

Nævestadveien 257,
4957 RISØR

Prisantydning: kr 3 400 000,-

Eiendomsmegler Norge



Eiendommen har romslig hage, bed og beplantninger



Flott beliggenhet langs vannet med nydelig utsikt

Romslig enebolig over 3 etasjer med fint opparbeidet tomt - 4 garasjeplasser - flott utsikt over fjorden - solrikt

Adresse
Nævestadveien 257,
4957 RISØR

Område
Laget

Prisantydning
kr 3 400 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 227 m²
BRA-e: 92 m²
BRA-b: 18 m²
BRA Total: 337 m²
Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1964
Soverom: 5

Etasje: 3
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 1443.1 m²

Omkostninger: kr 104 090,-
Totalpris: kr 3 504 090,-
Formuesverdi: kr 874 392,-
Kommunale avgifter: kr 12 481,- per år
Eiendomskatt: kr 5 872,- pr. år



Maria Stornes
Eiendomsmegler

Tlf.: 90 57 03 07
maria.stornes@sormegleren.no

Eiendomsmegler Norge Risør/Tvedestrand
Hovedgata 26,
4900 Tvedestrand
37 14 30 00



Nævestadveien 257, 4957 RISØR

Velkommen til Nævestadveien 257!

Denne romslige eneboligen ligger idyllisk til på en flott tomt med nydelig utsikt over Nævestadfjorden og omkringliggende natur. Eiendommen byr på fredelige og landlige omgivelser med lite innsyn. Her får du rikelig med plass både inne og ute.

Boligen går over tre plan og har blitt oppgradert de siste årene. Hovedetasjen inneholder en romslig stue med utgang til en koselig utestue, kjøkken, bad, hall, vindfang og et soverom. I andre etasje finner du fire soverom og en loftstue, perfekt for barnefamilier eller gjester. Underetasjen er innredet med kjellerstue, vaskerom/bad og bod. På eiendommen står også en stor garasje med fire porter og god plass til parkering.

Velkommen til påmeldingsvisning.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 63, bnr. 18
i Tvedestrand kommune.

Innhold
Boligen går over 3 etasjer. I 1 etasje har man entré, bad, soverom, kjøkken, stue, innglasset balkong og terrasse. I 2. etasjer finner man loftstue og 4 soverom. Underetasjen inneholder gang, kjellerstue, bad/vaskerom, bod og innvendig adkomst til krypkjeller.

Standard
Eneboligen ble oppført i 1964 og holder en normal standard med tanke på byggeår. Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, men det må påregnes behov for oppgraderinger av enkelte bygningsdeler, overflater, rom og tekniske installasjoner som har nådd eller nærmer seg slutten av sin forventede levetid.

Kjøkken
Lyst og trivelig kjøkken med spisebord plassert sentralt i rommet. Kjøkkeninnredningen er fra 1980-tallet, og består av over- og underskap med malte, profilerte fronter. Det er avsatt plass til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er laminat på gulv, fliser over benk og malte plater på vegger.

Stue/spisestue
Romslig og innbydende stue med god plass til både sittegruppe og spisebord. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og flott utsikt mot Nævestadfjorden. Fra stuen er det direkte utgang til en overbygd veranda/utestue. God plass til hele familien!

Soverom
Boligen har totalt fem soverom, i tillegg til en kjellerstue som er innredet med seng. Kjellerstuen er opprinnelig godkjent som matbod og vedbod, og regnes ikke som et godkjent oppholdsrom. Soverommene varierer i størrelse og er innredet med enten enkeltsenger eller dobbeltsenger, tilpasset behov og rommets utforming.

Bad:
Badet i boligens hovedetasje er pusset opp i 2021. Rommet har flislagte gulv og vegger. Det er varmekabler i gulv. Badet er innredet med sevantinnredning, vegghengt toalett og dusjhjørne. Bad/vaskerom i underetasje. Rommet er på opprinnelig tegning kjeller som ikke er utgravd. Rommet er innredet med toalett med kvernpumpe, dusjkabinett, utslagsvask og enkelt opplegg for vaskemaskin.

Tekniske installasjoner
Det elektriske anlegget er tilknyttet et tavleskap plassert i entréen i hovedetasjen, med underfordeling i trappegangen i underetasjen. Tavleskapet er utstyrt med automatsikringer.

Garasje
Garasjen ble oppført i 1983 og har en enkel standard fra byggetiden. Vedlikeholdsbehov må påregnes, basert på bygningens alder og konstruksjonsmetode. Stor garasje med 4 porter. Her er det god plass til biloppstilling og øvrig lagring.

Areal
BRA - i: 227 m²
BRA - e: 92 m²
BRA - b: 18 m²
BRA totalt: 337 m²
TBA: 42 m²

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

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 57 m² Bra- i inneholder: Trappeoppgang, gang, bod, kjellerstue, bad/vaskerom kryperom.
BRA-e: 18 m² Bra-e inneholder: Teknisk rom og bod.
1. etasje
BRA-i: 121 m² Bra- i inneholder: Entré, gang, bad, soverom, kjøkken og stue.
BRA-b: 18 m² Bra-b inneholder: Innglassert balkong.

2. etasje
BRA-i: 49 m² Bra- i inneholder: Trappeoppgang, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og soverom 4.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
42 m²

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 74 m² Bra-e inneholder: Garasje og verksted.

Ikke målbare arealer
Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm. Deler av arealet under skråtakene i boligens loftsetasje er

derfor ikke inkludert i arealberegningen. Vurderingen omfatter også kryprom og store deler av arealet i tilknytning til hyller/nivåforskjeller med lav takhøyde (under 190 cm) i underetasjen.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling
Enebolig:
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Underetasjens assymetriske utforming, i kombinasjon med romfordelinger, høydeforskjeller og ulike veggtykkelser mellom rommene, medfører påregnelige avvik i arealutmålingen. Arealene kan og vil derfor avvike mer enn 2% mellom ulike personer som utfører og definerer de måleverdige arealene i underetasjen.

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Fremlagte tegninger illustrerer den opprinnelige delen og den tilbygde delen separat. Romfordelingene i boligens hovedetasje og underetasje samsvarer ikke med fremlagte tegninger. Terrassene og den tilbygde innglassede delen av terrassen / sommerstuen fremgår ikke av tilgjengelige tegninger og det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at tiltakene er byggemeldt. Opprinnelig prosjektert matbod og vedbod benyttes i dag som kjellerstue. Opprinnelig blindkjeller (ikke utgravd) er innredet med bad/vaskerom og bod. Badet i hovedetasje er utvidet i 2021 og gammel kjellertrapp er fjernet. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at bruksendringen er formelt omsøkt eller byggemeldt. Det er ikke utarbeidet oppdaterte tegninger av boligen med de faktiske planløsningene og fasadene. Det er ikke utstedt ferdigattester for tiltakene på eiendommen.

Brannceller:
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?
Det er tekniske løsninger i kombinasjon med kort avstand mellom bolig og garasjebygning som legges til grunn for vurderingen.

Nyere håndverktjenester:
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Etablert nytt bad med tilhørende rørinstallasjoner i 2021. Arbeidene ble utført i regi av forrige eier.

Garasje:
Byggetegninger:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Brannceller:
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?
Det er røyk og brannforsterkende isolering i verksted-delen, manglende branndempende materialer mot takkonstruksjon og avstand til bolig og nabobygning som legges til grunn for vurderingen.

Byggemåte og tilstandsrapport
UTVENDIG:
Bærende undertak av sponplater og yttertakstekking av metallplater over den opprinnelige delen. Yttertaket på den tilbygde delen er utført med asfaltshingel. Taket er en todelt plassbygget saltakskonstruksjon, delvis utført med tildekkede skråtak mot innredede rom. Den vertikale ytterkonstruksjonen over grunnmuren er oppført i bindingsverk av tre. Utvendige overflater er utført med stående malt tømmermannskledning og liggende malt vestlandskledning. Takrenner og nedløp i plast og metall. Fallforhold i renner er ikke vurdert. Treterrasse med nyere terrassegulv og malt rekke. Fastkarm og hengslede malte trevinduer med 3-lags glass. Kontrollerte glassfelt fra 1979.

TOMTEFORHOLD:
Tilbakefylt ytterkonstruksjon mot deler underetasjen. Grad av tilslamming og eventuelle drensrør i grunnen kan ikke vurderes uten terrenginngrep. Grunnmurer er oppført i betongblokker, betong og blokker av lettklinkerbetong. i Betongkvalitet og armering er ikke vurdert. Støpt betonggulv mot terreng i underetasjen. Tomten er opparbeidet i skrånende terreng med tilbakefylte masser mot grunnmuren. Deler av utearealet er opparbeidet med heller og betong. Septiktanken er nedgravet og skjult under terrengflater og er derfor ikke fysisk kontrollert.

Tilstandsrapport:

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Espen Martinsen den 24.06.2025, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:
Enebolig fra 1964, oppført i to og en halv etasjer. Den tilbygde delen ble oppført i perioden rundt 1980. Videre er eiendommen bebygget med garasjebygning fra 1983. Baderommet i boligens hovedetasje og tilhørende røropplegg ble fornyet i 2021. I samme periode ble store deler av de innvendige overflatene kosmetiske oppusset. Varmepumpene er produksjonsmerket 2019 og varmtvannsberederen er fra 2020. Ut fra alder og datidens byggemåte fremstår boligen som normalt vedlikeholdt og med påregnelig vedlikeholdsbehov. Kjøper må være oppmerksom på

naturlige aldringssvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig gjenværende deler av ytterkledningen, dører, vinduer, det elektriske spredningsnettet, røropplegget og dreneringen som legges til grunn for vurderingen. Det er behov for utbedring av overgangstekking mellom tak og veggside. Viser for øvrig til avsnittene som omfatter drenering, terrengforhold og rom under terreng. Våtrommet i boligens underetasje har opppgraderingsbehov. Byggtekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt.

Rapporten må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:
TG3: Store eller alvorlige avvik:
Utvendig > Taktekking:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Utvendige beslag har utettheter. Synlig alders slitasje. Undertaket på den opprinnelige delen har misfargede felter og delvis defekte overflater som følge av kondensering og/eller fuktvandring ved overgangstekkinger.
Konsekvens/tiltak
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Overgangstekkinger mellom takflate og veggside må ettergåes og utbedres som strakstiltak. Deretter må det påregnes kommende omlegging av taktekkingene som følge av naturlige aldringssvekkelser.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble registrert om lag 4 cm horisontalavvik i tilknytning til delevegg mellom trappegang og soverommene i loftsetasjen og noe ustivhet i deler av skillekonstruksjonen. Åpen/ utildekkede deler av skillekonstruksjonen mot kjellerrom medfører økt risiko for musinntrengning.
Konsekvens/tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det kan ikke utelukkes behov for etterforsterkning mellom hovedetasjen og loftsetasjen, i den tilbygde delen. Utildekkede overflater mot kjellerrom bør ferdigstilles og det må etableres permanente stolper der det er etablert provisoriske / midlertidige.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Innvendige trapper 2:
Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er liten frihøyde i trappeløp
Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Andre tiltak:
Anbefaler ettermontering av rekkverk og håndløper langs vegglivet. Trappens utforming kan ikke uten videre endres uten omfattende konstruksjonsmessige inngrep.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Elektrisk anlegg tilknyttet tavleskap i entrè, hovedetasje. Underfordeler i trappegang, underetasje. Tavleskapet er utført med automatsikringer. Kursfortegnelsen i hoved-tavleskapet er ikke fullt oppdatert. Det er benyttet skjøteledninger for vaskemaskin og tørketrommel, samt garasjeporter. Ledninger på kryploft er ikke tilstrekkelig klamret. Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke etablert tett oppkant mellom gulv og vegg. Våt-soner i rommet er ikke ivaretatt. Det er etablert hjelpesluk under dusjkabinettet. Sluket er sannsynligvis ikke tilknyttet den eksisterende septikløsningen. Kabinett må flyttes for tilstrekkelig tilgang til hjelpesluk. Det ble registrert motfall på deler av gulvet. Stedvis redusert limdekning (bomlyd). Det ble registrert friksjonslyd i avtrekksviften.
Konsekvens/tiltak
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Anbefaler varsom bruk, utbedring / utskiftning av avtrekksviften, videre bruk av kabinett og ettermontering av automatisk lekkasjestopper inntil våtrommet skal renoveres.
Kostnadsestimat: Over 300 000

TG2: Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag:
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/ nedløp/beslag. Det ble registrert fraglidning i tilknytning til nedløp på det nordvestlige ytterhjørnet.
Utvendig > Veggkonstruksjon:
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Den vestlige veggsiden har synlig rehabiliteringsbehov som følge av soltørk, slitasje,

lokale råteskader og vridninger. Varierende grad av slitasje og tørkesprekker. Deler av kledningen er utsatt for vannsprut fra tilstøtende terrassegulv.
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Isolerte og/eller tildekkede skråtak kan være tidvis utsatt for dampgjennomgang fra tilstøtende rom, med påfølgende kondensfukt og betegnes derfor som risikokonstruksjon. Den opprinnelige delen er noe underdimensjonert mot tunge snølaster. Det ble registrert misfarget undertak ved takutstikkene i den opprinnelige delen. Størrelse og utforming av endeventiler medfører økt risiko for snø og slagregnsinntrengning.
Utvendig > Vinduer:
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Loftsvindu/soveromsvindu på den vestlige siden har nedsatt åpne/lukke-funksjon. Aldringssvekkelser for tettepakninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for vinduene. Enkelte vinduer har punkterte glassfelt.
Utvendig > Terrassedører:
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Naturlige aldringssvekkelser for tettepakning og isolerglass. Kjellerdøren mangler terskelbeslag og det ble registrert friksjon mellom terskel og dørblad. Ettermontert katteluke medfører noe kaldtras / trekk i dørbladet. Montert katteluke er en valgt løsning. Glass-sprekk i tilknytning til sommerstue. Glassfeltene i sommerstuen er ikke utført med personsikker/knussikker glassmerking.
Utvendig > Hovedinngangsdør:
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. I følge eier er speilfeltene utette mot slagregn. Innadslående slagretning medfører økt risiko for fuktinntrengning ved terskel. Aldringssvekkelser for tettepakning.
Utvendig > Kjellerdør:
Innadslående slagretning medfører økt risiko for fuktinntrengning ved terskel.
Utvendig > Treterrasse med sommerstue:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det ble registrert noe horisontalavvik i deler konstruksjonen. Deler av konstruksjonen er noe underdimensjonert. Det er spennvidder i kombinasjon med konstruksjonstykkelser som legges til grunn for vurderingen. Videre er deler av terrassen utsatt for vektbelastningen ved snøras fra taket. Taktekkingen på sommerstuen har passert sin forventede brukstid. Vinduer og dører bør.
Utvendig > Utvendige trapper:
Det mangler håndløpere i trappeløpene. Kjellertrappen har synlig overflateslitasje.

Innvendig > Overflater:
Stedvis gulvknirk. Gulvknirk kan variere gjennom sesongene og med luftfuktigheten i omgivelsene, monteringsfeil, ved opplagring av tunge gjenstander som hindrer bevegelser i gulvet og/eller utilstrekkelig fugespalte mot gulvets ytterkanter.
Innvendig > Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig > Pipe og ildsted:
Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Utvendige overflater har riss, småsprekker og overflateslitasje. Synlig rust i tilknytning til sotluke. I følge eier er det utilstrekkelig trekk i tilknytning til ildstedet i underetasjen. Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.
Innvendig > Rom Under Terreng:
Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav. Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Konstruksjonsmessige åpninger medfører risiko for musinntrengning. Det ble registrert / påvist høyt trefuktinnhold i panel mot betonggulv, i kjellerbod med utvendig adkomst. I følge eier har det forekommet innsig av vann i den gamle delen, ved store nedbørsmengder.
Innvendig > Innvendige trapper - 1:
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.
Innvendig > Innvendige dører:
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Mer enn halvparten av forventet av forventet levetid er oppbrukt for de gjenværende vannrørene i kobber. Vannrørskurser i teknisk kjellerrom er ikke merket og vannfordelerstokken er ikke utført med omsluttende vannfordelerskap med avrenning til rom med sluk.
Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Vurderingen omfatter de gjenværende delene av røropplegget. Deler av røropplegget i kjellerrom/teknisk rom er utsatt for mekanisk belastning. Sluk under kabinett i kjellerbadet er sannsynligvis ikke tilknyttet den eksisterende septikløsningen, noe som eventuelt må undersøkes nærmere før sluket benyttes til gråvannsutslipp.
Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Det mangler tilluftsspalter for luftpassasjer mellom oppholdsrommene. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for mekaniske avtrekk.
Tekniske installasjoner > Varmepumper:
Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere

år.
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/ tettesjikt har begrenset effekt.
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser. Det ble registrert setningssprekker i deler av murverket. Murverket er tilsynelatende oppført på en kombinasjon av fjell og sprengstein, noe som medfører ulike bevegelsesforutsetninger. Videre ble det registrert noe utrasing av pukk ved fundament på den nordvestlige siden. Betonggulver fra den opprinnelige byggeperioden er erfaringsmessig utført uten kapillærbrytende sjikt. Det må derfor forventes noe fuktvandring i støpte gulver mot grunnen
Tomteforhold > Terrengforhold:
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Deler av den utvendige tilbakefylte opparbeidelsen har fall mot grunnmur eller mangler fall ut fra grunnmur, noe som medfører økt risiko for fuktinntrengning, hovedsakelig i perioder med vedvarende nedbør.
Tomteforhold > Terrengforhold - 2:
Det ble registrert setninger i den hellelagte opparbeidelsen.
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:
Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Deler av røropplegget kan være frostutsatt i den kalde årstiden.
Tomteforhold > Septiktank:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Ingen dokumentasjon på septiktank/ utførelse. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at septiktank eller spredegrøft er rehabilitert siden byggeår eller tilkoblingsår.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling:
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det mangler fall ved terskelområdet. Flis og silikonfuger i dusjsonen har påbegynt misfarging.
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det mangler dokumentasjon for utførelse av den skjulte toalettsisternen.

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning:
Det ble registrert redusert limdekning i tilknytning til enkelte veggfliser. Kontrollerte fliser lå stabilt på befaringstidspunktet.

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Det forekommer av selgers egenerklæring:

Har du selv bodd i boligen?
Ja. Vi har bodd her siden september 2024.

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

7. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
Ja. Vann på gulv i gammel kjeller etter styrtregn i slutten av august 24.

11. Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
Ja. Borehull til vann, septiktank og avløpsvann på vaskerom/ bad i kjeller.

17. Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
Ja. Sprekker i grunnmur ute.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende 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: Komfyr og oppvaskmaskin.

Diverse
Nævestadveien 255, nabobygget er næring/verksted. Eiendommen har vært brukt til båtlager/verksted og lagerleie.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
Boligen ligger idyllisk til mellom Tvedestrand og Risør, i

et rolig område med flott utsikt over Nævestadfjorden. Eiendommen har pent opparbeidet tomt, omgitt av natur og spredt boligbebyggelse. Fjorden og områdene rundt innbyr til båtliv, bademuligheter, padling, fisking og rekreasjon. Fjorden går fra Songe og havner ut ved Stangholmen i Risør. Området er perfekt for deg som ønsker fredelige omgivelser med god plass, og som setter pris på nærhet til sjøen og flotte turområder. Kort vei til både Risør og Tvedestrand. Beliggenheten gir også enkel tilgang til E18, noe som gjør det lett å pendle til både Arendal og Kragerø.

Tomt
1443.1 m², eiet
Fint opparbeidet tomt med hyggelige uteområder, samt flott utsikt ut mot fjorden og naturskjønne omgivelser.

Eiendommen har noe usikre grenser. Tomtegrenser og areal kan avvike i større eller mindre grad. Tomtens størrelse er innhentet fra kommunens matrikkelrapport.

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

Parkering
Parkering i garasje eller innenfor egen tomte grense.

ENERGI

Oppvarming
Elektrisk og ved. Varmepumpe i gang og stue. Klebersteinsovn i stue. Varmekabler på bad. Det er vedovn i underetasje, men denne er ikke i bruk. Tilstand vites ikke.

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

Info strømforbruk
Eier opplyser om et strømforbruk på ca 17 000 kWh for september 2024 - mai 2025. Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømutgifter avvike fra oppgitte forbruk.

Energi- og oppvarmingskarakter
Oransje - F

ØKONOMI

Formuesverdi primær
Kr 874 392 pr 2023

Formuesverdi sekundær
Kr 3 497 569 pr 2023

Kommunale avgifter
Kr 12 481 pr 2025

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inneholder:
Feiing: Kr. 309,-
RTA, renovasjon og slamtømming: Kr. 6 300,-
Eiendomsskatt: Kr. 5 872,-

Eiendomsskatt
Kr 5 872 pr 2025

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt inkluderes i de kommunale avgifter.

TV/Internett/Bredbånd
Det er ikke innlagt fiber.

Tilbud lånefinansiering
Hvis du ønsker tilbud på lånefinansiering fra Sparebanken Norge kan du ta kontakt med din megler eller ringe bankens kundeservice på tlf. 38 10 92 00 for mer informasjon.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

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

Eiendommen er tilbygget i 1980. Det foreligger tegninger for tilbygg datert 22.03.1979 og byggetillatelse datert 26.03.1979. Det foreligger ingen ferdigattest. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Fremlagte tegninger illustrerer den opprinnelige delen og den tilbygde delen separat. Romfordelingene i boligens hovedetasje og underetasje samsvarer ikke med fremlagte tegninger. Terrassene og den tilbygde innglassede delen av terrassen / sommerstuen fremgår ikke av tilgjengelige tegninger og det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at tiltakene er byggemeldt. Opprinnelig prosjektert matbod og vedbod benyttes i dag som kjellerstue. Opprinnelig blindkjeller (ikke utgravd) er innredet med bad/vaskerom og bod. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at bruksendringen er formelt omsøkt eller byggemeldt. Det er ikke utarbeidet oppdaterte tegninger av boligen med de faktiske planløsningene og fasadene. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Det foreligger tegninger for garasje, datert 07.08.1983. Tegninger er ikke stemplet av Tvedestrand kommune. Det foreligger ingen ferdigattest. Kjøper overtar

risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/ brukstillatelse på eiendommen.

Vei, vann og avløp
Vei: Fylkesvei fram til innkjørsel til eiendommen. Eier har selv stått ansvarlig for brøyting.
Vann: Privat vann fra borehull på egen tomt.
Avløp: Privat avløp. Selger ble ved kjøp i 2024 opplyst om at det er septiktank som deles med Nævestadveien 255. Felles vedlikeholdsansvar for septik ihht. tinglyst avtale som er et vedlegg til salgsoppgaven. Det er usikkert om det er gjort endringer her i etterkant og at eiendommen nå har hver sin septiktank. Tømming av septiktank faktureres gjennom avgift til RTA.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger i et uregulert område, avsatt til LNF (Natur-, landbruk- og friluftsområder), og er en del av kommuneplanens arealdel. I områder som er lagt ut til LNF er det ikke tillat med annen bygge- og anleggsvirksomhet en den som har dirkete tilknytning til landbruk eller stedbunden næring. Det kan derfor hvile begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging, rivning m.m.

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

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

4213/63/18:
05.10.1966 - Dokumentnr: 1510 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. tillatelse til å
legge vannledning under fylkesveg Laget-Tveite.
Vegvesenets betingelser vedtatt

11.01.1993 - Dokumentnr: 83 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:4213 Gnr:63 Bnr:27
Bestemmelse om adkomstrett

11.01.1993 - Dokumentnr: 83 - Rettigheter iflg. skjøte
Best. om felles vannkilde, vannledn. og kloakkledning.
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.1963 - Dokumentnr: 1495 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4213 Gnr:63 Bnr:5

09.12.1992 - Dokumentnr: 3519 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4213 Gnr:63 Bnr:27
Areal 1269.3 m2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1027084 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0914 Gnr:63 Bnr:18

12.09.1963 - Dokumentnr: 1495 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:4213 Gnr:63 Bnr:5
Bestemmelse om veg
Best. om rett til å grave brønn / bore etter vann.
Bestemmelse om vannledning

09.07.1982 - Dokumentnr: 2306 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:4213 Gnr:63 Bnr:5
Rett til å grave m.m. for nedlegging av avløpsrør på d.e.
Rett til å fjerne trær og kratt i forb. med vedlikehold av disse rør.
Bestemmelse om veg

Adgang til utleie
Boligen har ikke egen utleiedel.

Radon
Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger eller dokumentasjon som omfatter radonmålinger eller radontiltak. Eiendommen ligger i et område med usikker grad av radonforekomster, i henhold til Nasjonalt aktsomhetskart for radon, hvor den sydlige terrengsiden er definert med høy grad av radonforekomster.

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ingen boplikt på eiendommen.

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

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 3 400 000

Totalpris
Kr 3 504 090

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 400 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

85 000,00 (Dokumentavgift)
18 000,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
86 090,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
104 090,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

---
3 486 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
3 504 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

Overtakelse
Etter avtale.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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. Sørmegleren AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

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

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

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

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle 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 oppfølgning. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Vedlegg til Salgsoppgave
Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag. Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglerens hjemmeside www.sormegleren.no/41250062. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Meglers vederlag
Meglers vederlag er avtalt til 2,10 % inkl. mva.
Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.200,-, oppgjørshonorar kr 10.900,-, grunnpakke markedsføring kr 14.000,- og visning kr 1.500,- pr. stk.
I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon.
Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 115 545,00,- inkl. mva.

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

Forsikring
Fremtind Forsikring AS-70
Polisenummer: 75844368

Selger
Bente Hommelsgård
Olav Hommelsgård

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

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

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

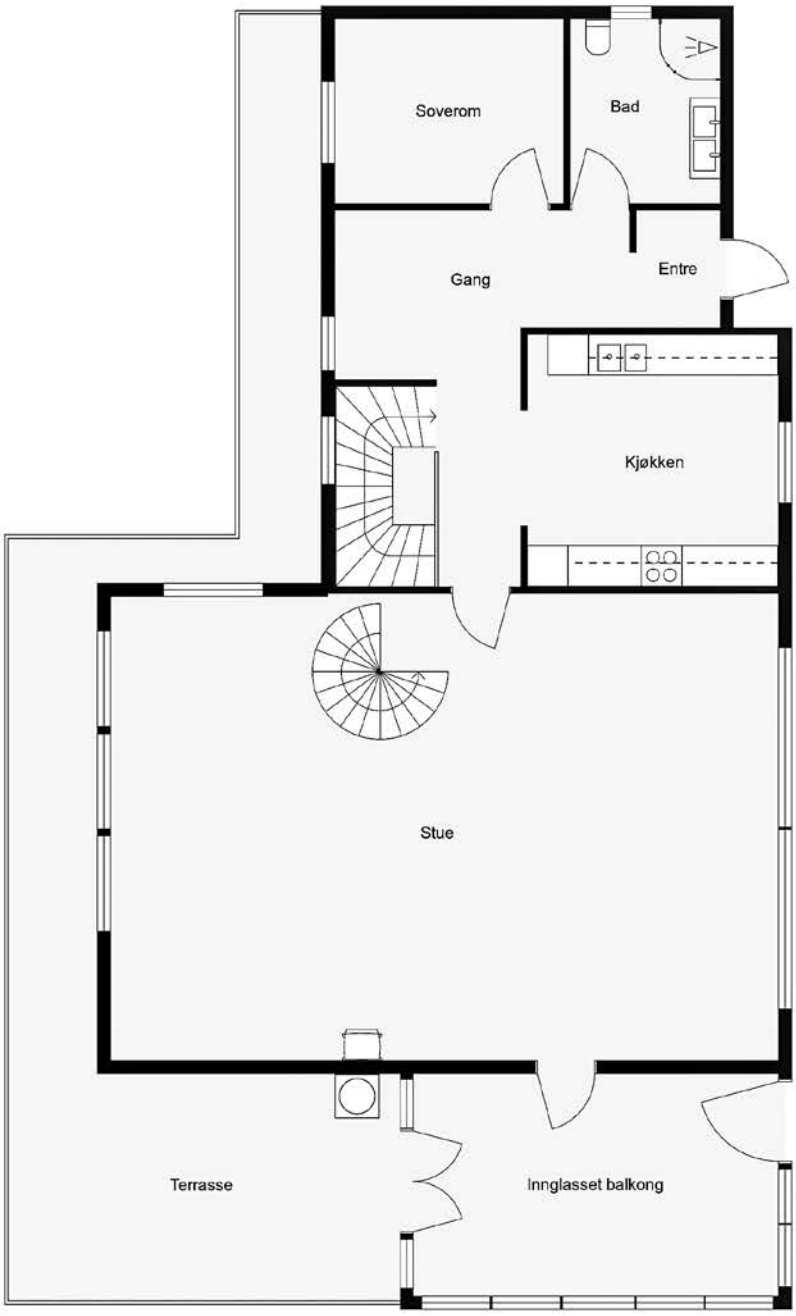
Eiendomsmegler Norge er under etablering ved fusjon mellom Sørmegleren AS og Eiendomsmegler Vest AS. Frem til den juridiske fusjonen 1. november 2025 er Sørmegleren AS oppdragstaker og ansvarlig meglerforetak for dette oppdraget.
Ved fusjonen overføres alle løpende avtaler og

oppdrag til Eiendomsmegler Norge AS,
org. Nr: 940 434 254 uten endringer i vilkår.

Oppdragsnummer
41250062

Salgsoppgavedato
23.10.2025

Plantegning

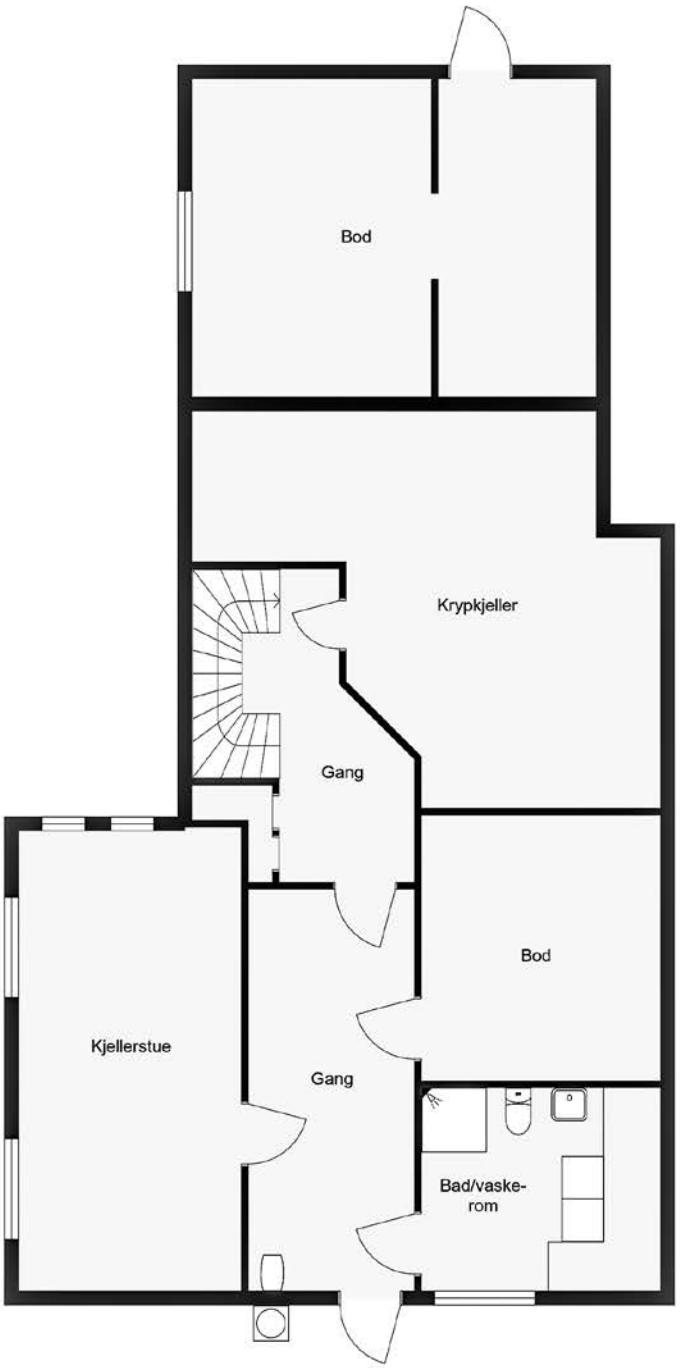


SØNNAVIND MEDIA

Eiendomsmegler Norge

Plantegningen(e) er en illustrasjon av boenheten
og er ikke målbar. Avvik kan forekomme

Plantegning



Plantegningen(e) er en illustrasjon av boenheten
og er ikke målbar. Avvik kan forekomme



Romslig enebolig med 4 garasjeplasser og pent opparbeidet tomt



Utestue på terrassen - en fin forlengelse av stuen



Romslig hage med god plass til lek og moro



Terrasse med utestue



Utsikt over Nævestadfjorden



Romslig terrasse med god plass til flere sittegrupper



Gang i hovedetasje



Kjøkken med plass til kjøkkenbord



Kjøkkenet har over - og underskap, god plass til oppbevaring



Stor stue med god plass til spisebord og sofagruppe



Stue med trappeadkomst til loftsetasje



Stue med fin utsikt over fjorden



Store vinduer som gir naturlig lysinnslipp til stuen



Stue



Soverom med god plass til dobbeltseng



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Pent flislagt bad med dusj, servant og toalett



Lyst, fint og moderne bad



Gang med garderobeskap



Vaskerom/bad



Loftstue



2. etasje



Kjellerstue (opprinnelig godkjent matbod og vedbod)



Bod



Utsikt fra terrasse



Nabolagsprofil

Nævestadveien 257

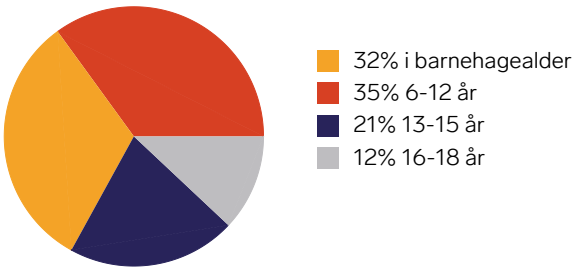
Offentlig transport

Laget kirke snuplass Linje 162	2 min 2.1 km
Grenstøl bussterminal Linje F5	12 min 11.8 km
Tvedestrand rutebilstasjon Totalt 10 ulike linjer	13 min 11.4 km
Kristiansand Kjevik	1 t 8 min
Lyngør Holmbrygga Linje 195	7.2 km

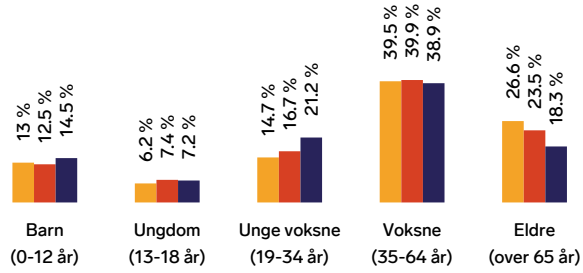
Skoler

Vestre Sandøya skole (1-4 kl.) 15 elever, 2 klasser	9.5 km
Tvedestrand barneskole (1-7 kl.) 423 elever, 21 klasser	14 min 12.2 km
Lyngmyr skole (8-10 kl.) 246 elever, 18 klasser	14 min 12 km
Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser	14 min 12.3 km
Risør videregående skole 300 elever, 15 klasser	16 min 15 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Laget	177	101
Kommune: Tvedestrand	6 115	3 371
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hope barnehage (1-5 år) 18 barn	9 min 7.9 km
Knatten barnehage (1-5 år) 17 barn	10 min 9.9 km
Lyngbakken barnehage (1-5 år) 84 barn	14 min 12 km

Dagligvare

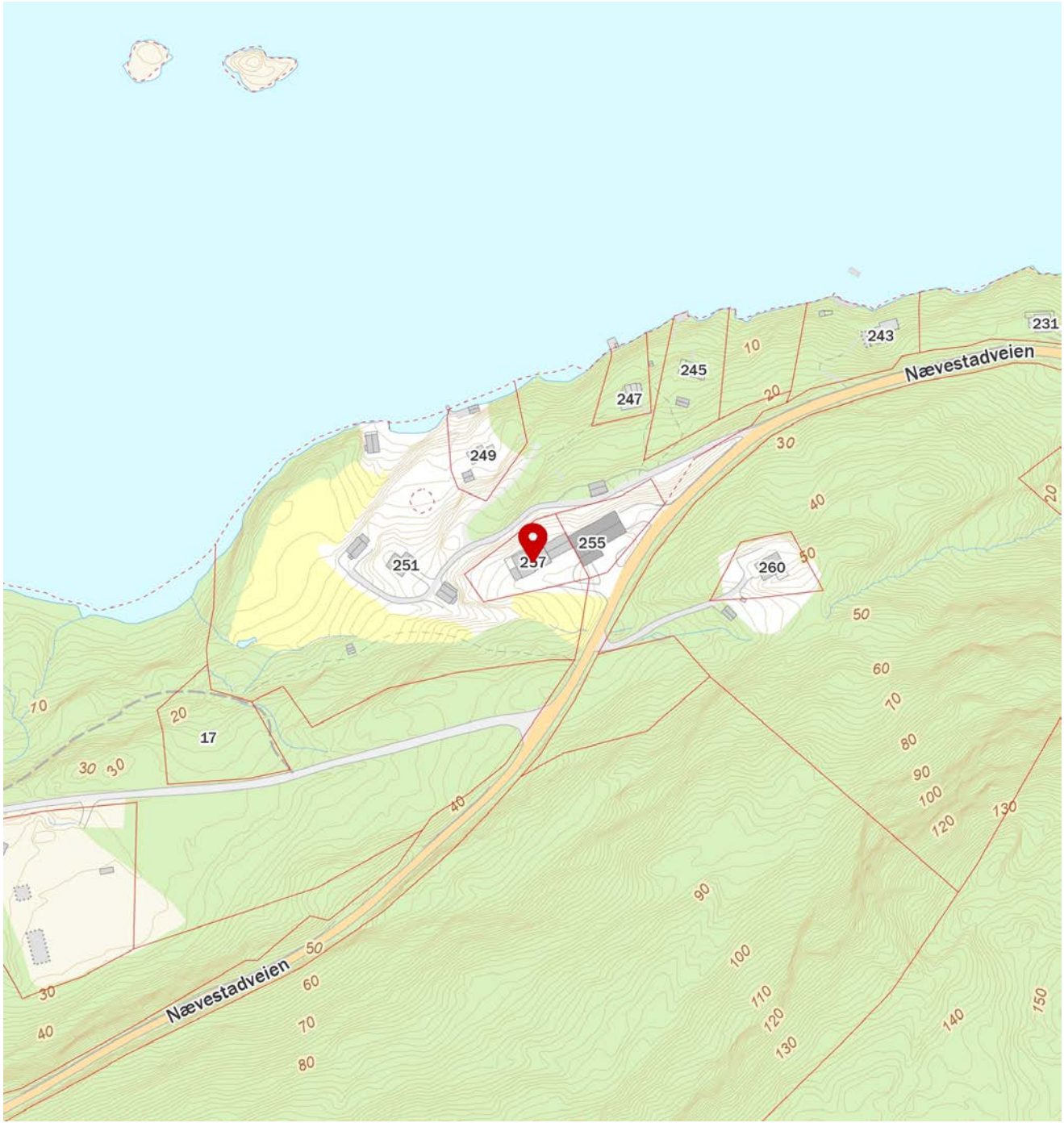
Lyngør Handelshus	7.4 km
Joker Hopestrand	8 min

Sport

Laget Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	2 min 2.2 km
Angelstad skole Ballspill, sandvolleyball	8 min 8.1 km
SKY Fitness Tvedestrand	10 min
Aktivitetshuset	13 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Garasje
Nævestadveien 257, 4957 RISØR
TVEDESTRAND kommune
gnr. 63, bnr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 337 m² BRA-i: 227 m²



Befaringsdato: 24.06.2025 **Rapportdato:** 07.07.2025 **Oppdragsnr.:** 20201-1685 **Referansenummer:** XP1712

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen **Sertifisert Takstingeniør:** Espen Martinsen **Vår ref:**

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstmann Espen Martinsen

Takstmann Espen Martinsen
Takstingeniør – Byggmester

Rapportansvarlig

Espen Martinsen

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© 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 eksemplarfremstilling 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 straffeansvar.

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1964, oppført i to og en halv etasjer. Den tilbygde delen ble oppført i perioden rundt 1980. Videre er eiendommen bebygget med garasjebygning fra 1983.

Baderommet i boligens hovedetasje og tilhørende røropplegg ble fornyet i 2021. I samme periode ble store deler av de innvendige overflatene kosmetiske oppusset. Varmepumpene er produksjonsmerket 2019 og varmtvannsberederen er fra 2020.

Ut fra alder og datidens byggemåte fremstår boligen som normalt vedlikeholdt og med påregnelig vedlikeholdsbehov.

Kjøper må være oppmerksom på naturlige aldringssvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig gjenværende deler av ytterkledningen, dører, vinduer, det elektriske spredningsnettet, røropplegget og dreneringen som legges til grunn for vurderingen.

Det er behov for utbedring av overgangstekking mellom tak og veggside. Viser for øvrig til avsnittene som omfatter drenering, terrengforhold og rom under terreng.

Våtrommet i boligens underetasje har opppgraderingsbehov.

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

Fremlagte tegninger illustrerer den opprinnelige delen og den tilbygde delen separat. Romfordelingene i boligens hovedetasje og underetasje samsvarer ikke med fremlagte tegninger. Terrassene og den tilbygde innglassede delen av terrassen / sommerstuen fremgår ikke av tilgjengelige tegninger og det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at tiltakene er byggemeldt.

Opprinnelig prosjektert matbod og vedbod benyttes i dag som kjellerstue. Opprinnelig blindkjeller (ikke utgravd) er innredet med bad/vaskerom og bod. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at bruksendringen er formelt omsøkt eller byggemeldt. Det er ikke utarbeidet oppdaterte tegninger av boligen med de faktiske planløsningene og fasadene.

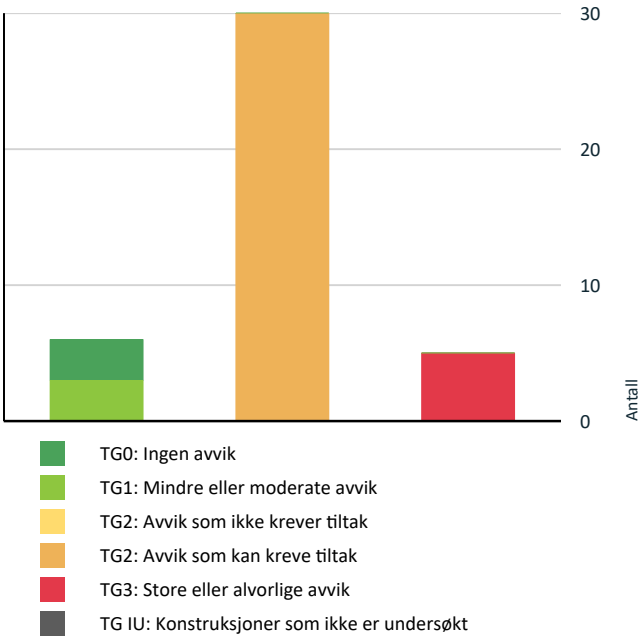
Det er ikke utstedt ferdigattester for tiltakene på eiendommen.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

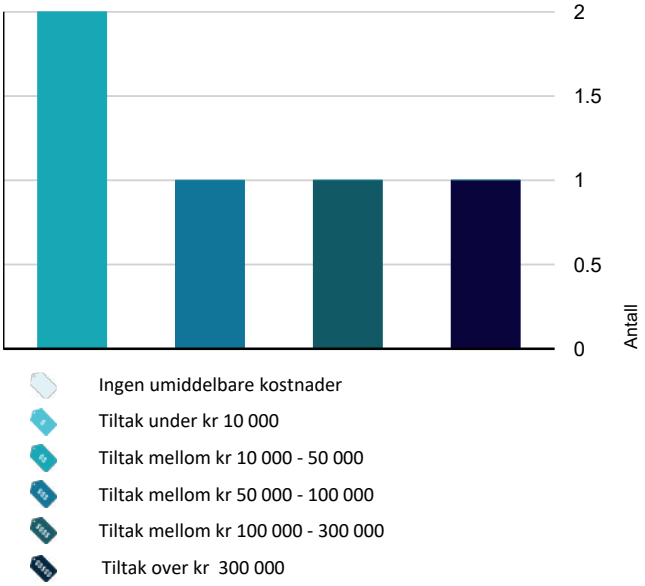
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann, tilknyttet Norsk Takst.

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

Mandat:
Utarbeidelse av tilstandsrapport for 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. Kjøper må derfor være oppmerksom og bevisst på at bygningsdeler og installasjoner som tildeles Tilstandsgrad 2 (TG:2) også innebærer eller kan innebære kostnader for eier av bygningen.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Terrassedører — Gå til side
- Utvendig > Hovedinngangsdør — Gå til side
- Utvendig > Kjellerdør — Gå til side
- Utvendig > Treterrasse med sommerstue — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper - 1 — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmepumper — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold - 2 — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Tomteforhold > Septiktank — Gå til side
- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1964

Kommentar
Det er tilgjengelige opplysninger fra forrige omsetninger som legges til grunn for tidsangivelsen. Den tilbygde delen ble oppført i perioden rundt 1980.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har normal standard.

Vedlikehold
Ut fra alder og byggemåte fremstår boligen som normalt vedlikeholdt. Det er for øvrig påregnelig oppgraderingsbehov for bygningsdeler, overflater, rom og installasjoner som har passert sin forventede brukstid eller hvor over halvparten av forventet brukstid har passert.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater, inspeksjon av tilgjengelige konstruksjonsdeler fra tilgjengelig kryploft over den opprinnelige delen og inspeksjonsluke mot den tilbygde delen.

Siden taket (takkonstruksjon og taktekking) kun er observert fra kryploft, inspeksjonsluke til kryploft og bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Eksempelvis ved montering av stillas eller bruk av sikkerhetssele.

Bærende undertak av sponplater og yttertakstekking av metallplater over den opprinnelige delen. Yttertaket på den tilbygde delen er utført med asfaltshingel.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendige beslag har utettheter.

Synlig alders slitasje. Undertaket på den opprinnelige delen har misfargede felter og delvis defekte overflater som følge av kondensering og/eller fuktvandring ved overgangstekkinger.

Konsekvens/tiltak
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Overgangstekkinger mellom takflate og veggside må ettergåes og utbedres som strakstiltak. Deretter må det påregnes kommende omlegging av taktekkingene som følge av naturlige aldringssvekkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport





Undertakplater med fuktmerker ved overgangstekking og takfoten.





TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast og metall.
Fallforhold i renner er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert fraglidning i tilknytning til nedløp på det nordvestlige ytterhjørnet.

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.

Nedløp med fraglidning må utbedres og nedløpsvann må ledes bort fra bygningskroppen for å unngå utvasking i massene. Eventuell ettermontering av snøfangere medfører at takkonstruksjonen tidvis utsettes for ekstra vektbelastning og innebærer at vesentlige snølaster må fjernes manuelt.







TG 2 Veggkonstruksjon

Undersøkelsen er foretatt ved visuell inspeksjon, fra bakkenivå.

Den vertikale ytterkonstruksjonen over grunnmuren er oppført i bindingsverk av tre. Teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Utvendige overflater er utført med stående malt tømmermannskledning og liggende malt vestlandskledning.

Vurdering av avvik:

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

Den vestlige veggsiden har synlig rehabiliteringsbehov som følge av soltørk, slitasje, lokale råteskader og vridninger. Varierende grad av slitasje og tørkesprekker. Deler av kledningen er utsatt for vannsprut fra tilstøtende terrassegulv.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Rehabilitering av den vestlige endeveggen. Utlufting av kledningen, vindsperre og etterisolering er naturlig å utbedre når kledningen en gang skal skiftes. Ved eventuelle kosmetiske oppussingsarbeider av innvendige rom anbefales etablering av dampsperre.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater, inspeksjon av tilgjengelige konstruksjonsdeler fra tilgjengelig kryploft over den opprinnelige delen og inspeksjonsluke mot den tilbygde delen.

Taket er en todelt plassbygget saltakskonstruksjon, delvis utført med tildekkede skråtak mot innredede rom.

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

Isolerte og/eller tildekkede skråtak kan være tidvis utsatt for dampgjennomgang fra tilstøtende rom, med påfølgende kondensfukt og betegnes derfor som risikokonstruksjon. Den opprinnelige delen er noe underdimensjonert mot tunge snølaster. Det ble registrert misfarget undertak ved takutstikkene i den opprinnelige delen. Størrelse og utforming av endeventiler medfører økt risiko for snø og slagregnsinntrengning.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Utbedring / endring av ventiler som medfører økt risiko for fuktinntrengning. Utluftingen bør utbedres.

Utlufting av skråtak, kryploft og kott er av betydning for å unngå kondensfukt. Konstruksjonen må holdes under oppsikt for eventuelle tilstandsendringer. Innvendig avtrekksventilering må utbedres for å sørge for noen grad av undertrykk i boligen og redusert dampbelastning mot de ytre konstruksjonsdelene.





TG 2 Vinduer

Fastkarm og hengslede malte trevinduer med 3-lags glass. Kontrollerte glassfelt fra 1979.

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

Loftsvindu/soveromsvindu på den vestlige siden har nedsatt åpne/lukke-funksjon. Aldringssvekkelser for tettepakninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for vinduene. Enkelte vinduer har 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 må påregnes rehabilitering, utbedring av tettepakninger, løpende utskiftning av vindusglasser og/eller kommende utskiftning av vinduene i boligen. Det er loftsvinduene på den vestlige siden som må prioriteres i forhold til rehabilitering eller utskiftning. Tettepakninger kan med fordel utbedres dersom det oppleves trekk i den kalde årstiden.

Tilstandsrapport





TG 2 Terrassedører

Malt balkongdør / terrassedør i tre med 2 lag glass, fra ombyggingsperioden i tilknytning til stue og kjellergang. Kjellerdøren er utført med katteluke. Enkle plassbygde tredører i tilknytning til sommerstuen.

Vurdering av avvik:

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

Naturlige aldringssvekkelser for tettepakning og isolerglass. Kjellerdøren mangler terskelbeslag og det ble registrert friksjon mellom terskel og dørblad. Ettermontert katteluke medfører noe kaldtras / trekk i dørbladet. Montert katteluke er en valgt løsning. Glass-sprekk i tilknytning til sommerstue. Glassfeltene i sommerstuen er ikke utført med personsikker/knussikker glassmerking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rehabilitering av overflater, etterjustering, utbedring av tettepakninger og smøring/overhaling av bevegelige deler. Tettepakninger kan med fordel skiftes dersom det oppleves trekk i den kalde årstiden. Ettermontere utvendig terskelbeslag.







TG 2 Hovedinngangsdør

Innadslående speildør i tre.

Vurdering av avvik:

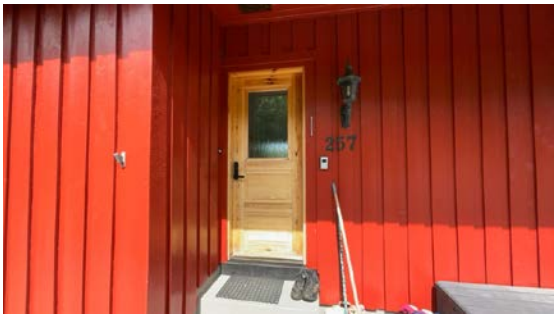
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Tilstandsrapport

I følge eier er speilfeltene utette mot slagregn. Innadslående slagretning medfører økt risiko for fuktinntrengning ved terskel. Aldringssvekkelser for tettepakning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tetting og utvendig overflatebehandling. Tettepakninger kan med fordel skiftes dersom det oppleves trekk i den kalde årstiden.



TG 2 Kjellerdør

Innadslående malt tredør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innadslående slagretning medfører økt risiko for fuktinntrengning ved terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan ikke konstateres behov for umiddelbare tiltak. Dersom vannsprut eller snøsmelting medfører fuktinntrengning ved terskel må det eventuelt utføres tiltak for bedre tetting.



TG 2 Treterrasse med sommerstue

Treterrasse med nyere terrassegulv og malt rekke.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:

Det ble registrert noe horisontalavvik i deler konstruksjonen. Deler av konstruksjonen er noe underdimensjonert. Det er spennvidder i kombinasjon med konstruksjonstykkelser som legges til grunn for vurderingen. Videre er deler av terrassen utsatt for vektbelastningen ved snøras fra taket.

Taktekkingen på sommerstuen har passert sin forventede brukstid. Vinduer og dører bør

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det må påregnes overflatevedlikehold / overflatebehandling. Videre må det påregnes noe opprettinger og etterforsterkninger. Taktekkingen på sommerstuen er moden for utskiftning. Vinduer og dører kan med fordel sikres bedre mot sammenstøt og bevegelser ved vind mot konstruksjonen.

Tilstandsrapport






TG 2 Utvendige trapper

Utvendige plasstøpte betongtrapper.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler håndløpere i trappeløpene. Kjellertrappen har synlig overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ettermontere håndløpere og overflatevedlikehold av overflatene i kjellertrappen.




INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Innvendige gulver er utført med laminat, belegg og fliser.
Veggflatene er utført med malt trepanel og malte finerplater.
Det er benyttet malt trepanel og takessplater i tak / himlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis gulvknirk. Gulvknirk kan variere gjennom sesongene og med luftfuktigheten i omgivelsene, monteringsfeil, ved opplagring av tunge gjenstander som hindrer bevegelser i gulvet og/eller utilstrekkelig fugespalte mot gulvets ytterkanter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eventuelle kosmetiske oppgraderingsbehov, utbedringer eller standardhevinger må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Det ble registrert om lag 4 cm horisontalavvik i tilknytning til delevegg mellom trappegang og soverommene i loftsetasjen og noe ustivhet i deler av skillekonstruksjonen. Åpen/utildekkede deler av skillekonstruksjonen mot kjellerrom medfører økt risiko for musinntrengning.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det kan ikke utelukkes behov for etterforsterkning mellom hovedetasjen og loftsetasjen, i den tilbygde delen. Utildekkede overflater mot kjellerrom bør ferdigstilles og det må etableres permanente stolper der det er etablert provisoriske / midlertidige.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

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

Eiendommen ligger i et område med usikker grad av radonforekomster, i henhold til Nasjonalt aktsomhetskart for radon, hvor den sydlige terrengsiden er definert med høy grad av radonforekomster.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen er utført med utvendig elementpipe.

Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet.

- Peisovn i stue, hovedetasje.
- Vedovn av støpejern i kjellergang.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Utvendige overflater har riss, småsprekker og overflateslitasje. Synlig rust i tilknytning til sotluke. I følge eier er det utilstrekkelig trekk i tilknytning til ildstedet i underetasjen. Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det er behov for kommende oppgradering av ildstedet i underetasjen.

Anbefaler å kontakte kommunens brann / feiervesen for utvidet kontroll og overordnet vurdering av fyringsanlegget.

Tilstandsrapport







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerrom:
Boligen har krypkjeller og kjellerrom med delvis tilbakefylt ytterkonstruksjon. Det er ikke innforede konstruksjoner mot tilbakefylte deler av murverket. Det er utført måling av vektprosent / trefuktinnhold i tilknytning til kjellerbod med paneloverflater og skillekonstruksjonen i kryprommet.

Generell informasjon om krypkjellere og kjellerrom:
Tilsig av fukt, avdamping fra grunnen og kondensering på overflatene er i mange tilfeller årsak til kondensbelastning mot trekonstruksjoner, i tilknytning til kjellerrom. Veggventiler bør erfaringsmessig være stengt i den varme årstiden for å forhindre kondensering på overflater i kjellerrom som har en lavere temperatur enn uteluften. Det bør være fuktsperre mot grunnen for å forhindre avdamping fra grunnen. Videre kan kryprom med fordel uttørkes og konserveres ved installering av rotoravfukter.

Vurdering av avvik:
• Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.
• Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konstruksjonsmessige åpninger medfører risiko for musinntrengning. Det ble registrert / påvist høyt trefuktinnhold i panel mot betonggulv, i kjellerbod med utvendig adkomst. I følge eier har det forekommet innsig av vann i den gamle delen, ved store nedbørsmengder.

Tilbakefylte veggsider er tidvis utsatt for fuktvandring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Etablere tiltak mot mus. Overflater med trepanel og plastisolasjon / isopor bør fjernes. Videre bør det etableres økt grad av utlufting og den eksisterende avfukter-installasjonen må benyttes videre.

Den tekniske oppbygningen medfører at etasjen ikke er egnet for innredning med trematerialer / organiske materialer, inntil drenering og tiltak mot fuktvandring er utført.

Tilstandsrapport



Kjellerbod - Høyt trefuktinnhold i nedre del av paneloverflate.

TG 3 Innvendige trapper 2

Svingtrapp i tre med malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Andre tiltak:

Anbefaler ettermontering av rekkverk og håndløper langs vegglivet. Trappens utforming kan ikke uten videre endres uten omfattende konstruksjonsmessige inngrep.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Innvendige trapper - 1

Svingtrapp i tre med teppelagte gangtrinn.

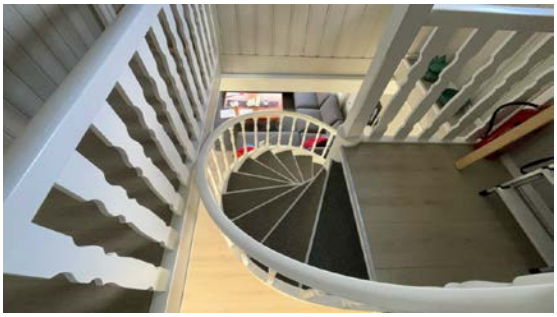
Vurdering av avvik:

- 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

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige dører

Malte lettdører og speildører i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Baderom fra 2021 i boligen hovedetasje.
Det er ikke utarbeidet sjekkliste-dokumentasjon for våtromsarbeidene.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anbefaler varsom bruk for å unngå unødig fuktbelastning mot overflater som ikke er utført med vanntette sjikt.



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv.
Våtrommet er utført med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det mangler fall ved terskelområdet. Flis og silikonfuger i dusjsonen har påbegynt misfarging.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Nedstøpt plastsluk i gulv med synlig tettesjikt under klemring i sluk.
Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av tettesjikt.



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Dobbel servantinnredning, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det mangler dokumentasjon for utførelse av den skjulte toalettsisternen.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Innhent dokumentasjon for skjult toalettsisterne, om mulig.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte og tilluftsspalte i vindu.

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er utført fra underliggende kjellerrom med utildekket skillekonstruksjon. et er ikke avdekket skadelige fuktverdier ved måling av trefuktinnhold.



Fuktmåling - Tørr konstruksjon i området som er kontrollert.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Enkel bad/vaskeromsløsning i boligens underetasje.

Overflater:
Flislagt gulv uten oppkant. Veggflatene er tuført med malt tapet og det er benyttet overflatebehandlet trepanel i tak/himlingen.

Utstyr:
Gulvmontert toalett med kvernpumpe, dusjkabinett, utslagsvask og enkelt opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke etablert tett oppkant mellom gulv og vegg. Våt-soner i rommet er ikke ivaretatt. Det er etablert hjelpesluk under dusjkabinettet. Sluket er sannsynligvis ikke tilknyttet den eksisterende septikløsningen. Kabinett må flyttes for tilstrekkelig tilgang til hjelpesluk. Det ble registrert motfall på deler av gulvet. Stedvis redusert limdekning (bomlyd). Det ble registrert friksjonslyd i avtrekksviften.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Anbefaler varsom bruk, utbedring / utskiftning av avtrekksviften, videre bruk av kabinett og ettermontering av automatisk lekkasjestopper inntil våtrommet skal renoveres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Hulltaking - Fuktmåling - Tørr konstruksjon i hulltakingsområdet.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Overflater:
Laminatgulv. Veggflatene er utført med malte plater og fliser over benkplate. Det er benyttet takessplater i tak / himlingen.

Innredning fra ombyggingsperioden i 1980:
Over og underskaper med fronter i malt profilert utførelse.

Utstyr: (ikke funksjonstestet)
Avsatt plass til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert redusert limdekning i tilknytning til enkelte veggfliser. Kontrollerte fliser lå stabilt på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes kommende utbedring av fliser.

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

Tilstandsrapport





HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i plast (rør i rør) tilknyttet vannfordelerskap i bod og fordelerstokk ved vanninntak i teknisk kjellerrom. Det er noe gjenværende vannrør i kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Mer enn halvparten av forventet av forventet levetid er oppbrukt for de gjenværende vannrørene i kobber. Vannrørskurser i teknisk kjellerrom er ikke merket og vannfordelerstokken er ikke utført med omsluttende vannfordelerskap med avrenning til rom med sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Anbefaler å etablere automatisk lekkasjestopper som forebyggende tiltak i tilknytning til bodrommet i underetasjen. Eventuelt etablere vannfordelerskap. Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for gjennomgang og vurdering av eldre trykkrør/vannrør. Videre anbefales ettermontering av waterguard / lekkasjestopper i tilknytning til rom med vanninstallasjoner, uten sluk og tettesjikt for håndtering av lekkasjevann. Det er også behov for etablering av plan for periodisk rens eller utskiftning av vannfilter.

Tilstandsrapport






TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Vurderingen omfatter de gjenværende delene av røropplegget. Deler av røropplegget i kjellerrom/teknisk rom er utsatt for mekanisk belastning. Sluk under kabinett i kjellerbadet er sannsynligvis ikke tilknyttet den eksisterende septikløsningen, noe som eventuelt må undersøkes nærmere før sluket benyttes til gråvannsutslipp.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Anbefaler å ettermontere beskyttende innboksing eller trinn i tilknytning til avløpsrør ved inngang til kjellerrommet. Kontakte vvs-fagmann for utvidet kontroll og vurdering av hjelpesluk i kjellerbad.

Tilstandsrapport







TG 2 Ventilasjon

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og baderommene.
Vinduer med spalteventiler.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler tilluftsspalter for luftpassasjer mellom oppholdsrommene. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for mekaniske avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

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

TG 2 Varmepumper

Luft til luft varmepumper, produksjonsmerket 2019. Utløpt garantitid.
Installasjonene var i bruk på befaringstidspunktet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport





TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder (Ca 200 liter) er plassert i kjeller.
Berederen er produksjonsmerket 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Elektrisk anlegg tilknyttet tavleskap i entrè, hovedetasje. Underfordeler i trappegang, underetasje.
Tavleskapet er utført med automatsikringer.

Kursfortegnelsen i hoved-tavleskapet er ikke fullt oppdatert. Det er benyttet skjøteledninger for vaskemaskin og tørketrommel, samt garasjeporter.
Ledninger på kryploft er ikke tilstrekkelig klamret.

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

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

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

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

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

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

   vet ikke

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei ikke som vi vet om

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Vurderingene som fremgår beror på tilgjengelig og fremlagt dokumentasjon eller manglende tilgjengelig dokumentasjon, i kombinasjon med besiktigelse av tilgjengelige anleggsdeler og selgers opplysninger.

    Kursfortegnelsen i hoved-tavleskapet er ikke fullt oppdatert. Det er benyttet skjøteledninger for vaskemaskin og tørketrommel, samt garasjeporter. Ledninger på kryploft er ikke tilstrekkelig klamret.

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

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

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

Generell kommentar

Kostnadsestimatet omfatter kun innhenting av rapport fra el-takstmann og mindre utbedringer. Eventuelle utbedringer av større omfang eller oppgraderinger / standardhevinger er ikke vurdert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Terrengforholdene tilsier at boligen er fundamentert på fjell og masser av sprengstein. Grunnundersøkelser utover observasjoner på stedet er ikke foretatt. Sprekksymptomer i deler av murverket tilsier at det er eller har vært noe setninger i grunnen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilbakefylt ytterkonstruksjon mot deler underetasjen. Grad av tilslamming og eventuelle drensrør i grunnen kan ikke vurderes uten terrenginngrep.

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

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer er oppført i betongblokker, betong og blokker av lettklinkerbetong. i Betongkvalitet og armering er ikke vurdert. Støpt betonggulv mot terreng i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det ble registrert setningssprekker i deler av murverket. Murverket er tilsynelatende oppført på en kombinasjon av fjell og sprengstein, noe som medfører ulike bevegelsesforutsetninger. Videre ble det registrert noe utrasing av pukk ved fundament på den nordvestlige siden.

Betonggulver fra den opprinnelige byggeperioden er erfaringsmessig utført uten kapillærbrytende sjikt. Det må derfor forventes noe fuktvandring i støpte gulver mot grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Sprekker i grunnmurer må observeres over tid for å se eventuelle endringer eller om symptomene er stabile. Kosmetisk overflatevedlikehold må for øvrig påregnes og sprekker i den vertikale konstruksjonen kan med fordel tettes på utvendig side. Konstruksjonen må holdes under oppsikt for tilstandsendringer. Fundament med pukkras må utbedres og upussede blokker av lettklinkerbetong under terrassen må påføres beskyttende lag av slemming eller murpuss.









TG 2 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet i skrånende terreng med tilbakefylte masser mot grunnmuren.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Deler av den utvendige tilbakefylte opparbeidelsen har fall mot grunnmur eller mangler fall ut fra grunnmur, noe som medfører økt risiko for fuktinntrengning, hovedsakelig i perioder med vedvarende nedbør.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Terrengforholdene må holdes under oppsikt. Eventuelle tiltak må vurderes i forhold til overvannstilsig i nedbørsperioder og perioder med overganger mellom frost og snøsmelting. Eventuelle tiltak og terrengjusteringer må også vurderes i forbindelse med en fremtidig redrenering av murens tilbakefylte sider.



TG 2 Terrengforhold - 2

Deler av utearealet er opparbeidet med heller og betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert setninger i den hellelagte opparbeidelsen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes utbedring av den hellelagte opparbeidelsen.





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen blir forsynt med forbruksvann fra borebrønn. Forbrukskapasiteten er ikke vurdert. I følge eier er borebrønnen med tilhørende brønnpumpe fra 2010. Avløp føres til septiktank. I følge eier ble spredegrøften rehabilitert i perioden rundt 1982. 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.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Deler av røropplegget kan være frostutsatt i den kalde årstiden.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Foreta kontroll av brønnvann.

Tilstandsrapport

TG 2 Septiktank

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

Årstall: 1982 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at septiktank eller spredegrøft er rehabilitert siden byggeår eller tilkoblingsår.

Konsekvens/tiltak

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

Naturlig alders slitasje medfører at det må påregnes kommende rehabilitering av septikløsningen med tilhørende spredegrøft.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1983

Kommentar
Det er fremlagte opplysninger som legges til grunn for tidsangivelsen.

Standard
Bygningen har normal enkel garasjestandard.

Vedlikehold
Bygningen har påregnelig vedlikeholdsbehov ut fra alder og datidens byggemåte.

Beskrivelse
Tilleggsbygninger er vurdert på generelt grunnlag. Det settes ikke tilstandsgrader på enkelte bygningsdeler eller installasjoner. Tilstandsgradene settes på bygningene i sin helhet og vurderes ut fra følgende kriterier: Alder og slitasje, skadesymptomer, personskaderisiko, formelle avvik og det visuelle inntrykket.

Oppfult grunnmur av betong, støpt innvendig betonggulv og vertikal ytterkonstruksjon av lettklinkerblokker. Det ble registrert setningssprekker på den nordlige siden. Utvendig side av lettklinkerblokkene er utført uten beskyttende pusslag. Det må påregnes utvendig vedlikehold og påføring av beskyttende puss eller slemming. Betonggulvet har synlige områder med porøs / redusert betong og det må derfor påregnes rehabilitering av betonggulvet.

Taket er en fabrikkfremstilt W-konstruksjon med bærende undertak av finèrplater. Taket er tekket med asfaltshingel. Undertakplatene har synlige kondensmerker / misfarging etter kondensering på innvendig side. Bygningen bør utluftes bedre for effektiv uttransportering av dampholdig luft. Shingeltekkingen har passert sin forventede brukstid. Bygningen er utført med takrenner og nedløp i plast. Det ble registrert noe nedbøyninger i renner og sprekk i nedløp. Aldringssvekkelser medfører at det må påregnes kommende utskiftning eller utbedring av renner og nedløp.

Bygningen er utført med 4 stk leddporter i tre. To av portene er tilknyttet elektriske portåpnere. De nedre port-speilene er utsatt for vannsprut og det med påregnes vedlikehold. Isolerglass-vinduer produksjonsmerket 1983. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for vinduene. Det er montert finèrplater på gulv i verksted-delen. Platene har noe fuktmerker i ytterkanter. Kondens og avdamping gjennom gulvet ikke er godt egnet for tildekking med organiske materialer. Verksted-delen er utført med innvendig plastisolasjon, som har en brann og røyk-forsterkende effekt, i tillegg til at bygningen ligger nær tilstøtende nabobygning. Det bør etableres tiltak mot brannspredning mellom bygningene, både mot boligen og tilstøtende nabobygning.

Tilstandsgraden settes ut fra en samlet vurdering.
TG:2

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

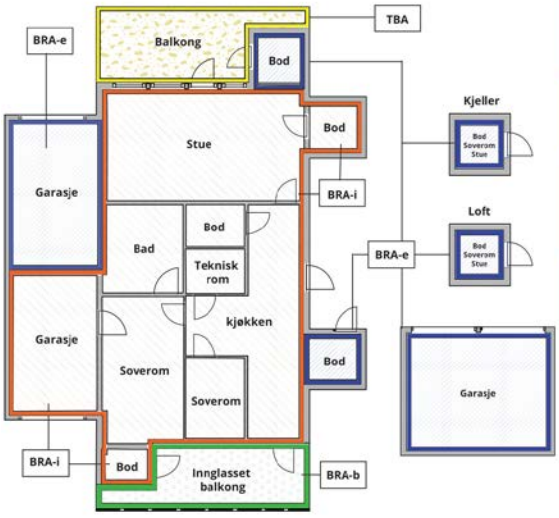
Hva er måleverdig areal?

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 bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsetasje	49			49	
Hovedetasje	121		18	139	42
Underetasje	57			57	
Underetasje med utvendig adkomst		18		18	
SUM	**227**	**18**	**18**		**42**
SUM BRA	**263**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Trappegang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
Hovedetasje	Entré, Gang, Bad, Soverom, Kjøkken, Stue		Innglasset balkong
Underetasje	Trapperom, Gang, Bod, Kjellerstue, Bad/vaskerom, Kryperom		
Underetasje med utvendig adkomst		Teknisk rom, Bod	

Kommentar

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm.
Deler av arealet under skråtakene i boligens loftsetasje er derfor ikke inkludert i arealberegningen. Vurderingen omfatter også kryprom og store deler av arealet i tilknytning til hyller/nivåforskjeller med lav takhøyde (under 190 cm) i underetasjen.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Underetasjens assymetriske utforming, i kombinasjon med romfordelinger, høydeforskjeller og ulike veggtykkelser mellom rommene, medfører påregnelige avvik i arealutmålingen. Arealene kan og vil derfor avvike mer enn 2% mellom ulike personer som utfører og definerer de måleverdige arealene i underetasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fremlagte tegninger illustrerer den opprinnelige delen og den tilbygde delen separat. Romfordelingene i boligens hovedetasje og underetasje samsvarer ikke med fremlagte tegninger. Terrassene og den tilbygde innglassede delen av terrassen / sommerstuen fremgår ikke av tilgjengelige tegninger og det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at tiltakene er byggemeldt.

Opprinnelig prosjektert matbod og vedbod benyttes i dag som kjellerstue. Opprinnelig blindkjeller (ikke utgravd) er innredet med bad/vaskerom og bod. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at bruksendringen er formelt omsøkt eller byggemeldt. Det er ikke utarbeidet oppdaterte tegninger av boligen med de faktiske planløsningene og fasadene.

Det er ikke utstedt ferdigattester for tiltakene på eiendommen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er tekniske løsninger i kombinasjon med kort avstand mellom bolig og garasjebygning som legges til grunn for vurderingen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Etablert nytt bad med tilhørende rørinstallasjoner i 2021. Arbeidene ble utført i regi av forrige eier.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		74		74	
SUM		**74**			
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er røyk og brannforsterkende isolering i verksted-delen, manglende branndempende materialer mot takkonstruksjon og avstand til bolig og nabobygning som legges til grunn for vurderingen.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	218	45
Garasje	0	74

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2025	Bente og Olav Hommelsgård	Kunde
	Espen Martinsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4213 TVEDESTRAND	63	18		0	1443.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nævestadveien 257

Hjemmelshaver

Hommelsgård Bente, Hommelsgård Olav

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Boligen blir forsynt med forbruksvann fra privat borebrønn.

Tilknytning avløp

Avløp føres til septiktank. Opplysninger om tømmingsintervallene tilsier at det er etablert spredegrøft.

Om tomten

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

Siste hjemmelsovergang

År

2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Oppdragsbekreftelse.			Gjennomgått		Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.			Gjennomgått		Nei
Tegning - Bolig. Datert 09.11.1963.			Gjennomgått		Nei
Tegning - Bolig. Datert 06.01.1979.			Gjennomgått		Nei
Tegning - Garasje, datert 1983.			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest.		Det foreligger ikke ferdigattest for tiltakene på eiendommen.	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av 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.

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XP1712

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

Nævestadveien 257, 4957 RISØR

12 Jun 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nævestadveien 257	Nævestadveien 257	

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?

August 2024

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.

Vi har bodd her siden september 2024

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Hommelsgård, Bente

Selger

Hommelsgård, Olav

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

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

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

Vann på gulv i gammel kjeller etter styrtregn i slutten av august 24

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Borehull til vann, septiktank og avløpsvann på vaskerom/ bad i kjeller

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

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekker i grunnmur ute

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94986475

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Hommelsgård, Olav	**2025-06-12**	**Hommelsgård, Bente**	**2025-06-12**

Identification

bankID Hommelsgård, Olav

Identification

bankID Hommelsgård, Bente

Signicat

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

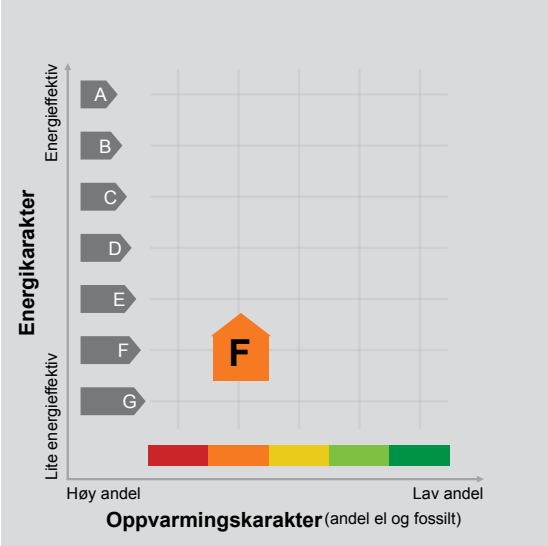
Egenerklæringsskjema

Signed by:

Hommelsgård, Olav	12/06-2025 10:20:34	BANKID
Hommelsgård, Bente	12/06-2025 10:13:22	BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Nævestadveien 257
Postnummer	4957
Sted	RISØR
Kommunenavn	Tvedestrand
Gårdsnummer	63
Bruksnummer	18
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	193528112
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-134212
Dato	12.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

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 innetemperaturen
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)

- Etterisolering av yttervegg
- Spar strøm på kjøkkenet
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	236
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 6: 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 7: 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. Montér 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 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Løsøre- og tilbehørsliste

Gjeldene 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. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. 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 eiendommen, 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.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilde**r som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/ flatskjermer med
   tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **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.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende
    trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/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.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	FJELLVANG	Beregnet areal	1443.1
Etablert dato	12.09.1963	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	27.08.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	07.01.2021 07.01.2021	21/36-1		63/5, 63/18
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	63/18
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	09.11.1992			63/18 (-1269,3), 63/27 (1269,3)
Skylddeling Skylddeling	12.09.1963			63/5, 63/18

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6503880.75	501745.6		Ja	1443.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HOMMELSGÅRD OLAV F011165*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Nævestadveien 257 4957 4957 RISØR	Bosatt (B)
HOMMELSGÅRD BENTE F170366*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Nævestadveien 257 4957 4957 RISØR	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Nævestadveien 257

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4957 RISØR	Kirkesogn	05080101 Holt
Grunnkrets	303 Laget	Tettsted	
Valgkrets	1 Tvedestrand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	193528112		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	8769486		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.10.1983

1: Bygning 193528112: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		28.08.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nævestadveien 257	H0101	63/18	0	0	0	0	

Etasjer

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

2: Bygning 8769486: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.10.1983

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	80
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	80
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	15.09.1983	15.09.1983
Tatt i bruk	01.10.1983	01.10.1983

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Unummerert	Nævestadveien 257	-	63/18	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	80	80	0	0	0

Utskriftsdato: 12.06.2025

Eiendomskart for eiendom 4213 - 63/18//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 443,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6503880,752	**Øst**	501745,603	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6503873,128	501701,967	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	44,53	
2	6503860,453	501712,588	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	16,54	
3	6503876,74	501763,19	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	53,16	
4	6503906,66	501743,81	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,65	
5	6503903,378	501734,641	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	9,74	

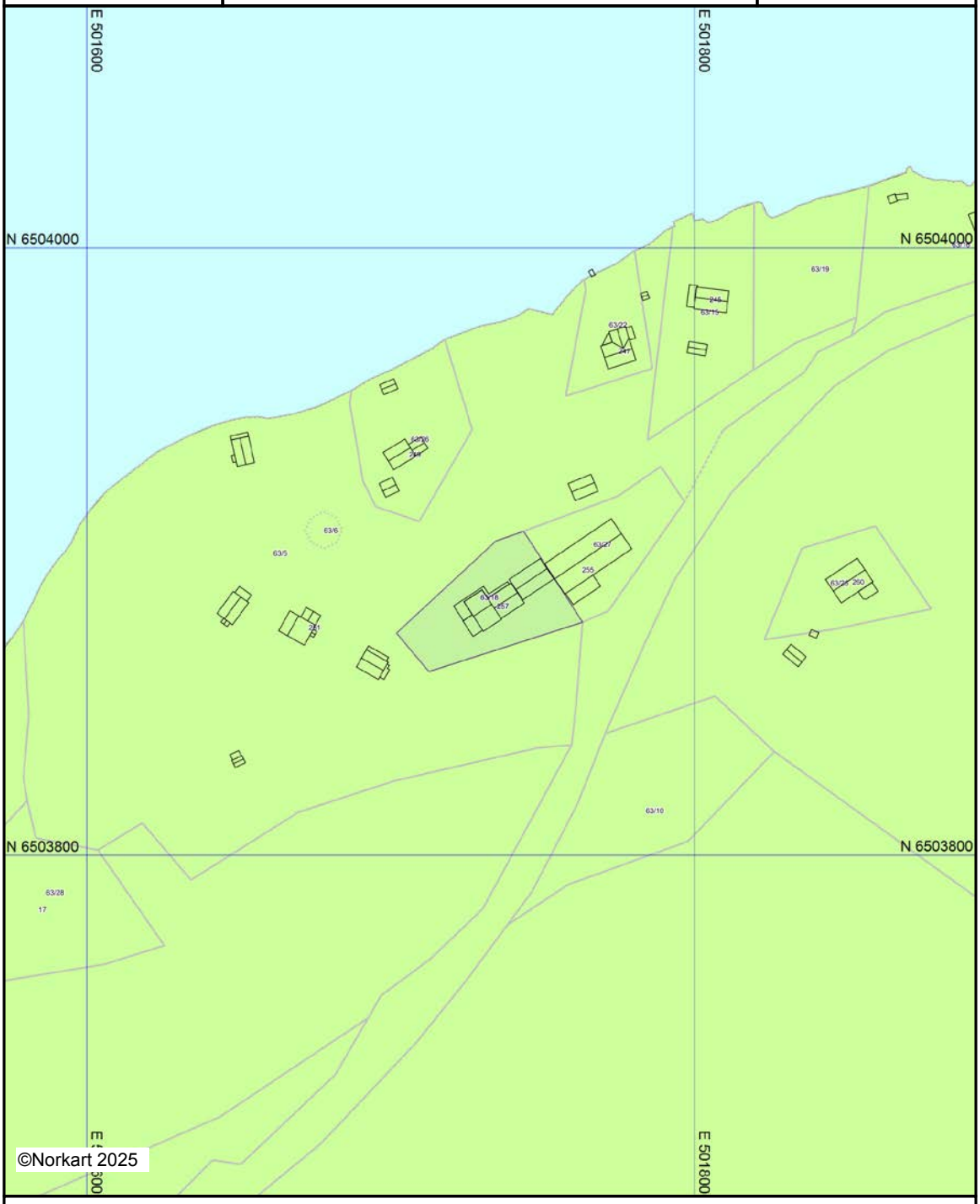
Tvedestrand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 63/18
Adresse: Nævestadveien 257
Utskriftsdato: 12.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

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



Tvedestrand kommune
Adresse: Tjennaveien 30, 4900 Tvedestrand
Telefon: +47 94148921

Utskriftsdato: 12.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Tvedestrand kommune

Kommunenr.	4213	**Gårdsnr.**	63	**Bruksnr.**	18	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nævestadveien 257, 4957 RISØR								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	143
Navn	Kommuneplan 2017 - 2029
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.02.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4213/dokumenter/1253/Gjeldende%20bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20Kommuneplanens%20arealdel.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 443 m^2 **Arealbruk** Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende

Tvedestrand kommune

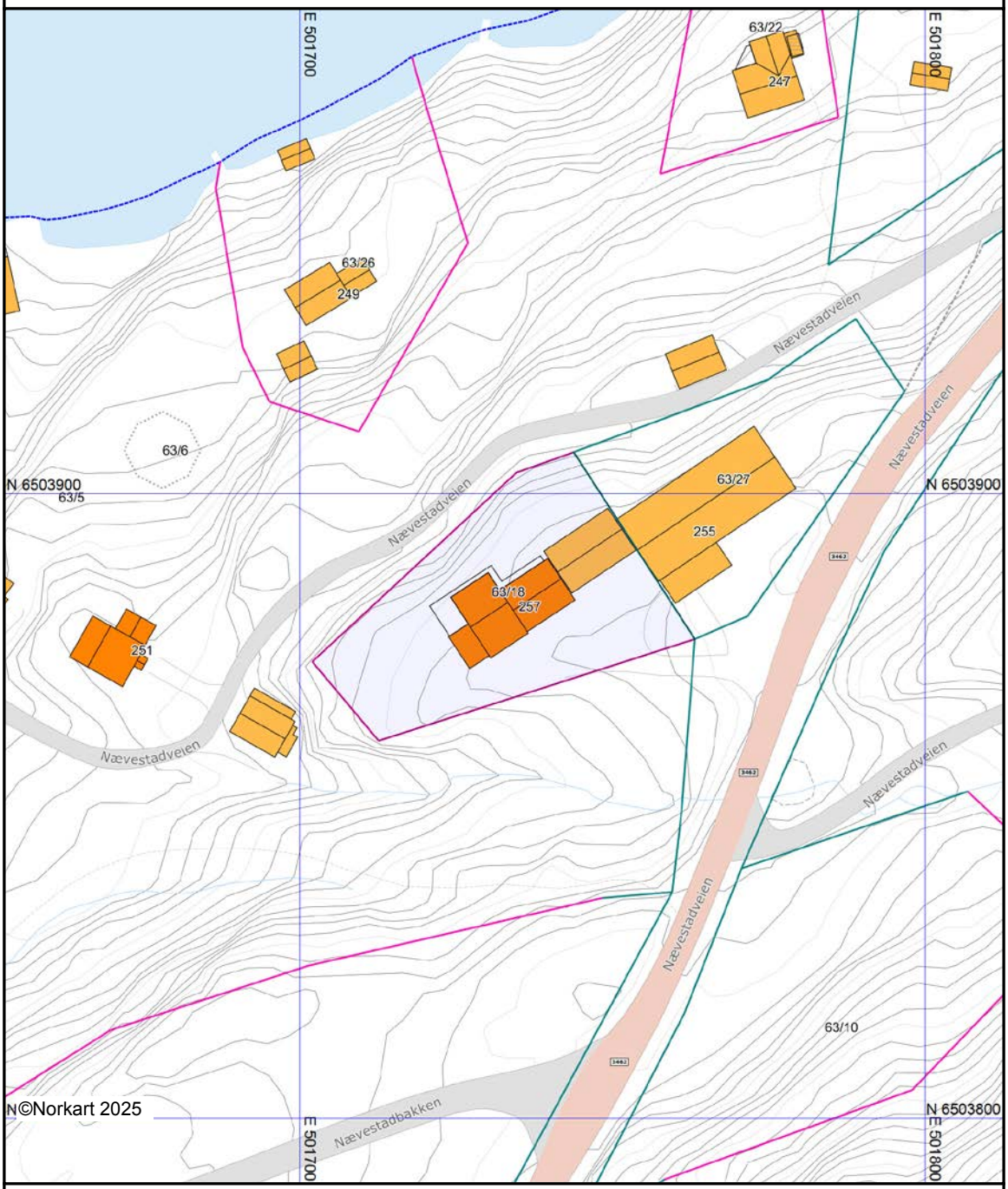
Grunnkart

Eiendom: 63/18
Adresse: Nævestadveien 257
Dato: 12.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

TVEDESTRAND KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2017 – 2029 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Revidert 20.01.2017

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

Saksbehandling

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

INNHOLD

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

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

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

1. INNLEDNING

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel hjemles i plan- og bygningsloven (pbl) §§ 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11. Bestemmelser gjeldende for 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 400m^2
- Etablering og vesentlig utvidelse av institusjoner, som barnehager, skoler med mer

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

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

2.2 Rekkefølgekrav (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, trafikksikkerhet 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, trafikksikkerhet og fremkommelighet på berørt veinett.

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

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

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

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

Veinorm for Tvedestrand kommune.

4.2 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

4.3 Frikjøp (pbl § 11-9 nr. 5)

Innenfor sentrumsavgrensingen 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 10m^2 uteoppholdsareal og minimum 5m^2 i fellesareal.

Utenfor sentrum:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. enebolig er 200m^2.
- For enebolig med leilighet/hybel er MUA 250m^2.
- For rekkehus/flermannsboliger er MUA 100m^2 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 50m^2.
  - Lekeplassen skal inneholde areal til sandlek og sitteplasser til voksne og barn.
- For hver 10. boenhet skal det etableres lekeplass på minimum 70m^2.
  - 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)

- Leke areal 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.

- Leke areal 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 friluftsformål.

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:

LNFBB 1 Valle: 2 – 4 boliger
LNFBB 2 Modalen: 4 – 5 boliger
LNFBB 3a Strømsland: 4 boliger
LNFBB 3b Strømsland: 5 boliger
LNFBB4 Sagåsen: 4 boliger

LNFBB 18a Laget
LNFBB18b Laget
LNFBB 19 Laget
LNFBB 1a Råknes
LNFBB 40 Bekkevika

Bestemmelser til område LNFBB 18a Laget:
Innenfor området tillates oppført inntil 3 boliger/boenheter. Ved oppføring av flere boliger/boenheter stilles krav om reguleringsplan.

Bestemmelser til område LNFBB 18b Laget:
Innenfor området tillates oppført inntil 6 boliger/boenheter. Det stilles krav om reguleringsplan før tiltak kan finne sted.

Bestemmelser til område LNFBB 19 Laget:
Innenfor området tillates oppført inntil 4 boliger/boenheter. Det stilles krav om reguleringsplan før tiltak kan finne sted.

Bestemmelser til område LNFBB 1a Råknes:
Innenfor området tillates oppført inntil 3 boliger/boenheter. Det stilles krav om reguleringsplan før tiltak kan finne sted.

Bestemmelser til område LNFBB 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 30m^2, maksimal mønehøyde 3,5m. Terrasse på bakkeplan i tilknytning til fasadeliv kan tillates med et areal på 10m^2 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:

LNFNB 22b Langmyrveien

Bestemmelser til område LNFNB 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 frilufts-relaterte aktiviteter.

9. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Forhåndsuttalelse fra Aust-Agder fylkeskommune v/kulturminnevernsseksjonen skal innhentes før det gjøres vedtak om nye tiltak. Ny bebyggelse skal miljøtilpasses etter faglige kriterier.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.11 Hensynsone 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 friluftsinteresser.

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.

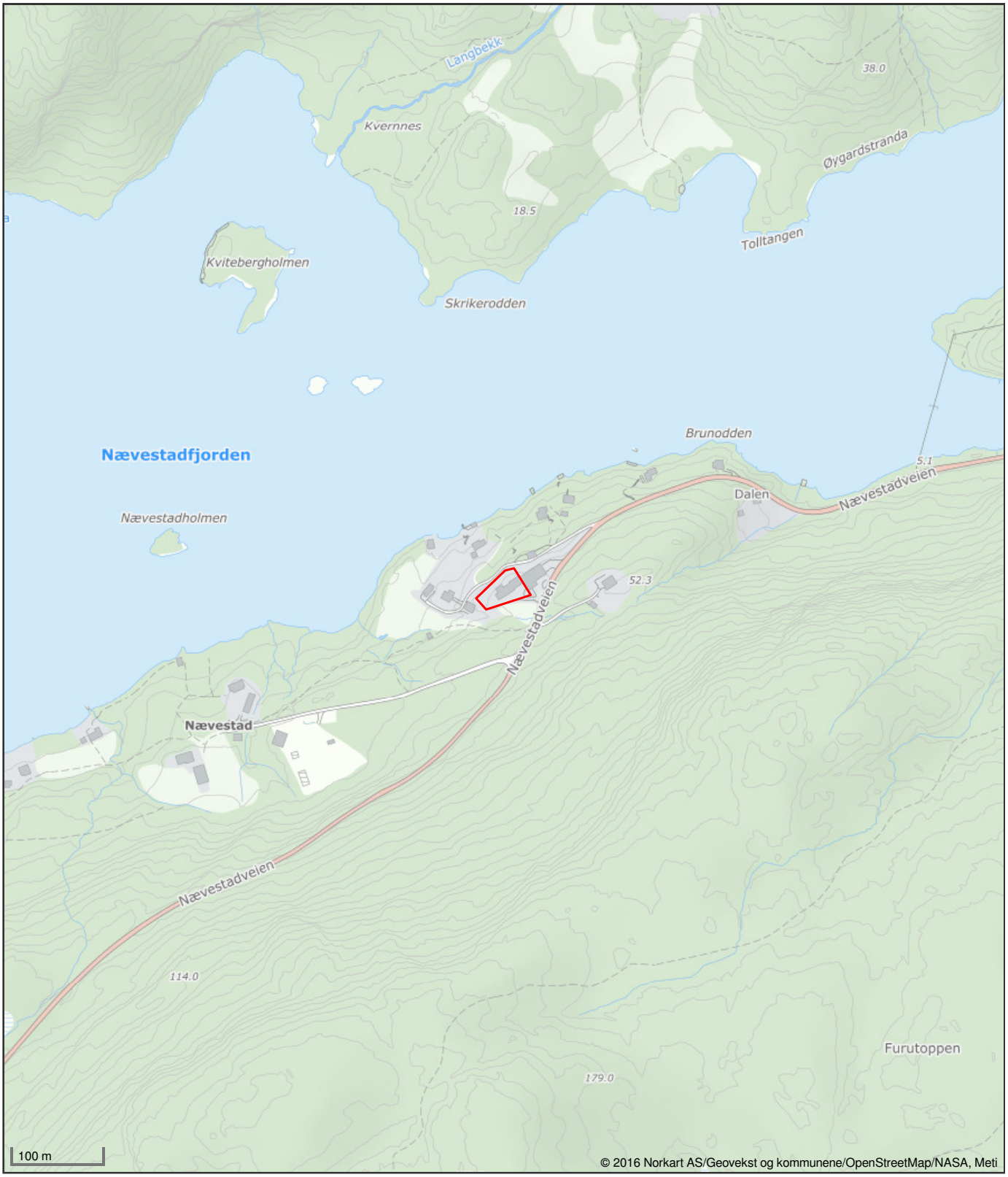
9.14 Soner med krav om felles planlegging, H 810 (pbl § 11-8 bokstav e)

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 ivaretakelse av vernehensyn.

Utskriftsdato: 12.06.2025

Oversiktskart for eiendom 4213 - 63/18//



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

Tvedestrand kommune

Ledningskart

Eiendom: 63/18
Adresse: Nævestadveien 257
Dato: 12.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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.

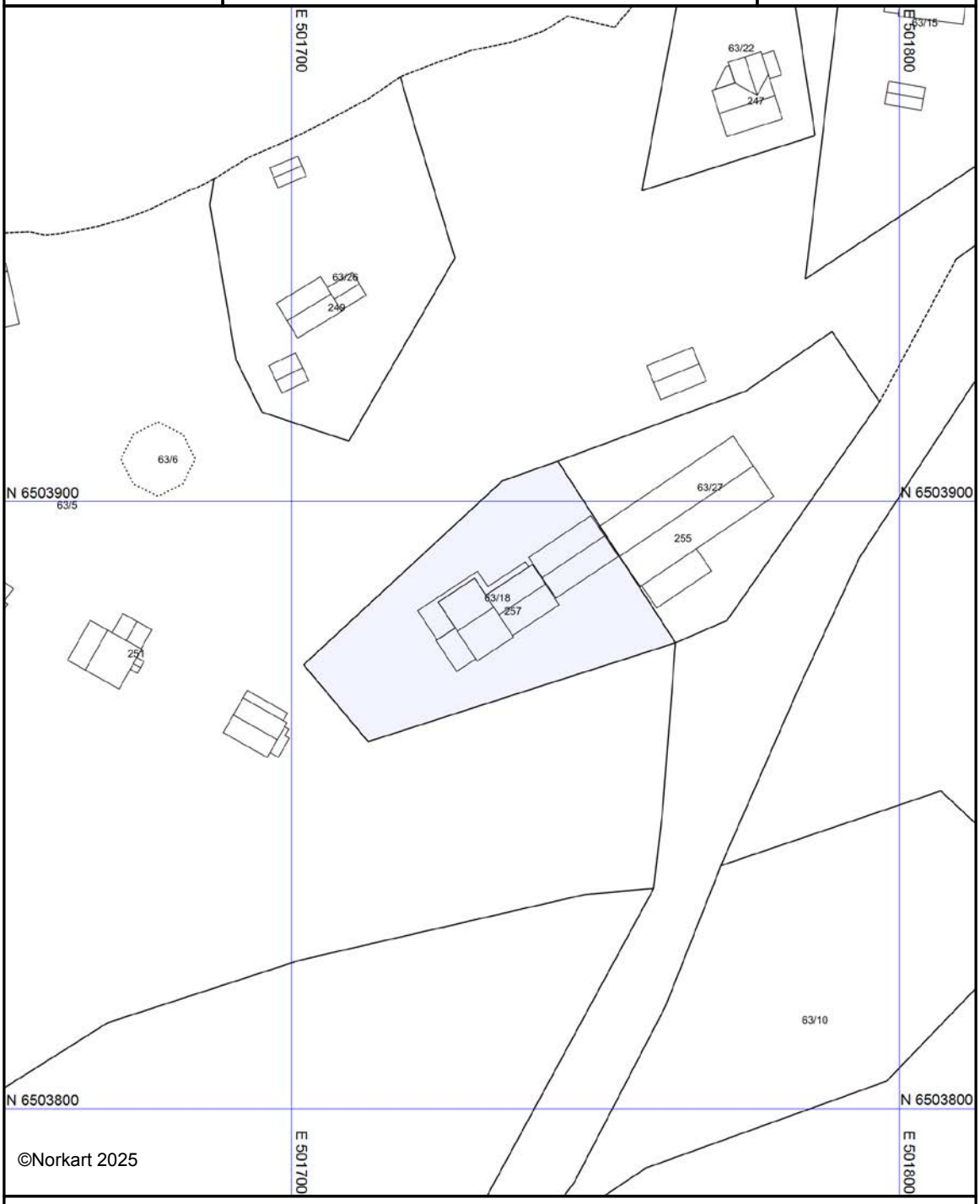
Tvedestrand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 63/18
Adresse: Nævestadveien 257
Utskriftsdato: 12.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

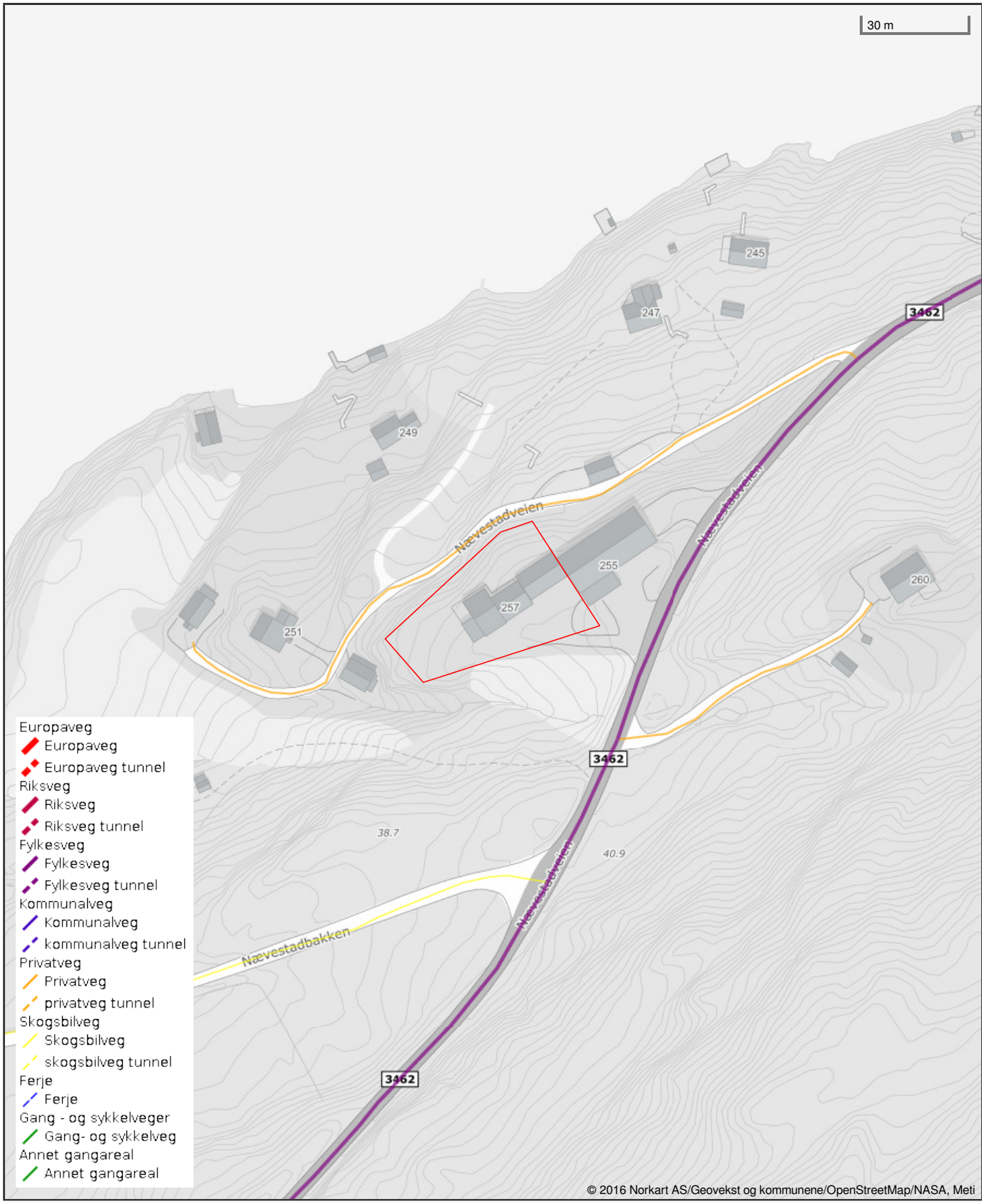
UTM-32



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.

Utskriftsdato: 12.06.2025

Vegstatuskart for eiendom 4213 - 63/18//



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

Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. TVEDESTRAND
V/SINDRE STEN GUSTAVSEN
HOVEDGATA 26
4900 TVEDESTRAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 41250062
Vår referanse: 3775424/26611498
Bestilling: C3 2025-06-13 (6) 19

Dato
13.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3519	35	9.12.1992	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4213 TVEDESTRAND	63	18	0	0

[X] 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

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

MÅLEBREV [x] uten grensejustering [ ] med grensejustering

Kommune	J.nr.
TVEDESTRAND	92003384
	Målebrev nr. 2746
	Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	63	27	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	1269.3 m²		

Dagbokstempel
REGISTRERT
09 DES 1992
HOLT
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 3519

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	13.10.92
Rekvirent	Thomas M. Kvernvik
Bestyrer	Steinar Kvifte
Forretning	Kart og delingsforretning over en parsell av gnr.63, bnr.18, Tvedestrand kommune.

Doknr. 3519 Tinglyst 09.12.1992 Emb. 035
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Tv.str.	9.11.92	Martin Vargen	Steinar Kvifte

TVEDESTRAND KOMMUNE
DELINGSMYNDIGHETEN

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

SØKNADEN GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN
D 23/09-92
S SAK NR. 1/9/92 BD
TVEDESTRAND, DEN 10/11-92

TVEDESTRAND KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Arne Kåre Kaasland

K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS. Oslo 2-87

Gnr	Bnr	Festenr
63	27	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt
X 75300 Y 37445 Z

Kartblad: BT016-1-23 | X | Landsnett

Målestokk: 1: 500

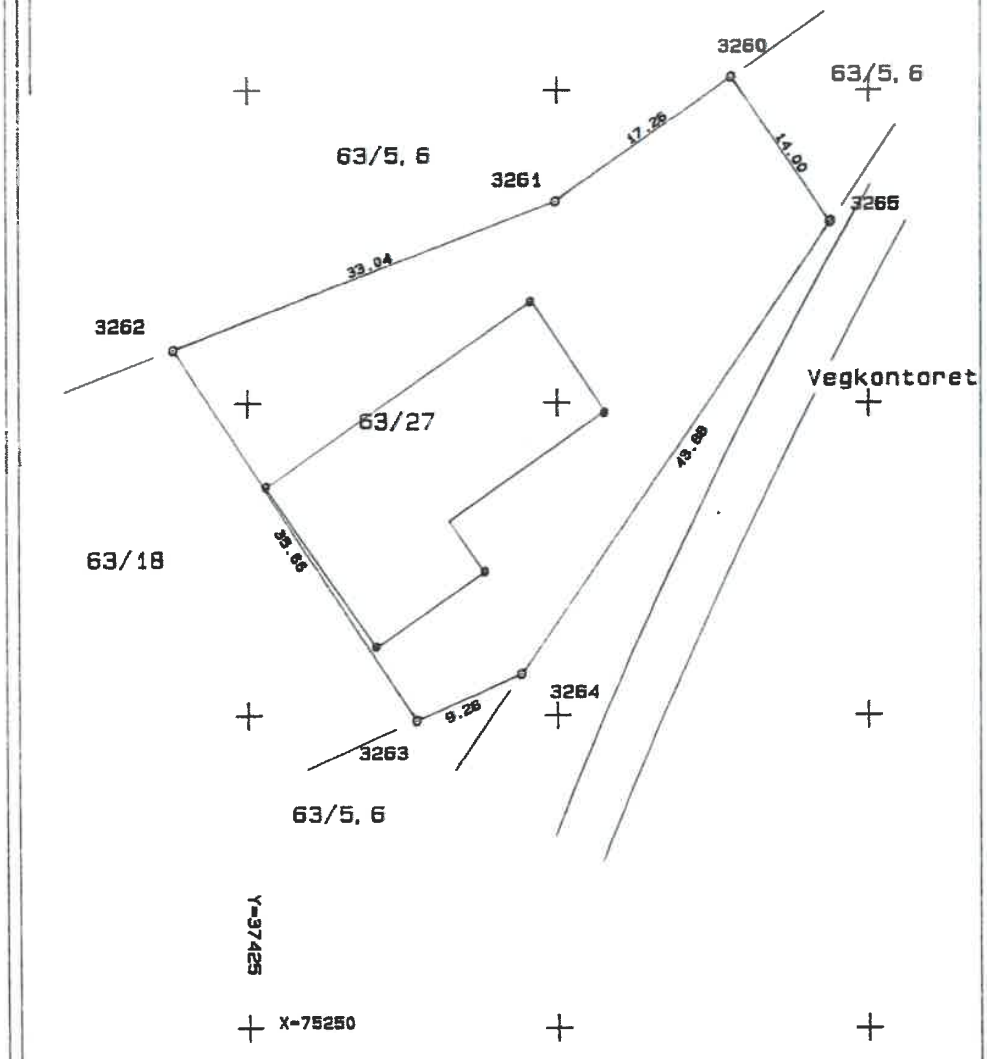
Areal: 1269.3 M²

Jnr: 92003384

Målebrev nr: 2746

N

PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
3265	GKJ BOLT I JORD	75314.49	37471.87	43.88	
3264	TEORETISK PUNKT	75278.27	37447.10	9.28	
3263	GKJ BOLT I FJELL	75274.50	37438.64	36.66	
3262	GKJ BOLT I JORD	75304.26	37418.99	33.04	
3261	GKJ BOLT I JORD	75316.08	37449.84	17.26	
3260	BOLT I STEIN	75326.03	37463.94	14.00	



Veola/Geonor

Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. TVEDESTRAND
V/SINDRE STEN GUSTAVSEN
HOVEDGATA 26
4900 TVEDESTRAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 41250062
Vår referanse: 3775423/26611493
Bestilling: C3 2025-06-13 (6) 18

Dato
13.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1495	35	11.9.1963	REGISTRERING AV GRUNN RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4213 TVEDESTRAND	63	5	0	0

[x] 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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/1495/35
Attesteringstidspunkt 2025-06-13 09:49

Nr. 531 B
Baardsen & Co., Halden
6—60

Dagbokn. 1495 63
Holt Sorenskriverembete

Skylddelingsforretning

Fredag, den 24/8 1963 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Vøvestad g.-nr. 63 br.-nr. 5 av skyld mark 0.27 i Tvedstrand herred. Forretningen er forlangt av Tormod Halvorsen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn
Samtlige skjønnsmenn har avgitt forsikring

Ved forretningen møtte:[3]) Tormod Halvorsen og Thomas Mardon Kvernvik.

Mennene valte til formann Anders Skredderberg.

Over de*n* del*en* av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. *Areal:* Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt ca 3 dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[4])
Delingslinjen har sin begynnelse ved en jernpole 2,5 m fra kanten av Tvedt-veien; følger derfra 43,5 m. i sydvestlig retning til oppsatt jernpole. Går derfra i vestlig retning 66 m. til en oppsatt jernpole. Går derfra 17 m. i nordlig ret-

---

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

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

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

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

ning til en opsatt grensepel. Går derfra 44 m. i nordøstlig retning til opsatt grensepel. Går derfra 43 m. i østlig retning til opsatt grensepel. Bøien av i nordøstlig retning, går 17 m. til opsatt grensepel. Går derfra 14 m. i sydlig retning tilbake til utgangspunktet.

Ingen naboer ved grenselingen.

Som heimelsinnehaver til gnr 63 bnr 5 vedtar jeg herved den i skyldelingsforretningen inntatte rettighet for kjøperen til veg, brønn og vannledning på selgerens eiendom.

Uavestad den 7/9 1963

Tormod Halvorsen

Til vitterlighet:

Thomas Kvernvik

Thor Arnt Kvernvik

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

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

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

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

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? .....

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed?[1] Ikke aktuelt.

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

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken Kjøperen har adgang til vei, brønn og vannledning på selgerens eindom.

kan nyttes i fellesskap .....

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

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

Skylden for de *n* fraskilte del*en* ble bestemt til 0.02

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,25

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 10 dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal 60 dekar.

I alt 70 dekar.

De *n* fraskilte del *en* er gitt bruksnavn.[2]) Fjellvang.

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjøperen.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

Vi har bestemt at Thomas Mardon Kvernvik skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Anders Hindeberg. Erik Bjørkenes Svenning Songe

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Går til ..... jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

..... den ..... 19 .....

..... formann

..... sekretær

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

..... den ..... 19 .....

..... formann

..... fylkeslandbrukssjef

For tinglysningen kr. 20.- A xxxxiii
Ført inn i dagboken ved
Holt sorenskriverembete
som nr. 1495 den 12/9 1963
Ført inn i grb. 12/9-63
~~personregistret~~
~~Hefteise anmerkes mot kr.~~
Anmerkes:

De 2 fraskilte del har fått g.nr. 63 b.nr. 18 m. 002

Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. TVEDESTRAND
V/SINDRE STEN GUSTAVSEN
HOVEDGATA 26
4900 TVEDESTRAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 41250062
Vår referanse: 3775437/26611563
Bestilling: C3 2025-06-13 (6) 17

Dato
13.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2306	35	9.7.1982	RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4213 TVEDESTRAND	63	5	0	0

[x] 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

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

DA...RT
2306
09 JUL 82 02306
SOR...REN I
HOLT

K O N T R A K T

I brev av 19.02.-82 til Tvedestrand Bygningsråd, undertegnet av Kjell Skarheim, Terje Owren og Tormod Halvorsen, foreslåes det at de to utslippene bør samordnes gjennom kumsystem med utslipp på dypt vann.

I den anledning inngåes følgende avtale mellom eieren av gnr. 63, bnr. 18, Thomas M. Kvernvik, og eieren av gnr. 63, bnr. 5, Tormod Halvorsen.

Thomas M. Kvernvik skal ha rett til å grave, evt. sprenge grøft, for nedlegging av avløpsrør på Tormod Halvorsens eiendom.

Røret skal legges ut på dypt vann og starter fra Thomas M. Kvernviks eiendom i nordlig retning og løper ut mellom Skarheims og Garborgs hytter.

Videre skal Thomas M. Kvernvik ha rett til å fjerne trær og kratt som måtte gro opp over det nedlagte rør.

Thomas M. Kvernvik skal ha rett til å ferdes på Tormod Halvorsens eiendom i forbindelse med reparasjoner og vedlikehold.på anlegget.

Thomas M. Kvernvik skal ha rett til å benytte Tormod Halvorsens vei for å komme frem med maskiner og utstyr som skal benyttes i forbindelse med de nødvendige arbeider og vedlikehold.

Thomas M. Kvernvik betaler en sum på kr. 2.000,- til Tormod Halvorsen, som er et engangsbeløp på grøft for skader og ulemper på hans eiendom.

Beløpet er betalt kontant den 19.03.-82.

- 2 -

Dersom myndighetene har innvendinger til det nye anlegget, skal beløpet tilbakebetales til Thomas M. Kvernvik.

Denne kontrakt er opprettet i to eksemplarer, hvor hver av partene har ett.

Laget den 19.03.-82.

Tormod Halvorsen
Tormod Halvorsen
19.06.23 [redacted]
Grunneier

Thomas M. Kvernvik
Thomas M. Kvernvik
17.04.40 [redacted]
Fabrikkeier

Til vitterlighet:

Arvid Lindal
Arvid Lindal
02.08.50 [redacted]

Kåre Lunden
Kåre Lunden
07.12.35 [redacted]

Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. TVEDESTRAND
V/SINDRE STEN GUSTAVSEN
HOVEDGATA 26
4900 TVEDESTRAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 41250062
Vår referanse: 3775421/26611483
Bestilling: C3 2025-06-13 (6) 16

Dato
13.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1510	35	5.10.1966	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4213 TVEDESTRAND	63	18	0	0

[x] 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

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

STATENS VEGVESEN

1510 66

Vann- og kloakkledninger o.l.

samt renner av alle slag ved riksveg

(jfr. veglovens § 32 og § 57)

ERKLÆRING

Undertegnede Thomas M. Kvernvik søker herved om tillatelse til å legge vannledning/~~kloakkledning/sluk-renne~~ under/~~over~~ ..... fylkes veg Laget-Tveite ved (min) eiendom(men)[1] "Fjellvang" g.nr. 63 br.nr. 18 i ~~Rissa~~ Hemne kommune.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avsperres forsvarlig og forsynes med lykter, varselskilter m. v. etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet. Eventuell mangelfull istandsetting av vegbane, grøfter, skråninger etc. kan vegvesenet — etter forutgående varsel — utføre for eierens/brukerens regning.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m. v. for å få påvist mulige kabler som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens[1] kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, medmindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Heller ikke kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen eller politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avsperret og varslet som foreskrevet i pkt. 1.

8.[2] De oppgravde masser skal legges i grøften med lagene mest mulig i samme rekkefølge som de lå før oppgravingen. Vannledningen legges i et større rør gjennom vegen slik at fremtidige reparasjoner kan foretas uten å grave opp vegen.

..... den .....

.....

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.[3]

Fjellvang den 28-9-66.

Thomas M. Kvernvik

[1]) Stryk det som ikke passer.

[2]) Plass for ytterligere vilkår.

[3]) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

Blankett nr. 66.

Sendes vegsjefen i .....
under henvisning til omstående.

Fjellvang den 28-9-66.

Thomas M. Kvernvik
(Søkerens navn)

J.nr. 2752/66 Arkiv nr. 774-Bk Tv

Herr Thomas M. Kvernvik

Fjellvang, Laget p.å.

Efter Deres søknad av 10/9-1966 gir en herved tillatelse til å legge vannledning

under/langs ~~XXXX~~ fylkes veg Laget-Tveite

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen følger vedlagt i 3 eksemplarer. To eksemplarer, hvorav det ene på tinglysingspapir, må i datert og undertegnet stand snarest sendes tilbake til vegsjefen, som for Deres regning vil besørge erklæringen tinglyst. Tinglysingsgebyret kr. 10,— må vedlegges i sjekk eller sendes over post- eller bankgiro.

./. Rettledning for utfylling av skjema vedlegges.

Vegsjefen i Aust-Agder
Arendal den 26. september 1966.
~~For vegsjefen~~
G. Eigeland
bem.

Sendes sorenskriveren i Holt, Tvedestrand til tinglysing.
Tinglysingsgebyr kr. 10,— sendes samtidig hermed over postgiro.

Vegsjefen i Aust-Agder
Arendal den 4. oktober 1966.
~~For vegsjefen~~
Kjell Høgenes
bem.

Gjenpart for oppsynsmann T. Bomvoll, Skjulestadå Moland
De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at arbeidsstedet må kontrolleres om nevnt før arbeidet tillates satt igang.

VEGSJEFEN AUST-AGDER
30 SEP 1966
Arkiv nr. 774-Bk

Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. TVEDESTRAND
V/SINDRE STEN GUSTAVSEN
HOVEDGATA 26
4900 TVEDESTRAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 41250062
Vår referanse: 3775422/26611488
Bestilling: C3 2025-06-13 (6) 15

Dato
13.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
83	35	11.1.1993	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4213 TVEDESTRAND	63	18	0	0

[X] 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

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

Returneres til

Advokat Christoffer Wroldsen
Hovedgt. 50
4900 Tvedestrand

Skjøte[1]

REGISTRERT
11 JAN1993
HOLT
SORENSKRIVERENBETE
DAGBOKNR.: 83

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Ideell andel
	Tvedestrand	63	27			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☐ Ja ☒ Nei

Bebygd/ubebygd enhet
☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn
☐ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☒ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig
☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 869.750,-

Utlyst til salg på det fri marked: ☐ Ja ☐ Nei

Omsetningstype
☐ 1 Fritt salg ☒ 2 Gave helt eller delvis ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 1.400.000,-

4. Overdras fra

Personnr./Foretaksnr.	Navn	Ideell andel
170440 [redacted]	Thomas M.kvernvik	1/1

5. Til

Personnr./Foretaksnr.	Navn	Ideell andel
9647 [redacted]	Thomas M.kvernvik kistefabrikk ANS	1/1

Doknr. 83 Tinglyst 11.01 1993 Emb 035
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler [5]

Her påføres bl.a. servitutter som skal tinglyses

gnr.63 bnr.27 er gått ut fra gnr.63 bnr.18 ved delingsforretning avholdt 13.10 1992. jfr. målebrev tingl. som dagboknr.3519/92 den 9/12 1992.
Eiendommene har felles vannkilde, vannledning og kloakkledning. Utgiftene til fremtidig reparasjon og vedlikehold av disse felles anlegg skal for fremtiden fordeles med en halvpart på hver eiendom.
Eier av gnr.63 bnr.27 skal i den utstrekning det er nødvendig ha anledning til å benytte som adkomst til den vestre del av fabrikkbygning på bnr.27 den eksisterende adkomstveg til boligbus på gnr.63 bnr.18 .

Nr. 47 På lager Sem & Stenersen Frokom AS, Oslo 90

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd jf. lov av 4 mars 1983 nr 7 (utdrag). "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato: Laget, den 8.januar 1993.

Kjøpers/erververs underskrift: Skjøtet vedtas av kjøper :
THOMAS M KVERNVIK KISTEFABRIKK ANS

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Ragnvald Kvernvik.
Bente Kvernvik Birkeland
Bente Kvernvik Birkeland
Sølvi Kvernvik Corrie

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

☐ Jeg/vi er ugift(e) ☐ Jeg/vi er gift med hverandre og begge skal underskrive ☐ Jeg er gift men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges erververvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: Tvedestrand, den 8.januar 1993.

Utstederes underskrift [7]: Thomas M. Kvernvik

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Thomas M. Kvernvik

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge

1 vitneunderskrift: Christoffer Wroldsen

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: ADVOKAT CHRISTOFFER WROLDSEN TVEDESTRAND

Adresse:

2 vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge

1 vitneunderskrift

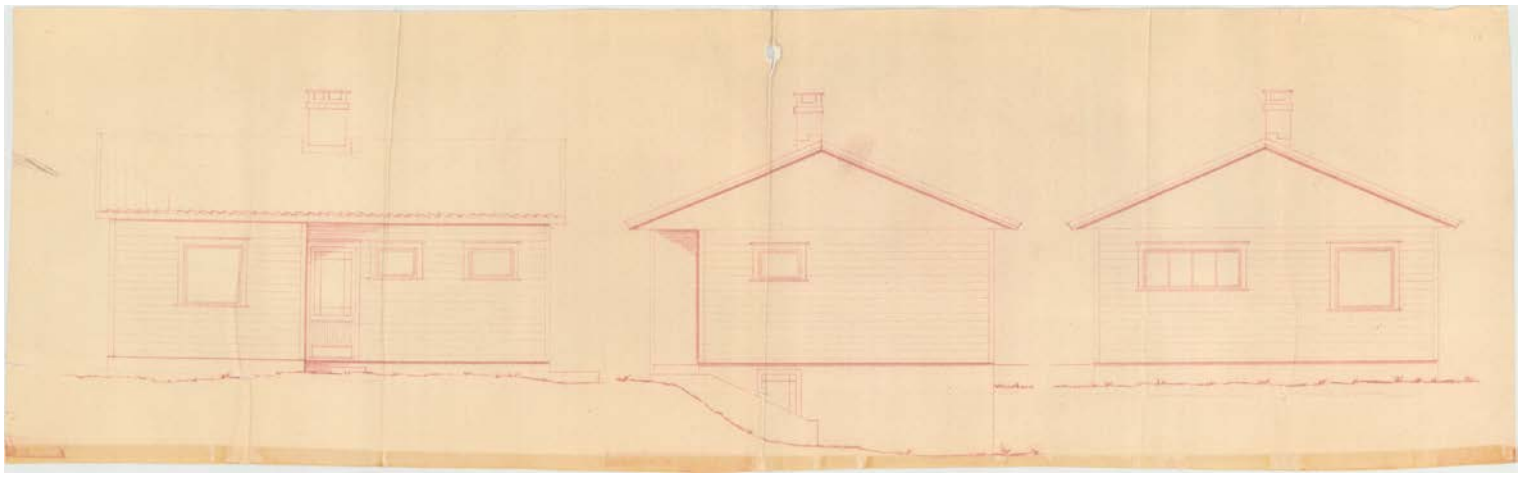
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

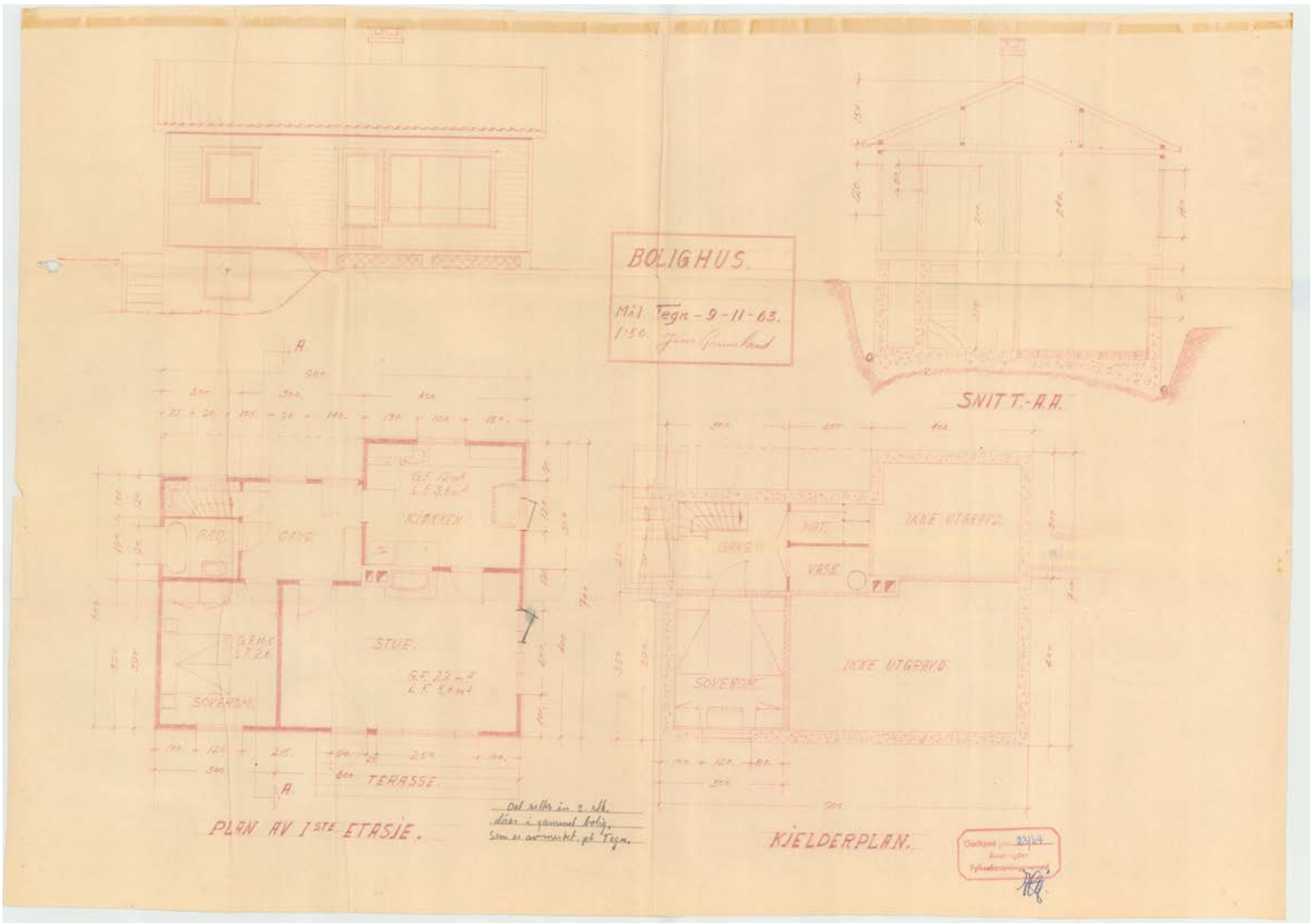
Adresse

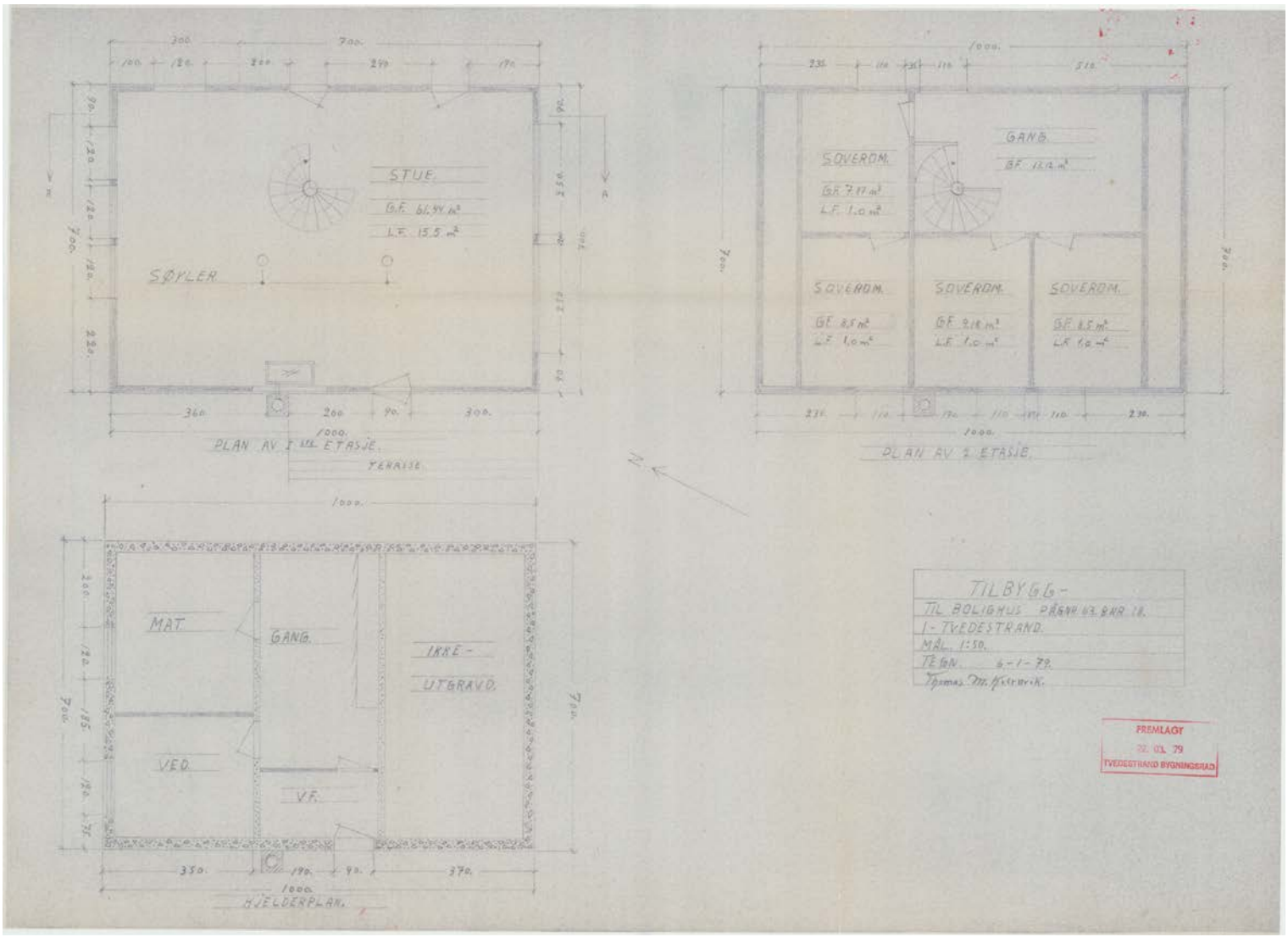
2 vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse



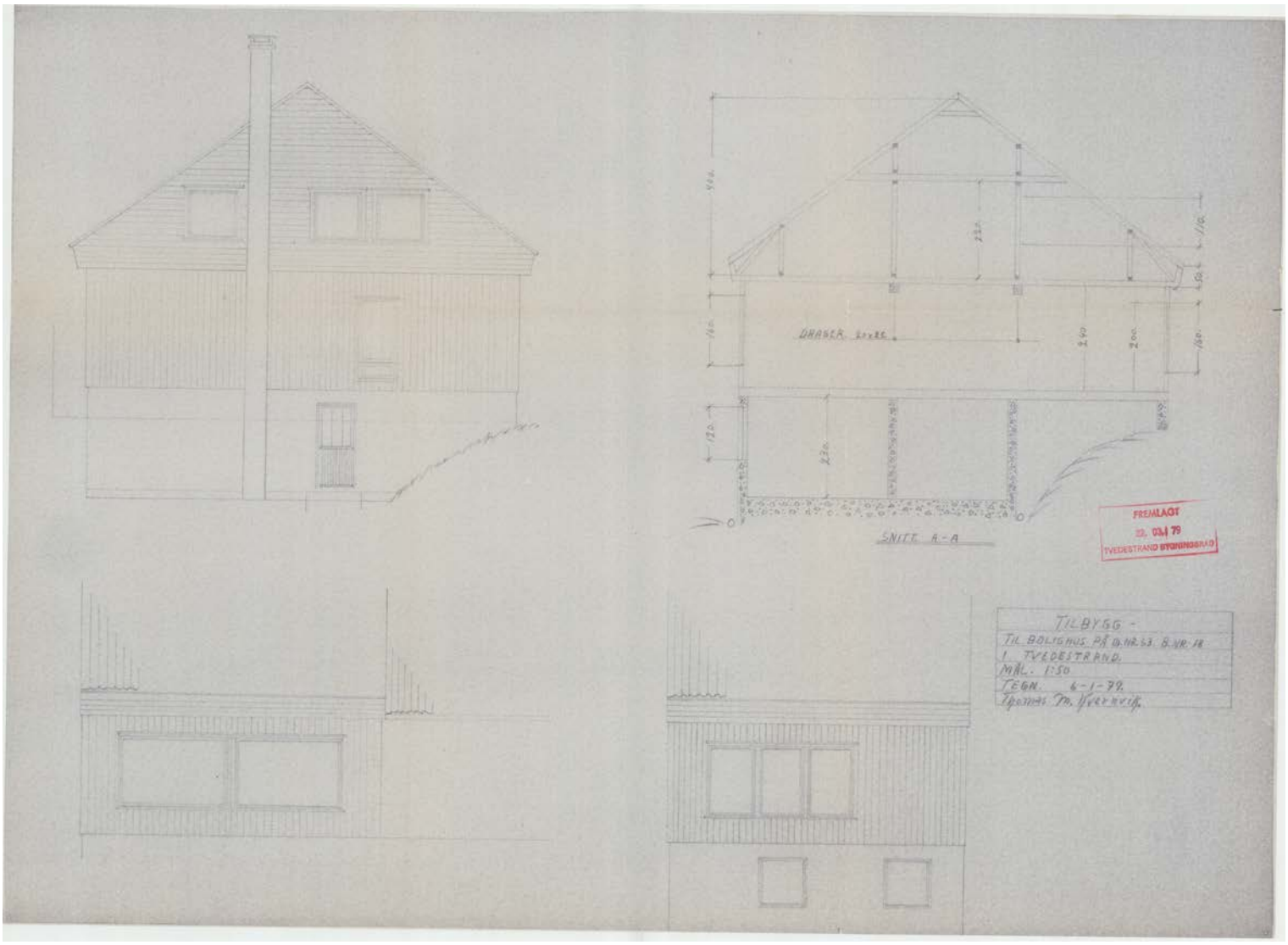

BOLIGHUS.
Mål Tegn - 9 - 11 - 63.
1:50.
SNITT A-A.
PLAN AV 1STE ETASJE.
KJELDERPLAN.
KJØKKEN
STUE
SOVEROM
TERRASSE
GANG
VASK
IKKE UTGRAVD
IKKE UTGRAVD
SOVEROM

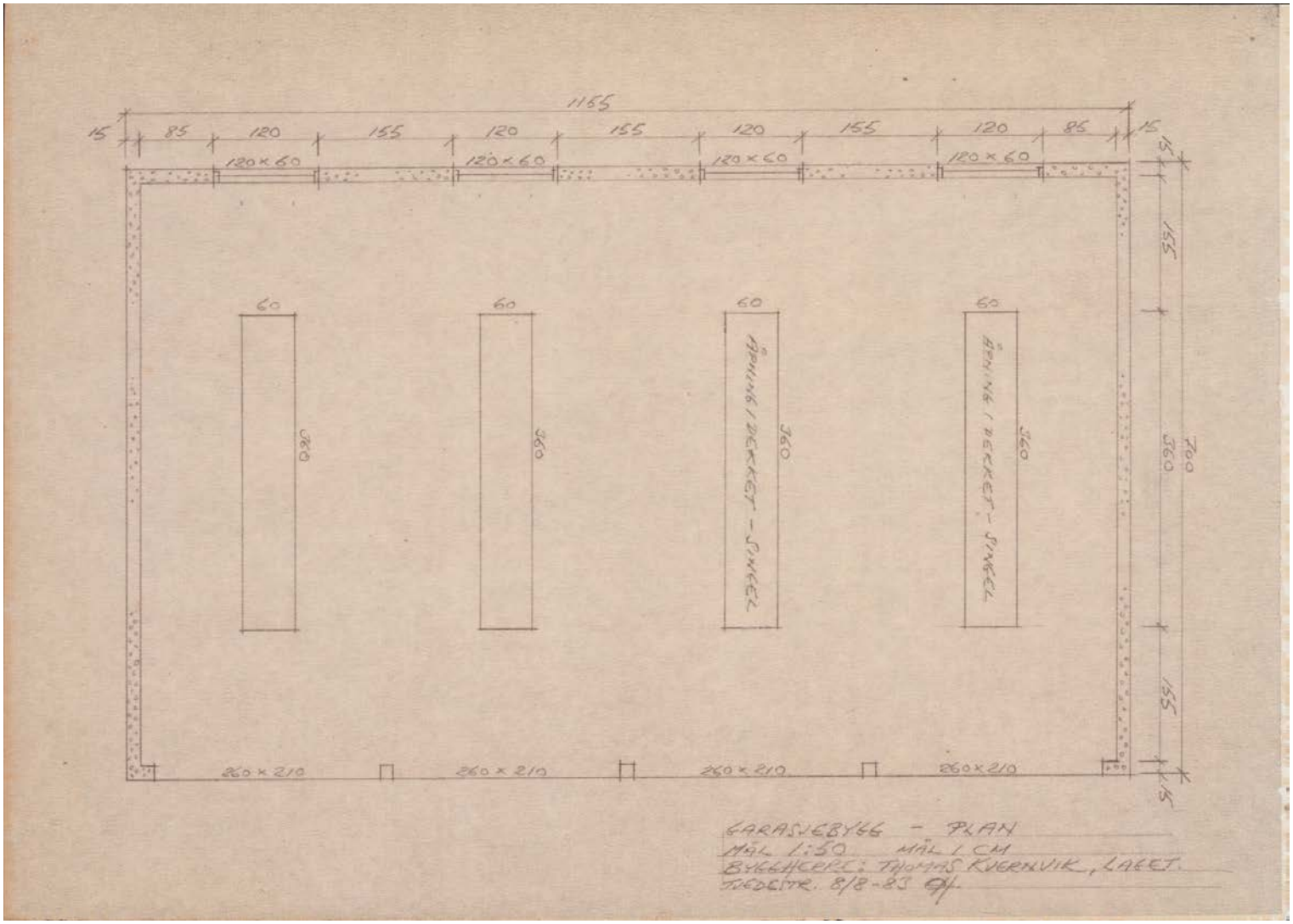

STUE
G.F. 61,94 m²
L.F. 15,5 m²
SØYLER
PLAN AV 1 ETASJE.
TERRASSE
SOVEROM.
G.F. 7,77 m²
L.F. 1,0 m²
GANG
G.F. 12,0 m²
SOVEROM.
G.F. 8,5 m²
L.F. 1,0 m²
SOVEROM.
G.F. 9,18 m²
L.F. 1,0 m²
SOVEROM.
G.F. 8,5 m²
L.F. 1,0 m²
PLAN AV 2 ETASJE.
MAT.
GANG.
IKKE-
UTGRAVD.
VED.
V.F.
HJELDERPLAN.
TILBYGG
TIL BOLIGHUS PÅGNR 63, BNR 18.
I - TVEDESTRAND.
MÅL. 1:50.
TEGN. 6-1-79.
FREMLAGT
22. 03. 79
TVEDESTRAND BYGNINGSRÅD

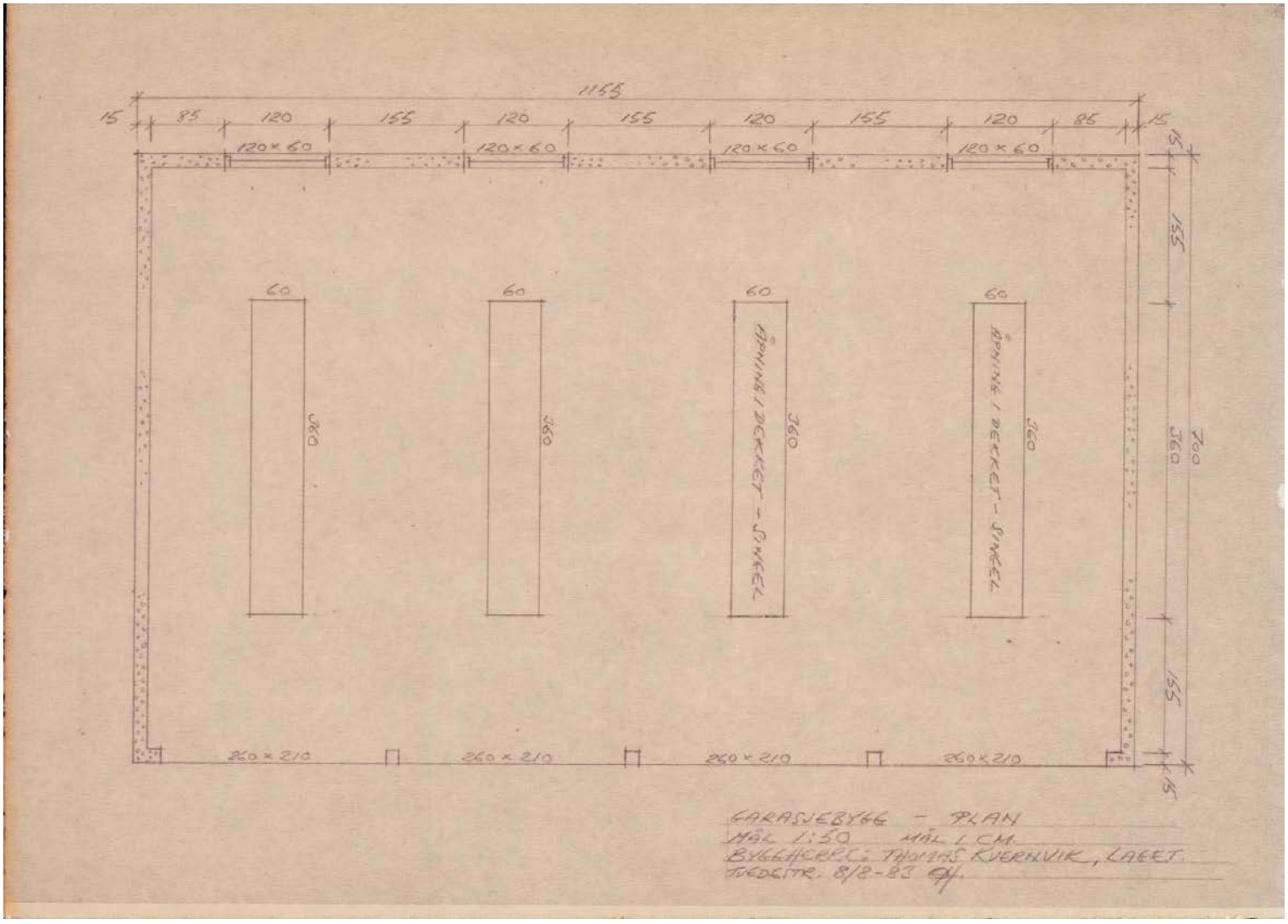


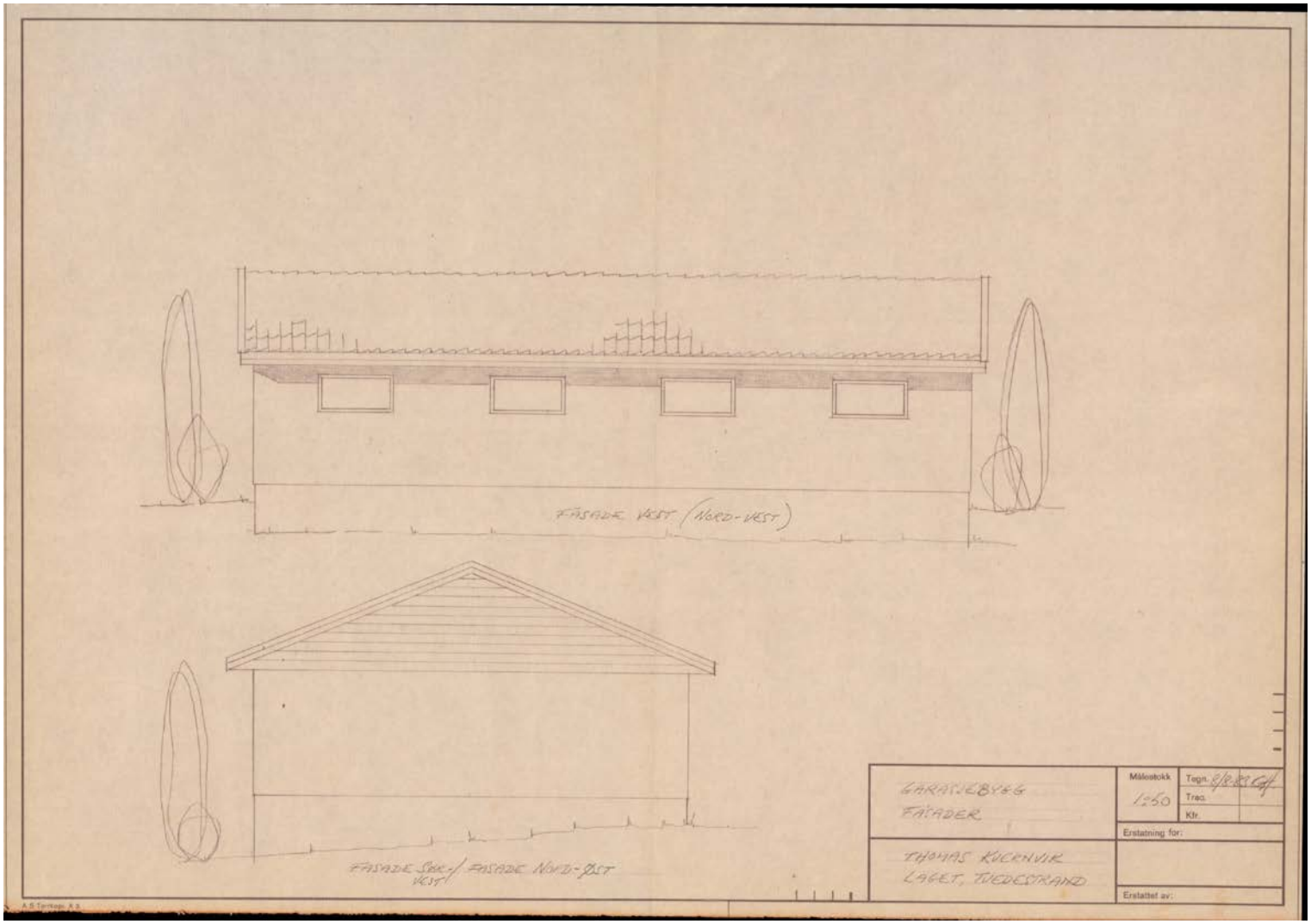
FREMLAGT
22. 03. 79
TVEDESTRAND BYGNINGSRÅD

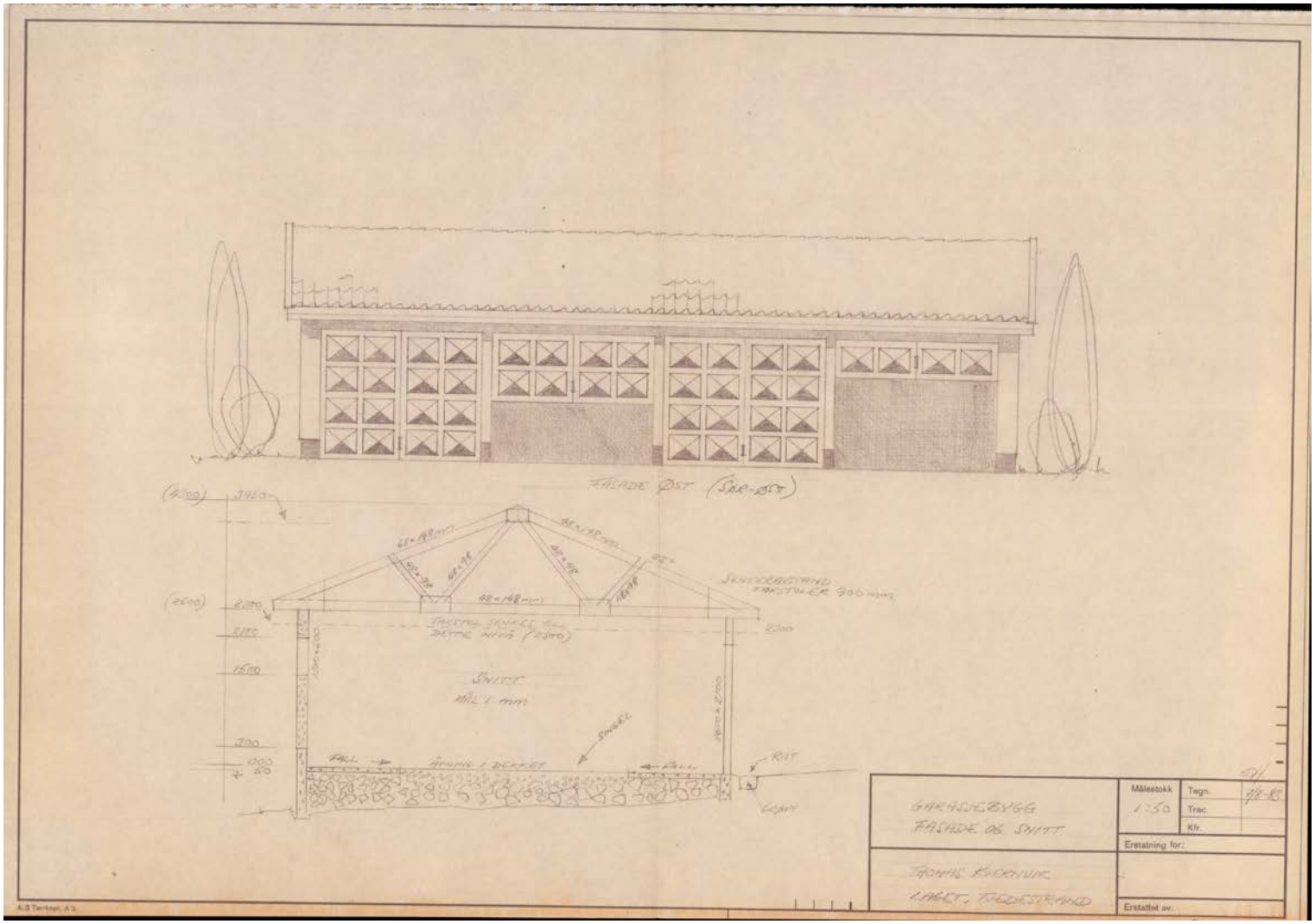
TILBYGG -
TIL BOLIGHUS PÅ GNR. 13 B.NR. 18
I TVEDESTRAND.
MÅL. 1:50
TEGN. 6-1-79.
Thomas M. Kvarstein


DRAGER
SNITT A-A
FREMLAGT
TVEDESTRAND STADSINGSRÅD
TILBYGG -
TIL BOLIGHUS PÅ G.NR. 53 B.NR. 18
I TVEDESTRAND.
MÅL. 1:50
TEGN. 6-1-79.
Thomas Th. Uvenvik


1155
15
85
120
155
120
155
120
155
120
85
15
120×60
120×60
120×60
120×60
155
360
700
155
15
60
60
60
60
360
360
ÅPNING I DEKKET - SINKES
360
ÅPNING I DEKKET - SINKES
360
260×210
260×210
260×210
260×210
15
GARASJEBYGG - PLAN
MÅL 1:50 MÅL I CM
BYGGHERRE: THOMAS KVERNVIK, LABET.
TEGNETR. 8/8-83


1155
15
85
120
155
120
155
120
155
120
85
15
120×60
120×60
120×60
120×60
155
360
155
15
60
60
60
60
360
360
360
360
ÅPNING I DEKKET - SJAKKEL
ÅPNING I DEKKET - SJAKKEL
260×210
260×210
260×210
260×210
GARASJEBYGG - PLAN
MÅL 1:50 MÅL I CM.
BYGGHERR: C. THOMAS KVERNVIK, LABET.
TEGNET 8/8-83 EH.


FASADE VEST (NORD-VEST)
FASADE SØR-VEST / FASADE NORD-ØST
GARASJEBYGG
FASADER
Målestokk
1:50
Tegn.
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
THOMAS KUCHNVIK
LÅGET, TVEDESTRAND
Erstattet av:


FASADE ØST (SØR-ØST)
SNITT
SPIKEL
RØR
Målestokk
1:50
Tegn.
Trac.
Klr.
Erstatning for:
Erstattet av:
GARASJEBYGG
FASADE OG SNITT
LABLT, TØDDESTRAND

Tvedestrand kommune
Adresse: Tjennaveien 30, 4900 Tvedestrand
Telefon: 37 19 95 00
E-post: post@tvedestrand.kommune.no

Dato: 23.06.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Gnr:	**63**	Bnr:	**18**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Nævestadveien 257, 4957 RISØR**						

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 sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse 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.	

SÆRUTSKRIFT

av møtebok for Tvedestrand kommune.

År 19 83 den 8. september holdt bygningsrådet møte

SAK NR 393/83 B.r.

Søknad datert 10.08.83 fra Thomas M. Kvernvik, Laget, 4950 Risør vedr. oppføring av garasje under - gnr 63 bnr 18 i Laget.

Arealet er 80 m^2.

Bygningssjefens innstilling til vedtak:

Søknaden godkjennes på følgende vilkår:

1. Bygningssjefen må plassere garasjen på tomten.
2. Arbeidet må utføres i nøye samsvar med gjeldende lover og forskrifter.
3. Arbeidet må ikke påbegynnes før 14 dager etter at nabo har mottatt nabovarsel uten å sende inn protest, eller at nabo skriftlig sier at han ikke har noe å bemerke til søknaden, eller etter at bygningsrådet har behandlet eventuell protest fra nabo.

Søkeren godkjennes som ansvarshavende.

Bygningsrådet fattet sitt vedtak i samsvar med bygningssjefens innstilling.

P.M.D., Arendal Nr. 526

Tvedestrand, 09.09.83
Berit Berg
Berit Berg

SÆRUTSKRIFT

av møtebok for Tvedestrand kommune.

År 1979 den 22. mars holdt bygningsrådet møte

Sak nr 80/79 B.r.

Søknad om byggetillatelse datert 27/1-79 fra Thomas Kvernvik, Laget, vedr oppføring av tilbygg til bolighus under gnr 63 bnr 18 på Laget.

Arealet av nybygget er 70 m2.

Bygningssjefens innstilling til vedtak:
Søknaden godkjennes på følgende vilkår:

1. Arbeidet må utføres i nøye samsvar med gjeldende lover og forskrifter.

2. Arbeidet må ikke påbegynnes før 14 dager etter at naboene har mottatt nabovarsel uten å sende inn protest, eller at nabo skriftlig sier fra at han ikke har noe å bemerke til søknaden, eller etter at bygningsrådet har behandlet evt. protest fra nabo.

Søkeren godkjennes som ansvarshavende.

Bygningsrådet fattet sitt vedtak i samsvar med bygningssjefens innstilling.

Tvedestrand den 26/3 1979

Lunne Rasmussen

P.M.D., Arendal Nr. 526

Notater

Hvor mye kan jeg låne?

I Sparebanken Norge finner du dedikerte og dyktige rådgivere som kan hjelpe deg med finansieringen av ny bolig. Ta direkte kontakt med en av oss for en hyggelig boliglånsprat!



Petter Nipedal
petter.nipedal@sor.no
Tlf.: 479 94 442



Heidi Øia
heidi.oia@sor.no
Tlf.: 979 94 206

Sparebanken Norge

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen 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 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Budskjema

Eiendom:

Nævestadveien 257, 4957 RISØR

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

Siffer	Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Budgiver er: ☐ Forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmegleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmegleren 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	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/-sted	Postnr/-sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

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

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.
NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



Eiendomsmegler Norge

Eiendomsmegler Norge Risør/Tvedestrand
Hovedgata 26,
4900 Tvedestrand
37 14 30 00