



Harbones - Holmen 126, Tvedestrand

Tvedestrandsfjorden / Hantho - Sjønær hytte med egen brygge

Prisantydning: **5 490 000** / Totalpris: **5 643 720**


SØRMEGLEREN

sormegleren.no

Harbones - Holmen 126, Tvedestrand

Skap ditt eget ferieparadis med egen hytte i vannkanten! Harbones-Holmen 126 har en meget idyllisk og flott beliggenhet ytterst på Holmen ved Hantho/Tvedestrandsfjorden. Et fantastisk område for ferie og avslapping.

Det er kort vei inn til idylliske Tvedestrand. Der kan man kose seg i sørlandssjarm eller utfordre seg i byens badepark som ligger i sentrum. Skjærgården og Raet nasjonalpark ligger lett tilgjengelig og kjente steder som Lyngør, Askerøya, Sandøya, Borøya og Kilsund ligger som perler på en snor. Eiendommen ligger lunt og fint til med egen strandlinje, romslig brygge og fine plenarealer.

Prisantydning: kr. 5.490.000,-

Omkostninger: kr. 153.720,-

Totalpris: kr. 5.643.720,-

Kommunale avgifter: kr. 9.983,-

Formuesverdi: kr. 295.360,-



FRITIDSEIENDOM
SELVEIER



P-ROM **62 M²**
BRA **65 M²**



SOVEROM
2 STK



EIET TOMT
439 M²



BYGGEÅR
1988



PARKERING
NEI



SØRMEGLEREN

JAN TERJE HALVORSEN | Avd. leder / Eiendomsmegler | 92 80 63 23 | janterje@sormegleren.no

TVEDESTRAND | Hovedgata 26 | 37 14 30 00 | sormegleren.no



Meget idyllisk og flott beliggende hytte ytterst på Holmen ved Hantho/Tvedestrandsfjorden



Det er kort vei til Tvedestrand

HARBONES - HOLMEN 126

OM EIENDOMMEN

INNHold

Koselig sommerhytte som inneholder stue med kjøkkenkrok, soverom og trapp opp til romslig hems. Utvendig utedo. Ellers terrasse i front med enkel adkomst fra stue.

STANDARD

Hytta holder enkel standard fra byggeår. Oppført i bindingsverk av tre med stående malt kledning. Saltak teknet med stålplater. Innvendig er det furugulv og panel og himling av furupanel. Enkel plassbygget kjøkkenbenk med laminert benkeplate. Det medfølger gasskjøleskap og gasskomfyr. Hytta har hatt solcelleanlegg, men dette opplyses å være defekt. Eiendommen er ikke tilkoblet strøm. Se forøvrig tilstandsrapport for nærmere beskrivelse om standard.

AREALER MED BESKRIVELSE

Fritidsbolig: Bra: 65 m² - P-rom: 62 m² - S-rom: 3 m²
Hems/loftetasje: Bra: 17 m² - P-rom: 17 m² - S-rom: 0 m²
Hovedetasje: Bra: 48 m² - P-rom: 45 m² - S-rom: 3 m²

P-rom inkluderer: Hems: Soverom. Hovedetasje: Soverom, stue/kjøkken.

S-rom inkluderer: Hovedetasje: Bod og utedo med utvendig adkomst.

Hems/loftetasjen er ikke definert i fremlagte tegninger fra Tvedestrand kommune. Det foreligger derfor ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at etasjen er formelt omsøkt og godkjent med rom for varig opphold. Loftetasjen er ikke utført med tilstrekkelig takhøyde og alternativ rømning.

Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de opprinnelig er godkjent som.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

1988 ifølge Tvedestrand kommune.

Bygningen har enkel standard. Ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Hytta har stående malt tømmermannskledning. Taket er en plassbygget saltakskonstruksjon med tildekkende skråtak mot innredede rom og takutspring over terrasse og hovedinngang. Bærende undertak av trepanel. Undertaket er teknet med

asfaltpapp og det er benyttet stålplater som yttertakstekking. Se forøvrig tilstandsrapport.

OPPVARMING

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

DIVERSE

Eiendommen er forsikret i Gjensidige med polisenummer. 20809094. Årlig forsikringspremie utgjør kr. 3 897,-. Solcelle medfølger, men denne er pt. defekt.

Hytta selges møblert og vil ikke bli ytterligere ryddet og rengjort før overtagelse. Det eneste selger vil ta med seg av møbler/inventar er følgende: Tønne møbler, pyntegenstander/bilder.

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport basert på innholds krav i ny 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 17.04.23, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. 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: Fritidsbolig fra perioden 1988/1989, oppført i halvannen etasje, med tilhørende brygge og tilbygget utedo/bod. Bygningen har enkel standard. Påløpt slitasje i kombinasjon med konstruksjonsmessige setninger og lekkasjeproblematikk rundt pipegjennomføringen medfører at bygningen vurderes som renoveringsklar. Utbedring av taklekkasje må prioriteres. Videre er det behov for utbedring av fundamenteringen og lettklinkerfundamenter mot terreng. Byggtekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

- Utvendig - takteking. Utvendig beslag har utettheter. Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen. Synlig lekkasje rundt pipegjennomføringen.
- Utvendig - nedløp og beslag. Ufagmessig utførelse. Nedløpsavslutninger må utbedres. Synlig brekkasje i takrenne ved utvendig pipeløp.
- Utvendig - veggkonstruksjon. Setninger i fundamenter gir følgeskader i den vertikale ytterkonstruksjonen. Pipelekkasjen medfører påregnelige konstruksjonsmessige skader. Deler av kledningen står i direkte kontakt med terreng og utsettes for ekstra fuktbelastning. Ytterkledningen har et helhetlig behov for rehabilitering. Det er hovedsakelig den sydlige endeveggen som legges til grunn for vurderingen.
- Utvendig - takkonstruksjon/loft. Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Det er registrert skader i undertak. Det ble registrert sig/setning i konstruksjonen ved den overbygde delen. Den nordlige delen av utspringet mangler nedstolping/fundamentering til terreng. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen, Det er påvist fuktskjolder/skader.
- Innvendig - Etasjeskiller/gulv mot grunn. Det ble registrert sig/setning bjelkelagskonstruksjonen ved langvegg mot sjøsiden. Råte ved yttervegg i tilknytning til ildsted. Videre ble det registrert løse stubbloftsplater. Skillekonstruksjonen er utsatt for musinntregning.
- Innvendig - pipe og ildsted. Pipe mangler utvendig puss. Det ble registrert avskallinger og overflateskader som følge av frostsprengning. Synlige setningssprekker i brannmuren. Utilstrekkelig avstand til brennbart mellom ildsted og tregulv.
- Kjøkken - avtrekk - stue/kjøkken. Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.
- Tekniske installasjoner - ventilasjon. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt. Ingen ventilering utover åpning fra vindu.
- Tekniske installasjoner - elektrisk anlegg.
- Tekniske installasjoner - Branntekniske forhold.
- Tomteforhold - byggegrunn. Deler av massene mot sjøsiden kan være tidvis utsatt for utvasking ved springflo.
- Tomteforhold - grunnmur og fundamenter. Det ble registrert setningsskader i fundamentene.
- Tomteforhold - terrengforhold. Terreng faller inn mot bygning. Løsningen medfører påregnelig oppfukting av løsmasser under fritidsboligen.

TG2:

- Utvendig - vinduer. Varierende grad av slitasje. Enkelte vinduer må skiftes. Det ble registrert ufagmessig utførelse av utvendige tekniske løsninger, som øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonene.
- Utvendig - dører. Dører har vedlikeholdsbehov i tillegg til at det må utføres etterjustering og utbedring av tettepakninger.
- Utvendig - terrasse ved inngang - stue. Synlig slitasje, rehabiliteringsbehov, lav rekke, lokal svikt i terrassegulv og horisontalavvik i konstruksjonen.
- Utvendig - brygge. Synlig vedlikeholdsbehov. Den eldre/opprinnelige delen av brygga er renoveringsklar. Det ble registrert setninger i konstruksjon, vedlikeholdsbehov og behov for oppretting av den opprinnelige delen.
- Innvendig - overflater. Det er misfargede/fuktskadede overflater i tilknytning til gulv, vegg og tak ved ildsted.
- Innvendig - radon. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendig - krypkjeller. Det er stedvis registrert noe høyt fuktnivå i trekonstruksjoner i krypkjeller.
- Innvendig - innvendige trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Innvendig - innvendige dører. Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i kar e.l. Soveromsdør tar mot terskel.
- Kjøkken - Overflater og innredning. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsningersom er forventbart på et kjøkken.
- Tomteforhold - drenering. Løsningen medfører oppfuktende terrengmasser.
- Tomteforhold - Utvendige vann - og avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt 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.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Eiendommen er et dødsbo, og egenerklæringsskjema er derfor ikke utfyllt.

DØDSBO

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehånds kunnskap om

boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

BELIGGENHET

ADKOMST

Eiendommen har adkomst på sti fra Hantho. Det vil bli satt opp tilsalgs skilt fra hovedveien. Følg stien ut over Habornes-Holmen. Eiendommen ligger ytterst på Holmen med utsikt mot Furøya. Enkleste og mest brukte adkomst er med båt. Se forøvrig kart.

BELIGGENHET

Eiendommen har en fantastisk beliggenhet ytterst på Habornes- Holmen. Nydelig utsikt over mot Furøya og innover Tvedestrandsfjorden. Meget gode solforhold da eiendommen ligger vestvendt. Kun få minutters båttur inn til Tvedestrand eller ut i den flotte skjærgården.

Her kan man bade fra egen brygge eller fra det flotte fellesområde på baksiden inn i Røskilen. Bare en svipptur i båt ut til fantastiske Furøya med egen restaurant. Furøya er ellers et sommereldorado for barn og voksne med stier på kryss og tvers, flotte badeplasser, strender og brygger.

Ellers er det kun få minutter inn til Tvedestrand Sentrum med alt man trenger av servicefunksjoner og butikker sommerstid. Eget flytende badepark i Tjenna er verdt å nevne.

Med båt er det ellers kort vei til øyerlene Lyngør, Borøya og Sandøya og Furøya og Fjordverkstedet i Sagesund. Tvedestrand har en flott skjærgård med blankskurte svaberg og lune fjorder. Her er det et "hav" å velge i.

TOMT

Areal: 439 kvm, Eierform: Eiet tomt

PARKERING

Det følger ingen parkering med hytta. Selger opplyser at det mulighet for leie ved Hantho/Skredderbrua.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

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 innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr derimot ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige (bla. er oppføring, påbygging og tilbygging meldepliktig). Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse.

Hemsen/loftsetasjen er ikke definert i fremlagte tegninger fra Tvedestrand kommune. Det foreligger derfor ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at etasjen er formelt omsøkt og godkjent med rom for varig opphold. Loftsetasjen er ikke utført med tilstrekkelig takhøyde og alternativ rømning.

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at den tilbygde delen som inneholder utedoen er formelt omsøkt og godkjent.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse/friluftsområde, tilhører reguleringsplan Horbones-Holmen, datert 15.02.2005.

182. m2 av tomten ligger i området avsatt til friluftsområde. 258m2 ligger i område avsatt til fritidsbebyggelse.

Ihht. Reguleringsplanen kan eiendommen bygges ut med et samlet tillatt bruksarealer på inntil 120 m2. Maksimal tillatt mønehøyde er 6 meter og gesimshøyde er 4 meter.

Bygningene skal ha saltak, minimum 22, maks 35 grader.

Høyden på grunnmur/pilarer eller lignede skal ikke være over 1 meter. Eventuell ny bebyggelse på eiendommen må søkes kommune, kjøper tar risiko og kostander forbundet med dette.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

VEI / VANN / AVLØP

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett. Hytta er tilknyttet sommervannsledning med tappested/kran på yttervegg. Det er et sameie som styrer vannslangene og driften av dette; Eikelandstjenna grunneierlag. Det er Thomas Knutsvik som er grunneier av vannet. Det betales en årlig vannleie på kr. 275,-. pr. 2021.

Eiendommen har utedo.

Adkomst på sti fra Hantho. Det er tinglyst adkomstrett over naboeiendommen 4213-9/137.

HEFTELSE / RETTIGHETER

Ingen tinglyste heftelser følger eiendommen.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Rettigheter som følger eiendommen:

Dagboknr: 2012/824989-2/200, tinglyst 04.10.2012 - Bestemmelse om adkomstrett.

UTLEIE

Eiendommen har ikke egen utleiedel.

ENERGIATTEST

Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter E

ODEL

Nei

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.

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

5 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

137 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 490 000,-))

12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

153 720,- (Omkostninger totalt)

5 643 720,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 9 982,50 pr. år dette inkluder eiendomsskatt og avgift for renovasjon til RTA.

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt på kr. 7680,- pr. år for denne eiendommen. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Eier må også påregne kostnader til

Sommervann. Kr 275 pr. år.

Evt. leie av parkering og båtplass på Hantho.

FORMUESVERDI

Kr. 295 360,- for år 2020.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Harbones - Holmen 126, Gnr. 9 Bnr. 20 i Tvedestrand kommune.

BOLIGTYPE

Fritidseiendom

EIERFORM

Selveier

SELGER

Karl Otto Broms's bo v/fullmektig Ida Anette Broms.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen: Gasskjøleskap og gasskomfyr.

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

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 92 80 63 23.

OVERTAGELSE

Etter avtale.

FINANSIERING

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

BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre

annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

LOVERK

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket

inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

HVITVASKING

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 misligholde

OPPGJØR

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.

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAKSNUMMER

41-22-0013

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

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

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglere AS hjemmeside www.sormegleren.no/41-22-0013. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Avd. leder / Eiendomsmegler Jan Terje Halvorsen, tlf. 92 80 63 23

VEDERLAG

Digital grunnpakke (Kr.9 000)
Foto tilvalg (drone, panorama, flyfoto mv.) (Kr.2 000)
Fornylse/oppkjøp annonse på Finn.no mai 2023 (Kr.2 200)
Halvside DN 11/05 (Kr.8 125)
Fornylse/oppkjøp annonse på Finn.no 12.07.23 (Kr.2 200)
Oppgjør (Kr.11 900)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Tilrettelegging (Kr.14 500)
Tingl. hjemmelserklæring - Statens Kartverk (Kr.585)

Provisjon (forutsatt salgssum: 5 490 000,-) (Kr.175 680)
Totalt kr. (Kr.226 775)

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

Sist oppdatert 06. oktober 2023



Handwriting practice lines consisting of 20 horizontal blue lines.



Eiendommen ligger lunt til med egen strandlinje, romslig brygge og fine plenarealer





Dronebilder av eiendommen



Hyggelig og romslig stue



Stua har god plass for både sofagruppe og spisebord





Stue og kjøkken er i åpen løsning



Enkel plassbygget kjøkkenbenk med laminert benkeplate



Det er ett soverom i hovedetasjen





Hemsen er i dag innredet med sengeplasser





Handwriting practice lines consisting of 20 horizontal blue lines.













Harbones - Holmen 126

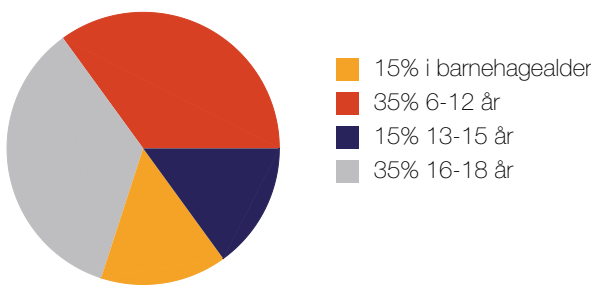
Offentlig transport

🚶 Skredderbrua	16 min 🚶
Linje 151	1.4 km
🚏 Tvedestrand rutebilstasjon	12 min 🚏
Totalt 10 ulike linjer	6.9 km
🚶 Arendal stasjon	26 min 🚶
Linje 53	28.6 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 9 min 🚶
🚶 Hauketangen	4.9 km
Linje 194	

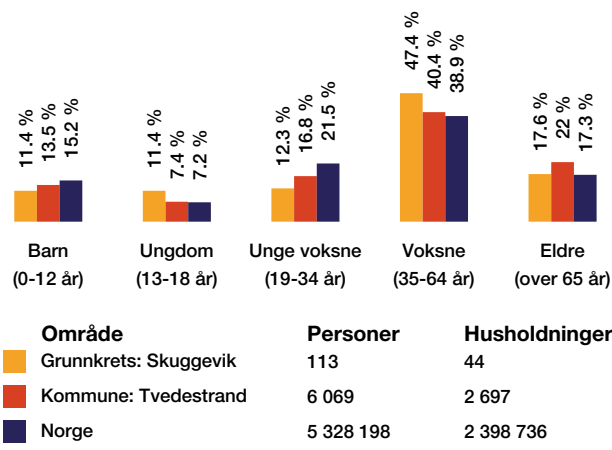
Skoler

Vestre Sandøya skole (1-4 kl.)	5.8 km
5 elever, 1 klasse	
Tvedestrand skole (1-7 kl.)	12 min 🚶
245 elever, 12 klasser	6.9 km
Holt skole (1-7 kl.)	14 min 🚶
107 elever, 7 klasser	10.3 km
Lyngmyr skole (8-10 kl.)	14 min 🚶
277 elever, 10 klasser	7.8 km
Tvedestrand videregående skole	10 min 🚶
460 elever, 38 klasser	5.8 km
Arendal vgs - Mølleheia	27 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Grandehagen barnehage	9 min 🚶
Trollstubben barnehage (1-6 år)	9 min 🚶
32 barn	6 km
Villa Utsikten barnehage	11 min 🚶
30 barn, 1 avdeling	6.6 km

Dagligvare

Joker Tvedestrand	11 min 🚶
Matkroken Kilsund	11 min 🚶
Post i butikk, PostNord	7.3 km

Sport

🏆 Vatnebu idrettspark	9 min 🚶
Fotball, sandvolleyball	6 km
🏆 Vatnebubanen	9 min 🚶
Fotball	6.1 km
🏃 Aktivitetshuset	12 min 🚶
🏃 SKY Fitness Tvedestrand	12 min 🚶



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Sørmeqleren, avd. Risør kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Tilstandsrapport

📍 Harbones - Holmen 126, 4905 TVEDESTRAND

📖 TVEDESTRAND kommune

gnr. 9, bnr. 20

Areal (BRA): Fritidsbolig 65 m²



Befaringsdato: 17.04.2023

Rapportdato: 17.04.2023

Oppdragsnr.: 20201-1073

Referansenummer: PM8455

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen

Sertifisert Takstingeniør: Espen Martinsen



Gyldig rapport
17.04.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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

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 fuktsøk.

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 • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre 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).

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

Fritidsbolig fra perioden 1988/1989, oppført i halvannen etasje, med tilhørende brygge og tilbygget utedo/bod. Bygningen har enkel standard.

Påløpt slitasje i kombinasjon med konstruksjonsmessige setninger og lekkasjeproblematikk rundt pipegjennomføringen medfører at bygningen vurderes som renoveringsklar. Utbedring av taklekkasje må prioriteres. Videre er det behov for utbedring av fundamenteringen og lettklinkerfundamenter mot terreng.

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

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Hems / Loftsetasje	17	17	0
Hovedetasje	48	45	3
Sum	65	62	3

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

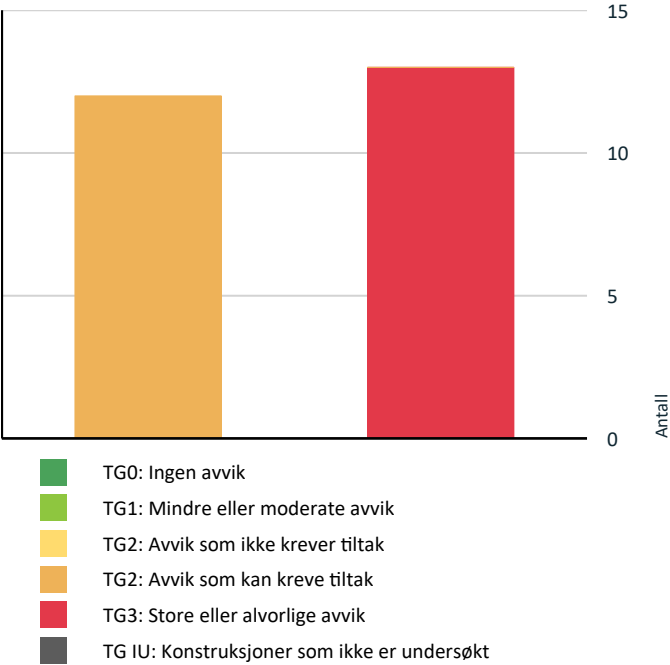
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

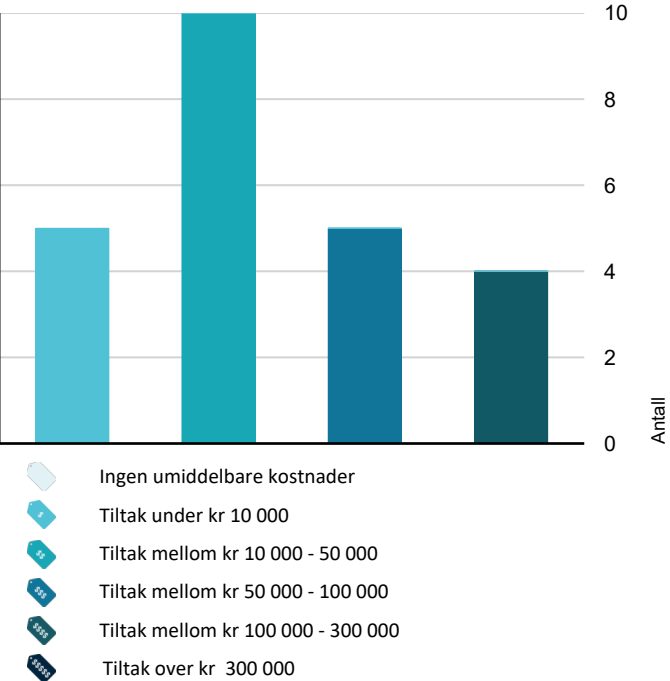
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann, tilknyttet Norsk Takst.

Spørsmål som vedrører rapportens innhold og boligens tilstand kan rettes til:
Takstmann Espen Martinsen på e-post: espmarti@live.no eller tlf: 975 91411.

Mandat:
Utarbeidelse av tilstandsrapport for fritidsbolig.

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

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

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

I følge oppdragsgiver selges eiendommen som et dødsbo. Selger / oppdragsgiver har derfor ingen tekniske opplysninger om eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
Utvendige beslag har utettheter.
Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
Synlig lekkasje rundt pipegjennomføringen.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Det er påvist skader i beslagløsninger.
Takrenner/nedløp har store lekkasjer.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Ufagmessig utførelse. Nedløpsavslutninger må utbedres. Synlig brekkasje i takrenne ved utvendig pipeløp og manglende tetting ved pipefoten.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Det er påvist omfattende skade i fasade.

Setninger i fundamenter gir følgeskader i den vertikale ytterkonstruksjonen. Pipelekkasjen medfører konstruksjonsmessige skader. Deler av kledningen står i direkte kontakt med terreng og utsettes for ekstra fuktbelastning. Ytterkledningen har et helhetlig behov for rehabilitering. Det er hovedsakelig den sydlige endeveggen som legges til grunn for vurderingen.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert skader i undertak.

Skråtakskonstruksjoner kan være tidvis utsatt for kondensbelastning og vurderes derfor om risikokonstruksjoner. Det ble registrert sig/setning i konstruksjonen ved den overbygde delen. Den nordlige delen av utspringet mangler nedstolping/fundamentering til terreng.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20mm innenfor en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Det ble registrert sig/setning i bjelkelagskonstruksjonen ved langvegg mot sjøsiden. Råte ved yttervegg i tilknytning til ildsted. Videre ble det registrert løse stubbloftsplater. Skillekonstruksjonen er utsatt for musinntrengning.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er påvist at pipe har sprekker og riss.

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Pipe mangler utvendig puss. Det ble registrert avskallinger og overflateskader som følge av frostsprengning. Synlige setningssprekker i brannmuren. Utilstrekkelig avstand til brennbart mellom ildsted og tregulv.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

Rommet har ingen ventilasjon.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ingen ventilering utover åpning av vindu.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Fritidsboligen er utført med utvendig solcellepanel, tilknyttet innvendig styringspanel for 12-volts anlegg i kjøkken.

Solcelleanlegget er defekt.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Det mangler røykvarsler og brannslukningsapparat.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Byggegrunn

[Gå til side](#)

Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.

Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

Deler av massene mot sjøsiden kan være tidvis utsatt for utvasking ved springflo.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Grunnmuren har setningsskader.

Det ble registrert setningsskader i fundamentene. Deler av fundamentene har også frostska-



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terreng faller inn mot bygning.

Sammendrag av boligens tilstand

Løsningen medfører påregnelig oppfukning av løsmasser under fritidsboligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

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

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

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

Varierende grad av slitasje. Enkelte vinduer må skiftes.

Det ble registrert ufagmessig utførelse av utvendige tekniske løsninger, som øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Døra har vedlikeholdsbehov i tillegg til at det må utføres etterjustering og utbedring av tettepakninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Terrasse ved inngang - Stue

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konstruksjonene har skjevheter.

Synlig slitasje, rehabiliteringsbehov, lav rekke, svikt i terrassegulv og horisontalavvik i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Brygge

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Synlig vedlikeholdsbehov.

Den eldre / opprinnelige delen av brygga er renoveringsklar. Det ble registrert setninger i konstruksjon, vedlikeholdsbehov og behov for oppretting av den opprinnelige delen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater.

Det er misfargede / fuktskadede overflater i tilknytning til gulv, vegg og tak ved ildsted.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er stedvis registrert noe høyt fuktnivå i trekonstruksjoner i krypkjeller.

Oppfuktede terrengflater i kombinasjon med redusert utlufting medfører tidvis risiko for kondensbelastning mot tilstøtende skillekonstruksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l.

Soveromsdøren tar mot terskel.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Enkel utførelse av kjøkkenbenk-løsning.

Det mangler gassalarm i tilknytning til kjøkkenløsningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Løsningen medfører oppfuktede terrengmasser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1988

Kommentar
Tilgjengelige opplysninger tilsier at fritidsboligen ble oppført i 1988.

Standard
Bygningen har enkel standard.

Vedlikehold
Påløpt slitasje i kombinasjon med bygningsskader og konstruksjonsmessige setninger, medfører at bygningen vurderes som renoveringsklar.

UTVENDIG

Taktekking

 TG 3

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater og takutstikket ved pipegjennomføringen.

Bærende undertak av trepanel. Undertaket er tekket med asfaltpapp og det er benyttet stålplater som yttertakstekking.



Taktekking - Stålplater.



Pipegjennomføring i yttertaket.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
- Utvendige beslag har utettheter.
- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.

Synlig lekkasje rundt pipegjennomføringen.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Utettheter i utvendige beslag må utbedres.
- Taktekingen må skiftes eller utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Det er umiddelbart behov for utbedring av taktekingen rundt pipegjennomføringen. Videre må det påregnes kommende omlegging av taktekingen.

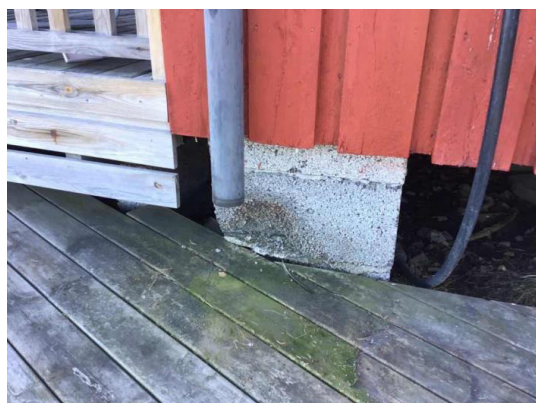
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

! TG 3

Renner og nedløp i plast.
Pipebeslag av plastbelagt stål.



Avslutning nedløp - Vannsprut mot tilstøtende konstruksjoner.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist skader i beslagløsninger.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Ufagmessig utførelse. Nedløpsavslutninger må utbedres. Synlig brekkasje i takrenne ved utvendig pipeløp og manglende tetting ved pipefoten.

Tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Påviste skader må utbedres.
- Nye renner og nedløp må monteres

Det er behov for utskiftning av renner, nedløp og beslag. Dette er naturlig å skifte i forbindelse med en eventuell takomlegging.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

! TG 3

Undersøkelsen er foretatt ved visuell inspeksjon, fra bakkenivå.

Ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Utvendige overflater er utført med stående malt tømmermannskledning



Vurdering av avvik:

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

Setninger i fundamenter gir følgeskader i den vertikale ytterkonstruksjonen. Pipelekkasjen medfører konstruksjonsmessige skader. Deler av kledningen står i direkte kontakt med terreng og utsettes for ekstra fuktbelastning. Ytterkledningen har et helhetlig behov for rehabilitering. Det er hovedsakelig den sydlige endeveggen som legges til grunn for vurderingen.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- De påviste skader må utbedres.

Utvendig rehabilitering og utskiftning av kledning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

! TG 3

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater og takutstikket ved pipegjennomføringen.

Taket er en plassbygget saltakskonstruksjon med tildekkede skråtak mot innredede rom og takutspring over terrasse og hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert skader i undertak.

Skråtakskonstruksjoner kan være tidvis utsatt for kondensbelastning og vurderes derfor om risikokonstruksjoner. Det ble registrert sig/setning i konstruksjonen ved den overbygde delen. Den nordlige delen av utspringet mangler nedstolping/fundamentering til terreng.

Tiltak

- De påviste skader må utbedres.
- Lufting/ventilering må etableres.
- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Konstruksjonsdeler i tilknytning til pipegjennomføringen må utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Vinduer

! TG 2

Trevinduer i malt utførelse med koblede glassrammer.

2 nyere trevinduer med isolerglasser i den nordøstlige delen av hemsen/loftsetasjen.



Vindu.



Vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Varierende grad av slitasje. Enkelte vinduer må skiftes. Det ble registrert ufagmessig utførelse av utvendige tekniske løsninger, som øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonene.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Andre tiltak:

Det må påregnes kommende utskiftninger eller rehabilitering av vinduene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Hovedinngangsdør - Tredør i malt utførelse med isolerglass, produksjonsmerket 1987.



Hovedinngangsdør.

Årstall: 1987

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Døra har vedlikeholdsbehov i tillegg til at det må utføres etterjustering og utbedring av tettepakninger.

Tiltak

- Dører må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold, etterjustering og utbedring av tetting mellom karm og dørblad.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Terrasse ved inngang - Stue

TG 2

Treterrasse med ubehandlede overflater.



Treterrasse - Nordlig side.



Treterrasse - Nordlig side.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Synlig slitasje, rehabiliteringsbehov, lav rekke, svikt i terrassegulv og horisontalavvik i konstruksjonen.

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Lokal utbedring må utføres.

Konstruksjon og overflater må rehabiliteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Brygge

! TG 2

Trekonstruksjon med ubehandlet tregulv / dekke.
Den eldre delen er utført med stolpepilarer mot sandbunn/sjøbunn.
Ukjent alder. Øvrige deler av bryggen er tilsynelatende oppført i perioden rundt 2008/2009.



Brygge - Todelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig vedlikeholdsbehov.

Den eldre / opprinnelige delen av brygga er renoveringsklar. Det ble registrert setninger i konstruksjon, vedlikeholdsbehov og behov for oppretting av den opprinnelige delen.

Tiltak

- Tiltak:

Overflatevedlikehold, rehabilitering, oppretting og forsterkninger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

INNENDIG

Overflater

! TG 2

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

Innvendige gulver er utført med lakkede tregulver.
Vegg og takflater er utført med trepanel.



Overflater ved ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er misfargede / fuktskadede overflater i tilknytning til gulv, vegg og tak ved ildsted.

Tiltak

- Andre tiltak:

Utbedre fuktskadede / misfargede overflater.

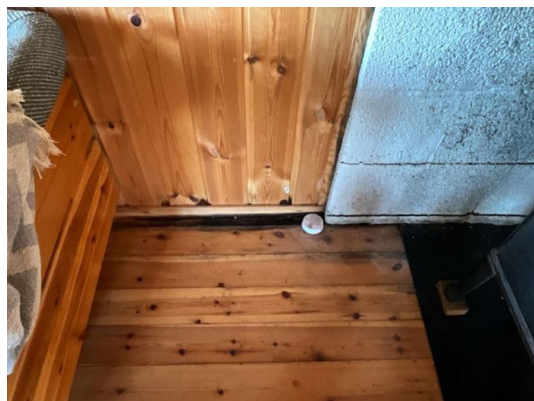
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 3

Etasjeskiller / Bjelkelag over kryprom og terreng.



Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20mm innenfor en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Det ble registrert sig/setning i bjelkelagskonstruksjonen ved langvegg mot sjøsiden. Råte ved yttervegg i tilknytning til ildsted. Videre ble det registrert løse stubbloftsplater. Skillekonstruksjonen er utsatt for musinntrengning.

Tiltak

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

Utbedre skadede konstruksjonsdeler og oppretting av konstruksjonen. Tiltakene må sees i sammenheng med utbedringsbehov for fundamentene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Radon

! TG 2

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.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

! TG 3

Pipe:

Utvendig elementpipe uten overflatebehandlede pipesider.

Fyringsinstallasjoner (ikke funksjonstestet).

Vedovn i stue.



Utvendig pipeløp med skader.



Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist at pipe har sprekker og riss.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Pipe mangler utvendig puss. Det ble registrert avskallinger og overflateskader som følge av frostsprengning. Synlige setningssprekker i brannmuren. Utilstrekkelig avstand til brennbart mellom ildsted og tregulv.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Tilstandsrapport

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Pipeløpet og fyringsanlegget i sin helhet må rehabiliteres før videre bruk.

Anbefaler å kontakte kommunens brann / feiervesen for gjennomgang og overordnet vurdering av fyringsanlegget i bygningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Krypkjeller

! TG 2

Delvis åpen krypromskonstruksjon mellom terreng og bjelkelagskonstruksjon.

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

Generell informasjon om krypkjellere:

Tilsiq av fukt, avdamping fra grunnen og kondensering på overflatene er i mange tilfeller årsak til kondensbelastning mot trekonstruksjoner, i tilknytning til kjellerrom. Det bør være full gjennomlufting av arealet eller fuktsperre mot terreng for å forhindre avdamping fra grunnen.



Vurdering av avvik:

- Det er stedvis registrert noe høyt fuktnivå i trekonstruksjoner i krypkjeller.

Oppfuktede terrengflater i kombinasjon med redusert utlufting medfører tidvis risiko for kondensbelastning mot tilstøtende skillekonstruksjon.

Tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

I forbindelse med en eventuell utbedring av fundamenter og oppretting/utbedring av skillekonstruksjonen bør det etableres fuktsikrende tiltak mot terreng.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 2

Rettløpstrapp i naturtre med lakkede overflater.
Moderat slitasje.



Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det utifra sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger er såpass store at det utifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige dører

TG 2

Speildører i naturtre.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l.
- Soveromsdøren tar mot terskel.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Soveromsdøren må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Enkel plassbygget kjøkkenbenk med laminert benkplate.
Det har vært benyttet gasskjøl og komfyr.



Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Enkel utførelse av kjøkkenbenk-løsning.

Det mangler gassalarm i tilknytning til kjøkkenløsningen.

Tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Ettermontere gassalarm.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Avtrekk

TG 3

Det er ikke etablert avtrekksventilering fra kjøkken / kokesonen.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.
- Rommet har ingen ventilasjon.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Andre tiltak:

Anbefaler ettermontering av 12 volts avtrekksventilator for kjøkken.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Ventilasjon

! TG 3

Ut over åpning av vindu, er det ikke etablert ventilering av fritidsboligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Spalte eller veggventiler for tilluft må lages.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Elektrisk anlegg

! TG 3

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Fritidsboligen er utført med utvendig solcellepanel, tilknyttet innvendig styringspanel for 12-volts anlegg i kjøkken. Solcelleanlegget er defekt.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

Solcelleanlegget er defekt.

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

Ja

Defekt 12 volt må utbedres eller reetableres. Arbeidene må utføres av fagpersonell.



Solcellepanel.



Innvendig styringsenhet i kjøkken.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

! TG 3

Det mangler røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

TG 3

Terrengforholdene tilsier at fritidsboligen er fundamentert mot stein og jordholdige løsmasser over fjellterreng.



Byggegrunn av jord og steinholdige masser.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.
- Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

Deler av massene mot sjøsiden kan være tidvis utsatt for utvasking ved springflo.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Utbedring av fundamenter må føres til stabil eller frostfri dybde.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Drenering

TG 2

Naturlig drenering i terrengmasser under fritidsboligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løsningen medfører oppfuktede terrengmasser.

Tiltak

- Tiltak:

Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med utbedring av fundamenter og kryprom. Eksempelvis ved etablering av drengroft i kombinasjon med plastsjikt mot grunnen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Grunnmur og fundamenter

TG 3

Fritidsboligen er oppført på søylefundamenter av lettklinkerblokker.



Fundament med forskyvning / loddavvik.



Fundamenter med setningssprekker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Grunnmuren har setningsskader.

Det ble registrert setningsskader i fundamentene. Deler av fundamentene har også frostskader.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Fundamenter må utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Terrengforhold

! TG 3

Småkupert terreng med løsmasser og fjellterreng. Terrengtet har helning mot nord.



Terrengfall mot sydvegg.



Terreng.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Løsningen medfører påregnelig oppfukning av løsmasser under fritidsboligen.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med avsnittene: Drenering, byggegrunn, fundamenter og krypkjeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Eiendommen blir forsynt med forbruksvann fra sommervannsledning. Det foreligger ingen ytterligere opplysninger om eventuelle kostnader eller vedlikeholdsforpliktelser for vannledningen. Sommervannsledningen var vinteravstengt på befaringstidspunktet og er derfor ikke funksjonstestet.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

Tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Hems / Loftsetasje	17	17	0	Soverom	
Hovedetasje	48	45	3	Soverom , Stue/kjøkken	Bod og utedo med utvendig adkomst
Sum	65	62	3		

Kommentar

Fritidsboligen har en enkel planløsning.

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

Hoveddelen av arealet under under skråtakene i loftsetasjen er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Hemsen/Loftsetasjen er ikke definert i fremlagte tegninger. Det foreligger derfor ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at etasjen er formelt omsøkt og godkjent med rom for varig opphold. Etasjen var innredet som soverom (Primærrom) på befaringstidspunktet og er derfor inkludert i beregningen av bygningens primærromsarealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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: Hemsen/Loftsetasjen er ikke definert i fremlagte tegninger. Det foreligger derfor ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at etasjen er formelt omsøkt og godkjent med rom for varig opphold.
Loftsetasjen er ikke utført med tilstrekkelig takhøyde og alternativ rømning.
Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at den tilbygde delen er formelt omsøkt og godkjent.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.4.2022	Espen Martinsen	Uavhengig Takstingeniør
17.4.2023	Espen Martinsen	Uavhengig Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4213 TVEDESTRAND	9	20		0	439.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Harbones - Holmen 126

Hjemmelshaver

Broms Karl Otto

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet sommervannsledning med tappested/kran på yttervegg.

Tilknytning avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett.

Om tomten

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2012	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Oppdragsbekreftelse.			Gjennomgått	0	Nei
Selgers egenerklæring.			Gjennomgått	0	Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier. 11.03.2022			Gjennomgått	0	Nei
Tillatelse - Utvidelse - Brygge. 15.05.2008			Gjennomgått	0	Nei
Tegning - Fritidsbolig. Udatert.			Gjennomgått	0	Nei
Byggetillatelse - Fritidsbolig. 27.08.1987			Gjennomgått	0	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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av 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 fukttinnhold 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 slitasjegrad:** 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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-norsktakst/personvernerklaering/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/PM8455>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Harbones - Holmen 126, 4905 Tvedestrand

27 Sep 2023

Informasjon om eiendommen

Adresse

Harbones - Holmen 126

Postadresse

Harbones - Holmen 126

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

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

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

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Dette er et dødsbo

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

Informasjon om selger

Hovedselger

Broms, Ida Anette

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Dette er et dødsbo.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 92947295

Egenerklæringsskjema

Name

Broms, Ida Anette

Date

2023-09-27

Identification



Broms, Ida Anette



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Broms, Ida Anette

27/09-2023
15:33:05

BANKID_MOBIL
E

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

HARBONES - HOLMEN 126

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

..forts. neste side

143
Selgers initialer

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert vegglander/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsure- og tilbehørslisten kommenteres under:

Sted/dato

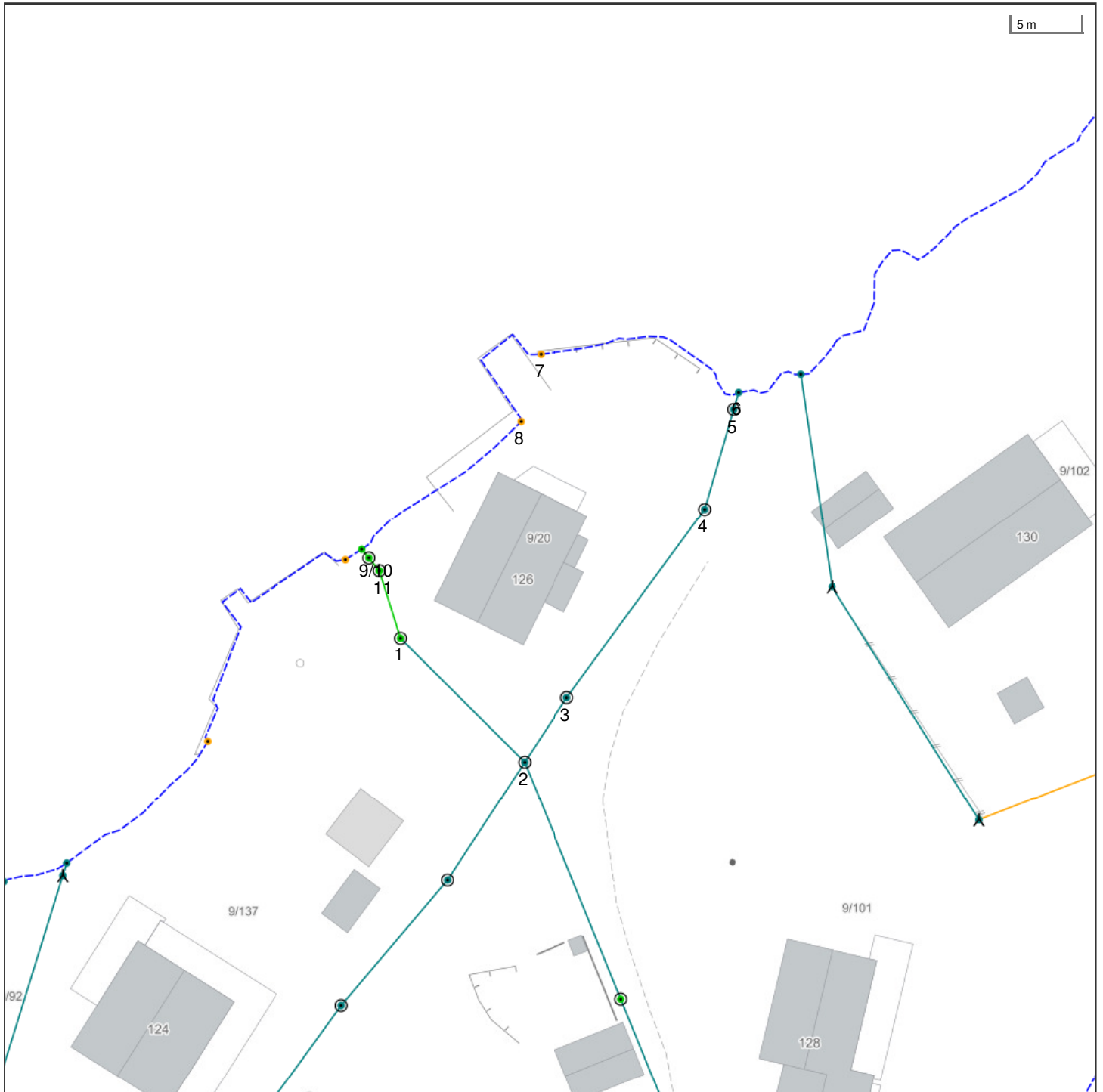
Selgers signatur

Selgers signatur

Eiendomskart for eiendom 4213 - 9/20//



5 m



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrænse - omtvistet	----- Eiendomsgrænse - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrænse - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrænse - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punkt feste	----- Eiendomsgrænse - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrænse - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	⊙ Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgrænse - uviss nøyaktighet		⊙ Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		439,90 m²		Arealmerknad		Hjelpelinje vannkant			
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6494729,56	Øst	497177,61
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6494720,8	497167,1	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,04			
2	6494711,98	497175,94	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,49			
3	6494716,58	497178,96	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,50			
4	6494729,98	497188,8	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,62			
5	6494737,1	497190,87	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,41			
6	6494738,3	497191,22	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	1,25			
7	6494741,03	497177,12	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	16,09			
8	6494736,25	497175,7	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	10,89			
9	6494727,14	497164,34	10 cm	Vann (VA)	Umerket (56)	14,71			
10	6494726,51	497164,85	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,81			
11	6494725,61	497165,59	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,17			

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	KVELLSRO	Beregnet areal	439.9
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	23.10.2012	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	9/20
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	30.05.2012	2012/109		
Annen forretningstype	07.09.2012	45/12		9/5, 9/20, 9/38, 9/92, 9/99, 9/100, 9/101, 9/102
Fradeling av grunneiendom	30.05.2012	2012/109	Tinglyst	9/20 (-1134,2), 9/137 (1134,3)
Oppmålingsforr.	07.09.2012	45/12	15.09.2012	9/5, 9/38, 9/92, 9/99, 9/100, 9/101
Endre egenskaper	07.02.2012			9/20
Annen forretningstype	07.02.2012	Sentralpunkt flyttet		
Skylddeling				9/5, 9/20
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6494729.56	497177.61		Ja	439.9	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BROMS KARL OTTO F220845*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Harbones - Holmen 126

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4905 TVEDESTRAND	Kirkesogn	05080101 Holt
Grunnkrets	201 SKUGGEVIK	Tettsted	
Valgkrets	1 Tvedestrand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	193506224		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 193506224: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	56
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	56
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
Fritidsbolig	Harbones - Holmen 126	H0101	9/20	56	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	10	10	0	0	0
H01	0	0	46	46	0	0	0

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

 Turveg

 Annet friområde

 Badeområde

 Småbåthavn

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

 Friluftsområde (på land)

 Friluftsområde i sjø og vassdrag

 Naturvernområde (på land)

 Naturvernområde i sjø og vassdrag

 | | | Bevaring av bygninger og anlegg

 | | | Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

 Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

 Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

 Fritidsbebyggelse - frittliggende

 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhører

 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft

 Friluftsmål

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag

 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhører

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Eiendomsgrense som skal oppheves

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Regulert fotgjengerfelt

 Regulert støttemur

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Reguleringsbestemmelser – Reguleringsplan Harbones - Holmen, Hantho, Tvedestrand kommune

I medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, nr. 77 med revisjoner, §§ 22-26, er det utarbeidet reguleringsplan for området Harbones – Holmen ved Hantho i Tvedestrand kommune.

Bestemmelsene gjelder for området vist med reguleringsgrense på plankartet. Reguleringsplanen er presentert på digitalt kartgrunnlag i målestokk 1:2000. Planen er datert 1. september 2002. Vedtatt reguleringsplan er bindende for arealbruk, fradeling og bygge- og anleggsvirksomhet i planområdet.

Felles bestemmelser

- a) Innenfor planområdet er det tillatt å etablere nødvendige anlegg for å sikre strømforsyning. Grunneierne stiller grunn til disposisjon for trafokiosk, master, linjetrase eller grøfter.
- b) Installasjoner i forbindelse med ledningsnett skal ha en skånsom plassering og en tiltalende utforming.
- c) All graving i terrenget skal utføres skånsomt. I områder som ikke skal nyttes til utbygging, kommunikasjonsareal (vei, parkering) eller uteopphold, skal terrenget føres tilbake til opprinnelig utseende.
- d) Skråninger og fyllinger skal kles med jord, humus eller tilsvarende.
- e) Felles grøfter for vann-, strøm- og avløpsanlegg bør følge kjøreveier og gangstier.

Rekkefølgebestemmelser

- a) Nye hytter etter denne planen kan ikke tas i bruk før de offentlige parkeringsplassene, og den offentlige stien, er bygd og gjort tilgjengelig.

Nr. 1, Byggeområde

- a) I områder avsatt til utbyggingsformål kan ikke utbygging finne sted før det er dokumentert adkomst, parkering, vannforsyning, avløpsløsning, elektrisitetsforsyning og renovasjon.

Frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg (B1-B4)

- b) Før utbygging kan finne sted i områdene B1-B4 skal det utarbeides bebyggelsesplan, enten for hele eller aktuell del av området.
- c) Felles eller offentlig godkjent anlegg for vann og avløp skal være lagt frem til byggetomt før byggetillatelse kan gis.
- d) Bygninger skal plasseres og utformes slik at de faller naturlig inn i landskapet/terrenget.
- e) Tomter kan bebygges med et samlet tillatt bruksareal (T-BRA) på inntil 250m². Maksimal tillatt mønehøyde er 9 meter og gesimshøyde 6,5 meter. Det er tillatt å bygge frittstående uthus, garasje eller vedbod.

- f) Bygningene skal ha takvinkel minimum 22, maksimum 45 grader, med møneretning i hovedsak parallelt med høydekotene.
- g) Kommunen skal se til at alle bygninger og konstruksjoner får et tiltalende ytre på alle frittstående sider. Videre at bygningen sin form, fasade, vindusinndeling, materiale, farge og murer harmoniserer med de omkringliggende bygningene og naturen. Takdekking skal ha sement- eller teglstein med en mørk og matt farge.
- h) På hver tomt skal det minimum være 2 biloppstillingsplasser.
- i) Ubygde deler av tomte skal gis en tiltalende utforming.
- j) Omkringliggende terreng skal ikke påføres større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering utover det som er nødvendig for å oppføre bygningene, areal for adkomst, parkering og uteoppholdsplass.
- k) Interne veier skal bygges og ferdigstilles senest samtidig med at det gis byggetillatelse på tiliggende tomter.

Område for fritidsbebyggelse/hytter

- a) Før byggetillatelse kan gis skal det føres frem felles eller offentlig godkjent anlegg for vann og avløp til byggetomt.
- b) Nye hytter etter denne planen kan ikke tas i bruk før de offentlige parkeringsplassene, og den offentlige stien, er bygd og gjort tilgjengelig.
- c) Hver hyttetomt (H1-H24) kan bygges ut med et samlet tillatt bruksareal (T-BRA) på inntil 120 m², unntatt tomt H2g, H6 a og b H12a og b, H23 a-d, H22g og H25 som maksimalt kan bygges ut med et samlet T-BRA på inntil 90 m² og tomt H10c maksimalt T-BRA= 60 m². Maksimal tillatt mønehøyde er 6 meter og gesimshøyde 4 meter, unntatt H2g, H10c, H12a og b, H23 a-d og H22g der maksimal tillatt mønehøyde er 5,5 meter og gesimshøyde 3,5 meter. Bygningene skal ha saltak, minimum 22, maksimum 35 grader, med møneretning i hovedregel parallelt med høydekotene, unntatt H2g, H10c, H12a og b, H23 a-d, H22g og H25, der bygningene skal ha saltak med minimum 21, maksimum 28 grader.
- d) Høyden på grunnmurer, pilarer eller lignende skal ikke være over 1,0 meter. Blir det brukt pilarer høyere enn ½ meter skal mellomrommene blendes med egnet materiale (naturstein eller treverk).
- e) Det er ikke tillatt å føre opp mer enn en bygning tomt H25.
- f) Hytte H22g skal ha fasade av naturstein eller treverk. Dersom det nyttes treverk skal hytta være hvit eller rød tilsvarende omkringliggende hytter.
- g) Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt overflate.
- h) Hver tomt skal ha tilgang på minimum 2 biloppstillingsplasser.
- i) Det er ikke anledning til å gjerde inne hytter eller eiendommer, eller å påføre

omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering utover det som er nødvendig for å oppføre bygningene, areal for adkomst, parkering og uteoppholdsplass.

Nr. 2, Landbruksområde

Ingen bestemmelser.

Nr. 3, Offentlig trafikkområde på land og i sjø

Offentlig vei

- a) Offentlig veg fra avkjøring til Skottevik til Breibukt kan opparbeides med en bredde på inntil 4 meter inklusive skuldre. I tillegg er det regulert nødvendig areal til fylling, grøfter og skjæring.
- b) Det skal tas landskapsmessige hensyn ved anleggelse av kjøreveg.

Offentlig parkering

- a) OP1 kan opparbeides med inntil 4 parkeringsplasser.

Nr. 4, Friområde (F1 – F3), samt turveg

- a) Område F1 kan opparbeides med sandstrand, gresslette, areal for ballspill, benker, bord, grillsted, toalett og omkleddingsrom.
- b) I område F2 er det ikke tillatt med tiltak som kan skade forekomstene av ålegress innenfor området. Ved opparbeidelse av badeplass skal det nyttes masser med egenskaper og en kornfordeling som motvirker utvasking. Det kan føres opp anlegg for vannbasert lek og aktiviteter. Området skal fysisk avgrenses/signaliseres og merkes i sjø.
- c) I område F3 kan det kun opparbeides båtfeste for fortøyning av båter.
- d) Turveg/gangsti kan opparbeides med en bredde på inntil 1 meter.

Nr. 6, Spesialområde

Privat veg

- a) Privat veg fra Ekrene til FSH3 ved Breibukt og til Hestebakkjær kan opparbeides med en bredde på inntil 3 meter inklusive skuldre. I tillegg er det satt av 1,5 meter til fylling, grøfter og skjæring.
- b) Det skal tas landskapsmessige hensyn ved anleggelse av kjøreveg.

Privat parkering

- a) P1 inntil 65 plasser
P2 inntil 8 plasser
P3 inntil 7+7 (14) plasser
- b) Det skal tas landskapsmessige hensyn ved anleggelse av parkeringsplasser.

Friluftsområde på land, sti

- a) Det kan fjernes vegetasjon for gjennomføring av tiltak som gagnar friluftslivet.
- b) Ved hogst skal en holde seg til levende skog standarden og ta flerbrukshensyn.
- c) Det kan ryddes, opparbeides og merkes stier i friluftsområdet.
- d) Langs sjøen i Holmbukta skal stien opparbeides ved utkragning fra fjell, eller ved opparbeidelse av steinsatt sti som holdes på plass av natursteinsmur med maksimal bredde 1 ½ meter målt horisontalt fra fjell i nivå med gangbanen.

Friluftsområde i sjø

- a) Det skal ikke foretas inngrep i sjøen som forringer verdien av landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, leveområder for vilt og fisk eller kulturminner.

Naturvernområde i sjø (NV1 og NV3) og på land (NV2)

- a) I område NV1 og NV3 er all mudring forbudt.
- c) I område NV2 er all anleggsvirksomhet forbudt. Det skal ikke iverksettes tiltak som endrer landskapets art eller karakter. Skjøtsel av vegetasjon skal skje i samråd med kommunens miljøvernrådsgiver. Det bør kun foretas rydding av skog på strandenga og tynning og annet skjøtsel for å vedlikeholde skogen.

Område for bevaring av bygninger og anlegg

- a) Istandsetting av gammel og oppføring av ny bebyggelse skal skje på de gamle tuftene etter samme byggeskikk. Det skal legges frem dokumentasjon på hvordan de gamle bygningene såg ut (tegninger, fotos).

Område for bevaring av vegetasjon

- a) Innenfor disse områdene skal en søke å bevare det opprinnelige vegetasjonsbildet.

Avfall/renovasjon

- a) Området skal nyttes til oppføring av anlegg for felles avfallsinnsamling/hytterrenovasjon, postdistribusjon og informasjon.
- b) Informasjonstavler og skilt skal ha en stedstilpasset utforming.

Nr. 7, Fellesområde

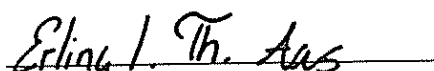
Felles småbåthavn (FSH)

- a) Område: FSH 1 er felles for: H2b og g
FSH 2 er felles for: H2d, e og f
FSH 3 er felles for: B2, B3 og H3
FSH 4 er felles for: H16 og H14
FSH 6 er felles for: H22e, f og g
FSH 7 er felles for: H10c, H12 a og b, H17b og H25
FSH 8 er felles for: B1 - 3.
FSH 9 er felles for: H6 a og b
FSH 10 er felles for: H23 a-d

- b) I områdene avsatt til felles småbåthavn kan det opparbeides brygge og landfeste for flytebrygge for småbåter.
 - c) Bryggene må tilpasses omgivelsene ved plassering og ved valg av bygningsmaterialer.
 - d) Bryggene må sikres en god avslutning mot sjøkanten for å hindre erosjonsutvikling.
 - e) Før tiltak settes iverk skal anlegg godkjennes av kommunen.
-

Vegårshei den 1. september 2002

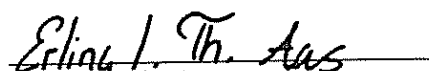
for
Plankontoret Hallvard Homme AS


Erling J. Th. Aas
Jordskifte kandidat, Arealplanlegger

Planforslaget er revidert i henhold til Planutvalgssak 034/02, datert 12.11.2002.

Vegårshei den 04.12.2002

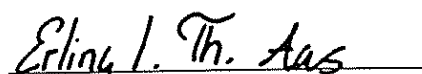
for
Plankontoret Hallvard Homme AS


Erling J. Th. Aas
Jordskifte kandidat, Arealplanlegger

Planforslaget er sist revidert med utgangspunkt i mekling 23.11.2004

Vegårshei den 17.12.2004

for
Plankontoret Hallvard Homme AS


Erling J. Th. Aas
Jordskifte kandidat, Arealplanlegger

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:

Varsel om oppstart av planarbeid:

22.06.01

1. gangs behandling av planen i det
faste utvalget for plansaker

P-sak 034/02,

12.11.02

Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:

15.01.03 – 15.02.03

2. gangs behandling av planen i det
faste utvalget for plansaker

P -sak 042/04,

14.09.0x

Utlagt til nytt begrenset offentlig ettersyn i tidsrommet:

22.12.04 – 18.01.05

3. gangs behandling av planen i det
faste utvalget for plansaker

P -sak 009/05,

08.02.05

Godkjent i kommunestyret:

K-sak 020/05,

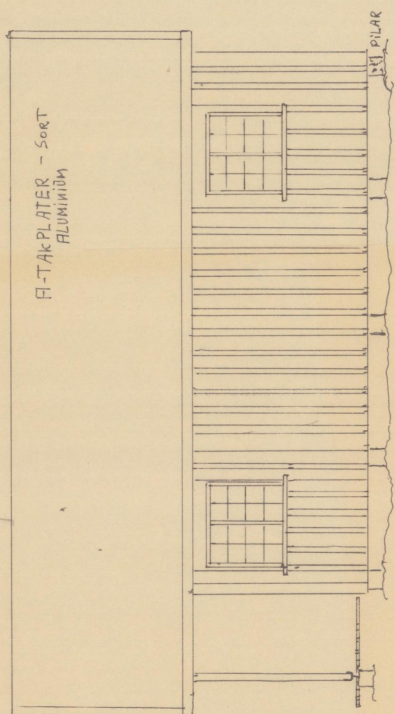
15.02.05

Tv. str. 24/2-05
Sted, Dato

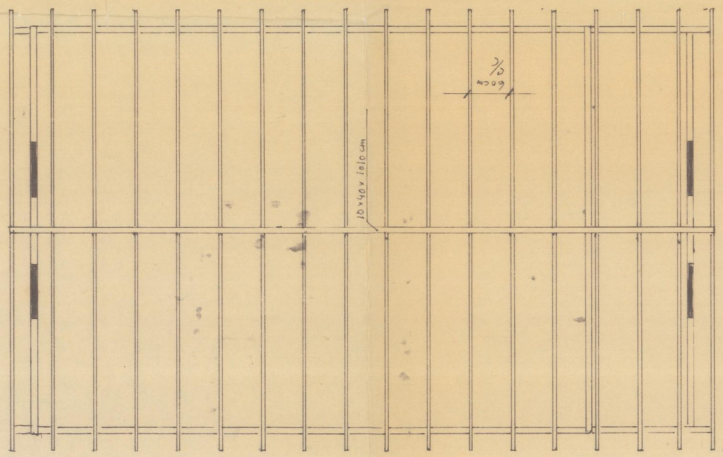
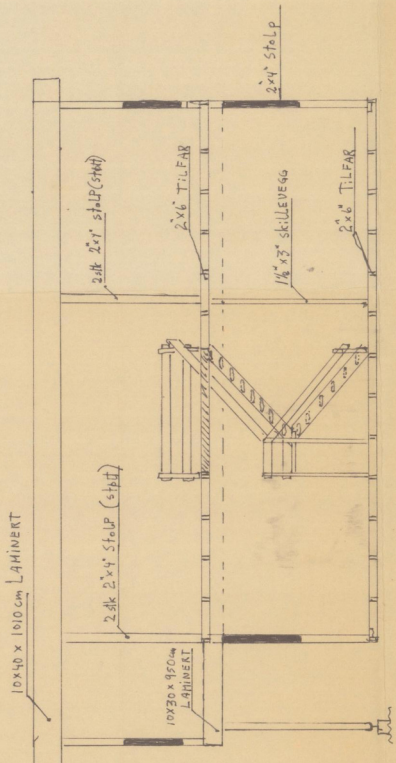
Sign.

Tvedestrand Kommune
Ordføreren
Stempel

BROWS

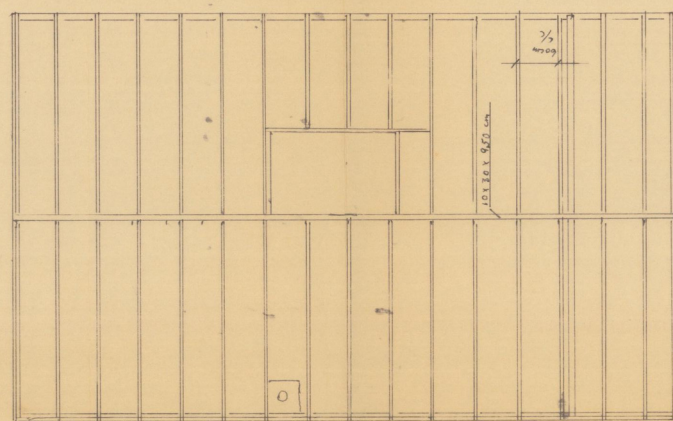


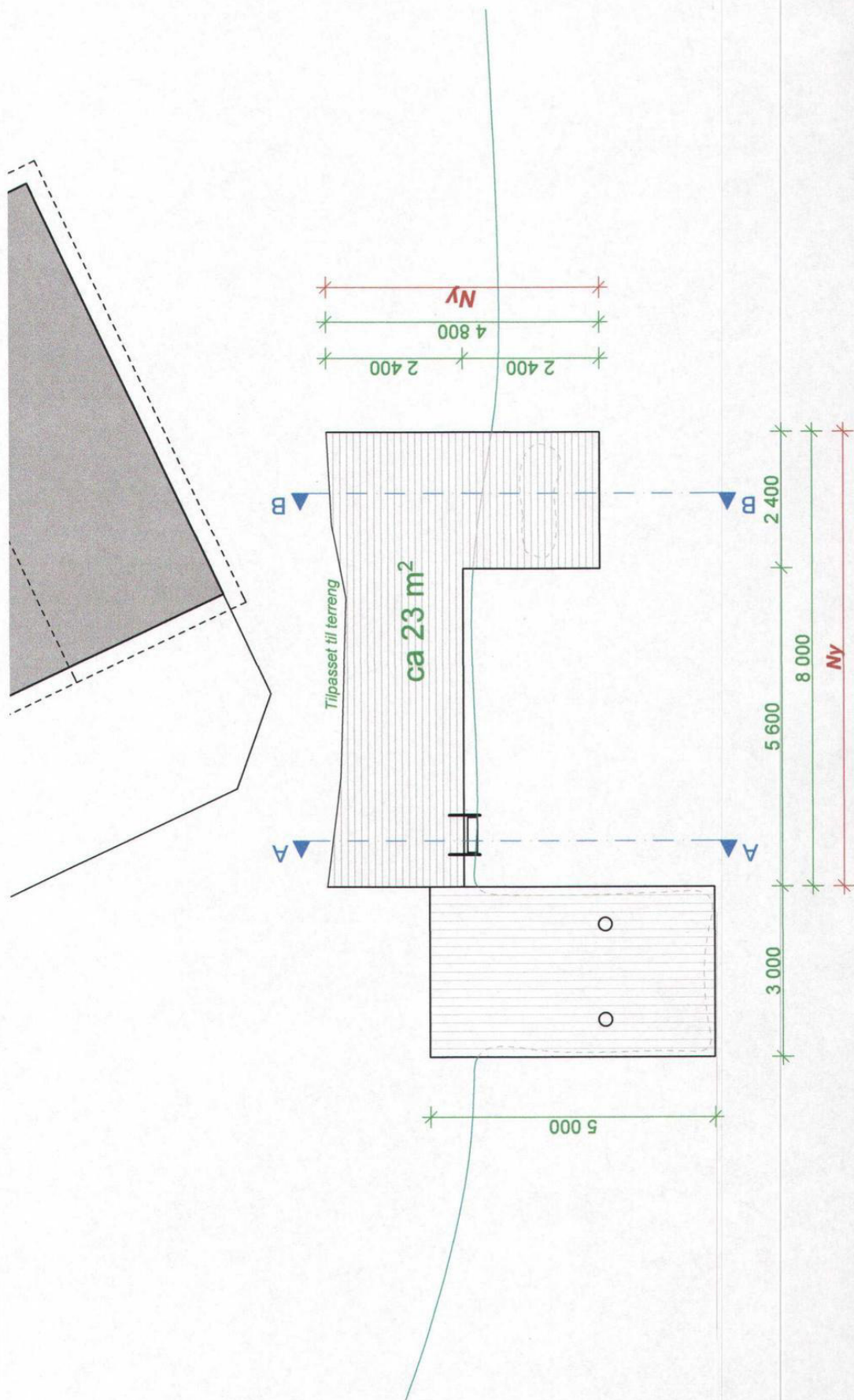
1:50



SPERRE

LOFT - TILFAR

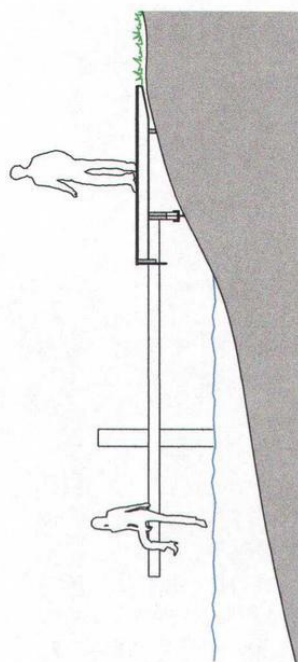




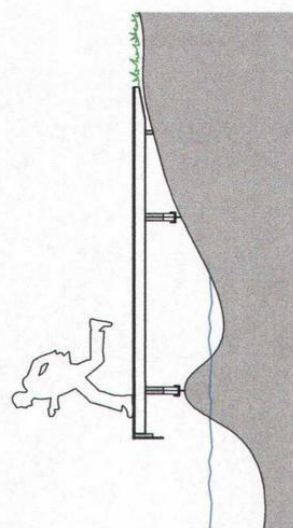
Karl Otto Broms
 Oppgradering eksisterende brygge
 Gnr. Bnr. Holmen Marensbukt, Tvedestrand

Dato: 06.02.2008
 Målestokk: 1:100
 Tegn.: AJG

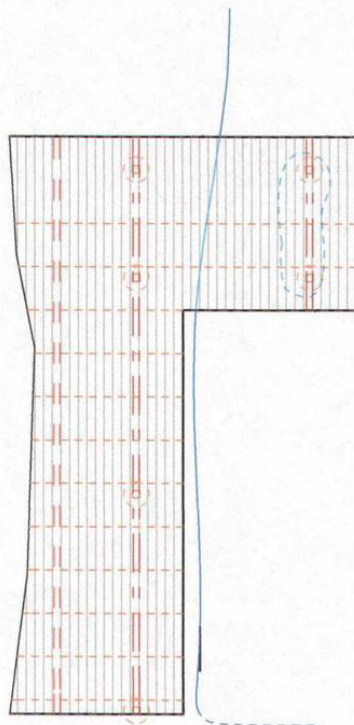




Snitt A



Snitt B



- Støttebjelke / støy
- Støtte / felt
- Bearbejdet dækket 2'x6'
- Bæker 1,5x6'

Karl Otto Broms

Oppgradering eksisterende brygge

Gnr. Bnr. Holmen Marensbukt, Tvedestrand

Dato: 06.02.2008

Målestokk: 1:100

Tegn.: AJG





Noen som kjenner deg

Du har kanskje kjent oss hele livet
– eller så har vi nettopp blitt kjent.
Uansett – vi er der du er.



Roger Henriksen
Finansiell rådgiver AFR
Mobil: 991 52 061
roger.henriksen@sor.no



Heidi Monge Øia
Finansiell rådgiver AFR
Mobil: 979 94 206
heidi.oia@sor.no



Randi Eldrup
Finansiell rådgiver AFR
Mobil: 979 94 203
randi.eldrup@sor.no



Bente Christensen
Banksjef
Mobil: 97602968
bente.christensen@sor.no



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 4 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 7 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 11 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv
Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
Utleie og naboforhold
Tomtefeste, veirett og andre servitutter
Plan- og bygningsrett
Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 200/2 600/2 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

BUDSKJEMA

OPPDAGSNR. 41-22-0013



Eiendom:

Harbones - Holmen 126, 4905 Tvedestrand

Gnr. 9 Bnr. 20 i Tvedestrand kommune

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

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

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

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

☐

Forbruker

☐

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

tryggbudgivning.no

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

Legg inn bud

Identifiser deg med:

-  **BankID**
Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
-  **BankID på Mobil**
Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
-  **Ingen elektronisk ID**
Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning

TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyerelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyerelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyerelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyerelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyerelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!



SØRMEGLEREN

JAN TERJE HALVORSEN | Avd. leder / Eiendomsmegler | 92 80 63 23 | janterje@sormegleren.no

TVEDESTRAND | Hovedgata 26 | 37 14 30 00 | sormegleren.no