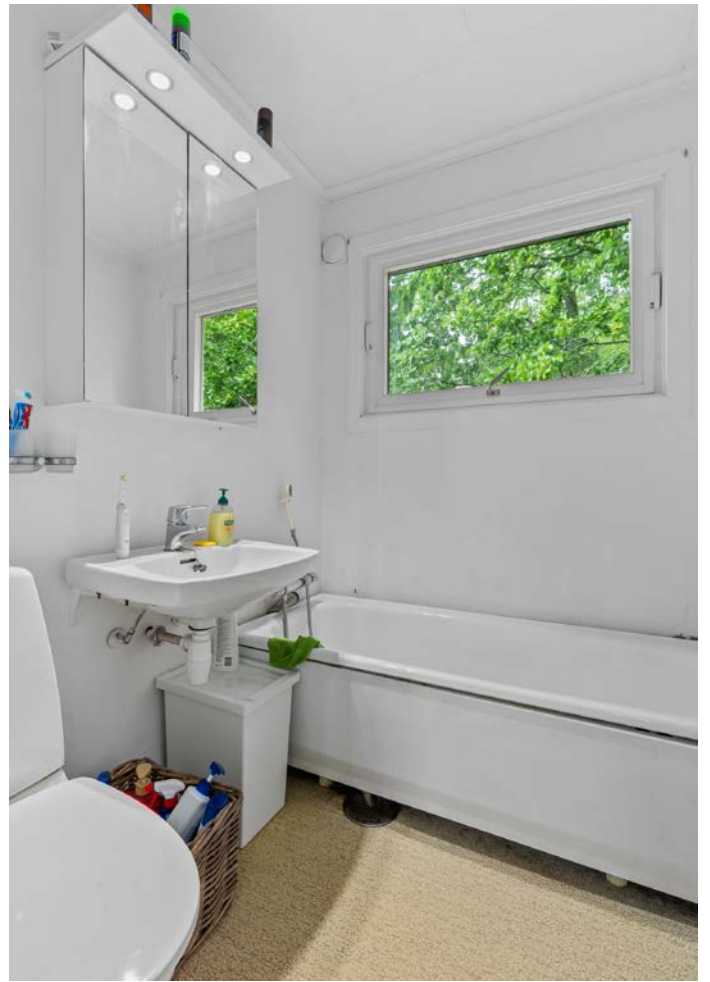
Stue i hybel



Kjøkken i hybel



Bad i hybel

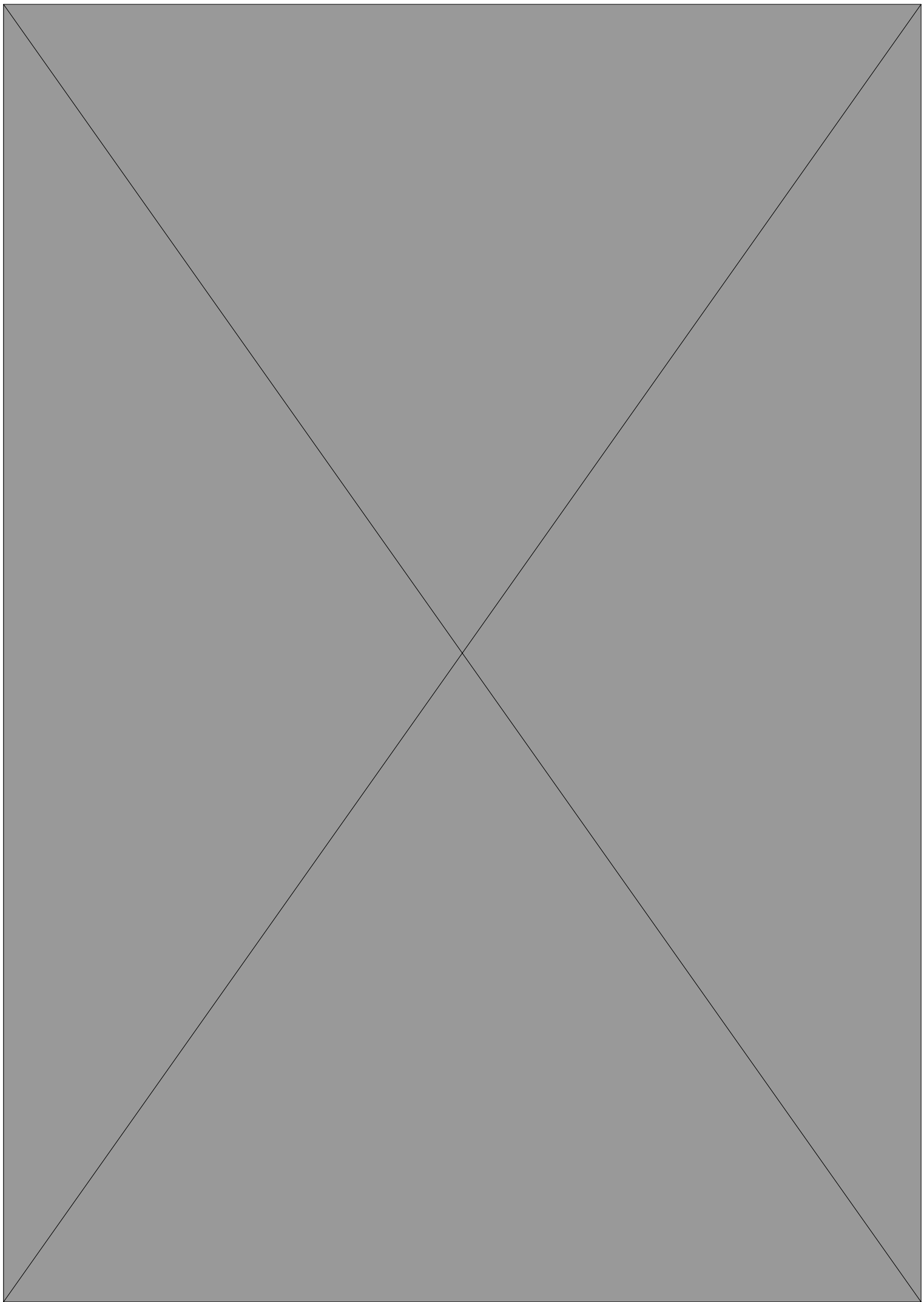


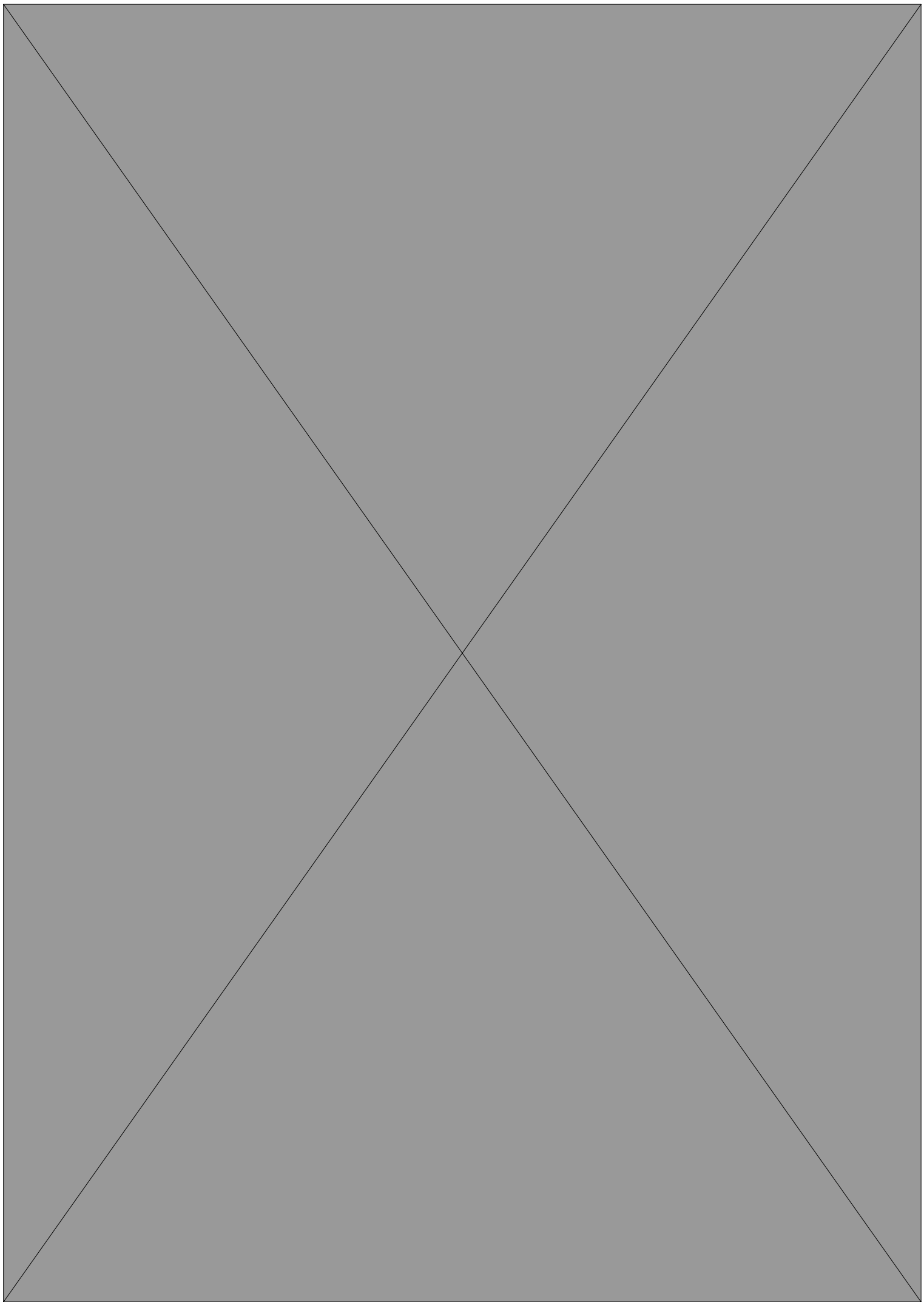
Bad med toalett, vask og badekar

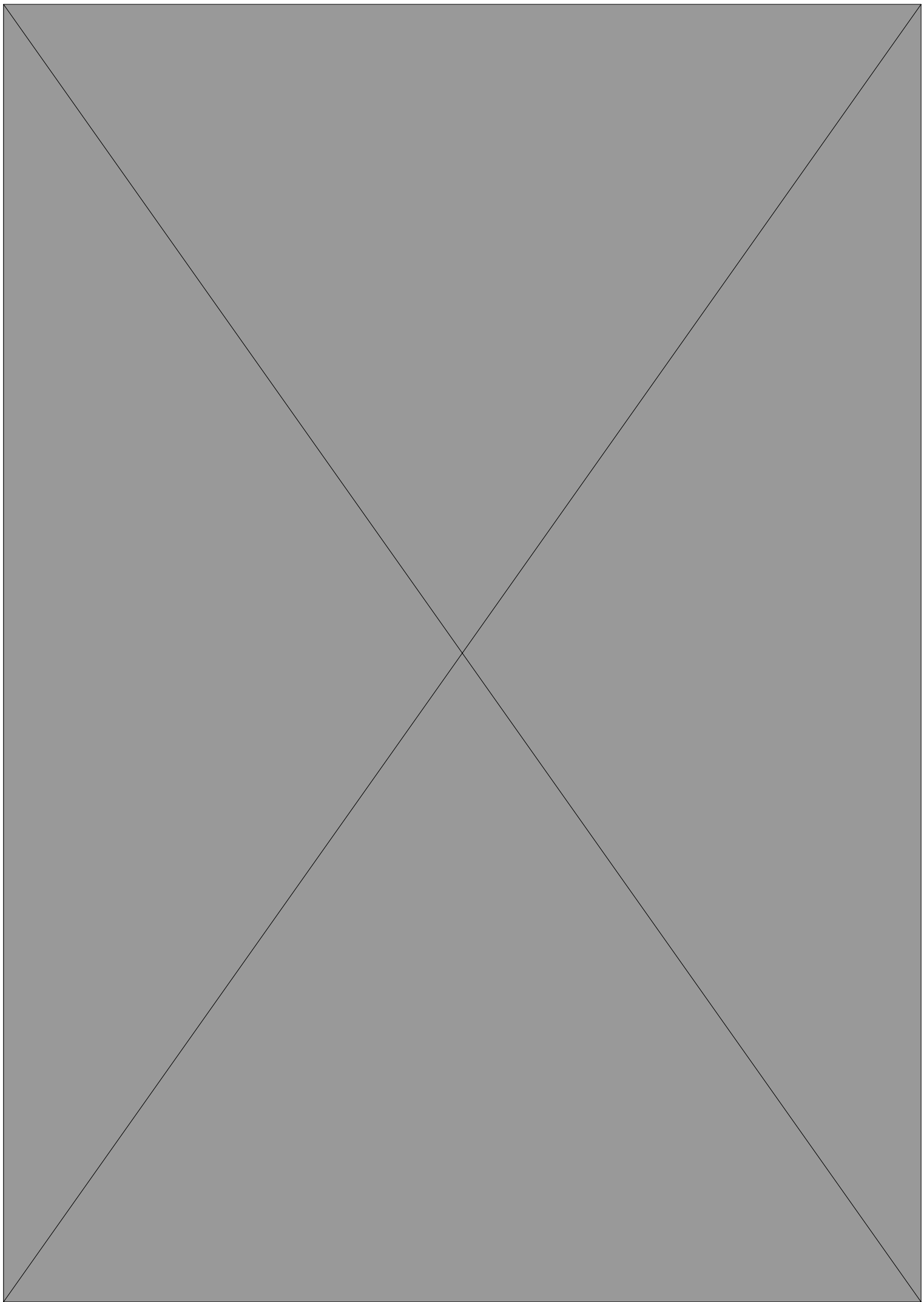












Tilstandsrapport

 Enebolig

 Brunåsveien 5, 4900 TVEDESTRAND

 TVEDESTRAND kommune

 # gnr. 59, bnr. 140

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 05.06.2024

Rapportdato: 31.07.2024

Oppdragsnr.: 20201-1467

Referansenummer: WE2282

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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Renoveringsklar enebolig fra 1972, oppført i 2 etasjer. Det er etablert hybel / utleiedel i boligens underetasje.

Det eksisterende yttertaket ble sannsynligvis etablert på første del av 1990-tallet. Ildstedet i boligens hovedetasje er av nyere dato. I følge eier ble innholdet i tavleskapet skiftet i perioden rundt 2016.

Kjøper må være oppmerksom på naturlige aldringssvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig dreneringen, gjenværende vinduer, taktekkingen, ytterkledningen, gjenværende røropplegg og elektrisk spredningsnett, som legges til grunn for vurderingen. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende terrengforholdene, rom under terreng og våtrommene.

Det ble registrert fuktskader i tilknytning til tilfarergulv og innforede trekonstruksjon mot tilbakefylte yttervegger i boligens underetasje.

Påløpt slitasje i kombinasjon med registrerte fuktskader og boligens helhetlige oppgraderingsbehov medfører at boligen 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.

Opprinnelig toalettrom i tilknytning til trappegang i underetasjen benyttes som bod. Utformingen av terrassen og den tilbygde garasjen samsvarer ikke med fremlagte tegninger.

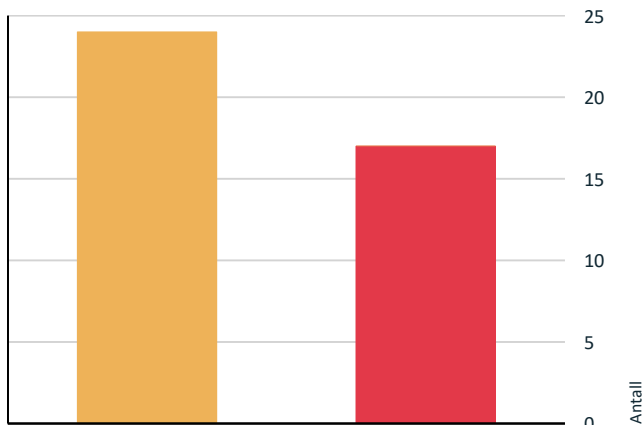
Garasjetilbygg

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

Det foreligger søknad som omfatter garasje/veranda og skissetegning av terrassen, datert 1976. Den eksisterende utformingen avviker fra fremlagte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

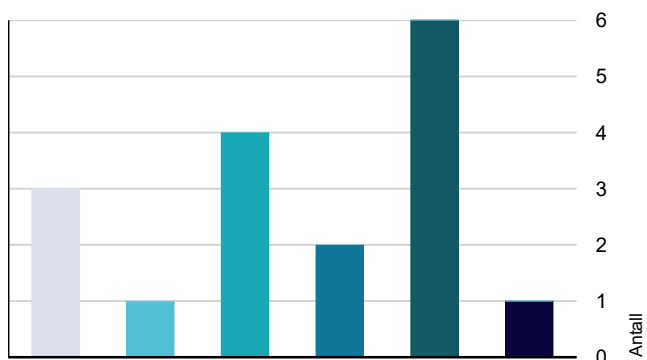
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

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.

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 > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad - Hybel > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad - Hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom - Hoveddel > Generell [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom - Hoveddel > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Hovedinngangsdør [Gå til side](#)

! Utvendig > Kjellerdør [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrassedør [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrasse over garasjetilbygg [Gå til side](#)

! Utvendig > Garasjeport [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken - Hybel > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken - Hybel > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar

Tilgjengelige opplysninger fra forrige omsetning tilsier at boligen ble oppført i perioden rundt 1972.

Anvendelse

Enebolig med hybel

Standard

Boligen har normal standard ut fra datidens byggemåte.

Vedlikehold

Påløpt slitasje i kombinasjon med registrerte fuktskader og oppgraderingsbehov medfører at boligen i sin helhet vurderes som renoveringsklar.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater og inspeksjon av tilgjengelige / gangbare deler av øverloftet.

Bærende undertak av trepanel. Undertaket er tekket med gjenværende shingeltak eller asfaltpapp. Yttertaket er tekket med metallplater. Yttertakstekkingen er sannsynligvis fra første del av 1990-tallet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendige beslag har utettheter.

Taktekingen har passert sin forventede brukstid og det er ikke etablert heldekkende pipebeslag. Det ble registrert utettheter ved gjennomføringer i taket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som strakstiltak må det etableres tette overganger ved gjennomføringer i yttertaket. Videre må det påregnes kommende omlegging av taket. Kostnadsestimatet omfatter derfor omlegging av taktekingen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport

TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast.
Enkelt pipefotbeslag.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert defekt takrenne, nedbøyninger og opphopning av nedfall i renner. Videre ble det registrert utettheter rundt luftelyre, rust i tilknytning til beslag og skjevheter i trinn for feiestige.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det må påregnes utskiftning av renner, nedløp og beslag.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Undersøkelsen er foretatt ved visuell inspeksjon, fra bakkenivå.

Den vertikale ytterkonstruksjonen over grunnmuren er oppført i bindingsverk av tre. 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 og liggende malt vestlandskledning.

Vurdering av avvik:

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

Variierende grad av slitasje, tørkesprekker og solfalming.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tilstandsrapport

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Rehabilitering av utvendige overflater. Utlufting av kledningen, vindsperre og eventuell etterisolering er naturlig å utbedre når kledningen en gang skal skiftes.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater og inspeksjon av tilgjengelige / gangbare deler av øverloftet.

Taket er en fabrikkfremstilt saltakskonstruksjon med horisontal isolering.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Delvis avstengt utlufting / luftespalter ved takutstikkene. Delvis defekt vindsperre over isolasjon og manglende isolerende sjikt over takbjelker, med påfølgende kuldebro / varmetap. Ventilert i endevegger er ikke slagregnstette og det ble registrert delvis defekt insektnetting ved takutstikkene.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Utbedring av ventilåpninger, vindsperre og insektnetting. Konstruksjonen kan med fordel etterisolerers for redusert varmetap.

Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Variierende grad av friksjon, innvendig kondensflass, slitasje og punkterte glassfelt. Aldringssvekkelser for tettpakninger og isolerglasser.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det må påregnes rehabilitering, utbedring av tettpakninger, løpende utskiftning av vindusglasser og/eller løpende utskiftning av vinduene i boligen.

Tilstandsrapport



IG 2 Hovedinngangsdør

Tre/trefiberdør i malt utførelse, produksjonsmerket 2013.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler utvendig terskelbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ettermontere utvendig terskelbeslag. For øvrig normalt vedlikehold.



IG 2 Kjellerdør

Innadslående tredør i lakket utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Innadslående slagretning medfører økt risiko for fuktinntrengning ved terskel. Det mangler utvendig terskelbeslag. Nedre del av dørbladet er særlig utsatt for vannsprut / slagregnsbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etterjustering, rehabilitering av overflater, utskiftning av tettepakning og ettermontering av terskelbeslag.

Tilstandsrapport



📍 TG 2 Terrassedør

Malt balkongdør / terrassedør i tre med 2-lag glass, produksjonsmerket 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det ble registrert hakk/lokal skade i dørblad og utettheter i terskelbeslaget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring av overflateskade/hakk, overflatevedlikehold og utbedring av terskel med utette sammenføyninger på sidene.



📍 TG 2 Terrasse over garasjetilbygg

Terrasse med tregulv og rekke av tre, over betonggulv mot garasjedelen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Overflatene har et helhetlig behov for overflatevedlikehold. Det er uvist om overganger og tekking mot underliggende garasje er tette.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Beslag må skiftes ut/monteres.

Det må påregnes rehabilitering av overflater.

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Plassbygget tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trappeløpet har synlig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Overflatevedlikehold, ettermontering av håndløper og rekke. Konstruksjonens nedre deler må sikres mot terrengfukt som forebyggende tiltak mot råteskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Garasjeport

Malt vippeport i tre med manuell åpne/lukke-funksjon.

Årstall: 1976

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Porten fremstår med synlig slitasje. Det ble registrert friksjon og ujustert åpne/lukke funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rehabilitering av overflater, etterjustering og smøring/overhaling av bevegelige deler.

Tilstandsrapport



INNENDIG

1 TG 2 Overflater

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

Bodrom / kjellerrom med enkel overflatestandard er ikke vurdert.

Innvendige gulver er utført med belegget og laminatgulver.
Veggflatene er utført med tapet.
Det er benyttet takesplater og trepanel i tak / himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Variierende grad av slitasje og opphengsmerker etter mekaniske innfestinger. Utildekkede avslutninger mot terskler. Defekte skapfronter i soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuelle kosmetiske oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende avsnittet: Rom under terreng.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller / Bjelkelag i tre.
Betonggulv mot grunnen i underetasjen.

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 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Betonggulver fra den aktuelle tidsperioden er utført uten fuktsperre mot grunnen. Videre ble det registrert noe ujevnheter i gulv mot grunn.

Konsekvens/tiltak

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

1 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

Dokumentasjon av radonverdier er forskriftsmessig påkrevet ved utleie.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen er utført med elementpipe.

Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet.

- Nyere peisovn i stue, hovedetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Ildstedet er ikke innmeldt til kommunens brann / feiervesen.

Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.
- Tettingen rundt pipa må undersøkes.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Pipeløp over tak må rehabiliteres. Anbefaler å kontakte kommunens brann / feiervesen for gjennomgang og overordnet vurdering av fyringsanlegget i bygningen.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurderingen omfatter rommene i underetasjen. Etasjen er delvis utført med tildekkede overflater mot tilbakefylt ytterkonstruksjon.

Tildekkede overflater mot tilbakefylte grunnmurer og oppforede kjellergulv kan være utsatt for skjult fuktproblematikk og betegnes derfor som risikokonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Videre ble det registrert / påvist svikt i deler av gulvet. Forhøyede fuktverdier i rom under terreng med tilbakefylte yttervegger og tilfarergulv 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. Påvist gulvsvikt, synlig fuktvandring i ytterkonstruksjonen og høyt fuktinnhold på kontrollerte steder tilsier at etasjen har omfattende fuktskader.

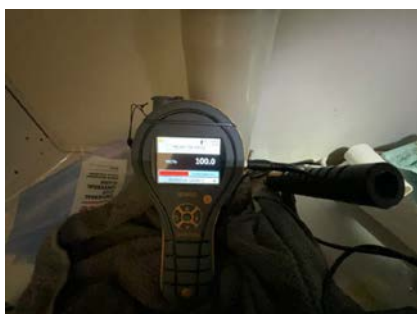
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
- Alt av organiske materialer må fjernes.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes inntil drenering, terrengforhold og kapillær fuktvandring i gulv er utbedret. Videre må avløpsledninger / bunnledninger og sluk sikres mot tilbakeslag. Eventuelle tiltak må sees i sammenheng den fremtidige bruken av etasjen og med avsnittene: Drenering og Terrengforhold.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Hulltaking - Fuktmåling - Skadelig høyt fuktinnhold i den innfode trekonstruksjonen.



Hulltaking - Fuktmåling - Skadelig høyt fuktinnhold i den innfode trekonstruksjonen.



Svikt og fuktskadet gulv under gulvbelegg.

TG 2 Innvendige trapper

Repostrapp i tre med malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- 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.

Tilstandsrapport



TE 2 Innvendige dører

Malte lettdører og finèrdører.

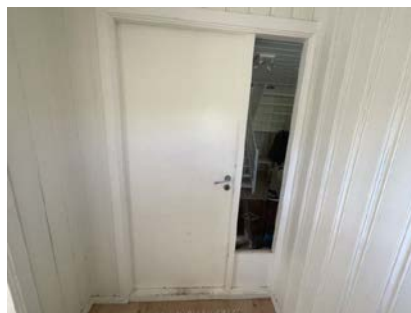
Vurdering av avvik:

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

Variierende grad av slitasje. Dørblad mellom vindfang/entrè og trappegang tar mot gulv.

Konsekvens/tiltak

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



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

TE 3 Generell

Baderom i boligens hovedetasje.

Overflater:

Gulvbelegg med oppkant. Veggflatene er utført med malte plater og det er benyttet takessplater i tak / himlingen.

Utstyr:

Standard toalett, servant og badekar.

Oppvarming med stråleovn.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er kun naturlig ventilering. Det er ikke benyttet vanntette overflater / overganger i våt-soner rundt badekaret. Det ble registrert svelling i undergulv rundt sluket. Videre ble det registrert svelling i takplate ved gjennomføring for lufteventil og veggplate ved bunn av badekaret.

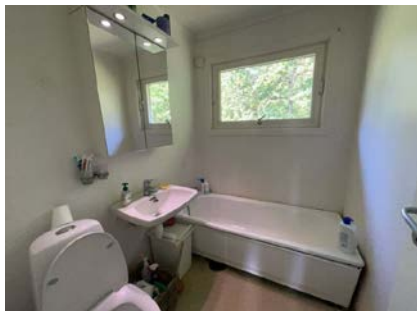
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

Det må påregnes renovering av badet, for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

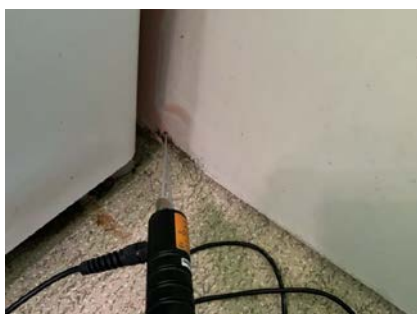
Det ble registrert svelling og oppfuktet platekledning i våt-sonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Våtrommet må renoveres. Kostnadsestimatet fremgår av det foregående avsnittet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Oppfuktet platekledning ved badekar.

UNDERETASJE > BAD - HYBEL

TG 3 Generell

Enkel baderomsløsning i boligens hybel, underetasje.

Overflater:

Gulvbelegg med oppkant. Veggflatene i dusjsonen er utført med våtromstapet. Øvrige veggflater er utført med malte plater og det er benyttet malt trepanel i tak.

Utstyr:

Standard toalett, servant og garnityr.
Oppvarming med stråleovn.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

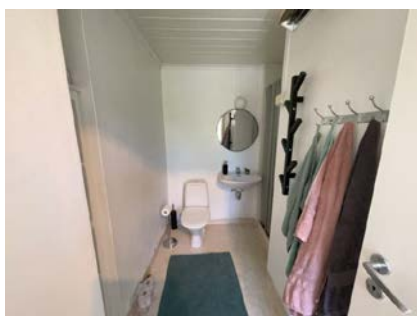
Våtrommet mangler avtrekksventilering. Det ble registrert overflateskader i dusjsonen. Det mangler hjelpesluk for håndtering av lekkasjevann fra installasjoner utenfor dusjsonen og det ble registrert motfall på deler av gulvet. Videre ble det registrert sprekk i servant og redusert / dårlig avrenning.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det må påregnes kommende renovering av baderommet, for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Defekte overflater i dusjsonen.

UNDERETASJE > BAD - HYBEL

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende bodrom, mot dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Overflateskader i våt-sonen medfører økt risiko for fuktvandring / lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må renoveres. Kostnadsestimatet fremgår av det foregående avsnittet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Baderom - Underetasje - Hulltaking - Fuktmåling - Noe høyt trefuktinnhold / vektprosent i hulltakingsområdet.

UNDERETASJE > VASKEROM - HOVEDDEL

Generell

Enkel vaskeromsløsning i boligens underetasje.

Overflater:

Betonggulv. Vegg og takflater er utført med trepanel.

Utstyr:

Tilstandsrapport

Utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

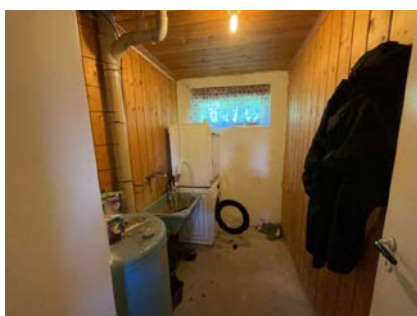
Det mangler tettesjikt for håndtering av lekkasjevann og det er ikke etablert mekanisk/elektrisk avtrekksventilering. Synlige rustvekkelser i støpejernssluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes kommende renovering av vaskerommet, som følge av enkle tekniske løsningsvalg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > VASKEROM - HOVEDDEL

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er for øvrig utført fuktmåling i nedre del av trekonstruksjon / delevegg mot tilstøtende rom.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

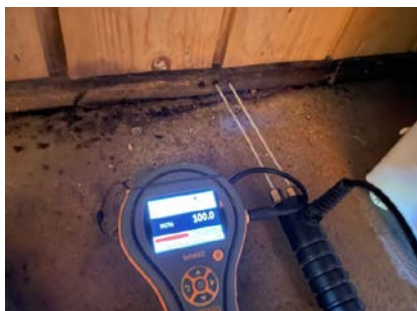
Det ble målt høyt trefuktinnhold / vektprosent i nedre del av konstruksjonen. Rommet omfattes for øvrig av vurderingene som fremgår av avsnittene: Rom under terreng, drenering og terrengforhold.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Våtrommet må renoveres. Kostnadsestimatet fremgår av det foregående avsnittet og må sees i sammenheng med avsnittene: Rom under terreng, drenering og terrengforhold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vaskerom - Veggfot - Oppfuktet / fuktskadet trekonstruksjon.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN - HYBEL

Tilstandsrapport

Overflater og innredning

Innredning:

Over og underskaper med fronter i lys utførelse.

Utstyr: (ikke funksjonstestet)

Avsatt plass til komfyr, kjøleskap og vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

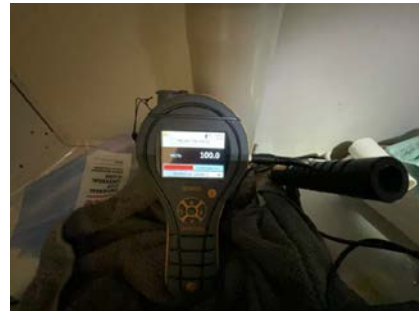
Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Viser for øvrig til kommentarer vedrørende rom under terreng, drenering og terrengforhold.



Kjøkken - Hybel - Underetasje.



Fuktproblematikk i tilknytning til avløpsrør og tilbakefylt ytterkonstruksjon.

UNDERETASJE > KJØKKEN - HYBEL

Avtrekk

Kjøkkenventilator uten avkast ut.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Overflater:

Gulvbelegg. Veggflatene er utført med malte plater og det er benyttet takesplater i tak / himlingen.

Innredning fra byggeår:

Over og underskaper med fronter i laminert utførelse.

Utstyr: (ikke funksjonstestet)

Avsatt plass til kjøleskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Kjøkkenet har generell høy slitasjegrad. Ujusterte fronter. Det ble registrert fuktmerke ved avløpsgjennomføringen i underskapet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

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.

Vurdering av avvik:

- Avtrekk fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Boligen er utført med vannrør/trykrør i kobber. Deler av opplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden. Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann.

Vurdering av avvik:

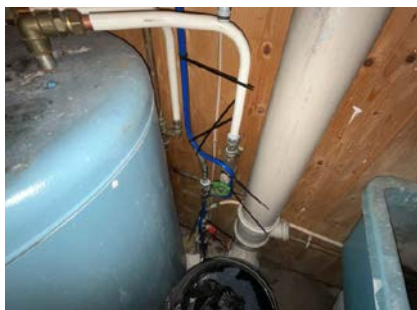
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at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

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Tilstandsrapport



TG 3 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- 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 funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

I følge eier har det vært tilfeller av tilbakeslag av avløpsvann i vaskeromssluket, i underetasjen. Det ble registrert rustvekkelser i tilknytning til støpejernssluk og avløpsgjennomføringer i gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes oppgradering av avløpsrørene i boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

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/luftgjennomstrømning.

Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler ettermontering av elektriske avtrekksvifter i våtrommene, 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 Varmepumpe

Luft til luft varmpumpe, produksjonsmerket 2011. I følge eier ble varmpumpa installert i 2014.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Det ble registrert friksjonslyd i tilknytning til utedelen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å kontakte forhandler / servicepersonell for rekvirering av service og informasjon om fremtidige service og vedlikeholdsintervaller.



Varmtvannstank

Varmtvannsbereider (ca 200 liter) er plassert i vaskerom, underetasje. Berederen er fra byggeår.

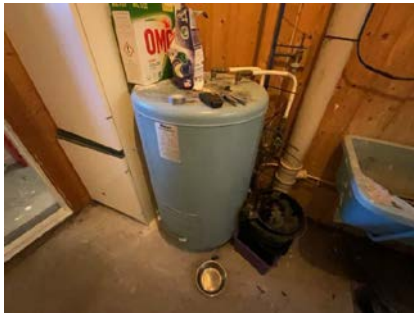
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes kommende utskiftning av berederen.



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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 hovedetasje og underfordeler i hybel-delen. Det er etablert nyere automatsikringer i hovedtavlen og det er gjenværende keramiske skrusikringer i underfordeler-skabet.

Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

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)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

2016 Nytt innhold tavleskap.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det hender.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. 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.

Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

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.



Hovedtavle



Underfordeler

Tilstandsrapport

TE 3 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Brannslukningsapparat er over 10 år.

Tiltak: Utskiftning av brannslukningsapparat

Anbefalt utskiftningsintervall for røykvarsler er hvert 8-10 år.

Kostnadsestimat: 1500,-

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Terrengforholdene tilsier at boligen er fundamentert på masser av sprengstein over fjellgrunn. Grunnundersøkelser utover observasjoner på stedet er ikke foretatt. Fundamenteringen fremstår som stabil.

TE 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

Tilbakefylt ytterkonstruksjon mot underetasjen. Grad av tilslamming og eventuelle drenerør i grunnen kan ikke vurderes uten terrenginngrep. Manglende synlig fuksikring. Løsningen medfører økt risiko for fuktvandring i den vertikale tilbakefylte ytterkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Drenering må skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er tilsynelatende oppført i betongblokker. Støpt betonggulv mot terreng i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det ble registrert utvasking under deler av det utvendige murverket, som følge av manglende nedløpsavslutninger.

Betonggulver fra den aktuelle tidsperioden er erfaringsmessig utført uten fuktsperre, armering og isolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss eller sprekker i grunnmurer må observeres over tid for å se eventuelle endringer. Det må påregnes vedlikehold og lokale utbedringer av utvendige overflater. I forbindelse med en eventuell fremtidig renovering anbefales etablering av tett / kapillærbrytende sjikt mot grunnen.



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i naturstein og betong.

Vurdering av avvik:

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

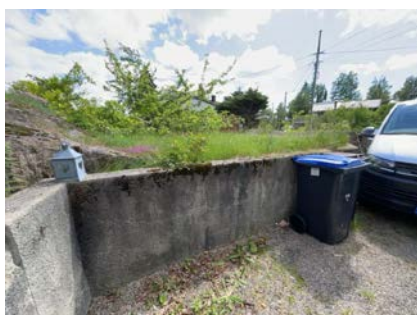
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det må over tid påregnes rehabilitering av deler av murverket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Terrenforhold

Tomten er opparbeidet i delvis skrånende kuppert fjellterreng med tilbakefylte masser mot deler av grunnmuren.

Vurdering av avvik:

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

Deler av den utvendige tilbakefylte opparbeidelsen har fall mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Eventuelle tiltak og terrengjusteringer må utføres i forbindelse med en redrening av tilbakefylte veggside.

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 er

Tilstandsrapport

tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendig stoppekran er ikke lokalisert, anvist eller vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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 3 Oljetank

Det er etablert nedgravet brenseltank for fyringsolje på den vestlige siden.

Generelt:

Utfasing av oljefyringsanlegg innen 01.01.2020 2020, medfører at det må påregnes sanering eller konvertering til biobrensel.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Det foreligger ingen tilgjengelig kontroll dokumentasjon eller opplysninger om oppfyllingsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Rørpropp og tank utvendig må fjernes/saneres.

Det må påregnes sanering av brenseltanken eller konvertering til biobrensel, som følge av varslet utfasing av oljefyringsanlegg innen 01.01.2020.

Anbefaler å kontakte godkjent / sertifisert saneringsselskap for utfyllende informasjon om tanken kan saneres på stedet. Tiltaksestimatet omfatter ikke eventuelle forurensninger i grunnen, forårsaket av lekkasje fra tanken.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bygninger på eiendommen

Garasjetilbygg



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1976

Kommentar

Det er fremlagte tegninger og søknad om kombinert garasje/veranda som legges til grunn for vurderingen.

Standard

Tilbygget har enkel standard.

Vedlikehold

Tilbygget har oppgraderingsbehov.

Beskrivelse

Enkelt garasjetilbygg med innvendig gruset terrenggulv. Den vertikale ytterkonstruksjonen er oppført i blokker av lettklinkerbetong med puss. Det ble registrert utettheter i overgang mot vegg. Det er ikke etablert tilstrekkelig tetting mot fuktvandring fra tilbakefylte masser. Garasjen har noe begrenset utlufting og er dermed utsatt for innvendig kondensfukt. Det må påregnes etablering av innvendig betonggulv med kapillærbrytende sjikt / plast mot terreng. Videre må det påregnes utbedring av lufting og overgangstekkinger. Dreneringen med tilhørende fuktsikring og fjerning / sanering av brenseltank er naturlig å utbedre i forbindelse med en kommende redrenering rundt boligen.

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 bod
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)				
Hovedetasje	85			85	16		85
Underetasje	74			74			74
SUM	159				16		159
SUM BRA	159						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Gang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad , Kjøkken , Stue		
Underetasje	Entré , Gang - Hybel, Bod - Hybel, Bad - Hybel, Stue - Hybel, Soverom - Hybel, Kjøkken - Hybel, Trappegang - Hoveddel, Bod 1 - Hoveddel, Mellomgang - Hoveddel, Vaskerom - Hoveddel, Bod 2 - Hoveddel, Bod 3 - Hoveddel		

Kommentar

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm.

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er arealet av takterrassen over garasjen som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomsstrapper, 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: Opprinnelig toalettrom i tilknytning til trappegang i underetasjen benyttes som bod. Utformingen av terrassen og den tilbygde garasjen samsvarer ikke med fremlagte tegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Takhøyden er under 240 cm.

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:

Garasjetilbygg

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		15		15			15
SUM		15					15
SUM BRA	15						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger søknad som omfatter garasje/veranda og skissetegning av terrassen, datert 1976. Den eksisterende utformingen 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:

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	136	23
Garasjetilbygg	0	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2024	Ragnar Engesvik Espen Martinsen	Eier Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4213 TVEDESTRAND	59	140		0	775.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brunåsveien 5

Hjemmelshaver

Engesvik Ragnar

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt avløp.

Om tomten

Tomtearealet som fremkommer av rapporten innhentes automatisk fra eiendomsregisteret. Arealet er ikke kontrollert mot eiers målebrev.

Siste hjemmelsovergang

År

2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.			Gjennomgått		Nei
Tegning.			Gjennomgått		Nei
Eier / selgers egenerklæring.			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest.			Ikke gjennomgått		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 bruker 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 yttertak 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 fuktsøk (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 slitasjegrاد: 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, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- 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/WE2282>

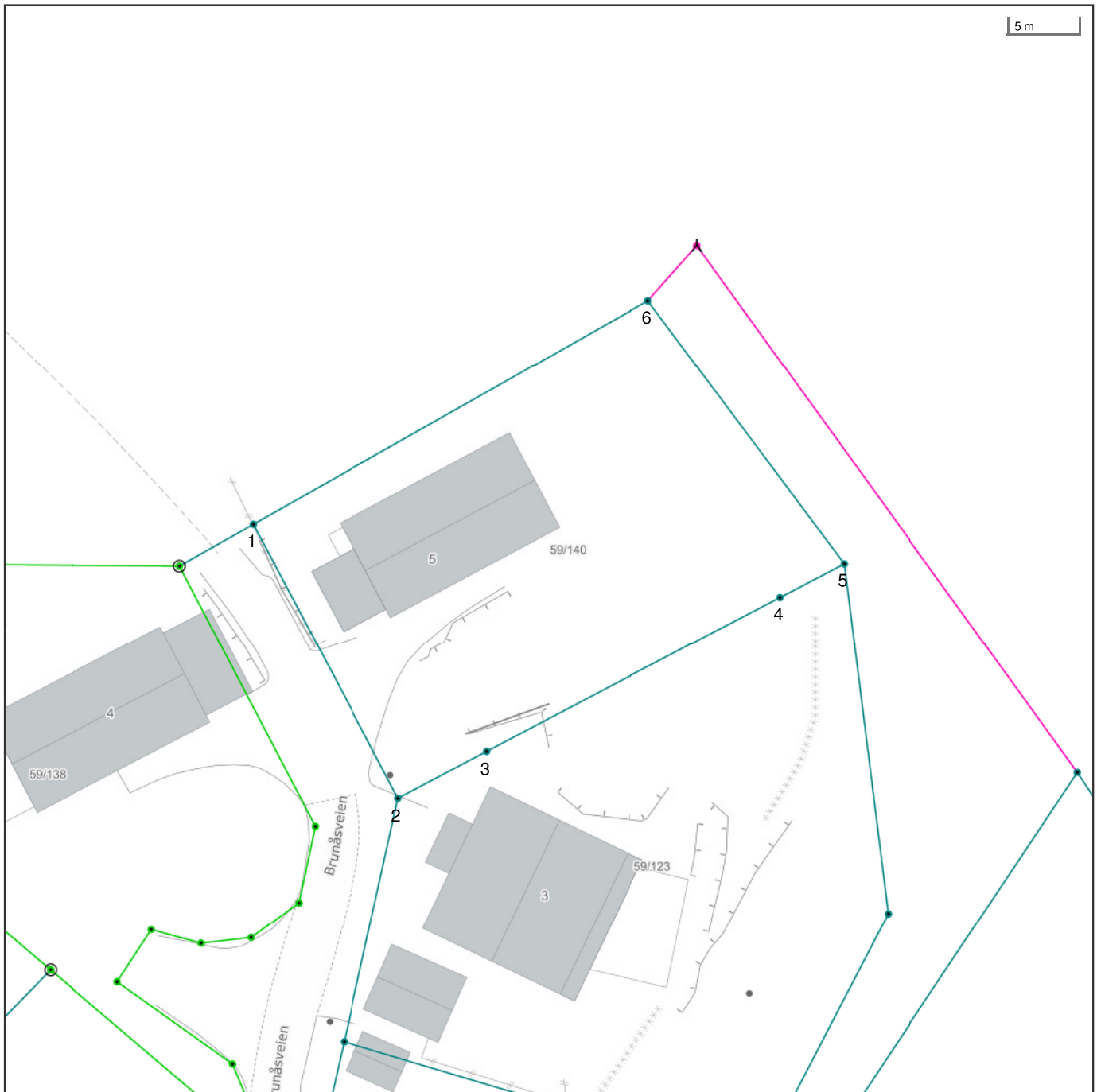
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Eiendomskart for eiendom 4213 - 59/140//



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 - uvis nøyaktighet | ● Grensepunkt - uten klassifisering | |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	775,60 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6498858,65	Øst 495819,56

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6498860,48	495798,45	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,44	
2	6498840,91	495808,77	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,12	
3	6498844,24	495815,12	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,17	
4	6498855,21	495836,1	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,67	
5	6498857,61	495840,69	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,18	
6	6498876,42	495826,7	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,44	

Eiendom	4213 59/140		
Utskriftsdato	26.05.2024	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.

0 Berørte datasett

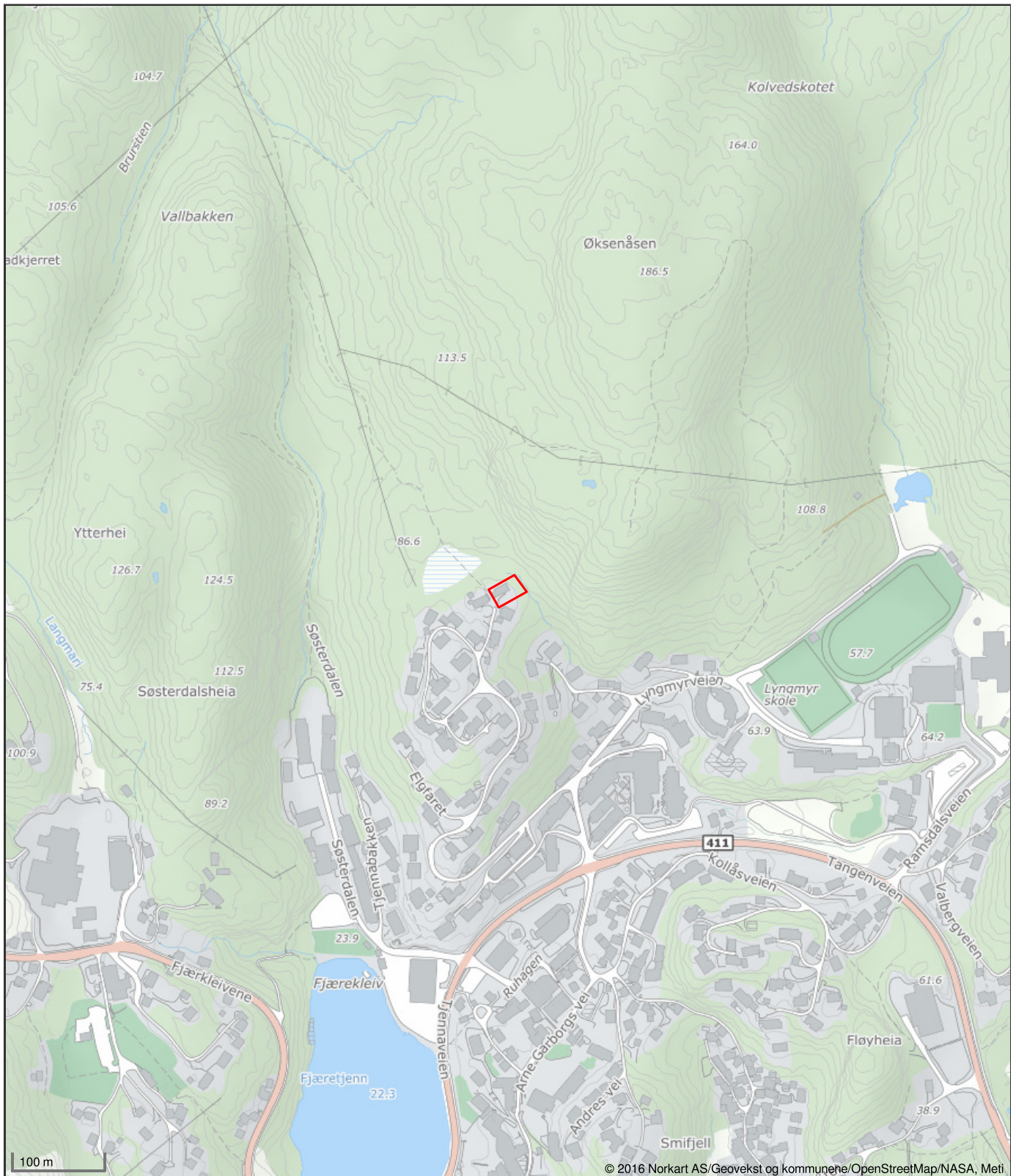
Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK



Oversiktskart for eiendom 4213 - 59/140//



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.

SÆRUTSKRIFT

av møtebok for Tvedestrand kommune.

År 19 76 den 1. april holdt byggningsrådet møte

Sak nr. 108/76 B.r.
=====

Brev av 22/3-76 fra Willy Nylén, her, vedr søknad om tillatelse til å oppføre garasje/veranda på eget hus på Brunåsen. Brevet lyder:

Jeg søker herved om tillatelse til å føre opp en kombinert garasje og veranda inn til vestre kortvegg av mitt hus i Brunåsen, gnr 59 bnr 140. I tilknytning til garasjen/verandaen søker jeg også om å føre opp en veranda langs fasade-veggen (mot syd).

Jeg legger ved fotostatkopier av hustegningene med garasjen/verandaene inntegnet. Som det fremgår av tegningene, vil lengde og bredde på garasjen/verandaen bli henholdsvis $5\frac{1}{2}$ meter og 3 meter, og fasadeverandaen vil bli $8\frac{1}{2}$ x $1\frac{1}{2}$ m.

Naboene er varslet og har intet å innvende.

Bygningssjefens innstilling til vedtak:
Søknaden godkjennes på følgende vilkår:

1. Garasjen (car-porten) kan oppføres i trevirke dersom den oppføres i maksimum to yttervegger, men må kles innvendig med tennvernende kledning dersom det er ønske om flere vegger.
2. Garasjen må ikke oppføres nærmere nabogrense enn 4 meter.

Byggningsrådet fattet sitt vedtak i
samsvar med bygningssjefens innstilling.

Rett utskrift:

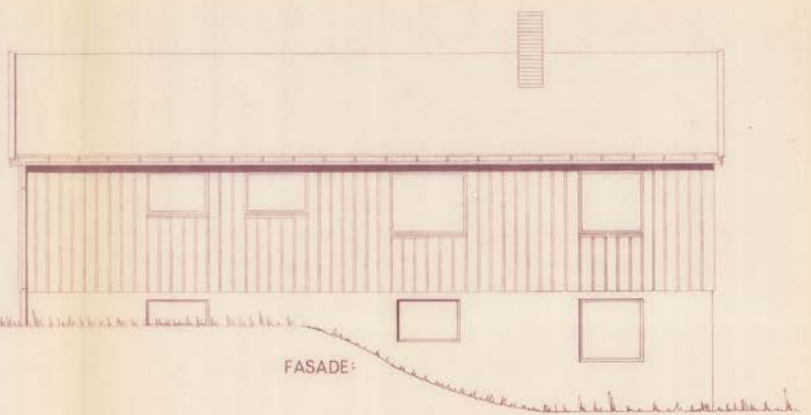
Åse N Haugenes

Tvedestrand, 5/4-76

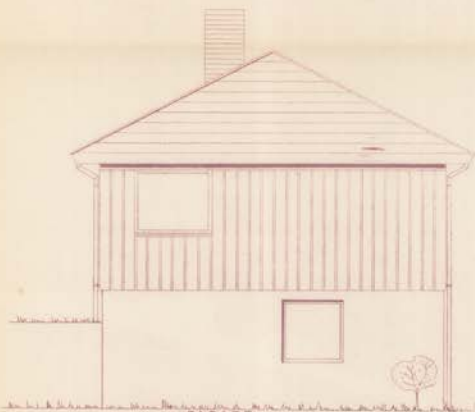
Tvedestrand's Byggningsråd



FASADE:



FASADE:



FASADE:



FASADE:

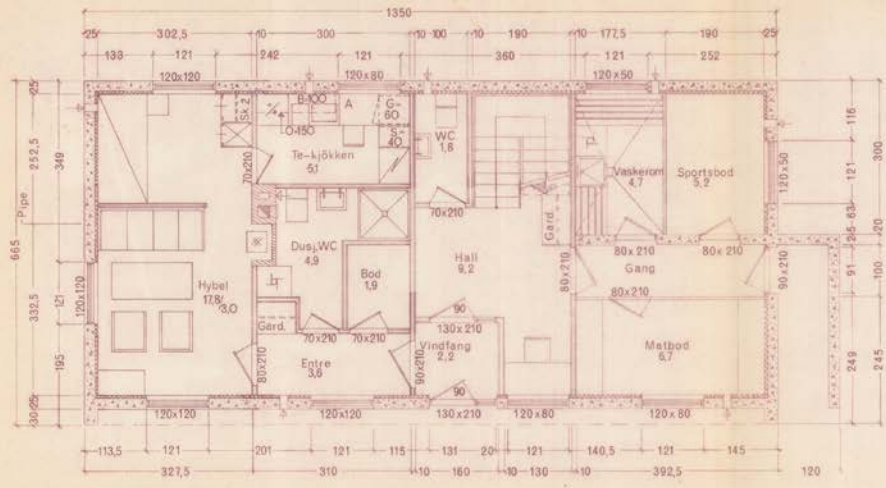
Tegningen er beskyttet av lov om
 åndsverk av 6-6-1930 nr. 17 pkt. 4
 og må ikke benyttes uten særskilt
 tillatelse.

A/S Agder Bygg 22. 05. 74

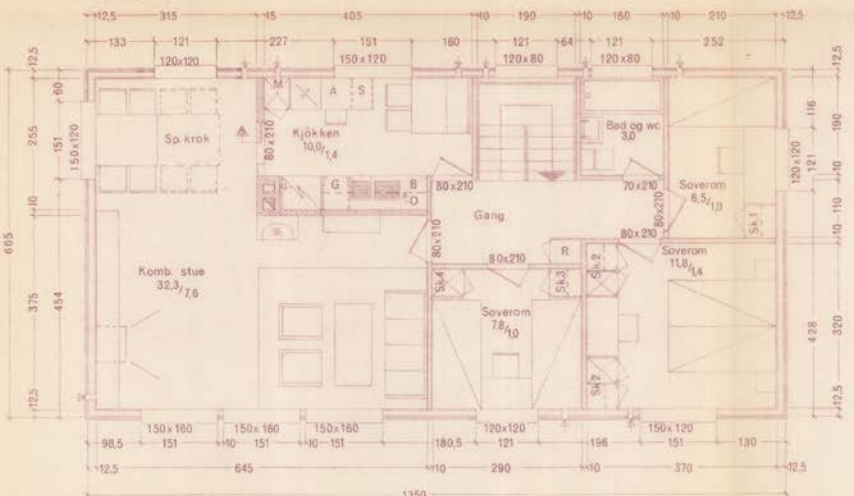
TVEDESTRAND BYGGKONTOR
 TVEDESTRAND

T HUS NR. 24+

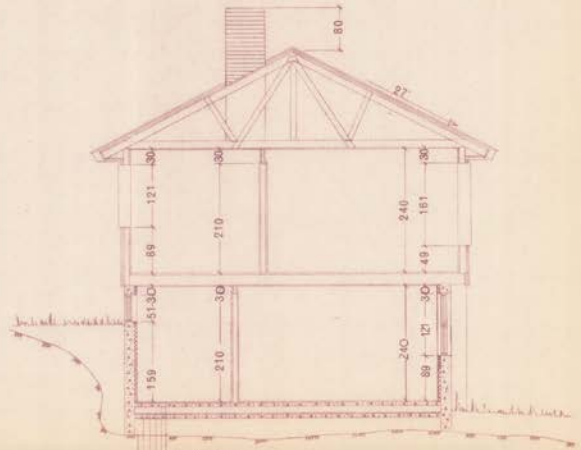
Mål=	Tegn. nr.	Sign. M
1:50	2	Dato 1-4-69
		Korr. 21.3.70
Byggherre: Tvedestrand Komm.	Produzent: A/S AGDER BYGG	
Tomt: Nr. 1 Brunøsen	Telefon: Amli 99	
Sted: Tvedestrand	Leif Mykland	



KJELLERPLAN



PLAN AV I ETASJE



SNITT

Gulvbelegg
5 cm pastop armert med armeringsnett ϕ 5, 15x15 cm,
omlegg 15 cm
15 cm løs Leca
1 lag diff. tett papp
Mager pastop
Kultsten

Gulv i hall,
vindfang og
hybelvedling

- Symboler for innredning:
 M = 50 cm matskap
 R = 50 cm rengjøringskap
 C = 50 cm gryteskap
 B = 150 cm oppvaskbenk
 O = 150 cm overskap
 A = 100 cm arbeidsbenk
 S = 40 cm skuffeseksjon
 Sk. 1 = 64 cm stangskap
 Sk. 2 = 102 cm komb. stang-skuffeskap
 Sk. 3 = 54 cm stangskap
 Sk. 4 = 54 cm skuffeskap

FRMÅLST
22. 05. 70
TVEDESTRAND BYGNINGSRAD

Leieareal: 84,8 m² rhybel
Grunnflate 90,1 m²

Tegningen er beskyttet av lov om
andsverker av 6-6-1930 nr 17 pgt 4,
og må ikke benyttes uten vår til-
letelse.

Arg. Agder Bygg

T HUS NR. 24+	Mat=	Tegn.nr.	Sign. M
	1:50	1	
Byggherre: Tvedestrand Komm. Tomt Nr. / Brundsen		Producent: AS AGDER BYGG	
Sted: Tvedestrand		Telefon: Åmli 99	
		Leif Mykland	

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

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65240057
Vår referanse: 3490991/24099390
Bestilling: C3 2024-05-27 (8) 107

Dato
27.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 837	Embete: 35	Registrert: 18.4.1972	Rettsstiftelse: REGISTRERING AV GRUNN
------------------------	----------------------	---------------------------------	---

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4213 TVEDESTRAND	59	67	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

Prt.koll 2 side 23

J. nr.

L. nr. 128

Dagboknr. 837 1972
Holt Sørenskriverembete

Tvedestrand kommune

MÅLEBREV

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

over

Parsell av Brunåsen (eiend, navn), gr. nr. 59 br. nr. 67

Parsellen er gitt br. nr. (fylles ut av tinglysningdommeren)

Parsellen er også betegnet Brunåsen nr. 1 gate/vei nr.
(fylles evt. ut av oppmålingsjefen)

År 1972 den 12/1 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965
og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over
en parsell av eiendommen Brunåsen, gr. 59 bnr. 67.

Tvedestrand kommune
Forretningen er forlangt av

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av bygningssjefen og utførtes av
ing. Jan Granum

i nærvær av kartvitne

Ståle Lødemel

Ved forretningen møte: 1)

1. Bygningsjef Odd Henriksen for Tvedestrand kommune, 59/67.

Følgende var lovlig varslet, men møtte ikke:

1. Nils Tveite, 59/1.

Det var ikke nødvendig å varsle eier av Brunåsen nr. 3, da disse grenser var målt tidligere, og respekteres.

Flere var ikke å varsle.

Grensene er påvist av de fremmøtte parter.

Under henvisning til etterstående kart, koordinatfortegnelse m.v. meddeles følgende

g r e n s e b e s k r i v e l s e :

Grensene måler i meter: mot nord til 59/1 (12-13): 32,45. Mot øst til gåveg (13-5): 23,44. Mot syd til Brunåsen nr. 3 (5-4): 5,17, (4-3): 23,69 og (3-2): 7,17. Mot vest til veg (2-12): 22,13.

Arealet utgjør $776,0 \text{ m}^2$, som fratrekkes grnr. 59 bnr. 67 og gis eget

matr. nr.: grnr. 59 bnr. 140

Forretningen sluttet 2. februar 1972.

Ståle Lødemel
Ståle Lødemel

Odd Henriksen
Odd Henriksen
bygningsjef

Jan Granum
Jan Granum

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: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e. l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

MÅLEBREV – KART

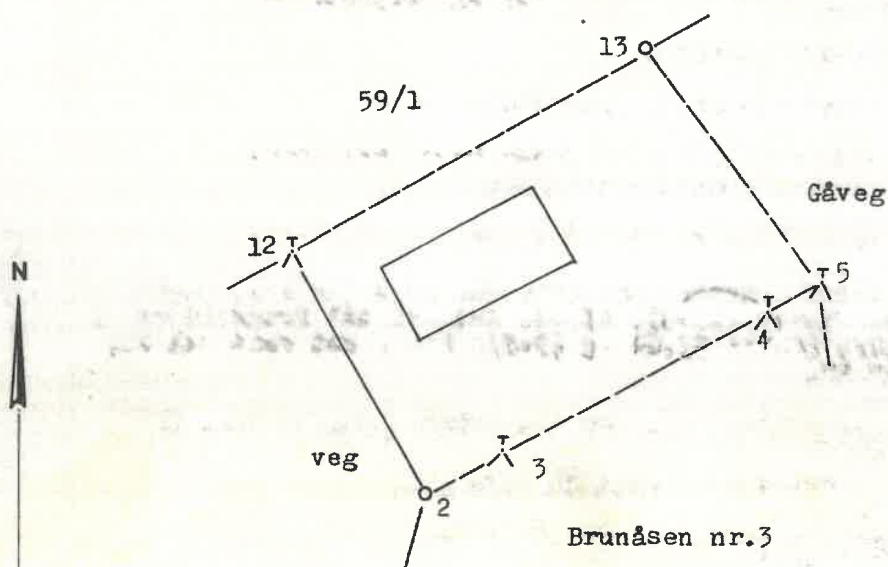
M.nr. 128

Kartpl.

Parsell 1 av Brunåsen gnr. 59 bnr. 67

Bruksnavn Brunåsen nr. 1 gnr. 59 bnr.

Areal 776,0 m² Mål 1:500



Koordinater i landsnettet:

Pkt.	X	Y
12.	70.201,93	31.517,62
13.	.218,13	.545,74
5.	.199,44	.559,89
4.	.197,00	.555,33
3.	.185,83	.534,44
2.	.182,45	.528,12

Sidelengder i meter:

12-13	32,45
13-5	23,44
5-4	5,17
4-3	23,69
3-2	7,17
2-12	22,13

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

Boligtomt

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 2)

0,01 skm

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

1.06

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet

Brusåsen nr. 1

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

Paulmann *Ståle Lødemel* *Edvard Klem*

Påtegninger: 3)

Delingen godkjent i møte 11.12.65
Tvedestrand Bygningsråd
av J. Husgren

Delingen er godkjent i møte den 13/2 - 1965. Sak nr. 5.

Halvor Goderstad
Halvor Goderstad.
TVEDESTRAND JORDSTYRE

I samsvar med § 55 i jordlova samtykkjer fylkeslandbruksstyret i deling og salg.

Arendal, den 13 1972

Haas
fylkeslandbrukssjef

11 12. 72 77
153 4/65

1) Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.
2) Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldsansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningssdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.
3) F. eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelsjer og ajourføringer.



Kartverket

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

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65240057
Vår referanse: 3490990/24099385
Bestilling: C3 2024-05-27 (8) 108

Dato
27.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4668	35	20.12.1974	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4213 TVEDESTRAND	59	140	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

St. 1/2. 93, -
*Den Norske Stats Husbank*Dagboknr. 4668 1974
Holt, Sørenskriverembete
20.12.74

FESTEKONTRAKT

1. PARTENE OG TOMTA

Undertegnede Tvedestrand kommune født _____
fester herved bort til Willy Nyløen født 13.02.38
en hustomt, stor 776 m², av eiendommen
Brunåsen, gnr. 59, bnr. 67 i Tvedestrand
G.nr., b.nr., veinavn og nr. eller gatenavn og nr. _____ kommune

Alt. I. Tomta er særskilt matrikulert og har følgende betegnelse:

Brunåsen nr. 1, gnr. 59, bnr. 140
G.nr., b.nr., tomtas navn, skyld, veinavn og nr. eller gatenavn og nr.

Alt. II. Tomta er ikke særskilt matrikulert og har beliggenhet og grenser som følger. (Foreligger tinglyst målebrev er det tilstrekkelig å henvise til målebrevet.):

2. FESTEAVGIFTEN

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 100
kroner etthundre

beregnet etter _____ prosent om året av tomteverdien.

Hver av partene kan kreve regulering av festeavgiften hvert _____ år.

Regulering skal i tilfelle skje på grunnlag av 1) _____

Festeavgiften betales forskuddsvis hver januar

1) Dersom festeavgiften skal være gjenstand for regulering, må festekontrakten ha uttrykkelige bestemmelser om slik regulering og om grunnlaget for denne regulering. I denne sammenheng vises til eventuelle prisforskrifter som måtte være gjort gjeldende for området, jfr. også pkt. 7 c. i denne kontrakt.

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 forfallen festeavgift ved å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

er og

4. FESTETIDEN

Festetiden skal være 89 år regnet fra 01.01.75

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 kjøperen berettiget til å overta festeretten.

6. SPESELLE RETTIGHETER OG VILKÅR

(Eksempelvis vei-, vann- og kloakkrettigheter.)

Tvedestrand formannskap kan tillate naboer og andre å
føre vann- og kloakkledninger, samt linjer og kabler for
strøm, antenner m.v. over tomten, uten erstatning til
festeren.

7. VILKÅR SA 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 tomte samt stempeling 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 verneting.

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

Som bortfester:

Som fester:

Tvedestrand den **18.12.74**

Tvedestrand den **18.12.74**

Erik Mørch
Erik Mørch
ordfører

Willy Nyte

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. *Harald Nes*
Fødselsdato og år: 11.01.23
Adresse: Songe

1. *Harald Nes*
Fødselsdato og år: 11.01.23
Adresse: Songe

2. *Egil Roland*
Anders Fjellhaug
Fødselsdato og år: 9/4-22
Adresse: 4934 Nesgrunden

2. *Egil Roland*
Anders Fjellhaug
Fødselsdato og år: 9/4-22
Adresse: 4934 Nesgrunden

* (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 vitterlighetsvitner som er myndige og bosatt i Norge.)

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



Tvedestrand kommune

Ledningskart

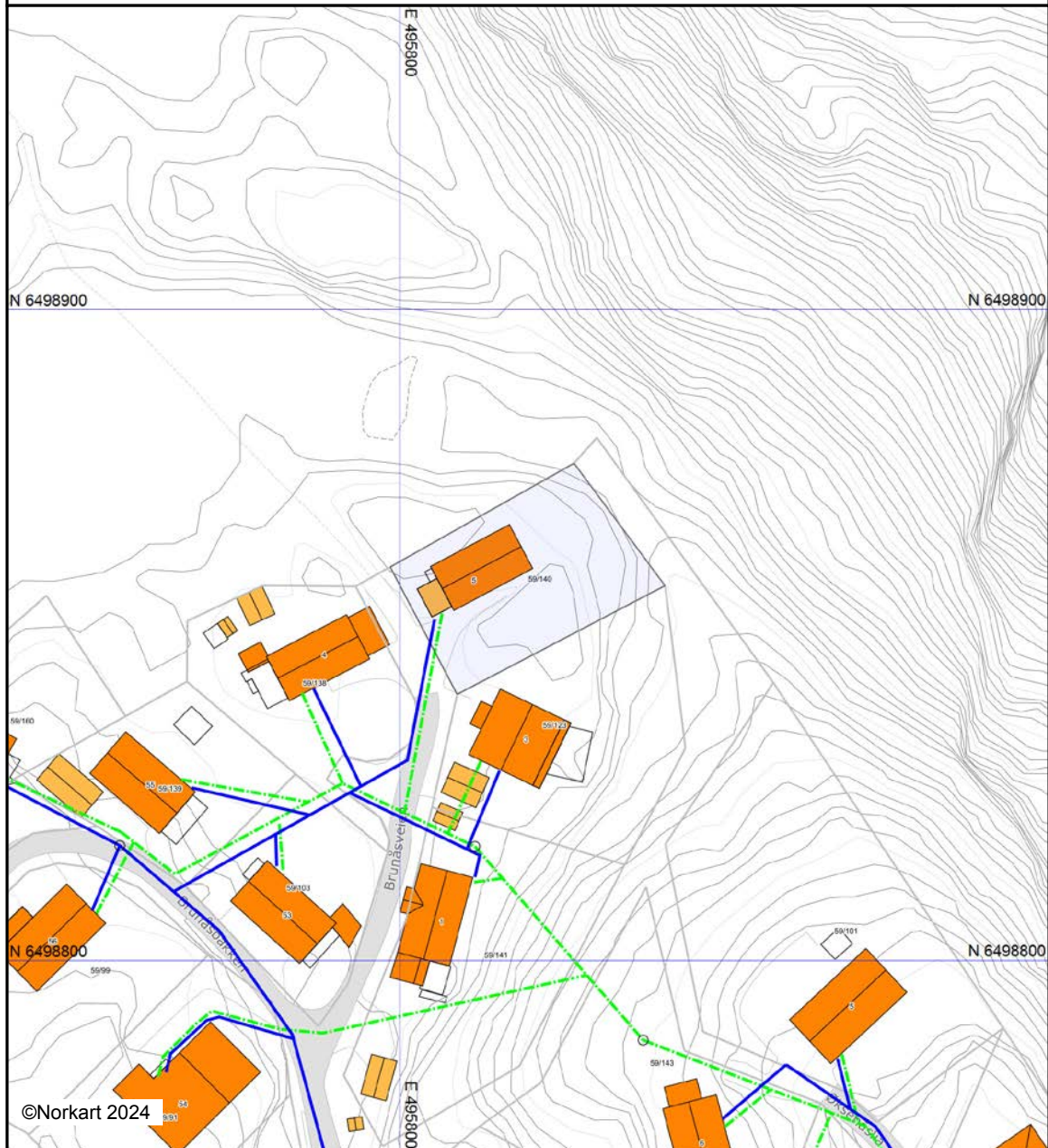
Eiendom: 59/140
Adresse: Brunåsveien 5
Dato: 26.05.2024
Målestokk: 1:1000



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.



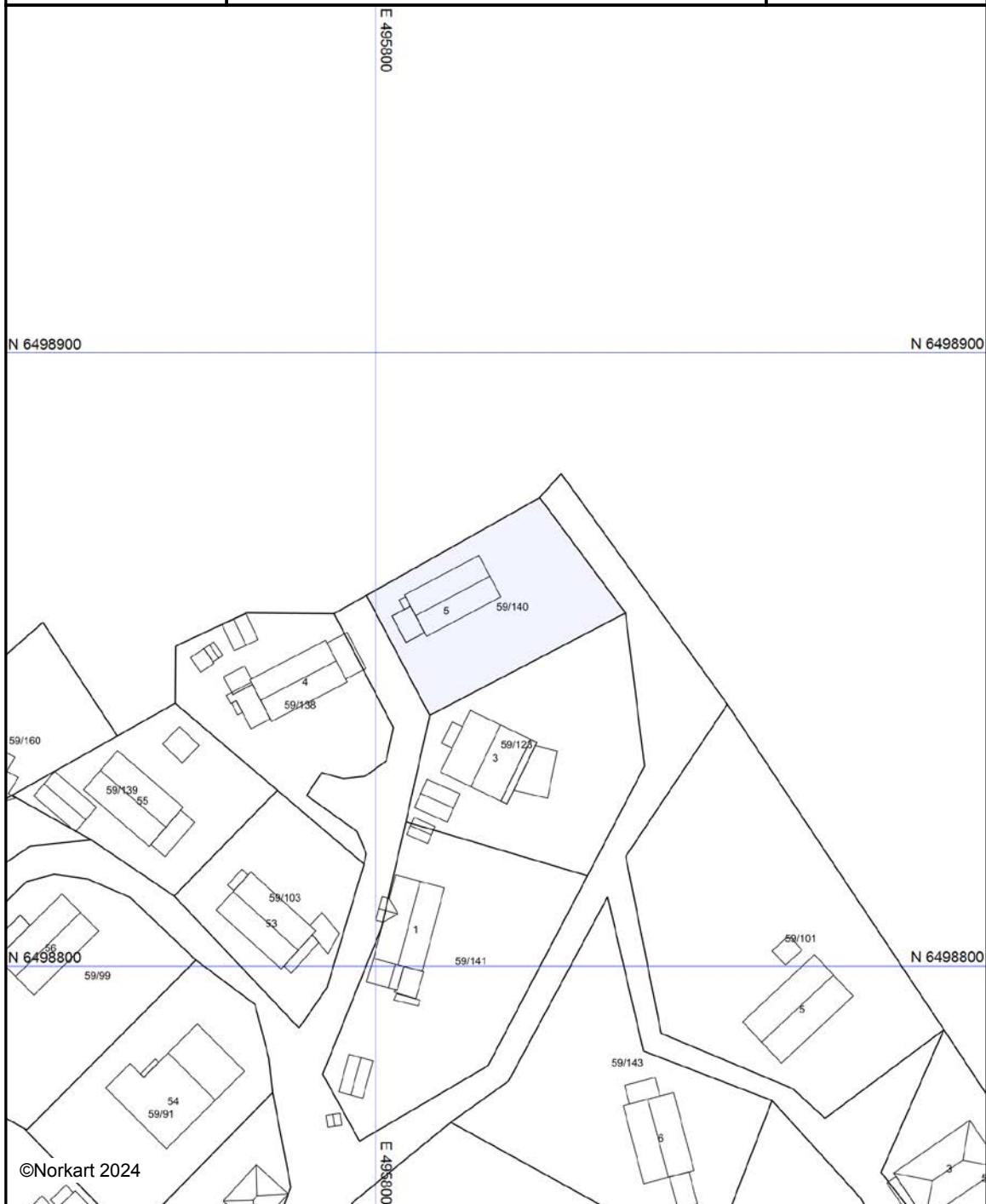
Tvedestrand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 59/140
Adresse: Brunåsveien 5
Utskriftsdato: 26.05.2024
Målestokk: 1:1000



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.



www.rta.no

ÅRSGEBYR/RESTANSER RENOVASJON OG SLAM

Kommune nr.	Kommune navn	Gnr.	Bnr	Fnr	Seknr
4213	Tvedestrand	59	140		
Adresse til bygningen:			Eiers navn:		
Brunåsveien 5			Ragnar Engesvik		
Bygningstype iflg matrikkel:					
Avtalenummer:		103973	Kundenummer:		

Årsgebyr på eiendommen, betalt gjennom RTA A/S

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

Kommentar:

	JA	NEI	BELØP
Restanser på eiendommen:	x		KR 1 577,68
Kommentar:			

Dato: 27.05.2024

Med vennlig hilsen
RTA A/S
Åse Trydal

NB Fritidseiendommer!

Nøkkel til avfallsbu SKAL følge hytta!!

Kommunale gebyrer

Gnr 59 Bnr 140 Fnr Snr

Adresse Brunåsveien 5

Vannmåler Nei

Forbruk 2023 m3

Offentlig vann Ja

Offentlig kloakk Ja

Gebyr Gebyr i 2024

Vann kr 5 758

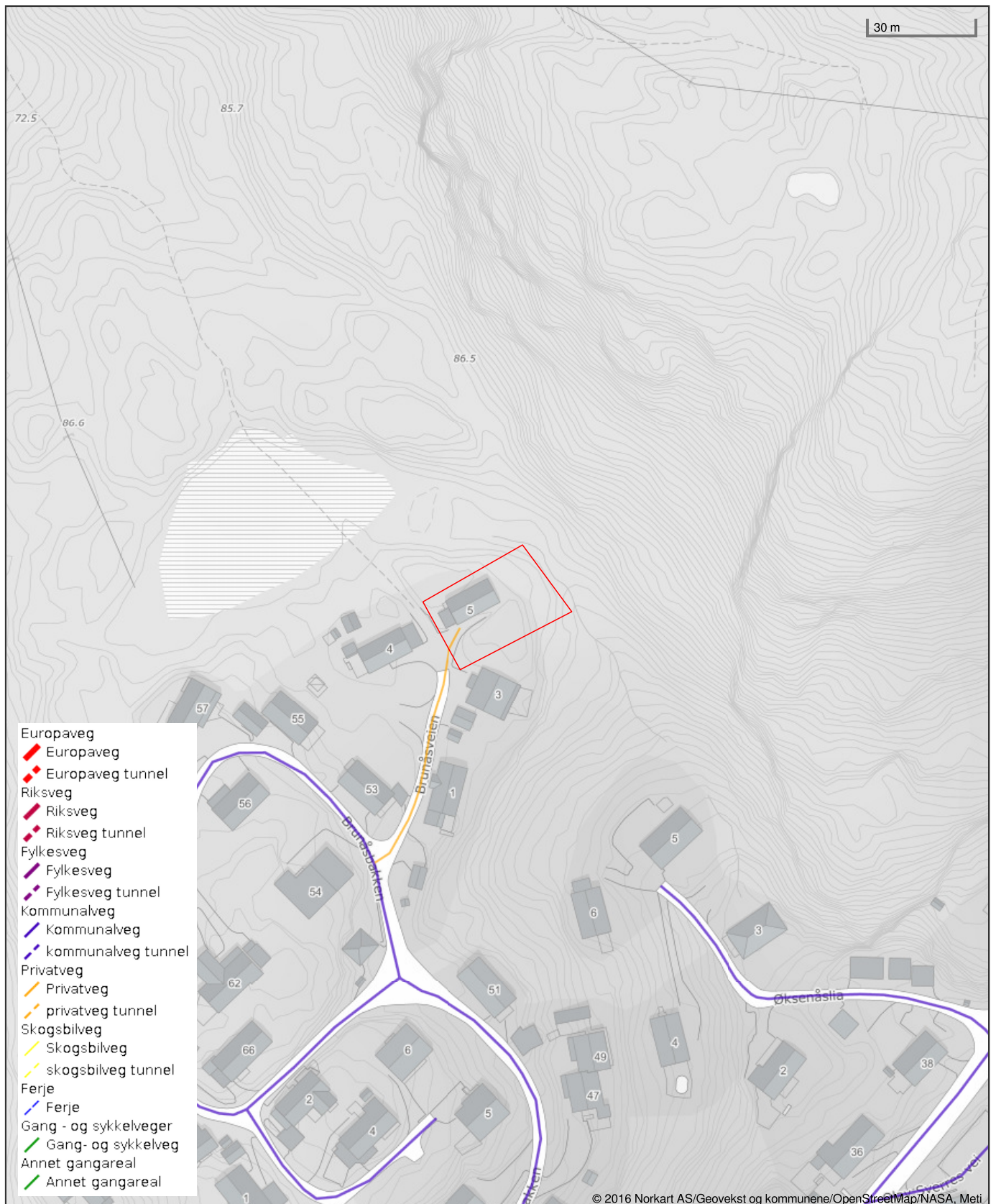
Avløp kr 7 057.

Feiing kr 296

Eiendomsskatt kr 6 688



Vegstatuskart for eiendom 4213 - 59/140//



© 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.

Willy Nylén
Brunåsen
4900 TVEDESTRAND

Sak nr. 503.1
J. nr. 241/76
Dato 24/3-76
Tvedestrand kommune
Bygningssjefen

Tvedestrand, 22. mars 1976

FREMLAGT
01. 04. 76
TVEDESTRAND BYGNINGSRÅD

Tvedestrand Bygningsråd
4900 TVEDESTRAND

SØKNAD OM TILLATELSE TIL Å OPPFØRE GARASJE/VERANDA

Jeg søker herved om tillatelse til å føre opp en kombinert garasje og veranda inn til vestre kortvegg av mitt hus i Brunåsen, gnr. 59, bnr. 140. I tilknytning til garasjen/verandaen søker jeg også om å føre opp en veranda langs fasade-veggen (mot syd).

- ./.
- Jeg legger ved fotostatkopier av hustegningene med garasjen/verandaene inntegnet. Som det fremgår av tegningene, vil lengde og bredde på garasjen/verandaen bli henholdsvis $5\frac{1}{2}$ meter og 3 meter, og fasadeverandaen vil bli $8\frac{1}{2}$ m x $1\frac{1}{2}$ m.

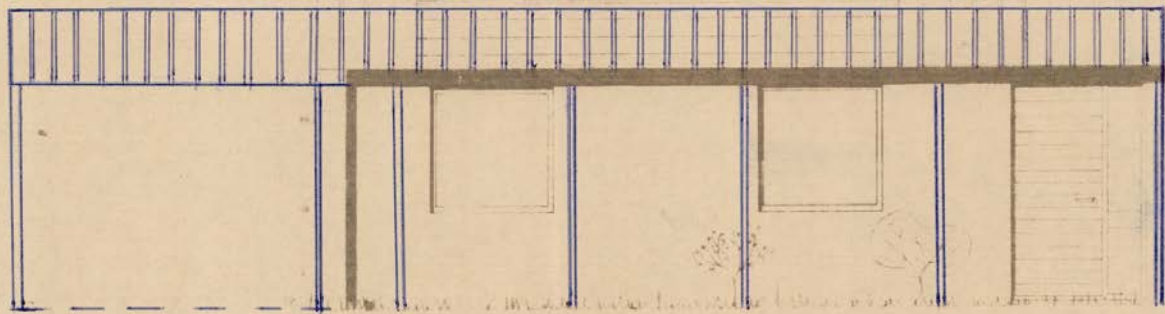
Willy Nylén
Willy Nylén

PÅTEGNING

Vi har intet å innvende mot at Willy Nylén bygger garasje/verandaer, som beskrevet ovenfor, inn til vest- og syd-veggen av sitt hus.

Terje-Olav Andersen
Terje Olav Andersen

G. Gundersen
Gunnar Gundersen



FASADE: MOT SYD

Tegningen er beskyttet av lov om
åndsverker av 6-6-1930 nr. 17 pgt 4
og må ikke benyttes uten vår til-
latelse.

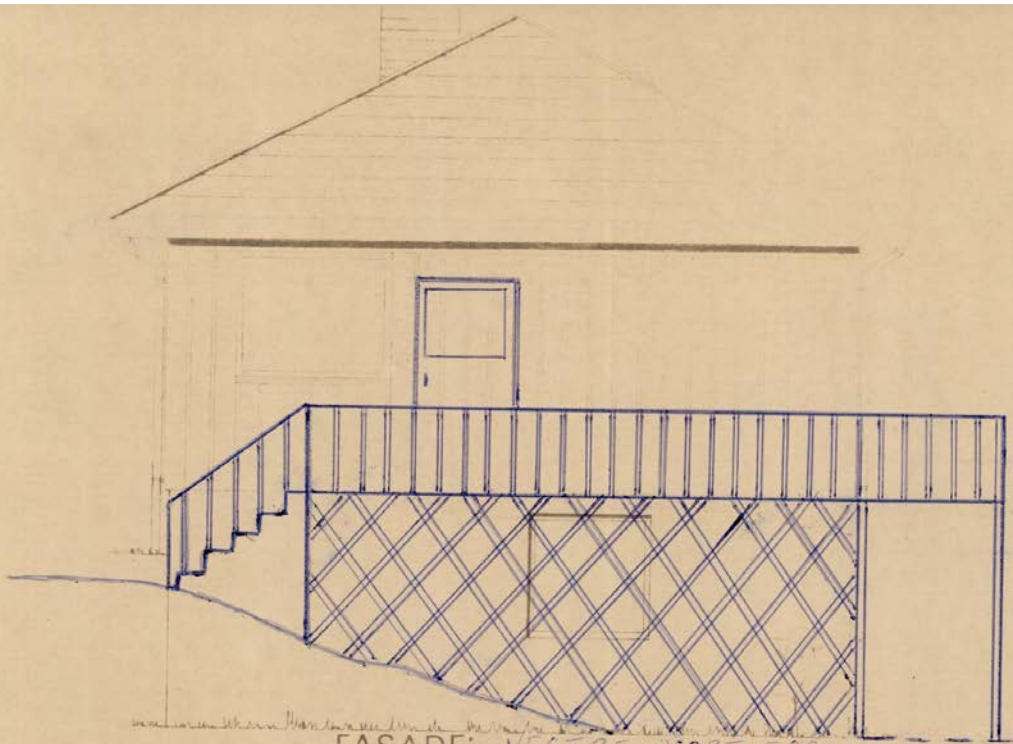
A/S Agder Bygg

l.no 59, b.no 140

T H

Byggherre
Tomt: Nr./
Sted: Tved

TEGNING
1. og 2. etg.
1. 09. 70
[Arbetskontrollstempel]



FASADE: VESTRE KORTVEGG

FREBLAGT
01. 04. 76
VESTRAND BYGNINGSRÅD

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	BRUNÅSEN NR 1	Beregnet areal	775.6
Etablert dato	21.04.1965	Historisk oppgitt areal	776
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	26.03.2020 27.03.2020	20/1096		59/1, 59/5, 59/67, 59/103, 59/138, 59/139, 59/140
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	59/140
Skylddeling Skylddeling	21.04.1965			59/67 (-776), 59/140 (776)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6498858.65	495819.56	0	Ja	775.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ENGESVIK RAGNAR F270663*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Brunåsveien 5 4900 TVEDESTRAND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Brunåsveien 5

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4900 TVEDESTRAND	Kirkesogn	05080103 Tvedestrand
Grunnkrets	205 Tveite	Tettsted	3531 Tvedestrand
Valgkrets	1 Tvedestrand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	193491383		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	193489818		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 193491383: Enebolig (111), 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	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		28.08.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Brunåsveien 5	H0101	59/140	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 193489818: 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		-	59/140	-	-	-	-	-



Tvedestrand kommune

Adresse: Tjennaveien 30, 4900 Tvedestrand

Telefon: +47 37 19 95 00

Utskriftsdato: 26.05.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tvedestrand kommune

Kommunenr.	4213	Gårdsnr.	59	Bruksnr.	140	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Brunåsveien 5, 4900 TVEDESTRAND								

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 776 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	181
Navn	Kommuneplan 2021-2033
Status	Planlegging igangsatt

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 Rekkefølgekrav (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	Hensynssone 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 regulerede 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.



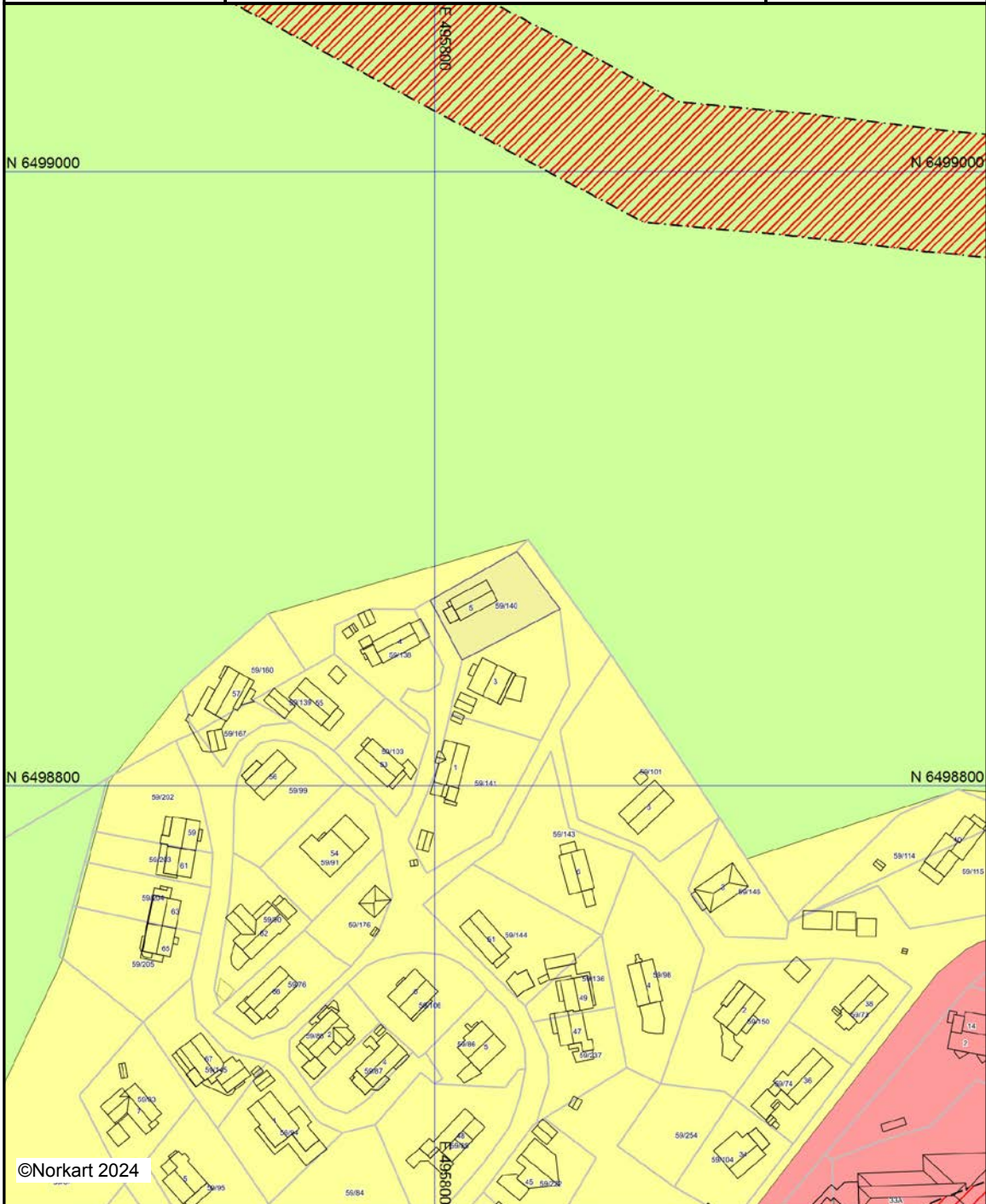
Tvedestrand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 59/140
Adresse: Brunåsveien 5
Utskriftsdato: 26.05.2024
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 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Landbruks-, natur- og friluftformål samt reir

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål



Skatteetaten

Dato
14.11.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

SØRMEGLEREN AS
Postboks 33
4661 KRISTIANSAND S

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4213 TVEDESTRAND

Gnr 59 Bnr 140 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Brunåsveien 5, 4900 TVEDESTRAND

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig: kr 697 057
Som sekundærbolig: kr 2 648 815

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

**Tvedestrand kommune**

Adresse: Tjennaveien 30, 4900 Tvedestrand

Telefon: 37 19 95 00

E-post: post@tvedesrand.kommune.no

Dato: 03.06.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Gnr:	59	Bnr:	140	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Brunåsveien 5, 4900 TVEDESTRAND						

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen.

OPPLYSNINGSSKRIV

**Byggverk/tiltak som mangler vedtak og/eller brukstillatelse/ferdigattest
Manglende tegningsgrunnlag i kommunens arkiv**

Etter plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller ansvarlig søker. Når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig kan det utstedes midlertidig brukstillatelse inntil en angitt dato.

Det foreligger i dag en rekke søknadspliktige tiltak som ikke er avsluttet med ferdigattest jf. kommunens arkiv (merk unntak fra krav om ferdigattest for visse tiltak jf. saksbehandlingsforskriften SAK 10 § 8-1).

Tiltak omsøkt før 1. januar 1998 kan det ikke utstedes ferdigattest for jf. pbl § 21-10 femte ledd, og kommunen skal avvise slike søknader. Det innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Det betyr bare at saken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Hovedbegrunnelsen for dette er at disse sakene er så gamle og utdaterte at det ikke foreligger et tilfredsstillende dokumentasjons- og kunnskapsgrunnlag som gjør det forsvarlig å tilby et eget «regime» for å kunne utstede en (troverdig) ferdigattest for slike eldre bygg. I stedet for ferdigattest kan hjemmelshavere i en salgssituasjon henvises til å



fremskaffe relevant tilstandsrapport til bruk ved omsetning av eiendommen.

For tillatelser gitt i medhold av meldingsordningen (mindre tiltak uten ansvarsrett) har ikke loven krav om ferdigattest. Slik attest skal heller ikke utstedes nå. Dette gjelder tillatelser til mindre tiltak på boligeiendom som mindre tilbygg og garasjer mv. (pbl 85 § 86a) i perioden før 01.07.2010.

Det forekommer også at det mangler vedtak, tegninger og andre relevante opplysninger som kan konstatere at tiltaket er omsøkt og godkjent av kommunen. I hovedsak gjelder dette eldre bebyggelse som er oppført før den landsdekkende bygningsloven av 1965 trådte i kraft. Før 1965 var det for Tvedestrand ikke vedtatt alminnelig søknadsplikt for byggetiltak. I de fleste saker påregnes tiltak oppført før ikrafttredelsen av -65-loven som lovlig oppført.



Grunnkart

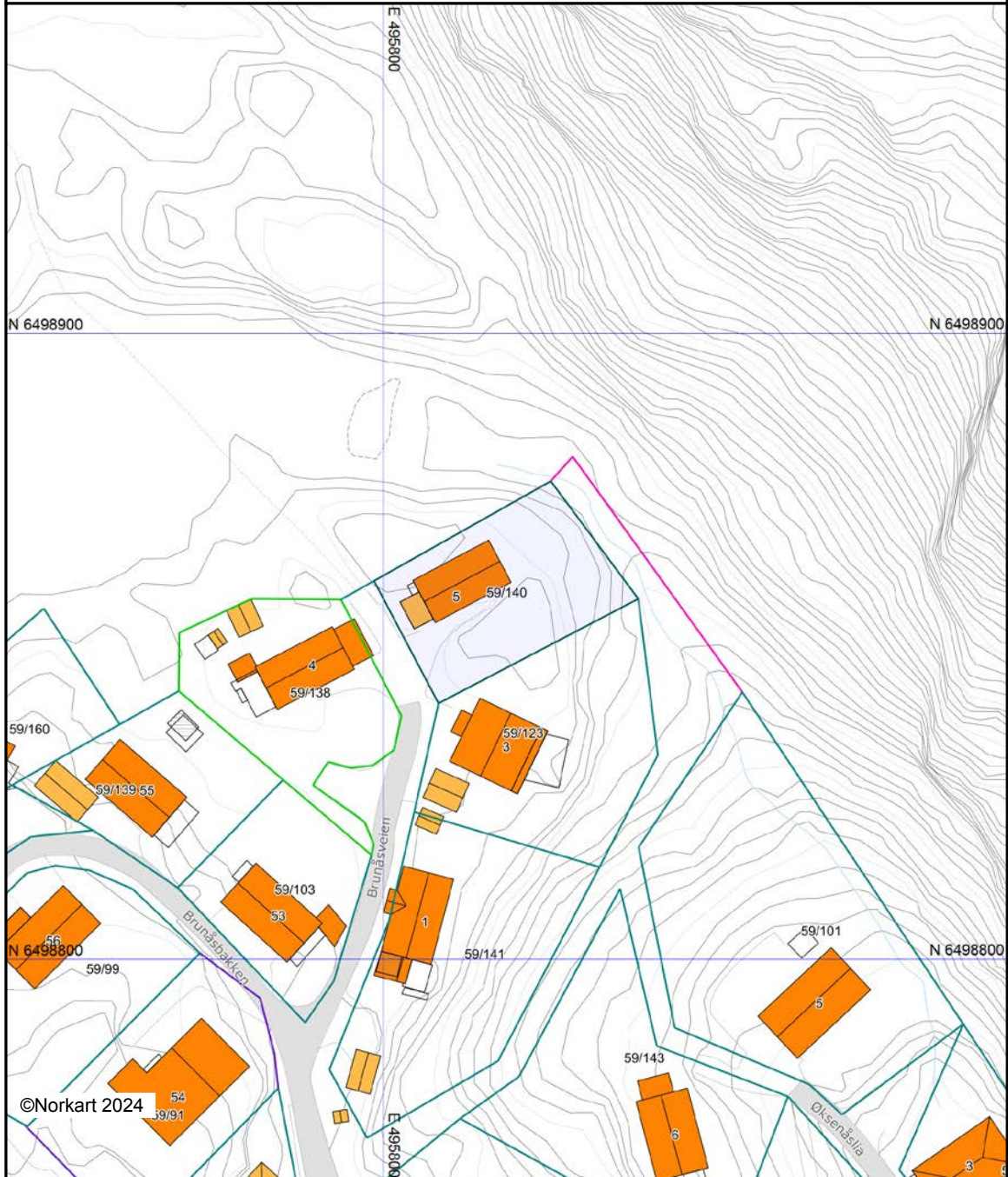


Eiendom: 59/140
Adresse: Brunåsveien 5
Dato: 26.05.2024
Målestokk: 1:1000

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. usvis 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.



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

BUDSKJEMA

TVANGSSALG


SØRMEGLEREN

Eiendom:

Brunåsveien 5, 4900 TVEDESTRAND
Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk. og evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

Jeg/vi er kjent med at eiendommen selges etter reglene i Tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Avhendingsloven ikke gjelder ved tvangssalg. Videre er jeg/vi klar over at dersom rettens medhjelper innen utløpet av budfristen, gir melding om at budet er det budet medhjelperen vi anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra den dato budet sendes til Tingretten. Videre er jeg/vi kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud - dersom det blir stadfestet av Tingretten - er bestemmende for rettigheter og plikter. Det er også gjort oppmerksom på at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Tingretten stadfester budet, gir jeg/vi herved fullmakt til medhjelper, **#navn.firma**, til å begjære skjøte utstedt i mitt/vårt navn og utlevert til seg. Jeg/vi er klar over at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg, og at noen av de sentrale punkter er inntatt på side 2 og 3 i dette budskjema, som jeg/vi har lest. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglerseren salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Egenkapital:	Kr	Lånefinansiering:	Kr
Sum totalt:	Kr	Långiver:	Bankens navn
Saksbehandler:	Navn	Telefonnummer	

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 bekrefter at informasjon om tvangssalg er gjennomgått. 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. 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.

Signatur Dato/sted

Signatur Dato/sted

Siden nærværende eiendom selges etter tvangslovens bestemmelser er det svært viktig at du leser nøye gjennom denne orienteringen og forstår innholdet.

SÆRLIGE REGLER KNYTTET TIL BUD PÅ EIENDOM SOM SELGES SOM TVANGSSALG:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en boligsalgsrapport. En slik boligsalgsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard. Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser. I hovedsak skjer budgivning på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt.
Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Budgiver(s) initialer



SØRMEGLEREN

Budgiver(s) initialer

FORTS. FRA FOREGÅENDE SIDE:

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing. Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelseilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven. Fremstillingen er ikke uttømmende. Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

Ovenstående informasjon er gjennomlest og forstått:

Signatur Dato/sted

Signatur Dato/sted

Kopi av legitimasjon
Budgiver 1

Kopi av legitimasjon
Budgiver 2

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

MARIA STORNES | Eiendomsmegler | **905 70 307**

maria.stornes@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. RISØR/TVEDESTRAND** | Hovedgata 26 | 37

14 30 00