

Dypvågveien 122

Dypvåg



Prisantydning: **kr 3 900 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeqleren.no



Romslig tomt med fin hage



Utsikt fra terrasse med overbygd tak

Flott beliggende enebolig med nydelig utsikt over Ulevågkilen - romslig tomt med garasje og strandparsell

OMRÅDE

Dypvåg

ADRESSE

Dypvågveien 122, 4904

TVEDESTRAND

Prisantydning

kr 3 900 000,-

Omkostninger: kr 115 000,-

Totalpris: kr 4 015 000,-

Formuesverdi: kr 625 898,-

Kommunale avgifter: kr 15 966,- per år

Eiendomskatt: kr 4 786,-



BRA-i: 187 m²

BRA-e: 54 m²

BRA Total: 241 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1975

Soverom: 3

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 3101 m²

Maria Stornes

Eiendomsmegler

905 70 307

maria.stornes@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Risør/Tvedestrand

Hovedgata 26, 4900 Tvedestrand

37 14 30 00

sormegleren.no

DYPVÅGVEIEN 122

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 92, bnr. 56
i Tvedestrand kommune.

Areal

BRA - i: 187 m²

BRA - e: 54 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 241 m²

TBA: 12 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 90 m² Bra-i inneholder: Trappegang, toalettrom, bod 1, kjellerstue, kjøkken, bod 2, bod 3 og bad/vaskerom.

2. etasje

BRA-i: 97 m² Bra-i inneholder: Vindfang, gang, stue, kjøkken, trapperom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom og toalettrom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

12 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 36 m² Bra- e inneholder: Garasje

Uthus/bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 m² Bra-e inneholder: Bod 1 og 2.

Ikke målbare arealer

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm. Øverloftet er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Det er terrasse og balkongarealene (TBA) for hovedetasjen som fremgår av rapporten. Hovedetasjen har 1 terrasse i tilknytning til stue og soveromsdelen. Tilkomstrapper og opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

Enebolig:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Den faktiske bruken og inndelingen av rommene samsvarer ikke fullt ut med fremlagte tegninger. Vurderingen omfatter også deler av de utvendige fasadene (eksempelvis kjellervinduer og trapp til terrasse). Kjellerstuen i boligens underetasje er etterinnredet og er ihht byggetegninger opprinnelig godkjent som hobbyrom. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at bruksendringene er formelt omsøkt, byggemeldt eller godkjent, og det er ikke utstedt ferdigattester for tiltakene.

Garasje:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Bygningens fasader samstemmer ikke fullt ut med fremlagte tegninger.

Uthus/bod:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Bygningens fasader samstemmer ikke fullt ut med fremlagte tegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3101 m²

Tomtebeskrivelse

Romslig tomt med fantastisk utsikt mot Ulevågkilen og Askerøvfjorden. Hyggelig hage med plen, frukttrær, bed og beplantninger. Gruset tun ved eiendommens innkjørsel med god biloppstillingsplass. Veranda med utgang fra stue og soverom.

Eiendommen består av to teiger, en for boligeiendommen og en langs Ulevågkilen. Det er godkjent tillatelse til oppføring av brygge. Tillatelsen er gyldig i tre år. Se vedlegg.

Det fremkommer av matrikkelrapport at det er noe usikre tomtegrenser. Avvik kan derfor forekomme i større eller mindre grad. Garasjen stod tidligere på en annen tomt, som høsten 2024 er sammenføyd med boligeiendommen. Enkelte av kartene i salgsoppgaven er mottatt fra kommunen før denne sammenføyingen. Se kart i matrikkelrapport fra 14.11.2024 for dagens grenser.

Beliggenhet

Flott beliggende enebolig på Dypvåg, ca. 10 minutters kjøretur fra Tvedestrand sentrum. Boligen ligger fint til på en høyde med nydelig utsikt over Ulevågkilen og Askerøvfjorden. Det er mulighet for oppføring av brygge da det foreligger godkjent byggetillatelse (gyldig i 3 år). En båttur vil på kort tid ta deg ut til den vakre skjærgården og populære øyer som både Lyngør, Sandøya og Furøya. Tvedestrand sentrum byr på et godt utvalg av fasiliteter. Her finner du flere dagligvarebutikker, restauranter, apotek, bank, vinmonopol og butikker. Det finnes også skoler, barnehager og idrettsanlegg. Flott badepark i Tjenna på sommerstid.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Espen Martinsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Utvendige overflater er utført med stående malt tømmermannskledning og liggende malt vestlandskledning. I følge eier ble utvendige overflater malt i perioden rundt 2021. Taket er en fabrikkfremstilt valmtakskonstruksjon med horisontal isolering mot innredede rom. Bærende undertak av sponplater. Undertaket er tekket med gjenværende shingeltekking fra boligens opprinnelige oppføringsår. Yttertaket er tekket med betongtakstein. I følge eier er yttertakstekkingen fra 1996. Se for øvrig tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende fremkommer av selgers egenerklæring:

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? - Snekkerarbeidet ved Ole Grimslund i 1995. Vet ikke hvem som la golv/varmekabler.
4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? - Montert nye takrenner. Skifta ett stort vindusglass i stue. En ny takhatt, avlufting. (2021). Arbeid utført i 1996 av Håndtverksservice TV.
7. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? - Ved ekstremt regnvær trengte vann opp i gulvet i kjellerstue og fukta isolasjonen og tregulv. Gulvet ble tatt opp, og materialene tørka i over ett år. Tykk plast, nye liggere og ny isolasjon ble lagt ned. En liten lekkasje i et rør oppsto. (2022). Vannet ble tørka og sugd opp, og nytt rør montert.(Betonggulv).
8. Er det utført arbeid med drenering? - Etter vanninntrengning, ble det sprengt, gravd og lagt dreneringsbrønn samt nytt dreneringsrør for avhjelping av eksisterende rør. Arbeidet ble utført i 1996 av Per Ø Olsen.
9. Har det vært feil på det elektriske anlegget? - Ja, en jordfeilbryter slo ikke ut ved kontroll. (2020).
10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? - Nytt sikringsskap m/automatsikringer. Jord og overspenningsvern. (2009) Skifta bryter, jordfeil automat etter kontroll. 2020 v AACI as. Arbeid ble utført av Tvedestrand Elektro i 2009.
13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? - Koplet avløpsrør i sjø til kommunalt. Se "kjeller". Ny septikkpumpe 2018. Arbeid utført av Brødrene Vatne i 2015.
14. Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen? - Tanken er av plast, er i god stand og tømt. Den er ikke tatt opp, avventer "miljøfyring".
17. Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? - Meget små sprekker i puss. Egen. Rapport fra tilsyn.
18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? - Skifta ut to ovner. Kontroll i 2012. Kontrolleres uke 8-9 2024. Sprekker i pipeføring. Montert innvendig stålrør i pipa v Åmli Bygg.
24. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? - Bytta om plassering, bad/vaskerom med matbod i kjeller Murer og Rørleggerarbeider. (Dette ble utført under byggeperioden). Rørleggerarbeid, 1980, med kjøkkenkrok og wc i kjeller. Arbeid utført av Silas Pedersen. Erling Olsen for 30 + år siden.
28. Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?- Veirett og avløp for berørte eiendommer er tinglyst med felles vedlikehold.

Tilleggskommentar til egenerklæring: Det ble utført kontroll på fyringsanlegg 19.02.2024. Det ble ikke registrert avvik. Det ble kommentert sprekk i rørløp. Det er montert nytt i etterkant av kontrollen.

Innhold

Boligen går over 2 etasjer og inneholder vindfang, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad og toalettrom i hovedetasjen. I underetasje er det trappegang, toalettrom, 3 boder, kjellerstue, kjøkken og bad/vaskerom. Det er frittstående uthus på tomten med praktisk lagringsplass og plattning. Veranda med utgang fra soverom og stue. Frittstående garasje.

Standard

Boligen er oppført i 1975 og går over 2 etasjer. Ut fra alder og byggemåte fremstår boligen som normalt godt vedlikeholdt. Det er for øvrig påregnelig oppgraderingsbehov som følge av alder og naturlig slitasje.

Trappeadkomst opp til inngangspartiet. Vindfang og gang med god plass til å henge fra seg yttertøy. Boligen har en romslig stue med god plass til sofagruppe og spisebord. Det er godt med naturlig lysinnslipp fra store vinduer i stuen. Nydelig utsikt over kilen fra stue og veranda. Stuen varmes opp av peisovn som gir lun og god varme på vinterstid. Kjøkkenet har laminat på gulv. Veggflatene er utført med malt tapet og fliser over kjøkkenbenk. Det er benyttet takessplater i tak / himlingen. Nyere kjøkkeninnredning med over og

underskaper. Fronter i lys utførelse og laminert benkplate. Kjøkkenet har integrert koketopp og komfyr. Det er avsatt plass til kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er i tillegg et enkelt kjøkken i underetasjen med med utslagsvask, kjøleskap og 2 kokeplater.

Det er 3 soverom i hovedetasje. Det ene soverommet har stort garderobeskap med speil og utgang til veranda hvor man kan nyte morgenkaffen.

Det er separat toalettrom og bad i hovedetasjen. Toalettrommet har nytt laminatgulv. Veggflatene er utført med malt tapet og det er benyttet takesplater i himlingen. Rommet er innredet med toalett og vask. Kombinert bad/vaskerom med overflater og installasjoner fra perioden rundt 1995. Gulvbelegg med oppkant. Veggflatene er utført med våtromsplater og det er benyttet takesplater i tak / himlinger. Badet er innredet med servantinnredning, dusjhjørne og har opplegg for vaskemaskin. Baderommet er utført med elektrisk avtrekksvifte og varmekabler i gulv.

Praktiske boder i kjeller for lagring, samt romslig kjellerstue. Rommet er originalt godkjent som hobbyrom.

Elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i entrè/vindfang, hovedetasje. Tavleskapet er utført med automatsikringer. I følge eier ble innholdet i tavleskapet fornyet i 2009.

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 12.07.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon: Innholdsrik enebolig fra 1975, oppført i 2 etasjer. Videre er eiendommen bebygget med frittstående uthus/bod fra 1989 og frittstående garasjebygning fra 1995. Garasjebygningen er for øvrig oppført på egen parsell / tomt. Det foreligger godkjent sluttrapport etter el-kontroll, utført i 2020. Kjøkkeninnredningen i boligens hovedetasje er fornyet de senere år. Varmtvannsberederen ble skiftet i 2022. Avløpspumpen/kloakkpumpen ble skiftet i 2018 og peisovnen i hovedetasjen ble i følge eier skiftet i perioden rundt 2011/2012. Det er montert nytt innvendig stålrør i pipe, inneværende år. Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, ut fra alder og byggemåte. Kjøper må være oppmerksom på naturlige aldringsvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig dreneringen, gjenværende vinduer, undertakstekkingen, gjenværende røropplegg og elektrisk spredningsnett, som legges til grunn for vurderingen. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende terrengforholdene og rom under terreng. Byggtekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Utvendig:

Taktekking, TG2

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater, takutstikket på et punkt og gangbare deler av øverloftet. Bærende undertak av sponplater. Undertaket er tekket med gjenværende shingeltekking fra boligens opprinnelige oppføringsår. Teknisk utførelse kan ikke vurderes uten omfattende demontering av yttertaket. Yttertaket er tekket med betongtakstein. I følge eier er yttertakstekkingen fra 1996.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertaket.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkningen skiftes ut, men tidspunktet for når

dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Snøfangere, TG3

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Nedløp og beslag, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det ble registrert påbegynt delaminering i tilknytning til beslag over tak.

Tiltak

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

Veggkonstruksjon, TG2

Undersøkelsen er foretatt ved visuell inspeksjon, fra bakkenivå. Ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Utvendige overflater er utført med stående malt tømmermannskledning og liggende malt vestlandskledning. I følge eier ble utvendige overflater malt i perioden rundt 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Datidens byggemåte medfører påregnelige utettheter i vindspærresjiktet. Varierende grad av slitasje. Deler av kledningen er utsatt for vannsprut fra tilstøtende treterrasse. Musebåndene ved veggfoten har begrenset funksjon.

Tiltak:

- Normalt løpende vedlikehold av ytterkledningen.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater, takutstikket på et punkt og gangbare deler av øverloftet. Taket er en fabrikkfremstilt valmtakskonstruksjon med horisontal isolering mot innredede rom.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er avvik:
- Enkete sammenklemte luftespalter ved takutstikkene. Det mangler flueduk / insektnetting ved takutstikkene. Det ble registrert muselort på deler av øverloftet.

Tiltak

- Lokale utbedringer av sammenklemte luftespalter. Videre må det påregnes forebyggende tiltak mot mus på loftet. Det kan med fordel ettermonteres insektnetting ved takutstikkene.

Vinduer, TG2

Malte trevinduer med 2-lags glass. Kontrollerte glassfelt er produksjonsmerket 1972, 1974 og 1988. Nyere isolerglass fra 2020 i tilknytning til eksisterende fastkarmvindu i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Aldringssvekkelser for tettepakninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for vinduene. Det ble registrert fargesymptomer på punkterte glassfelt.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det er behov for løpende vedlikehold og det må påregnes kommende utskiftninger av de gjenværende vinduene.

Terrassedører, TG2

Tredører i malt utførelse med 2-lag glass, fra oppføringsperioden. Utvendig side er nylig malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Aldringssvekkelser for tettestpakning og isolerglass. Det ble registrert motfall / ujevnheter på terskelbeslag i tilknytning til stuedøren.

Tiltak

- Det må påregnes etablering av tettestpakning og utbedring av terskelbeslag, eventuelt utskiftning av dørene i sin helhet.

Hovedinngangsdør, TG2

Tredør i malt utførelse med 2-lag glass og sidefelt. Døren er nylig malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Døren har redusert tettestfunksjon og isoleringsevne.

Tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.
- Det må påregnes utbedring av tettestpakning, etterjustering og kommende utskiftning av isolerglass, eventuelt utskiftning av døren i sin helhet.

Kjellerdør, TG2

Nyere tre / trefiberdør i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det mangler utvendig terskelbeslag. Dørens nedre del er tidvis utsatt for vannsprut fra terreng. Det ble registrert friksjon mellom karm og dørblad.

Tiltak

- Etterjustering og ettermontering av utvendig terskelbeslag.

Treterrasse, TG2

Treterrasse med malt rekke. Konstruksjonen består av videreførte gulvbjelker.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Naturlig alders slitasje medfører økt risiko for utettheter og kondensering rundt bjelkegjennomføringer i ytterkonstruksjonen. Noe underdimensjonert konstruksjon, hovedsakelig som følge av fritt utspring i front. Deler av konstruksjonen er utsatt for vektbelastningen ved snøras fra taket.

Tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Anbefaler etterforsterkning av utspring i front. For øvrig normalt løpende vedlikehold.

Utvendige trapper - 2, TG3

Murtrapper i tilknytning til hovedinngang og kjellernedgang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Normal alders slitasje for utvendige murkonstruksjoner.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Vedlikehold av betongoverflater.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige trapper, TG2

Tretrapp med rekkverk og overflatebehandlede tretrinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Løpende overflatevedlikehold.

Innvendig

Overflater, TG2

Tilstandsgraden på innvendige overflater vurderes hovedsakelig ut fra skader og synlig slitasje, uavhengig av alder og modernitet. Bodrom og kjellerrom med enkel overflatestandard er ikke vurdert. Innvendige gulver er utført med fliser, laminat og parkett. Veggflatene er utført med trepanel (malt og umalt), malte plater og tapet. Det er benyttet takessplater og trepanel i tak / himlinger. Deler av de innvendige overflatene er kosmetisk oppusset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Redusert limdekning (bom) under deler av det flislagte entrègulvet. Enkelte merker etter mekaniske oppheng / innfestinger på veggflatene. Noe uttørring/delaminering og slitasje i tilknytning til parkettgulv. Stedvis enkel utførelse i tilknytning til belistningsoverganger.

Tiltak

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

Etasjeskille/gulv mot grunn ,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble registrert noe ujevnheter i gulv mot grunn.

Tiltak

- Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak. Eventuelle tiltak må vurderes etter eier eller kjøpers egne preferanser.

Radon, TG2

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger eller dokumentasjon som omfatter radonmålinger eller radontiltak. Eiendommen ligger i et område med lav/moderat grad av radonforekomster, i henhold til Nasjonalt aktsomhetskart for radon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted, TG2

Boligen er utført med elementpipe. Steinforblending i stue, hovedetasje. Pipeløpet er utført med nytt innvendig stålrør. Det foreligger godkjent tilsynsrapport fra 19.02.2024. Fyringsinstallasjoner er ikke

funksjonstestet. - Nyere peisovn i stue, hovedetasje. Peisovnen ble i følge eier installert i perioden rundt 2011/2012. - Vedovn av støpejern i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast stein har sprekker.
- Overflateslitasje i tilknytning til vedovn av støpejern i kjellerstue. Sprekk i ildfast stein, i tilknytning til peisovnen i hovedetasjen.

Tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repares.

Rom Under Terreng, TG2

Vurderingen omfatter kjellerrom i underetasjen. Etasjen er delvis utført med tildekkede overflater mot tilbakefylt ytterkonstruksjon. Tildekkede overflater mot tilbakefylte grunnmurer og oppforede kjellergulv kan være utsatt for skjult fuktproblematikk og betegnes derfor som risikokonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

- Det ble registrert synlige symptomer på fuktvandring i tilknytning til rom med åpne murkonstruksjoner.

Videre ble det registrert forhøyede fuktverdier i tilknytning til paneloverflater og feil teknisk

konstruksjonsutførelse, hvor det er benyttet to lag med diffusjonsplast. Asphaltimpregnert papp mot yttervegg medfører økt risiko for soppvekst ved oppfuktning. Forhøyede fuktverdier i rom under terreng med tilbakefylte yttervegger kan være forårsaket av fuktvandring i ytterkonstruksjonen og/eller innvendig kondensering som følge av dampholdig inneluft som kondenserer mot kalde yttervegger / overflater.

Tiltak

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

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

- Rom med tilbakefylte ytterkonstruksjoner må holdes varme og tilstrekkelig ventilert, inntil rommene en gang skal renoveres. Videre må ytterkonstruksjonene holdes under oppsikt for tilstandsendringer. Eventuelle tiltak må også sees i sammenheng med avsnittene: Drenering og Terrengforhold.

Innvendige trapper, TG2

Svingtrapp i tre med malte trinn, rekkverk og ettermotert håndløper.

Vurdering av avvik:

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

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

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innvendige dører, TG2

Malte og lakkede finèrdører.

Vurdering av avvik:

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

- Det ble registrert noe friksjon i tilknytning til enkelte dører.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Våtrom

1.etasje / underetasje > Bad/Vaskerom

Generell, TG3

Enkel vaskeromsløsning i boligens underetasje. Rommet er utført med betonggulv. Veggflatene er utført med malt murpuss og plater. Det er benyttet malt trepanel i tak / himling. Rommet er utstyrt med servant, badekar, varmtvannsbereider og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Rommet er utført uten tettesjikt for håndtering av lekkasjevann. Våtrommet har kun naturlig ventilering.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

1.etasje / underetasje > Bad/Vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG3

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen i tillegg til at rommet er utført med åpne murkonstruksjoner og åpne vannrør mot våt-soner.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsonen

Tiltak

- Konstruksjonen må holdes under oppsikt inntil rommet skal renoveres. Kostnadsestimatet fremgår av det foregående avsnittet. Videre må fremtidige tiltak sees i sammenheng med avsnittene: Drenering, Terrengforhold og Rom under terreng.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

2.etasje / hovedetasje > Bad/vaskerom

Generell, TG3

Kombinert bad/vaskerom med overflater og installasjoner fra perioden rundt 1995. Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene. Overflater: Gulvbelegg med oppkant. Veggflatene er utført med våtromsplater og det er benyttet takessplater i tak / himlinger. Utstyr: Servantinnredning, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Baderommet er utført med elektrisk avtrekksvifte og varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det ble registrert misfarget gulvbelegg under servantinnredningen. Deler av gulvet i og utenfor dusjsonen. Det mangler hjelpesluk for håndtering av lekkasjevann fra gulvet utenfor dusjsonen. Nedre kant av veggplater i dusjsonen har synlig svelling. Vindu er plassert i dusjsonen / våt-sonen og er utsatt for vannsprut.

Tiltak

- Det må påregnes kommende renovering av baderommet, for å tåle normal bruk etter dagens krav. Anbefaler varsom bruk og eventuelt etterinstallering av dusjkabinett, inntil våtrommet skal renoveres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

2.etasje / hovedetasje > Bad/vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

Hulltaking med inspeksjon og fuktmåling er foretatt fra tilstøtende toalettrom, mot dusjsonen. Det er ikke avdekket skadelige fuktverdier i hulltakingsområdet, ved måling av trefuktinnhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Påviste svellingssymptomer i nedre kant av våtromsplater i dusjsonen medfører økt risiko for fuktinntrengning til bakenforliggende konstruksjoner. selv om ikke dette gir indikasjoner på fuktmåling.

Tiltak

- Inntil baderommet skal renoveres anbefales ettermontering av dusjkabinett for å unngå direkte vannsprut mot baderommets overflater.

Kjøkken

1.etasje / underetasje > Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Enkel kjøkkenløsning i tilknytning til kjellerstue. Overflater. Flislagt gulv. Veggflatene er utført med trepanel og plater. Det er benyttet trepanel i tak. Utstyr: (ikke funksjonstestet). Modulkjøkken med utslagsvask, kjøleskap og 2 kokeplater.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.
- Installasjonen har passert sin forventede brukstid.

Tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
- Videre anbefales ettermontering av komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper som forebyggende tiltak mot eventuelle vannlekkasjer.

1.etasje / underetasje > Kjøkken

Avtrekk, TG2

Kjøkkenløsningen er utført med elektrisk styrt baderomsvifte på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Eksisterende vifte var ikke funksjonell på befaringsstidspunktet.

Tiltak

- Anbefaler etablering av avtrekksventilator over kokesonen.

2.etasje / hovedetasje > Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkken med nyere innredning. Overflater: Laminatgulv. Veggflatene er utført med malt tapet og fliser over kjøkkenbenk. Det er benyttet takesplater i tak / himlingen. Innredning: Nyere kjøkkeninnredning med over og underskaper. Fronter i lys utførelse og laminert benkplate. Utstyr: (ikke funksjonstestet) Integreert koketopp og komfyr. Avsatt plass til kjøleskap og oppvaskmaskin. Ingen synlige eller målbare fuktsymptomer. Anbefaler på generelt grunnlag å ettermontere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper / waterguard

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert redusert limdekning under enkelte fliser.

Tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Flisoverflater med symptomer på løs limdekning bør holdes under oppsikt for riss/sprekker i fuger eller emaljeoverflater.

Spesialrom

2.etasje / hovedetasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon, TG2

Toalettrom i tilknytning til boligens 2.etasje / hovedetasje. Overflater: Nytt laminatgulv. Veggflatene er utført med malt tapet og det er benyttet takesplater i himlingen. Utstyr: Standard toalett og ny servantinnredning. Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Videre anbefales ettermontering av automatisk lekkasjestopper / waterguard for å redusere risikoen for fuktproblematikk ved eventuelle fremtidige lekkasjer fra toalettrommets installasjoner.

1.etasje / underetasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon, TG2

Enkel toalettromsløsning i tilknytning til underetasjen. Overflater: Flislagt gulv. Veggflatene er utført med trepanel og det er benyttet malt trepanel i tak/himlingen. Utstyr: Nyere standard toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrommet mangler tilluft og mekanisk avtrekk. Det ble registrert fuktmerker i nedre kant av trepanel på veggflatene.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det må påregnes oppussing av overflater i toalettrommet. Videre anbefales ettermontering av automatisk lekkasjestopper / waterguard for å redusere risikoen for fuktproblematikk ved eventuelle fremtidige lekkasjer fra toalettrommets installasjoner.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Boligen er utført med vannrør/trykkør i kobber. Et av vannrørene i underetasjen er for øvrig skiftet til plast (rør i rør) som følge av lekkasje fra det opprinnelige vannrøret. Ingen åpenbare lekkasjer fra røropplegget på befaringsstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Anbefaler ettermontering av waterguard / lekkasjestopper i tilknytning til rom med vanninstallasjoner, uten sluk og tettesjikt for håndtering av lekkasjevann. Vannrør bør frostsikres i kalde rom.

Avløpsrør, TG2

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon, TG2

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og badetrommet i hovedetasjen. Tilluftsventiler i enkelte vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Anbefaler ettermontering av mekaniske avtrekk i toalettrommet og våtrommet i underetasjen, samt ettermontering av tilluftsventiler og gjennomstrømningsspalter i dørene for å sikre et minimum med luftvekslinger og uttransportering av dampholdig inneluft. Økt grad av ventilering vil samtidig ha en

forebyggende effekt mot innvendig kondensering.

Varmtvannstank, TG2

Varmtvannsbereder (ca 200 liter) er plassert i bad/vaskerom, underetasje.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg, TG3

Elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i entrè/vindfang, hovedetasje. Tavleskapet er utført med automatsikringer. I følge eier ble innholdet i tavleskapet fornyet i 2009. Tilgjengelig kursfortegnelse i tavleskapet. Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon. Det er fremlagt godkjent sluttrapport etter el-kontroll, utført i 2020.

Tomteforhold

Drenering, TG2

Tilbakefylt ytterkonstruksjon mot underetasjen. Grad av tilslamming og eventuelle drenerør i grunnen kan ikke vurderes uten terrenginngrep. I følge eier er det tidligere utført tiltak for å forbedre dreneringen.

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.

Tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Eventuelle tiltak må også sees i sammenheng med avsnittene: Rom under terreng og terrengforhold.

Grunnmur og fundamenter, TG2

Synlige deler av grunnmuren er oppført i blokker av lettklinkerbetong. Støpt betongplate mot terreng i underetasjen. Det er nylig utført utvendig overflatevedlikehold av murverket.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det ble registrert spenningsriss / sprekker i deler av murverket. Det ble registrert sprekker i deler av betonggulvet, mot terreng.

Tiltak

- Riss eller sprekker i grunnmurer må observeres over tid for å se eventuelle endringer. Normalt vedlikehold må for øvrig påregnes. I forbindelse med en eventuell fremtidig renovering anbefales etterkontroll / boreprøve av betong mot grunnen for å undersøke om det er etablert tett / kapillærbrytende plastsjikt mot grunnen.

Forstøtningsmurer, TG3

Forstøtningsmur av betong i tilknytning til utvendig trappenedgang til underetasjen. Enkel natursteinsmur i tilknytning til blomsterbed ved grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Terrangforhold, TG2

Tomten er opparbeidet i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Deler av terrangopparbeidelsen har fall mot murverket. Trappenedgang til kjellerinngang medfører økt risiko overvannbelastning ved eventuell tilstopping av drensløsningen.

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Terrangforholdene må holdes under oppsikt. Eventuelle tiltak må vurderes over tid, i forhold til overvannstilsig i nedbørsperioder og perioder med overganger mellom frost og snøsmelting.

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Boligen blir forsynt med forbruksvann fra borebrønn. Forbrukskapasiteten er ikke vurdert. I følge eier er det ytterligere 2 naboeiendommer som er tilknyttet borebrønnen. Videre blir det opplyst at det er klargjort for bruk av forbruksvann fra Krokvgå vannverk. Avløp føres til det kommunale nettet via privat avløpspumpe. I følge eier ble installasjonen etablert ved egeninnsats i perioden rundt 2015/2016 og avløpspumpen er plassert i opprinnelig septiktank. Videre blir det opplyst at avløpspumpen ble skiftet i 2018. Vann og avløpsledninger er nedgravet. Utvendige vann og avløpsledninger er derfor ikke fysisk kontrollert. Vurderingen beror utelukkende på tilgjengelige opplysninger om anleggets alder og naturlig slitasje. Utvendig stoppekran er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Oljetank, TG3

Det er etablert nedgravet brenseltank for oljefyring ved det nordøstlige ytterhjørnet. Datidens byggemåte tilsier at det er etablert glassfibertank. Det foreligger ingen tilgjengelige kontrollrapporter. Innvendig måler indikerer at brenseltanken er tømt eller tilnærmet tømt. Generelt: Utfasing av oljefyringsanlegg innen 01.01.2020, medfører at det må påregnes sanering eller konvertering til biobrensel.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.
- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.
- Det foreligger ingen tilgjengelig kontroll dokumentasjon.

Tiltak

- Det må påregnes sanering av brenseltanken eller konvertering til biobrensel, som følge av varslet utfasing av oljefyringsanlegg innen 01.01.2020. Anbefaler å kontakte godkjent / sertifisert saneringsselskap for utfyllende informasjon om tanken kan saneres på stedet. Tiltaksestimatet omfatter ikke eventuelle forurensninger i grunnen, forårsaket av lekkasje fra tanken.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Vaskemaskin medfølger også

handelen.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen har innlagt fiber fra Altibox.

Parkering

Parkering på egen tomt, samt i garasje.

Selger tinglyser rett til å kunne rydde tomten for å bevare noe utsikt for hans eiendom vest for garasje.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

6342055

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling.

Diverse

Eiendommen består av to teiger under gnr. 92 bnr. 56, en teig med boligeiendom, samt en teig mot Ulevågkilen. Det foreligger godkjent byggetillatelse for oppføring av brygge langs vannet. Tillatelsen er gyldig i 3 år. Se vedlegg i salgsoppgave.

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk og ved. Vedovn i stue og kjellerstue. Varmekabler på bad i hovedetasje. For øvrig panelovner. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Det er nedgravd oljetank av plast på eiendommen. Tanken er tømt.

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

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk som har utgjort 7 419 kwh siste 12 måneder. Strømforbruket vil variere med bruken av boligen.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 15 966

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon RTA kr. 4 610,-, kloakk forbruk kr. 3 150,-, kloakk abonnement

kr. 3 150,-, eiendomsskatt kr. 4 786,- og feiing kr. 270,-.

Eiendomsskatt

Kr 4 786

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på eiendommen. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 625 898

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 378 412

Formuesverdi sekundær år

2022

Vannavgift

Kr 4 350

Vannavgift år

2024

Info vannavgift

Eiendommen er tilknyttet privat vann fra Krokvåg Vannverk.

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4213/92/56:

12.05.1997 - Dokumentnr: 1360 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4213 Gnr:92 Bnr:68

Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.2004 - Dokumentnr: 1259 - Elektriske kraftlinjer

Elektriske kraftlinjer/ledninger

Rettighetshaver: Agder Energi Nett AS

Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.1985 - Dokumentnr: 3769 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4213 Gnr:92 Bnr:11

23.02.2015 - Dokumentnr: 162135 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4213 Gnr:92 Bnr:88

01.01.2020 - Dokumentnr: 1352024 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0914 Gnr:92 Bnr:71

27.11.2023 - Dokumentnr: 1323939 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4213 Gnr:92 Bnr:95
Elektronisk innsendt

31.01.2024 - Dokumentnr: 1041398 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra
rettighetshaver
Rettighetshaver: Sørmeglere AS
Org.nr: 944 121 331
Elektronisk innsendt

02.07.2024 - Dokumentnr: 1648118 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4213 Gnr:92 Bnr:88
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.2024 - Dokumentnr: 1648136 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4213 Gnr:92 Bnr:68
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.2024 - Dokumentnr: 1648099 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4213 Gnr:92 Bnr:56
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:4213 Gnr:92 Bnr:96
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1981 - Dokumentnr: 527 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt i forb. med oppføring av
redskapsbod
Gjelder denne registerenheten med flere

12.05.1997 - Dokumentnr: 1360 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4213 Gnr:92 Bnr:68
Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.2004 - Dokumentnr: 1259 - Elektriske kraftlinjer
Elektriske kraftlinjer/ledninger
Rettighetshaver: Agder Energi Nett AS
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.2024 - Dokumentnr: 1041398 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra
rettighetshaver
Rettighetshaver: Sørmeglere AS
Org.nr: 944 121 331
Elektronisk innsendt

02.07.2024 - Dokumentnr: 1648099 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4213 Gnr:92 Bnr:56
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:4213 Gnr:92 Bnr:96
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.2024 - Dokumentnr: 1648118 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4213 Gnr:92 Bnr:88
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.2024 - Dokumentnr: 1648136 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4213 Gnr:92 Bnr:68
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.2024 - Dokumentnr: 1648166 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:4213 Gnr:92 Bnr:68
Rettighetshaver: Knr:4213 Gnr:92 Bnr:88
Bestemmelse om septiktank m.m.
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

15.11.2024 - Dokumentnr: 2247625 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4213 Gnr:92 Bnr:88
Bestemmelse om rydding av kratt, busker og trær

18.10.1974 - Dokumentnr: 3542 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4213 Gnr:92 Bnr:11

14.11.2016 - Dokumentnr: 1050710 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0914 Gnr:92 Bnr:79

01.01.2020 - Dokumentnr: 1487315 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0914 Gnr:92 Bnr:56

27.11.2023 - Dokumentnr: 1323931 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4213 Gnr:92 Bnr:94
Elektronisk innsendt

06.11.2024 - Dokumentnr: 2201809 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:4213 Gnr:92 Bnr:96

06.01.1975 - Dokumentnr: 23 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4213 Gnr:92 Bnr:11
Bestemmelse om båt/bryggeplass

02.07.2024 - Dokumentnr: 1648099 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4213 Gnr:92 Bnr:56
Rettighet hefter i: Knr:4213 Gnr:92 Bnr:71
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:4213 Gnr:92 Bnr:96
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for boligen, men de stemmer ikke med dagens bruk. Den faktiske bruken og inndelingen av rommene samsvarer ikke fullt ut med fremlagte tegninger. Vurderingen omfatter også deler av de utvendige fasadene (eksempelvis kjellervinduer og trapp til terrasse). Kjellerstuen i boligens underetasje er etterinnredet og er ihht byggetegninger opprinnelig godkjent som hobbyrom. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at bruksendringene er formelt omsøkt, byggemeldt eller godkjent, og det er ikke utstedt ferdigattester for tiltakene. Rommet som i dag benyttes som vaskerom, er opprinnelig godkjent som matbu. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Det er avvik mellom godkjente tegninger for garasje, samt uthus og dagens bebyggelse. Bygningenes fasader samstemmer ikke fullt ut med fremlagte tegninger. Endringen(e) er ikke omsøkt. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Vei, vann og avløp

Privat vei opp til eiendommen fra fylkesvei. Det foreligger tinglyst veirett. Det er felles vedlikeholdsansvar for brukerne av veien. Privat vann fra Krokvåg Vannverk. Årlig kostnad utgjør kr. 4 350,-. Avløp føres til det kommunale avløpsnett via privat avløpspumpe, tilknyttet ytterligere 2 naboeiendommer.

Regulerings og arealplaner

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ingen boplikt.

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Det er ingen odelsrett.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en

bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 3 900 000

Totalpris

Kr 4 015 000

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

97 500,00 (Dokumentavgift)

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

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

98 500,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

115 000,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

3 998 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

4 015 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres.

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Vedlegg til Salgsoppgave

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag. Komplette oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglere AS hjemmeside www.sormegleren.no/4124003. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset

til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en 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.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,80 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.500,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 9 000,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 110 600,00,- inkl. mva.

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

Selger

Isak Ingvald Monrad

Oppdragsansvarlig

Maria Stornes

Eiendomsmegler

maria.stornes@sormegleren.no

Tlf: 905 70 307

Ansvarlig megler

Maria Stornes

Eiendomsmegler

maria.stornes@sormegleren.no

Tlf: 905 70 307

Sørmegleren AS, avd. Tvedestrand, Hovedgata 26

4900 Tvedestrand

Tlf: 371 43 000

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

27.11.2024



Inngangsparti med trappeadkomst



Frittstående uthus med praktisk lagringsplass



Kort vei ned til teig langs vannet. Det foreligger godkjent tillatelse for oppføring av brygge (gyldig i 3 år)



Gruslagt tun med flere biloppstillingsplasser



Koselig og frodig hage med kirsebærtrær



Kveldsbilde



Kveldsbilde



Lys og fin gang med nyere laminatgulv



Inngang til stue fra gang



Det er god plass til møblement i stuen



Stue



Stue med peis som gir lun og god varme på vinterstid



Kjøkken



Lyst kjøkken med over- og underskap



Kjøkken



Soverom med utgang til veranda



Soverom



Soverom



Bad er innredet med dusjhjørne, servantinnredning og har opplegg for vaskemaskin



Bad/vaskerom i kjeller



Rom benyttet som kjellerstue (opprinnelig godkjent som hobbyrom)



Kjeller



Rom benyttet som kjellerstue (opprinnelig godkjent som hobbyrom)



Lite kjøkken i tilknytning til kjellerstuen



Rom i kjeller



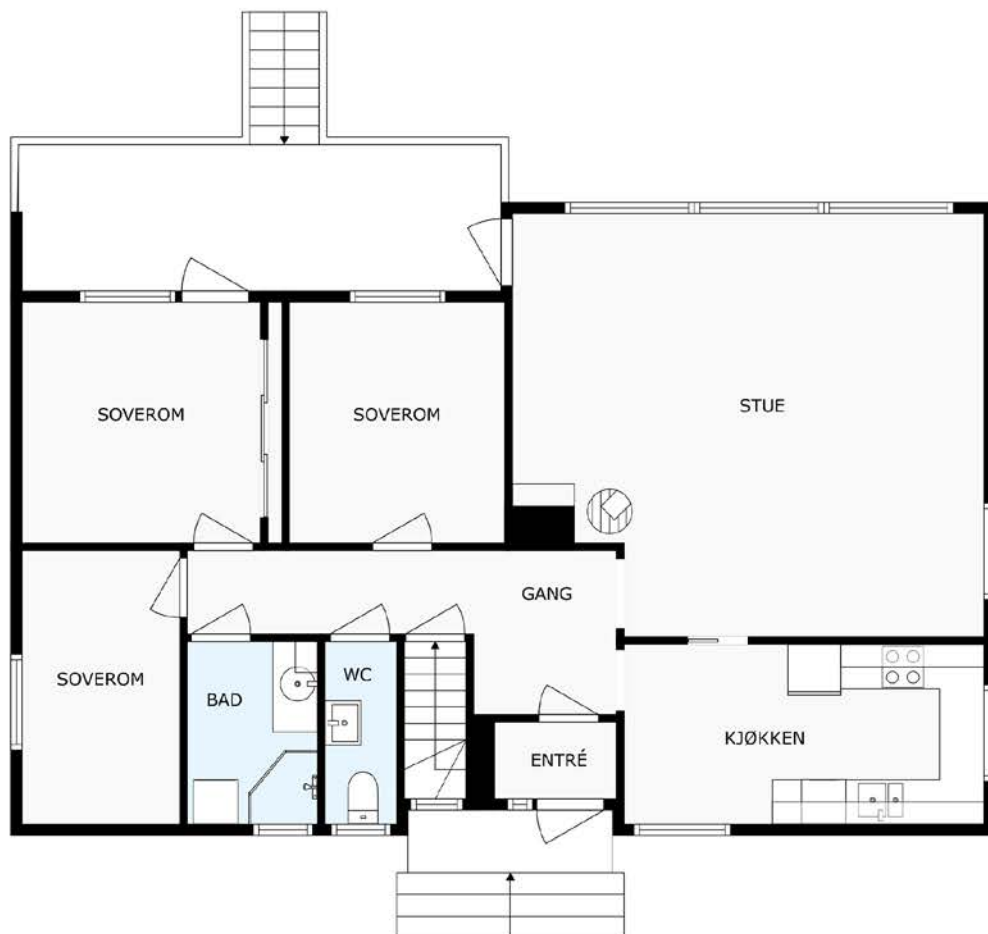
Toalettrom med toalett og vask



Toalettrom i kjeller



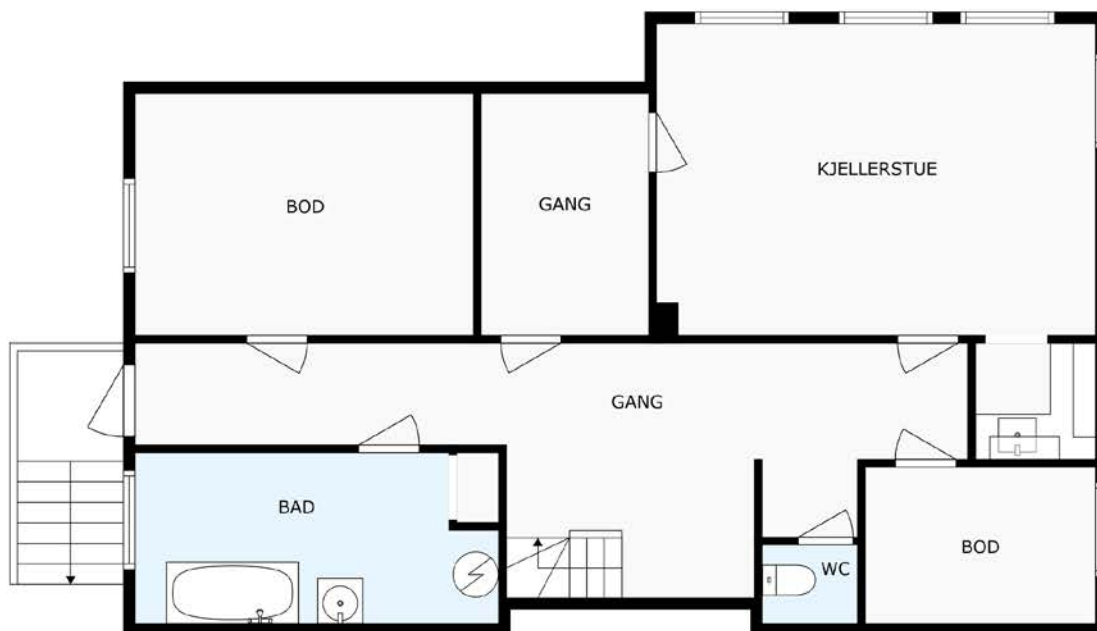
Vaskerom i kjeller



SM
SØNNAVIND MEDIA


SØRMEGLEREN

Plantegning(e) er en illustrasjon
og er ikke målbar. Avvik kan forekomme



SM
SØNNAVIND MEDIA


SØRMEGLEREN

Plantegning(e) er en illustrasjon
og er ikke målbar. Avvik kan forekomme.

Nabolagsprofil

Dypvågveien 122

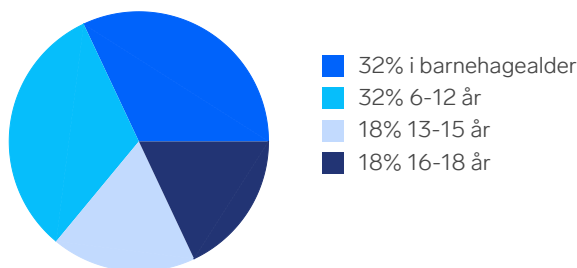
Offentlig transport

 Kilsendsletta Linje 153	1 min  0.1 km
 Tvedestrand rutebilstasjon Totalt 10 ulike linjer	10 min  8.1 km
 Grenstøl bussterminal Linje F5	14 min  11.1 km
 Kristiansand Kjevik	1 t 13 min 
 Sandøya Haven Linje 194	3.5 km

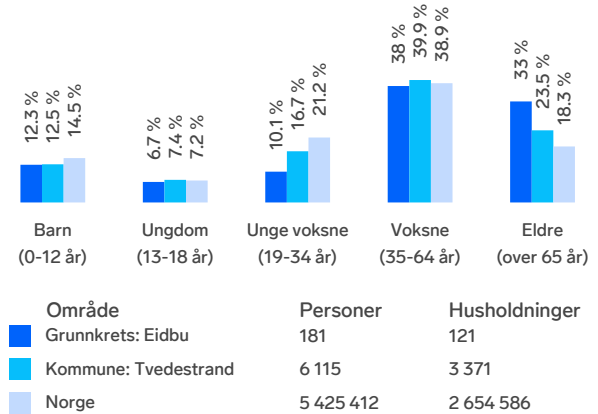
Skoler

Vestre Sandøya skole (1-4 kl.) 16 elever, 1 klasse	4 km
Tvedestrand barneskole (1-7 kl.) 427 elever, 23 klasser	10 min  7.7 km
Lyngmyr skole (8-10 kl.) 247 elever, 18 klasser	10 min  7.8 km
Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser	12 min  9.6 km
Risør videregående skole 300 elever, 15 klasser	29 min  26 km



Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling











Barnehager

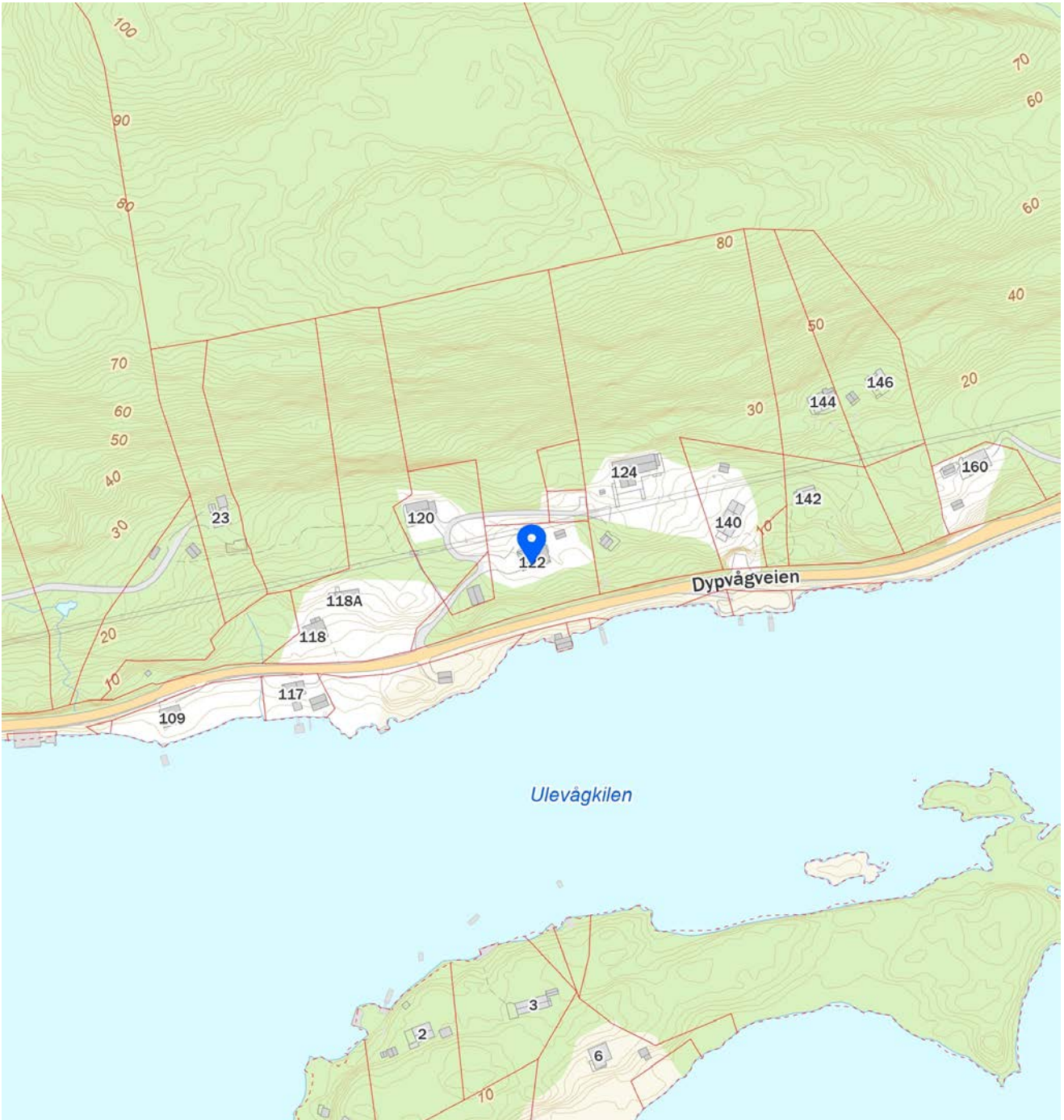
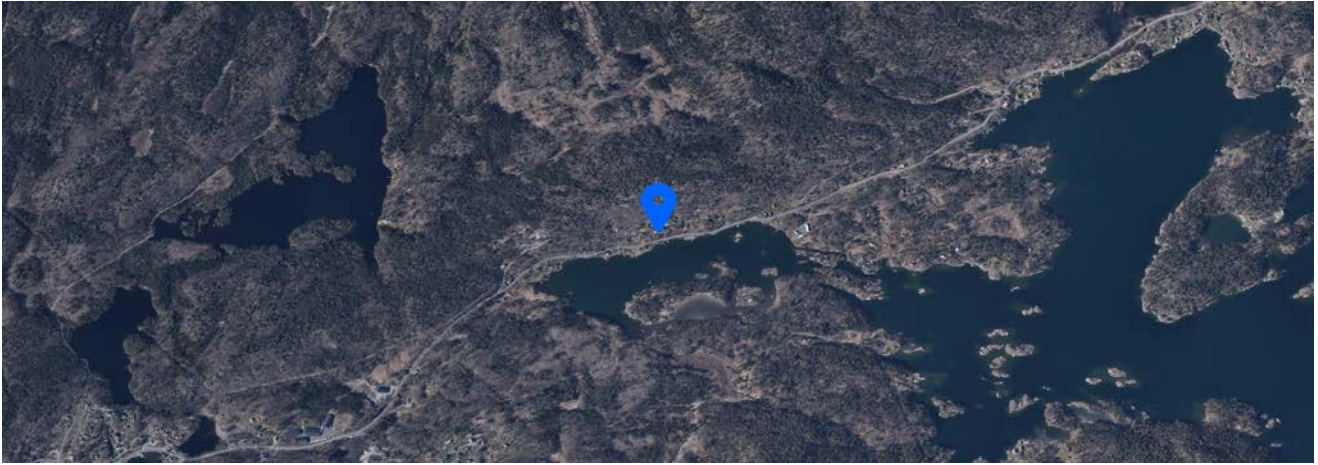
Sandøya barnehage (1-5 år) 9 barn	4 km
Lyngbakken barnehage (1-5 år) 84 barn	9 min  7.5 km
Knatten barnehage (1-5 år) 17 barn	10 min  8.7 km

Dagligvare


Nærbutikken Vestre Sandøy	4 km
Lyngør Handelshus	7.7 km

Sport

 Dypvåg idrettsplass Ballspill, fotball, sandvolleyball	4 min  3.2 km
 Aktivitetsområde Lyngbakken barne... Ballspill	9 min  7.6 km
 Aktivitetshuset	10 min 
 SKY Fitness Tvedestrand	12 min 




Tilstandsrapport

 Enebolig

 Dypvågveien 122, 4904 TVEDESTRAND

 TVEDESTRAND kommune

 # gnr. 92, bnr. 56

Sum areal alle bygg: BRA: 241 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 12.07.2024

Rapportdato: 14.07.2024

Oppdragsnr.: 20201-1393

Referansenummer: KN6929

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen

Sertifisert Takstingeniør: Espen Martinsen



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



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann Espen Martinsen

Takstmann
Espen Martinsen
Takstingeniør – Byggmester

Rapportansvarlig

Espen Martinsen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Innholdsrik enebolig fra 1975, oppført i 2 etasjer. Videre er eiendommen bebygget med frittstående uthus/bod fra 1989 og frittstående garasjebygning fra 1995. Garasjebygningen er for øvrig oppført på egen parsell / tomt.

Det foreligger godkjent sluttrapport etter el-kontroll, utført i 2020.

Kjøkkeninnredningen i boligens hovedetasje er fornyet de senere år. Varmtvannsberederen ble skiftet i 2022. Avløpspumpen/kloakkpumpen ble skiftet i 2018 og peisovnen i hovedetasjen ble i følge eier skiftet i perioden rundt 2011/2012. Det er montert nytt innvendig stålrør i pipe, inneværende år.

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, ut fra alder og byggemåte.

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

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Den faktiske bruken og inndelingen av rommene samsvarer ikke fullt ut med fremlagte tegninger. Vurderingen omfatter også deler av de utvendige fasadene (eksempelvis kjellervinduer og trapp til terrasse). Kjellerstuen i boligens underetasje er etterinnredet. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at bruksendringene er formelt omsøkt, byggemeldt eller godkjent, og det er ikke utsedt ferdigattester for tiltakene.

Garasje

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

Bygningens fasader samstemmer ikke fullt ut med fremlagte tegninger.

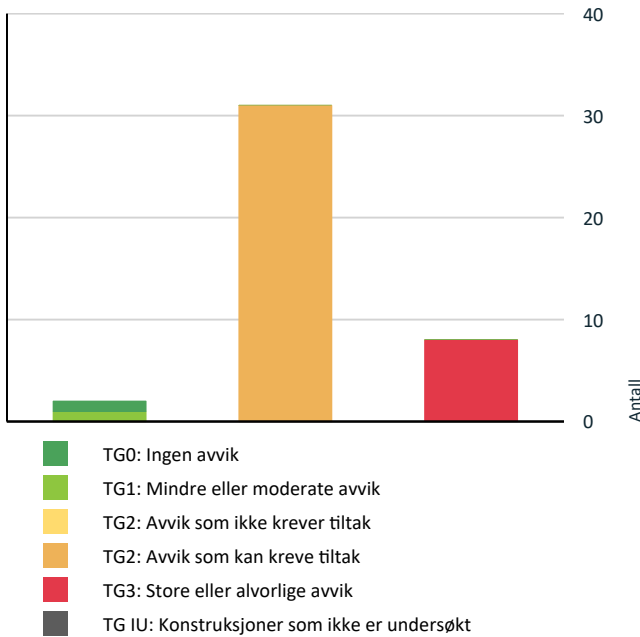
Uthus / Bu

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

Bygningens fasader samstemmer ikke fullt ut med fremlagte tegninger.

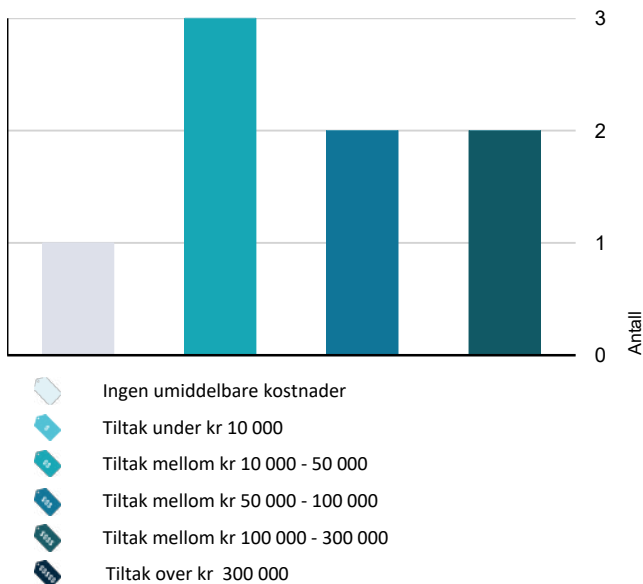
Sammendrag av boligens tilstand

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 bolig, med enkel beskrivelse av tilleggsbygninger.

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje / underetasje > Bad/Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje / underetasje > Bad/Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje / hovedetasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking	Gå til side
! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Terrassedører	Gå til side
! Utvendig > Hovedinngangsdør	Gå til side
! Utvendig > Kjellerdør	Gå til side
! Utvendig > Treterrasse	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Våtrom > 2.etasje / hovedetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Kjøkken > 1.etasje / underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1.etasje / underetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Kjøkken > 2.etasje / hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Spesialrom > 2.etasje / hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Spesialrom > 1.etasje / underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1975

Kommentar

Det er automatisk innhentede opplysninger fra matrikkelen og eiers opplysninger som legges til grunn for tidsangivelsen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Boligen har normal standard.

Vedlikehold

Ut fra alder og byggemåte fremstår boligen som normalt godt vedlikeholdt. Det er for øvrig påregnelig oppgraderingsbehov som følge av alder og naturlig slitasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater, takutstikket på et punkt og gangbare deler av øverloftet.

Bærende undertak av sponplater. Undertaket er tekket med gjenværende shingeltekking fra boligens opprinnelige oppføringsår. Teknisk utførelse kan ikke vurderes uten omfattende demontering av yttertaket. Yttertaket er tekket med betongtakstein. I følge eier er yttertaktekkingen fra 1996.

Vurdering av avvik:

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

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.



Snøfangere

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål eller aluminium.

Fallforhold i renner er ikke vurdert.

Pipebeslag i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det ble registrert påbegynt delaminering i tilknytning til beslag over tak.

Konsekvens/tiltak

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



Veggkonstruksjon

Undersøkelsen er foretatt ved visuell inspeksjon, fra bakkenivå.

Ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Utvendige overflater er utført med stående malt tømmermannskledning og liggende malt vestlandskledning. I følge eier ble utvendige overflater malt i perioden rundt 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Datidens byggemåte medfører påregnelige utettheter i vindsperrsjiktet. Varierende grad av slitasje. Deler av kledningen er utsatt for vannsprut fra tilstøtende treterrasse. Musebåndene ved veggfoten har begrenset funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Normalt løpende vedlikehold av ytterkledningen.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater, takutstikk på et punkt og gangbare deler av øverloftet.

Taket er en fabrikkfremstilt valmtakskonstruksjon med horisontal isolering mot innredede rom.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er avvik:

Enkete sammenklemt luftespalter ved takutstikkene. Det mangler flueduk / insektnetting ved takutstikkene. Det ble registrert muselort på deler av øverloftet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokale utbedringer av sammenklemt luftespalter. Videre må det påregnes forebyggende tiltak mot mus på loftet. Det kan med fordel ettermonteres insektnetting ved takutstikkene.

Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass. Kontrollerte glassfelt er produksjonsmerket 1972, 1974 og 1988. Nyere isolerglass fra 2020 i tilknytning til eksisterende fastkarmvindu i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Aldringssvekkelser for tettepakninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for vinduene. Det ble registrert fargesymptomer på punkterte glassfelt.

Konsekvens/tiltak

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

Det er behov for løpende vedlikehold og det må påregnes kommende utskiftninger av de gjenværende vinduene.

Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Terrassedører

Tredører i malt utførelse med 2-lag glass, fra oppføringsperioden. Utvendig side er nylig malt.

Vurdering av avvik:

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

Aldringssvekkelser for tettestpakning og isolerglass. Det ble registrert motfall / ujevnheter på terskelbeslag i tilknytning til stuedøren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes etablering av tettestpakning og utbedring av terskelbeslag, eventuelt utskiftning av dørene i sin helhet.



ⓘ TG 2 Hovedinngangsdør

Tredør i malt utførelse med 2-lag glass og sidefelt. Døren er nylig malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Døren har redusert tettestfunksjon og isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Det må påregnes utbedring av tettestpakning, etterjustering og kommende utskiftning av isolerglass, eventuelt utskiftning av døren i sin helhet.

Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Kjellerdør

Nyere tre / trefiberdør i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler utvendig terskebeslag. Dørens nedre del er tidvis utsatt for vannsprut fra terreng. Det ble registrert friksjon mellom karm og dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etterjustering og ettermontering av utvendig terskelbeslag.



ⓘ TG 2 Treterrasse

Treterrasse med malt rekke. Konstruksjonen består av videreførte gulvbjelker.

Vurdering av avvik:

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

Naturlig alders slitasje medfører økt risiko for uttetheter og kondensering rundt bjelkegjennomføringer i ytterkonstruksjonen. Noe underdimensjonert konstruksjon, hovedsakelig som følge av fritt utspring i front. Deler av konstruksjonen er utsatt for vektbelastningen ved snøras fra taket.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Anbefaler etterforsterkning av utspring i front. For øvrig normalt løpende vedlikehold.

Tilstandsrapport



Utvendige trapper - 2

Murtrapper i tilknytning til hovedinngang og kjellernedgang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Normal alders slitasje for utvendige murkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Vedlikehold av betongoverflater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendige trapper

Tretrapp med rekkverk og overflatebehandlede tretrinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Løpende overflatevedlikehold.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

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

Bodrom og kjellerrom med enkel overflatestandard er ikke vurdert.

Innvendige gulver er utført med fliser, laminat og parkett.
Veggflatene er utført med trepanel (malt og umalt), malte plater og tapet.
Det er benyttet takesplater og trepanel i tak / himlinger.

Deler av de innvendige overflatene er kosmetisk oppusset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Redusert limdekning (bom) under deler av det flislagte entrègulvet. Enkelte merker etter mekaniske oppheng / innfestinger på veggflatene. Noe uttørking/delaminering og slitasje i tilknytning til parkettgulv. Stedvis enkel utførelse i tilknytning til belistningsoverganger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert noe ujevnheter i gulv mot grunn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak. Eventuelle tiltak må vurderes etter eier eller kjøpers egne preferanser.

TG 2 Radon

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

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

🔧 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen er utført med elementpipe.
Steinforblending i stue, hovedetasje.
Pipeløpet er utført med nytt innvendig stålrør.

Det foreligger godkjent tilsynsrapport fra 19.02.2024.

Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet.

- Nyere peisovn i stue, hovedetasje. Peisovnen ble i følge eier installert i perioden rundt 2011/2012.

- Vedovn av støpejern i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast stein har sprekker.

Overflateslitasje i tilknytning til vedovn av støpejern i kjellerstue.
Sprekk i ildfast stein, i tilknytning til peisovnen i hovedetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.



🔧 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det ble registrert synlige symptomer på fuktvandring i tilknytning til rom med åpne murkonstruksjoner. Videre ble det registrert forhøyede fuktverdier i tilknytning til paneloverflater og feil teknisk konstruksjonsutførelse, hvor det er benyttet to lag med diffusjonsplast. Asfaltimpregnert papp mot yttervegg medfører økt risiko for soppvekst ved oppfukting.

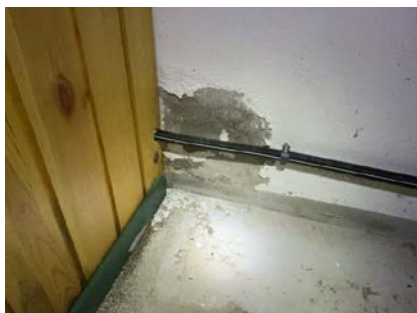
Forhøyede fuktverdier i rom under terreng med tilbakefylte yttervegger kan være forårsaket av fuktvandring i ytterkonstruksjonen og/eller innvendig kondensering som følge av dampholdig inneluft som kondenserer mot kalde yttervegger / overflater.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Rom med tilbakefylte ytterkonstruksjoner må holdes varme og tilstrekkelig ventilert, inntil rommene en gang skal renoveres. Videre må ytterkonstruksjonene holdes under oppsikt for tilstandsendringer. Eventuelle tiltak må også sees i sammenheng med avsnittene: Drenering og Terrengforhold.



Fuktvandring - Åpen murkonstruksjon.



Oppfuktet trepanel mot gulv.

TG 2 Innvendige trapper

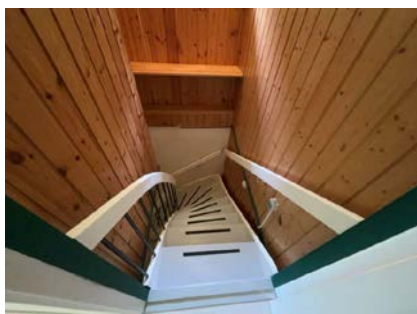
Svingtrapp i tre med malte trinn, rekkverk og ettermotert håndløper.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



TG 2 Innvendige dører

Malte og lakkede finerdører.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert noe friksjon i tilknytning til enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

1.ETASJE / UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Enkel vaskeromsløsning i boligens underetasje.

Rommet er utført med betonggulv. Veggflatene er utført med malt murpuss og plater. Det er benyttet malt trepanel i tak / himling.

Rommet er utstyrt med servant, badekar, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er utført uten tettesjikt for håndtering av lekkasjevann. Våtrommet har kun naturlig ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1.ETASJE / UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen i tillegg til at rommet er utført med åpne murkonstruksjoner og åpne vannrør mot våt-soner.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen må holdes under oppsikt inntil rommet skal renoveres. Kostnadsestimatet fremgår av det foregående avsnittet. Videre må fremtidige tiltak sees i sammenheng med avsnittene: Drenering, Terrengforhold og Rom under terreng.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE / HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Kombinert bad/vaskerom med overflater og installasjoner fra perioden rundt 1995.
Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.

Overflater:

Gulvbelegg med oppkant. Veggflatene er utført med våtromsplater og det er benyttet takesplater i tak / himlinger.

Utstyr:

Servantinnredning, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Baderommet er utført med elektrisk avtrekksvifte og varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert misfarget gulvbelegg under servantinnredningen. Deler av gulvet i og utenfor dusjsonen. Det mangler hjelpesluk for håndtering av lekkasjevann fra gulvet utenfor dusjsonen. Nedre kant av veggplater i dusjsonen har synlig svelling. Vindu er plassert i dusjsonen / våt-sone og er utsatt for vannsprut.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes kommende renovering av baderommet, for å tåle normal bruk etter dagens krav. Anbefaler varsom bruk og eventuelt etterinstallering av dusjkabinett, inntil våtrommet skal renoveres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE / HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

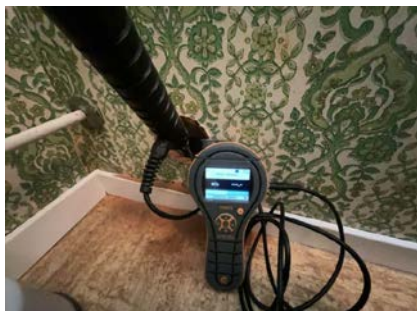
- Det er avvik:

Påviste svellingssymptomer i nedre kant av våtromsplater i dusjsonen medfører økt risiko for fuktinntrengning til bakenforliggende konstruksjoner. selv om ikke dette gir indikasjoner på fuktmåling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Inntil baderommet skal renoveres anbefales ettermontering av dusjkabinett for å unngå direkte vannsprut mot baderommets overflater.



Baderom - Hovedetasje - Hulltaking - Fuktmåling - Tørr konstruksjon i hulltakingsområdet.

KJØKKEN

1. ETASJE / UNDERETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

Overflater og innredning

Enkel kjøkkenløsning i tilknytning til kjellerstue.

Overflater.

Flislagt gulv. Veggflatene er utført med trepanel og plater. Det er benyttet trepanel i tak.

Utstyr: (ikke funksjonstestet).

Modulkjøkken med utslagsvask, kjøleskap og 2 kokeplater.

Vurdering av avvik:

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

Installasjonen har passert sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Videre anbefales ettermontering av komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper som forebyggende tiltak mot eventuelle vannlekkasjer.



1. ETASJE / UNDERETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenløsningen er utført med elektrisk styrt baderomsvifte på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Eksisterende vifte var ikke funksjonell på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler etablering av avtrekksventilator over kokesonen.

2. ETASJE / HOVEDETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken med nyere innredning.

Overflater:

Laminatgulv. Veggflatene er utført med malt tapet og fliser over kjøkkenbenk. Det er benyttet takessplater i tak / himlingen.

Innredning:

Nyere kjøkkeninnredning med over og underskaper. Fronter i lys utførelse og laminert benkplate.

Utstyr: (ikke funksjonstestet)

Integrert koketopp og komfyr. Avsatt plass til kjøleskap og oppvaskmaskin.

Ingen synlige eller målbare fuktsymptomer.

Tilstandsrapport

Anbefaler på generelt grunnlag å ettermontere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper / waterguard

Årstall: 2023

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert redusert limdekning under enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Flisoverflater med symptomer på løs limdekning bør holdes under oppsikt for riss/sprekker i fuger eller emaljeoverflater.



2. ETASJE / HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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



SPESIALROM

2. ETASJE / HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i tilknytning til boligens 2. etasje / hovedetasje.

Overflater:

Nytt laminatgulv. Veggflatene er utført med malt tapet og det er benyttet takesplater i himlingen.

Utstyr:

Standard toalett og ny servantinredning.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Videre anbefales ettermontering av automatisk lekkasjestopper / waterguard for å redusere risikoen for fuktproblematikk ved eventuelle fremtidige lekkasjer fra toalettrommets installasjoner.



1. ETASJE / UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Enkel toalettromsløsning i tilknytning til underetasjen.

Overflater:

Flislagt gulv. Veggflatene er utført med trepanel og det er benyttet malt trepanel i tak/himlingen.

Utstyr:

Nyere standard toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrommet mangler tilluft og mekanisk avtrekk. Det ble registrert fuktmerker i nedre kant av trepanel på veggflatene.

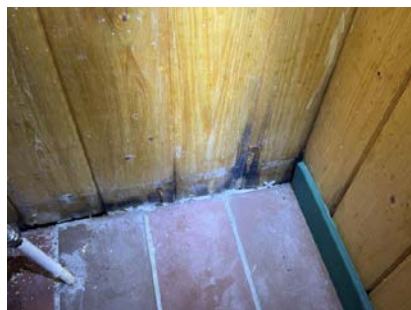
Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det må påregnes oppussing av overflater i toalettrommet. Videre anbefales ettermontering av automatisk lekkasjestopper / waterguard for å redusere risikoen for fuktproblematikk ved eventuelle fremtidige lekkasjer fra toalettrommets installasjoner.



Toalettrom - Underetasje.



Fuktmerker - Trepanel - Veggfot.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen er utført med vannrør/trykrør i kobber. Et av vannrørene i underetasjen er for øvrig skiftet til plast (rør i rør) som følge av lekkasje fra det opprinnelige vannrøret. Ingen åpenbare lekkasjer fra røropplegget på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

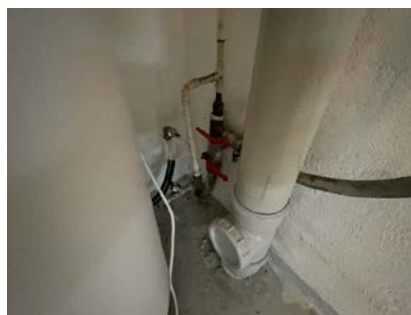
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at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

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

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler ettermontering av waterguard / lekkasjestopper i tilknytning til rom med vanninstallasjoner, uten sluk og tettesjikt for håndtering av lekkasjevann. Vannrør bør frostsikres i kalde rom.



Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og badetrommet i hovedetasjen. Tilluftsventiler i enkelte vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler ettermontering av mekaniske avtrekk i toalettrommet og våtrommet i underetasjen, samt ettermontering av tilluftsventiler og gjennomstrømningsspalter i dørene for å sikre et minimum med luftvekslinger og uttransportering av dampholdig inneluft. Økt grad av ventilering vil samtidig ha en forebyggende effekt mot innvendig kondensering.

Opplegg - Sentralstøvsuger

Det er etablert enkelt røropplegg for sentralstøvsuger. Sentralstøvsuger er for øvrig ikke installert og opplegget er derfor ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder (ca 200 liter) er plassert i bad/vaskerom, underetasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 3 Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i entrè/vindfang, hovedetasje.

Tavleskapet er utført med automatsikringer. I følge eier ble innholdet i tavleskapet fornyet i 2009. Tilgjengelig kursfortegnelse i tavleskapet.

Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon.

Det er fremlagt godkjent sluttrapport etter el-kontroll, utført i 2020.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Installert i 1974. Skifta sikringsskap i 2009. Agder Energi kontrollert 18.09.2020.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei (Kontakter/ledninger).

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

4. 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?

Ja kontrollrapport fra 2020. Avvik; en jordfeilbryter løste ikke ut med prøveknappen.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. 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 varmtvannsbereeder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

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

Ukjent

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

11. 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?

Nei

Generell kommentar

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

Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon. Det er for øvrig fremlagt godkjent slutt rapport etter el-kontroll, utført i 2020. Kontrollen utført av det lokale el-tilsynet er stikkprøvebasert.

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

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

Kostnadsestimatet omfatter kun innhenting av rapport fra el-takstmann og mindre utbedringer. Oppgraderinger av anlegget er ikke vurdert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

TE 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utført med røykvarslere. Røykvarslerne inngår i boligalarm. Her skal bemerkes at abonnement er avsluttet. Ny eier må eventuelt reetablere abonnementsavtale på det eksisterende alarm-anlegget. Brannslukningsapparat er produksjonsmerket 2023.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TE 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

Tilbakefylt ytterkonstruksjon mot underetasjen. Grad av tilslamming og eventuelle drenerør i grunnen kan ikke vurderes uten terrenginngrep. I følge eier er det tidligere utført tiltak for å forbedre dreneringsløsningen.

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

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

Eventuelle tiltak må også sees i sammenheng med avsnittene: Rom under terreng og terrengforhold.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Synlige deler av grunnmuren er oppført i blokker av lettklinkerbetong. Støpt betongplate mot terreng i underetasjen. Det er nylig utført utvendig overflatevedlikehold av murverket.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Det ble registrert spenningsriss / sprekker i deler av murverket. Det ble registrert sprekker i deler av betonggulvet, mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss eller sprekker i grunnmurer må observeres over tid for å se eventuelle endringer. Normalt vedlikehold må for øvrig påregnes. I forbindelse med en eventuell fremtidig renovering anbefales etterkontroll / boreprøve av betong mot grunnen for å undersøke om det er etablert tett / kapillærbrytende plastsjikt mot grunnen.



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betong i tilknytning til utvendig trappenedgang til underetasjen. Enkel natursteinsmur i tilknytning til blomsterbed ved grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Terrenforhold

Tomten er opparbeidet i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

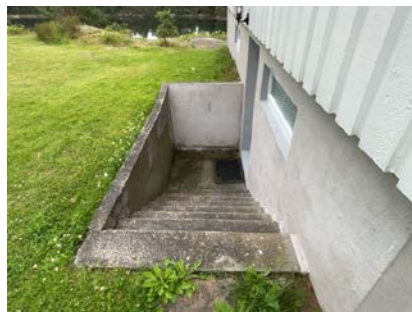
- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Deler av terrenngoppbeidelsen har fall mot murverket. Trappenedgang til kjellerinngang medfører økt risiko overvannbelastning ved eventuell tilstopping av dreisløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Terrenngforholdene må holdes under oppsikt. Eventuelle tiltak må vurderes over tid, i forhold til overvannstilsig i nedbørsperioder og perioder med overganger mellom frost og snøsmelting.



Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen blir forsynt med forbruksvann fra borebrønn. Forbrukskapasiteten er ikke vurdert. I følge eier er det ytterligere 2 naboeiendommer som er tilknyttet borebrønnen. Videre blir det opplyst at det er klargjort for bruk av forbruksvann fra Krokvåg vannverk.

Avløp føres til det kommunale nettet via privat avløpspumpe. I følge eier ble installasjonen etablert ved egeninnsats i perioden rundt 2015/2016 og avløpspumpen er plassert i opprinnelig septiktank. Videre blir det opplyst at avløpspumpen ble skiftet i 2018.

Vann og avløpsledninger er nedgravet. Utvendige vann og avløpsledninger er derfor ikke fysisk kontrollert. Vurderingen beror utelukkende på tilgjengelige

Tilstandsrapport

opplysninger om anleggets alder og naturlig slitasje. Utvendig stoppekran er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert serviceavtale for avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

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



TG 3 Oljetank

Det er etablert nedgravet brenselteknikk for oljefyring ved det nordøstlige ytterhjørnet. Datidens byggemåte tilsier at det er etablert glassfibertank. Det foreligger ingen tilgjengelige kontrollrapporter. Innvendig måler indikerer at brenselteknikken er tømt eller tilnærmet tømt.

Generelt:

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

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.
- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Det foreligger ingen tilgjengelig kontroldokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes sanering av brenselteknikken eller konvertering til biobrensel, som følge av varslet utfasing av oljefyringsanlegg innen 01.01.2020. Anbefaler å kontakte godkjent / sertifisert saneringsselskap for utfyllende informasjon om tanken kan saneres på stedet. Tiltaksestimatet omfatter ikke eventuelle forurensninger i grunnen, forårsaket av lekkasje fra tanken.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1995

Kommentar

Det er eiers opplysninger som legges til grunn for tidsangivelsen.

Standard

Bygningen har normal enkel garasjestandard.

Vedlikehold

Ut fra alder og byggemåte fremstår bygningen som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygningen er plassert på naboeiendommen Gnr 92 Bnr 71. I følge eier vil det bli etablert rettighetsavtale i forhold til plasseringen. Videre blir det opplyst at bygningen er oppført i 1995, ved egeninnsats.

Støpt betongsåle mot grunnen og ringmursoppkant av pussede lettklinkerblokker. Det ble registrert noe riss / sprekkssymptomer i deler av murverket og det er noe setninger / utras i pukkmasser på den sydlige siden. Utvendig terreng har helning mot portsiden. Den vertikale ytterkonstruksjonen over grunnmuren er oppdørt i uisolert bindingsverk av tre. Det ble registrert noe loddavvik i deler av konstruksjonen. Utvendige overflater er utført med stående malt tømmermannskledning. Taket er en plassbygget saltakskonstruksjon med lett undertak av trefiberplater. Yttertaket er tekket med betongtakstein. Det mangler snøfangere, fluenetting og takrenner ved utstikkene. Det ble registrert noe ujevnheter / retningsavvik i takutstikkene. Undertaksplatene er montert feil vei. Bygningen er utført med leddport i tre, tilknyttet elektrisk portåpner. Installasjonen har passert sin forventede brukstid. Det må påregnes kommende etterjusteringer og rekalkibreringer. Det er innlagt vann til enkel utslagsvask i plast. Opplegget er frostutsatt og må tømmes / konserveres før den kalde årstiden. Videre må det påregnes kommende oppgradering av veggmontert tavle med tradisjonelle keramiske skrusikringer. Bygningen er utført med innvendig enkel plassbygget tretrapp mellom hovedetasje og loft. Trappeløpet har smal gangbredde og det mangler håndløper og rekke.

Uthus / Bu



Anvendelse

Bod

Byggeår

1989

Kommentar

Det er automatisk innhentede matrikelopplysninger og eiers opplysninger som legges til grunn for tidsangivelsen. I følge eier ble boligen tatt i bruk i 1983.

Standard

Bygningen har enkel standard.

Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Tilgjengelige opplysninger tilsier at bygningen ble oppført i 1989, ved eiers egeninnsats.

Støpt betongsåle mot grunnen og ringmursoppkant av pussede lettklinkerblokker. Det ble registrert noe riss / sprekk symptomer i betongsålen. Den vertikale ytterkonstruksjonen over grunnmuren er oppdørt i uisolert bindingsverk av tre. Utvendige overflater er utført med stående malt tømmermannskledning. Taket er en plassbygget saltakskonstruksjon med lett undertak av trefiberplater. Det ble løse plater i tilknytning til omleggskjøt. Yttertaket er tekket med betongtakstein. Det mangler snøfangere og takrenner ved utstikkene. Bygningen er utført med enkel plassbygget tredør. Det er nylig oppført ny treplattning mot terreng. Konstruksjonen ligger i umiddelbar kontakt med terreng og utsettes for ekstra fuktbelastning med påregnelig raskere nedbrytning av trematerialene.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

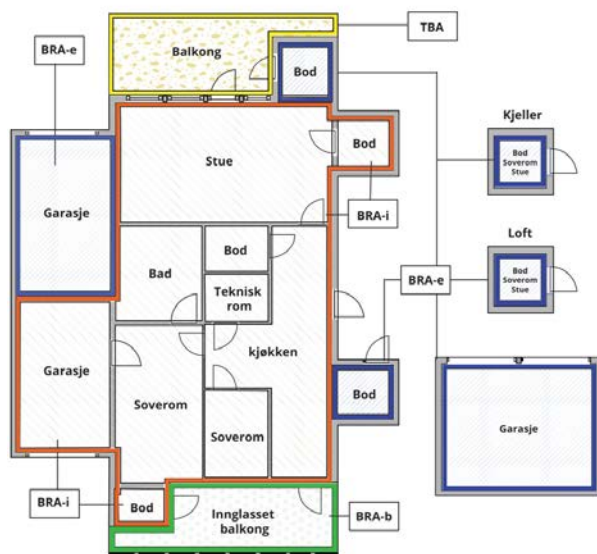
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.etasje / hovedetasje	97			97	12		97
1.etasje / underetasje	90			90			90
SUM	187				12		187
SUM BRA	187						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje / hovedetasje	Vindfang , Gang , Stue , Kjøkken , Trapperom , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom , Toalettrom		
1.etasje / underetasje	Trappegang, Toalettrom , Bod 1, Kjellerstue , Kjøkken , Bod 2, Bod 3, Bad/Vaskerom		

Kommentar

Boligen har en innholdsrik planløsning.

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm. Øverloftet er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Det er terrasse og balkongarealene (TBA) for hovedetasjen som fremgår av rapporten. Hovedetasjen har 1 terrasse i tilknytning til stue og soveromsdelen. Tilkomsttrapper og opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Den faktiske bruken og inndelingen av rommene samsvarer ikke fullt ut med fremlagte tegninger. Vurderingen omfatter også deler av de utvendige fasadene (eksempelvis kjellervinduer og trapp til terrasse). Kjellerstuen i boligens underetasje er etterinnredet. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at bruksendringene er formelt omsøkt, byggemeldt eller godkjent, og det er ikke utsedt ferdigattester for tiltakene.

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:

Garasje

Ny arealstandard

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bygningens fasader samstemmer ikke fullt ut med fremlagte 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

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Uthus / Bu

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		18		18			18
SUM		18					18
SUM BRA	18						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bygningens fasader samstemmer ikke fullt ut med fremlagte 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

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	134	53
Garasje	0	36
Uthus / Bu	0	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.7.2024	Isak Monrad	Kunde
	Espen Martinsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4213 TVEDESTRAND	92	56		0	2727.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dypvågveien 122

Hjemmelshaver

Monrad Isak Ingvald

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Boligen blir i følge eier forsynt med forbruksvann fra borebrønn. Videre blir det opplyst at det er klargjort for forbruksvann fra Krokvåg vannverk.

Tilknytning avløp

Avløp føres til det kommunale avløpsnett via privat avløpspumpe, tilknyttet ytterligere 2 naboeiendommer.

Om tomten

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

Garasjebygningen er plassert på parsell med egen bruksnummer. I følge eier vil det bli etablert egen rettighetsavtale som omhandler garasjebygningens plassering.

Siste hjemmelsovergang

År

1975

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Oppdragsbekreftelse.			Gjennomgått		Nei
Selgers egenerklæring.			Gjennomgått		Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.			Gjennomgått		Nei
Tegning - Bolig. Datert 1971.			Gjennomgått		Nei
Tegning - Bu/uthus. Godkjent 03.08.1989.			Gjennomgått		Nei
Tegning - Garasje på naboeiendom. Godkjent 15.05.1995.			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest.			Finnes ikke		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KN6929>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Dypvågveien 122, 4904 TVEDESTRAND

11 Jul 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Dypvågveien 122

Postadresse

Dypvågveien 122

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Bygde, og flytta inn 1/1975

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Bodd i 41 år. I siste åtte år, bodd i nabohuset, frem til 15/7-23, hvor jeg flytta tilbake. I mellomtida, utleid til sønn.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring-39

Informasjon om selger

Hovedselger

Monrad, Isak Ingvald

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

1995

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Snekkerarbeidet ved Ole Grimsland. Vet ikke hvem som la gulv/ varmekabler.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ole Grimsland

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

1996

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert nye takrenner. Skifta ett stort vindusglass i stue. En ny takhatt, avlufting. (2021).

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?



Håndtverkservice Tv

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Ved ekstremt regnvær trengte vann opp i gulvet i kjellerstue og fukta isolasjonen og tregulv. Gulvet ble tatt opp, og materialene tørka i over ett år. Tykk plast, nye liggere og ny isolasjon ble lagt ned. En liten lekkasje i et rør oppsto. (2022). Vannet ble tørka og sugd opp, og nytt rør montert. (Betonggulv).

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

1996

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Etter vanninntrengning, ble det sprengt, gravd og lagt dreneringsbrønn samt nytt dreneringsrør for avhjelping av eksisterende rør.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Per Ø Olsen

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Elektrisitet

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

En jordfeilbryter slo ikke ut ved kontroll. (2020).



10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2009

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt sikringsskap m/automatsikringer. Jord og overspenningsvern. (2009) Skifta bryter, jordfeil automat etter kontroll. 2020 v AACI as

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tvedestrand elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2015

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Koplet avløpsrør i sjø til kommunalt. Se "kjeller". Ny septikkpumpe 2018

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Br.Vatne

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Tanken er av plast, er i god stand og tømt.
Den er ikke tatt opp, avventer "miljøfyring".

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Meget små sprekker i puss. Egen.
Rapport fra tilsyn.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Skifta ut to ovner. Kontroll i 2012. Kontrolleres uke 8-9 2024.
Sprekker i pipeforing. Montert innvendig stålrør i pipa v Åmli Bygg.

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

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

30+

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Bytta om plassering, bad/vaskerom med matbod i kjeller Murer og Rørleggerarbeider. (Dette ble utført under byggeperioden). Rørleggerarbeid, 1980, med kjøkkenkrok og wc i kjeller.

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Silas Pedersen. Erling Olsen.

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Veirett og avløp for berørte eiendommer er tinglyst med felles vedlikehold.

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 93345649

Egenerklærings skjema

Name: **Monrad, Isak Ingvald** Date: **2024-07-11**

Identification
 **Monrad, Isak Ingvald**



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Monrad, Isak Ingvald

11/07-2024
12:12:17

BANKID

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4213 - TVEDESTRAND
Gårdsnummer: 92
Bruksnummer: 56

Utskriftsdato/klokkeslett: 14.11.2024 kl. 08:04
Produsert av: Helge Wroldsen
Attestert av: Tvedestrand kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: FRYDENLUND AV KILSEND ØSTRE
Etableringsdato: 18.10.1974
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
Beregna areal for 92 / 56 3 101,3 m2 Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		260450	MONRAD ISAK INGVALD		Dypvågveien 122 4904 TVEDESTRAND	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6497050	499976		3 034 m2	
2	Teig	Nei	6497012	499989		67,3 m2	Hjelpelinje vannkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annens referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Sammenslåing av matrikkelenheter			06.11.2024				Tinglyst		06.11.2024	wroldsen		28.10.2024
Sammenslåing			24/00260				Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Avgiver	4213 - 92/96				-373,9
							Mottaker	4213 - 92/56				373,9

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	20.10.2023 23/2930	Tinglyst	27.11.2023	wroldsen	27.11.2023	
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	4213 - 92/56		-67,3	
		Mottaker	4213 - 92/94		67,3	
		Berørt	4213 - 92/68		0	
		Berørt	4213 - 600/411		0	
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020	
		Omnummerert til:	4213 - 92/56			
		Omnummerert fra:	0914 - 92/56			
Sammenslåing av matrikkelenheter Sammenslåing	14.11.2016 2016/3	Tinglyst	14.11.2016	0914wrh	01.11.2016	
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0914 - 92/79		-1 319,3	
		Mottaker	0914 - 92/56		1 319,3	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	18.10.1974	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0914 - 92/11		-1 696	
		Mottaker	0914 - 92/56		1 696	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	28.10.2024	Tinglyst	28.10.2024	wroldsen	28.10.2024	
Oppmålingsforretning	24/00260	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	4213 - 92/71	-373,9		
		Mottaker	4213 - 92/96	373,9		
		Berørt	4213 - 92/14	0		
		Berørt	4213 - 92/56	0		
		Berørt	4213 - 92/88	0		
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	27.11.2023			wroldsen	27.11.2023	
Feilretting	23/2930	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
Feilføring		Berørt	4213 - 92/56	0		
		Berørt	4213 - 92/94	0		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	27.11.2023	Tinglyst	27.11.2023	wroldsen	27.11.2023	
Oppmålingsforretning	23/2931	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	4213 - 92/71	-288,6		
		Mottaker	4213 - 92/95	288,6		
		Berørt	4213 - 92/56	0		
		Berørt	4213 - 92/68	0		
		Berørt	4213 - 92/69	0		
Endre forretningsdata	27.11.2023			wroldsen	27.11.2023	
Feilretting		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
Feilføring		Berørt	4213 - 92/56	0		
		Berørt	4213 - 92/68	0		
		Berørt	4213 - 600/411	0		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato		Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	20.10.2023 23/2931				wroldsen	27.11.2023
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Berørt	4213 - 92/56		0	
		Berørt	4213 - 92/68		0	
		Berørt	4213 - 92/71		0	
		Berørt	4213 - 92/88		0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	20.10.2023 23/2930				wroldsen	27.11.2023
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Berørt	4213 - 92/56		0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	20.10.2023 23/2930				wroldsen	27.11.2023
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Berørt	4213 - 92/56		0	
		Berørt	4213 - 92/68		0	
		Berørt	4213 - 600/411		0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	11.04.2016 2014/1303 111/14				0914wrh	13.06.2016
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Berørt	0914 - 92/79		0	
		Berørt	0914 - 92/14		0	
		Berørt	0914 - 92/56		0	
		Berørt	0914 - 92/71		0	
		Berørt	0914 - 92/88		0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforretning	11.04.2016 2014/1303 111/14				0914wrh 13.06.2016
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0914 - 92/71	-2 051,2	
		Mottaker	0914 - 92/88	2 051,2	
		Berørt	0914 - 92/79	0	
		Berørt	0914 - 92/9	0	
		Berørt	0914 - 92/14	0	
		Berørt	0914 - 92/56	0	
		Berørt	0914 - 92/68	0	
		Berørt	0914 - 92/69	0	

Adresser						
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Dypvågveien	1126	122 EUREF89 UTM Sone 32 6497042	499966	Grunnkrets: 0403 Eidbu Stemmekrets: 1 Tvedestrand Kirkesokn: 05080102 Dypvåg Postnr.område: 4904 TVEDESTRAND Tettsted:	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr: 8 778 477
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6497023 Øst: 499940
 Byggningsendringskode:
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
 Byggningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1
 Bruksareal annet: 38 Vannforsyning:
 Bruksareal totalt: 38 Avløp:
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

Datoer
 Rammetillatelse: 15.05.1995
 Igangsettingstillatelse: 10.08.1995
 Tatt i bruk: 01.11.1996
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	38	38	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	92/56

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
-------	------------------	------	------------	---------

Tiltakshaver		MONRAD ISAK		
--------------	--	-------------	--	--

Byggningsnr: 193 524 966
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6497042 Øst: 499966
 Byggningsendringskode:
 Bygningstype: Enebolig
 Næringsgruppe:
 Byggningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1
 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:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	0	0	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1126 Dypvågveien 122	H0101	Bolig	0	0		0	0	92/56

Bygningsnr: 301 307 935
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6497057 Øst: 499978
 Bygningstypen: Garasjeutthuset til bolig
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
 Bygningssstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 20
 Bruksareal bolig: 0
 Bruksareal annet: 20
 Bruksareal totalt: 20
 Bruttoareal bolig: 0
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 0
 Ant. etasjer: 1
 Vannforsyning:
 Avløp:
 Har heis: Nei

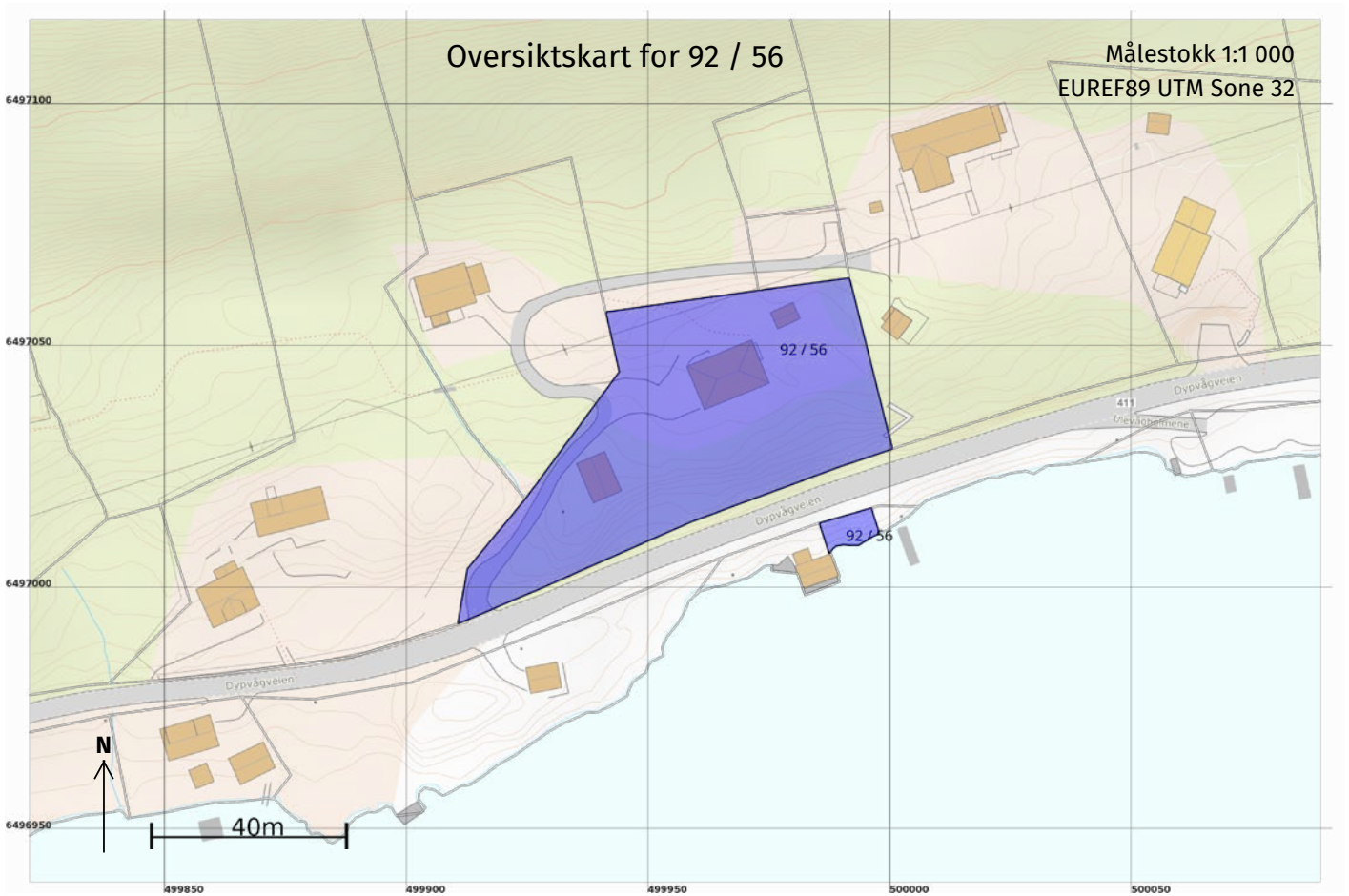
Datoer
 Rammetillatelse:
 Igangsettingstillatelse:
 Tatt i bruk: 03.08.1989
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:

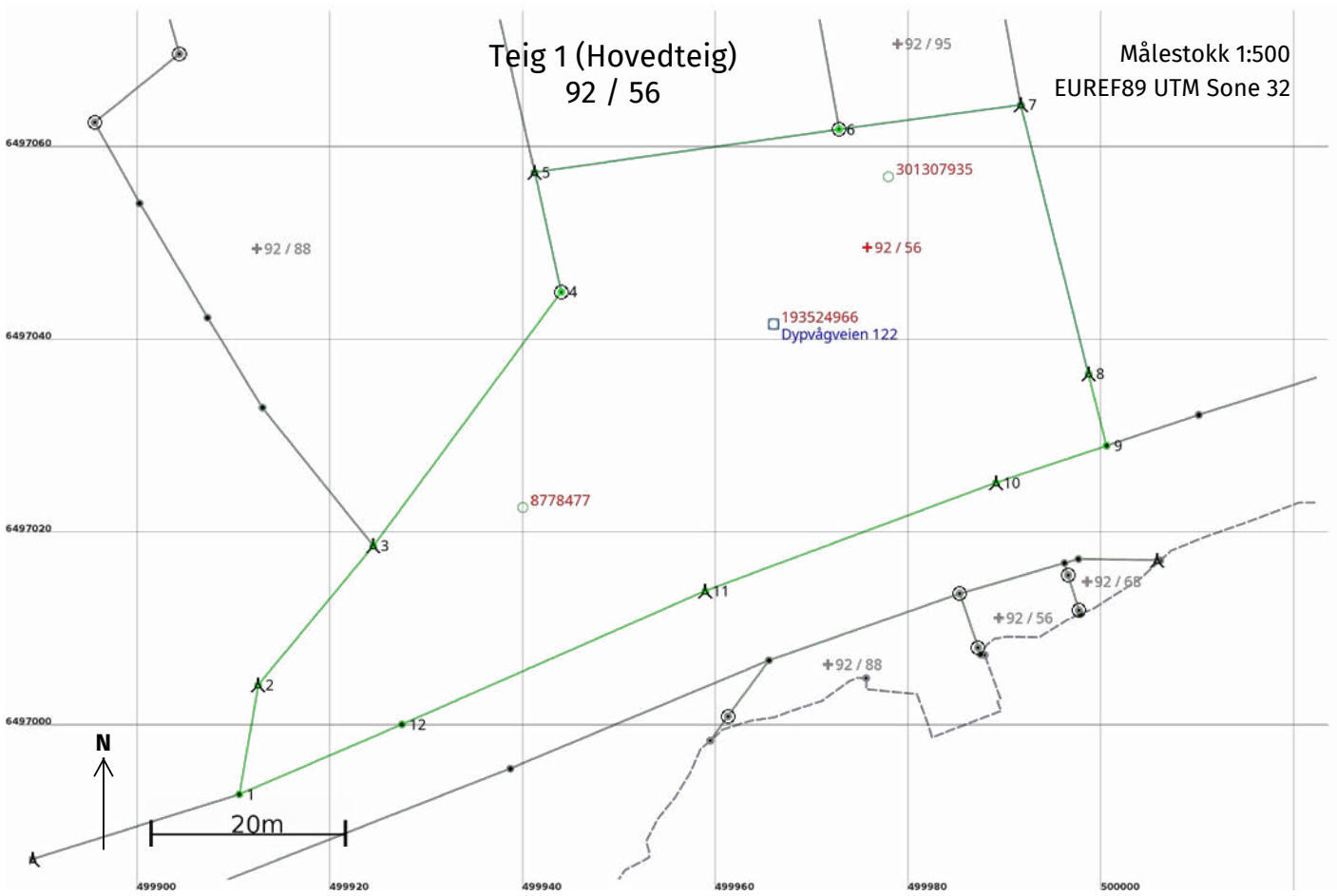
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	20	20	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	92/56





Areal og koordinater

Areal: 3 034

Arealmerknad:

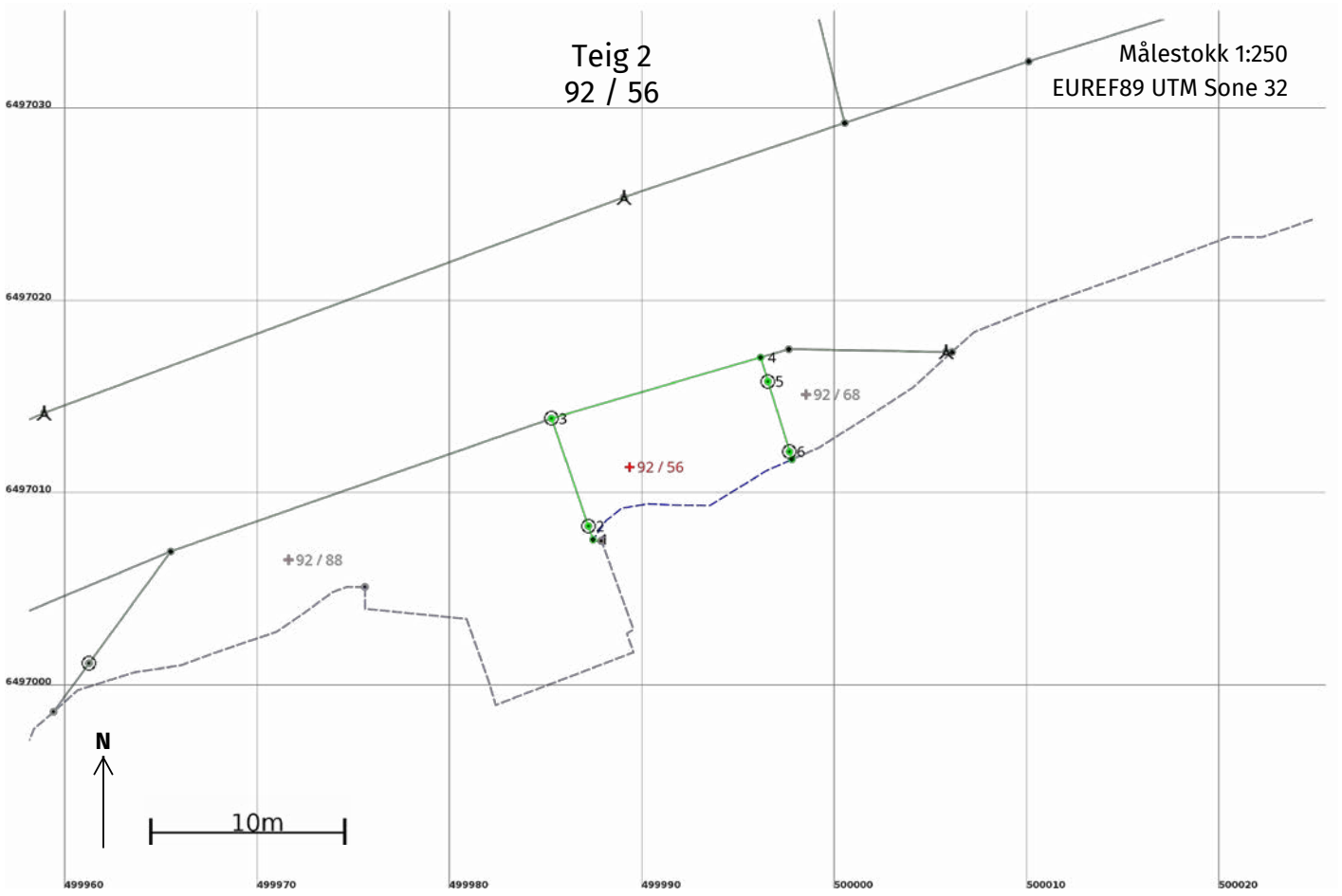
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6497050

Øst: 499976

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6496993,27	499910,60		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			11,51				
2	6497004,61	499912,55		Fjell Bolt	10 Terrengmålt	10	
			18,72				
3	6497019,03	499924,49		Fjell Bolt	10 Terrengmålt	10	
			32,76				
4	6497045,35	499943,99		Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			12,70				
5	6497057,74	499941,21		Fjell Bolt	10 Terrengmålt	13	
			31,89				
6	6497062,21	499972,79		Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			19,01				
7	6497064,75	499991,62		Fjell Bolt	10 Terrengmålt	13	
			28,76				
8	6497036,86	499998,65		Fjell Bolt	10 Terrengmålt	10	
			7,68				
9	6497029,41	500000,51		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			12,09				
10	6497025,56	499989,05		Fjell Bolt	10 Terrengmålt	10	
			32,15				
11	6497014,35	499958,92		Fjell Bolt	10 Terrengmålt	10	
			34,37				
12	6497000,51	499927,46		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			18,35				



Areal og koordinater

Areal: 67,3

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

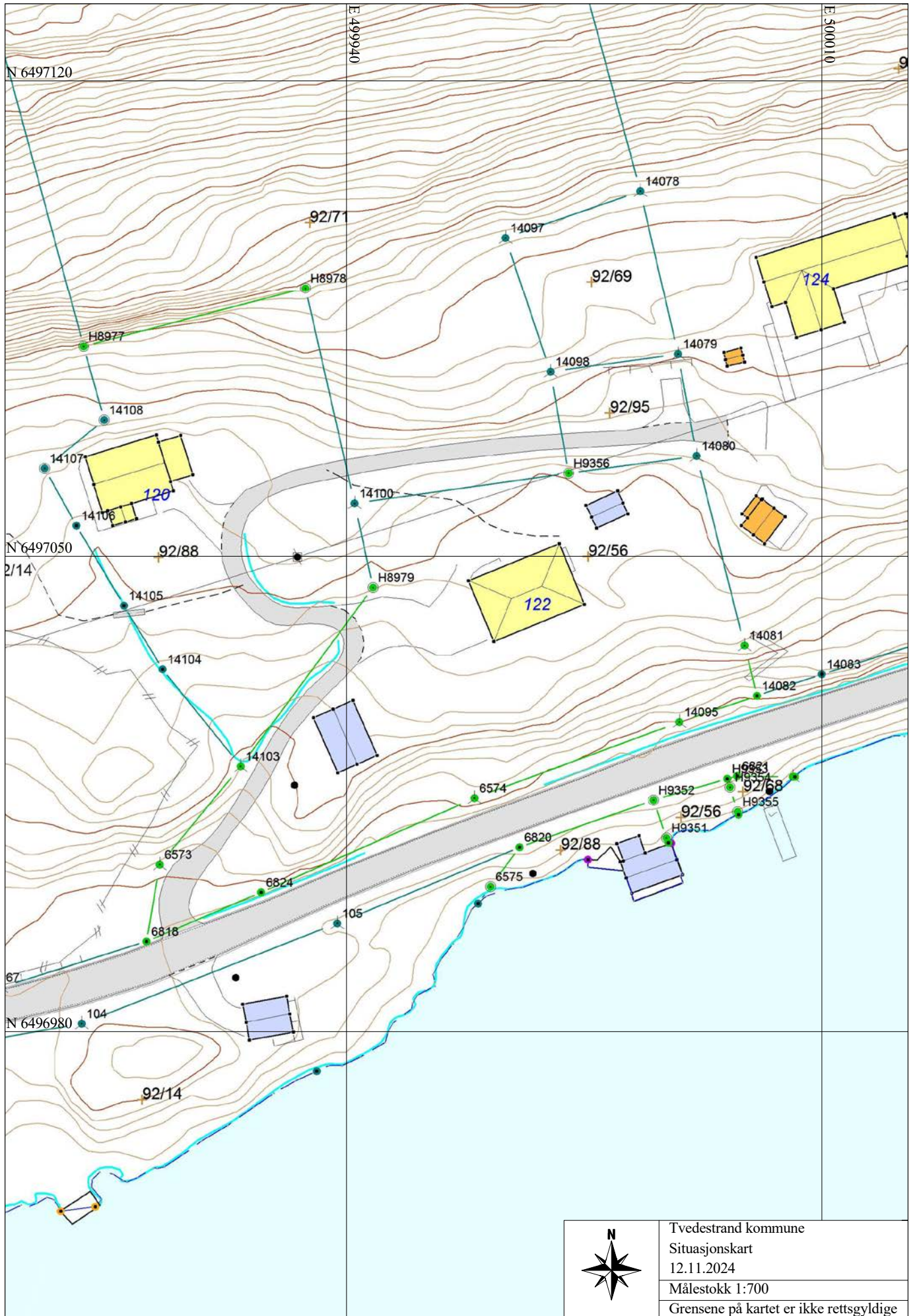
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6497012

Øst: 499989

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

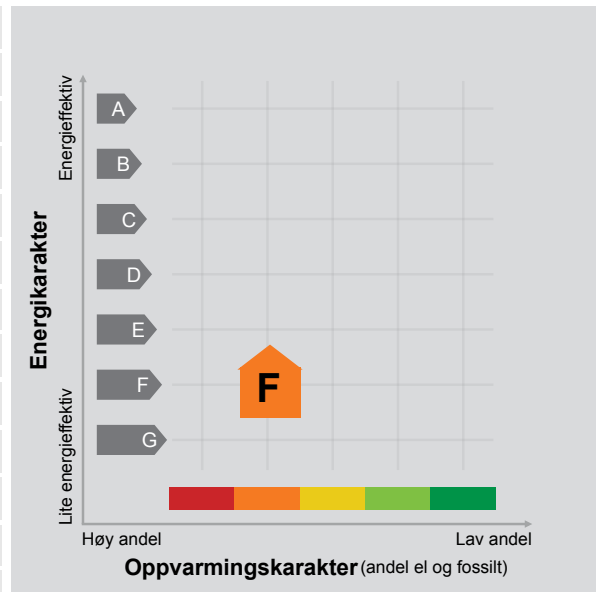
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6497007,77	499987,44	Vann 0,75	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6497008,48	499987,20	Fjell 5,91	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6497014,07	499985,28	Fjell 11,31	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6497017,24	499996,14	Umerket 1,30		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6497015,99	499996,52	Fjell 3,82	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6497012,34	499997,64	Fjell 0,43	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6497011,94	499997,76	Vann 11,73	Umerket Hjelpelinje vannkant	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10 18	



Tvedestrand kommune
 Situasjonkart
 12.11.2024
 Målestokk 1:700
 Grensene på kartet er ikke rettsgyldige

ENERGIATTEST

Adresse	Dypvågveien 122
Postnummer	4904
Sted	TVEDESTRAND
Kommunenavn	Tvedestrand
Gårdsnummer	92
Bruksnummer	56
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	193524966
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	afa8264e-4d4a-4b28-857b-2bee40da30d0
Dato	14.07.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innnetemperaturen
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

- Vask med fulle maskiner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstatts, alternativt pelletskamin 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.

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

www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	100
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dypvågveien 122
Postnummer: 4904
Sted: TVEDESTRAND
Kommune: Tvedestrand
Bolignummer: H0101
Dato: 14.07.2024 16:50:42
Energimerkenummer: afa8264e-4d4a-4b28-857b-2bee40da30d0

Kommunenummer: 4213
Gårdsnummer: 92
Bruksnummer: 56
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 193524966

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: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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. Kjøl - 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 9: 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 10: 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 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 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

Tiltak 22: 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.

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

..forts. neste side


Selgers initialer

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangemeter 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:

Viksend 30/1 - 24
Sted/dato

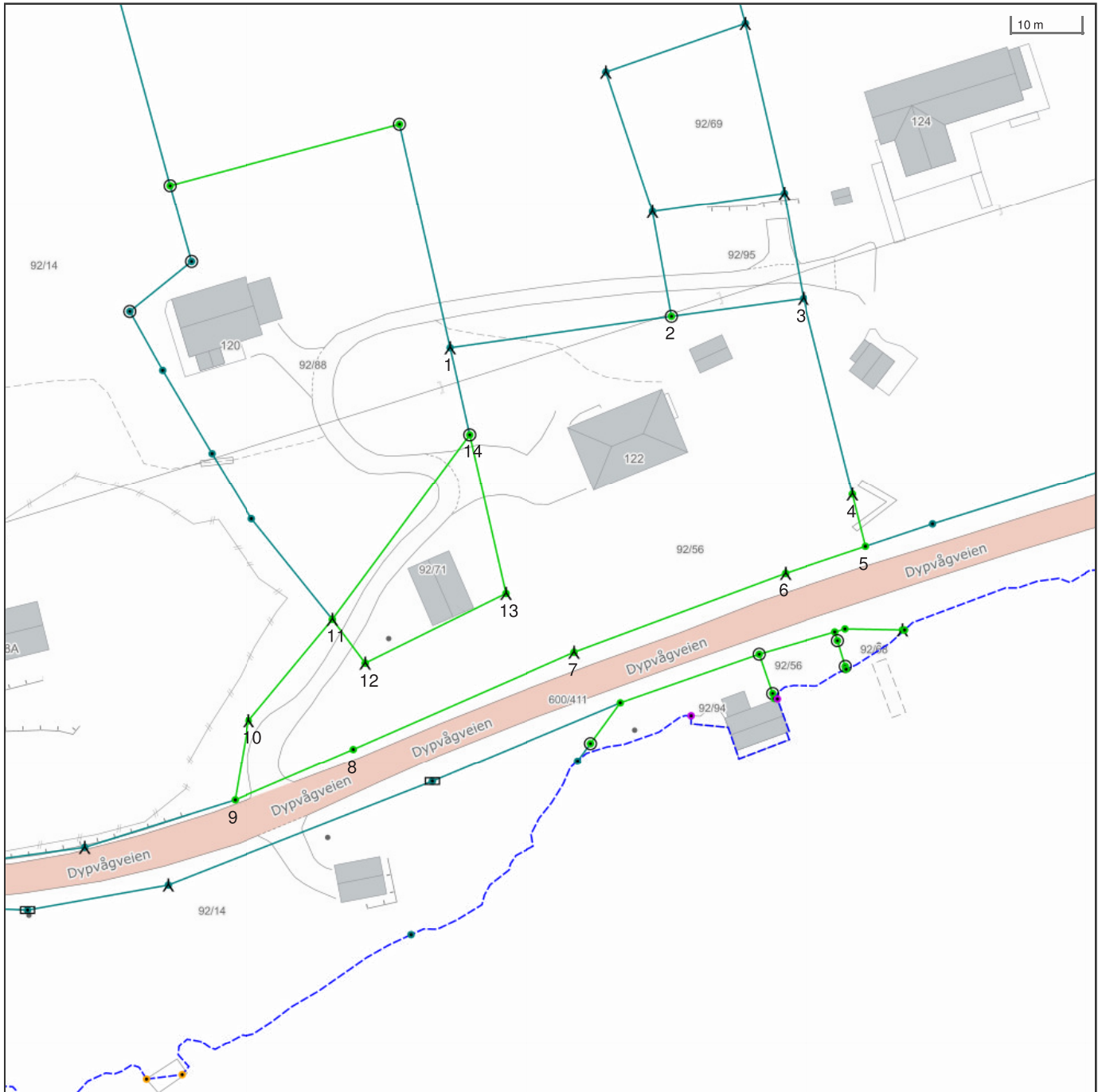
Frank Finn og B Monne
Selgers signatur

Selgers signatur



Eiendomskart for eiendom 4213 - 92/56//

Teig 1 av 2 (hovedteig)



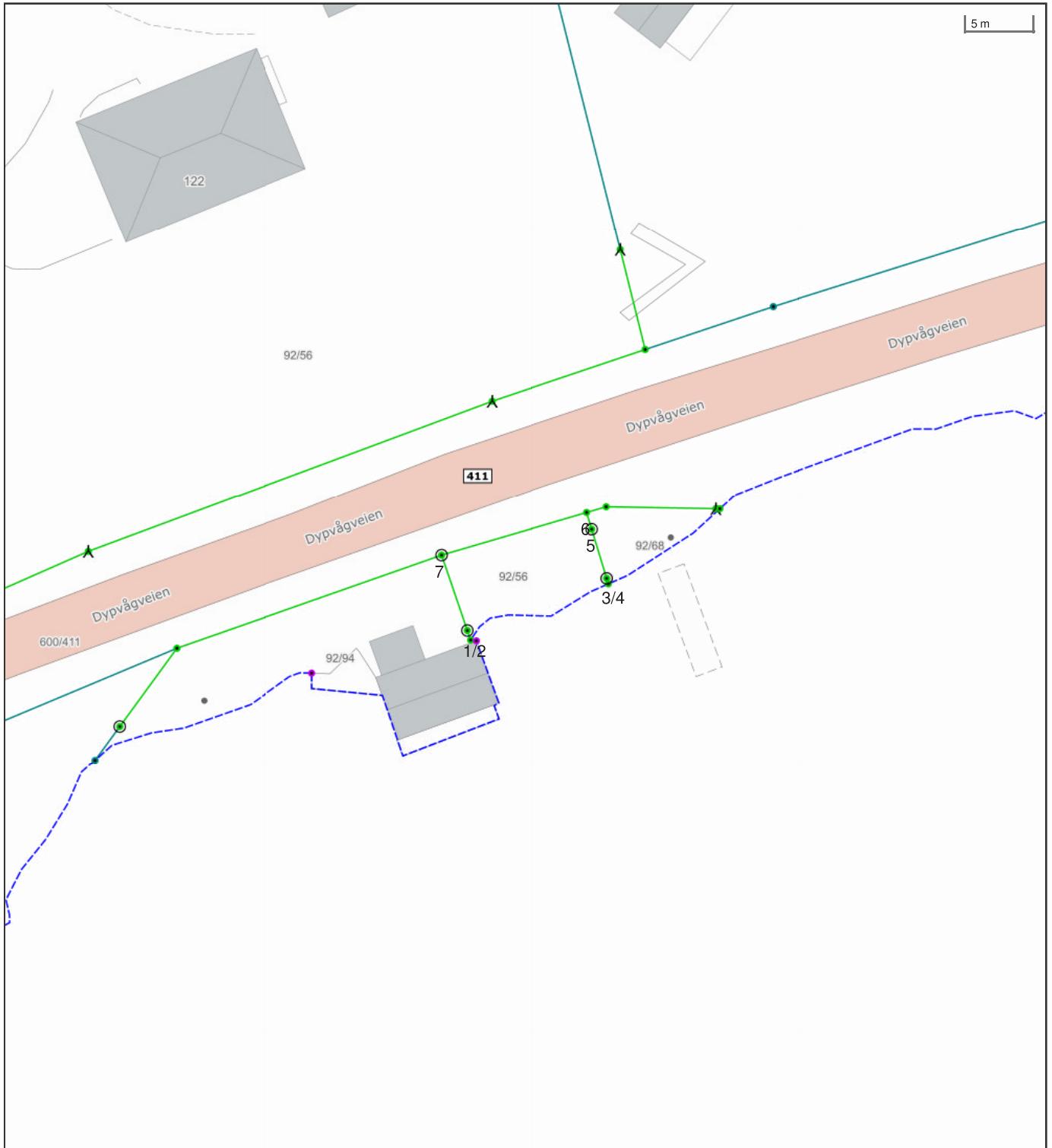
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrensar eller der eiendommen ikke er oppmålt.

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

Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal	2 660,10 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6497052,57	Øst	499973,22	
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6497057,74	499941,21	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	12,70		
2	6497062,206	499972,785	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,89		
3	6497064,75	499991,62	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	19,01		
4	6497036,86	499998,65	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	28,76		
5	6497029,41	500000,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,68		
6	6497025,56	499989,05	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	12,09		
7	6497014,35	499958,92	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	32,15		
8	6497000,51	499927,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,37		
9	6496993,27	499910,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,35		
10	6497004,61	499912,55	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	11,51		
11	6497019,03	499924,49	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	18,72		
12	6497012,8	499929,15	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	7,78		
13	6497022,71	499949,14	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	22,31		
14	6497045,35	499943,99	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,22		

Teig 2 av 2



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

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

Teig 2 av 2

Areal	67,30 m ²	Arealmerknad	Hjelpelinje vannkant		
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6497011,541846	Øst 499989,343509

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6497008,478	499987,198	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,91	
2	6497007,768123	499987,441778	10 cm	Vann (VA)	Umerket (56)	0,75	
3	6497011,935	499997,764	10 cm	Vann (VA)	Umerket (56)	11,73	
4	6497012,343	499997,639	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,43	
5	6497015,991	499996,521	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,82	
6	6497017,235	499996,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,30	
7	6497014,069	499985,278	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,31	



Skatteetaten

Dato
14.07.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

SØRMEGLEREN AS
Postboks 33
4661 KRISTIANSAND S

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4213 TVEDESTRAND

Gnr 92 Bnr 56 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Dypvågveien 122, 4904 TVEDESTRAND

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig: kr 625 898
Som sekundærbolig: kr 2 378 412

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Tvedestrand kommune Byggesak

Isak Ingvald Monrad
Dypvågveien 122
4900 TVEDESTRAND

Dato: 07.03.2024
Vår ref: 23/2921-11
Deres ref:
Saksbeh.: Silje Severinsen
Tlf.

Vedtak - Oppføring av brygge - gnr 92 bnr 56 Dypvågveien 122

Delegert vedtak i byggesak:

- Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges det dispensasjon fra formålet LNF og pbl §1-8 jf. § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) for omsøkte tiltak på følgende vilkår:
 - Vilkår for dispensasjon fra byggegrense mot Fylkesveien må etterfølges, jfr. vedtak datert 05.03.24
 - Det skal ikke mudres i sjø i forbindelse med oppføring av brygga.
- I medhold av plan- og bygningsloven § 21-4 jf. §§ 20-1 og 20-4 gir Tvedestrand kommune tillatelse til oppføring av adkomstbrygge på 15 kvm i samsvar med innsendte søknadsdokumenter.

Det er tiltakshavers fulle ansvar at arbeidene utføres i henhold til plan og bygningsloven og at forskrifter til loven følges.

Saksopplysninger

Kommunen har 21.06.23 mottatt til behandling Søknad om tiltak uten ansvarsrett for oppføring av adkomstbrygge til boligeiendom. Søknaden ble sist komplettert 15.02.24.

Tiltaket får et areal på 15 m².

Planstatus og juridisk grunnlag

Eiendommen er uregulert og er i Kommuneplanens arealdel avsatt til LNF formål.

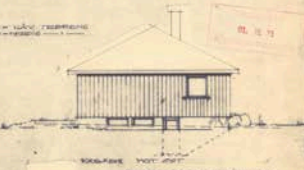
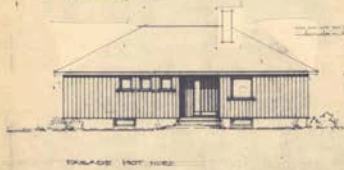
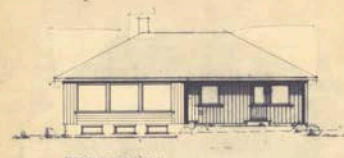
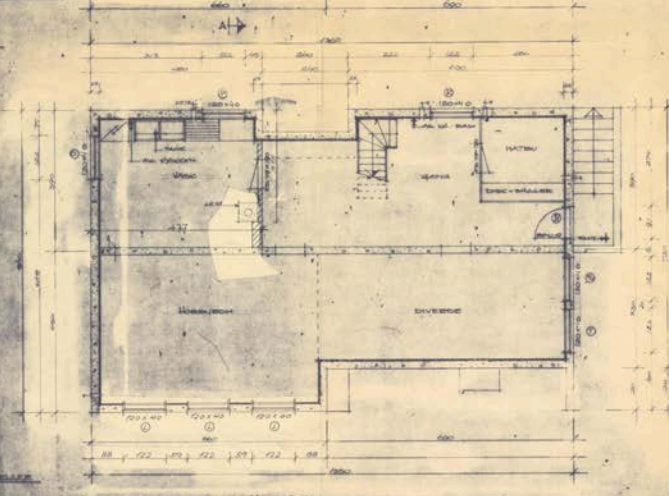
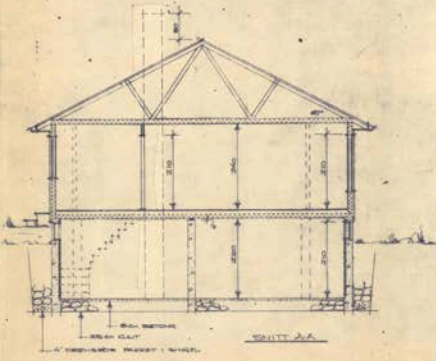
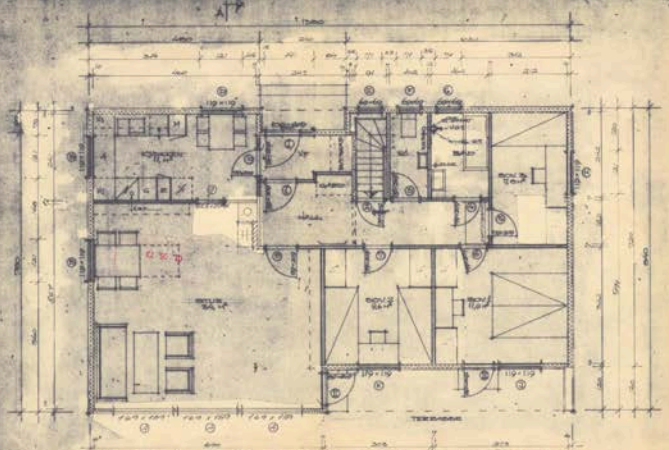
Lov av 27. juni 2008 om planlegging og byggesaksbehandling, Plan- og bygningsloven (pbl).

Forskrift om byggesak, byggesaksforskriften (SAK 10)

Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17)

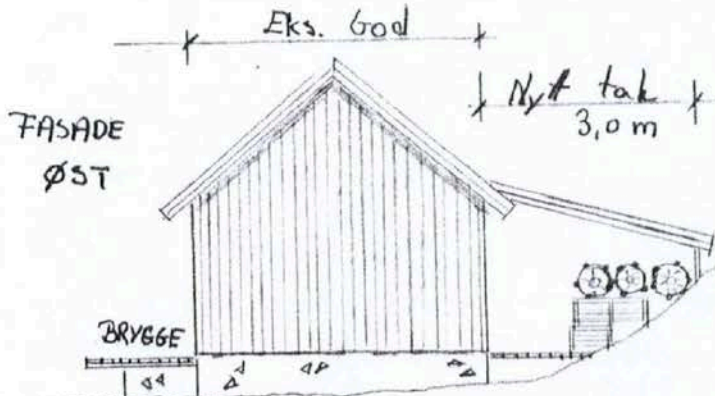
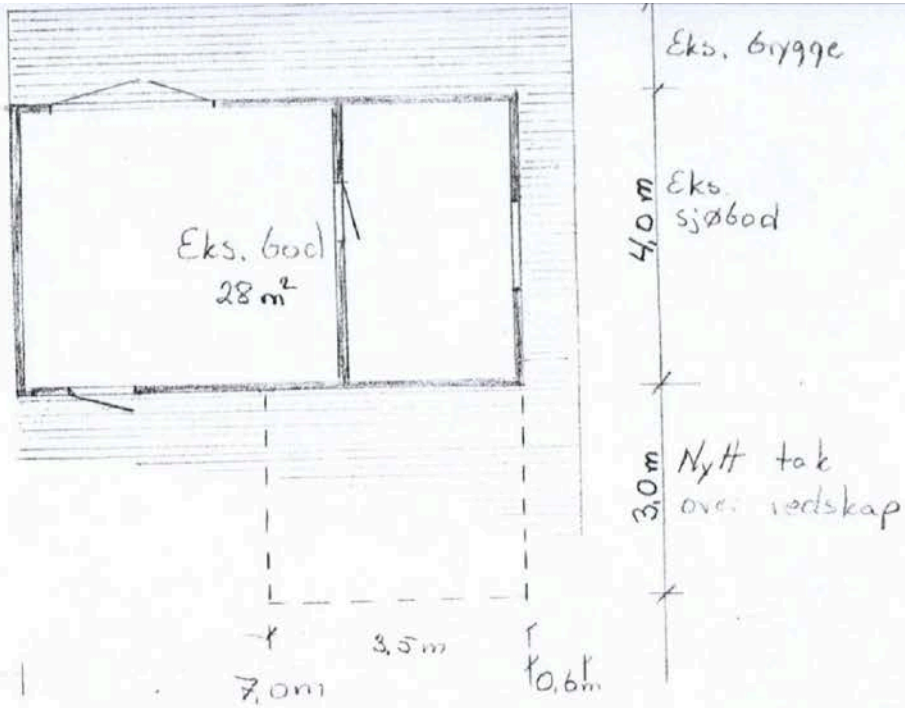
Kontaktinformasjon: www.tvedestrand.kommune.no
Postadresse: Postboks 38, 4901 TVEDESTRAND
Besøksadresse: Tjennaveien 30, 4900 TVEDESTRAND

Telefon: +47 37 19 95 00
E-post: post@tvedestrand.kommune.no
Org.nr.: 964965781

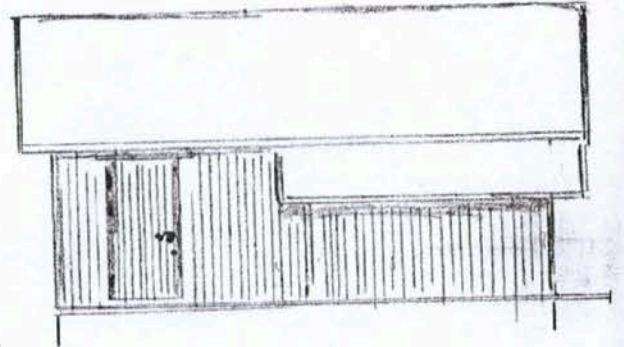
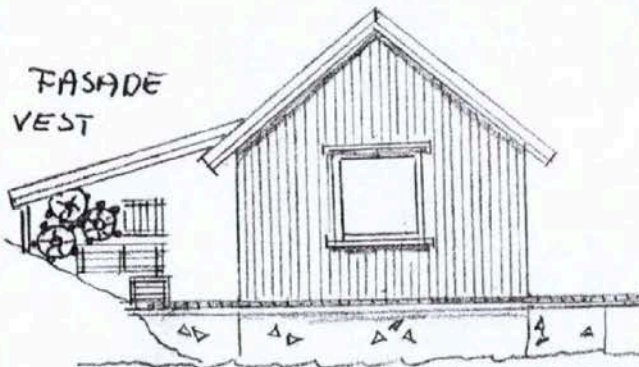


18,500.00 = 18.50	15.24 = 15.24	107.00 = 107.00	1:50
6.40 = 6.40	4.88 = 4.88	6.25 = 6.25	1:50
2.66 = 2.66	1.90 = 1.90		1:50
1.10 = 1.10	1.10 = 1.10		1:50
1.10 = 1.10	1.10 = 1.10		1:50

HADON, IRELAND
 K-95-2+



FASADE NORD
(MOT VEI)



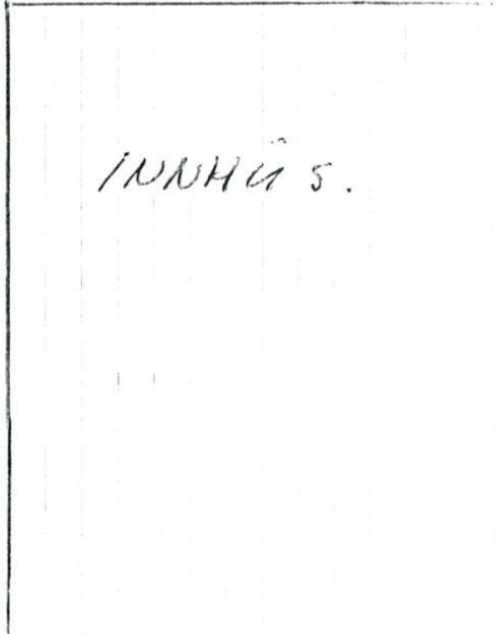
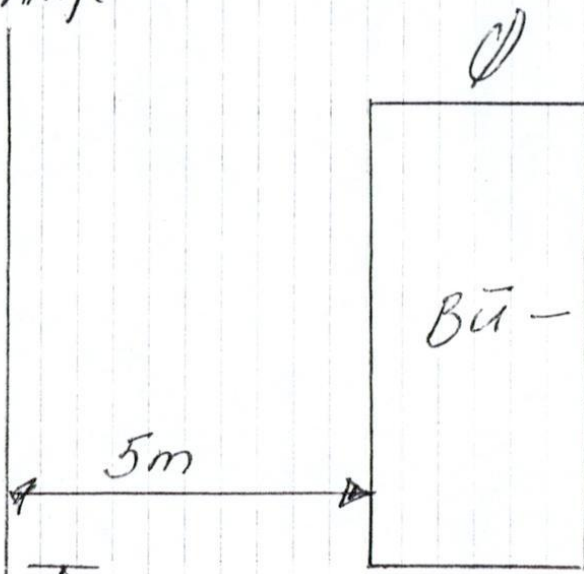
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	PLAN FASADER	
26/5-04	O.G.		1:100	Erstatning for:	Erstattet av:
Isak Monrad WILSONS 4900 VEDIESTRAND					
Henviisning:		Beregning:			

KOPI

Bü-placering 92/56 Kilsend

J. Mand.

22 kV linje



KOPI

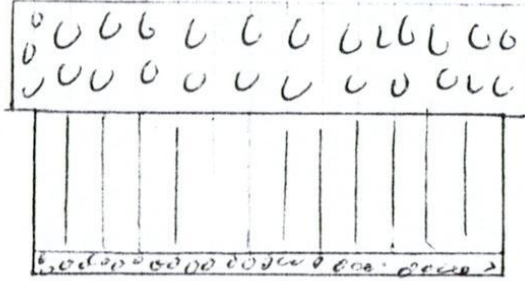
Bt̄ - 92/56 Kilsend

Ved-redskapar/Priv.

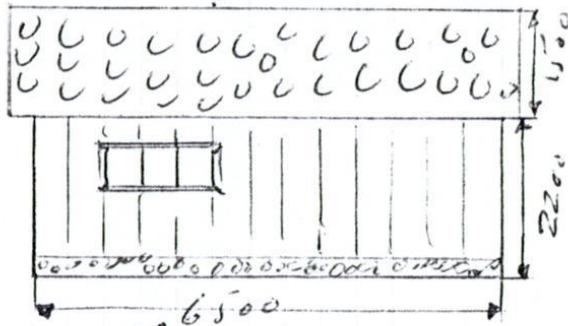
1:100

J. Monrad

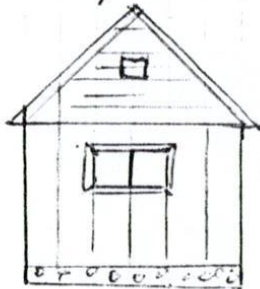
N



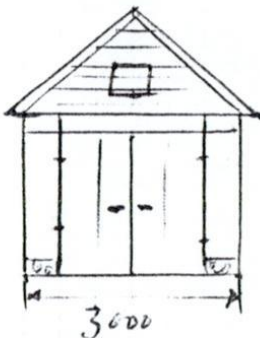
S



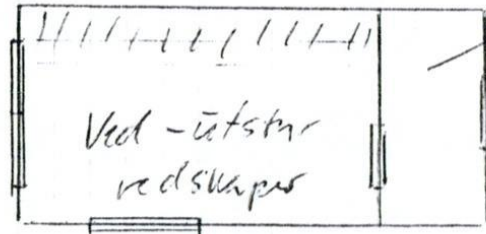
Ø



✓

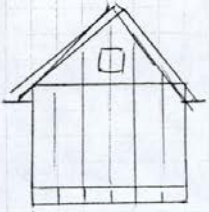


Innv.

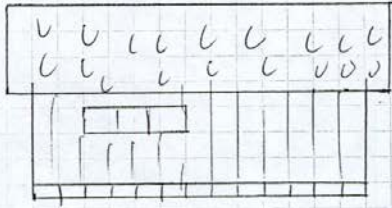


Maling
Redskapar

N.B. Ikke noe
oppholdsrom.

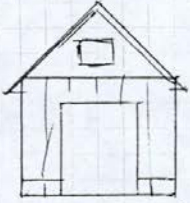


Ø

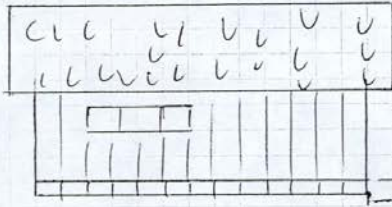


N

GODKJENT
3 AUG. 1989
TVEDESTRAND BYGNINGSRÅD



V



S

Høire karnis
ca 30 cm

TB 3m

TL 6,5m, qrdl. Høyde, T, 3,75m.

Vegglike mot Ø og V
Vindu, langt smalt, mot S, ent og rø N.
Takstein, sorte.
25 cm høyde, grønnmør.
Vegger i treverk.

1:100

9/5/86

Isak MOURAD
TVEDESTRAND

TVEDESTRAND KOMMUNE
Bygningsrådet

Herr Byggsjefen i Aust-Agder
4800 Arendal

Bygningsrådet har i møte den 3/10-74... behandlet Deres bygge-
anmeldelse av 26/8-74 vedr. oppføring/ombygging/tilbygging/
deling av ca. 1000 m² areal til 21 411.....
under gnr bnr

Sak nr. 535/74 B.r.

I forbindelse med Isak Monrads planlagte bolighus under gnr 92,
bnr 11, Kilsend, Dypvåg foreligger brev av 26/8-74 fra Vegsjefen.
Brevet lyder:

"Med brev av 25/6-74 ga vegsjefen tilsagn om avkjørsels-
tillatelse på nærmere angitte vilkår.

Vegvesenet har ved befarings nylig kontrollert stignings-
forholdet på den opparbeidede avkjørselen og disse tilfreds-
stiller ikke på langt nær vegvesenets krav.

Hvis avkjørselen skal få det foreskrevne fall på de første
2 m fra vegkanten, vil de neste 10 m få stigning 1:6,5
Videre er stigningen 1:5,25.
Det ansees ikke å være trafikksikkerhetsmessig forsvarlig,
og avkjørselen må derfor bygges om. Hvis dette ikke blir
gjort innen huset tas i bruk vil avkjørselen bli stengt.

Isak Monrad har den 8/7-74 søkt om tillatelse til å
krysse riksvegen med kloakkledning. Vegsjefen finner ikke
å kunne gi krysningstillatelse før avkjørselsforholdet er
brakt i orden.

En imøteser bygningsrådets uttalelse."

Bygningssjefen var 28/8-74 i kontakt med Isak Monrad, som var
villig til å ta kontakt med vegkontoret for å få ordnet avkjørselen
snares.

Bygningssjefens innstilling til vedtak:

Bygningsrådet sier seg enig med vegsjefen, og antar at Isak Monrad
ordner avkjørselen snares.

Merk!

Etter bygningslovens § 99 må et bygg ikke tas i bruk før bygnings-
rådet har gitt ferdigattest eller meddelt midlertidig innflyttings-
tillatelse.

Bygningsrådet fattet sitt vedtak i
samsvar med bygningssjefens innstilling.

Tvedestrand, den 3/10-74.....
Willy Sjøvaag
bygn.sjef

TVEDESTRAND KOMMUNE
Bygningsrådet

Herr Isak Monrad.....
.....Dypvåg.....

Bygningsrådet har i møte den 14/8-74 behandlet Deres bygge-
^{ans} anmeldelse av 8/7-74 vedr. oppføring/ombygging/~~tilbygging/~~
deling av areal på riksveg 410.....
under gnr 92 bnr 11 Tvedestrand.

Sak nr. 412/74 B.r.

I forbindelse med at vegsjefen i brev av 25.6.då. har stilt krav til avkjørsel fra riksveg 410 ved Kilsend, til nytt våningshus under gnr 92, bnr 11 Dypvåg, har bygningsrådet mottatt brev av 8/7-74 fra Isak Monrad, Dypvåg.

Brevet lyder:

"Avkjørselen er etter mitt besøk på vegkontoret 10/6-74 blitt lagt ut 4 meter lenger vestover og der er gravd av og skutt ut på toppen så der oppfylles krav om stigning. Der er også god plass for gjeldende svingradier, samt at der er nedlagt 9" rør under avkjørselen slik det ble forlangt."

Bygningssjefens innstilling til vedtak:

Bygningsrådet vil ikke motsette seg avkjørselens utforming dersom denne blir godkjent av vegsjefen.

Bygningsrådet fattet sitt vedtak i
samsvar med bygningssjefens innstilling.

Merk!

~~Etter bygningslovens § 99 må et bygg ikke tas i bruk før byg-~~
~~ningsrådet har gitt ferdighetsattest eller meddelt midlertidig~~
~~innflytningstillatelse.~~

Tvedestrand, den
Tvedestrand Bygningsråd

AUST-AGDER FYLKES FRILUFTSNEMND.

Sak nr. 503.1

J. nr. 704/73

Dato 7/6-73

Tvedestrand kommune

Bygningssjefen
Arendal, 5. juni 1973.

Bygningrådet i Tvedestrand,
4900 Tvedestrand.

SØKNAD OM UNNTAK FRA DELINGS- OG BYGGEFORBUDET I LOV
OM PLANLEGGING I STRANDOMRÅDER - ISAK INGVALD MONRAD,
GNR.92, BNR.11.

Saken er blitt behandlet i møte i nemnda den 25.mai 1973.

Det ble fattet slikt vedtak:

Aust-Agder fylkes friluftsnemnd finner ingen grunn til å
påklage fylkesmannens avgjørelse.

Søkeren er underrettet.

En del av sakens dokumenter returneres.

Wilh. Tvedt-Gundersen

Wilh. Tvedt-Gundersen
formann.

Gjenpart sendt:

Isak I. Monrad, Rute 2981, 4900 Tvedestrand.



TVEDESTRAND KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET

Herr Isak Monrad

..... Kilsend, Dypvåg

Bygningsrådet har i møte den 16-73 behandlet Deres byggeanmeldelse av 23/3-73 vedrørende oppføring/ombygging/tilbygging/deling av

..... våningshus i Dypvåg

under gnr 92 bnr. 11 Tvedestrand.

Sak nr. 245/73 B.r.

Søknad om byggetillatelse datert 23/3-73 fra Isak Monrad, Kilsend vedr. oppføring av våningshus under gnr. 92, bnr. 11, Dypvåg.

Dispensasjon fra strandplanlovens bestemmelser er gitt, det samme gjelder utslippstillatelse.

Brutto gulvflate er oppgitt til 103 m².
Anmelder er Brødr. Hetland, avd. Grimstad.

I brev av 5/4-73 fra Vegsjefen heter det bl.a.:

"Vegsjefen vil ikke i dette tilfelle motsette seg at nytt bolighus plasseres 28 meter fra midten av riksvegen. Avkjørselsspørsmålet må imidlertid løses som anvist i vegsjefens brev til bygningsrådet datert 20. februar 1973".

Bygningssjefens innstilling til vedtak:
Søknaden godkjennes på følgende vilkår:

1. Bygningssjefen må plassere huset på tomten.
2. Arbeidet må utføres i nøye samsvar med gjeldende lover og forskrifter.
3. Avkjørselen må anlegges som anvist av Vegsjefen.
4. Dersom Jørgen Jørgensen, Grimstad skal fungere som ansvarshavende må han redegjøre for sine byggetekniske kvalifikasjoner.

Bygningsrådet fattet sitt vedtak i
samsvar med bygningssjefens innstilling.

Merk!

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

Tvedestrand, den 16-73

Tvedestrands Bygningsråd

GJENPART FRA
Fylkesmannen i Aust-Agder
Utbyggingsavdelingen

Sak nr. 503.1
J. nr. 620/73
Dato 14.5.73
Tvedestrand kommune
Bygningssejfer

Ordføreren i Tvedestrand,
4900 TVEDESTRAND.

188/73

J.nr. 787/73
AC/ALJ

FREMLAGT

01. 06. 73 9. mai 1973.

TVEDESTRAND BYGNINGSRÅD

TVEDESTRAND KOMMUNE. SØKNAD OM UNNTAK FRA BYGGEFORBUDET I LOV OM PLANLEGGING I STRANDOMRÅDER, VÅNINGSHUS, GNR. 92, BNR. 11, ISAK INGVALD MONRAD.

Isak I. Monrad, Kilsend, Tvedestrand, har søkt om unntak fra byggeforbudet i strandplanloven for oppføring av våningshus på gnr. 92, bnr. 11 i Tvedestrand kommune.

Bygningsrådet gjorde i møte 6.4.73 slikt vedtak:

"Bygningsrådet finner å kunne anbefale at det gis dispensasjon fra strandplanlovens bestemmelser."

Formannskapet gjorde i møte 16.4.73 slikt vedtak:

"Bygningsrådets vedtak tiltres."

Etter delegasjon av myndighet med hjemmel i § 6 i Lov om planlegging i strandområder gir fylkesmannen unntak fra bestemmelsene i §§ 2 nr. 1 og 3 nr. 1.

En gjør oppmerksom på at byggearbeider ikke må igangsettes før byggetillatelse er innhentet.

./.. Kommunen og fylkesfriluftsnemnda kan påklage vedtaket, se vedlegg.

Etter fullmakt

Eivind Hildeskor.

Gjenpart sendt:
Isak I. Monrad, Rute 2981, 4900 Tvedestrand
Bygningsrådet i Tvedestrand
Aust-Agder fylkes friluftsnemnd

Aud Castberg

Fylkesmannen i Aust-Agder,
Utbyggingsavdelingen.



VEDLEGG TIL VEDTAK ETTER § 6 I LOV OM PLANLEGGING I STRAND-
OMRÅDER AV 10. DESEMBER 1971 NR. 103.

Det vises til vedtak i sak vedr. søknad om unntak fra lov om
planlegging i strandområder.

Søkeren, fylkesfriluftsnemnda og vedkommende kommune kan
påklage vedtaket til departementet innen 2 måneder etter at
melding om vedtaket er mottatt. Klagen fremsettes skriftlig
og sendes gjennom fylkesmannen.

Er søknaden innstekt, kan søkeren ikke innrette seg etter
vedtaket før fylkesfriluftsnemnda og vedkommende kommune har
tatt standpunkt til klagespørsmålet. Benytter fylkesfriluftsnemnda
eller kommunen seg av sin klageadgang, kan søkeren
innrette seg etter vedtaket bare dersom departementet stad-
fester unntaket. - Det presiseres videre at byggearbeid
ikke i noe fall kan igangsettes før bygningsrådet har gitt
byggetillatelse.

En gjør forøvrig oppmerksom på at eventuelt krav om erstatning
høre kan settes frem av den som har søkt om unntak, og som,
etter at vedkommende selv, fylkesfriluftsnemnda eller kommunen
har påklaget vedtaket, har fått klageavgjerd inot seg.

20/4-71.

KJH

TVEDESTRAND KOMMUNE

Ordføreren

Boks 38, 4901 Tvedestrand

Telefon: 62424

Fylkesmannen i Aust-Agder
Utbyggingsavdelingen
Postboks 55

4801 ARENDAL

Gjenpart 1: Isak I Monrad
Kilsend
Rute 2981
4900 TVEDESTRAND

" 2: ✓ Bygningsrådet

Deres ref

Deres brev av

Vår ref

Dato

504/AT/BB

24.4.1973

STRANDPLANLOVSAK - I I MONRAD

./• Vedlagt følger dokumentene i ovennevnte sak.

Saken ble behandlet - som nr 270/73 - i formannskapets møte
16. ds.

Det ble gjort slikt enstemmig

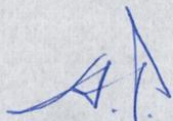
vedtak:

Bygningsrådets vedtak tiltres.

Bygningsrådets vedtak:

Sak nr 188/73 B.r.

Bygningsrådet finner å kunne anbefale at det gis
dispensasjon fra strandplanlovens bestemmelser.



Axel Tjøgersen
Adm.sekr.

Tvedestrand kommune
Bygningsrådet

Herr

.....

Bygningsrådet har i møte den 6/4-73 behandlet Deres søknad
av om dispensasjon fra strandplanlovens bestemmelser vedr.
oppføring/ombygging/deling av
.....
under gnr..... bnr..... Tvedestrand.

Sak nr. 188/73 B.r.

Søknad datert 3/4-73 fra Isak Monrad, Kilsend vedr. dispensasjon
fra strandplanlovens bestemmelser for oppføring av våningshus
under gnr. 92, bnr. 11, Dypvåg.

Bygningssjefens innstilling til vedtak:

Bygningsrådet finner å kunne anbefale at det gis dispensasjon fra
strandplanlovens bestemmelser.

Bygningsrådet fattet sitt vedtak i
samsvar med bygningssjefens innstilling.

Merk!

Ifølge strandplanlovens § 6 skal saken også oversendes formannskap til
uttalelse før den blir behandlet av fylkesutvalget.

En meddeler herved at Deres sak er oversendt Tvedestrand formannskap.

Tvedestrand, den 9/4-73.....
Tvedestrand Bygningsrådet

2. UTTALELSE

om søknad om unntak etter strandplanloven.

(Kort orientering, se baksiden.)

Kommunens navn

Tvedestrand kommune

Bygningsrådets uttalelse:

Sak nr. 188/73 B.r.

Bygningssjefens innstilling til vedtak:

Bygningsrådet finner å kunne anbefale at det gis dispensasjon fra strandplanlovens bestemmelser.

Bygningsrådet fattet sitt vedtak i
samsvar med bygningssjefens innstilling.

Formannskapetets uttalelse:

Kommunens standpunkt til byggeforbud etter vedtekt til bgl. § 82.

Andre kommunale organ:

Fylkeskommunale organ:

Bestemmelsene i § 6 om unntak er nærmere kommentert i Kommunal- og arbeidsdepartementets rundskriv om loven 31. januar 1972, som en viser til.

Friluftsnemnd og bygningsråd skal uttale seg om det bør gis samtykke til unntak eller ikke. Så vidt mulig bør grunn oppgis. Både friluftsnemnd og bygningsråd kan foreslå vilkår for et eventuelt samtykke, f.eks. om at et bygg plasseres i en viss avstand fra stranden, at det plasseres på en bestemt måte i terrenget eller om opplegg av vann og kloakk, opparbeiding av felles brygge o.l.

Dersom kommunen har vedtekt til bygningslovens § 82 som forbyr hyttebygging, må kommunens standpunkt til unntak fra byggeforbudet der gå fram av uttalelsen (jfr. også bygningslovens § 7 om dispensasjon).



Tvedestrand kommune

Melding om vedtak i byggesak

Isak Monrad
Kilsend
4900 TVEDESTRAND

Saksnummer: 236/04	Vår ref.: 04/00912	Saksbehandler: Geir Gartmann-37 19 9561	Arkivkode: 92/56	Dato: 08.09.2004
-----------------------	-----------------------	--	---------------------	---------------------

Gnr.: 92 Bnr.: 56 - Forlengelse av tak på redskapsbod Kilsend

Tiltakshaver: Isak Monrad
Kilsend
4900 TVEDESTRAND

Ansvarlig søker: Isak Monrad

Saken gjelder:
Overbygg, tilbygg til sjøbu.

Lovgrunnlag:

- Plankrav i kommuneplanens arealdel § 20-4.2 a
- Vegloven
- Plan- og bygningslovens §§ 7-93

Vurdering:

Det vises til søknad om tiltak, datert 1.6.04
Tiltaket utgjør 12 kvm takoverbygg på sjøbu på ca 30 kvm. Bua ligger på strandparsell tilhørende bolighus. Slike mindre tiltak gis det vanligvis dispensasjon for så fremt det ikke foreligger andre grunner for å ikke godkjenne. Tilbygget ligger 9 m fra riksveien og vegvesenet uttaler at de kan akseptere tilbygget, men forutsetter at det ikke kles inn. Jfr. brev av 2.08.04. Det foreligger ikke andre grunner for å foreta en reguleringplanmessig vurdering av tiltaket.

Bygningssjefens avgjørelse:

Saken er behandlet i henhold til delegasjonsreglementet.

Det gis dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel (§ 20-4.2a. Tillatelse til tiltaket gis i samsvar med søknad datert 1.6.04 og tegninger datert 26.5.04 på følgende vilkår:

1. Saksbehandlingsgebyret skal være betalt.
2. Tiltaket skal plasseres som vist på situasjonskart som følger søknaden. Det vises til betingelser gitt av Statens vegvesen i brev av 2.8.04.
3. Material- og fargevalg skal være tilpasset natur og miljø.
4. Eventuell terrasse/balkong/murer mv som ikke er vist på anmeldelsestegninger er søknadspiktig.
5. Egenerklæring skal innsendes når arbeidene er utført, vedlagt fotografier av tiltaket.

Godkjennelsen gis på betingelse av at byggearbeidet utføres på de gitte vilkår og for øvrig følger Plan- og bygningsloven med forskrifter

Tillatelsen faller bort hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år, eller innstilles i lengre tid enn 2 år jfr. Plan- og bygningslovens § 96.

Denne avgjørelsen kan påklages til fylkesmannen, i samsvar med bestemmelsene i forvaltningsloven og Plan- og bygningslovens § 15. Klagen må være skriftlig og sendes kommunen innen 3 uker, jfr. Forvaltningslovens § 29.



Geir Gørtmann
Bygningssjef

Utskrift: Isak Monrad

TVEDESTRAND KOMMUNE
Bygningsjefen

M E L D I N G M I N D R E B Y G G E A R B E I D E R

Dato: 03.08.89

D-sak.nr.: gnr.: bnr.: f.nr.: Journ.nr.: Byggeplass/sted:
BKN 070/89 BD 00092 0056 04110/89 Kilsend

Byggherre/søker: Adresse: Poststed:
Monrad Isak Kilsend 4900 TVEDESTRAND

Saksbehandler: Arkiv.nr.: Møtested:
Svein O.Dale. 511 3 etasje Rutebilstasjonen

Saken gjelder:
OPPFØRING AV BU - KILSEND

ANSVARSHAVENDE:
Grimsland Ole Rørkil, 4900 TVEDESTRAND

Under henvisning til Deres melding av 13.07.89 bekreftes herved at bygningsmyndighetene ikke har noen innvendinger til det planlagte tiltak:

Vi ønsker likevel å minne om følgende generelle bestemmelser:

- Byggherren må selv påse at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven, byggeforskriftene, kommunens vedtekter, reguleringsplan med bestemmelser eller annet regelverk. (f.eks. jordlov, veilov, nabolov m.m.)
- Reglene om minsteavstand til veg og nabogrense må overholdes.
- Arbeidet må ikke føre til nye/endrede avkjørselsforhold.
- Det gjelder særlige regler om avstand til kraftledninger, kabler, og vann og avløpsledninger. Kommer tiltaket for nær disse, kan dette føre til krav om omlegging, eventuelt flytting/riving.

Vi ønsker lykke til med arbeidet, og står gjerne til tjeneste med ytterligere opplysninger.

BYGNINGSSJEFEN I TVEDESTRAND

Svein O. Dale
Svein O. Dale.
Avd. ing.

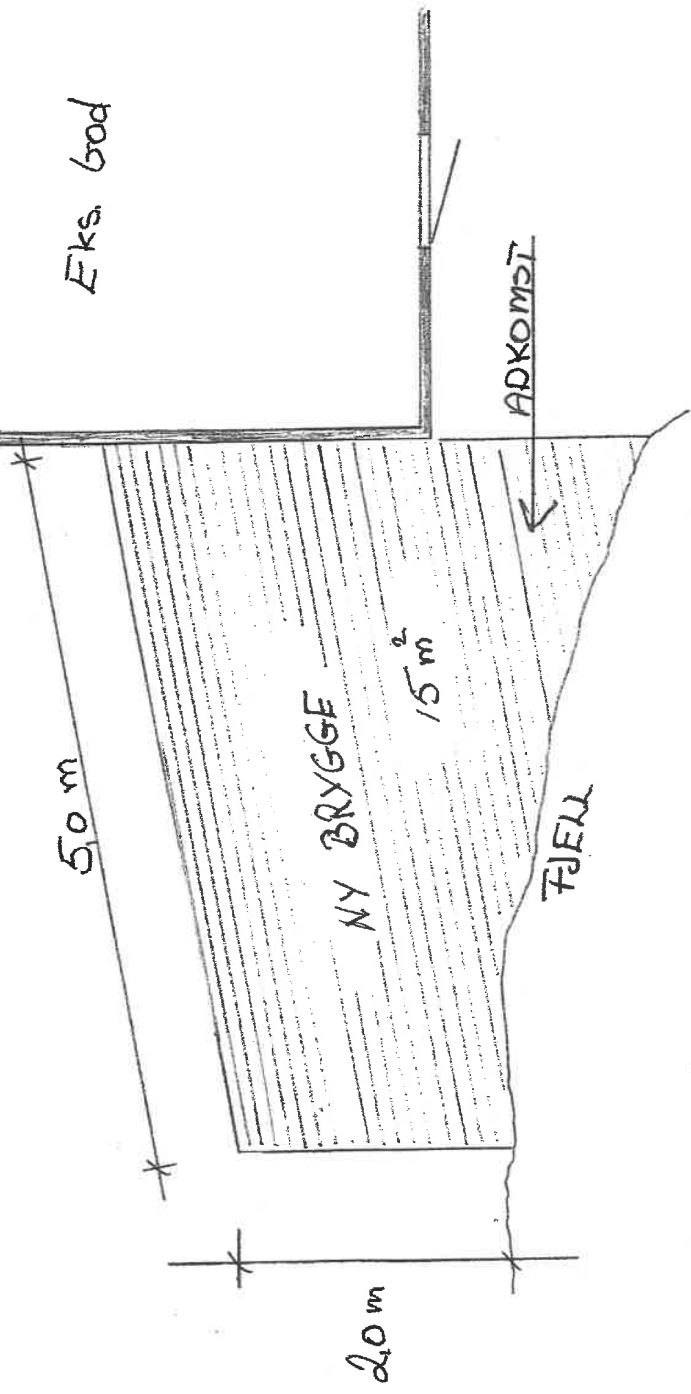
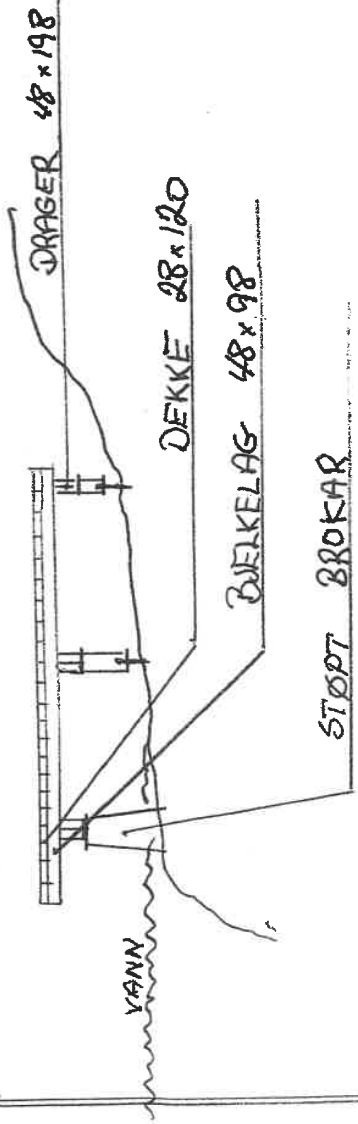
Utskrift:

Monrad Isak Kilsend, 4900 TVEDESTRAND ✓
Grimsland Ole Rørkil, 4900 TVEDESTRAND
Aust Agder kraftverk
Bygningsrådet
Bygningskontrollør Geir Grimsland

Vedlegg:

Retningslinjer for ansvarshavende.
1 sett godkjente tegninger

Adresse: Telefon: Bankgiro: Postgiro: Dokumentid.:
4900 Tvedestrand (041)62466 2826.07.100003 5 60 87 08 89007663/SAKBYGNR



MAK 1:50 18/6-23 Gnr 92 Binn. 56
 BRYGGE FOR: (SAKK MOWBARD)

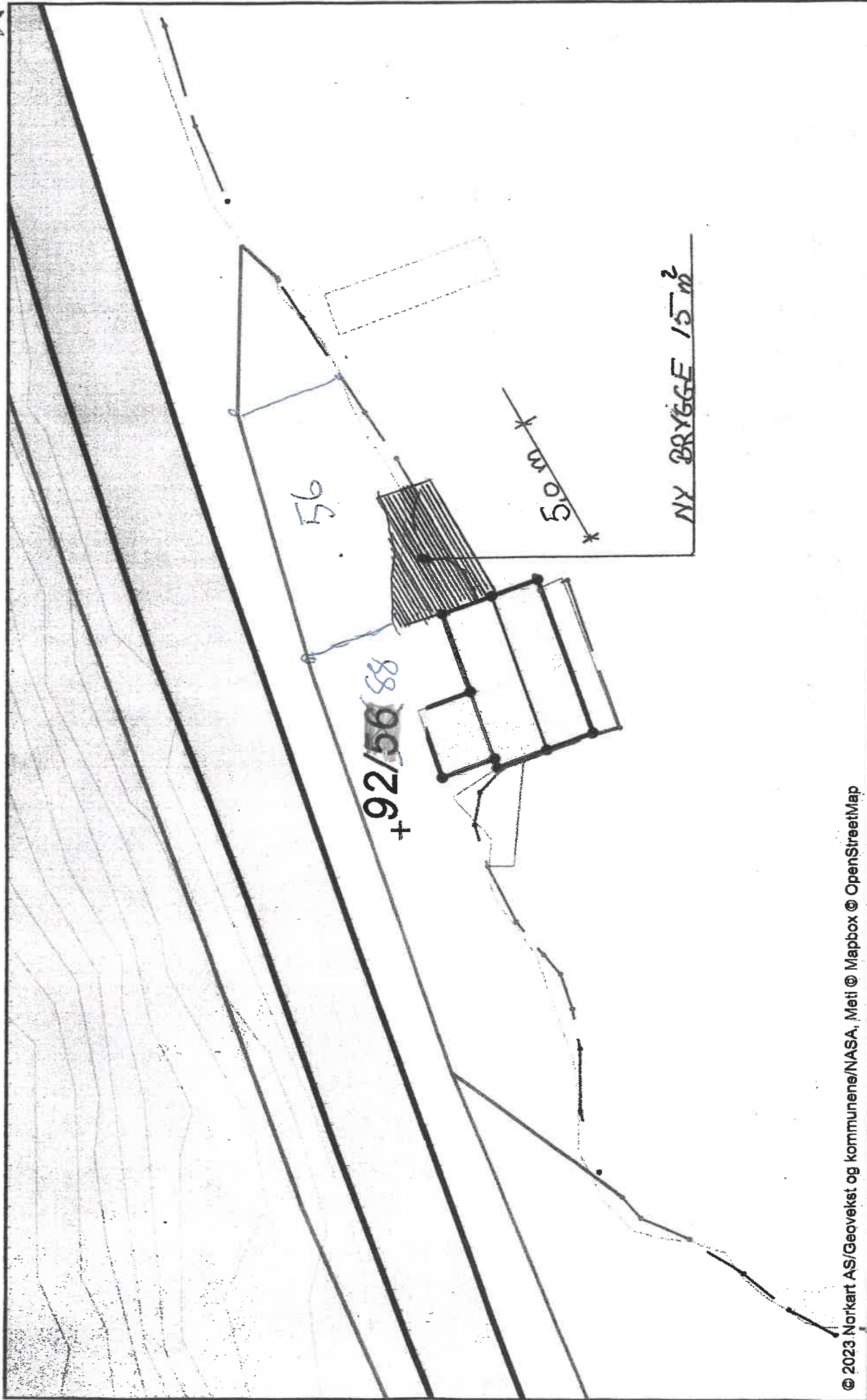


9256

Dato: 14.06.2023

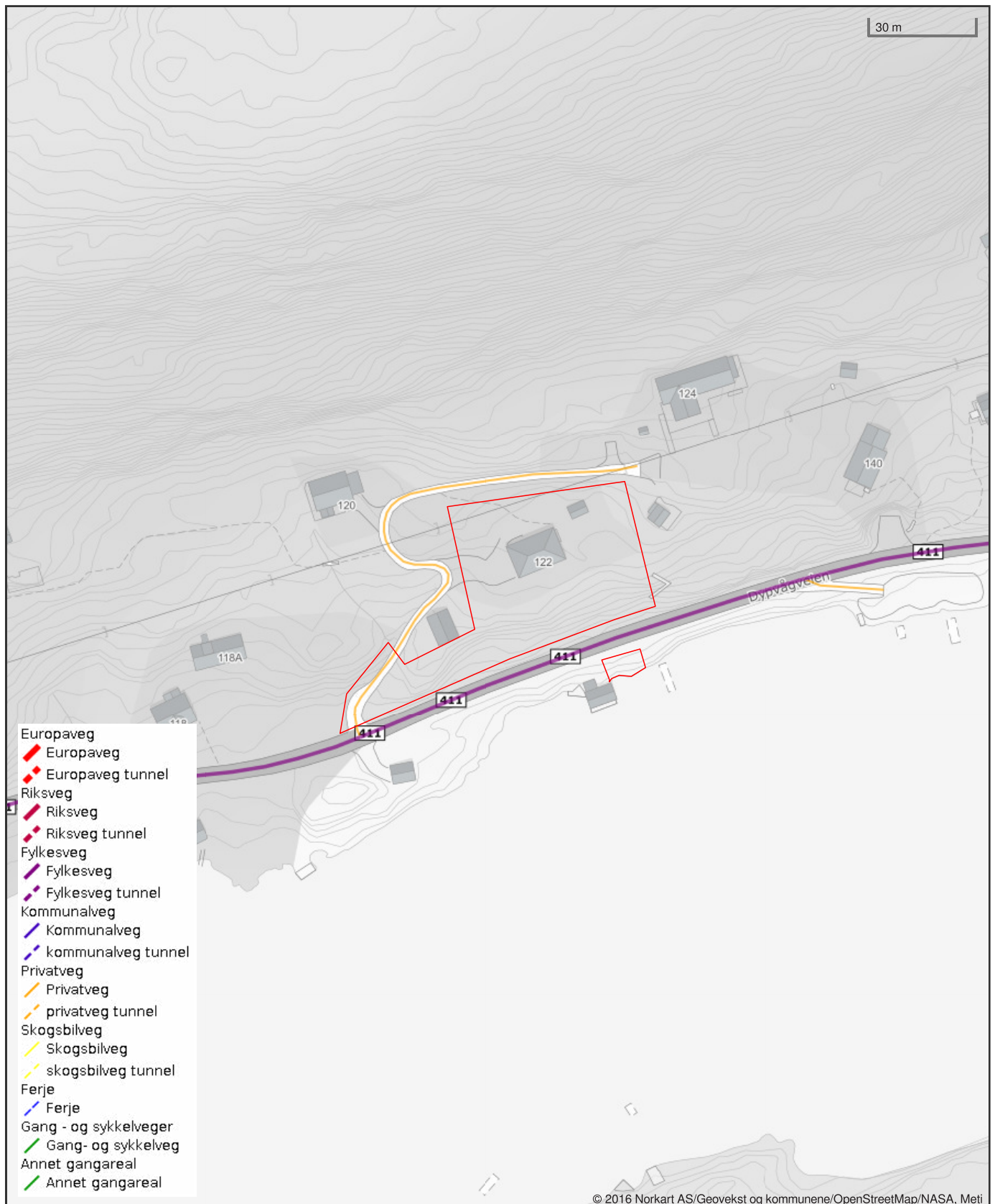
Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N





Vegstatuskart for eiendom 4213 - 92/56//





Tvedestrand kommune

Adresse: Tjennaveien 30, 4900 Tvedestrand

Telefon: +47 37 19 95 00

Utskriftsdato: 31.01.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tvedestrand kommune

Kommunenr.	4213	Gårdsnr.	92	Bruksnr.	56	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dypvågveien 122, 4904 TVEDESTRAND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Tvedestrand kommune

Adresse: Tjennaveien 30, 4900 Tvedestrand

Telefon: +47 37 19 95 00

Utskriftsdato: 31.01.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tvedestrand kommune

Kommunenr.	4213	Gårdsnr.	92	Bruksnr.	56	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dypvågveien 122, 4904 TVEDESTRAND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	5 250,00 kr
Feiing	247,50 kr
Sum	5 497,50 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Kloakk forbruk	140 m ³	22,50 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	0,00 kr
Kloakk abonnem.	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	0,00 kr
Tilsyn / Feieavgift	1 stk	270,00 kr	1/1	0 %	270,00 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt	1196400 prom	4,00 kr	1/1	0 %	4 786,00 kr	0,00 kr
				Sum	11 356,00 kr	0,00 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Tvedestrand kommune

Adresse: Tjennaveien 30, 4900 Tvedestrand

Telefon: +47 37 19 95 00

Utskriftsdato: 31.01.2024

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tvedestrand kommune

Kommunenr.	4213	Gårdsnr.	92	Bruksnr.	56	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dypvågveien 122, 4904 TVEDESTRAND								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	1 994 000,00 kr
Skatt	4 785,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	10.12.2021
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



www.rta.no

ÅRSGEBYR/RESTANSER RENOVASJON OG SLAM

Kommune nr.	Kommune navn	Gnr.	Bnr	Fnr	Seknr
4213	Tvedestrand	92	56		
Adresse til bygningen:		Eiers navn:			
Dypvågveien 122		Isak Ingvald Monrad			
Bygningstype iflg matrikkel:					
Avtalenummer:		106421	Kundenummer:		

Årsgebyr på eiendommen, betalt gjennom RTA A/S

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

Kommentar:

	JA	NEI	BELØP
Restanser på eiendommen:		x	KR
Kommentar:			

Dato: 31.01.2024

Med vennlig hilsen
RTA A/S
Åse Trydal

NB Fritidseiendommer!

Nøkkel til avfallsbu SKAL følge hytta!!

**Tvedestrand kommune**

Adresse: Tjennaveien 30, 4900 Tvedestrand

Telefon: 37 19 95 00

E-post: post@tvedesrand.kommune.no

Dato: 08.02.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Gnr:	92	Bnr:	56	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Dypvågveien 122, 4904 TVEDESTRAND						

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen.

OPPLYSNINGSSKRIV

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

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

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

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



fremskaffe relevant tilstandsrapport til bruk ved omsetning av eiendommen.

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

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

Eiendom	4213 92/56		
Utskriftsdato	31.01.2024	Antall datasett	4

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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



Tvedestrand kommune

Adresse: Tjennaveien 30, 4900 Tvedestrand

Telefon: +47 37 19 95 00

Utskriftsdato: 31.01.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tvedestrand kommune

Kommunenr.	4213	Gårdsnr.	92	Bruksnr.	56	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dypvågveien 122, 4904 TVEDESTRAND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	143
Navn	Kommuneplan 2017 - 2029
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.02.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4213/dokumenter/1253/Gjeldende%20bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20Kommuneplanens%20arealdel.pdf
Delarealer	Delareal 2 727 m ² Arealbruk Landbruk-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende
	Delareal 1 186 m ² KPHensynsonenavn H370 KPFare Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	181
Navn	Kommuneplan 2021-2033

Status	Planlegging igangsatt
---------------	-----------------------

Plantype	Kommuneplanens arealdel
-----------------	-------------------------



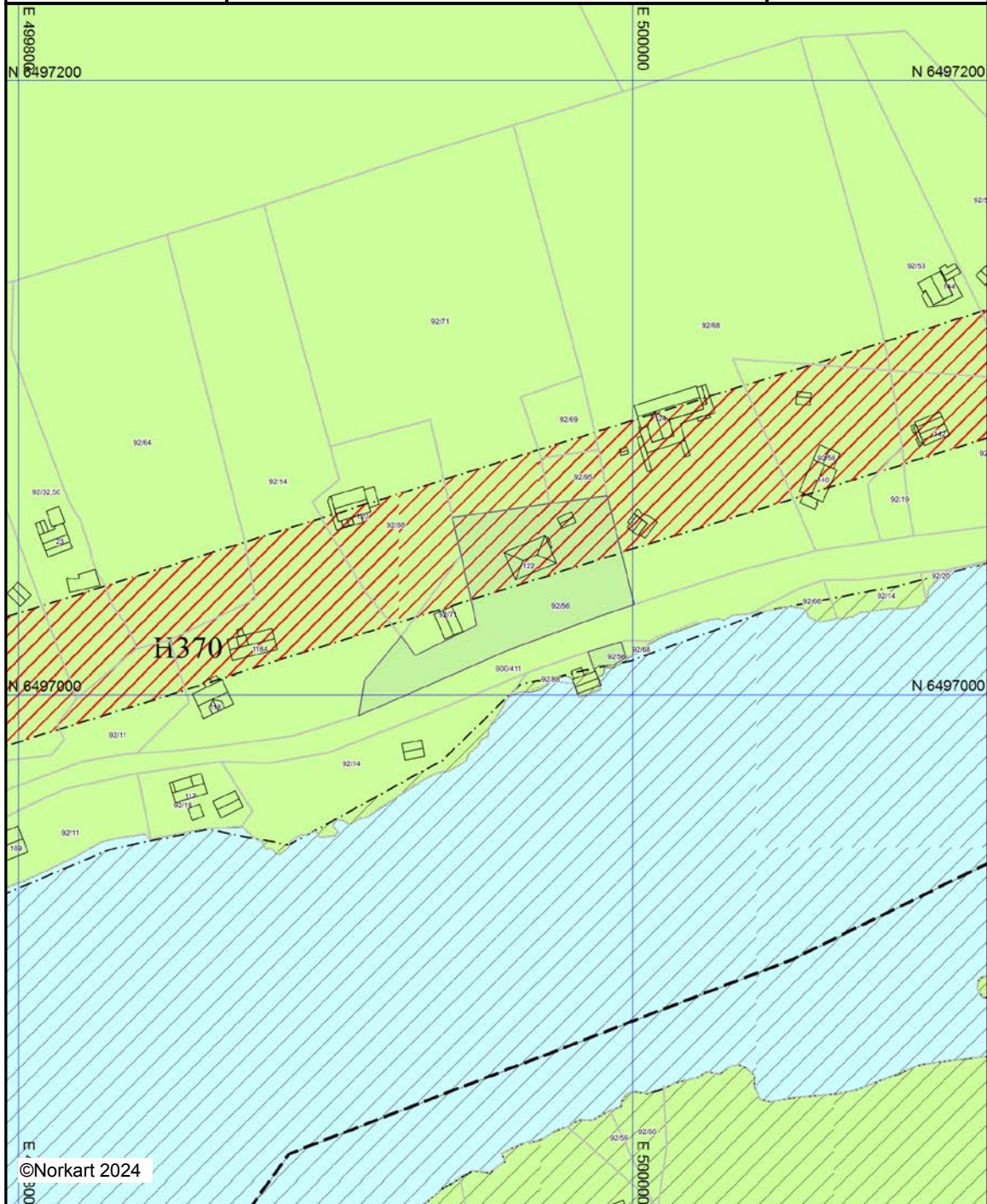
Tvedestrand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 92/56
Adresse: Dypvågveien 122
Utskriftsdato: 31.01.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf.</i> Landbruks-,natur- og friluftsføremål samt reir
	<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i> Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
	<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)</i> Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL</i> Faresone grense
	Angitthensyngrense
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i> Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealføremål
	Kommune(del)plan - påskrift

TVEDESTRAND KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2017 – 2029 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Revidert 20.01.2017

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

Saksbehandling

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

INNHold

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

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

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

1. INNLEDNING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV OG UTBYGGINGSAVTALER

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

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

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

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

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

2.2 Rækkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4 Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr. 6)

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

4. VEI OG TRANSPORT, PARKERING, VANN OG AVLØP

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

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

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

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

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

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

Veinorm for Tvedestrand kommune.

4.2 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

4.3 Frikjøp (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

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

5. MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

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

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

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

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

gjennomførbart.

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

5.3 Flomveier (pbl § 11-9 nr. 5)

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

5.4 Støy (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

Ref. kartgrunnlag NN2000

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

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

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

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

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

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

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

6.1 Sjø (pbl § 11-11 nr. 4 jf. § 1-8)

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

7. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR UTBYGGINGSOMRÅDER

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

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

7.2 Fortetting (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

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

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

Innenfor sentrum:

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

Utenfor sentrum:

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

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

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

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

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

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

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

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

8.1 LNF-områder (pbl § 11-7 nr. 5)

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

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

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

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

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

Bestemmelser til område LNFB 18a Laget:

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

Bestemmelser til område LNFB 18b Laget:

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

Bestemmelser til område LNFB 19 Laget:

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

Bestemmelser til område LNFB 1a Råknes:

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

Bestemmelser til område LNFB 40 Bekkevika:

Innenfor området tillates oppført inntil 1 bolig/boenhet.

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

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

LNFFB 5 Barlindalen, Gjeving: 3 – 4 fritidsboliger

LNFFB 44 Hallandsheia
LNFFB 45 Rønningen

Bestemmelser til område LNFFB 5 Barlindalen, Gjeving:

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

Bestemmelser til område LNFFB 44 Hallandsheia:

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

Bestemmelser til område LNFFB 45 Rønningen:

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

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

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

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

LNFN 22b Langmyrveien

Bestemmelser til område LNFN 22b Langmyrveien:

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

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

9. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Områder båndlagt etter kulturminneloven:

- Furøya og Hestøya
- Lyngør fyrstasjon og Kjeholmen

Aust-Agder fylkeskommune skal forelegges tiltak for behandling.

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

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

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



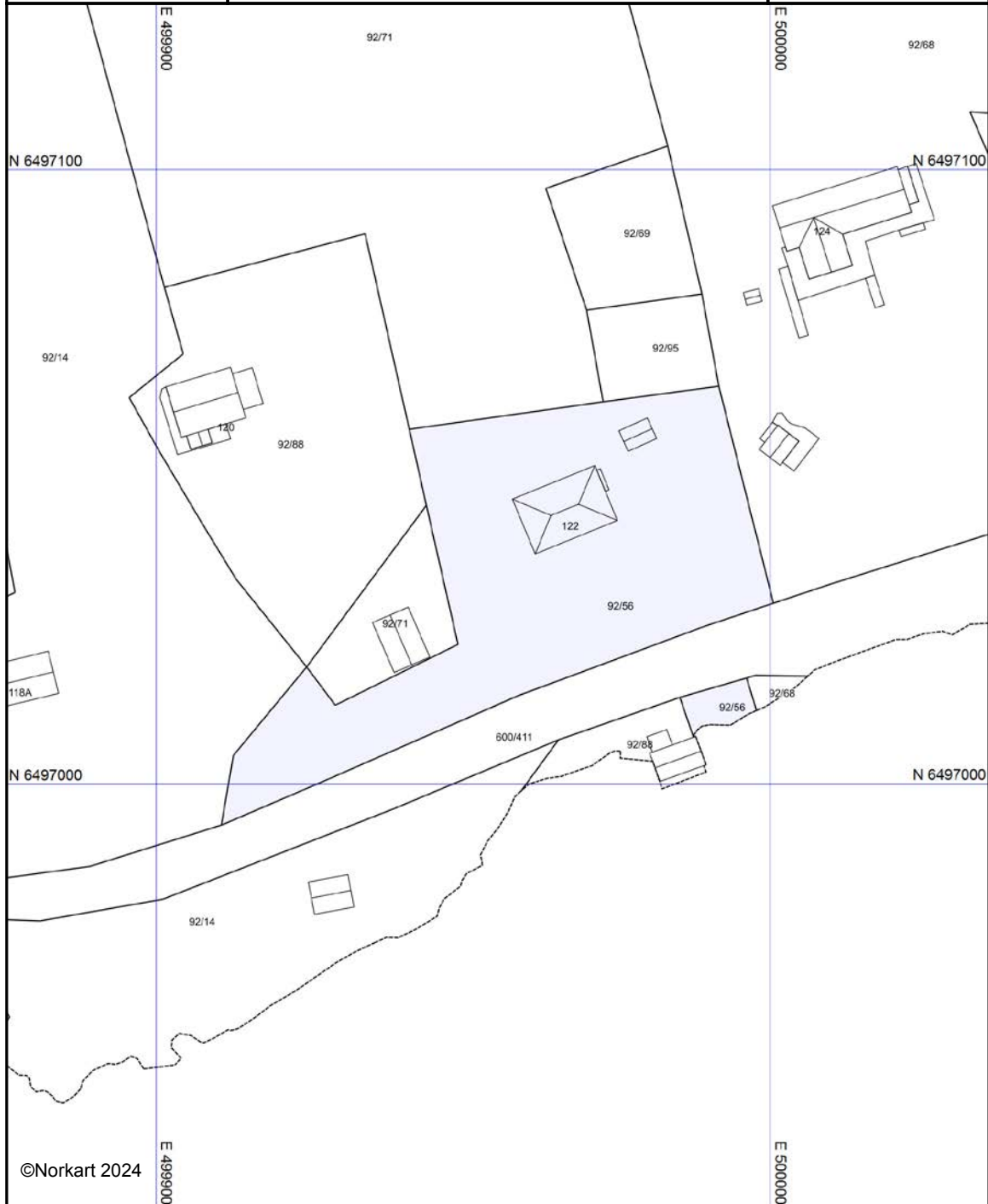
Tvedestrand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 92/56
Adresse: Dypvågveien 122
Utskriftsdato: 31.01.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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



Tvedestrand kommune

Ledningskart

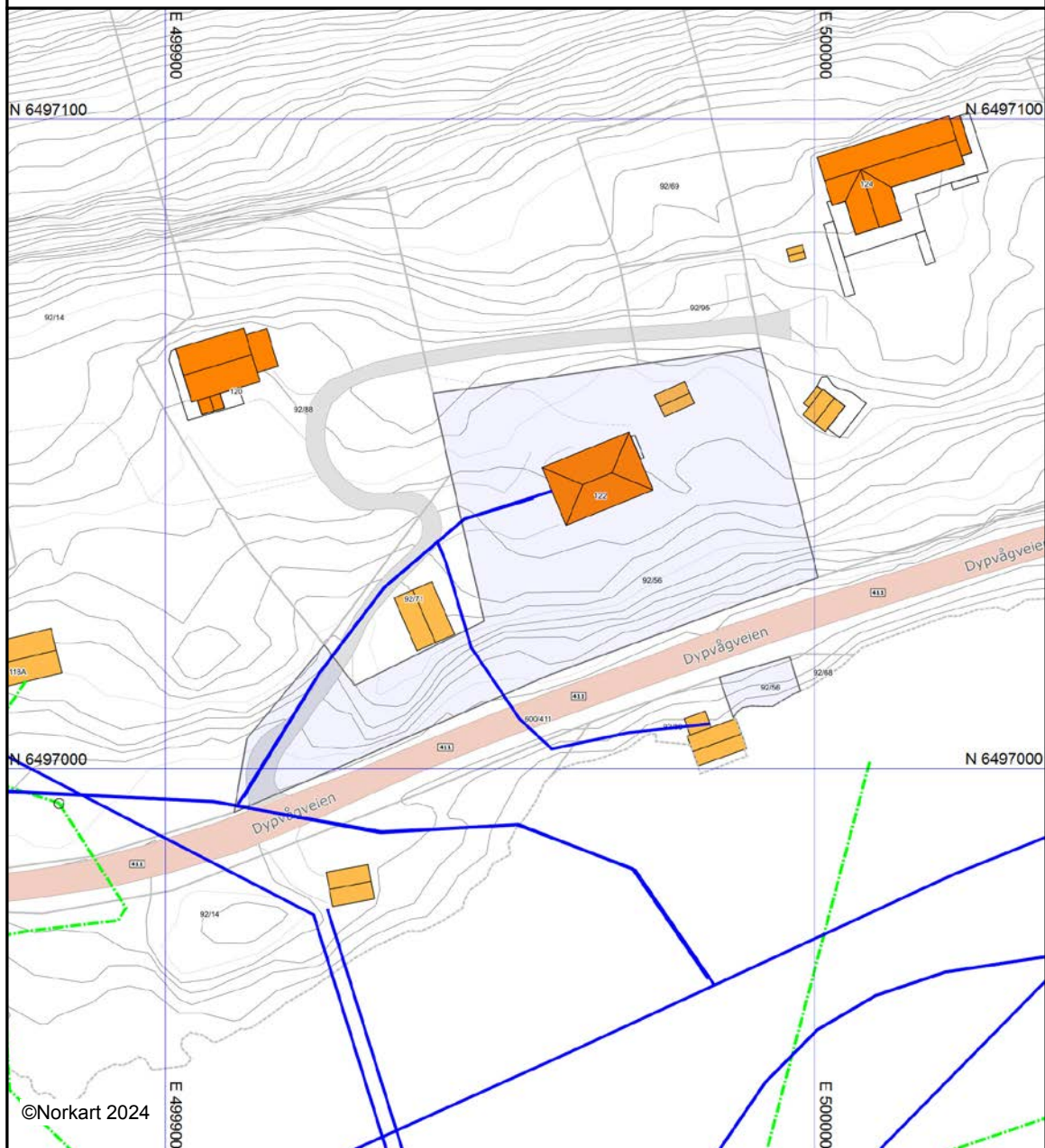
Eiendom: 92/56
Adresse: Dypvågveien 122
Dato: 31.01.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

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



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



Kartverket

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

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 41240003
Vår referanse: 3530358/24449845
Bestilling: C3 2024-07-09 (5) 1

Dato
09.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 1648166	Embete: 200	Registrert: 2.7.2024	Rettsstiftelse: BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
----------------------------	-----------------------	--------------------------------	--

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4213 TVEDESTRAND	92	56	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

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): <i>Isak Monrad</i>		Plass for tinglysingsstempel  Doknr.: 1648166 Tinglyst: 02.07.2024 STATENS KARTVERK
Adresse: <i>Dypvågveien 122</i>		
Postnummer: <i>4904</i>	Poststed: <i>Tvedestrand</i>	
Fødselsnr./Org.nr. <i>260450</i>	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn <i>Isak Ingvald Monrad</i>	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
<i>4313</i>	<i>Tvedestrand</i>	<i>92</i>	<i>56</i>		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	<i>4213</i>	<i>Tvedestrand</i>	<i>92</i>	<i>88</i>		
	<i>4213</i>	<i>Tvedestrand</i>	<i>92</i>	<i>68</i>		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		


SØRMEGLEREN
 Maria Stornes
 Eiendomsrådgiver

Samtykke til

tinglysning
27.06.24

Maria Stornes

Dato <i>12/6-24</i>	Hjemmelshavers underskrift ⁵ <i>Isak Monrad</i>
------------------------	---

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Det tinglyses avtale om felles septiktank, beliggende på gnr. 92 bnr. 56 i Tvedestrand kommune. Det er felles vedlikeholdsansvar for septiktanken.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
<div style="text-align: right;">  <i>Samtaker til tinglysning</i> <i>Maria Stormos</i> </div>	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
<i>Tvedestrand 12/6-24</i>	<i>Ful monn</i> <i>27-06-24</i>

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

25.01.2024, 14:21

Den digitale Østregionen



10



Kartverket

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

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 41240003
Vår referanse: 3530357/24449840
Bestilling: C3 2024-07-09 (5) 2

Dato
09.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1648136	200	2.7.2024	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4213 TVEDESTRAND	92	56	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


Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): <i>Isak Monrad</i>		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 1648136 Tinglyst: 02.07.2024 STATENS KARTVERK
Adresse: <i>Dypvågveien 122</i>		
Postnummer: <i>4904</i>	Poststed: <i>Tvedestrand</i>	
Fødselsnr./Org.nr. <i>260450</i>	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn <i>Isak Ingvold Monrad</i>	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

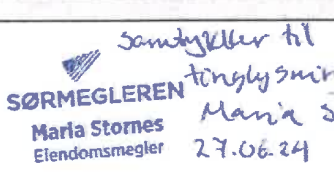
2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4213	Tvedestrand	92	56		
4213	Tvedestrand	92	71		
4213	Tvedestrand	92	88		

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	92	68		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		


SØRMEGLEREN
 Maria Stormes
 Eiendomsmegler

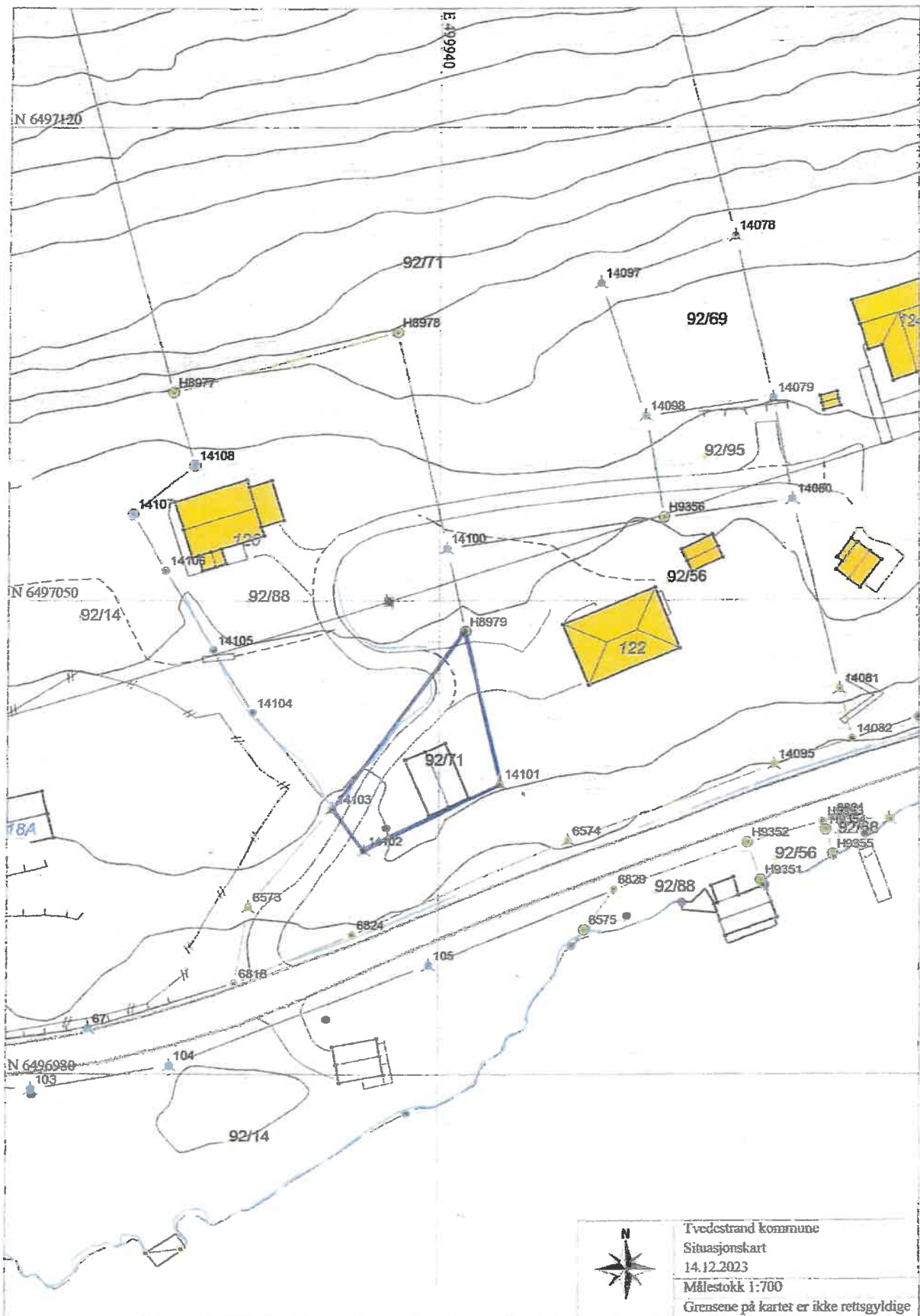
*Santdykket til tinglysning
 Maria Stormes
 27.06.24*

Dato <i>12/6-24</i>	Hjemmelshavers underskrift ⁵ <i>Isak Monrad</i>
------------------------	---

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Det tinglyses veirett for Dypvågveien 124. Det er felles ansvar for vedlikehold av veien.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
 SØRMEGLEREN <i>Sandtykkelv til tinglysning</i> Maria Stormes <i>Maria Stormes</i> Eiendomsmedglør 27.06.24	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
Tvedestrand 12/6-24	<i>Fred Mowmof</i>

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.





Kartverket

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

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 41240003
Vår referanse: 3530356/24449835
Bestilling: C3 2024-07-09 (5) 4

Dato
09.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1648118	200	2.7.2024	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4213 TVEDESTRAND	92	56	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


Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): <i>Isak Monrad</i>		Plass for tinglysingsstempel  Doknr.: 1648118 Tinglyst: 02.07.2024 STATENS KARTVERK
Adresse: <i>Dypvågveien 122</i>		
Postnummer: <i>4904</i>	Poststed: <i>Tvedestrand</i>	
Fødselsnr./Org.nr. <i>260450</i>	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
<i>Isak Ingvald Monrad</i>	

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
<i>4313</i>	<i>Tvedestrand</i>	<i>92</i>	<i>71</i>		
<i>4213</i>	<i>Tvedestrand</i>	<i>92</i>	<i>56</i>		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	<i>4213</i>	<i>Tvedestrand</i>	<i>92</i>	<i>88</i>		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		


 Samtykker til
 tinglysning
SØRMEGLEREN
 Maria Stormes
 Eiendomsmeidler
Maria Stormes
27.06.24

Dato <i>12/6-24</i>	Hjemmelshavers underskrift ⁵ <i>Isak Monrad</i>
------------------------	---

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Det tinglyses veirett for Dypvågveien 120. Det er felles ansvar for vedlikehold av veien.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
12/6-24 Tvedestrand	Jac Monnund

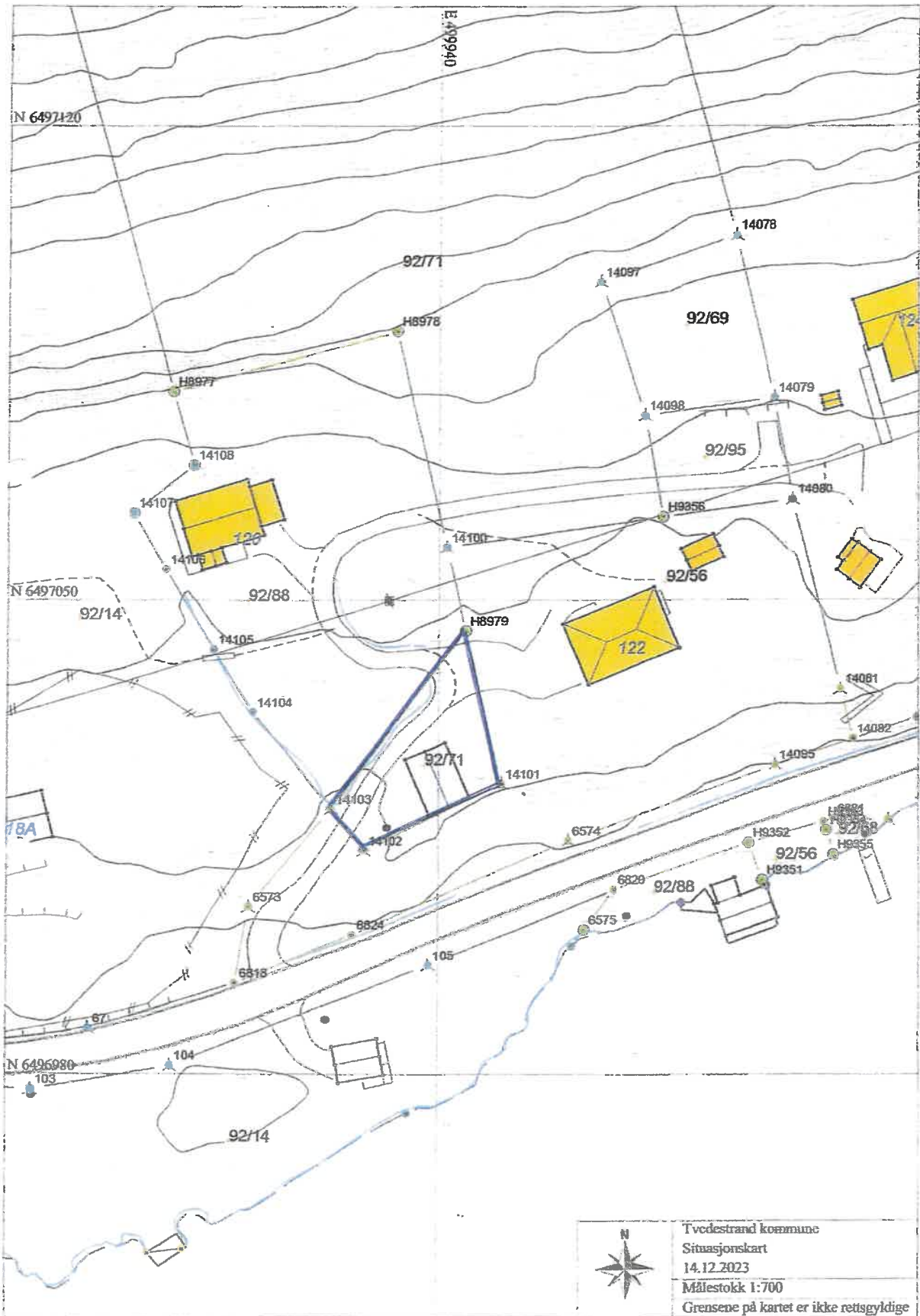
Noter:

- 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.

Santgjører til
tinglysing

SØRMEGLEREN
Maria Stormes
Eiendomsmegler

Maria
Stormes
27 0624





Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Kari Mortensen

Autorisert finansiell rådgiver

Mob.: 97 99 41 99

kari.mortensen@sor.no



Heidi Monge Øia

Autorisert finansiell rådgiver

Mob.: 97 99 42 06

heidi.oia@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Dypvågveien 122, 4904 TVEDESTRAND

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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

14 30 00