

Sliperikleiva 2

Tvedestrand - Songe



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



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Tidligere barnehagen på Songe selges - Romslig tomt - Garasje - Renoveringsklar



Boligen er innholdsrik og går over to etasjer samt kjeller. Det er behov for renovering/oppussing og boligen bærer preg av at den tidligere har vært en barnehage

Tidligere barnehagen på Songe selges - Romslig tomt - Garasje - Renoveringsklar

OMRÅDE

Songe

ADRESSE

Sliperikleiva 2, 4909 SONGE

Prisantydning

kr 2 000 000,-

Omkostninger: **kr 67 590,-**

Totalpris: **kr 2 067 590,-**

Kommunale avgifter: **kr 11 504,- per år**

BRA-i: 269 m²

BRA-e: 139 m²

BRA Total: 408 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1900

Soverom: 0

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 2453.3 m²



Louise Tallaksen

Eiendomsmegler

47 65 72 50

louise.tallaksen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Risør/Tvedestrand

Hovedgata 26, 4900 Tvedestrand

37 14 30 00

sormegleren.no

Sliperikleiva 2

Velkommen til Sliperikleiva 2

Dette er den tidligere barnehagen på Songe. Eiendommen ble i 2024 bruksendret til enebolig.

Selv om bygningen er formelt bruksendret er det ikke utført fysiske ombyggingsarbeider. Kjøper må derfor også være oppmerksom på at fysisk bruksendring til boligformål medfører at bygningsmassen må oppgraderes og ominnredes til boligformålet.

Boligen er innholdsrik og går over to etasjer, samt kjeller. Det er behov for renovering/oppussing. Bygningen bærer preg av at den tidligere har vært en barnehage. Tvedestrand har blant annet kjøpesenter, barnehage, barneskole, ungdomsskole og videregående skole, treningssenter, og flere service tilbud.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 73, bruksnummer 85 i Tvedestrand kommune.

Innhold

Eiendommen inneholder:

Kjeller: Gang, bod 1, bod 2, uinnredet kjellerrom.

Hovedetasje: Entré, trapperom, oppholdsrom, mellomgang, toalettrom, kjøkken (demontert / revet kjøkken), gang / garderobe 1, gang / garderobe 2, oppholdsrom, stellerom, bad, vaskerom / toalettrom.

Andre etasje: Gang, oppholdsrom, oppholdsrom, enkelt kjøkken, oppholdsrom, mellomgang, bod 1, bod 2. (BRA-e): Teknisk rom - Tilbygg.

Garasje. Ukjent oppførings år. Bygningen kan være fra perioden rundt 1995 i følge takstmannen.

Lekestue 1. Bygningen har vedlikeholdsetterslep, synlige råteskader og vurderes som renoveringsklar.

Lekestue 2. Bygningen har vedlikeholdsetterslep, synlige råteskader og vurderes som renoveringsklar.

Lekestue 3. Bygningen har vedlikeholdsetterslep, synlige råteskader og vurderes som renoveringsklar.

Enebolig

Det foreligger tegninger, datert 11.05.2009, men det er avvik fra disse. Det er ikke fullt ut samsvar mellom tilgjengelige tegninger og den faktiske utformingen. Den tilbygde delen av kjelleretasjen og kvistoppløftet på den sydlige siden fremgår ikke av tilgjengelige tegninger. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar. Det foreligger tegninger av planløsningen, datert 20.09.2022.

Det foreligger ikke tegninger av planløsningen i underetasjen. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere

at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

Garasje

Det foreligger ingen tilgjengelige tegninger. Det er derfor uvisst om bygningen er formelt omsøkt og godkjent. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

Lekestue

Det foreligger tegning, datert 08.02.1972. På tegningen står det "campinghytte", de aktuelle bygningene har vært benyttet som lekestue i forbindelse med barnehagedrift. Anbefaler å kontakte kommunen dersom bygningene skal benyttes til annet formål enn lekestue.

Standard

Den opprinnelige delen er fra første del av 1900. Tilbygg 2008/2009. Tilbygg under terrasse kan være fra 1994. Megler kjenner ikke til nøyaktig byggår. Informasjon er hentet fra tilstandsrapport til takstmann.

Bygningen har lav standard. Bygningen har vedlikeholdsetterslep, synlige fuktskader og vurderes som renoveringsklar.

Selv om bygningen er formelt bruksendret er det ikke utført fysiske ombyggingsarbeider. Kjøper må derfor også være oppmerksom på at fysisk bruksendring til boligformål medfører at bygningsmassen må oppgraderes og ominnredes til boligformålet.

Innvendige gulv er utført med belegg, tregulv, teppe og fliser. Veggflatene er utført med malt strie, malt trepanel og malte plater. Det er benyttet slette malte plater og systemhimling i tak / himlinger.

Bad i hovedetasjen:

Baderom i den tilbygde delen. Veggflatene er utført med

våtromsplater og det er benyttet slette malte overflater i tak/himlingen. Gulvbelegg med oppkant. Baderommet er utført med elektrisk gulvvarme. Servant, standard toalett og dusjhjørne.

Vaskerom/toalettrom i hovedetasjen:

Kombinert vaskerom og toalettrom i den tilbygde delen. Veggflatene er utført med våtromsplater og det er benyttet slette malte plater i tak / himling. Gulvbelegg med oppkant. Vaskerommet er utført med elektrisk gulvvarme. Vaskerommet er utført med utslagsvasker, vegghengt toalett, servanter, standard toalett og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken i loftsetasjen:

Enkel kjøkkenløsning i hoveddelens loftsetasje. Gulvbelegg. Vegg og takflater er utført med slette malte plater. Over og underskaper med slette malte fronter. Utslagsvask og opplegg til vaskemaskin. Det er ikke etablert kokesone eller avtrekk fra kjøkken.

Kjøkken i hovedetasjen:

Demontert / revet kjøkken i hovedetasjens opprinnelige del. Kjøkkenet er demontert / revet i forbindelse med vannlekkasjer fra røropplegget.

Areal

BRA - i: 269 m²

BRA - e: 139 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 408 m²

TBA: 52 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde.

Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

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

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 60 m² Gang, Bod 1, Bod 2, Uinnredet kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 201 m² Entré, Trapperom, Stue, Mellomgang, Toalettrom, Stue/kjøkken, Gang / garderobe 1, Gang / garderobe 2, Stue 2, Stellerom, Bad, Vaskerom / toalettrom

2. etasje

BRA-i: 68 m² Gang, Soverom 1 / grupperom, Loftstue / grupperom, Kjøkken, Soverom 2 / grupperom, Mellomgang, Bod 1, Bod 2

(BRA-e): Teknisk rom - Tilbygg

TBA fordelt på etasje

1. etasje

49 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

3 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 22 m²

Lekkestue 1

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 19 m² Bod

Lekkestue 2

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 19 m² Bod 1, Bod 2

Lekkestue 3

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 19 m² Bod

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm. Deler av kjellerrommene, kryploft, teknisk rom, øverloft og deler av arealet under skråtakene i loftsetasjen er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Bodrom i hoveddelens loftsetasje er tidligere benyttet som toalettrom eller baderom.

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er arealet av treterrassen ved hovedinngang som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberope arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomstrapper, plattinger og

øvrige opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Ulike inndelingssoner i kombinasjon med varierende romhøyder, assymetriske måleverdige områder, veggtykkelser og skjevheter i gulv, medfører påregnelige avvik i arealutmålingen av kjellerrommene under den opprinnelige delen. Arealene er i stor grad skjønnsmessig avrundet.

Det foreligger branninstruks. Dokumentasjonen er ikke oppdatert og det forutsettes at ny eier må utarbeide nye branninstrukser og internkontroll for den fremtidige bruken av bygningen, med mindre bygningens skal benyttes til boligformål. Anbefaler å kontakte fagpersonell innen brann sikkerhet eller kommunens brannvesen for gjennomgang, vurdering og koordinering av branntekniske forhold som omfatter krav til varsling, slokningsutstyr og rømningsveier, i forhold til den kommende bruken av bygningsmassen.

Garasje: Bygningen var avlåst på befaringstidspunktet. Arealet som fremgår av rapporten er derfor basert på utvendige mål med fratrekk for sannsynlige veggtykkelser. Arealet kan derfor avvike fra faktiske / fysiske mål.

Byggemåte og tilstandsrapport

Bygningens opprinnelige del er utført med lett undertak av trefiberplater over bordtak. Yttertaket er tekket med betongtakstein. Det er benyttet asfaltapp over de tilbygde delene. Mellom bygget er utført med asfaltapp over steinullsmatter og det er benyttet bærende undertak av tresponplater.

Ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Utvendige overflater er utført med stående malt kledning. Opprinnelig del: Taket er en plassbygget saltakskonstruksjon med kjenngående kvistoppløft på den sydlige siden. Mellombygg: Flat takkonstruksjon med ukjent tekniske oppbygning. Tilbygg: Fabrikkfremstilt pulttakskonstruksjon, delvis utført med kryploft og delvis utført med tildekkede skråtak mot innredede rom. Etasjeskiller / Bjelkelag i tre mellom etasjene. Betonggulv mot grunnen i underetasjen.

Den opprinnelige delen er utført med vannrør/trykkør i kobber og det er etablert plast/pex-rør i den tilbygde delen. Synlige innvendige avløpsrør i plast.

Ringmur og støpt betongsåle i tilknytning til den tilbygde delen. Grunnmur av naturstein i tilknytning til den opprinnelige delen. Sokkelmur i pussede blokker av lettklinkerbetong i tilknytning til kjelleretasjen under terrasse.

Tilstandsrapport:

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Espen Martinsen den 16.02.2025, og er gyldig i 1 år etter befaringdato. 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:

Opprinnelig barnehage hvor bygningsmassen ble bruksendret til boligformål 30.10.2024. Den opprinnelige delen ble oppført på første del av 1900-tallet og den tilbygde delen ble oppført i 2009. Tilgjengelige opplysninger tilsier at lekestuene/campinghyttene ble oppført i 1972. Kjøper må være oppmerksom på aldringssvekkelser og slitasje for bygningsdeler, overflater, rom og installasjoner. Vannrørene var stengt på befaringstidspunktet, som følge av lekkasjeskader etter frost. Rørøplegget med tilhørende installasjoner og avløp er derfor ikke funksjonstestet. Vurderingen omfatter også ventilasjonsanlegget som var ute av drift på befaringstidspunktet. Det er behov for etablering forebyggende tiltak mot kondensfukt i kjellerrommene. Videre er det behov for reetablering av rørinstallasjoner og gjenoppbygning av rom som ble fuktskadet av rørlekkasjer. Påløpt slitasje i kombinasjon med aldringssvekkelser medfører at bygningen har et helhetlig oppgraderingsbehov og vurderes i sin helhet som renoveringsklar. Selv om bygningen er formelt bruksendret er det ikke utført fysiske ombyggingsarbeider. Kjøper må derfor også være oppmerksom på at fysisk bruksendring til boligformål medfører at bygningsmassen må oppgraderes og ominnredes til boligformålet. Byggtekniske merknader og anbefalte undersøkelser er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3: Store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Utvendige overflater har vedlikeholdsetterlep. Det ble registrert synlig fuktskade i tilknytning til det nordvestlige ytterhjørnet i den tilbygde delen. Det er ikke utført destruktive inngrep for vurdering av omfang. Varierende grad av overflateslitasje/vedlikeholdsbehov, tørkesprekker og ujevnheter i musettingen. Den opprinnelige delen er ikke utført med dampsperrsjikt mot oppholdsrommene. Konstruksjonens nedre deler i tilknytning til den

opprinnelige delen er utsatt for kondensfukt fra tilstøtende kjellerrom.

Utvendig > Vinduer

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Varierende grad av slitasje, malingsflass, vedlikeholdsbehov og stedvis brekkasje i hasper. Kjellervinduene og vinduene i den sydlige fasaden, fremstår i redusert forfatning og har råteskader.

Utvendig > Kjellerdør

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Døren har fukt/råteskader og delaminerte overflater.

Innvendig > Overflater

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Deler av de innvendige overflatene i den opprinnelige delen er revet / fjernet i forbindelse med fukt/lekkasjeskade fra røropplegget. Tidligere toalettrom eller baderom i loftsetasjen og overflater i underliggende rom er fjernet. Flislagte overflater i tilknytning til kjellerrommene under terrassen er defekte. For øvrig fremstår innvendige overflater med varierende grad av bruksslitasje på gulv og vegger, samt opphengsmerker etter mekaniske innfestinger på veggflatene. Redusert limdekning (bom) under enkelte fliser.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Deler av konstruksjonene i den opprinnelige delen er noe underdimensjonert, sammenlignet med dagens byggemåte. Det er spennvidder i kombinasjon med konstruksjonstykkelse og stivhet. Skillekonstruksjonen mot kjellerrommene er særlig utsatt for kondensbelastning når avfukteranlegget ikke er i drift. Det ble registrert boreganger etter treskadeinsekter i deler av konstruksjonen. Åpninger / utettheter medfører at konstruksjonen er eksponert for musinntrengning. Det ble målt høyt trefukttinnhold i skillekonstruksjonen mot krypprommet og noe høyt trefukttinnhold i sponplategulv mot grunnen, i den tilbygde bodromsdelen. I følge eier er det benyttet vannfast spon på gulvet.

Innvendig > Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Bakerovnen har synlige sprekker/overflateskader og mangler ovnsdør. Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget. Fyringsanlegget var ikke i bruk eller funksjonelt på befaringstidspunktet.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Høy relativ luftfuktighet i kombinasjon med fuktvandring og tilsig av fukt medfører

at rommene ikke er egnet for innredning med trematerialer. Forhøyede fuktverdier i rom under terreng / kjellerrom kan være forårsaket av fuktvandring i ytterkonstruksjonen som følge av sviktende drenering og/eller innvendig kondensering som følge av dampholdig inneluft som kondenserer mot kalde yttervegger / overflater. Det er installert rotoravfukter-anlegg som forebyggende tiltak mot kondensfukt i kjellerrommet under den opprinnelige delen. Anlegget var ikke funksjonelt på befaringstidspunktet.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det mangler hjelpesluk for håndtering av lekkasjevann fra installasjonene utenfor dusjonen. Videre ble det registrert motfall på deler av gulvet utenfor dusjonen.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Det er yttervegg med påviste fukt/råteskader som legges til grunn for vurderingen. Destruktive inngrep for vurdering av omfang er ikke vurdert. Tekniske løsningsvalg i baderommet legges også til grunn for vurderingen.

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom / toalettrom > Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det ble registrert motfall på deler av gulvet.

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom / toalettrom > Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Deler av utstyr på våtrommet er ødelagt. Bryter for skylling av vegghengt toalett er demontert og toalettet vurderes derfor som defekt. Installasjonene var ikke i bruk på befaringstidspunktet som følge av avstengt røropplegg, på befaringstidspunktet.

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom / toalettrom > Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.

Kjøkken > Loftsetasje > Kjøkken > Avtrekk

Det er avvik: Anlegget var ute av drift på befaringstidspunktet.

Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Det er avvik: Kjøkkenet er demontert / revet i forbindelse med vannlekkasjer fra røropplegget.

Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Det er registrert avvik med avtrekk. Anlegget var ute av drift på befaringstidspunktet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Det er lekkasje fra rør. Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering. Tilgjengelige opplysninger tilsier at det er / har vært frostskaider på røropplegget. Det ble registrert delvis gjennomsaget/hullsaget kobberrør i loftsrom. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at anlegget er utbedret, ut over avstengning som skadeforebyggende tiltak. Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for de nye delene av anlegget.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er avvik: Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at anlegget har vært i drift siden 2022. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som omfatter servicehistorikk eller instillinger i forhold til rombruk og volum (prosjektering og instillingsprotokoll). Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for anlegget.

Det ble registrert uttørkede kondensmerker ved ventilgjennomføring i vegg fra teknisk loftsrom.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Berederen har passert sin forventede brukstid.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Delvis åpent og delvis skjult elektrisk anlegg. Tavleskap i tilknytning til trappegang i bygningens hoveddel.

Underfordeler ved hovedinngang og kjeller. Tavleskapene er utført med automatsikringer. Tilgjengelig kursfortegnelse.

Oppvarming er med panelovner og elektrisk gulvvarme i deler av bygningen. Det foreligger kontrollskjema med avvik, utført av Sentrum elektro, 28.08.2019. Deler av anlegget er demontert eller delvis demontert, ufunksjonelt og mangler klamring/innfesting. Anlegget har derfor oppgraderingsbehov. Det foreligger ikke anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Dersom bygningen skal benyttes til boligformål må brannslukningsapparater skiftes og det må føres kontroll og eventuell utskiftning av røykvarslere. Bygningen er utført med brannalarm-sentral, med tilhørende gjenværende rømningsplaner fra tidligere drift. Eksisterende branninstruks må anses å være utgått i forhold til eventuell fremtidig drift, ombygging eller bruksendring av bygningen, ved en fremtidig overtakelse av nye eiere. Sikkerhet ved brann: Brannsentralen er tilsynelatende ute av drift og det var ikke vanntilførsel på innvendige brannslanger/slokkeutstyr. Det forutsettes at ny eier må utarbeide nye branninstrukser og internkontroll dersom bygningen skal bruksendres eller benyttes til annet formål enn bolig. Anbefaler å kontakte fagpersonell innen brannsikkerhet eller kommunens brannvesen for gjennomgang, vurdering og koordinering av branntekniske forhold, samt prosjektering av forhold som omfatter krav til dokumentasjon, varsling, slokningsutstyr og rømningsveier.

Tomteforhold > Terrengforhold

Det er avvik: Deler av terrenget har tilsig og synlig overvannsinntrengning på fjellterrenget i kjellerrommene under den opprinnelige delen.

TG2: Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Det er enkelte knekte taksten. Synlige overflatesprekker, slitasje og mosegroe i tilknytning til asfaltappen over mellombygget. Bygningsmassen har overgangstekkinger mellom takflater og tilsøtende veggside som medfører økt risiko for fuktinntrengning, særlig i forhold til nedløpsavslutninger som ikke leder vann bort fra risikoutsatte områder/knutepunkter.

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Manglende bortledning av nedløpsvann har forårsaket fukt/råteskade ved det nordvestlige ytterhjørnet og nedløpsavslutninger i tilknytning til mellombygget er i ferd med å skape fuktskader. Det ble registrert utetthet i nedløp ved hovedinngang og symptomer på frostsprengning enkelte steder.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen. Det er avvik: Det er ikke etablert dampspærre mot underliggende etasje i tilknytning til den opprinnelige delen. Tildekkede eller etterisolerte takkonstruksjoner fra den aktuelle tidsperioden med begrenset eller manglende utlufting er særlig utsatt for kondens/fuktproblematikk og betegnes som risikokonstruksjoner. Videre ble det registrert noe sig / skjevheter. Normale tekniske merknader for konstruksjoner fra den aktuelle tidsperioden. Det ble registrert boreganger etter treskadeinsekter i deler av konstruksjonen.

Boregangene indikerer at det er eller har vært husbukk i deler av konstruksjonen, noe som må undersøkes nærmere av skadedyrfirma. Den opprinnelige delen mangler insektnetting ved takutstikkene. Delvis sammenklemt luftespalter i den tilbygde delen medfører redusert utlufting med påfølgende økt risiko for kondensutfordringer i konstruksjonene.

Utvendig > Terrassedører

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det ble registrert defekt sprosse og løs tettepakning i tilknytning til døren i loftetasjen. Dørene i hovedetasjen har lav høyde til terrassegulv og er utsatt for ekstra fuktbelastning ved vannsprut og snøsmelting. Synlig overflateslitasje i bunn, hovedsakelig mellomgangen i hovedetasjen.

Utvendig > Hovedinngangsdører

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Dørene har synlig bruksslitasje/overflateslitasje og reduserte tettepakninger.

Utvendig > Treterrasser

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Overflatene har synlig slitasje og vedlikeholdsetterslep. Det ble registrert skjevhet/horisontalavvik i overgang mellom terrassene. Nedre del av stolpepunkter fra repos/balkong mot loftsetasjen er utsatt for vedvarende fuktbelastning, med påfølgende raskere nedbrytning av trematerialene. Balkong/terrasse ligger over kjellerrom med flat taktekking, noe som betegnes som usikker konstruksjon/risikokonstruksjon.

Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Utvendig > Utvendige trapper

Det er avvik: Trappeløpet fremstår med synlig slitasje, malingsflass og påbegynt råte/myk ved. Nedre del av trappevanger er utsatt for fuktoppsug. Det mangler håndløper på en side i trappeløpet og port i nedre del av trappeløpet er defekt.

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er liten frihøyde i trappeløp. Vindu i trappeløpet er utført uten personsikre glassfelt, som kan medføre kuttskader ved fall. Synlig slitasje i trinnene.

Innvendig > Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Varierende grad av slitasje. Defekt dørpumpe/lukker i tilknytning til dør i trappegang, hovedetasje.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling

Det er montert vinduer eller dører i våtsonen. Dør og tilhørende omramming ligger innenfor våtsone for dusj.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Synlig overflateslitasje, hovedsakelig gulvbelegget utenfor dusjsonen.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Det er avvik: Installasjonene var ikke i bruk på befaringstidspunktet som følge av avstengt røropplegg, på befaringstidspunktet.

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom / toalettrom > Overflater vegger og himling

Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det mangler bunnfyllingslist i bunn av våtromsplater, tilknyttet våt-soner.

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom / toalettrom > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Gulvbelegget har synlig bruksslitasje.

Kjøkken > Loftsetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Overflater og innredning har synlig bruksslitasje. Det ble registrert ujusterte fronter. Innredningen er montert i bygningsmasse med skjevheter. Servantkranen var ikke funksjonell på befaringstidspunktet som følge av avstengt vannrørsopplegg.

Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Det er avvik: Vann og ventilasjon var ikke funksjonelt på befaringstidspunktet. Stedvis redusert limdekning (bomlyd) i deler av det flislagte gulvarealet. Kontrollerte fliser lå stabilt på befaringstidspunktet. Det er ikke synlig eller dokumentert tettesjikt i nedstøpt gulvsluk.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det ble registrert utpreget kloakklukt på befaringstidspunktet. Uttørkede sluker er ikke

forblendet. Durgøventil for kloakklufting er plassert på kryploftet, uten primærlufting ut til det fri. Stakeluken i kjellerrom er demontert.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Installasjonen er tilkoblet støpsel-kontakt. Krav til fast tilkobling av varmtvannsberedere gjelder for ny-installasjoner med en effekt på over 2000 watt fra 2010 og over 1500 watt fra 2014 og nyere.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Grunnmuren har sprekkdannelser. Det ble registrert fugeriss / løse fuger i deler av grunnmuren på den opprinnelige delen. Den tilbygde sokkelmuren under terrassen har setningssprekker i murpussen. Synlig krakelering i betonggulvet i den tilbygde delen fra 2009. Sprekk i overgang mellom mellom betonggulv og ringmur er synlig ved terrassedør.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Enkelte fugeriss og sprekkssymptomer.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Terengforholdene indikerer at deler av røropplegget ikke nødvendigvis ligger på frostfri dybde.

Tomteforhold > Gjerde med porter

Det er avvik: Gjerder har skjevheter / deformeringer

enkelte steder. Løs port på den sydlige siden. Stedvis rust i stolper og gjerdekomponenter.
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

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

Ja. Vannskade våtrom 2 etg.

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

Ja.

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

Ja. Noe fukt observert.

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

Ja. Skade våtrom 2 etg., ref. takst.

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

Ja. Nytt arbeid. 2024. Faglært. Påkobling til offentlig VA anlegg. OLTO VVS. Har dokumentasjon på arbeidet.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Selger opplyser om følgende:

Kjøkken er ikke montert, men står demontert i et annet rom grunnet vannlekkasje. Dette medfølger.

Gjelder også 2 frittstående komfyrer.

Fastmontert stellebord på det ene toalettet medfølger.

Det som ligger igjen i de 3 utebodene, samt det som blir liggende igjen i garasjen ved visning medfølger.

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.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Komfyr/stekeovn/koketopp.

Diverse

Deler av eiendommen ligger under kulturminne.

Hentet fra kulturminnesøk: "Dette er objekt nr 197 i Statens vegvesens landsverneplan.

Vegen på 5,2 km mellom Sogne og Sauvika følger et småkupert sørlandslandskap, og er lagt med slakt stigningsforhold langs sidene av dalføret. Enkelte steder er sidemurere bygd i tørrmur, men stort sett består

ytterkantene av steinfyllinger som er dekket av vegetasjon. Vegen er stedvis sprengt inn i fjellet, og stabbesteiner er bevart langs mesteparten av strekningen. På denne parsellen ligger ei bjelkebru av stål med tredekke og spennvidde på 17 meter. Brua har et rekkverk som består av tre langsgående stålrør, og brukarene er bygd av huggen tørrmurt stein med en betongsokkel øverst. Vegen har asfaltdekke, og vegstrekningen er del av fylkesvegen. "

Det er tilfluktsrom og tunneller under eiendommen som antas å være fra etter krigen. Tvedestrand kommune opplyser om at eiendommen ikke har eiendomsrett nede i grunnen.

Det gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ryddet og rengjort før overtagelse.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet

Velkommen til Sliperikleiva 2!

Sliperikleiva 2 befinner seg på Songe i Tvedestrand kommune - ett trivelig, rolig, og barnevennlig område. Songe befinner seg mellom Tvedestrand og Risør kommune, noe som gjør det enkelt å nå fasilitetene man trenger i hverdagen. Tvedestrand er en by som stadig er under utvikling, og Risør er en by man ikke kan unngå å oppleve ved sommertid. Tvedestrand har blant annet kjøpesenter, barnehage, barneskole, ungdomsskole og videregående skole, treningssenter, og flere service tilbud. Risør har flere spisesteder og caféer, fantastiske holmer, festivaler ved sommerstid, barnehager, skoler, og mye mer.

Fra eiendommen er det kun en kort spasertur ned til Songevann - en fantastisk plass om sommeren. Er man glad i å fiske, er det muligheter for sjørret fiske i Songevann. Herfra kan man ta båten ut til nabo kommunene, eller bare nyte en grill kveld på Hvidebergholmen eller Saltbuholmen. Tar man båten ut forbi Laget ankommer man Sørlandetferiesenter - en populær familieattraksjon.

Songe kan by på flere koselige badeplasser. Ved vinterstid er det skiløyper en kan benytte seg av.

Tomt

2453.3 m², eiet

Selveier tomt.

Tomtearealet er hentet fra matrikkelrapport.

Adkomst

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

Parkering

Parkering i garasje, samt på egen tomt.

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk og varmegjenvinner.

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

Info strømforbruk

Selger opplyser om et antatt forbruk i KWH siste år på ca. 34 000 KWH.

Strømforbruket vil variere med bruken av eiendommen.

Energi- og oppvarmingskarakter

Rød - F

ØKONOMI

Formuesverdi primær

Formuesverdi sekundær

Kr 0 pr

Info formuesverdi

Megler får ikke hentet inn informasjon om formuesverdi via skatteetaten. Formuesverdien er derfor uvisst.

Kommunale avgifter

Kr 11 504 pr 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene består av:

RTA: 4 800,-

Vann: 2 879,-

Avløp: 3 529,-

Feiing: 296,-

Info eiendomsskatt

Tvedestrand kommune opplyser om at det pr. i dag ikke er eiendomsskatt på eiendommen da den er regulert til næring. Kommunen har videre opplyst om at når revidert kommuneplan er ferdig så skal eiendommen ligge til boligformål. Det vil derfor komme eiendomsskatt på eiendommen senere.

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 16.12.2009. Ferdigattesten gjelder endring av bygg - utvendig tilbygg større enn 50 kvm. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det

ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra barnehage til enebolig, datert 30.10.2024.

Det foreligger ferdigattest datert 04.07.1972. Ferdigattesten gjelder 4 stk. campinghytter. De aktuelle bygningene har vært benyttet som lekestue i forbindelse med barnehagedrift. Anbefaler å kontakte kommunen dersom bygningene skal benyttes til annet formål enn lekestue.

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

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

Vei, vann og avløp

Vei. Fylkesveien går forbi eiendommen. Privat vei inn til selve eiendommen.

Vann. Offentlig. Det er installert vannmåler.

Avløp. Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som næringsvirksomhet, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan.

Deler av eiendommen ligger innenfor kommunedelplan for kystsonens byggeområder 2011-2023. Kommunen opplyser om at dette gjelder et delareal på ca. 50 kvm.

Tvedestrand opplyser om at når revidert kommuneplan er ferdig, skal eiendommen ligge til boligformål. Frem til ny kommuneplan må det søkes om dispensasjon fra formålet næring, hvis det skal søkes om tiltak til boligen.

Området rundt eiendommen er godkjent som næringsvirksomhet.

Bedriften Tore Olsen ligger i nærheten av eiendommen.

Legalpant

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved
overskjøting til ny hjemmelshaver:

4213/73/85:

02.04.1925 - Dokumentnr: 900176 - Bestemmelse om veg
34-446

Overført fra: Knr:0914 Gnr:73 Bnr:209
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1962 - Dokumentnr: 430 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om veg

Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:0914 Gnr:73 Bnr:209
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1972 - Dokumentnr: 306 - Rettigheter iflg. skjøte
Bruksrett til vegen, vederlagfri adkomst og bruksrett til
tilfluktsrommet, samt rett til vedelagsfri fremføring av
tømmerrenne langs elvebredden på nærmere angitt sten,
har
A/S Songe Træsliperi og mulige nye eiere/brukere.
Konverteringsfeil. Korrekt dokumentnr. 1972/3306
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1972 - Dokumentnr: 3306 - Rettigheter iflg. skjøte
Bruksrett
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om adkomstrett
Bruksrett til tilfluktsrommet, samt rett til vederlagsfri
fremføring av tømmerrenne langs elvebredden på nærmere
angitt sted.
Overført fra: Knr:0914 Gnr:73 Bnr:209
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1990 - Dokumentnr: 4420 - Erklæring/avtale
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.2007 - Dokumentnr: 199725 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.2024 - Dokumentnr: 2300578 - Registerenheten kan
ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Sørmeqleren AS
Org.nr: 944 121 331
Elektronisk innsendt

03.02.1958 - Dokumentnr: 155 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0914 Gnr:73 Bnr:84

19.05.2017 - Dokumentnr: 527822 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0914 Gnr:73 Bnr:208

27.02.2018 - Dokumentnr: 482878 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0914 Gnr:73 Bnr:209
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 949519 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:0914 Gnr:73 Bnr:85

07.11.2024 - Dokumentnr: 2208416 - Bestemmelse om
vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:4213 Gnr:73 Bnr:15
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

07.11.2024 - Dokumentnr: 2208439 - Bestemmelse om
vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:4213 Gnr:73 Bnr:27
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel.

Radon

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er over to mål, og egenerklæring om
konsesjonsfrihet må fylles ut. Kjøper må undertegne dette
før megler sender til kommunen for registrering.
Sørmeqleren gjør oppmerksom på at kommunen må ha
bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før
skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted
før dette foreligger.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning

Kr 2 000 000

Totalpris

Kr 2 067 590

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

50 000,00 (Dokumentavgift)

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

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

51 090,00 (Omkostninger totalt (uten HELP
Boligkjøperforsikring))
67 590,00 (Omkostninger totalt (med HELP
Boligkjøperforsikring))

2 051 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP
Boligkjøperforsikring))
2 067 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP
Boligkjøperforsikring))

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

Overtakelse

Etter avtale.

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 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i

salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. 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 overtakelse 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.

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.

Hvitvaskingsreglene

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

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

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 3,60 % inkl. mva. Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.200,-, oppgjørshonorar kr 10.900,-, grunnpakke markedsføring kr 14.000,- og visning kr 1.500,- pr. stk. I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon. Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 112 850,00,- inkl. mva.

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

Forsikring

Gjensidige
Polisenummer: 88457829

Selger

Læringsverkstedet AS

Oppdragsansvarlig

Louise Tallaksen
Eiendomsmegler
louise.tallaksen@sormegleren.no
Tlf: 476 57 250

Ansvarlig megler

Louise Tallaksen
Eiendomsmegler
louise.tallaksen@sormegleren.no
Tlf: 476 57 250

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

Oppdragsnummer

41240098

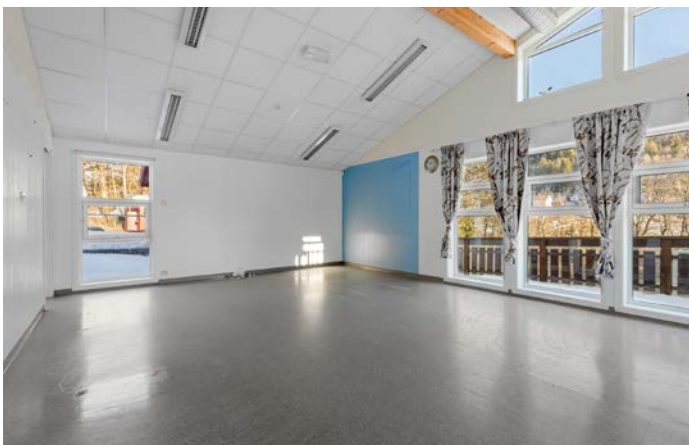
Salgsoppgavedato

26.02.2025





Gang



Demontert / revet kjøkken i hovedetasjens opprinnelige del. Kjøkkenet er demontert / revet i forbindelse med vannlekkasjer fra rørapplegget



Enkel kjøkkenløsning i hoveddelens loftsetasje. Det er ikke etablert kokesone eller avtrekk fra kjøkken

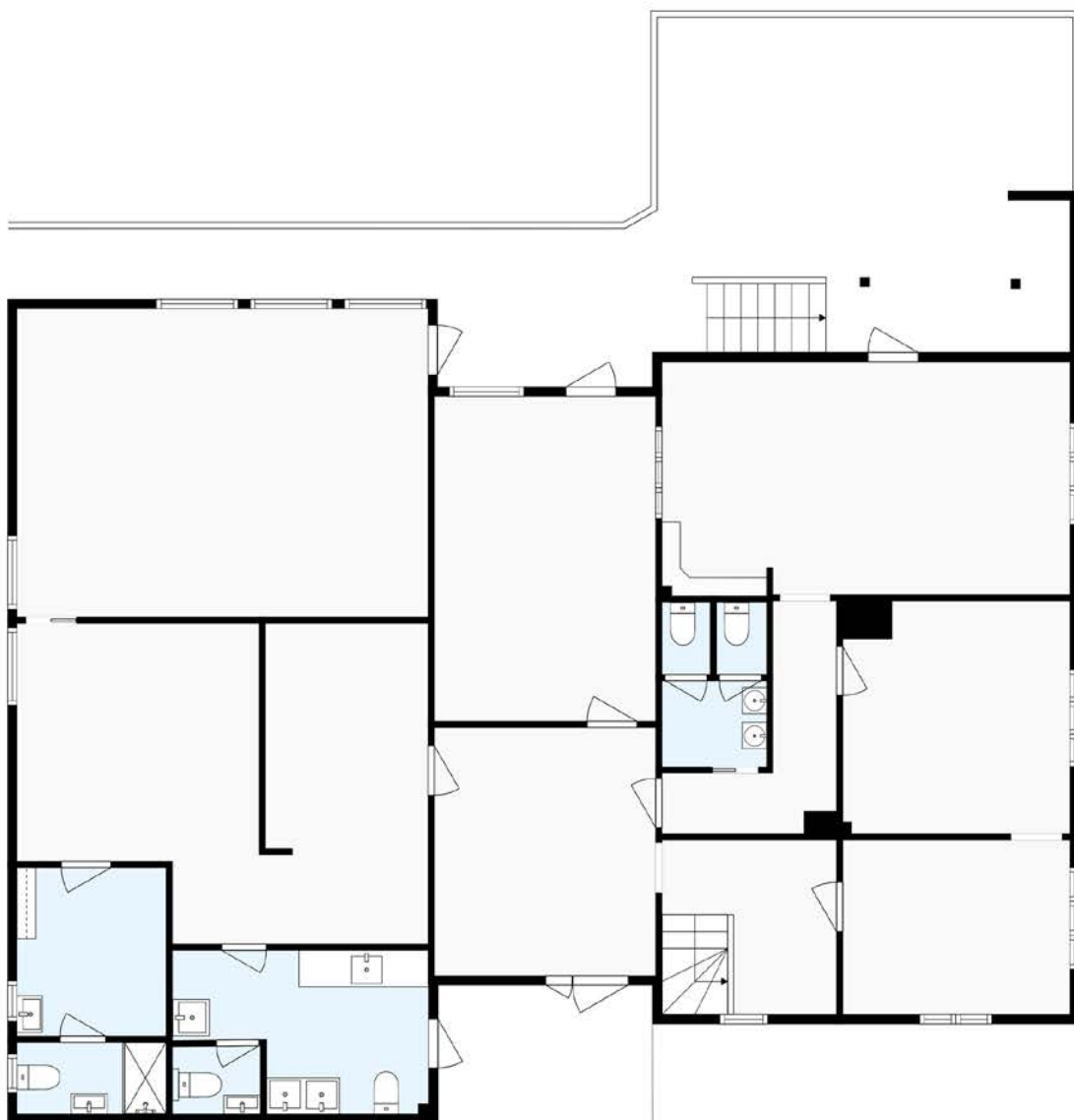


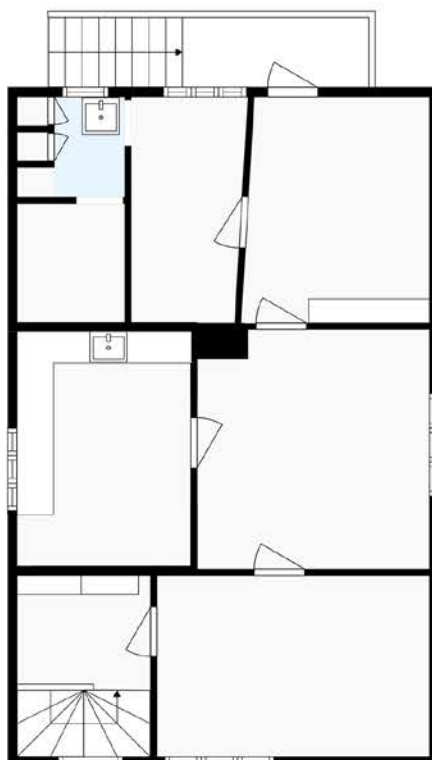


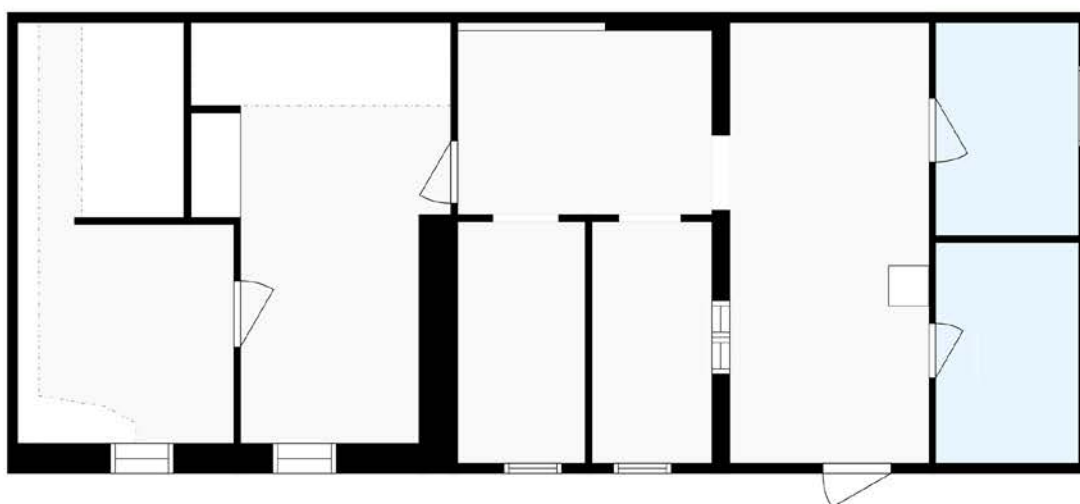
Velkommen til visning!



Utsikt til Songevannet







Nabolagsprofil

Sliperikleiva 2

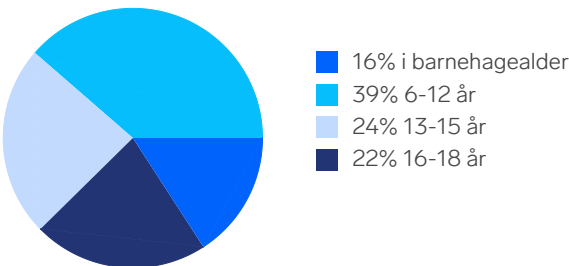
Offentlig transport

 Songe Linje 150, 166, VY190	17 min  1.2 km
 Vinterkjær trafikknutepkt buss	7 min 
 Grenstøl bussterminal Linje F5	11 min  12.2 km
 Tvedestrand rutebilstasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min  11.7 km
 Kristiansand Kjevik	1 t 9 min 

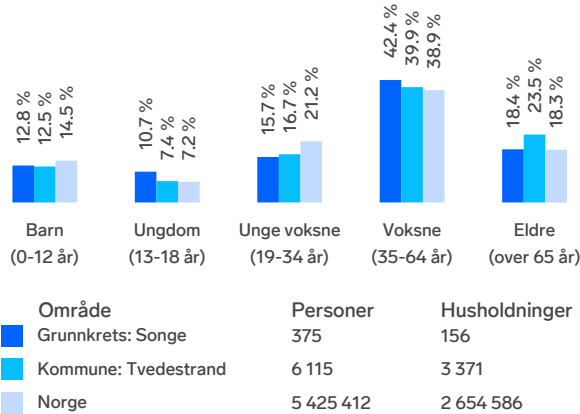
Skoler

Vestre Sandøya skole (1-4 kl.) 16 elever, 1 klasse	11 km
Tvedestrand barneskole (1-7 kl.) 427 elever, 23 klasser	16 min  12.6 km
Lyngmyr skole (8-10 kl.) 247 elever, 18 klasser	16 min  12.6 km
Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser	15 min  15.3 km
Risør videregående skole 300 elever, 15 klasser	20 min  17.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

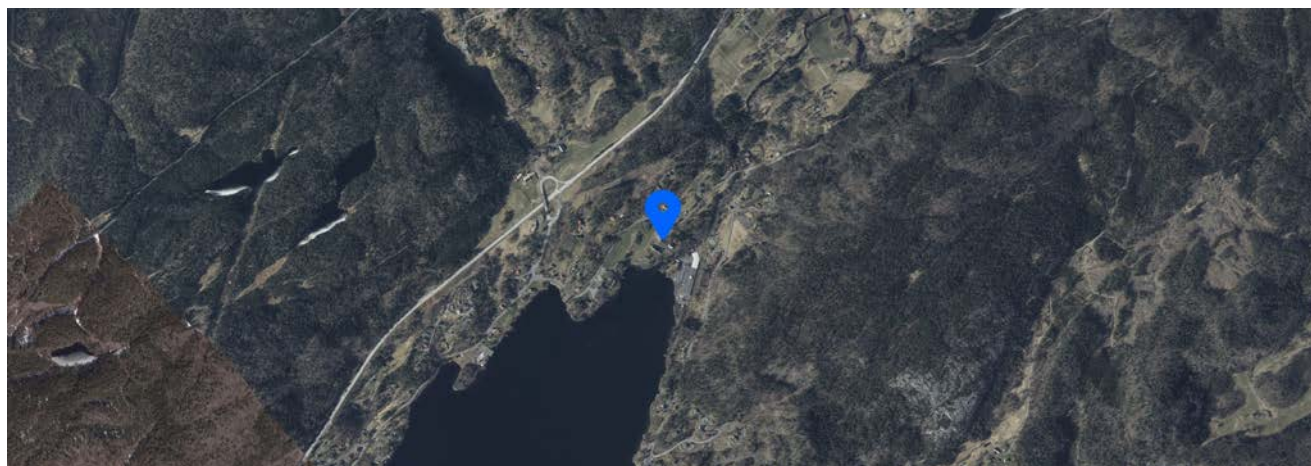
Fargeskrinet barnehage (1-5 år) 39 barn	11 min  10.2 km
Lyngbakken barnehage (1-5 år) 84 barn	15 min  12.4 km
Bronsbu barnehage (1-5 år) 83 barn	15 min  15.3 km

Dagligvare

Kiwi Sønedeled Post i butikk, PostNord	12 min  10.8 km
Kiwi Tvedestrand	12 min 

Sport

 Songe skole Aktivitetshall, ballspill	1 min  0.1 km
 Songebakkene - fotballøkke Ballspill	9 min  0.7 km
 SKY Fitness Tvedestrand	12 min 
 Aktivitetshuset	14 min 



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sliperikleiva 2, 4909 SONGE

 TVEDESTRAND kommune

 gnr. 73, bnr. 85

Sum areal alle bygg: BRA: 408 m² BRA-i: 269 m²



Befaringsdato: 16.02.2025

Rapportdato: 25.02.2025

Oppdragsnr.: 20201-1593

Referansenummer: AS5826

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen

Sertifisert Takstingeniør: Espen Martinsen

Vår ref:



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



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann Espen Martinsen

Takstmann
Espen Martinsen

Takstingeniør – Byggmester

Rapportansvarlig

Espen Martinsen

Espen Martinsen

Uavhengig Takstingeniør

espmarti@live.no

975 91 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Opprinnelig barnehage hvor bygningsmassen ble bruksendret til boligformål 30.10.2024.

Den opprinnelige delen ble oppført på første del av 1900-tallet og den tilbygde delen ble oppført i 2009. Tilgjengelige opplysninger tilsier at lekestuene/campinghyttene ble oppført i 1972.

Kjøper må være oppmerksom på aldringssvekkelser og slitasje for bygningsdeler, overflater, rom og installasjoner. Vannrørene var stengt på befaringstidspunktet, som følge av lekkasjeskader etter frost. Rørøplegget med tilhørende installasjoner og avløp er derfor ikke funksjonstestet. Vurderingen omfatter også ventilasjonsanlegget som var ute av drift på befaringstidspunktet.

Det er behov for etablering forebyggende tiltak mot kondensfukt i kjellerrommene. Videre er det behov for reetablering av rørinstallasjoner og gjenoppbygning av rom som ble fuktskadet av rørlekkasjer.

Påløpt slitasje i kombinasjon med aldringssvekkelser medfører at bygningen har et helhetlig oppgraderingsbehov og vurderes i sin helhet som renoveringsklar.

Selv om bygningen er formelt bruksendret er det ikke utført fysiske ombyggingsarbeider. Kjøper må derfor også være oppmerksom på at fysisk bruksendring til boligformål medfører at bygningsmassen må oppgraderes og ominnredes til boligformålet.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er ikke fullt ut samsvar mellom tilgjengelige tegninger og den faktiske utformingen.

Den tilbygde delen av kjelleretasjen og kvistoppløftet på den sydlige siden fremgår ikke av tilgjengelige tegninger.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

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

Lekestue 1 - Førskolehytta

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

Det foreligger ferdigattest datert 04.07.1972. Ferdigattesten gjelder for øvrig for 4 stk. campinghytter. Disse aktuelle bygningene har vært benyttet som lekestuer i forbindelse med barnehagedrift. Anbefaler å kontakte kommunen dersom bygningene skal benyttes til annet formål enn lekestuer eller boder.

Lekestue 2 - Samlingshytta

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

Det foreligger ferdigattest datert 04.07.1972. Ferdigattesten gjelder for øvrig for 4 stk. campinghytter. Disse aktuelle bygningene har vært benyttet som lekestuer i forbindelse med barnehagedrift. Anbefaler å kontakte kommunen dersom bygningene skal benyttes til annet formål enn lekestuer eller boder.

Lekestue 3 - Snekkerbua

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

Det foreligger ferdigattest datert 04.07.1972. Ferdigattesten gjelder for øvrig for 4 stk. campinghytter. Disse aktuelle bygningene har vært benyttet som lekestuer i forbindelse med barnehagedrift. Anbefaler å kontakte kommunen dersom bygningene skal benyttes til annet formål enn lekestuer eller boder.

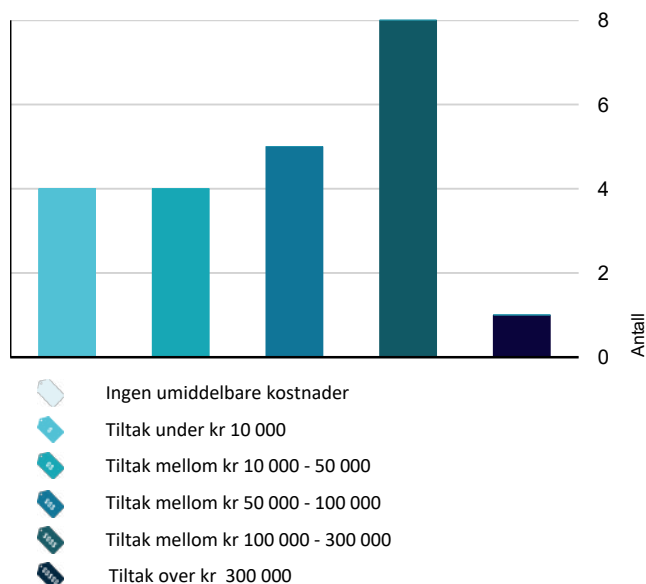
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

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 næringseiendom - kommunal bygningsmasse - barnehage, basert på vurderingskriteriene for bolig.

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

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

Det er kun Tilstandsgrad 3 (TG:3) som er kostnadestimert i rapporten. Kjøper må derfor være oppmerksom og bevisst på at bygningsdeler og installasjoner som tildeles Tilstandsgrad 2 (TG:2) også innebærer eller kan innebære kostnader for eier av bygningen.

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

Forskriftsbrudd ut over det som er kommentert i rapporten, er ikke vurdert. Herunder også eventuelle forskriftsbrudd knyttet til eksisterende eksisterende verksted-drift og eventuell tilbakevirkende kraft av brannforskrifter.

Merk:

Kjøper må sette seg inn i gjeldende regelverk og forskrifter for den planlagte og / eller fremtidige bruken av bygningen, enten som bolig eller til andre aktuelle formål. Videre må kjøper sette seg inn i bygningsmassen oppgraderingsbehov, både teknisk og formelt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendige overflater har vedlikeholdsetterslep. Det ble registrert synlig fuktskade i tilknytning til det nordvestlige ytterhjørnet i den tilbygde delen. Det er ikke utført destruktive inngrep for vurdering av omfang. Varierende grad av overflateslitasje/vedlikeholdsbehov, tørkesprekker og ujevnheter i musetettingen. Den opprinnelige delen er ikke utført med dampsperrsjikt mot oppholdsrommene. Konstruksjonens nedre deler i tilknytning til den opprinnelige delen er utsatt for kondensfukt fra tilstøtende kjellerrom.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvidet > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Varierende grad av slitasje, malingsflask, vedlikeholdsbehov og stedvis brekkasje i hasper. Kjellervinduene og vinduene i den sydlige fasaden, fremstår i redusert forfatning og har råteskader.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvidet > Kjellerdør

[Gå til side](#)

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Døren har fukt/råteskader og delaminerte overflater.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Deler av de innvendige overflatene i den opprinnelige delen er revet / fjernet i forbindelse med fukt/lekkasjeskade fra røropplegget. Tidligere toalettrom eller badrom i loftsetasjen og overflater i underliggende rom er fjernet. Flislagte overflater i tilknytning til kjellerrommene under terrassen er defekte.

For øvrig fremstår innvendige overflater med varierende grad av bruksslitasje på gulv og vegger, samt opphengsmerker etter mekaniske innfester på veggflatene. Redusert limdekning (bom) under enkelte fliser.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Deler av konstruksjonene i den opprinnelige delen er noe underdimensjonert, sammenlignet med dagens byggemåte. Det er spennvidder i kombinasjon med konstruksjonstykkelser og stivhet. Skillekonstruksjonen mot kjellerrommene er særlig utsatt for kondensbelastning når avfukteranlegget ikke er i drift. Det ble registrert boreganger etter treskadeinsekter i deler av konstruksjonen. Åpninger / utettheter medfører at konstruksjonen er eksponert for musinntrengning.

Det ble målt høyt trefukttinnhold i skillekonstruksjonen mot kryprommet og noe høyt trefukttinnhold i sponplategulv mot grunnen, i den tilbygde bodromsdelen. I følge eier er det benyttet vannfast spon på gulvet.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Bakerovnen har synlige sprekker/overflateskader og mangler ovnsdør. Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget. Fyringsanlegget var ikke i bruk eller funksjonelt på befaringstidspunktet.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Høy relativ luftfuktighet i kombinasjon med fuktvandring og tilslag av fukt medfører at rommene ikke er egnet for innredning med trematerialer. Forhøyede fuktverdier i rom under terreng / kjellerrom kan være forårsaket av fuktvandring i ytterkonstruksjonen som følge av sviktende drenering og/eller innvendig kondensering som følge av dampholdig inneluft som kondenserer mot kalde yttervegger / overflater.

Det er installert rotoravfukter-anlegg som forebyggende tiltak mot kondensfukt i kjellerrommet under den opprinnelige delen. Anlegget var ikke funksjonelt på befaringstidspunktet.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det mangler hjelpesluk for håndtering av lekkasjevann fra installasjonene utenfor dusjsjonen. Videre ble det registrert motfall på deler av gulvet utenfor dusjsjonen.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

 Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader Det er yttervegg med påviste fukt/råteskader som legges til grunn for vurderingen. Destruktive inngrep for vurdering av omfang er ikke vurdert. Tekniske løsningsvalg i baderommet legges også til grunn for vurderingen.  Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000 Gå til side	 Tekniske installasjoner > Vannledninger Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Det er lekkasje fra rør. Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering. Tilgjengelige opplysninger tilsier at det er / har vært frostskaider på røropplegget. Det ble registrert delvis gjennomslag/hullsaget kobberrør i loftsrom. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at anlegget er utbedret, ut over avstengning som skadeforebyggende tiltak. Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for de nye delene av anlegget.  Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000 Gå til side
 Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom / toalettrom > Overflater Gulv Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det ble registrert motfall på deler av gulvet.  Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000 Gå til side	 Tekniske installasjoner > Ventilasjon Det er avvik: Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at anlegget har vært i drift siden 2022. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som omfatter servicehistorikk eller instillinger i forhold til rombruk og volum (prosjektering og instillingsprotokoll). Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for anlegget. Det ble registrert uttørkede kondensmerker ved ventilgjennomføring i vegg fra teknisk loftsrom.  Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000 Gå til side
 Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom / toalettrom > Sanitærutstyr og innredning Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Deler av utstyr på våtrommet er ødelagt. Bryter for skylling av vegghengt toalett er demontert og toalettet vurderes derfor som defekt. Installasjonene var ikke i bruk på befaringsstidspunktet som følge av avstengt røropplegg, på befaringsstidspunktet.  Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000 Gå til side	 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Berederen har passert sin forventede brukstid.  Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000 Gå til side
 Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom / toalettrom > Ventilasjon Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.  Kostnadsestimat: Under 10 000 Gå til side	 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Delvis åpent og delvis skjult elektrisk anlegg. Tavleskap i tilknytning til trappegang i bygningens hoveddel. Underfordeler ved hovedinngang og kjeller. Tavleskapene er utført med automatsikringer. Tilgjengelig kursfortegnelse. Oppvarming er med panelovner og elektrisk gulvvarme i deler av bygningen. Det foreligger kontrollskjema med avvik, utført av Sentrum elektro, 28.08.2019. Deler av anlegget er demontert eller delvis demontert, ufunksjonelt og mangler klamring/innfesting. Anlegget har derfor oppgraderingsbehov. Det foreligger ikke anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.  Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000 Gå til side
 Kjøkken > Loftsetasje > Kjøkken > Avtrekk Det er avvik: Anlegget var ute av drift på befaringsstidspunktet.  Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000 Gå til side	 Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side
 Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Det er avvik: Kjøkkenet er demontert / revet i forbindelse med vannlekkasjer fra røropplegget.  Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000 Gå til side	
 Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Det er registrert avvik med avtrekk. Anlegget var ute av drift på befaringsstidspunktet.  Kostnadsestimat: Under 10 000 Gå til side	

Sammendrag av boligens tilstand

Brannslukningsapparater er eldre enn 10 år. Dersom bygningen skal benyttes til boligformål må brannslukningsapparater skiftes og det må føres kontroll og eventuell utskiftning av røykvarslere.

Bygningen er utført med brannalarm-sentral, med tilhørende gjenværende rømningsplaner fra tidligere drift. Eksisterende branninstruks må anses å være utgått i forhold til eventuell fremtidig drift, ombygging eller bruksendring av bygningen, ved en fremtidig overtakelse av nye eiere.

Sikkerhet ved brann:
Brannsentralen er tilsynelatende ute av drift og det var ikke vanntilførsel på innvendige brannslanger/slokkeutstyr. Det forutsettes at ny eier må utarbeide nye branninstruks og internkontroll dersom bygningen skal brukes eller benyttes til annet formål enn bolig. Anbefaler å kontakte fagpersonell innen brann sikkerhet eller kommunens brannvesen for gjennomgang, vurdering og koordinering av branntekniske forhold, samt prosjektering av forhold som omfatter krav til dokumentasjon, varsling, slokningsutstyr og rømningsveier.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Deler av terrenget har tilsig og synlig overvannsinntrengning på fjellterrenget i kjellerrommene under den opprinnelige delen.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Det er enkelte knekte taksten.

Synlige overflatesprekker, slitasje og mosegroer i tilknytning til asfaltappen over mellombygget. Bygningsmassen har overgangstekninger mellom takflater og tilsøtende veggsider som medfører økt risiko for fuktinntrengning, særlig i forhold til nedløpsavslutninger som ikke leder vann bort fra risikoutsatte områder/knutepunkter.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Manglende bortledning av nedløpsvann har forårsaket fukt/råteskade ved det nordvestlige ytterhjørnet og nedløpsavslutninger i tilknytning til mellombygget er i ferd med å skape fuktskader. Det ble registrert utetthet i nedløp ved hovedinngang og symptomer på frostsprengning enkelte steder.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
Det er avvik:

Det er ikke etablert dampspærre mot underliggende etasje i tilknytning til den opprinnelige delen. Tildekkede eller etterisolerte takkonstruksjoner fra den aktuelle tidsperioden med begrenset eller manglende utlufting er særlig utsatt for kondens/fuktproblematikk og betegnes som risikokonstruksjoner. Videre ble det registrert noe sig / skjevheter. Normale tekniske merknader for konstruksjoner fra den aktuelle tidsperioden. Det ble registrert boreganger etter treskadeinsekter i deler av konstruksjonen. Boregangene indikerer at det er eller har vært husbukk i deler av konstruksjonen, noe som må undersøkes nærmere av skadedyrfirma. Den opprinnelige delen mangler insektnetting ved takutstikkene.

Delvis sammenklemt luftespalter i den tilbygde delen medfører redusert utlufting med påfølgende økt risiko for kondensutfordringer i konstruksjonene.



Utvendig > Terrassedører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det ble registrert defekt sprosse og løs tettepakning i tilknytning til døren i loftsetasjen. Dørene i hovedetasjen har lav høyde til terrassegulv og er utsatt for ekstra fuktbelastning ved vannsprut og snøsmelting. Synlig overflateslitasje i bunn, hovedsakelig mellomgangen i hovedetasjen.



Utvendig > Hovedinngangsdører

[Gå til side](#)

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

Dørene har synlig bruksslitasje/overflateslitasje og reduserte tettepakninger.



Utvendig > Treterrasser

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Sammendrag av boligens tilstand

Overflatene har synlig slitasje og vedlikeholdsetterslep. Det ble registrert skjevhet/horisontalavvik i overgang mellom terrassene. Nedre del av stolpepunkter fra repos/balkong mot loftsetasjen er utsatt for vedvarende fuktbelastning, med påfølgende raskere nedbrytning av trematerialene. Balkong/terrasse ligger over kjellerrom med flat takteking, noe som betegnes som usikker konstruksjon/risikokonstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Synlig overflateslitasje, hovedsakelig gulvbelegget utenfor dusjsonen.

! Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Trappeløpet fremstår med synlig slitasje, malingsflass og påbegynt råte/myk ved. Nedre del av trappevanger er utsatt for fuktoppsug. Det mangler håndløper på en side i trappeløpet og port i nedre del av trappeløpet er defekt.

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er liten frihøyde i trappeløp

Vindu i trappeløpet er utført uten personsikre glassfelt, som kan medføre kuttskader ved fall. Synlig slitasje i trinnene.

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Varierende grad av slitasje. Defekt dørpumpe/lukker i tilknytning til dør i trappegang, hovedetasje.

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er montert vinduer eller dører i våtsone.

Dør og tilhørende omramming ligger innenfor våtsone for dusj.

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Installasjonene var ikke i bruk på befaringsstidspunktet som følge av avstengt røropplegg, på befaringsstidspunktet.

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom / toalettrom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det mangler bunnfyllingslist i bunn av våtromsplater, tilknyttet våt-soner.

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom / toalettrom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Gulvbelegget har synlig bruksslitasje.

! Kjøkken > Loftsetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

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

Overflater og innredning har synlig bruksslitasje. Det ble registrert ujusterte fronter. Innredningen er montert i bygningsmasse med skjevheter. Servantkranen var ikke funksjonell på befaringsstidspunktet som følge av avstengt vannrørsopplegg.

! Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vann og ventilasjon var ikke funksjonelt på befaringsstidspunktet. Stedvis redusert limdekning (bomlyd) i deler av det flislagte gulvarealet. Kontrollerte fliser lå stabilt på befaringsstidspunktet. Det er ikke synlig eller dokumentert tettesjikt i nedstøpt gulvsluk.

Sammendrag av boligens tilstand

 Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side	Terrengforholdene indikerer at deler av røropplegget ikke nødvendigvis ligger på frostfri dybde.
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det ble registrert utpreget kloakkluft på befaringstidspunktet. Uttørkede sluker er ikke forblendet. Durgoventil for kloakklufting er plassert på kryp loftet, uten primærlufting ut til det fri. Stakelukuken i kjellerrom er demontert.	 Tomteforhold > Gjerde med porter Gå til side
	Det er avvik: Gjerder har skjevheter / deformeringer enkelte steder. Løs port på den sydlige siden. Stedvis rust i stolper og gjerdekomponenter.
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side	
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Installasjonen er tilkoblet støpsel-kontakt. Krav til fast tilkobling av varmtvannsberedere gjelder for ny-installasjoner med en effekt på over 2000 watt fra 2010 og over 1500 watt fra 2014 og nyere.	
 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side	
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.	
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side	
Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Grunnmuren har sprekkdannelser. Det ble registrert fugeriss / løse fuger i deler av grunnmuren på den opprinnelige delen. Den tilbygde sokkelmuren under terrassen har setningssprekker i murpussen. Synlig krakelering i betonggulvet i den tilbygde delen fra 2009. Sprekk i overgang mellom mellom betonggulv og ringmur er synlig ved terrassedør.	
 Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side	
Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Enkelte fugeriss og sprekksymptomer.	
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side	
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Kommentar

Den opprinnelige delen er fra første del av 1900. tilbygg 2008 2009.
tilbygg under terrasse kan være fra 1994

Anvendelse

Bygningsmassen var ikke i bruk eller i drift på befaringstidspunktet.

Standard

Bygningen har lav standard.

Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholdsetterslep, synlige fuktskader og vurderes som renoveringsklar.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undersøkelsen er foretatt fra taket på mellombygget og inspeksjon av innvendige overflater i tilknytning til inspeksjonslukene mot kryploft og øverloft. Noe begrenset vurderingsgrunnlag som følge av snødekte takflater i tilknytning til de tilbygde delene.

Bygningens opprinnelige del er utført med lett undertak av trefiberplater over bordtak. Yttertaket er tekket med betongtakstein. Det er benyttet asfaltapp over de tilbygde delene. Mellom bygget er utført med asfaltapp over steinullsmatter og det er benyttet bærende undertak av tresponplater.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er enkelte knekte taksten.

Synlige overflatesprekker, slitasje og mosegroer i tilknytning til asfaltappen over mellombygget. Bygningsmassen har overgangstekkinger mellom takflater og tilstøtende veggsider som medfører økt risiko for fuktinntrengning, særlig i forhold til nedløpsavslutninger som ikke leder vann bort fra risikoutsatte områder/knutepunkter.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Knekte takstein må skiftes.

Det må påregnes omlegging av taktekingen i tilknytning til mellombygget. Det er synlige sprekker og aldringssvekkelser som legges til grunn for vurderingen. Vurderingen omfatter også tilstøtende overgangstekkinger mot veggsider. Videre er det behov for utvidet kontroll av øvrige overflater som er utført med asfaltapp, når overflatene er snøfrie.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

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

Årstall: 2009

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

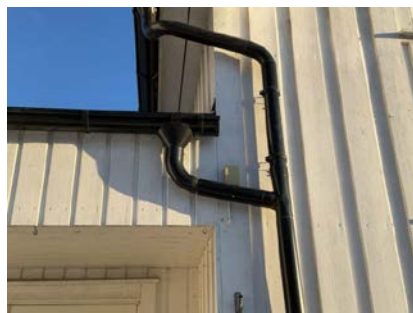
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Manglende bortledning av nedløpsvann har forårsaket fukt/råteskade ved det nordvestlige ytterhjørnet og nedløpsavslutninger i tilknytning til mellombygget er i ferd med å skape fuktskader. Det ble registrert utetthet i nedløp ved hovedinngang og symptomer på frostsprengning enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er behov for utbedring av nedløpsavslutninger. Videre anbefales ettermontering av snøfangere på den sydlige siden. Snøfangere medfører at takkonstruksjonen tidvis utsettes for ekstra vektbelastning og innebærer at vesentlige snølaste må fjernes manuelt.



TG 3 Veggkonstruksjon

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

Tilstandsrapport

utført med stående malt kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Utvendige overflater har vedlikeholdsetterslep. Det ble registrert synlig fuktskade i tilknytning til det nordvestlige ytterhjørnet i den tilbygde delen. Det er ikke utført destruktive inngrep for vurdering av omfang. Varierende grad av overflateslitasje/vedlikeholdsbehov, tørkesprekker og ujevnheter i musetettingen. Den opprinnelige delen er ikke utført med dampsperrisjikt mot oppholdsrommene.

Konstruksjonens nedre deler i tilknytning til den opprinnelige delen er utsatt for kondensfukt fra tilstøtende kjellerrom.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Konstruksjonene må sikres mot råtne, sopp og skadedyr. Det må påregnes løpende vedlikehold og lokale utbedringer av kledningen. Ved eventuelle kosmetiske oppussingsarbeider av innvendige rom anbefales etablering av dampsperre som forebyggende tiltak mot kondensfukt i de ytre konstruksjonsdelene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Undersøkelsen er foretatt fra taket på mellombygget og inspeksjon av innvendige overflater i tilknytning til inspeksjonslukene mot kryp- og øverloft. Noe begrenset vurderingsgrunnlag som følge av snødekte takflater i tilknytning til de tilbygde delene.

Opprinnelig del: Taket er en plassbygget saltakskonstruksjon med kjennomgående kvistoppløft på den sydlige siden.

Mellombygg: Flat takkonstruksjon med ukjent tekniske oppbygning.

Tilbygg: Fabrikkfremstilt pulttakskonstruksjon, delvis utført med kryp- og delvis utført med tildekkede skråtak mot innredede rom.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryp- og øverloft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er avvik:

Det er ikke etablert dampsperre mot underliggende etasje i tilknytning til den opprinnelige delen. Tildekkede eller etterisolerte takkonstruksjoner fra den aktuelle tidsperioden med begrenset eller manglende utlufting er særlig utsatt for kondens/fuktproblematikk og betegnes som risikokonstruksjoner. Videre ble det registrert noe sig / skjevhet. Normale tekniske merknader for konstruksjoner fra den aktuelle tidsperioden. Det ble registrert boreganger etter treskadeinsekter i deler av konstruksjonen. Boregangene indikerer at det er eller har vært husbukk i deler av konstruksjonen, noe som må undersøkes nærmere av skadedyrfirma. Den opprinnelige delen mangler insektnetting ved takutstikkene.

Delvis sammenklemte luftespalter i den tilbygde delen medfører redusert utlufting med påfølgende økt risiko for kondensutfordringer i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Utlufting av skråtak og kryp- og øverloft er av betydning for å unngå kondensfukt. Konstruksjonen må holdes under oppsikt for eventuelle tilstandsendringer. Anbefales etablering av dampsperre mot innredede rom ved en eventuell oppussing / renovering av rommene i den opprinnelige delen. Videre må det påregnes forebyggende tiltak mot mus på loftene. Viser for øvrig til kommentarfeltet: Ventilering. Undertryksventilering og effektiv uttransportering av dampholdig luft er også av betydning for å motvirke risikoen for kondensutfordringer i takkonstruksjonene.

Skadedyrfirma må kontaktes for utvidet kontroll av boreganger etter treskadeinsekter og eventuelt utføre sprøyting av konstruksjoner. Det må etableres forebyggende tiltak mot mus.

Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass, produksjonsmerket 2009.

Gjenværende malte trevinduer med koblede glassfelt og gjenværende enkle malte trevinduer med enkle glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Tilstandsrapport

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

Varierende grad av slitasje, malingsflass, vedlikeholdsbehov og stedvis brekkasje i hasper. Kjellervinduene og vinduene i den sydlige fasaden, fremstår i redusert forfatning og har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tettepakninger kan med fordel utbedres dersom det oppleves trekk i den kalde årstiden.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kjellerdør

Tre/trefiberdør i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Døren har fukt/råteskader og delaminerte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

TG 2 Terrassedører

Tredører i malt utførelse med 2 lag glass. Kontrollerte glassfelt er produksjonsmerket 2006 og 2009.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det ble registrert defekt sprosse og løs tettepakning i tilknytning til døren i loftsetasjen. Dørene i hovedetasjen har lav høyde til terrassegulv og er utsatt for ekstra fuktbelastning ved vannsprut og snøsmelting. Synlig overflateslitasje i bunn, hovedsakelig mellomgangen i hovedetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Overflatevedlikehold og utbedring av tettepakninger.



TG 2 Hovedinngangsdører

Tre/trefiberdør i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

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

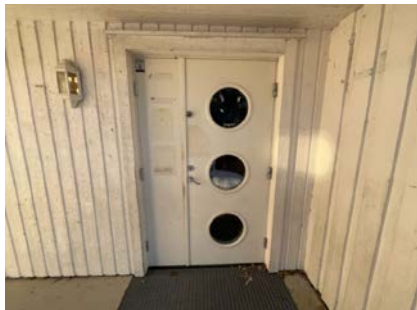
Dørene har synlig bruksslitasje/overflateslitasje og reduserte tettepakninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatevedlikehold og utbedring/utskiftning av tettepakninger.

Tilstandsrapport



TG 2 Treterrasser

Treterrasse med rekkverk, delvis utført med plater av plast/plexiglass. Deler av terrassen er overbygget og store deler av terrassen ligger over kjellerrom med skillekonstruksjon av frittstående elementer.

Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av snødekte overflater. Tilstand på underliggende asfalpapp eller membran mot elementkonstruksjonene er derfor ikke tilgjengelig for vurdering.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Overflatene har synlig slitasje og vedlikeholdsetterslep. Det ble registrert skjevhet/horisontalavvik i overgang mellom terrassene. Nedre del av stolpepunkter fra repos/balkong mot loftsetasjen er utsatt for vedvarende fuktbelastning, med påfølgende raskere nedbrytning av trematerialene. Balkong/terrasse ligger over kjellerrom med flat takteking, noe som betegnes som usikker konstruksjon/risikokonstruksjon. Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

Overflatevedlikehold. Det må lages åpninger / avstandsspalte mellom terreng og trekonstruksjoner for å unngå unødig fuktbelastning og påfølgende råteskader.



TG 2 Utvendige trapper

Rettløpstrapp i tre med malte overflater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

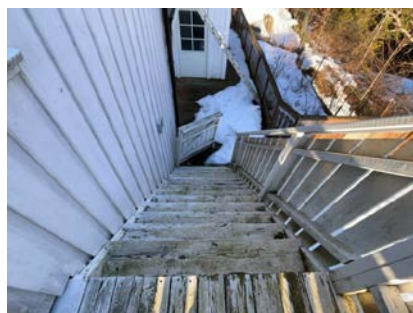
- Det er avvik:

Trappeløpet fremstår med synlig slitasje, malingsflass og påbegynt råte/myk ved. Nedre del av trappevanger er utsatt for fuktoppsug. Det mangler håndløper på en side i trappeløpet og port i nedre del av trappeløpet er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rehabilitering av trappeløpet. Ettermontere håndløpere langs vegglivet i trappeløpet. Konstruksjonens nedre deler må sikres mot terrengfukt som forebyggende tiltak mot råteskader.



INNENDIG

Overflater

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

Innvendige gulver er utført med belegg, tregulv, teppe og fliser
Veggflatene er utført med malt strie, malt trepanel og malte plater.
Det er benyttet slette malte plater og systemhimling i tak / himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Deler av de innvendige overflatene i den opprinnelige delen er revet / fjernet i forbindelse med fukt/lekkasjeskade fra røropplegget. Tidligere toalettrom eller badrom i loftsetasjen og overflater i underliggende rom er fjernet. Flislagte overflater i tilknytning til kjellerrommene under terrassen er defekte.

For øvrig fremstår innvendige overflater med varierende grad av bruksslitasje på gulv og vegger, samt opphengsmerker etter mekaniske innfestinger på veggflatene. Redusert limdekning (bom) under enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater som er fjernet / demontert må tilbakestilles med nytt. For øvrig må kosmetiske oppgraderingsbehov vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser og den planlagte bruken av bygningen.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Deler av konstruksjonene i den opprinnelige delen er noe underdimensjonert, sammenlignet med dagens byggemåte. Det er spennvidder i kombinasjon med konstruksjonstykkelser og stivhet. Skillekonstruksjonen mot kjellerrommene er særlig utsatt for kondensbelastning når avfukteranlegget ikke er i drift. Det ble registrert boreganger etter treskadeinsekter i deler av konstruksjonen. Åpninger / utettheter medfører at konstruksjonen er eksponert for musinntrengning.

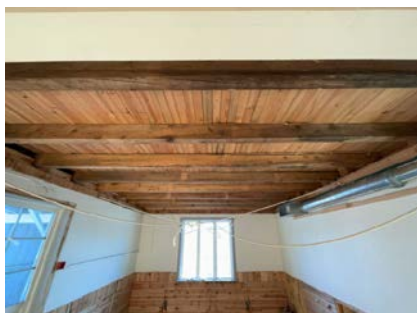
Det ble målt høyt trefukttinnhold i skillekonstruksjonen mot kryprommet og noe høyt trefukttinnhold i sponplategulv mot grunnen, i den tilbygde bodromsdelen. I følge eier er det benyttet vannfast spon på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende kjellerrom og viktigheten av å reetablere avfukteranlegget. Videre må overflater som er fjernet i forbindelse med lekkasjeskader reetableres og enkelte deler av skillekonstruksjonene kan med fordel avstives/forsterkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Radon

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Bygningen er utført med pusset teglsteinspipe.

Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet.
Bakerovn i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Bakerovnen har synlige sprekker/overflateskader og mangler ovnsdør. Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget. Fyringsanlegget var ikke i bruk eller funksjonelt på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Bakerovnen må rehabiliteres eller plomberes og ombygges til sotlukekammer. Det må påregnes etablering av innvendig stålrør/røykrør. Anbefaler å kontakte kommunens brann / feiervesen for gjennomgang og overordnet vurdering av fyringsanlegget i bygningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurderingen omfatter kjellerrommene.

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

Generell informasjon om krypkjellere:

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Høy relativ luftfuktighet i kombinasjon med fuktvandring og tilslig av fukt medfører at rommene ikke er egnet for innredning med trematerialer. Forhøyede fuktverdier i rom under terreng / kjellerrom kan være forårsaket av fuktvandring i ytterkonstruksjonen som følge av sviktende drenering og/eller innvendig kondensering som følge av dampholdig inneluft som kondenserer mot kalde yttervegger / overflater.

Det er installert rotoravfukter-anlegg som forebyggende tiltak mot kondensfukt i kjellerrommet under den opprinnelige delen. Anlegget var ikke funksjonelt på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Anbefaler å reetablere funksjonen på avfukteranlegget i kombinasjon med fuktsperre plast mot grunnen som forebyggende tiltak mot kondensering og fuktbelastning i kjellerrommene.

Gjenværende trekonstruksjoner/overflater av tre med fukt og råteskader som står mot gulv eller vegg i kjellerrommene må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råteskader i trekonstruksjon mot gulv.



Fuktinnsig på fjellterreng.



Avfukteranlegg / Rotoravfukter - Ute av drift på befaringstidspunktet.



Noe høyt trefuktinnhold / vektprosent i skillekonstruksjonen mot kjellerrommene.

Innvendige trapper

Svingtrapp i tre med malte overflater.

Vurdering av avvik:

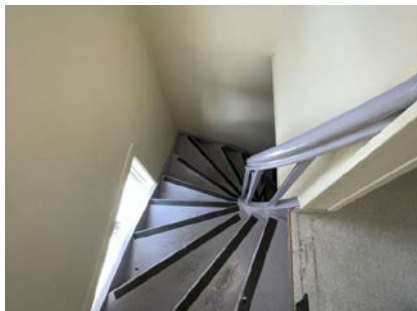
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Vindu i trappeløpet er utført uten personsikre glassfelt, som kan medføre kuttskader ved fall. Synlig slitasje i trinnene.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Vedlikehold av overflater. Fri høyde kan ikke uten videre endres uten omfattende konstruksjonsmessige inngrep. Anbefaler ettermontering av håndløper langs vegglivet.



Innvendige dører

Slette malte dører, heltre speildører og malte speildører.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Varierende grad av slitasje. Defekt dørpumpe/lukker i tilknytning til dør i trappegang, hovedetasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Baderom i den tilbygde delen.

Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.

Årstall: 2009

Kilde: Offentlig informasjon



HOVEDETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggflatene er utført med våtromsplater og det er benyttet slette malte overflater i tak/himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Tilstandsrapport

Dør og tilhørende omramming ligger innenfor våt-sone for dusj.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.

Anbefaler varsom bruk for å unngå unødig fuktbelastning mot overflater som ikke er utført med vanntette sjikt. Videre anbefales ettermontering av dusjkabinett ved eventuell videre bruk av våtrommet, slik det er utført i dag.

HOVEDETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvbelegg med oppkant.
Baderommet er utført med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det mangler hjelpesluk for håndtering av lekkasjevann fra installasjonene utenfor dusjsonen. Videre ble det registrert motfall på deler av gulvet utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Anbefaler ettermontering av automatisk lekkasjestopper ved videre bruk av våtrommet, slik det er utført idag. Ved en senere oppgradering av våtrommet anbefales utbedring av fallforholdene, slik at lekkasjevann kan ledes til sluk fra hele gulvflaten. Dette vil eventuelt innebære ombygging av rommet. Kostnadsestimatet omfatter derfor renovering av baderommet i sin helhet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

HOVEDETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Synlig gulvbelegg med oppkant. Belegget er ført under klemring i sluket.

Årstill: 2009

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Synlig overflateslitasje, hovedsakelig gulvbelegget utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

HOVEDETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Servant, standard toalett og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonene var ikke i bruk på befaringstidspunktet som følge av avstengt røropplegg, på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vann og avløpsinstallasjoner må utbedres for å få anlegget funksjonelt.

HOVEDETASJE > BAD

Ventilasjon

Tilstandsrapport

Avtrekksventil tilknyttet ventilasjonsanlegget. Det er etablert tilluftsspalte mellom dørrblad og terskel.

Vurdering av avvik:

- Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

Reetablering av avtrekksfunksjon er sammenhengende med avsnittet: Ventilering.

Kostnadsestimat: Under 10 000

HOVEDETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med inspeksjon og fuktmåling er foretatt fra tilstøtende stellerom, mot dusjonen. Det er ikke avdekket skadelige fuktverdier i hulltakingsområdet, ved måling av trefukttinnhold.

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Det er yttervegg med påviste fukt/råteskader som legges til grunn for vurderingen. Destruktive inngrep for vurdering av omfang er ikke vurdert. Tekniske løsningsvalg i baderommet legges også til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan ikke utelukkes behov for utbedring av fuktskader i forbindelse med vannsprut og påfølgende fuktskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fukt / råteskader i yttervegg.



Hulltaking - Fuktmåling - Tørr konstruksjon i hulltakingsområdet.

HOVEDETASJE > VASKEROM / TOALETTRUM

Generell

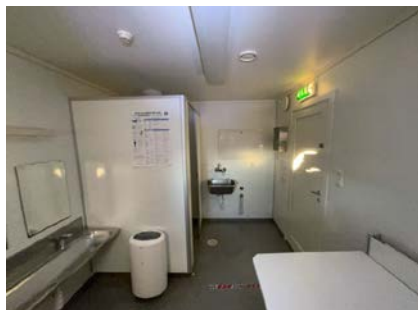
Kombinert vaskerom og toalettrom i den tilbygde delen.

Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.

Årstall: 2009

Kilde: Offentlig informasjon

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > VASKEROM / TOALETTROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene er utført med våtromsplater og det er benyttet slette malte plater i tak / himling.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det mangler bunnfyllingslist i bunn av våtromsplater, tilknyttet våt-soner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak ettersom rommet ikke utsettes for dusjvann.

HOVEDETASJE > VASKEROM / TOALETTROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvbelegg med oppkant.

Vaskerommet er utført med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble registrert motfall på deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan ikke konstateres at avviket vil ha en konsekvens ut over at vannsøl eller lekkasjevann må tørkes manuelt. Løsningen avviker fra forskriftens funksjonskrav til gulvets ferdige overflate.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtromsgulvet bygges med riktig fall til sluk. Det kan med fordel ettermonteres automatisk lekkasjestopper som forebyggende tiltak mot eventuelle fremtidige lekkasjer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

HOVEDETASJE > VASKEROM / TOALETTROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Vaskerommet er utført med 2 stk nedstøpte plastsluk. Synlig gulvbelegg med oppkant. Belegget er ført under klemring i slukene.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Gulvbelegget har synlig bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

HOVEDETASJE > VASKEROM / TOALETTROM

Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er utført med utslagsvasker, vegghengt toalett, servanter, standard toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.
- Deler av utstyr på våtrommet er ødelagt.

Bryter for skylling av vegghengt toalett er demontert og toalettet vurderes derfor som defekt.

Installasjonene var ikke i bruk på befaringstidspunktet som følge av avstengt røropplegg, på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Reparasjon/utskiftning av vegghengt toalett. Utbedringskostnaden forutsetter at toalettet med tilhørende skjult susterne må skiftes i sin helhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



HOVEDETASJE > VASKEROM / TOALETTROM

Ventilasjon

Avtrekksventil tilknyttet ventilasjonsanlegget. Det er etablert tilluftsspalte mellom dørbord og terskel.

Vurdering av avvik:

- Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.

Konsekvens/tiltak

- Balansert ventilasjonsanlegg må skiftes/utbedres av fagfolk.

Reetablering av avtrekksfunksjon er sammenhengende med avsnittet: Ventilering.

Kostnadsestimat: Under 10 000

HOVEDETASJE > VASKEROM / TOALETTROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med inspeksjon og fuktmåling er foretatt fra tilstøtende stellerom, mot utslagsvask og vegg for vannfordelerskap. Det er ikke avdekket skadelige fuktverdier i hulltakingsområdet, ved måling av trefukthinnhold.

Tilstandsrapport



Hulltaking - Fuktmåling - Tørr konstruksjon i hulltakingsområdet.

KJØKKEN

LOFTSETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Enkel kjøkkenløsning i hoveddelens loftsetasje.

Overflater:

Gulvbelegg. Vegg og takflater er utført med slette malte plater.

Innredning:

Over og underskaper med slette malte fronter

Utstyr: (ikke funksjonstestet)

Utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Overflater og innredning har synlig bruksslitasje. Det ble registrert ujusterte fronter. Innredningen er montert i bygningsmasse med skjevheter. Servantkranen var ikke funksjonell på befaringstidspunktet som følge av avstengt vannrørsopplegg.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



LOFTSETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er ikke etablert kokesone eller avtrekk fra kjøkken. Ventilering er tilknyttet felles ventilasjonsanlegg og det er tilsynelatende etablert tilluftsventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget var ute av drift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ved en eventuell fremtidig etablering av kokesone må det etableres avtrekksventilering fra kokesonen. Reetablering av ventilering må også sees i sammenheng med avsnittet: Ventilering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Demontert / revet kjøkken i hovedetasjens opprinnelige del.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

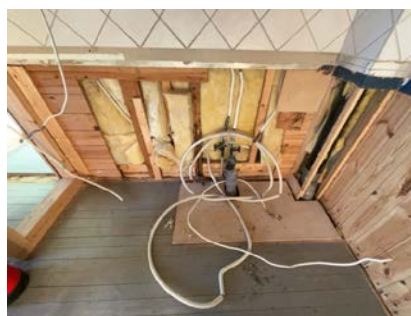
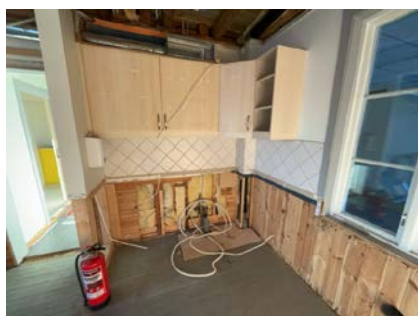
Kjøkkenet er demontert / revet i forbindelse med vannlekkasjer fra røropplegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Reetablering av kjøkkeninnredning med tilhørende overflater og installasjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Avtrekksventilering tilknyttet ventilasjonsanlegget.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Anlegget var ute av drift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Reetablering av avtrekksfunksjon er sammenhengende med avsnittet: Ventilering.

Kostnadsestimat: Under 10 000



SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i tilknytning til mellomgang i den opprinnelige delen av hovedetasjen.

Overflater:

Flislagt gulv med oppkant. Veggflatene er utført med malte panelplater og det er benyttet slette malte overflater i tak/himlingen.

Utstyr:

Installasjoner er ikke funksjonstestet som følge av avstengt vannrørsopplegg.

2 stk standard toaletter og servanter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vann og ventilasjon var ikke funksjonelt på befaringstidspunktet. Stedvis redusert limdekning (bomlyd) i deler av det flislagte gulvarealet. Kontrollerte fliser lå stabilt på befaringstidspunktet. Det er ikke synlig eller dokumentert tettesjikt i nedstøpt gulvsluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få toalettrommet funksjonelt må vann, avløp og ventilering reetableres.

Anbefaler å ettermontere automatisk lekkasjestopper for å redusere risikoen for fuktproblematikk ved eventuelle fremtidige lekkasjer fra toalettrommets installasjoner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Den opprinnelige delen er utført med vannrør/trykrør i kobber og det er etablert plast/pex-rør i den tilbygde delen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Det er lekkasje fra rør.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Tilgjengelige opplysninger tilsier at det er / har vært frostskaader på røropplegget. Det ble registrert delvis gjennomslaget/hullslaget kobberrør i loftsrom. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at anlegget er utbedret, ut over avstengning som skadeforebyggende tiltak.

Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for de nye delene av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Vannrør må isoleres i kalde rom.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Vannrør må skiftes.

Det må påregnes reparasjoner / utbedringer og fornyelse av anlegget ved oppgraderinger av rom/våtrom med vannledninger. Vurderingen omfatter også tilhørende utstyr og blandebatterier. Videre anbefales ettermontering av automatisk lekkasjestoppere / waterguard i tilknytning til rom med vanninstallasjoner og som ikke er utført med sluk og vannrette sjikt. Eksempelvis utplasserte servanter, kjøkken og toalettrommene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

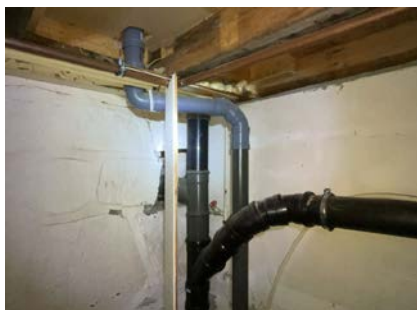
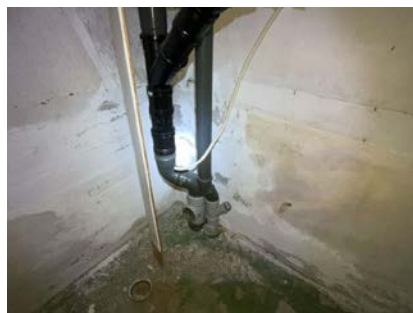
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det ble registrert utpreget kloakklukt på befaringstidspunktet. Uttørkede sluker er ikke forblendet. Durgovertil for kloakklufting er plassert på kryploftet, uten primærlufting ut til det fri. Stakeluku i kjellerrom er demontert.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Anbefaler frostsikring av rør i kalde rom. Eksempelvis uisolerte kjellerrom. Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for gjennomgang, vurdering og tiltak på røropplegget. Videre må det gjøres en vurdering av kloakkluftingen. Kjøper må påregne ombygginger for å tilpasses anlegget til endret bruk.



TG 3 Ventilasjon

Bygningen er utført med ventilasjonsanlegg. Anlegget er fra ombygningsperioden i 2009. Ventilasjonsaggregatene er plassert på øverloft/teknisk rom i den tilbygde delen og kjellerrom under den tilbygde terrassedelen. Siste registrerte filterskift på anlegget i teknisk loftsrom ble utført i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at anlegget har vært i drift siden 2022. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som omfatter servicehistorikk eller instillinger i forhold til rombruk og volum (prosjektering og instillingsprotokoll). Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for anlegget. Det ble registrert uttørkede kondensmerker ved ventilgjennomføring i vegg fra teknisk loftsrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å kontakte ventilatør / teknisk fagpersonell for full service, funksjonstesting, eventuelle utbedringer, utskiftning av filter og instillinger for tilluft og avtrekk. Gjennomføringer i ytterkonstruksjonen må kontrolleres og eventuelt utbedres i forhold til både tetting og isolering. Anlegget må om mulig tilpasses den kommende bruken av bygningsmassen. Vedvarende ventilering vil samtidig ha en forebyggende effekt mot innvendig kondensering.

Kostnadsestimatet forutsetter at anlegget kan settes i drift og tilpasses ny bruk av bygningsmassen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder (Ca 200 liter) er plassert på øverloft/teknisk rom, i den tilbygde delen. Berederen er produksjonsmerket 2009. Vannledninger var stengt på befaringstidspunktet og berederen er derfor ikke funksjonstestet.

Årstill: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

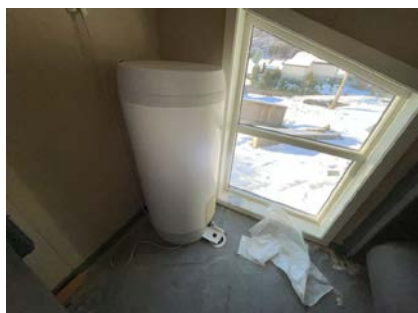
Installasjonen er tilkoblet støpsel-kontakt.

Krav til fast tilkobling av varmtvannsberedere gjelder for ny-installasjoner med en effekt på over 2000 watt fra 2010 og over 1500 watt fra 2014 og nyere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler etablering fast el-tilkobling.



TG 3 Varmtvannstank - 2

Varmtvannsbereder (Ca 280 liter) er plassert i kjellerrom. Vannledninger var stengt på befaringstidspunktet og berederen er derfor ikke funksjonstestet. Berederen er produksjonsmerket 1972.

Årstill: 1972

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen har passert sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskiftning av berederen som følge av naturlige aldringssvekkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Delvis åpent og delvis skjult elektrisk anlegg.

Tavleskap i tilknytning til trappegang i bygningens hoveddel. Underfordeler ved hovedinngang og kjeller. Tavleskapene er utført med automatsikringer. Tilgjengelig kursfortegnelse. Oppvarming er med panelovner og elektrisk gulvvarme i deler av bygningen.

Det foreligger kontrollskjema med avvik, utført av Sentrum elektro, 28.08.2019. Deler av anlegget er demontert eller delvis demontert, ufunksjonelt og mangler klamring/innfesting. Anlegget har derfor oppgraderingsbehov.

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2009

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Vurderingene som fremgår beror på tilgjengelig og fremlagt dokumentasjon eller

Tilstandsrapport

manglende tilgjengelig dokumentasjon, i kombinasjon med besiktigelse av tilgjengelige anleggsdeler og selgers opplysninger.

Det foreligger kontrollskjema med avvik, utført av Sentrum elektro, 28.08.2019. Deler av anlegget er demontert eller delvis demontert, ufunksjonelt og mangler klamring/innfesting. Anlegget har derfor oppgradering / utbedringsbehov.

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

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

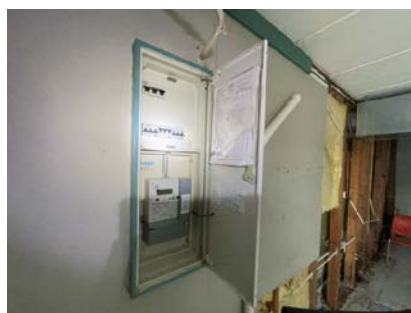
Eventuell tilstandsrapport på el-anlegget må rekvireres av el-takstmann.

Generell kommentar

Kostnadsestimatet omfatter innhenting av rapport på el-anlegget i bygningen og grovt estimert anslag på utbedring/tilbakestilling av demonterte anleggsdeler og tilhørende installasjoner.

Eventuelle utbedringer av større omfang eller oppgraderinger / standardhevinger er ikke vurdert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparater er eldre enn 10 år.

Dersom bygningen skal benyttes til boligformål må brannslukningsapparater skiftes og det må føres kontroll og eventuell utskiftning av røykvarslere.

Bygningen er utført med brannalarm-sentral, med tilhørende gjenværende rømningsplaner fra tidligere drift. Eksisterende branninstruks må anses å være utgått i forhold til eventuell fremtidig drift, ombygging eller bruksendring av bygningen, ved en fremtidig overtakelse av nye eiere.

Sikkerhet ved brann:

Brannsentralen er tilsynelatende ute av drift og det var ikke vanntilførsel på innvendige brannslanger/slokkeutstyr. Det forutsettes at ny eier må utarbeide nye branninstruks og internkontroll dersom bygningen skal bruksendres eller benyttes til annet formål enn bolig. Anbefaler å kontakte fagpersonell

Tilstandsrapport

innen brannsikkerhet eller kommunens brannvesen for gjennomgang, vurdering og koordinering av branntekniske forhold, samt prosjektering av forhold som omfatter krav til dokumentasjon, varsling, slokningsutstyr og rømningsveier.

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

Nei

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

Ja

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Sprekksymptomer i sokkelmuren under den tilbygde terrassen indikerer at det er eller har vært noe setninger i grunnen.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilbakefylt ytterkonstruksjon mot deler av murverket i tilknytning til boligens opprinnelige del. Grad av tilslamming og eventuelle drenerør i grunnen kan ikke vurderes uten terrenginngrep.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Viser for øvrig til kommentarer som omfatter Kryp kjeller.

Grunnmur og fundamenter

Ringmur og støpt betongsåle i tilknytning til den tilbygde delen. Grunnmur av naturstein i tilknytning til den opprinnelige delen. Sokkelmur i pussede blokker av lettklinkerbetong i tilknytning til kjelleretasjen under terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Det ble registrert fugeriss / løse fuger i deler av grunnmuren på den opprinnelige delen. Den tilbygde sokkelmuren under terrassen har setningssprekker i murpussen. Synlig krakelering i betonggulvet i den tilbygde delen fra 2009. Sprekk i overgang mellom mellom betonggulv og ringmur er synlig ved terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for utbedringer av det tilbygde murverket under terrassen og rehabilitering av mørtelfuger i tilknytning til den sydlige delen av den opprinnelige steinmuren. Riss eller sprekker i grunnmur må observeres over tid for å se eventuelle endringer. Det kan derfor ikke utelukkes behov for utbedring av fundamenteringen til det tilbygde murverket under terrassen.

Tilstandsrapport



TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i betong, stein og steinforblending. Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av tildekkede mursider.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Enkelte fugeriss og sprekkssymptomer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak. Riss eller sprekker i grunnmurer må observeres over tid for å se eventuelle endringer. Forstøtningsmurer kan erfaringsmessig være utsatt for frostsprengning fra tilbakefylte masser.



Tilstandsrapport

TG 3 Terrengforhold

Opparbeidelse på terreng er ikke ytterligere vurdert som følge av snødekte terrengflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av terrenget har tilsig og synlig overvannsinntrengning på fjellterrenget i kjellerrommene under den opprinnelige delen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuelle tiltak og terrengjusteringer må sees i sammenheng med tiltak i kjeller. Det kan ikke utelukkes tiltak for bortledning av overvann fra deler av terrenget. Det kan med fordel etableres plastsjikt over fjellterrenget i kjellerrommet og det kan ikke utelukkes behov for etablering av tiltak for drenering/bortledning av tilsigsvann.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger er nedgravet og/eller skjult under terrengflater. Utvendige vann og avløpsledninger er derfor ikke fysisk kontrollert eller vurdert. Videre var anlegget stengt på befaringtidspunktet. Vurderingen beror utelukkende på tilgjengelige opplysninger om anleggets alder og naturlig slitasje. VA-anlegget kan være fra 1970-tallet. Utvendig stoppekran er ikke lokalisert, anvist eller vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Terrengforholdene indikerer at deler av røropplegget ikke nødvendigvis ligger på frostfri dybde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for vurdering og eventuelle tiltak på vann og avløpsledninger med ukjent alder og tilstand. Dette er også viktig i forbindelse med at anlegget har vært ute av drift i en periode.

Oljetank

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at det er nedgravet brenseltank for oljefyring på eiendommen.

TG 2 Gjerde med porter

Flettverksgjerde og porter i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gjerder har skjevheter / deformeringer enkelte steder. Løs port på den sydlige siden. Stedvis rust i stolper og gjerdekomponenter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom gjerde og porter skal beholdes, må det påregnes rehabilitering, opprettinger og utskiftning av enkelte komponenter.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

Kommentar

Ukjent oppføringsår. Bygningen kan være fra perioden rundt 1995.

Standard

Bygningen har normal enkel garasjestandard.

Vedlikehold

Bygningen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Bygningen var avlåst på befaringstidspunktet og er derfor kun vurdert på utvendig side.

Støpte betongsåle/betongplaste mot terreng. Ringmur i blokker av lettklinkerbetong. Det mangler utvendig beskyttende murpuss på ringmursblokkene. Den vertikale ytterkonstruksjonen er oppført i uisolert bindingsverk av tre. Utvendige overflater er utført med liggende malt dobbeltfalset kledning. Taket er en saltakskonstruksjon og yttertaket er tekket med betongtakstein. Det mangler snøfangere langs takfoten. Det ble registrert tiltettet takrenne og nedløp som følge av nedfall i renner. Synlig slitasje/vedlikeholdsbehov i tilknytning til vindskier. Nedløpsavslutninger bør ledes ut fra grunnmuren/sålen for å unngå utvasking i dreismasser.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Lekestue 1 - Førskolehytta



Anvendelse

Lekestue

Byggeår

1972

Kommentar

Det er dateringen av ferdigattesten som legges til grunn for tidsangivelsen.

Standard

Bygningen har lav standard.

Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholdsetterslep, synlige råteskader og vurderes som renoveringsklar.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Bjelkelag og bindingsverkskonstruksjon oppført på blokker av lettklinkerbetong, mot terreng. Deler av konstruksjonen står i nær kontakt med terrengnivå og utsettes for ekstra fuktbelastning med påfølgende råteskader. Konstruksjonene har synlige setninger og skjevheter. Påbegynt råte i deler av kledningen. Utvendige overflater fremstår med slitasje og rehabiliteringsbehov. Bygningen er utført med overbygde treterrasser. Terrassene fremstår med synlige tørkesprekker, slitasje, råteskader og delvis manglende rekke/fallsikring, hvor høydeforskjell til terreng overstiger 50 cm.

Taket er en saltakskonstruksjon med bærende undertak av trepanel. Taket er tekket med asfaltpapp. Tekkingen har synlig mosegroe og over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det mangler takrenner og nedløp. Videre mangler forskriftsmessig inspeksjonsluke til kryptloftet.

Bygningen er utført med enkle malte trevinduer og dører. Dører og vinduer har synlig slitasje, friksjon mellom karm og åpningsfelt og det mangler tettepakninger. Synlig råte i dørterskel.

Innvendige overflater fremstår med synlig slitasje. Det er innlagt strøm i bygningen. Anlegget må fornyes / oppgraderes og utvendig luftstrekk til bygningen må skiftes.

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

Tilstandsgraden settes ut fra en samlet vurdering. TG:3

Kostnadsestimat for rehabilitering av bygningen: 50.000 - 100.000,-

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Lekestue 2 - Samlingshytta



Anvendelse

Lekestue

Byggeår

1972

Kommentar

Det er dateringen av ferdigattesten som legges til grunn for tidsangivelsen.

Standard

Bygningen har lav standard.

Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholdsetterslep, synlige råteskader og vurderes som renoveringsklar.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Bjelkelag og bindingsverkskonstruksjon oppført på blokker av lettklinkerbetong, mot terreng. Deler av konstruksjonen står i nær kontakt med terrengnivå og utsettes for ekstra fuktbelastning med påfølgende råteskader. Konstruksjonene har synlige setninger og skjevheter. Påbegynt råte i deler av kledningen. Utvendige overflater fremstår med slitasje og rehabiliteringsbehov. Bygningen er utført med overbygde treterrasser. Terrassene fremstår med synlige tørkesprekker, slitasje, råteskader og delvis manglende rekke/fallsikring, hvor høydeforskjell til terreng overstiger 50 cm. Terrassene har synlige råteskader.

Taket er en saltakskonstruksjon med bærende undertak av trepanel. Taket er tekket med asfaltpapp. Tekkingen har synlig mosegroe og over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det mangler takrenner og nedløp. Videre mangler forskriftsmessig inspeksjonsluke til kryploftet.

Bygningen er utført med enkle malte trevinduer og dører. Dører og vinduer har synlig slitasje, friksjon mellom karm og åpningsfelt og det mangler tettepakninger. Synlig råte i bunn av dør.

Innvendige overflater fremstår med synlig slitasje. Det er innlagt strøm i bygningen. Anlegget må fornyes / oppgraderes og utvendig luftstrekk til bygningen må skiftes.

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

Tilstandsgraden settes ut fra en samlet vurdering. TG:3

Kostnadsestimat for rehabilitering av bygningen: 50.000 - 100.000,-

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Lekestue 3 - Snekkerbua

**Anvendelse**

Lekestue

Byggeår

1972

Kommentar

Det er dateringen av ferdigattesten som legges til grunn for tidsangivelsen.

Standard

Bygningen har lav standard.

Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholdsetterslep, synlige råteskader og vurderes som renoveringsklar.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Bjelkelag og bindingsverkskonstruksjon oppført på blokker av lettklinkerbetong, mot terreng. Deler av konstruksjonen står i nær kontakt med terrengnivå og utsettes for ekstra fuktbelastning med påfølgende råteskader. Konstruksjonene har synlige setninger og skjevheter. Råte i bunn av kledningen. Utvendige overflater fremstår med slitasje og rehabiliteringsbehov. Bygningen er utført med overgbygde treterrasser. Terrassene fremstår med synlige tørkesprekker, slitasje, råteskader og delvis manglende rekke/fallsikring, hvor høydeforskjell til terreng overstiger 50 cm.

Taket er en saltakskonstruksjon med bærende undertak av trepanel. Taket er tekket med asfaltapp. Tekkingen har synlig mosegroe og over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det mangler takrenner, nedløp og takfotbeslag. Videre mangler forskriftsmessig inspeksjonsluke til kryploftet. Det er innvendige fargesymptomer på lekkasje i taktekingen. Synlig råte i takutstikk.

Bygningen er utført med enkle malte trevinduer og dører. Dører og vinduer har synlig slitasje, friksjon mellom karm og åpningsfelt og det mangler tettepakninger. Synlig råte i dørterskel.

Innvendige overflater fremstår med synlig slitasje. Det er innlagt strøm i bygningen. Anlegget må fornyes / oppgraderes og utvendig luftstrekk til bygningen må skiftes.

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

Tilstandsgraden settes ut fra en samlet vurdering. TG:3
Kostnadsestimat for rehabilitering av bygningen: 50.000 - 100.000,-

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

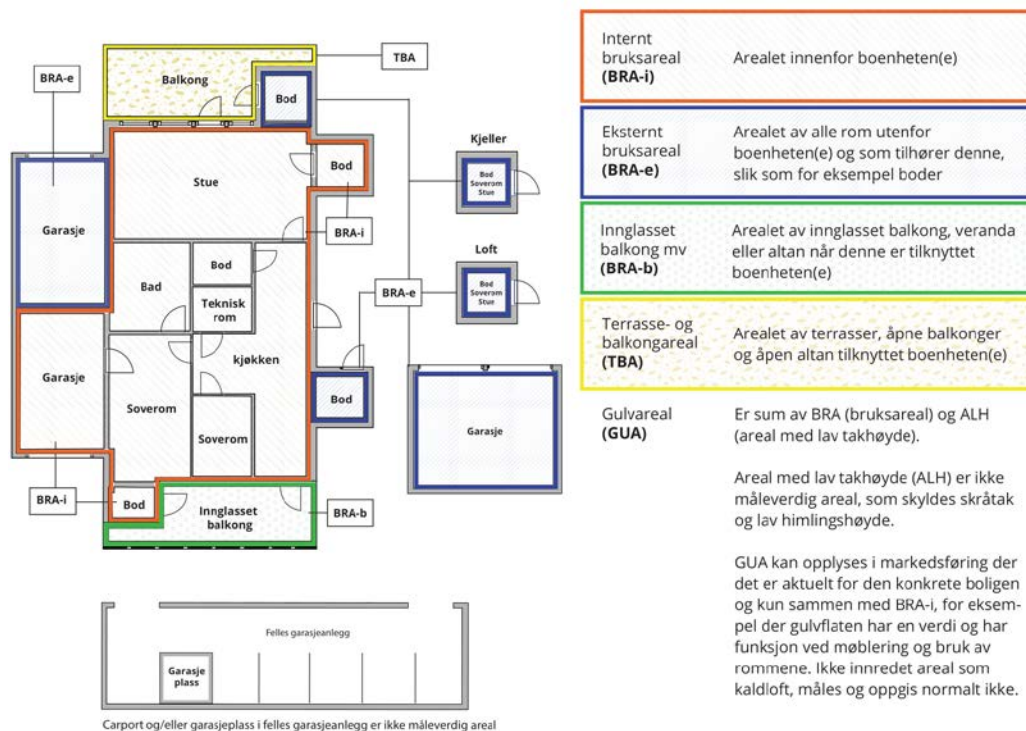
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftsetasje	68			68	3
Hovedetasje	201			201	49
Kjeller		60		60	
SUM	269	60			52
SUM BRA	329				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Gang, Soverom 1 / grupperom, Loftstue / grupperom, Kjøkken, Soverom 2 / grupperom, Mellomgang, Bod 1, Bod 2	Teknisk rom - Tilbygg	
Hovedetasje	Entré, Trapperom, Stue, Mellomgang, Toalettrom, Stue/kjøkken, Gang / garderobe 1, Gang / garderobe 2, Stue 2, Stellerom, Bad, Vaskerom / toalettrom		
Kjeller		Gang, Bod 1, Bod 2, Uinnredet kjellerrom	

Kommentar

Bygningen har en innholdsrik planløsning.

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

Deler av kjellerrommene, kryploft, teknisk rom, øverloft og deler av arealet under skråtakene i loftsetasjen er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Bodrom i hoveddelens loftsetasje er tidligere benyttet som toalettrom eller baderom.

Terrasse og balkongarealer (TBA):

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Ulike inndelingssoner i kombinasjon med varierende romhøyder, assymetriske måleverdige områder, veggtykkelser og skjevheter i gulv, medfører påregnelige avvik i arealutmålingen av kjellerrommene under den opprinnelige delen. Arealene er i stor grad skjønnsmessig avrundet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke fullt ut samsvar mellom tilgjengelige tegninger og den faktiske utformingen.

Den tilbygde delen av kjelleretasjen og kvistopppløftet på den sydlige siden fremgår ikke av tilgjengelige tegninger.

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

Kommentar: - Kontroll av ventilasjonsanlegg i 2021.
- Avstengning av rør, riving og tørking etter lekkasjekader.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Sikkerhet ved brann:
Det foreligger branninstruks. Dokumentasjonen er ikke oppdatert og det forutsettes at ny eier må utarbeide nye branninstrukser og internkontroll for den fremtidige bruken av bygningen, med mindre bygningen skal benyttes til boligformål. Anbefaler å kontakte fagpersonell innen brann sikkerhet eller kommunens brannvesen for gjennomgang, vurdering og koordinering av branntekniske forhold som omfatter krav til varsling, slokningsutstyr og rømningsveier, i forhold til den kommende bruken av bygningsmassen.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

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

Kommentar

Bygningen var avlåst på befaringstidspunktet. Arealet som fremgår av rapporten er derfor basert på utvendige mål med fratrekk for sannsynlige veggtykkelser. Arealet kan derfor avvike fra faktiske / fysiske mål.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens 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:

Lekestue 1 - Førskolehytta

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest datert 04.07.1972. Ferdigattesten gjelder for øvrig for 4 stk. campinghytter. Disse aktuelle bygningene har vært benyttet som lekestuer i forbindelse med barnehagedrift. Anbefaler å kontakte kommunen dersom bygningene skal benyttes til annet formål enn lekestuer eller boder.

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:

Lekestue 2 - Samlingshytta

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		19		19	
SUM		19			

SUM BRA	19
---------	----

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest datert 04.07.1972. Ferdigattesten gjelder for øvrig for 4 stk. campinghytter. Disse aktuelle bygningene har vært benyttet som lekestuer i forbindelse med barnehagedrift. Anbefaler å kontakte kommunen dersom bygningene skal benyttes til annet formål enn lekestuer eller boder.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Lekestue 3 - Snekerbua

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest datert 04.07.1972. Ferdigattesten gjelder for øvrig for 4 stk. campinghytter. Disse aktuelle bygningene har vært benyttet som lekestuer i forbindelse med barnehagedrift. Anbefaler å kontakte kommunen dersom bygningene skal benyttes til annet formål enn lekestuer eller boder.

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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	263	66
Garasje	0	22
Lekestue 1 - Førskolehytta	0	19
Lekestue 2 - Samlingshytta	0	19
Lekestue 3 - Snekkerbua	0	19

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2025	Espen Martinsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4213 TVEDESTRAND	73	85		0	2453.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sliperikleiva 2

Hjemmelshaver

Læringsverkstedet AS

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet det kommunale avløpsnett.

Om tomten

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

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2019	Fusjon/Fisjon

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Oppdragsbekreftelse.			Gjennomgått		Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.			Gjennomgått		Nei
Tegning. Datert 11.05.2009.			Gjennomgått		Nei
Tegning - Campinghytte. Datert 08.02.1972.			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest - Tilbygg / ombygging. Datert 16.12.2009.			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest - 4 stk Campinghytter. Datert 04.07.1972		Ferdigattesten gjelder for 4 stk. campinghytter. Disse aktuelle bygningene har vært benyttet som lekestuer i forbindelse med barnehagedrift.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest - Bruksendring fra barnehage til enebolig. Datert 30.10.2024.			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 befaringsstidspunktet. 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 dampsperring bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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 insiden 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- **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 slitasjegrade:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere brukenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AS5826>

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

Notater

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



Noe fukt observert.

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skade våtrom 2 etg., ref. takst.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2024

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Påkobling til offentlig VA anlegg.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

OLTO VVS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei



- 27 Er det utført radonmåling?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 94347954

Egenerklæringsskjema

Name

Sydtangen, Trude Moen

Date

2024-12-20

Identification

 Sydtangen, Trude Moen



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Sydtangen, Trude Moen

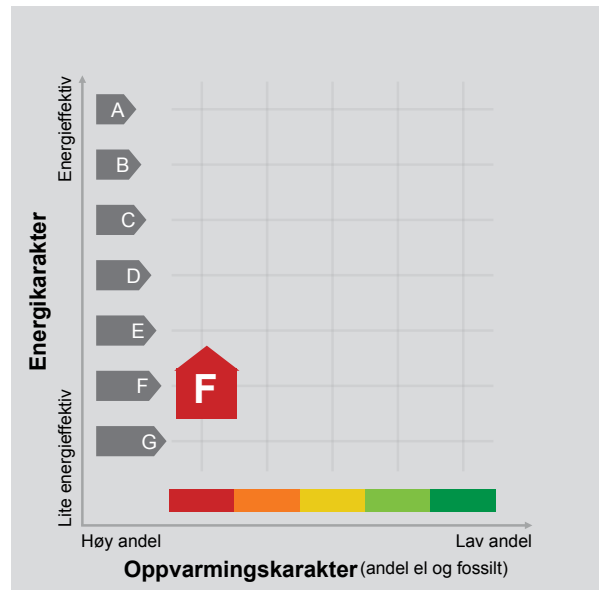
20/12-2024
09:26:19

BANKID

ENERGIATTEST



Adresse	Sliperikleiva 2
Postnummer	4909
Sted	SONGE
Kommunenavn	Tvedestrand
Gårdsnummer	73
Bruksnummer	85
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	193527779
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-64203
Dato	06.01.2025



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

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

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

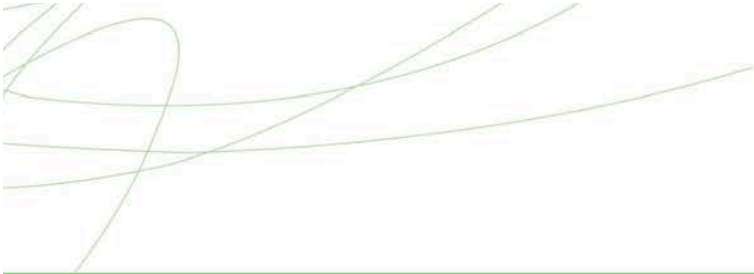
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 43 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

43 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innnetemperaturen

- Skifte til sparepærer på utebelysning

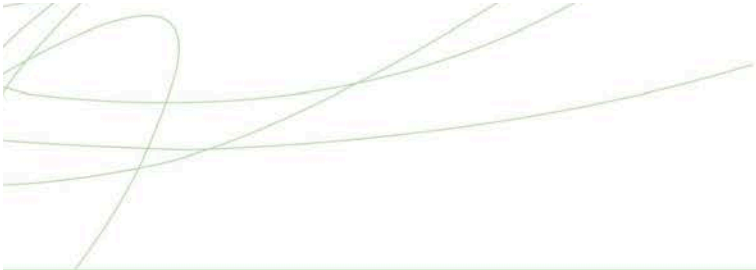
- Vask med fulle maskiner

- Bruk varmtvann fornuftig

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1958
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	330
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

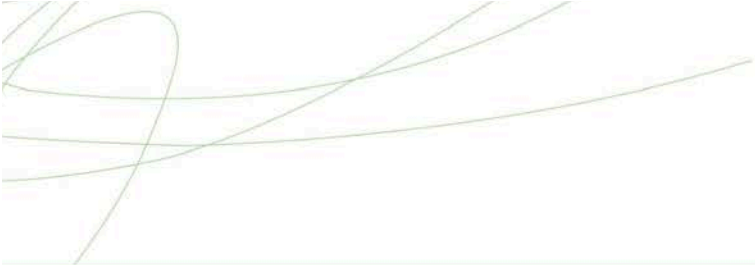
<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 20: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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



Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. TVEDESTRAND
V/LOUISE TALLAKSEN
HOVEDGATA 26
4900 TVEDESTRAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 41240098
Vår referanse: 3637852/25395985
Bestilling: C3 2024-12-05 (4) 79

Dato
05.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
199725	200	15.2.2007	ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4213 TVEDESTRAND	73	27	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

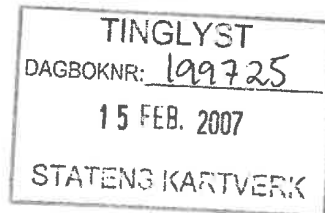
LSP



Agder Energi Nett AS
Serviceboks 634
4809 Arendal
Organisasjonsnr: NO 982 974 011

Dok.nr.AEN-05:0091, Versjon 1.2

Referansenr:



AVTALE OM PLASSERING AV TRANSFORMATORKIOSK PÅ EIENDOMMEN

UNDERSKREVNE KREATIVE BARNEHAGER AS, EIER AV GR.NR. 73 BR.NR. 85**I TVEDESTRAND KOMMUNE, GIR AE NETT AS RETT TIL FØLGENDE:**

1. Oppsetting av transformatoriosk nr. 15.2360 med grunnmål ca. 2,0 x 2,5 m plassert etter avtale.
2. Nedlegging av kabler i forbindelse med kiosken.

RETTEINNEHETER FØLGENDE:

Fri adgang til kiosken for betjening, vedlikehold og feilretting. Det er ikke tillatt å sette opp mur, fylle masse, plante trær og busker eller lagre ting nærmere kiosken enn 1,5 m regnet horisontalt. Til kioskens veiside kreves dessuten fri adgang uten hindring med lastebil for trafoskifting og annet vedlikehold.

Det er ikke tillatt å bygge nærmere kiosken enn 5 m horisontalavstand fra nærmeste bygningsdel uten skriftlig tillatelse fra AE Nett AS.

AE Nett AS forplikter seg til å rydde opp etter anlegget og etter senere vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

For disse rettigheter betaler AE Nett en engangserstatning på kr 3.500,-.

Holt den 13/12 2006

For AE Nett AS

Org.nr. NO 982 974 011 MVA

Arne Glidd



Doknr: 199725 Tinglyst: 15.02.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Fevik den 06/01 2007

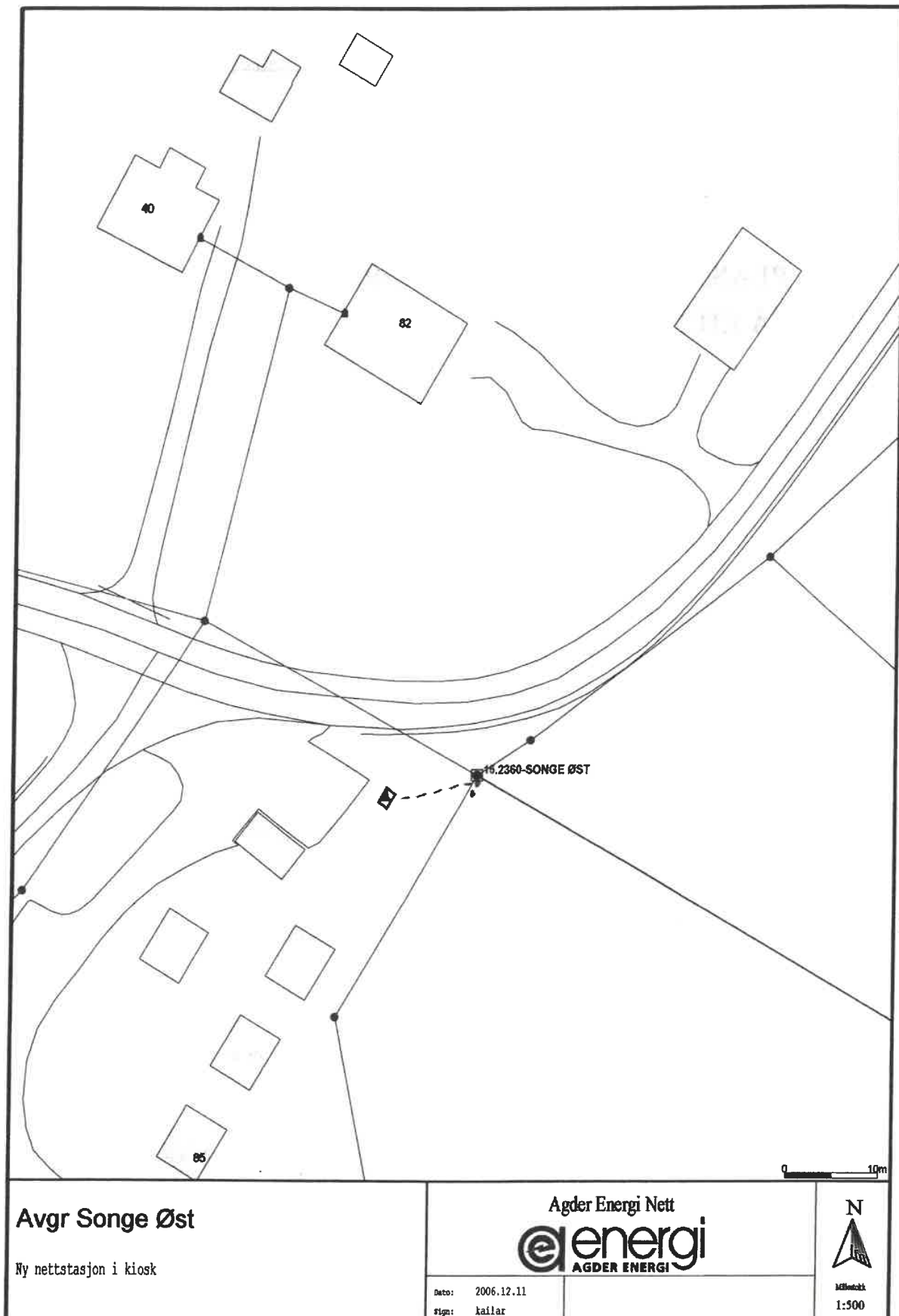
Hjemmelsinnehaver gr.nr. 73

br.nr. 85

Anders Mørch

Org.nr.: 990 047 898

Kontonr. [REDACTED]





Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. TVEDESTRAND
V/LOUISE TALLAKSEN
HOVEDGATA 26
4900 TVEDESTRAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 41240098
Vår referanse: 3637849/25395970
Bestilling: C3 2024-12-05 (4) 78

Dato
05.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
306	35	23.12.1972	RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4213 TVEDESTRAND	73	27	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

Dagboknr. 3306 1972.
Holt SørenskriverembeteS k j ø t e .

A/S Songe Træsliperi v/ undertegnede styremedlemmer skjøter og overdrar herved eiendommene "Furubakken", "Lyngbakken", "Eikebakken" og "Elvebakken", alle Songe Vandfall VIII, gnr. 73 bnr. 27, eiendommen "Snippen", gnr. 73 bnr. 85 og parsell Songe Vandfall VIII- 2, gnr. 73 bnr. 95, alle i Tvedestrand kommune, til frk. Anne Sofie Christophersen for en pris stor kr. 360.000.- kronertrehundreogsekstitusen o/oo, som er avgjort.

A/S Songe Træsliperi og mulige nye eiere/brukere av anlegget eller deler av dette skal ha

- a) tinglyst bruksrett til vegen gjennom det overdradde område,
- b) vederlagsfri adkomst og bruksrett til tilfluksrommet/tunellen under "Eikebakken", bruket som tilfluksrom,
- c) rett til vederlagsfri fremføring av tømmerrenne langs elvebredden fra Songe Vandfall VIII's grense mot "Snippen" og til utløpet av tømmerrenne der tømmerrennen nå går.

Songe, den 21. desember 1972

A. SONGE TRÆSLIPERI

Halvor Høibø Christen Landbø

Vi bekrefter herved at Halvor Høibø og Christen Landbø har underskrevet dette skjøte i vårt nærver og at de begge er over 20 år.

Songe, den 21. desember 1972

Kjølberg
Lars Ole



Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. TVEDESTRAND
V/LOUISE TALLAKSEN
HOVEDGATA 26
4900 TVEDESTRAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 41240098
Vår referanse: 3637855/25396000
Bestilling: C3 2024-12-05 (4) 77

Dato
05.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
527822	200	19.5.2017	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4213 TVEDESTRAND	73	85	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom
Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 602159540
Vedlegg: Nei
Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

Rekvirent av tinglysing				Adresse	
Organisasjonsnr	Navn			Postboks 38, 4901 TVEDESTRAND	
964965781	TVEDESTRAND KOMMUNE				
Rekvirent(er) av forretning					
Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Ulik hjemmelshaver: NEI		
818199082	FJELLHULEN EIENDOM AS	Strømsbusletta 4, 4847 ARENDAL			
Avgivereiendom(mer)					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr		
0914	73	85			
Ikke tinglyste eiere / kontakinstans					
Eierforhold	Navn/Matrikelnr			Bruksenhet	Andel
Aktuell eier	FJELLHULEN EIENDOM AS			Strømsbusletta 4, 4847 ARENDAL	1 / 1
Ny matrikkelenhet					
Knr	Gnr	Bnr			
0914	73	208			
Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24					

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



Doknr: 527822 Tinglyst: 19.05.2017
STATENS KARTVERK



Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. TVEDESTRAND
V/LOUISE TALLAKSEN
HOVEDGATA 26
4900 TVEDESTRAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 41240098
Vår referanse: 3637854/25395995
Bestilling: C3 2024-12-05 (4) 74

Dato
05.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
155	35	3.2.1958	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4213 TVEDESTRAND	73	85	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

Nr. 531 B.
Baardsen & Co., Halden.
8—55.135
Fruansedepartementets formular.
82 58

SKYLDDELINGSFORRETNING

Torsdag dag den 12/9 1957 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Songe
g.-nr. 73 b.-nr. 84 av skyld 0,10 mark i Holt herred
herred. Forretningen er forlangt av Ingvald Songe

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹

Mennsoppnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring² som skjønnsmenn

Ved forretningen møtte³ Toralf Taraldsen, Anders Dalen,
Alb. Navestad. Som naboer møtte: Anders T. Songe,
Ingvald Songe, A/S Songe Træsliperi v/ Christophersen.

Mennene valgte til formann Toralf Taraldsen.

Over del del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse⁴

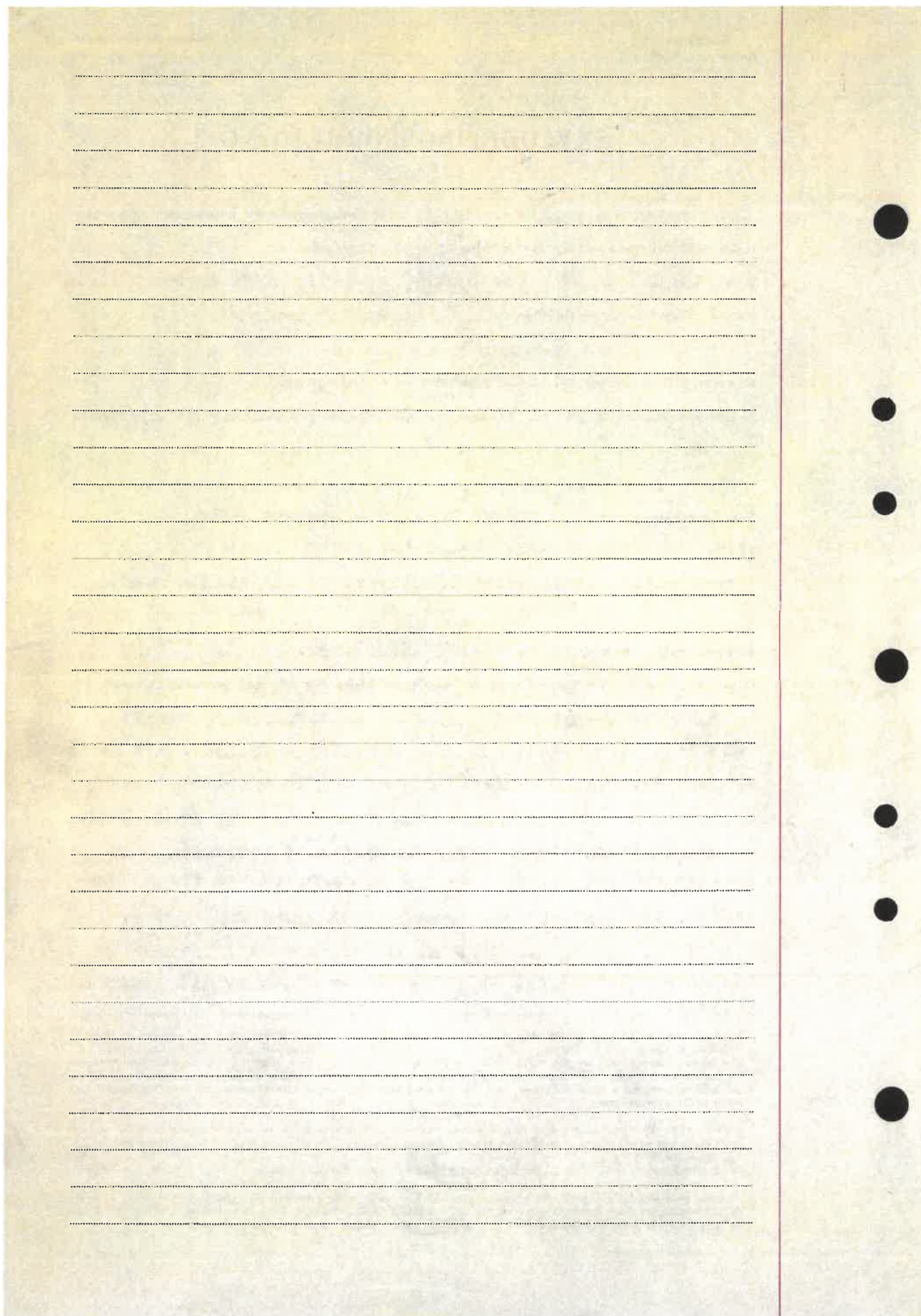
Delen tar sin begyndelse i tomtens nordøstlige hjørne ved
ved Sørlandske hovedveg i gjerde boltet i fjellet. Går derfra
sydvest 49,30 m. Vinkler sydost og følger oppsatt gjerde
51,30 m., passerer en 1/2 m. ut fra muren på uthus på Ungkars-
bolig, og fortsetter samme retning til tømmerrenne.
Vinkler sydvest og går 5 m. til byttegrense med Songe Vann-
fall 8. Vinkler nordvest og går lands grensen 85,80 m. til
i fjell. Vinkler nordost og går 51,50 m. til Sørlandske
hovedveg. Vinkler øst og følger vegen 27,50 m. til utgangs-
punktet.

¹ Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

² Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917, § 20, skal vedkommende før forretningen holdes underskrive følgende erklæring, som blir å sende inn til saksakriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19. N. N.»

³ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet uønskelig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

⁴ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disseas eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).



1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog?..... Nei

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen
den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornödenhet?..... Nei

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjell-
strekning, herunder fjellvann, elver og bekker?..... Nei

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen
den fjellstrekning som er nødvendig for bruket?..... Nei

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3
besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredstyret samtykket i skylddelingen?.....

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den
parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes
eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet
liknende øyemed?..... Byggetomt.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om
odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?.....

Det bevitnes:

a. At det ved delingen ikke er stiftet nytt fellesskap. Dog har vi samtykket i, at av utmarka
kan Arealet er ca. 1½ dekar.

nyttes i fellesskap av
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹

b. At hvert bruk har fått en så hensiktsmessig form for fredning og nytte som forholdene
tillater.

Skylden for de ⁿ fraskilte del..... ble satt til..... 0,03

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør..... 0,07

De ⁿ fraskilte del..... er gitt bruksnavn² "Snippen"

Bestemmelse angående kostnadene ved forretningens avholdelse og tinglysing³:

Kjøper bærer alle omkostninger

¹ Det som ikke passer strykes.

² Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til
de mer uthredte (jfr. lov av 9. februar 1923, nr. 2 § 21).

³ Hvis det ikke opplyses eller påstås fra noen av partene å være truffet avtale om hvem som skal bære kostnadene
ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innnta bestemmelse om, hvorledes kostnadene skal fordeles
mellom partene.



Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den deling som ble foretatt i marka, og at begjæring om dette må være lagt fram for sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Ingvald Songe
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Toralf Tausen Per Mørstøl Stefan Røhm

Antatt til tinglysning 3/2 19 58

Tinglyst ved

5.

AXXVIII

155 3/2 58
3/2 - 58

Anmerkes:

De 2 fraskilte del har fått g.-nr. 73 b.-nr. 85 m. 003

SØRMEGLEREN AS, AVD. TVEDESTRAND
V/LOUISE TALLAKSEN
HOVEDGATA 26
4900 TVEDESTRAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 41240098
Vår referanse: 3637851/25395980
Bestilling: C3 2024-12-05 (4) 75

Dato
05.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4420	35	20.12.1990	ERKLÆRING/AVTALE TVANGSAUKSJON STADFESTET BUD

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0914 TVEDESTRAND	73	95	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

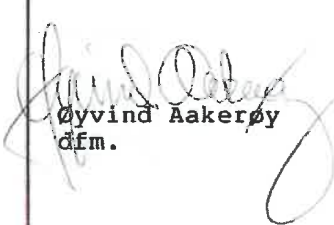
Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

DAGBOKFØRT
20 DES 19 04420
SØRENSKRIVEREN I
HOLT

ERKLÆRING

I henhold til tvangslovens § 174, 1. ledd meddeles til
tinglysing at den faste eiendom, gnr. 73 bnr. 27, 85 og 95 med
driftstilbehør i Tvedestrand kommune, er solgt på
tvangsauksjon, og budet er stadfestet, jfr. sak nr. 38/90 C.

HOLT NAMSRETT
TvedestrandHOLT NAMSRETT, Tvedestrand,
19. desember 1990
Øyvind Aakerøy
dfm.



Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. TVEDESTRAND
V/LOUISE TALLAKSEN
HOVEDGATA 26
4900 TVEDESTRAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 41240098
Vår referanse: 3637848/25395965
Bestilling: C3 2024-12-05 (4) 73

Dato
05.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
430	35	20.3.1962	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4213 TVEDESTRAND	73	27	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Dokument 430 19 6.2
Helt SørenskrivrembeisSkjema nr. 67.
Statens VegvesenPrivate avkjørsler fra offentlig veg.**ERKLÆRING**Undertegnede A/S Songe Træsliperi eier av eiendommengnr. 73 bnr. 27 i Tvedestrand herred,som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge privat avkjørsel fra riks- veg,nr. 40 vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen nedennnevnte og omstående vilkår, jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935 — med de endringer som senere måtte bli fastsatt:

1. Avkjørslen må ikke legges høyere enn vegkanten og skal være horisontal 1,5 m fra vegkanten der den fører over grøft i skjæring og 0,5 m fra vegkant (planeringskant) der det er fylling. Ligger avkjørslen i fall mot den offentlige veg, må den bygges og vedlikeholdes slik at det ikke siger overvann eller søle inn på den offentlige veg.
2. Fører avkjørslen over den offentlige veks grøft, må det under avkjørslen bygges solid stikkrenne av stein, sementrør eller plankebru på murede vanger. Stikkrenner må ha tilstrekkelig stort løp og for øvrig være utført slik at grøften ikke skades og grøftevannet får fritt avløp.
3. Avkjørsler og til disse hørende stikkrenner skal, hva enten de er bygd for vegvesenets regning eller kostet av grunneieren selv, vedlikeholdes av den som bruker avkjørslen. Trær, busker o. l. som hindrer oversikten over vegen til begge sider, skal fjernes.
4. Mulig ulempe for avkjørslen ved vegvesenets vedlikeholds- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
5. Forsåvidt det ved avkjørsler eller deres stikkrenner oppstår mangler som ikke rettes innen en fastsatt frist, har vegvesenet rett til å la avkjørslen avbryte eller manglene istandsette for vedkommendes regning. Tilsvarende har det rett til å fjerne trær, busker o. l. som hindrer oversikten, jfr. p. 3, og som ikke fjernes etter forlangende herom.
6. Eieren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med avkjørslen som vegvesenet måtte finne det nødvendig å påby — eventuelt flytte den til anvist sted (ved samme eller annen veg). Hvis vegbanen som følge av utbedringsarbeider blir hevet eller senket, må han selv ordne den nødvendige tilkopling til vegbanen etter vegvesenets anvisning.
7. I forbindelse med avkjørslen må det ikke uten vegvesenets tillatelse bygges garasjer o. l. således at kjøretøyer ved rygging ut fra garasjen må rygge helt ut på vegen.
8. Denne erklæring blir å tinglyse på hans kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
9. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.

Songe p.å.

den 16. mars 1962

pr. A/S Songe TræsliperiPaul Røe

Til vitterlighet:

Marg. MathisenEinar Høegne



Vegsjefen i Aust-Agder fylke. Arendal den 6. mars 1962.

Ark. 775-Tv
2526/52. BjH/MH.

~~Mærk~~ A/S Songe Træsliperi,

Songe p.å.

Etter Deres søknad av 6. desember 1952 gir en herved tillatelse
til å legge avkjørsel

ved riksveg nr. 40

Tillatelsen er gitt på omstående generelle og følgende spesielle vilkår

Vegvesenets arbeidsanvisninger må etterkommes.
Før arbeidet settes i gang, må omstående erklæringsskjema — utfyllt, datert og
undertegnet av den som forplikter eiendommen — være innlevert til

Lensmannen i Holt

som for Deres regning foranlediger erklæringen finglyst.

For vegsjefen

Bj. Haugmoen
bem.

Undertegnede vedtar også ovennevnte spesielle vilkår.

Songe p.å. den 16. mars 1962

Til vitterlighet:

pr. % Songe Træsliperi

Bering Andersen

Bj. Haugmoen

Sendes herr vegtilsynsmannen i Holt
for videre ekspedisjon til søkeren.

De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt.

Manglende data hos påført erklæringen.

For vegsjefen

Bj. Haugmoen
ham



Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. TVEDESTRAND
V/LOUISE TALLAKSEN
HOVEDGATA 26
4900 TVEDESTRAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 41240098
Vår referanse: 3637858/25396015
Bestilling: C3 2024-12-05 (4) 72

Dato
05.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2208439	200	7.11.2024	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4213 TVEDESTRAND	73	27	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

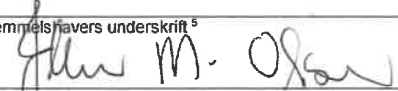
Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekkvirent): Læringsverkstedet AS		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 2208439 Tinglyst: 07.11.2024 STATENS KARTVERK
Adresse: PB 215		
Postnummer: 2051	Poststed: Jessheim	
Fødselsnr./Org.nr. 878620852	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Tore Olsen Eiendom 2 AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 925818259

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4213	Tvedestrand	73	27		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	4213	Tvedestrand	73	85		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 31/10	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
---------------	--

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Anleggelse, reparasjon, vedlikehold/ utskifting/ oppgradering av vann- og avløpsledninger. Plassering som vist på situasjonsplan datert 6.3.24 med endringsmargin 5 meter i alle retninger. Gjelder for bebyggelse på 73/85 samt parseller som fradeles denne matrikkelenhet. Etter anleggelse og eventuelt vedlikehold/ reparasjon av avløpsledninger skal terrenget tilbakeføres på en skånsom måte. Rettighetsgiver kan for egen regning prosjektere, søke og foreta mindre flytting/ending av infrastuktur som overnevnt så lenge det ikke går ut over hensikt, formål eller funksjon og er innenfor offentlig regelverk. Tiltak på gjeldende eiendom er markert på situasjonsplan med orange farge.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei 	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato 31/12-24	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ Jens M. Olsen

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvisenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

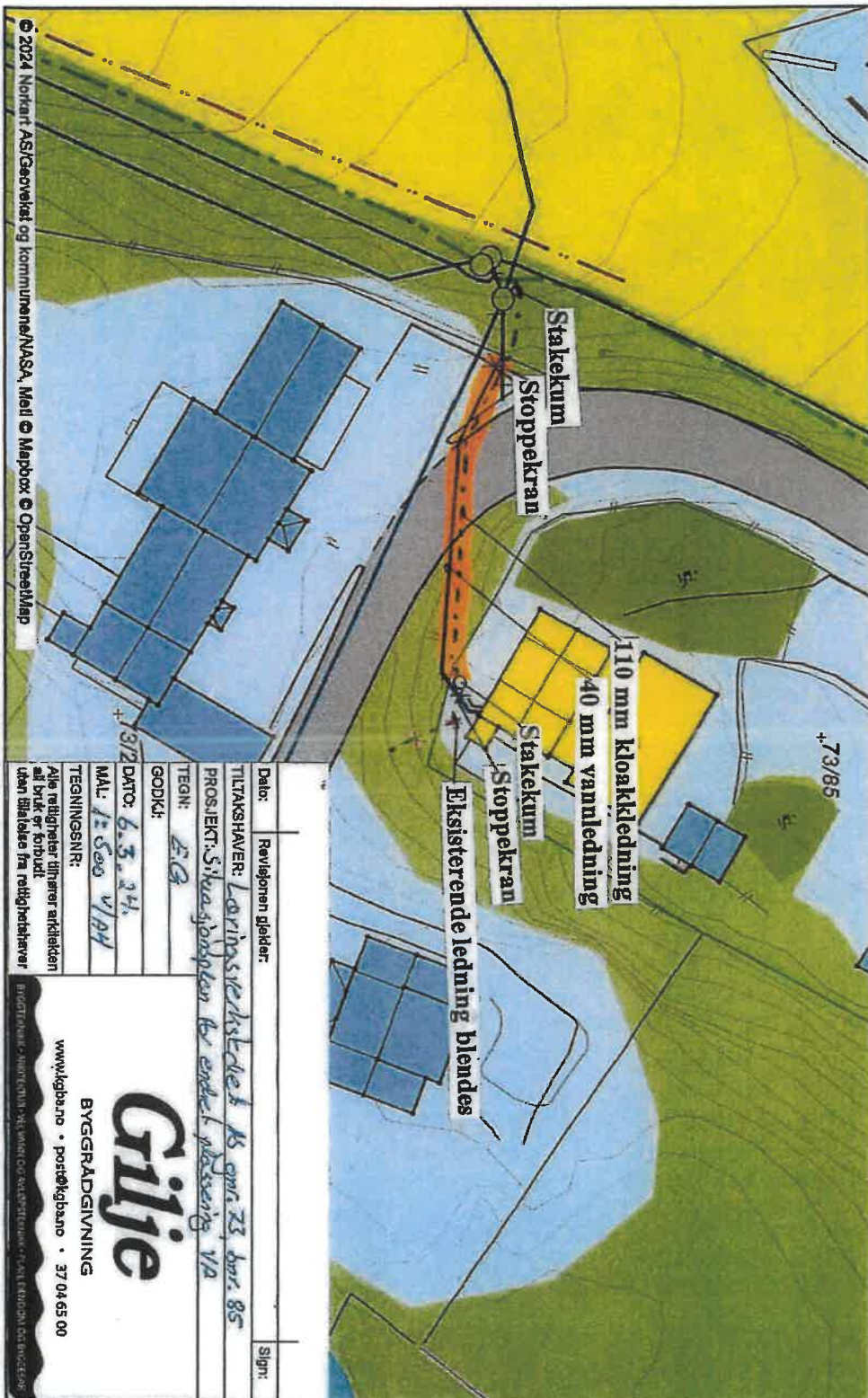


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 06.03.2024

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Gjevevik og kommunene/NASA, Mell © Mapbox © OpenStreetMap

Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
TILTAKSHVER: Løpingsveidstede AS gnr. 23, bnr. 85		
PROSJEKT: Silvassjøen for endelig plassering V/A		
TEGN:	E.G.	
GODKJ:		
312 DATO:	6.3.24.	
MAL:	1:500 V/A	
TEGNINGSNR:		
Alle rettigheter tilhører arkitekten all bruk er forbudt uten tillatelse fra rettighetshaver		

Gilje
BYGGGRADGIVNING
www.kgbar.no • post@kgbar.no • 37 04 65 00

4/4-24



Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. TVEDESTRAND
V/LOUISE TALLAKSEN
HOVEDGATA 26
4900 TVEDESTRAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 41240098
Vår referanse: 3637857/25396010
Bestilling: C3 2024-12-05 (4) 71

Dato
05.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2208416	200	7.11.2024	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4213 TVEDESTRAND	73	15	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Læringsverkstedet AS		 Doknr: 2208416 Tinglyst: 07.11.2024 STATENS KARTVERK
Adresse: PB 215		
Postnummer: 2051	Poststed: Jessheim	
Fødselsnr./Org.nr. 878620852	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Gudrun Aastveit Songe <i>Gudrun A. Songe</i>	161267 [redacted]
Morten Songe <i>Morten Songe</i>	110368 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4213	Tvedestrand	73	15		

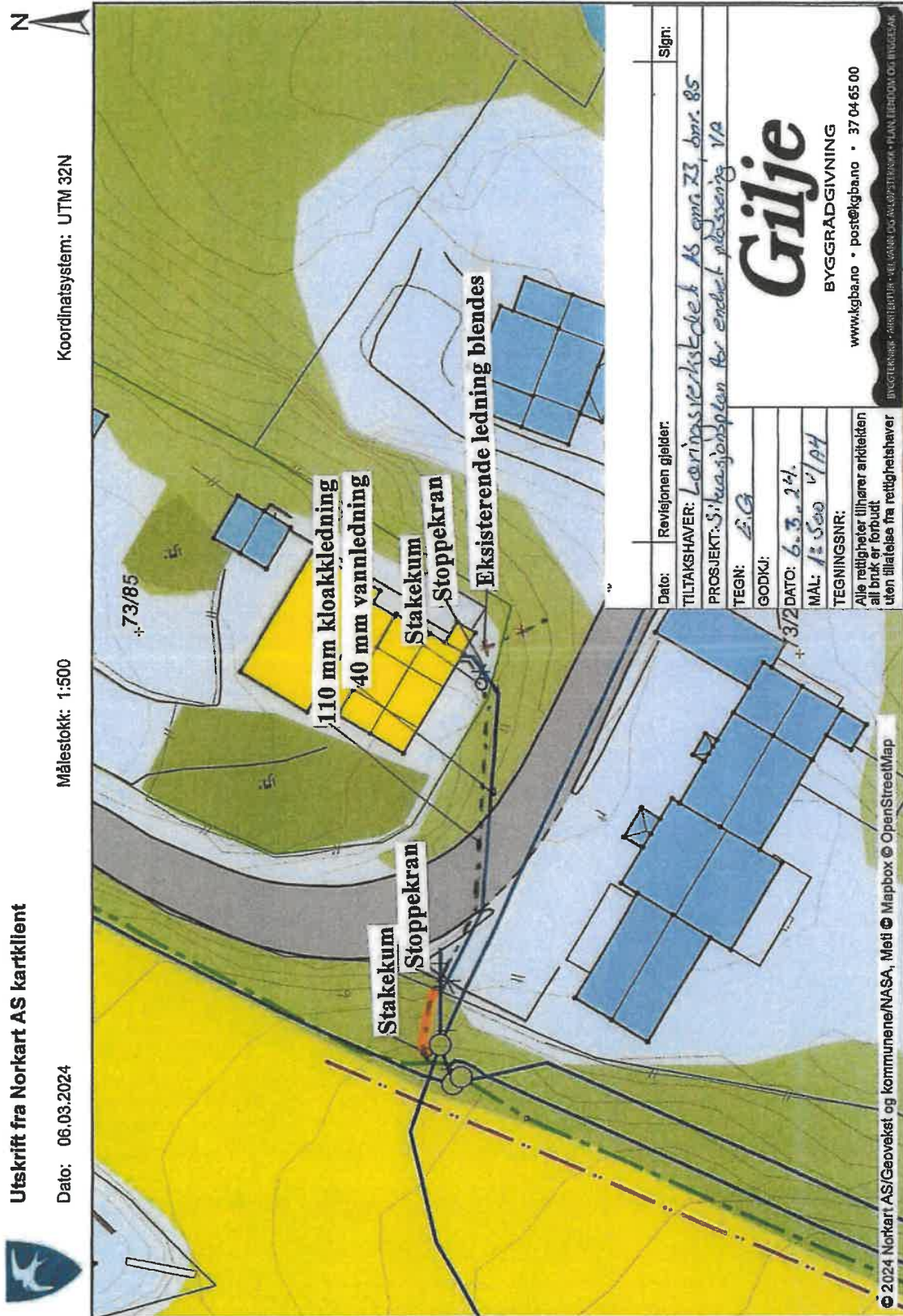
3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	4213	Tvedestrand	73	85		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 2024-04	Hjemmelshavers underskrift ⁵ <i>Morten Songe</i> <i>Gudrun A. Songe</i>
-----------------	---

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Anleggelse, reparasjon, vedlikehold/ utskifting/ oppgradering av vann- og avløpsledninger. Plassering som vist på situasjonsplan datert 6.3.24 med endringsmargin 5 meter i alle retninger. Gjelder for bebyggelse på 73/85 samt eventuelle parseller som fradeles denne matrikkelenhet. Etter anleggelse og eventuelt vedlikehold/ reparasjon av avløpsledninger skal terrenget tilbakeføres på en skånsom måte. Rettighetsgiver kan for egen regning prosjektere, søke og foreta mindre flytting/ending av infrastuktur som overnevnt så lenge det ikke går ut over hensikt, formål eller funksjon og er innenfor offentlig regelverk. Tiltak på gjeldende eiendom er markert på situasjonsplan med orange farge.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei 	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato 21/6-24	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ Morten Sørge Gudrun An Sørge

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



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.

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/kommentar):
☐ Kjøleskap / kombiskap ☐ Frysenskap / -boks ☒ Komfyr/stekeovn/koketopp
☐ Oppvaskmaskin ☐ Annet: _____
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmepumper 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, persiennor** 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

Tindell Sydfanger
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 løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Kjøkken er ikke montert, men står demontert i et annet rom grunnet vannlekkasje. Dette medfølger. Gjelder også 2 frittstående komfyrer.
Fastmontert stallebord på det ene toalettet medfølger.
Det som ligger igjen i de 3 utebodene, samt det som blir liggende igjen i garasjen ved visning medfølger.

Jessheim 6/12-2024

Sted/dato

Trude M. Sydhaugen

Kjøpers signatur

Selgers signatur



Eiendomskart for eiendom 4213 - 73/85//



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

----- Eiendomsgr omtvistet
 - - - - - Hjelpelinje vegkant
 Hjelpelinje fiktiv
 Hjelpelinje punktfast
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$
 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$
 ----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10
 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

● Grensepunkt lite nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt middels nøyaktig
 ● Grensepunkt nøyaktig

○ Grensepunkt - offentlig godkjent
 ○ Grensepunkt - bolt
 X Grensepunkt - kors
 □ Grensepunkt - rør
 ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
 ● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 453,30 m²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6505215,5	Øst	500691,48

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6505243,29	500698,23	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Gjerdestolpe (82)	8,31	
2	6505238,02	500689,95	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Gjerdestolpe (82)	9,81	
3	6505230,52	500683,71	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Gjerdestolpe (82)	9,76	
4	6505214,49	500674,41	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Gjerdestolpe (82)	18,53	
5	6505205,45	500670,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,99	
6	6505201,66	500668,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,19	
7	6505190,43	500669,61	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	11,30	
8	6505187,39	500671,39	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	3,52	
9	6505179,85	500684,17	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	14,84	
10	6505177,21	500693,98	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,16	
11	6505192,55	500703,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,02	
12	6505203,9	500710,44	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,34	
13	6505244,82	500732,57	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	46,52	
14	6505247,73	500705,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,47	

Eiendom	4213 73/85		
Utskriftsdato	06.01.2025	Antall datasett	4

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

1 Berørte datasett

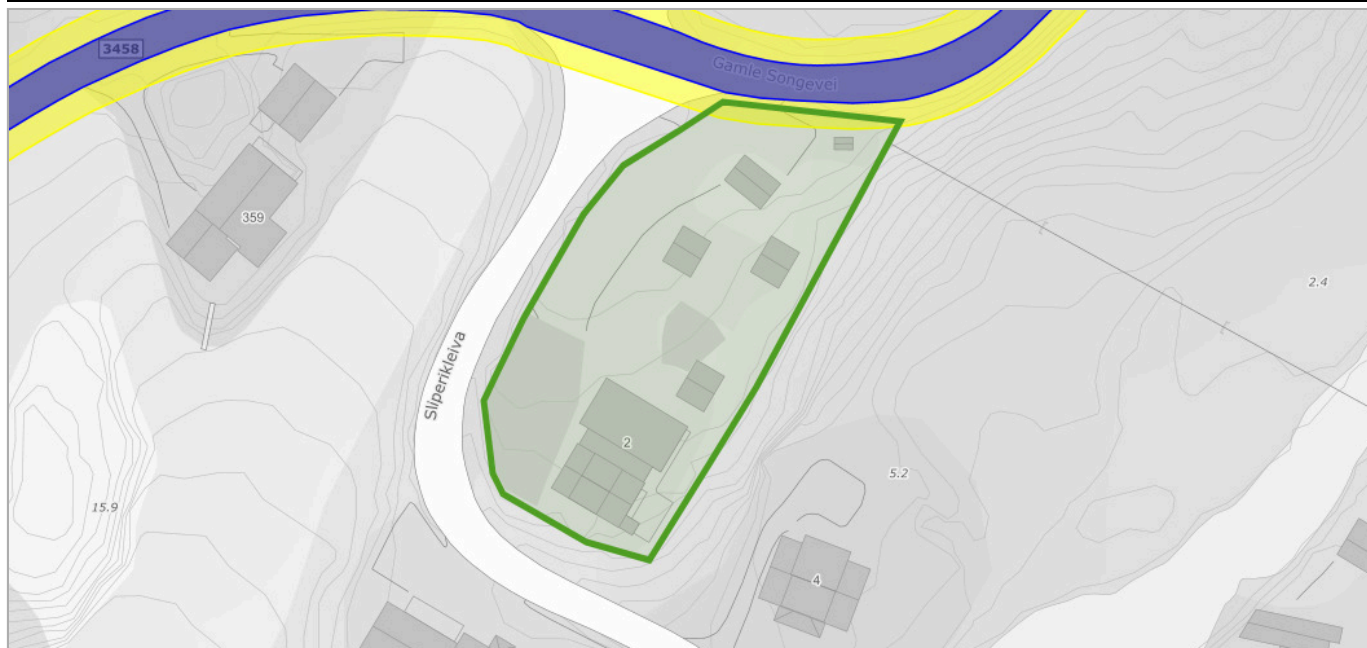
- ❗ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltninner og Sikringssoner

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	19.12.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet Kulturminner – Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandling skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Tegnforklaring

Lokaliteter
■ Lokalitet
■ Enkeltminner
■ Enkeltminne

Lokaliteter

Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Sørlandske hovedveg - Gamle Songevei - 197 SVV NVP	4201	177057	STAT	Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/177057)



Tvedestrand kommune

Adresse: Tjennaveien 30, 4900 Tvedestrand

Telefon: +47 37 19 95 00

Utskriftsdato: 06.01.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tvedestrand kommune

Kommunenr.	4213	Gårdsnr.	73	Bruksnr.	85	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sliperikleiva 2, 4909 SONGE								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	143
Navn	Kommuneplan 2017 - 2029
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.02.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4213/dokumenter/1253/Gjeldende%20bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20Kommuneplanens%20arealdel.pdf
Delarealer	Delareal 2 403 m ² Arealbruk Næringsvirksomhet, Nåværende
Id	128
Navn	Kommunedelplan for kystsonens byggeområder 2011-2023
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	15.05.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4213/dokumenter/563/Bestemmelser_signert.pdf
Delarealer	Delareal 50 m ² Arealbruk Næringsvirksomhet, Nåværende



Kommunedelplan for kystsonens byggeområder 2011-2023

Bestemmelser og retningslinjer

Revidert 26.04.2012, vedtatt i kommunestyret 15.05.12

§11-1 Kommunedelplanens virkeområde

Kommunedelplanen gjelder for kystsonens byggeområde nr. 1 – 45. Områdene er avgrenset og kodet etter gjeldende SOSI- standard på kommuneplankartet. For øvrige arealer i kommunen gjelder fremdeles kommuneplanens arealdel for 2007-19 med tilhørende bestemmelser, jfr. planprogram.

§11-9 Generelle bestemmelser

1. Plankrav og nye reguleringsplaner

Med mindre annet er bestemt etter §11-10 nr.1 stilles det krav om reguleringsplan før det kan foretas bygge og anleggstiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1, §20-2 og §20-3. I de områdene som omfattes av denne kommunedelplanen skal det ved utarbeiding av nye reguleringsplaner som hovedregel ikke planlegges utbygging utenfor kommunedelplanens byggegrenselinjer.

3. Krav til tekniske løsninger

Tillatelse til nye tiltak betinger at eksisterende tekniske infrastruktur er tilfredstillende. For tiltak som iverksettes med hjemmel etter §11-10 nr.1 er det krav om at det ikke utløses behov for nye veg, vann og avløpsnett utover stikkveger og stikkledninger for enkelteiendommer.

5. Byggegrenser, funksjonskrav, utbyggingsvolum

a1. Byggegrenser langs sjø

Det generelle byggeforbudet etter pbl. §1-8 er opphevet for arealene bak byggegrensene som er lagt inn i kommunedelplanen, jfr. §11-10 nr.1. Der byggegrensen er lenger fra sjø enn 100 meter er byggeforbudssonen etter pbl. §1-8 utvidet. Der byggegrensen går ut i sjø kan det ikke bygges lenger ut i sjø enn det byggegrensene viser.

a2. Byggegrenser langs offentlig veg

I kommunedelplanens byggeområder fastsettes byggegrensene slik:

- Fylkesvei. Minste avstand fra vegmidte skal være 20 lm
- Kommunal vei. Minste avstand fra vegmidte skal være 8 lm

Siktsoner i kryss skal utføres i samsvar med vegvesenets standard krav

b. Universell utforming, uteareal, lekeområder og plassering av byggverk

Alle boområder skal ha arealer for lek som er egnet til formålet for ulike alderstrinn.

Lekearealer skal være trygge, ha gunstige solforhold og være på bakkenivå.

I kommunedelplanens byggeområder skal det være et minimum uteoppholdsareal på 50 m2 pr. boenhet. Oppholdsareal på balkong etc. kan medregnes

c. Flom/byggehøyde over havet

På bygg ved sjøen er kravet at OK gulv 1. etg. ikke skal være under kote +2.50, og kjeller under dette nivået skal bygges vanntett. For utomhusanlegg ved sjøen skal overflaten ikke være lavere enn kote + 1.70. Brygger er unntatt fra dette kravet.

d. Utbyggingsvolum (*Definisjon: I disse bestemmelsene er BYA bebygd grunnflate inkl. terrasser, men parkeringsareal skal ikke regnes ikke med*)

- Samlet bebyggelse for hver bolighushuseiendom skal ikke overstige over 200 m² (BYA) Tilbygg og utvidelse av bebygget areal utover dette tillates ikke
- Samlet bebyggelse for hver fritidshuseiendom skal ikke overstige 120 m². (BYA) Tilbygg og utvidelse av bebygget areal utover dette tillates ikke
- Frittstående garasjebygg skal ikke overstige 50 m² (BYA)
- Frittstående anneks/uthus og øvrige sekundærbygg skal ikke overstige 30 m² BYA
- Sjøboder/naust bør ikke ha bruksareal over 12m²
- Bruksendring av sjøbod er ikke tillatt.
- Brygge til enkelteiendommer bør ha maks bryggeareal 15 m² og maks bredde bryggefront 5,0 m. Begrensningen gjelder ikke ved etablering av fellesbrygger innenfor arealer som er avsatt til dette i kommuneplanen.
- Reglene om utbyggingsvolum beskrevet ovenfor gjelder på generelt grunnlag såfremt ikke annet er fastsatt etter § 11-10 nr. 1

Fritidsboliger som er godkjent og i bruk som fritidsbolig behandles som fritidsbolig uavhengig av om arealformålet er bolig i kommuneplanen. Bolig som er godkjent og i bruk som bolig behandles som bolig uavhengig av om arealformålet er fritidsbolig i kommuneplan.

Maks mønehøyder fra gjennomsnittelig terreng settes til:

- Helårsbolig:	8,0 m
- Fritidsbolig:	7,5 m
- Garasje	5,5 m
- Anneks / Frittstående sekundærbygg	5,0 m
- Sjøbod der makskravet er 12 m ²	4,0 m

e. Skilt og reklame

Skilt og reklameinnretninger skal utformes i samsvar og harmoni med omgivelsene og bygningen det plasseres på/i.

f. Parkering

Med mindre annet følger av reguleringsplan gjelder følgende normkrav:

- Enebolig og fritidsbolig: min. 2.0 p-plasser pr. bruksenhet, inkl. evt. garasjeplass.
- Forretning/kontorer: Min 1 plass pr. 50 m² bruksareal
- Industri/lager: Min 1 plass pr. 100 m² bruksareal
- Båthavner fellesanlegg: Min. 0,4 P-plass pr. båtplass

For øvrig gjelder generelt mål om arealøkonomisering

6. Estetikk , samt midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg.

a. Estetikk

Tiltak etter pbl. Kap.20 skal følge miljøverndepartementets veileder T-1179 "Estetikk i plan og byggesaker".

b. Midlertidige konstruksjoner og anlegg

Oppankring av husbåter og liknende flytende konstruksjoner tillates ikke med mindre det er regulert til formålet. Denne bestemmelsen gjelder innenfor sjøarealene som er avsatt i kommunedelplanen.

7. Bevaring av eksisterende bygninger og kulturmiljø.

Der tiltak berører bygninger eller anlegg som er bygd før 1900 skal det tas særlige hensyn til bygningsmiljø og kulturmiljø, og det tillates ikke inngrep som vil virke forringende. Før det gis tillatelse til tiltak i denne type miljø skal det innhentes forhåndsuttalelse fra fylkeskommunens kulturvernseksjon.

8. Forbud mot fradeling

Fradeling av ubebygde tomter er ikke tillatt. Slik fradeling skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid.

§11-10 Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 1, 2

1. Unntak fra plankrav

For kommunedelplanens virkeområde er det gjort unntak fra plankravet etter §11-9, nr.1 for mindre tiltak innenfor byggegrenselinjene.

Innenfor områdene KDP 27, 29, 31, 39 og 43 er det avsatt areal til forretning, og dersom ikke annet er uttalt gjelder de samme unntaksvilkårene her som for bolig og fritidsboligformål.

Tiltakene som er unntatt plankrav er følgende for hvert område:

Kdp1 Kvastad - Kdp2 Hantho - Kdp3 Skuggevik - Kdp9 Grønland - Kdp13 Snaresund – Kdp19 Hauketangen – Kdp20 Kilen – Kdp24 Basteberg – Kdp29 Rota – Kdp30 Bergøya – Kdp33 Normannvik – Kdp37 Dypvågdaalen – Kdp38 Rørkil – Kdp39 Krokvågkilen – Kdp43 Bjørkenes

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m2.
2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig.
3. Atkomstbrygge for bolig eller fritidsbolig med flate på inntil 15m2 og med bryggefront på inntil 5 m
4. Utvidelse av bygning i byggeområde forutsatt at ikke utbyggingsvolum overskrider grensene fastsatt i § 11-9, pkt. 5d. Og at pkt.1 og 2 ovenfor følges.
5. Båtbu, brygge og næringsbygg som skal tjene til ferdsel til sjøs i næring. For båtbua bør verken bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) være over 40 m2 ,og den skal være uten isolasjon og innvendig kledning. Bryggen kan ikke være større enn 30 m2.
6. Sjøbod for fritidsfiske inntil 12 m2, jfr. statlige planretningslinjer.
7. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

Kdp4 Tangen - Kdp6 Epleviktangen - Kdp7 Råknes – Kdp8 Saulekilen – Kdp12 Nes – Kdp14 Kalven – Kdp16 Sia Sandvika – Kdp17 Borøykilen –Kdp22 Hella – Kdp28 Risøy - Skibvika – Kdp34 Skutevika – Kdp40 Åstø

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m2. .

2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig.
3. Utvidelse av bygning i byggeområde forutsatt at ikke utbyggingsvolum overskrider grensene fastsatt i § 11-9, pkt. 5d og at pkt.1 og 2 ovenfor følges.
4. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

Kdp5 Stamnes – Kdp18 Brennvika - Kdp25 Askerøy- Kdp26 Løktene – Kdp 32 Skibvik, Kdp36 Sanden – Kdp42 Hovdan - Kdp44 Dokkenes

1. Plankravet er ikke opphevet for tiltak i disse områdene.

Kdp10 Sagesund

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m2. .
2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig.
3. Tilbygg eller utvidelse av bygninger og anlegg innenfor industriområdene under forutsetning av at utnyttingsgraden ikke overskrider 50% BYA
4. Atkomstbrygge for bolig eller fritidsbolig med flate på inntil 15m2 og med bryggefront på inntil 5 m
5. Utvidelse av bygning i byggeområde forutsatt at ikke utbyggingsvolum overskrider grensene fastsatt i § 11-9, pkt. 5d. Og at pkt.1 og 2 ovenfor følges.
6. Båtbu, brygge og næringsbygg som skal tjene til ferdsel til sjøs i næring. For båtbua bør verken bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) være over 40 m2 og den skal være uten isolasjon og innvendig kledning. Bryggen kan ikke være større enn 30 m2.
7. Sjøbod for fritidsfiske inntil 12 m2, jfr. statlige planretningslinjer.
8. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

Kdp15 Sia/Gården

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m2. .
2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig.
3. Felles atkomstbrygge der det er vist med byggegrense i sjø på plankartet.
4. Utvidelse av bygning i byggeområde forutsatt at ikke utbyggingsvolum overskrider grensene fastsatt i § 11-9, pkt. 5d. Og at pkt.1 og 2 ovenfor følges.

5. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

Kdp21 Haven

1. Frittliggende bygning hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 12 m² .
2. Atkomstbrygge for bolig eller fritidsbolig med flate på inntil 15m² og med bryggefront på inntil 5 m
3. Utvidelse av offentlig brygge/fellesbrygge
4. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

Kdp23 Klåholmen

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m² .
2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig.
3. Fellebryggeanlegg langs land der det er vist byggegrenser ut i sjø på plankartet.
4. Fellessjøboder i tilknytning til fellebryggeanlegget innenfor der det er vist byggegrenser ut i sjø på plankartet. Bodene skal være oppdelt i mindre sammenkjedede enheter med saltak på hver enhet og gavl mot sjø.
5. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

Kdp27 Lyngør

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m² .
2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig.
3. Atkomstbrygge for bolig eller fritidsbolig med flate på inntil 15m² og med bryggefront på inntil 5 m, jfr. også §11-10 pkt.2 og 11-9 pkt. 6 og 7
4. Utvidelse av bygning i byggeområde forutsatt at ikke utbyggingsvolum overskrider grensene fastsatt i § 11-9, pkt. 5d. og at pkt.1 og 2 ovenfor følges.
5. Båtbu, brygge og næringsbygg som skal tjene til ferdsel til sjøs i næring. For båtbua bør verken bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) være over 40 m² ,og den skal være uten isolasjon og innvendig kledning. Bryggen kan ikke være større enn 30 m².
6. Sjøbod for fritidsfiske inntil 12 m², jfr. statlige planretningslinjer.

7. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

Kdp31 Gjeving

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m2. .
2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig.
3. Atkomstbrygge for bolig eller fritidsbolig med flate på inntil 15m2 og med bryggefront på inntil 5 m
4. Utvidelse av bygning i byggeområde forutsatt at ikke utbyggingsvolum overskrider grensene fastsatt i § 11-9, pkt. 5d. Og at pkt.1 og 2 ovenfor følges.
5. Sjøbod for fritidsfiske inntil 12 m2, jfr. statlige planretningslinjer.
6. Båtbu, brygge og næringsbygg som skal tjene til ferdsel til sjøs i næring. For båtbua bør verken bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) være over 40 m2 ,og den skal være uten isolasjon og innvendig kledning. Bryggen kan ikke være større enn 30 m2.
7. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

- Kdp11 Kilen - Kdp35 Sandsheia - Kdp41 Langholmen - Ulevåkilen

1. Plankrav er ikke aktuelt, området er omgjort fra byggeområde til LNF.

Kdp45 Songe A

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m2. .
2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig.
3. Utvidelse av bygning i byggeområde forutsatt at ikke utbyggingsvolum overskrider grensene fastsatt i § 11-9, pkt. 5d, og at pkt.1 og 2 ovenfor følges.
4. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

Kdp45 Songe B

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m2. .
2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og

plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig. Sjøbod ikke tillatt i dette delområdet

3. Tilbygg eller utvidelse av bygninger og anlegg innenfor industriområdene under forutsetning av at utnyttingsgraden ikke overskrider 50% BYA
4. Utvidelse av bygning i byggeområde forutsatt at ikke utbyggingsvolum overskrider grensene fastsatt i § 11-9, pkt. 5d. Og at pkt.1 og 2 ovenfor følges.
5. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

Kdp45 Songe C

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m2. .
2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig.
3. Fellesbryggeanlegg åpne for allmenn ferdsel
4. Atkomstbrygge for bolig eller fritidsbolig med flate på inntil 15m2 og med bryggefront på inntil 5 m
5. Utvidelse av bygning i byggeområde forutsatt at ikke utbyggingsvolum overskrider grensene fastsatt i § 11-9, pkt. 5d. Og at pkt.1 og 2 ovenfor følges.
6. Sjøbod for fritidsfiske inntil 12 m2, jfr. statlige planretningslinjer.
7. Båtbu, brygge og næringsbygg som skal tjene til ferdsel til sjøs i næring. For båtbua bør verken bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) være over 40 m2 ,og den skal være uten isolasjon og innvendig kledning. Bryggen kan ikke være større enn 30 m2.
8. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

§11-10 forts.

2 Fysisk utforming

a. Bryggeanlegg

- Brygger bør utføres med front og dekke av naturstein der dette er vanlig byggemetode
- Brygger bør ikke bygges lenger ut i sjø enn det som er nødvendig for deres funksjon
- Det kan ikke mudres for nye brygger

b. Trapper og gangveier

Gangveier og trapper skal som hovedregel utføres med stedlig stein og jord. Trematerialer bør unngås. Rekkverk bør utføres i smijern, RS-stål eller tilsvarende, og males sort eller i naturfarge.

§11-8 Hensynssoner

c. **Sone m/særlige krav til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap, bevaring natur eller kulturmiljø:**

1. Hensynssone Kulturmiljø/bevaringsverdig bebyggelse

Forhåndsuttalelse fra fylkeskommunen skal innhentes før det gjøres vedtak om nye tiltak. Ny bebyggelse skal miljøtilpasses etter faglige kriterier.

Områdeoversikt pkt.1:

Område nr.	Områdets navn	Hensynsone	Type
KDP 10	Sagesund	H570_1	Kulturmiljø
KDP 15	Sia / Gården	H570_2	Kulturmiljø
KDP 16	Sia / Sandvika	H570_3	Kulturmiljø
KDP 17	Borøykilen	H570_4	Kulturmiljø
KDP 19	Hauketangen	H570_5	Kulturmiljø
KDP 20	Kilen, Sandøya	H570_6	Kulturmiljø
KDP 21	Haven, Sandøya	H570_7	Kulturmiljø
KDP 23	Klåholmen	H570_8	Kulturmiljø
KDP 24	Basteberg	H570_9	Kulturmiljø
KDP 25	Askerøya	H570_10	Kulturmiljø
KDP 27	Lyngør	H570_11	Kulturmiljø

2. Hensynssone Natur - utvalgte områder med naturmangfold av stor verdi.

a. Generelt

Innenfor sonene bør det ikke foretas inngrep, og tiltak kan ikke i noe tilfelle tillates uten at det er utarbeidet en faglig konsekvensvurdering.. For hensynssone Klippeblåvinge gjelder egne bestemmelser, se pkt. 2 b.

b. Spesielt om Klippeblåvinge

I mars 2011 ble det med hjemmel etter naturmangfoldloven vedtatt egen forskrift for bevaring av sommerfuglen Klippeblåvinge. Ved all forvaltning etter plan og bygningsloven innenfor hensynssonene 560_21 og 560_22 skal forskriftens bestemmelser legges til grunn for saksbehandlingen. Søknader om fysiske inngrep og byggetiltak innenfor hensynssonen skal oversendes fylkesmannen til behandling og avgjørelse etter FOR-2011-05-20- 522, før søknaden behandles av kommunen etter pbl."

Områdeoversikt pkt. 2 a og b:

Område nr.	Områdets navn	Hensynsone	Type
KDP 10	Sagesund	H560_1	Naturmiljø
KDP 11	Kilen, Sagesund	H560_2	Naturmiljø
KDP 15	Sia / Gården	H560_3	Naturmiljø
		H560_4	Naturmiljø
KDP 16	Sia / Sandvika	H560_5	Naturmiljø
KDP 17	Borøykilen	H560_6	Naturmiljø
		H560_7	Naturmiljø
		H560_8	Naturmiljø
		H560_9	Naturmiljø
KDP 22	Hella, Sandøya	H560_10	Naturmiljø
		H560_11	Naturmiljø

KDP 24	Basteberg, Sandøya	H560_12 H560_13	Naturmiljø Naturmiljø
KDP 30	Bergøya	H560_14 H560_15 H560_16	Naturmiljø Naturmiljø Naturmiljø
KDP 32	Skibvik	H560_17 H560_18	Naturmiljø Naturmiljø
KDP 33	Normannvik	H560_19	Naturmiljø
KDP 35	Sandsheia	H560_20	Naturmiljø
KDP 38	Rørkil	H560_21	Naturmiljø (klippeblåvinge)
KDP 39	Krokvågkilen	H560_22 H560_23	Naturmiljø (Klippeblåvinge) Naturmiljø
KDP 41	Langholmen, Ulevågkilen	H560_24	Naturmiljø

3. Hensynssone Grønnstruktur og landskap

I disse sonene er det ikke tillatt med fysiske inngrep som kan endre landskapsbilde, hindre ferdsel og friluftslivsinteresser, eller skade terrengformasjoner.

Områdeoversikt pkt. 3:

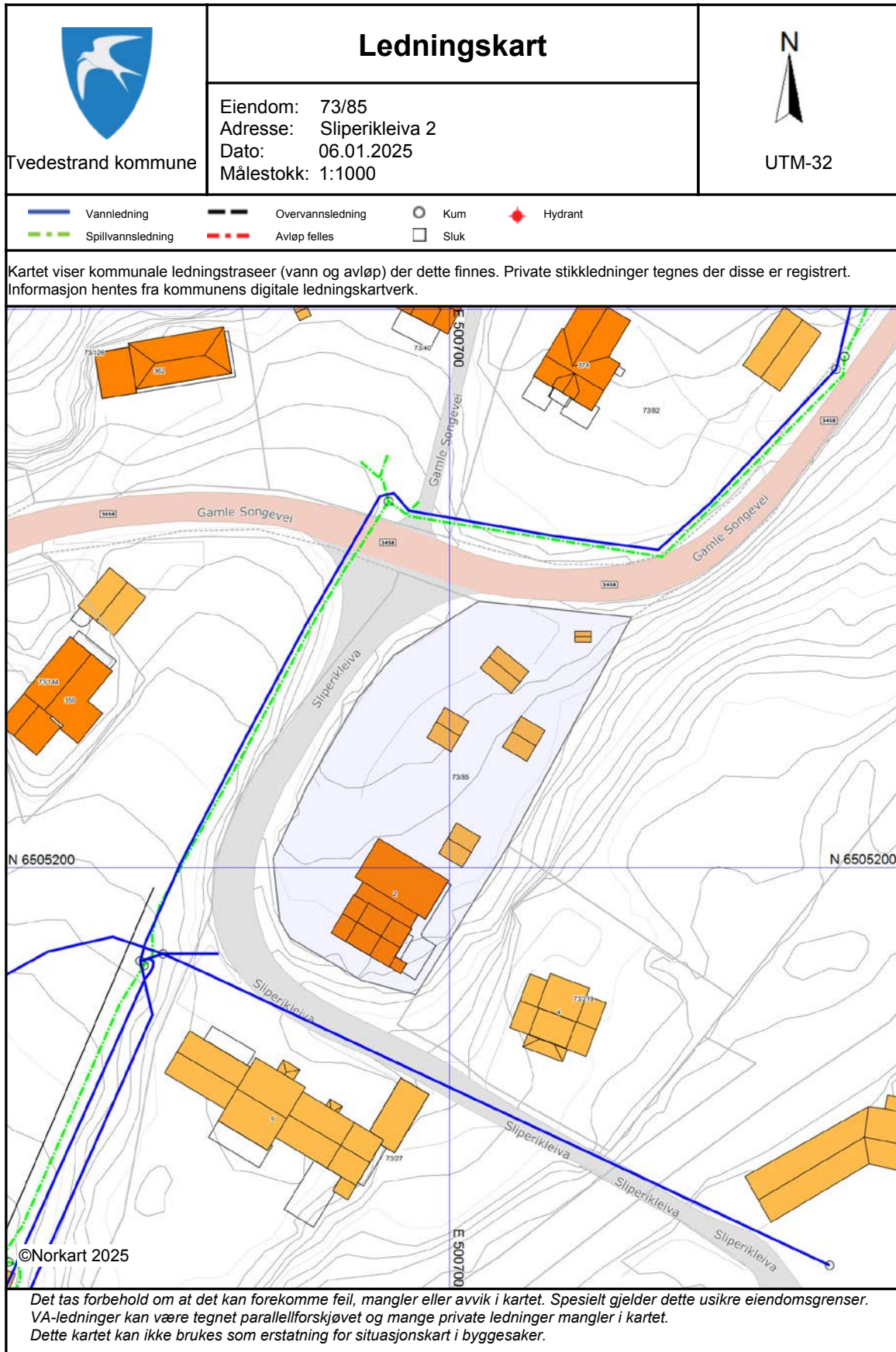
Område nr.	Områdets navn	Hensynssone	Type
KDP 01	Kvastad	H550_1 H550_2	Landskap Landskap
KDP 03	Skuggevik	H550_3 H540_1 H540_2	Landskap Grønnstruktur Grønnstruktur
KDP 09	Grønland	H550_4 H550_5 H550_6	Landskap Landskap Landskap
KDP 10	Sagesund	H550_7 H540_3 H540_4	Landskap Grønnstruktur Grønnstruktur
KDP 13	Snaresund	H540_5 H550_8	Grønnstruktur Landskap
KDP 15	Sia / Gården	H540_6 H540_7	Grønnstruktur Grønnstruktur
KDP 16	Sia / Sandvika	H540_8 H540_9	Grønnstruktur Grønnstruktur
KDP 17	Borøykilen	H550_9	Landskap
KDP 19	Hauketangen	H540_10	Grønnstruktur
KDP 21	Haven, Sandøya	H540_11 H550_10	Grønnstruktur Landskap
KDP 27	Lyngør	H550_11 H540_12	Landskap Grønnstruktur

Retningslinjer til §11-9

- 1.0 Unntak fra krav om reguleringsplan begrenses til å gjelde tiltak i bebygde områder der tiltaket kan innpasses i den bestående bygningsstruktur.
- 2.0 Den nye bebyggelsen må underordne seg bestående bygninger når det gjelder bygningshøyde, volum, stedlig byggeskikk, grad av utnytting m.v., og må kunne benytte seg av teknisk eksisterende infrastruktur og transportsystem.
- 3.0 Utbygging bør bare tillates på arealer som ikke har verdi for andre formål som blant annet landbruk, friluftsliv, biologisk mangfold og kulturmiljø. Der det tillates videre bygging på arealer som allerede er delvis utbygd, bør allmenne turveier og friarealer innpasses, og det må unngås tiltak som kommer i konflikt med:
 - ferdsel langs sjø og vassdrag
 - leikeplasser og balløkker
 - badeplasser og atkomst til disse
 - grønne lunger og grøntområder
 - kantvegetasjon langs vassdrag
 - eksisterende bebyggelse og kulturminner.
- 4.0 Nye bygninger bør trekkes så langt unna sjøen som mulig. Utvidelse av eksisterende bygninger bør, dersom dette er mulig, skje i retning bort fra sjøen. Byggets funksjon vil ha betydning for plasseringen.
- 5.0 Anneks og øvrige frittstående sekundærbygg, med unntak av garasje, skal ikke plasseres mer enn 7,5 meter fra hovedbygget på bolig- og fritidsboligeiendommer.
- 6.0 Nye byggetiltak kan avslås dersom ikke funksjonskravene etter §11-9, pkt. 5 er oppfylt
- 7.0 For nye boliger, fritidshus og andre hovedbygg gjelder plankravet etter §11-9 pkt.1. Det vil likevel kunne vurderes å innvilge dispensasjon fra plankravet dersom bygningen kan plasseres bak arealdelens byggegrenselinje, og det samtidig ikke vurderes som hensiktsmessig å sette i gang en full planprosess. Dette kan for eksempel gjelde i tilfeller der det bare er plass til å bygge en eller 2 nye boliger i en eksisterende bygningsstruktur, og det ellers ikke er utfordringer som trenger å vurderes i plansammenheng.
- 8.0 Tiltak i sjø krever tillatelse med hjemmel etter havne og farvannsloven

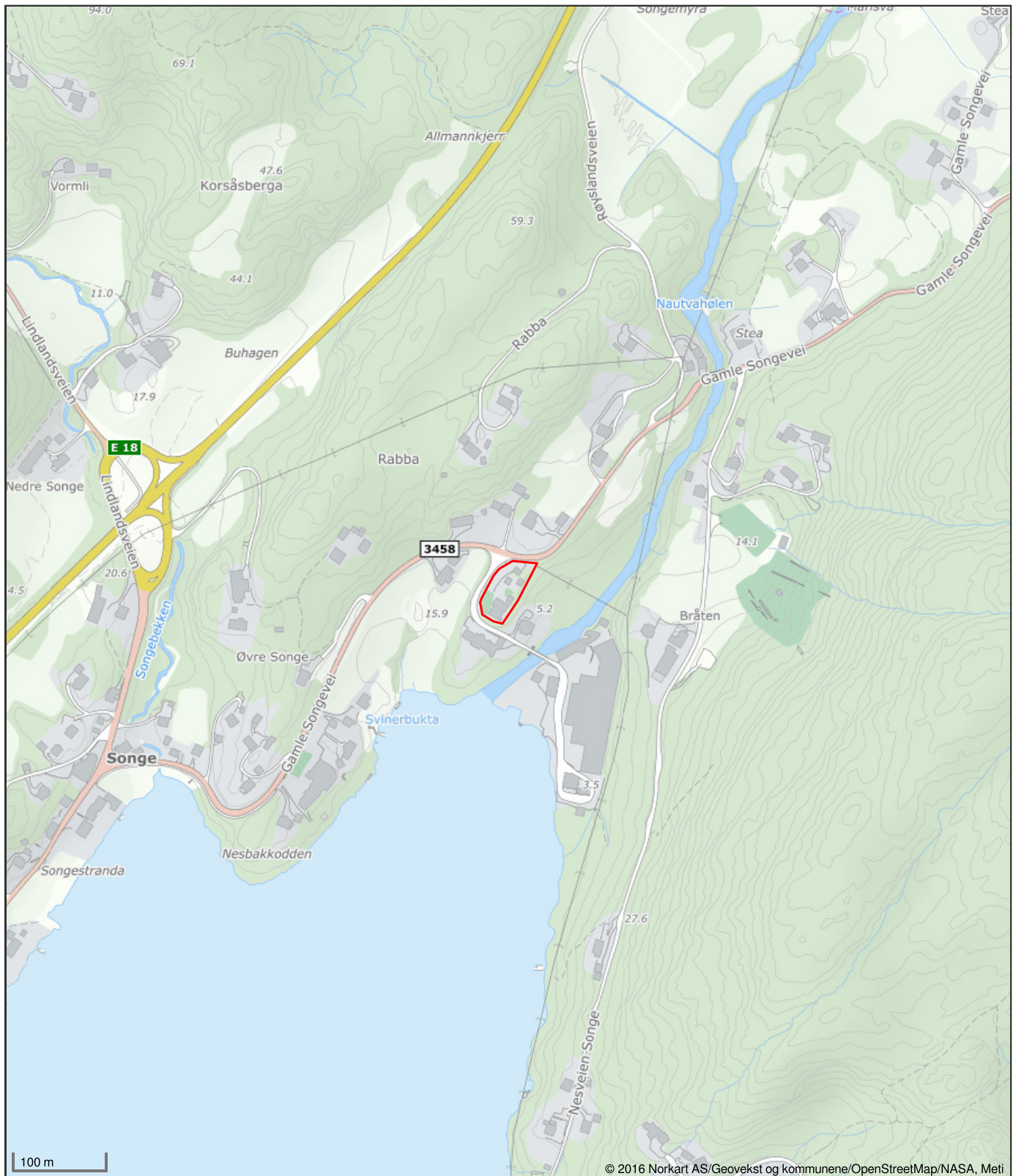


Tvedestrand Kommune
Ordføreren





Oversiktskart for eiendom 4213 - 73/85//



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

TVEDESTRAND KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2017 – 2029 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Revidert 20.01.2017

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

Saksbehandling

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

INNHold

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

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

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

1. INNLEDNING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV OG UTBYGGINGSAVTALER

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

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

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

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

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

2.2 Rækkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4 Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr. 6)

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

4. VEI OG TRANSPORT, PARKERING, VANN OG AVLØP

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

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

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

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

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

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

Veinorm for Tvedestrand kommune.

4.2 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

4.3 Frikjøp (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

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

5. MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

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

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

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

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

gjennomførbart.

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

5.3 Flomveier (pbl § 11-9 nr. 5)

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

5.4 Støy (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

Ref. kartgrunnlag NN2000

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

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

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

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

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

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

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

6.1 Sjø (pbl § 11-11 nr. 4 jf. § 1-8)

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

7. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR UTBYGGINGSOMRÅDER

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

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

7.2 Fortetting (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

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

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

Innenfor sentrum:

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

Utenfor sentrum:

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

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

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

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

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

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

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

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

8.1 LNF-områder (pbl § 11-7 nr. 5)

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

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

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

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

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

Bestemmelser til område LNFB 18a Laget:

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

Bestemmelser til område LNFB 18b Laget:

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

Bestemmelser til område LNFB 19 Laget:

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

Bestemmelser til område LNFB 1a Råknes:

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

Bestemmelser til område LNFB 40 Bekkevika:

Innenfor området tillates oppført inntil 1 bolig/boenhet.

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

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

LNFB 5 Barlindalen, Gjeving: 3 – 4 fritidsboliger

LNFB 44 Hallandsheia
LNFB 45 Rønningen

Bestemmelser til område LNFB 5 Barlindalen, Gjeving:

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

Bestemmelser til område LNFB 44 Hallandsheia:

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

Bestemmelser til område LNFB 45 Rønningen:

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

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

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

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

LNFB 22b Langmyrveien

Bestemmelser til område LNFB 22b Langmyrveien:

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

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

9. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Områder båndlagt etter kulturminneloven:

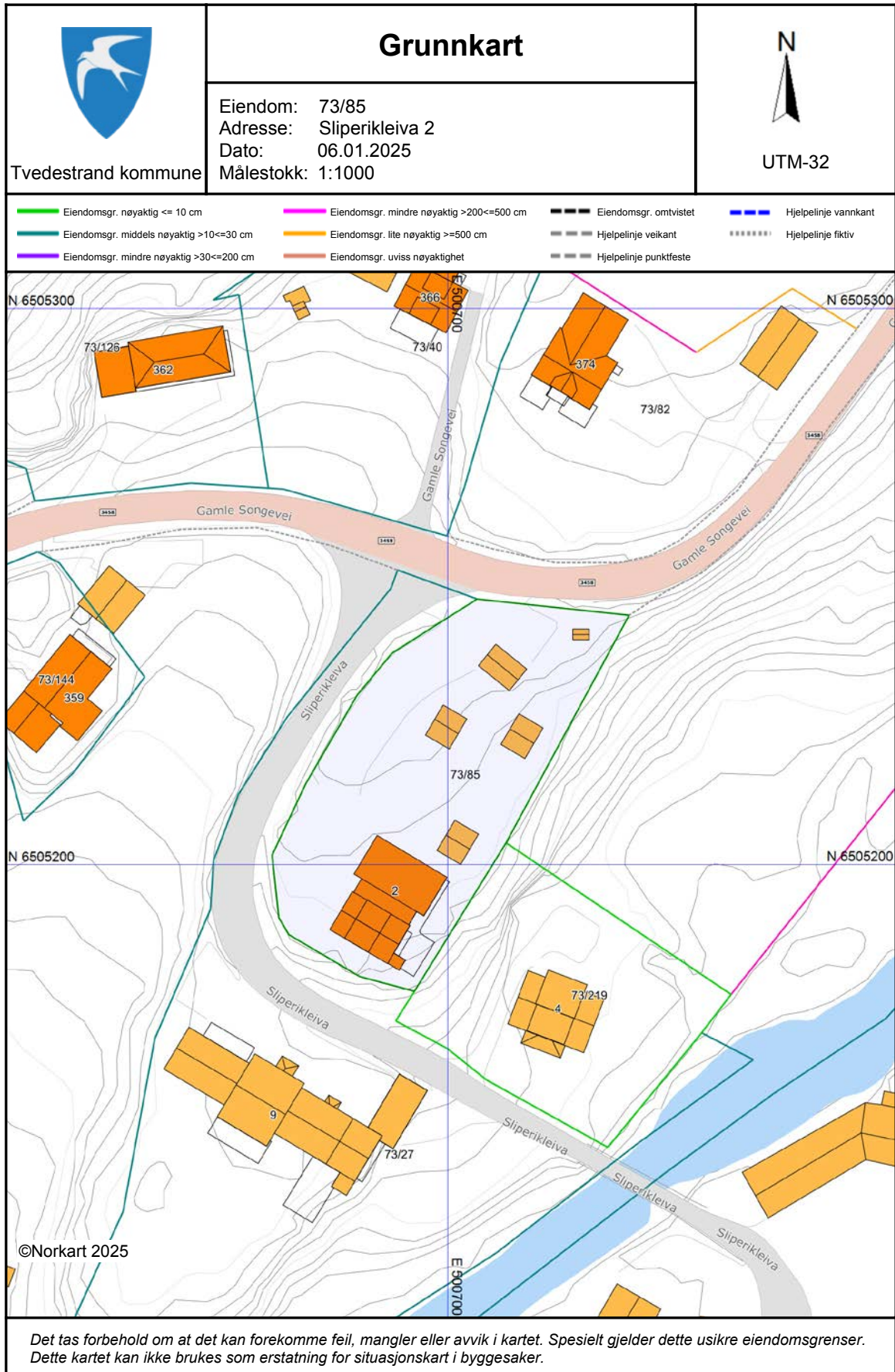
- Furøya og Hestøya
- Lyngør fyrstasjon og Kjeholmen

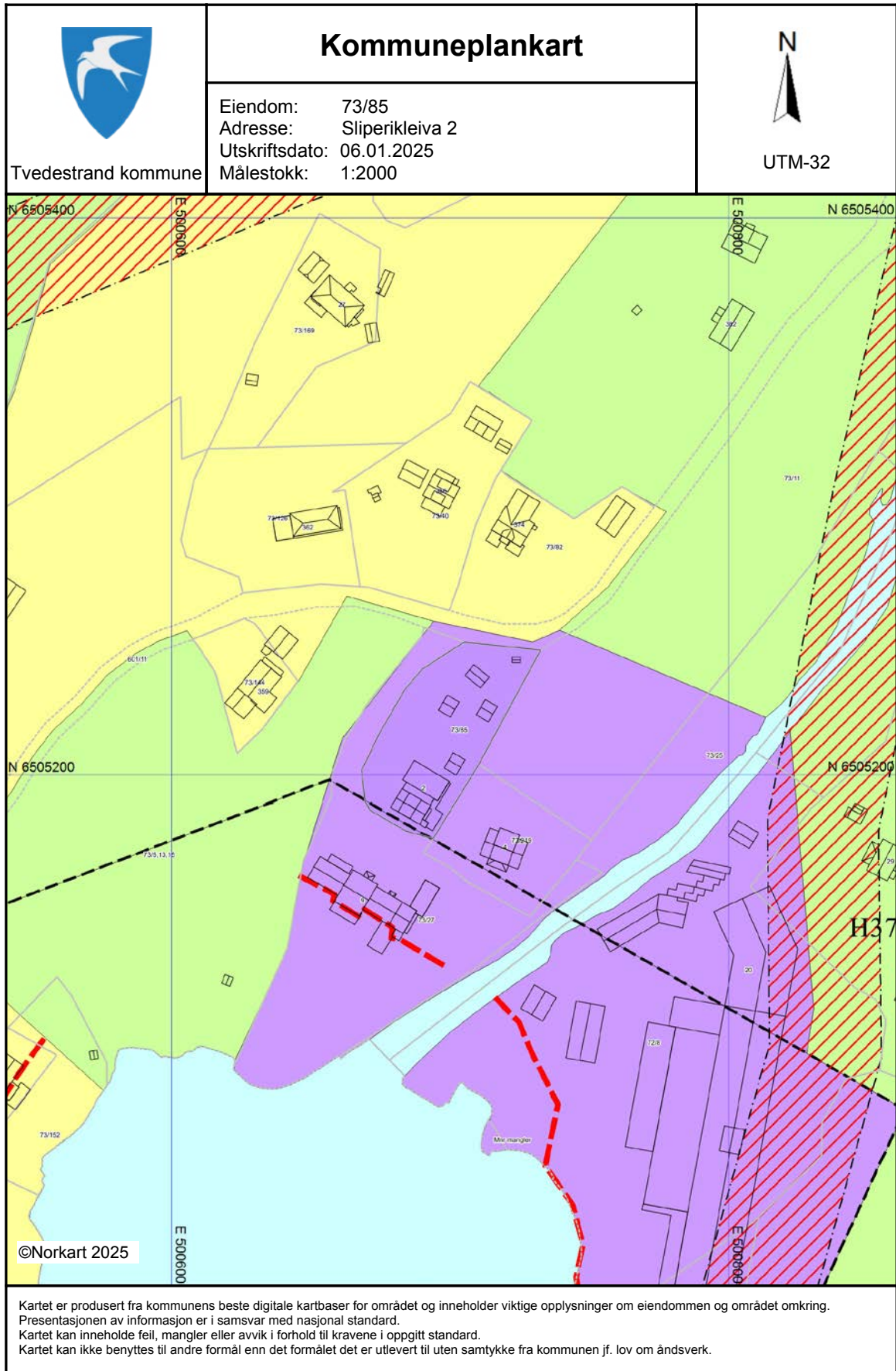
Aust-Agder fylkeskommune skal forelegges tiltak for behandling.

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

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

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





Tegnforklaring

 Abc

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

 Faresone grense

 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

 Boligbebyggelse - nåværende

 Næringsbebyggelse - nåværende

 Landbruks-, natur- og friluftsfomål samt reir

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealfomål

 Abc
Kommune(del)plan - påskrift

ÅRSGEBYR RENOVASJON OG SLAM

Kommunennummer	Kommunenavn	Gårdsnr	Bruksnr	Festenr	Seksj.nr
4213	Tvedestrand	73	85		
Adresse til bygningen:		Eiers navn:			
Sliperikleiva 2		Læringsverkstedet AS avd Fjellhulen			
Bygningstype iflg matrikkel:					
Avtalenummer: 113351		Kundenummer: 118081			

Årsgebyr på eiendommen, betalt gjennom RTA AS

Renovasjon helårs:	Kr 4 800,-
Renovasjon fritid :	kr
Privat slamanlegg:	kr
Sum gebyrer pr år:	kr 4 800,- inkl. mva

Kommentar:

Dato: 08.01.2025

Med vennlig hilsen

Risør- og Tvedestrandregionens Avfallsselskap AS (RTA)

Åse Trydal

NB! Fritidsboliger:

Nøkkel til avfallsbu SKAL følge hytta!!

Kommunale gebyrer

Gnr 73 Bnr 85 Fnr Snr

Adresse Sliperikleiva 2

Vannmåler Ja

Forbruk 2023/2024 4 m3

Offentlig vann Ja

Offentlig kloakk Ja

Gebyr Gebyr i 2024

Vann 2 879

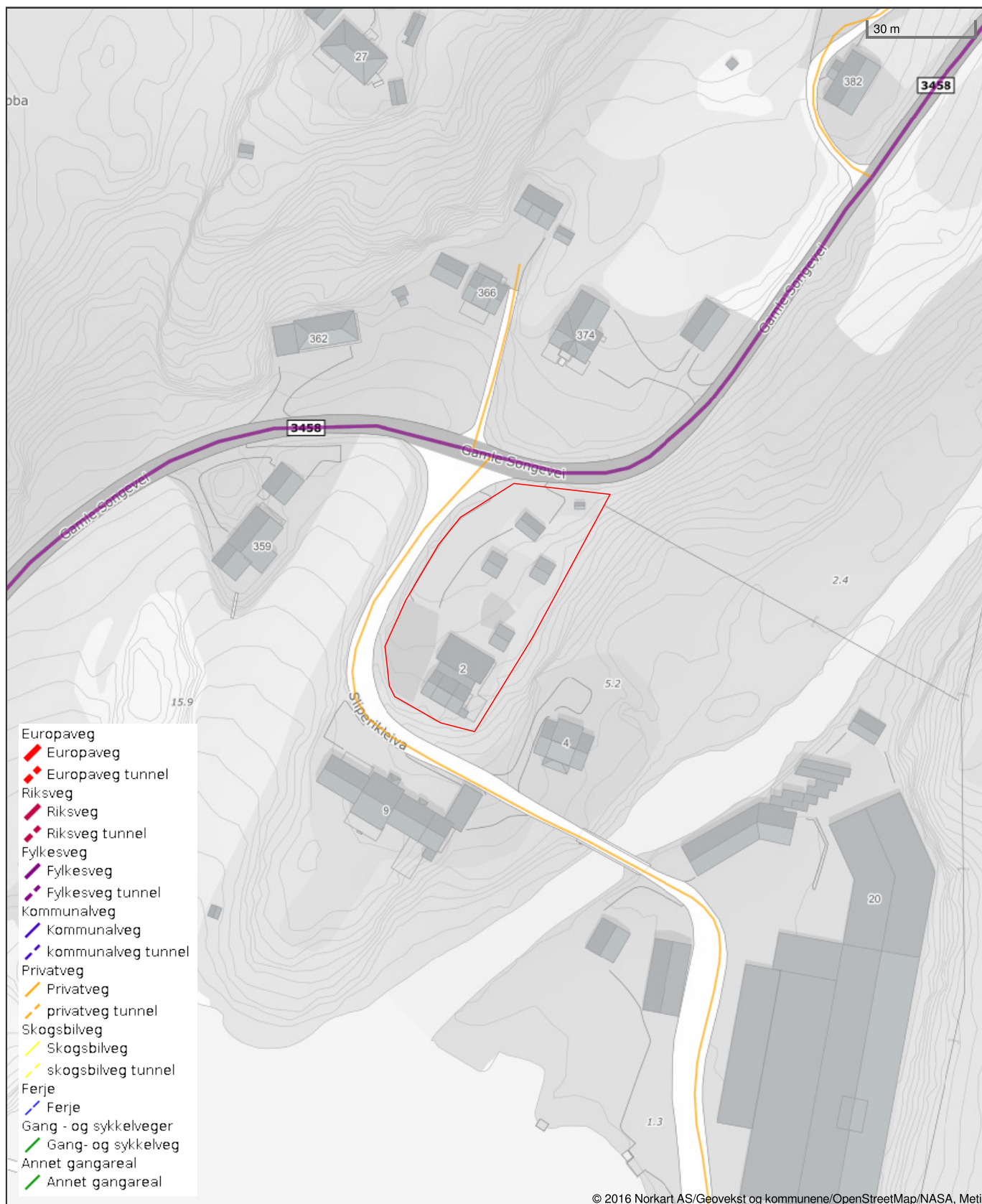
Avløp 3 529

Feiing 296

Eiendomsskatt



Vegstatuskart for eiendom 4213 - 73/85//



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

 TVEDESTRAND KOMMUNE Boks 38 4901 TVEDESTRAND	Ferdigattest			
	Saksnr 2009/364		Løpenr 14197/2009	
	Eiendom/byggested: Elvebakken4909 SONGE			
	Gnr 73	Bnr 27	Festenr	Seksjonsnr

«MOTTAKERNAVN»	Tiltakshaver
«ADRESSE»	Kreative Barnhager
«POSTNR» «POSTSTED»	Ansvarlig søker
	Lindal Hus AS

Vedtak/tillatelse		Dato
X	Tillatelse etter søknad, datert 18.05.09	25.06.09
	Rammetillatelse etter søknad, datert	
	Igangsettingstillatelse 1 etter søknad, datert	
	Igangsettingstillatelse 2 etter søknad, datert	

Spesifikasjon	
Tiltaket/byggets art	
Endring av bygg - utvendig tilbygg større enn 50 m²	
Vedtak fattet av	Delegert vedtak nr
Byggesaksleder	425/09 BD
Vilkår Ferdigattest er gitt på grunnlag av kontrollerklæringer for utførelse fra følgende foretak: - VVS entreprenøren AS - GK Norge AS - Elektro Skagerak AS	

Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Tvedestrand	16.12.2009	Jørgen Ubisch sign. Byggesaksleder

Vedtaket er sendt til
Kreative Barnhager
Lindal Hus AS

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Fr. Anne Sofie Christophersen

4909 SONGE

Journalnr.

27/72

Dato, avsluttende synsforr.

3/7-72

Arbeidssted	Gnr. 73, bnr. 85, Elvebakken , Songe
Arbeidets art	Nybygging
Bygningens art	4 stk. campinghytter
Byggherre	Anne Sofie Christophersen, Songe
Byggemelder	Anne Sofie Christophersen, Songe
Ansvarshavende	Ole Dalen, Vegårshei

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)—uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Campinghyttene er oppført i henhold til de anmeldte og godkjente tegninger

Tvedestrand den 4/7-72

W. Sjøvaag

bem.

Tvedestrand Bygningsråd



Tvedestrand kommune

Byggesak

NOVO ARKITEKTER AS

Tollbodgata 40
4614 KRISTIANSAND S

Vår saksbehandler
Silje Severinsen

Saksnummer
BYGG-24/00424
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
30.10.2024

Vedtak - Ferdigattest for bruksendring fra barnehage til enebolig - 73/85 - Sliperikleiva 2

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 73 / 85 / 0 / 0
Ansvarlig søker: NOVO ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: LÆRINGSVERKSTEDET PROSJEKTUTVIKLING AS

Delegert vedtak i byggesak:

- Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 gis herved ferdigattest for bruksendring fra barnehage til enebolig.

Søknad om ferdigattest er mottatt av kommunen 22.10.24

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Kontaktinformasjon: www.tvedestrand.kommune.no
Postadresse: Postboks 38, 4901 TVEDESTRAND
Besøksadresse: Tjennaveien 30, 4900 TVEDESTRAND

Telefon: +47 37 19 95 00
E-post: post@tvedestrand.kommune.no
Org.nr.: 964965781

Med hilsen

Silje Severinsen
Saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottaker: Nygårdseter, Bjørnar Valle

Matrikkel

Kommunen benytter innsendt søknadsdokumentasjon som grunnlag for føring av bygningsopplysninger i matrikkelen.

Klageadgang

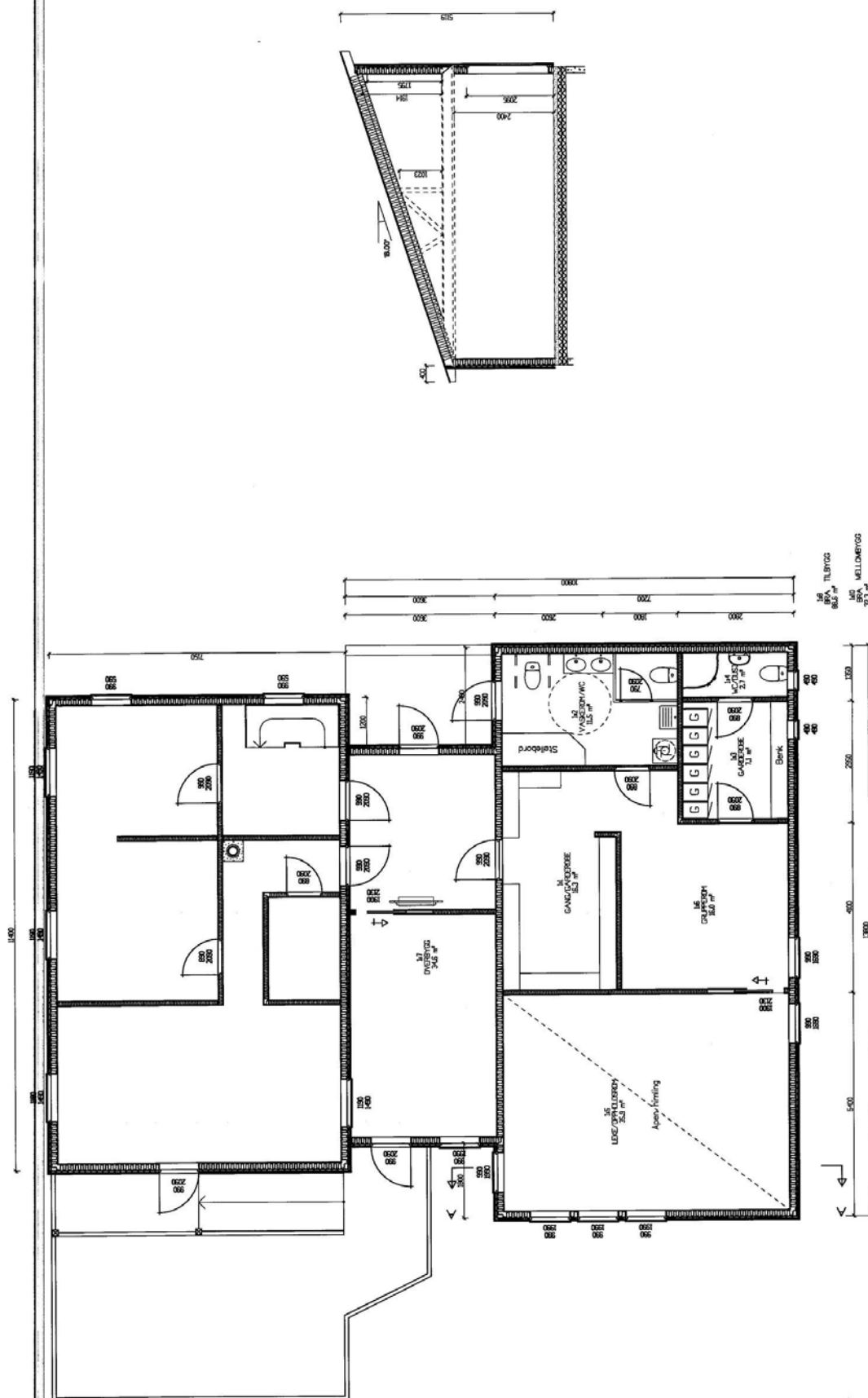
Vedtaket i denne saken kan påklages til Statsforvalteren i Agder av parter med rettslig klageinteresse. Klagen skal sendes til Tvedestrand kommune. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. I klagen må du angi årsaken til klagen, endringene du ønsker og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagesaken. Du må også angi ditt eget navn og kontaktinformasjon.

Mer informasjon om adgangen til å klage og krav til klagen finner du her:

[Klage på byggesaksvedtak - Tvedestrand kommune](#)

Kontaktinformasjon: www.tvedestrand.kommune.no
Postadresse: Postboks 38, 4901 TVEDESTRAND
Besøksadresse: Tjennaveien 30, 4900 TVEDESTRAND

Telefon: +47 37 19 95 00
E-post: post@tvedestrand.kommune.no
Org.nr.: 964965781



Tiltakshaver: Kreative Barnehager
 Byggepass: Songe
 Kommune: Tvedestrand

Plan 1.etg og snitt
 Teg. nr. 501

Date: 11.05.2009
 Teg. Tore
 Godkjent: [Signature]

Rev. Revideringen gjelder:
 Sign. Dato

Prod. av:
 Vegg nr:



Tilskottshaver: Kreative Barnehager

Byggeprosjekt: Songe

Kommune: Tvedestrand

Plan 2.etg

B.nr.

Tegn. nr. 502

T.proj.nr. L961_B

Dato: 11.05.2009

Tegn. Tore

Godkjent:

LitProj.nr:

Mål 1 : 100

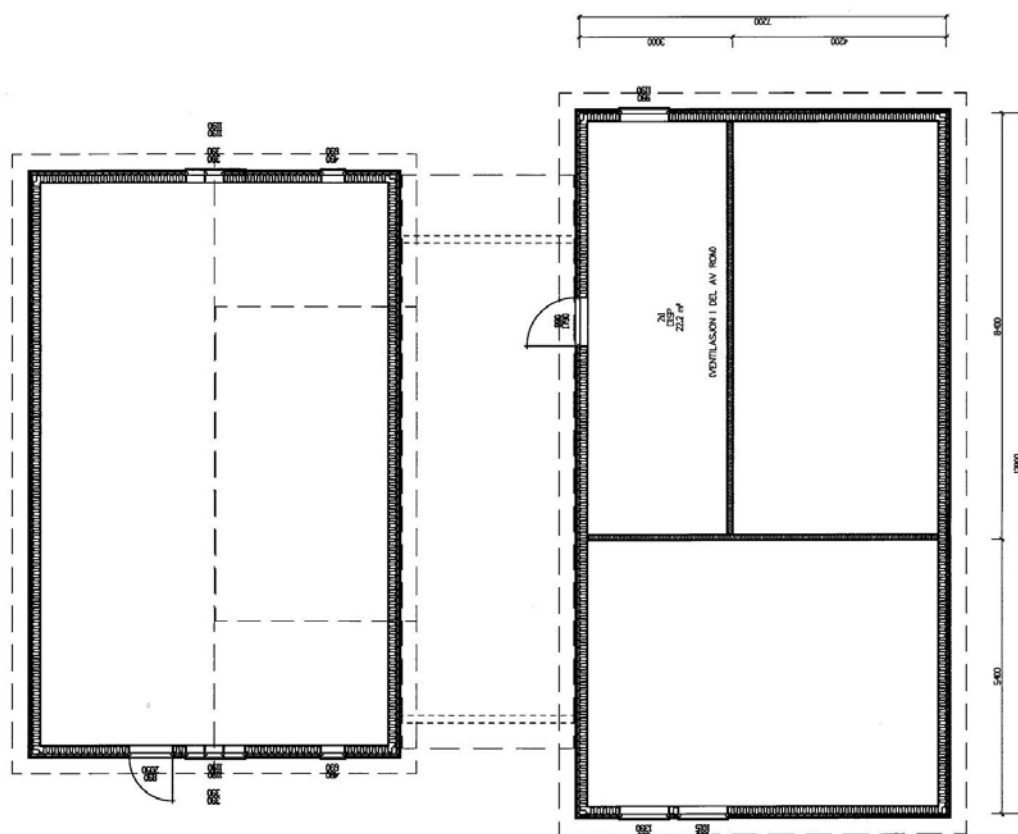
Prod. nr:

Vegg nr:

Dato

Sign.

Rev. Revideringen gjelder:





Tiltakshaver: Kreative Barnehager

Byggeplass: Songe

Kommune: Tvedestrand

Fasader 2

Bnr.

Gnr.

Tegn. nr. 504

Typor. L961_B

Dato: 11.05.2009

Tegn. Tore

Godkjent:

LHPorrr:

Mål 1 : 100

Rev. Revideringen gjelder:

Sign.

Dato

Prod. nr.

Vegg nr.





Tvedestrand kommune
Teknisk forvaltning og
eiendomsdrift

Delegert vedtak i byggesak

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

Delegert vedtaksnr:	Saksnr:	Saksbehandler	Dato
221/09 BD	2009/364	Jørgen Ubisch, 371 99 561	25.06.2009

Vedtak - tillatelse til tilbygg på eksisterende barnehage gnr 73 bnr 85 og 27

Gnr.: 73, Bnr.: 27

Tiltakshaver: Kreative Barnehager

Ansvarlig søker: Lindal Hus AS

Byggesaksleders avgjørelse:

Saken er behandlet i samsvar med Plan- og bygningslovens §§ 7 og 93 og i henhold til delegasjonsreglementet.

1. Det gis dispensasjon fra plankrav etter arealdel av kommuneplan Pbl § 20-4.2a.
2. Det gis byggetillatelse i samsvar med søknaden og på grunnlag av innsendt kontrollerklæring for prosjektering fra Lindal Hus AS.
Tillatelsen gis på følgende vilkår:
 - 2.1. Saksbehandlingsgebyret skal være betalt.
 - 2.2. Tilbygget skal plasseres som vist på vedlagte situasjonskart og i henhold til vedlagte tegninger.
 - 2.3. Det må være godkjent ansvarsrett for sanitæranlegget.
 - 2.4. Arbeidene tillates ikke igangsatt før:
 - 2.4.1. Ansvarlig søker har forsikret seg om at bygget ikke kommer i konflikt med kabler, ledninger mv.
 - 2.4.2. Arbeidstilsynet har godkjent tiltaket i brev datert 22.06.09.
3. Tillatelsen omfatter kun tiltak og deler av tiltak (for eksempel terrasser/balkonger) som er tydelig beskrevet og vist på vedlegg gruppe D og E. Endringer i tillatelsen kan godkjennes etter søknad.
4. Etter SAK §25 skal ansvarlig foretak forestå plassering i marken (utstikking) og kontroll.
5. Godkjennelsen gis på betingelse av at byggearbeidet er utført på de gitte vilkår og for øvrig følger plan- og bygningsloven med forskrifter.
6. Når arbeidene er utført, skal ansvarlig søker sende inn alle kontrollerklæringer for utførelse og be om ferdigattest.
7. Det gis ansvarsrett til følgende firmaer og personer:
 - Lindal Hus AS godkjennes som ansvarlig søker, tiltaksklasse 1

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

Besøksadresse

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

Telefon
37 19 95 00
Telefaks

Bank
2826 07 10003
Org.nr

- Lindal Hus AS godkjennes for prosjektering av tilbygget og kontroll, tiltaksklasse 1
- Lindal Hus AS godkjennes for plassering av tiltaket og kontroll, tiltaksklasse 1
- Lindal Hus AS godkjennes som utførende av tilbygget og kontroll, tiltaksklasse 1

Ansvarlig søker videresender vedtaket til de godkjente foretakene.

Tillatelsen faller bort hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år, eller innstilles i lengre tid enn 2 år. Jfr. Plan- og bygningsloven § 96.

Denne avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Aust-Agder, i samsvar med bestemmelsene i Plan- og bygningslovens § 15. Klagen må være skriftlig og sendes til Tvedestrand kommune innen 3 uker, jfr. Forvaltningslovens § 29.

Lovgrunnlag:

Plan- og bygningslovens §§ 7 og 93.

Saksbehandlings- og godkjenningsforskriften

Plangrunnlag:

Arealdel av kommuneplan datert 16.10.07. Tiltaket ligger i område avsatt til næringformål.

Saksopplysninger:

Det søkes om tilbygg til eksisterende barnehage på 133 m2 BYA etter tilbygging vil barnehagen ha et areal på 214 m2 BYA.

Vurdering:

Søknad om tillatelse til tiltak

Søknaden er datert 18.05.09. Det ønskes ett-trinnssøknadsbehandling.

Det foreligger ingen naboprotester

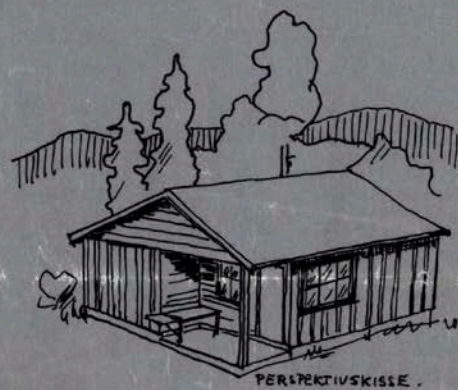
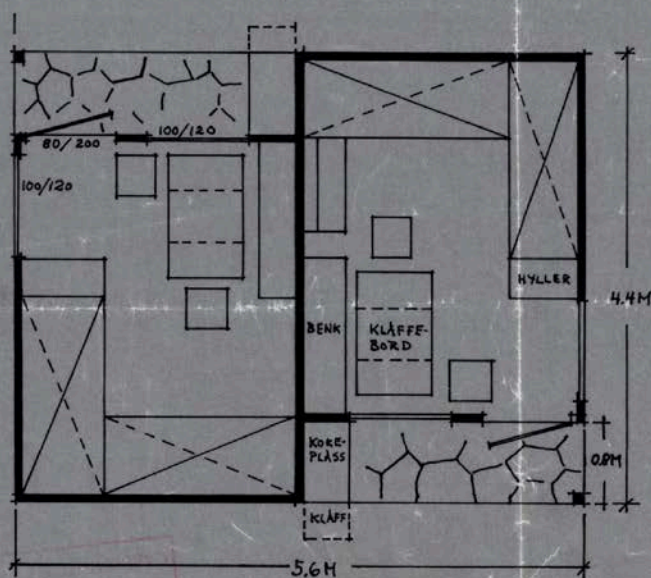
Kommunen har forøvrig ingen merknader til søknaden.

Jørgen Ubisch
sign
Byggesaksleder

Vedtaket er sendt til:
Kreative Barnehager
Lindal Hus AS

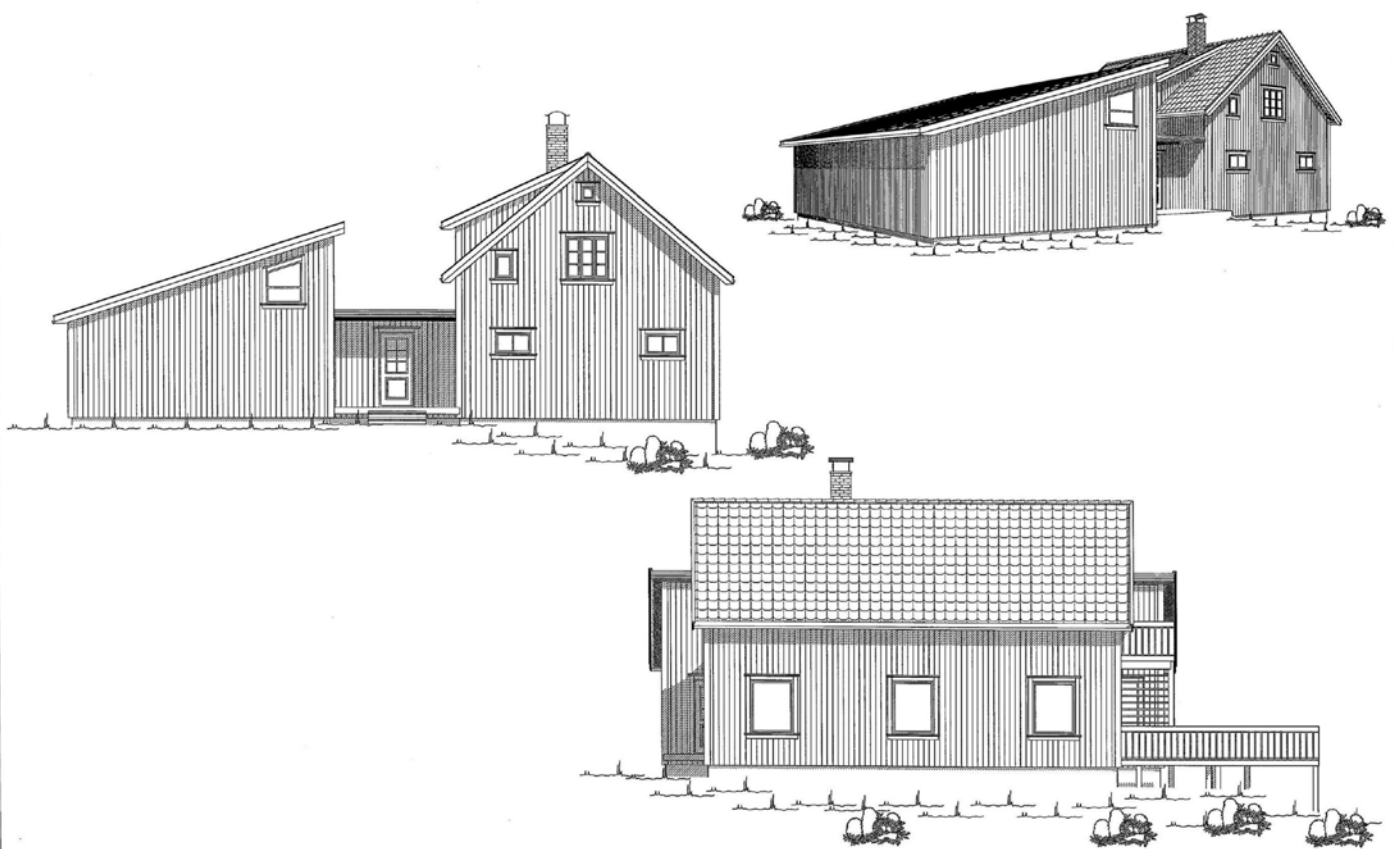
CAMPING-HYTTE I 3" ISOLERT BINDINGSVERK

M = 1:50

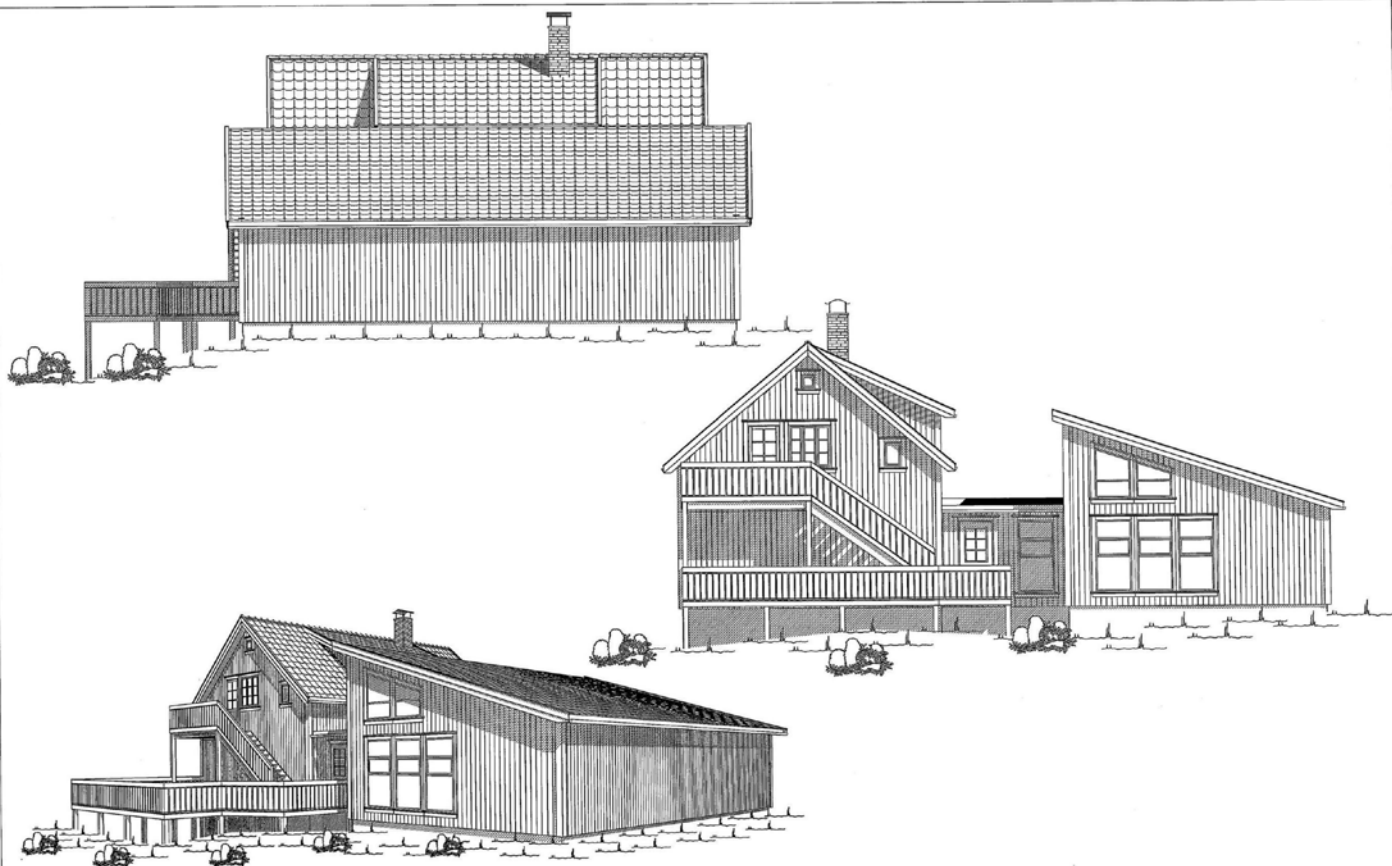


CAMPING-HYTTE FOR
ANNE SOFIE CHRISTOPHERSEN,
SONGE.
M = 1:50.

Ås, 8/2-72 Østl.



Tittelshover: Kreative Barnehager					Date: 29.04.2009		LHPratt:						Prod. av:
Byggeplass: Songe		Fasader 2			Tegn. Tore		Mål 1 : 100						
Kommune: Tvedestrand	Gnr:	Bnr:	Tegn. nr. 504	T. pr. nr. L961_B	Godkjent:		Rev. Revideringen gjelder:		Sig.	Data			

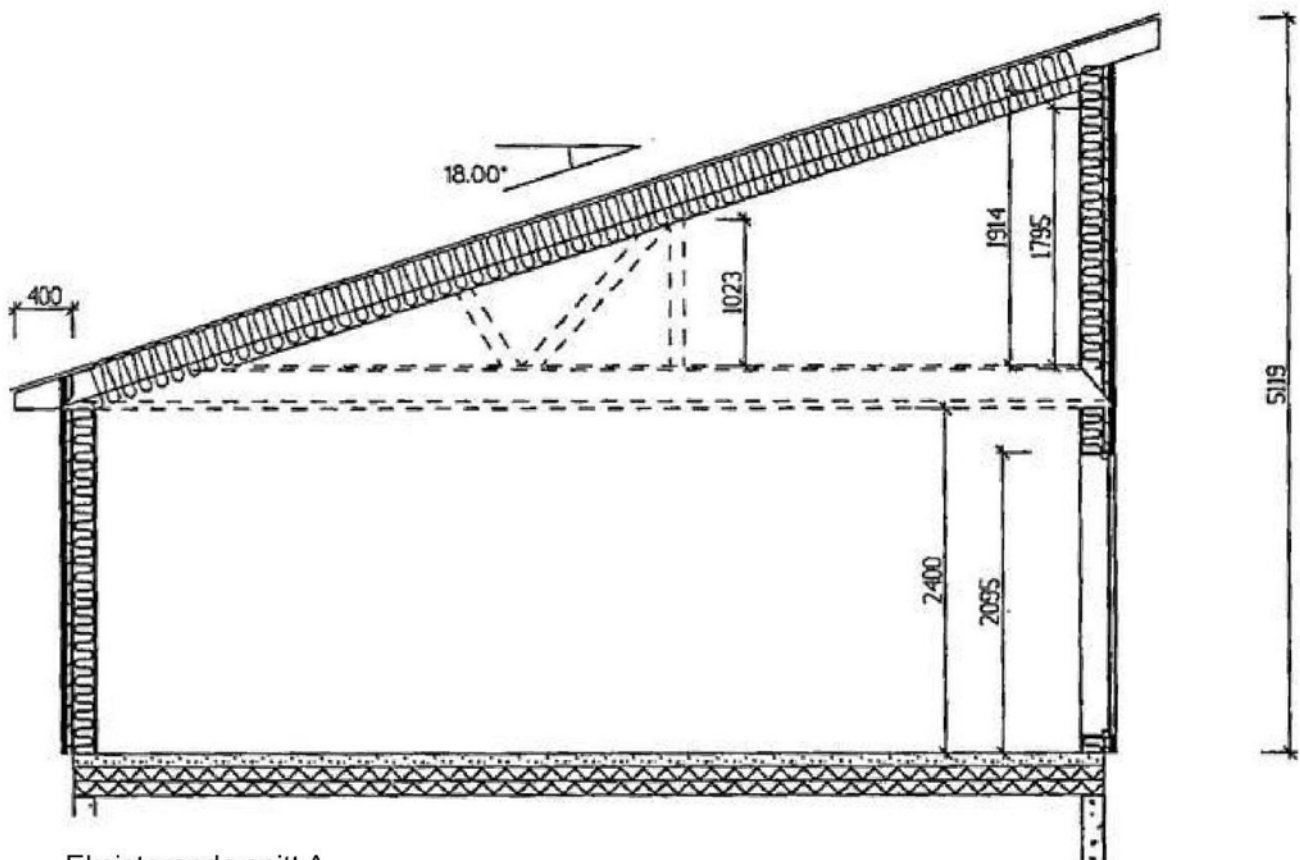


Tilskaner: Kreative Barnehager				Date: 29.04.2009		LH/Prømt:		Prod. av:	
Byggeplass: Songe				Tegn. Tore		Må 1 : 100		Vegg nr:	
Kommune: Tvedestrand		Gnr:	Bnr.	Tegn. nr: 503	Tillegg: L961_B	Godkjent:		Rev.	Revideringen gjelder:
								Sign.	Dato



Prosjekt: Fjellhulen barnehage	Gnr./ Bnr.: 73/85 Gnr/ Bnr	Tegningsnr.: A20-100	Fase: Bruksendring	Sign.: AS	Arkitekt: AS	Godkjent:
Oppdragsgiver: Læringsverkstedet Prosjektutvikling AS	Prosjektnr.: 22014	Tegningsnavn: Plan	Målestokk: 1:100	Ark: A3	Heydesystem: NN2000	Dato: 20.09.2022
						Rev: ✓





Eksisterende snitt A
skala 1:50



Bruksendring

REV.	DATO	SIGN.	KONTR.	BESKRIVELSE
Oppdragsgiver:				
Læringsverkstedet Prosjektutvikling AS				
Prosjekt:				
Fjellhulen barnehage , Sliperkleiva 2, 4909 Songe				
Gnr./ Bnr. 73/85 Gnr/ Bnr				
Sign.: AS	Arkitekt: AS	Godkjent:	Tegningsnr.: A30-01	Høydesystem: NN2000
Målestokk: 1:50	Dato: 05.10.2022	Prosjektnr.: 22014	Tegningsnavn: Snitt A	Ark.: A4
NOVO		NOVO arkitektur as Torshøgata 40 4014 Kollfarnesland S		Telefon 032 61 964 post@novouarkitektur.no
				Org nr: 900 641 792 www.novouarkitektur.no



For matrikkelenhet:

Kommune: 4213 - TVEDESTRAND
Gårdsnummer: 73
Bruksnummer: 85

Utskriftsdato/klokkeslett: 13.02.2025 kl. 14:43

Produsert av: Helge Wroldsén

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	SNIPPEN
Etableringsdato:	03.02.1958
Skyl:	0,03
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 73 / 85	2 453,3 m2

Eierforhold					
Tinglyste eierforhold					
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Hjemmelshaver		878620852	LÆRINGSVERKSTEDET AS		Postboks 215 2051 JESSHEIM
					Andel 1 / 1

Oversikt over teiger							
(EUREF89 UTM Sone 32)							
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6505216	500691		2 453,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert						
Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Status	Tinglysing
			Nettadresse (URL)	Annen referanse	Endret dato	Matrikkelføring
					Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020		Tinglyst	01.01.2020
Omnummerering					Omnummerert til:	4213 - 73/85
					Omnummerert fra:	0914 - 73/85
Sammenslåing av matrikkelenheter			27.02.2018		Tinglyst	27.02.2018
Sammenslåing			2016/2605		Rolle	Matrikkelenhet
					Avgiver	0914 - 73/209
					Mottaker	0914 - 73/85
			98/16			564,6

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	10.05.2017	Tinglyst		23.05.2017	0914wrh 10.05.2017
Oppmålingsforretning	2016/2605	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0914 - 73/85	-808,3	
	102/16	Mottaker	0914 - 73/208	808,3	
		Berørt	0914 - 73/14	0	
		Berørt	0914 - 73/84	0	
		Berørt	0914 - 73/95	0	
		Berørt	0914 - 73/209	0	
		Berørt	0914 - 73/5	0	
		Berørt	0914 - 73/11	0	
		Berørt	0914 - 73/13	0	
		Berørt	0914 - 73/15	0	
		Berørt	0914 - 73/25	0	
		Berørt	0914 - 73/27	0	
		Berørt	0914 - 601/11	0	
Skylddeling	03.02.1958				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0914 - 73/84	-2 704	
		Mottaker	0914 - 73/85	2 704	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	03.10.2024	Tinglyst		11.10.2024	wroldsen 11.10.2024
Oppmålingsforretning	24/00351	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	4213 - 73/27	-1 705,1	
		Mottaker	4213 - 73/219	1 705	
		Berørt	4213 - 73/11	0	
		Berørt	4213 - 73/25	0	
		Berørt	4213 - 73/85	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	03.10.2024				wroldsen 11.10.2024
Annen forretningstype	24/00351	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	4213 - 73/11	0	
		Berørt	4213 - 73/25	0	
		Berørt	4213 - 73/27	0	
		Berørt	4213 - 73/85	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	07.04.2017	Tinglyst		23.05.2017	0914wrh 10.05.2017
Oppmålingsforretning	2016/2605	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0914 - 73/27	-564,5	
	98/16	Mottaker	0914 - 73/209	564,6	
		Berørt	0914 - 73/85	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	07.04.2017				0914wrh 10.05.2017
Annen forretningstype	2016/2605	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	0914 - 73/14		0
		Berørt	0914 - 73/84		0
	98/16	Berørt	0914 - 73/95		0
		Berørt	0914 - 73/5		0
		Berørt	0914 - 73/11		0
		Berørt	0914 - 73/13		0
		Berørt	0914 - 73/15		0
		Berørt	0914 - 73/25		0
		Berørt	0914 - 73/27		0
		Berørt	0914 - 73/85		0
		Berørt	0914 - 601/11		0

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Sliperikleiva	1197	2		Grunnkrets: 0302 Songe Stemmekrets: 6 Songe Kirkesokn: 05080101 Holt Postnr.område: 4909 SONGE Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6505195	500690		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	193 527 744	Bebyggd areal:	133	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	215	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	04.07.2006
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	04.07.2006
	Nord: 6505202 Øst: 500688	Bruksareal totalt:	215	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	04.02.2008
Bygningsendringstype:		Bruttoareal bolig:	90	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	90				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	90	0	90	90	0	90	0	0
H01	0	125	0	125	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	73/85
Bygningsnr:	193 527 744	Bebyggd areal:	133	Ant. boliger:	1	Datoer		
Løpenr:	1	Bruksareal bolig:	125	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	25.06.2009	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	25.06.2009	
	Nord: 6505198 Øst: 500692	Bruksareal totalt:	125	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:		
Bygningsendringstype:	Tilbygg	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	23.11.2009	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	30.10.2024	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	0					
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0					
Oppvarming:	Elektrisk							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	125	0	125	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	0	0		0	0	73/85

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		KREATIVE BARNEHAGER AS		Songe
Kontaktperson	983438814	NORSK TREINDUSTRI AS		4809 ARENDAL Ljøstadsaga Industriområde 4985 VEGÅRSHEI

Bygningsnr:	193 527 779	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	19	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6505202 Øst: 500702	Bruksareal totalt:	19	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	19	19	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1197 Sliperikleiva 2		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	73/85

Bygningsnr:	193 527 795	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	19	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6505221 Øst: 500713	Bruksareal totalt:	19	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	19	19	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	73/85
Bygningsnr:	193 527 809	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	19	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 6505224 Øst: 500699	Bruksareal totalt:	19	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringstype:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0					
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0					
Oppvarming:								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	19	19	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	73/85
Bygningsnr:	300 064 957	Bebygd areal:	25	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	25	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 6505236 Øst: 500710	Bruksareal totalt:	25	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringstype:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:		
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Meldingssak registrer tiltak: 25.06.2009		
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			Meldingssak tiltak fullført: 25.06.2009		
Bygningsstatus:	Meldingssak tiltak fullført	Alternativt areal:	0			Midlertidig brukstillatelse:		
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0					
Oppvarming:								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	25	25	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	73/85

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	958866518	Olsen Tore Eiendom AS		Sliperikleiva 20

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
				4909 SONGE

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	193 526 969	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6505236 Øst: 500710	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent: 25.06.2009
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	73/85

Bygningsnr:	193 526 977	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6505181 Øst: 500741	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent: 25.06.2009
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	73/85

Bygningsnr: 193 527 787
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6505212 Øst: 500707
 Bygningsendringskode:
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
 Bygningsstatus: Bygning revet/brent
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebyggd areal: 0 Ant. boliger: 0
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1
 Bruksareal annet: 19 Vannforsyning:
 Bruksareal totalt: 19 Avløp:
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

Datoer
 Rammetillatelse:
 Igangsettingstillatelse:
 Tatt i bruk:
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:
 Bygning revet/brent: 21.03.2023

Etasjer										
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	
H01	0	0	19	19	0	0	0	0	0	

Bruksenheter										
Adresse	Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	Unummerert bruksenhet				0	0		0	0	73/85

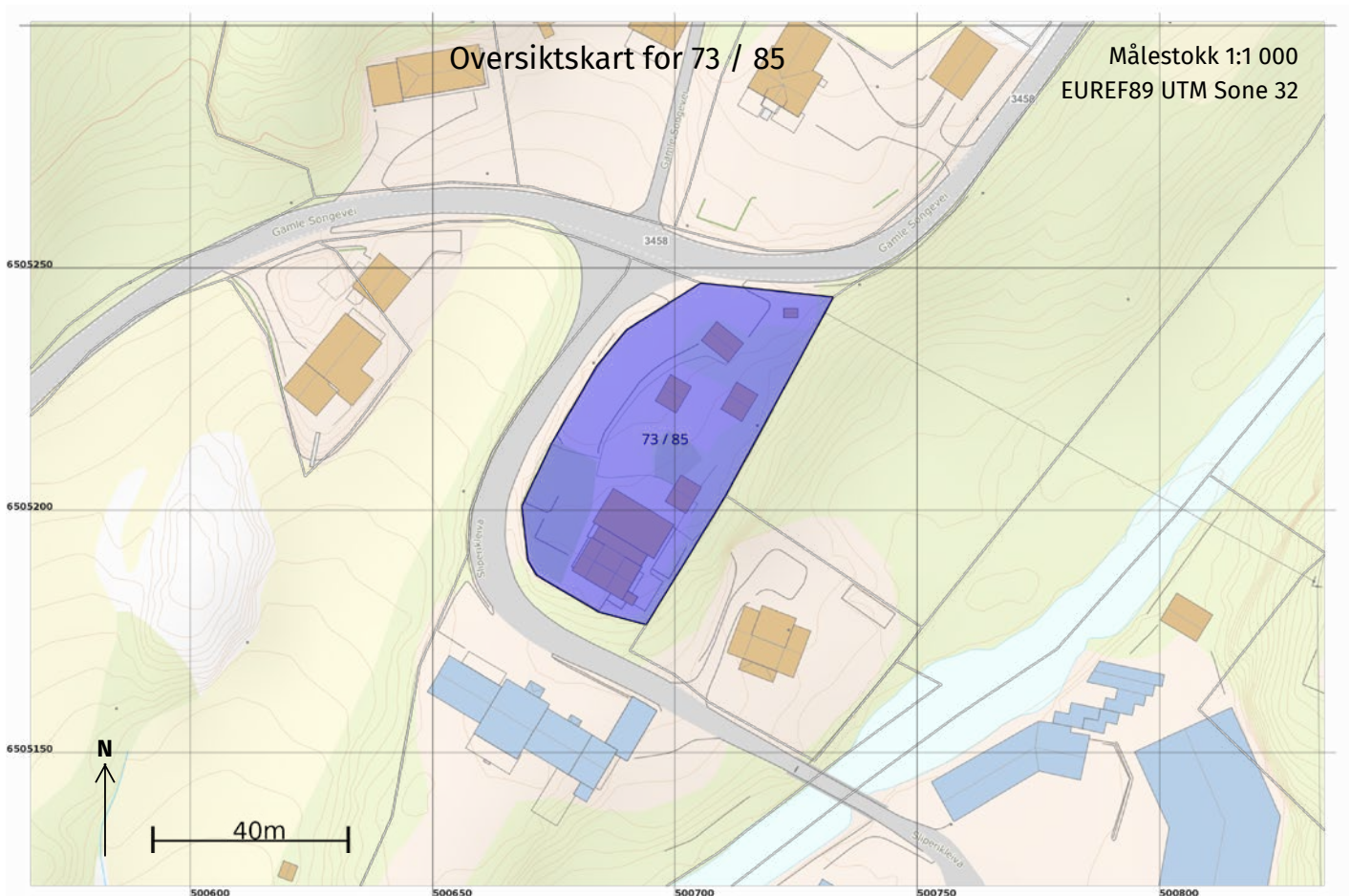
Utgåtte bygg som ikke er registrert på matrikkelenheten, men var plassert på matrikkelenhetens areal

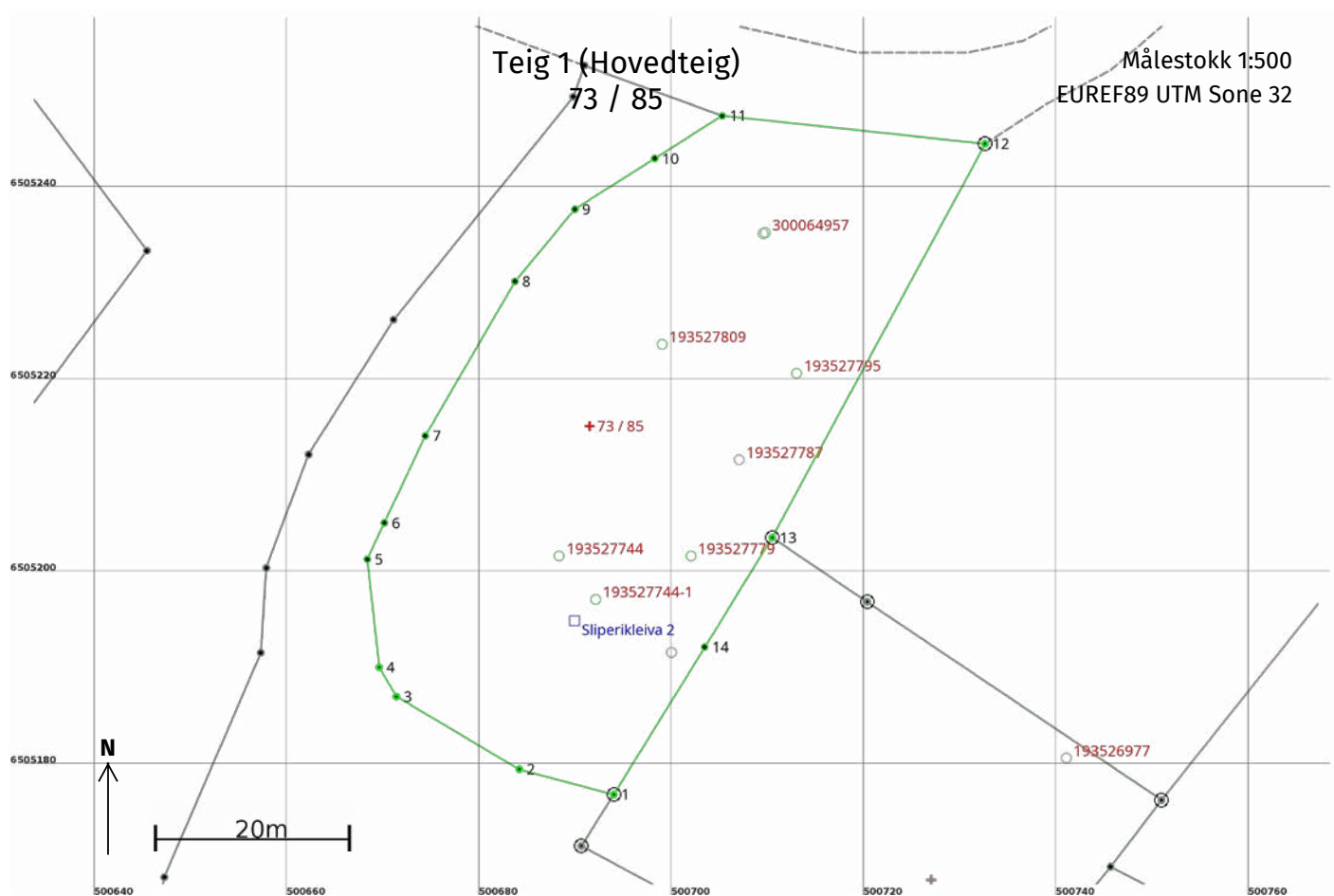
Bygningsnr: 193 527 760
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6505192 Øst: 500700
 Bygningsendringskode:
 Bygningstype: Annen hotellbygning
 Næringsgruppe: Overnattings- og serveringsvirksomhet
 Bygningsstatus: Bygningsnummer utgått
 Energikilder:
 Oppvarming:

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

Datoer
 Rammetillatelse:
 Igangsettingstillatelse:
 Tatt i bruk:
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:
 Bygningsnummer utgått: 25.06.2009

Bruksenheter										
Adresse	Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	Unummerert bruksenhet				0	0		0	0	73/27





Areal og koordinater

Areal: 2 453,3 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6505216 Øst: 500691

Grensepunkt / Grenselinje Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6505177,21	500693,98	Jordfast stein 10,16	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6505179,85	500684,17	Annen terrengdetalj 14,84	Murhjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6505187,39	500671,39	Annen terrengdetalj 3,52	Murhjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6505190,43	500669,61	Annen terrengdetalj 11,30	Murhjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6505201,66	500668,37	4,19	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6505205,45	500670,15	9,99	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6505214,49	500674,41	Annen terrengdetalj 18,53	Gjerdestolpe	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
8	6505230,52	500683,71	Annen terrengdetalj 9,76	Gjerdestolpe	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
9	6505238,02	500689,95	Annen terrengdetalj 9,81	Gjerdestolpe	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
10	6505243,29	500698,23	Annen terrengdetalj 8,31	Gjerdestolpe	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
11	6505247,73	500705,25	27,47	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
12	6505244,82	500732,57	46,52	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
13	6505203,90	500710,44	13,34	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6505192,55	500703,44	18,02	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Tvedestrand (4213), Gnr 73 /
Bnr 5: Songe Lindlandsveien
43

Innholdsliste

SAK, Holt sorenskriveri, Tinglysing, Grunnbok: Grunnboksblader for Tvedestrand kommune pr. 1991, gnr 73, bnr 5	3
SAK, Holt sorenskriveri, Tinglysing, Grunnbok: Grunnboksblader for Tvedestrand kommune pr. 1991, gnr 73, bnr 5	4
SAK, Holt sorenskriveri, Tinglysing, Grunnbok: Grunnboksblader for Tvedestrand kommune pr. 1991, gnr 73, bnr 5	5
SAK, Holt sorenskriveri, Tinglysing, Grunnbok: Grunnboksblader for Tvedestrand kommune pr. 1991, gnr 73, bnr 5	6
SAK, Holt sorenskriveri, Tinglysing, Grunnbok: Grunnboksblader for Tvedestrand kommune pr. 1991, gnr 73, bnr 5	7
SAK, Holt sorenskriveri, Tinglysing, Grunnbok: Grunnboksblader for Tvedestrand kommune pr. 1991, gnr 73, bnr 5	8

Nr. 73 bnr 5		Holt, av Songe i Tvedestrand			
Dagbok nr.	Dagbok-fert	Hefte	Pante-bok	Merknader	
71	14/11 1903	Trak. skjøtte på herfra utsk. parsell nr 13 og 14 avn. 14/8 1903, skal hovedbruket og de 2 utsk. parseller ha felles beiterett i den skatte Songe-Fellessetting for de kreaturer som kan fås på eiendommene. Desuten skal hovedbruket og nr 14 ha felles beiterett i Åsune, likesom disse 2 eiendommer skal ha halvvelen over i alle hovedbr. grunninger, pårusselassen og haven utenfor vå-minnsetts virker. Lagsrusselassen på Songestranden skal også være felles for disse 2 eiendommer.	24-563		
71	2/4 1925	Se skjøtte neden under halvvelen på herfra utsk. parsell nr 13 og 14 avn. 14/8 1903, skal hovedbruket og de 2 utsk. parseller ha felles beiterett i den skatte Songe-Fellessetting for de kreaturer som kan fås på eiendommene. Desuten skal hovedbruket og nr 14 ha felles beiterett i Åsune, likesom disse 2 eiendommer skal ha halvvelen over i alle hovedbr. grunninger, pårusselassen og haven utenfor vå-minnsetts virker. Lagsrusselassen på Songestranden skal også være felles for disse 2 eiendommer.	24-563		
71	1/7 1923	Trak. skjøtte på herfra utsk. parsell nr 28, dat. 2/6 1923, medvilger rett for kjøperen til vann på hovedbr. grunn like ved den solgte parsell.	33-1045		
71	26/3 1927	Obl. fra Thorvald Songe til Holt Sparebank kr 1000,- dat. 15/2 1927 og påny agnør 140 agnør 25/1 1957. (B XVI) Været pr. til fordel for Sælver. 0.001 kr. 3500,- i herfra utsk. parsell nr 29, til 22/2 1928 (3/-4/-) og ixe til fordel for Sælver. 0.001 kr. 3500,- i herfra utsk. parsell nr 41 agnør 346 agnør 11/5 -38 (B II) Præf. pant i herfra utsk. parseller nr 42 agnør 362 agnør 1/7-39 (B II s. 20) og nr 71 agnør 1064 agnør 13/8-56 (B XVI) 34-342		Satt 2/2 agnør. 2531/70	
71	10/11 1928	Trak. skjøtte på herfra utsk. parsell nr 29 dat. 15/2 1928, medvilger iri. veigrunn på hovedbr. utmark fram til hovedveien.	36-1046		
71	20/12 1930	Obl. fra Thorvald Songe til Holt Sparebank kr 2700,- dat. 12/12 1930, og ti. påny agnør 132 agnør 27/1 1960 (B XX) Været pr. til fordel for Sælver. 0.001 kr. 3500,- i herfra utsk. parsell nr 41 agnør 327 agnør 7/5 -38 (B II s. 20) og ixf. pant i herfra utsk. parseller nr 42 agnør 363 agnør 1/7-39 (B II s. 25) og nr 71 agnør 1064 agnør 13/8-56 (B XVI) 34-1079		Satt 2/2 agnør. 2532/70	
118	1/2 1939	Obl. fra Do. til Do. kr. 8000,- i d.s. og nr 13 dat. 4/2 1939. Præf. pant i herfra utsk. parseller nr 42 agnør 363 agnør 1/7-39 (B II s. 25) og nr 71 agnør 1064 agnør 13/8-56 (B XVI) B II		Satt 2/2 agnør. 2533/70	
195	1/6 1949	Erkjennelse fra Thorvald Songe som har fått Vegvesenets tillatelse til å legge vannledn. gjennom riksvag nr. 40 og i den anledn. vedter num. am. vilkår, dat. 16/6 1949		Satt 2/2 agnør. 2534/70	
270	14/3 1951	Kontrakt mellem Songe Vannverk og s.l.s. eleren av d.s. l.s. avorv, disse grunneiere gir Songe Vannverk tillatelse til på num. am. vilkår å legge vannledn. over deres eiendommer s.l.s., dat. 1/3 1951		Satt 2/2 agnør. 2535/70	
1347	20/9 1954	Obl. fra Thorvald Songe til Holt Sparebank kr 8000,- i d.s. og nr 13, dat. 3/9 1954. Præf. pant i herfra utsk. parsell nr 71 agnør 1066, agnør 13/8-56 (B XVI) B IX		Satt 2/2 agnør. 2536/70	



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Kari Mortensen

Autorisert finansiell rådgiver

Mob.: 97 99 41 99

kari.mortensen@sor.no



Heidi Monge Øia

Autorisert finansiell rådgiver

Mob.: 97 99 42 06

heidi.oia@sor.no

www.sor.no | tlf.: 38 10 92 00

tvedestrandrisor@sor.no | facebook.com/sparebankensor



SPAREBANKEN SØR

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 8 600**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 100**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 16 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

BUDSKJEMA



Eiendom:

Sliperikleiva 2, 4909 SONGE

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.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

LOUISE TALLAKSEN | Eiendomsmegler | **47 65 72 50**

louise.arneberg@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. RISØR/TVEDESTRAND** | Hovedgata 26 |

37 14 30 00