

Store Svalsund 23



Velkommen til

Store Svalsund 23



Salgsoppgaven produsert 8. juni 2023

LYNGØR

Sjelden perle i Lyngør! Sjarmerende eiendom med lang strandlinje, flere brygger og dypvannskai.

Prisantydning	11 000 000,-
Omkostninger	293 850,-
Totalpris	11 293 850,-
P-ROM	192 kvm
Bruksareal (BRA)	210 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1864
Tomt	757 kvm, eiet

Megler	Cato Rojahn
Telefon	414 74 069
E-post	c.rojahn@nordvikbolig.no




EVINRUDE



Kort fortalt

- Velkommen til Store Svalsund 23 – en sjelden perle i hjertet av Lyngør med lang strandlinje, brygger og dypvannskai!

- To boenheter med tradisjonell sjarm som passer perfekt som generasjonsbolig. Med sin idylliske beliggenhet, spektakulære utsikt, tilgang til sjøen og nærheten til naturen, er denne eiendommen et ideelt sted å oppleve roen og sjarmen til øyene. Dette er en sjelden mulighet midt i havnen - med sol fra frokost til leggetid.

- Direkte tilgang til sjøen fra egen dypsvannsbrygge
- Fantastisk beliggenhet med panoramautsikt over havet og de omkringliggende øyene
- Lyngør er bilfritt og er bare tilgjengelig med båt
- Særpreget steinhus fra ca. 1740 som det kan søkes om midler til for å restaurere

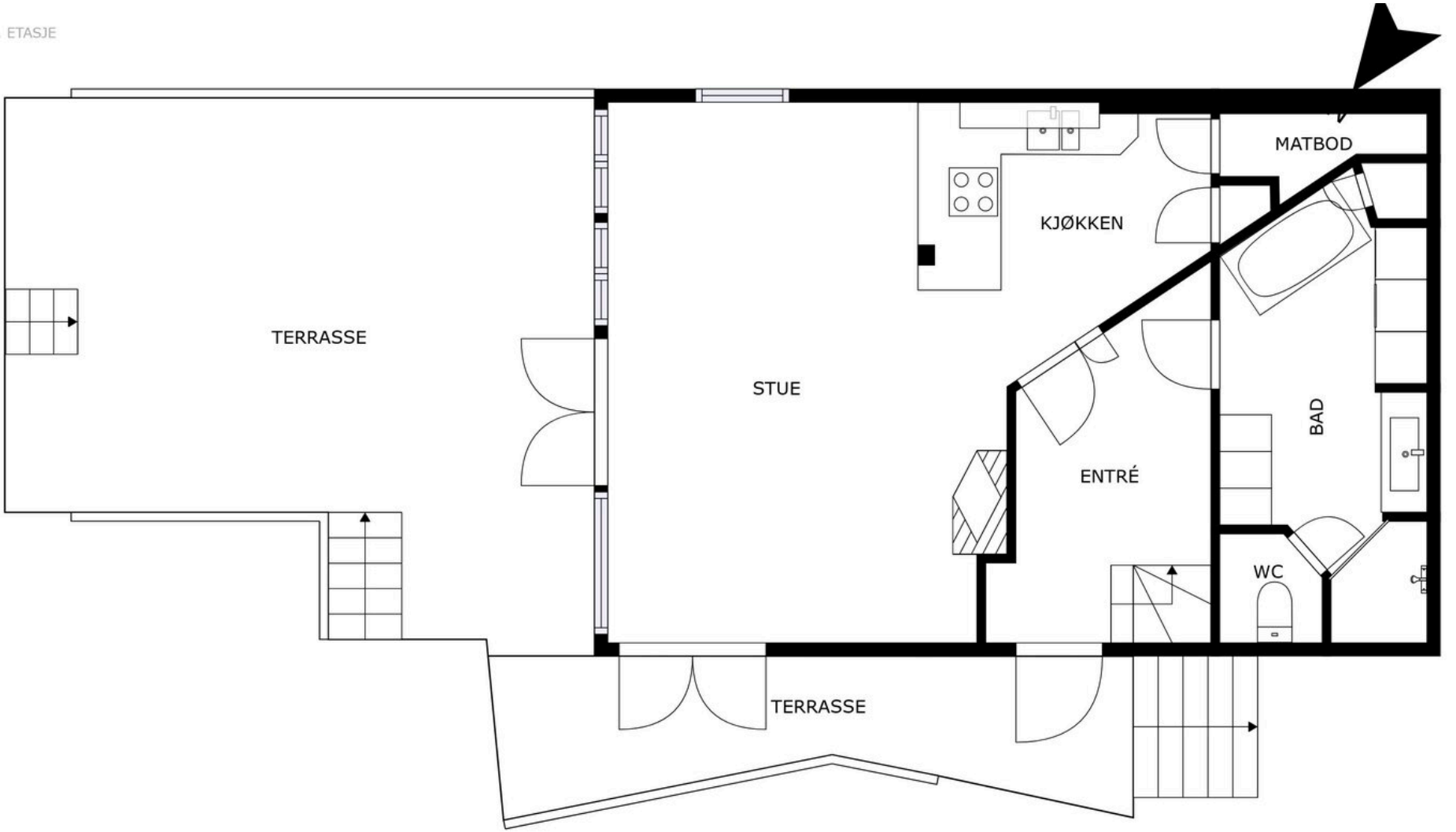
Arealer og innhold

Bruksareal (BRA):	210 kvm
Primærrom	192 kvm
Sekundærrom	18 kvm

Beskrivelse

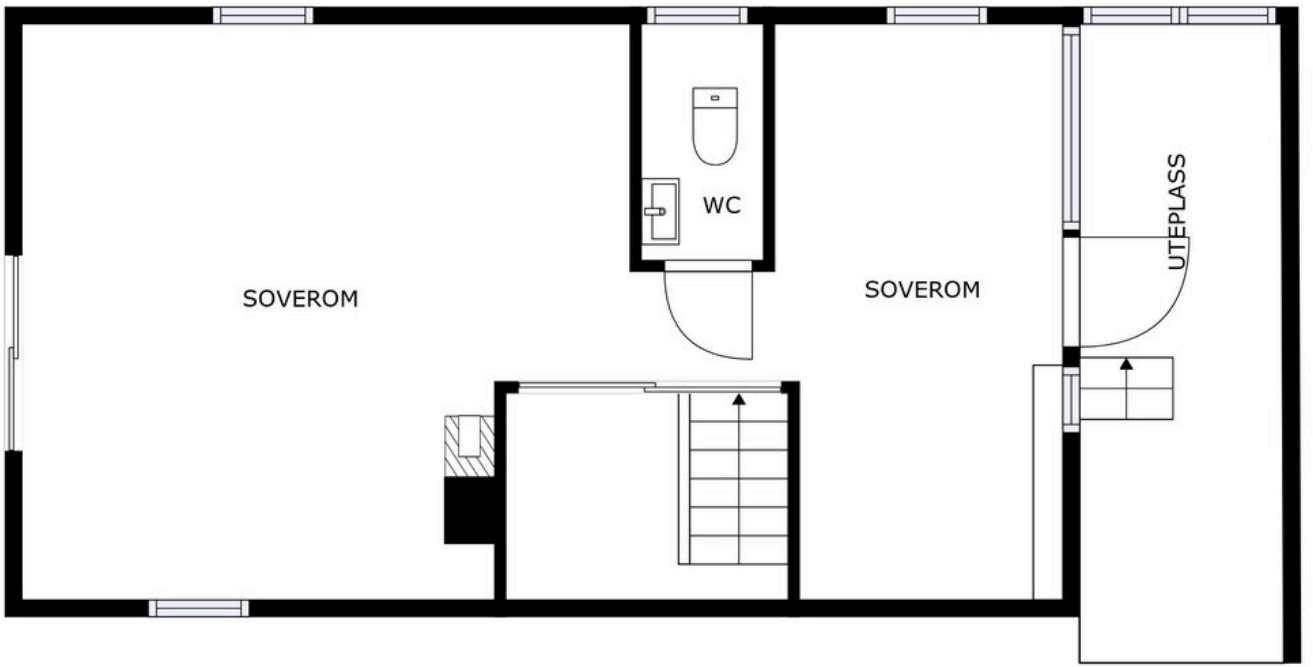
ENEBOLIG - DET HVITE HUSET
Bruksareal
1. etasje: 58 kvm
2. etasje: 52 kvm
Primærrom
1. etasje: 52 kvm Vindfang/bislag, trappegang, toalettrom, kjøkken/spisestue og stue.
2. etasje: 52 kvm Trappegang, to soverom, bad og vaskerom.
HUSET VED BRYGGEN
Bruksareal
1. etasje: 64 kvm
2. etasje: 28 kvm
Primærrom
1. etasje: 60 kvm Entré, bad/vaskerom og stue/kjøkken.
2. etasje: 28 kvm To soverom, trapperom og toalettrom.
Sekundærrom
1. etasje: 4 kvm Bod.
2. etasje: 0 kvm

1. ETASJE



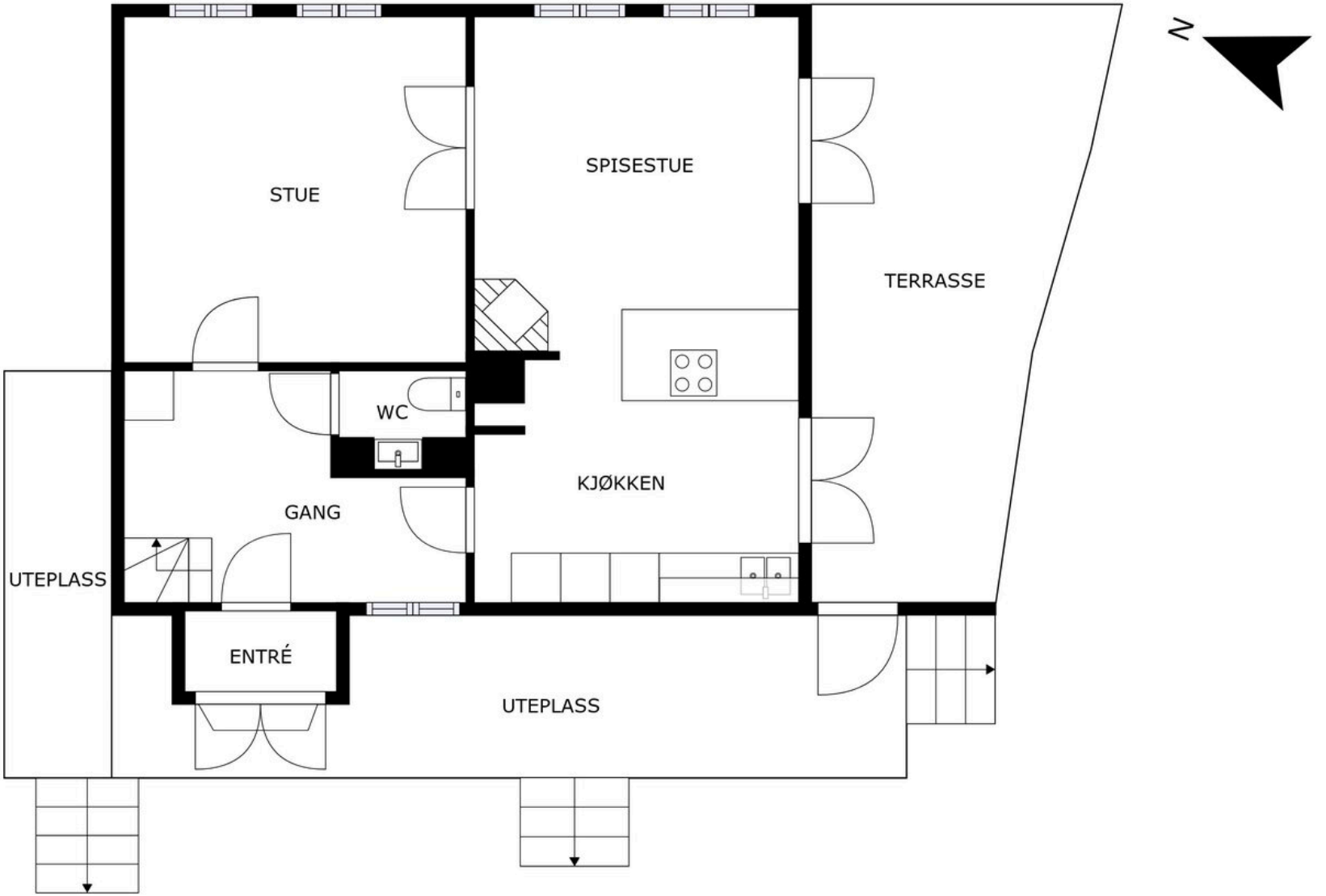
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

2. ETASJE



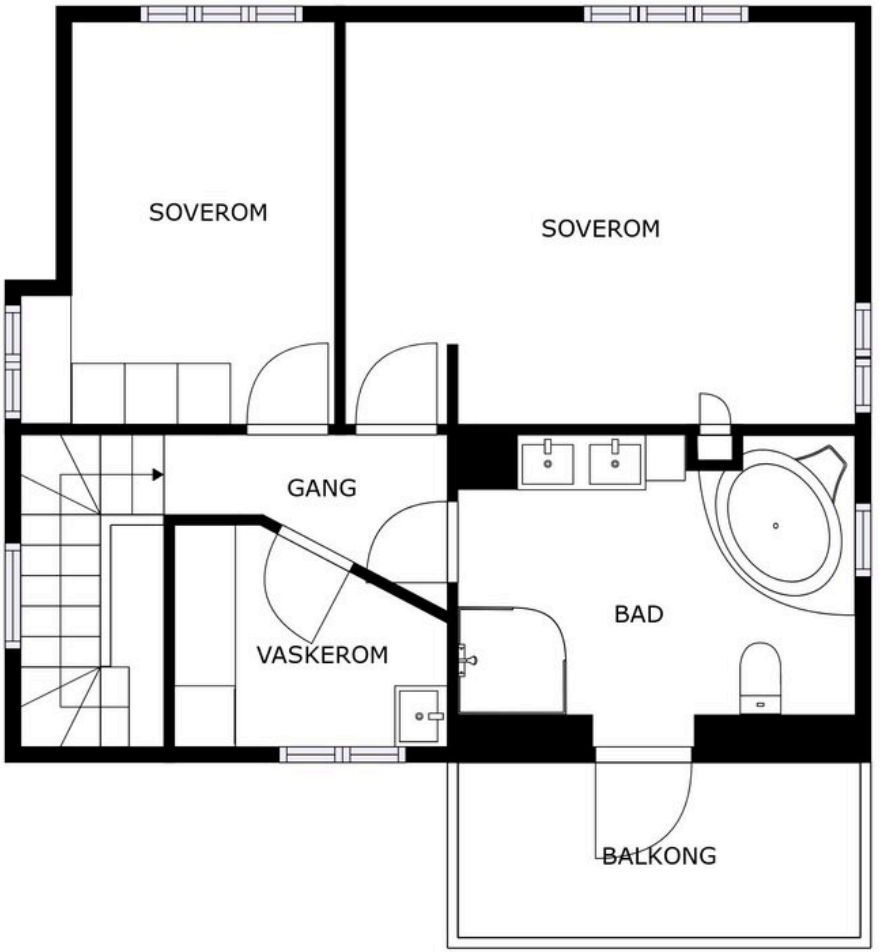
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

1. ETASJE



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

2. ETASJE



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.




























SKRIVEBOKA
SLIK BOR VI


















MUHAMMED
DET GODE LIV I ITALIA










GARDEN


WELCOME


POL POT
EAST
SEASIDE
OCEAN AVENUE


EAST HAMPTON
SEASIDE
85 OCEAN AVENUE
ESTABLISHED 1938
EAST HAMPTON
SEASIDE
85 OCEAN AVENUE
ESTABLISHED 1938








Sommertys
EUROPEISKE SPESIALITETER
COOK BOOK


Sommerlys
MÉXICO
AMERIKA
COOK BOOK
EUROPEISKE SPESIALITETER
En kulinarisk oppdagelsesreise






AVENUE
DU
CHAMPAGNE






Ly för natten












PLACE
DES
JARDINIERS







Informasjon

Store Svalsund 23

Eiendommen og økonomi

Oppdragsnummer
20-0104/23

Adresse
Store Svalsund 23 4910 LYNGØR

Matrikkel
Gnr 80, bnr 26 (ideell andel 1/1) i Tvedestrand kommune

Selger
Terje Ragnvald Gundersen

Kjøpesum og omkostninger
11 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
275 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
17 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
276 350,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
293 850,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
11 276 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
11 293 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Andre utgifter
Årsgebyr renovasjon og slam: Sum avgifter pr. år kr. 4 350,-.

Objekttype
Enebolig

Areal
P-rom: 192 kvm, BRA: 210 kvm
ENEBOLIG - DET HVITE HUSET
Bruksareal
1. etasje: 58 kvm
2. etasje: 52 kvm
Primærrom
1. etasje: 52 kvm Vindfang/bislag, trappegang, toalettrom, kjøkken/spisestue og stue.
2. etasje: 52 kvm Trappegang, to soverom, bad og vaskerom.

HUSET VED BRYGGEN
Bruksareal
1. etasje: 64 kvm
2. etasje: 28 kvm
Primærrom
1. etasje: 60 kvm Entré, bad/vaskerom og stue/kjøkken.
2. etasje: 28 kvm To soverom, trapperom og toalettrom.

Sekundærrom
1. etasje: 4 kvm Bod.
2. etasje: 0 kvm

BOD - FRITTSTÅENDE
Bruksareal
1. etasje: 3 kvm
Sekundærrom
1. etasje: 3 kvm

DRIVHUS
Bruksareal
1. etasje: 5 kvm
Sekundærrom
1. etasje: 5 kvm

Antall soverom
4

Antall bad
2

Byggeår
1864

Takstmann
Espen Martinsen

Byggemåte
Boligeiendom på Lyngør med opparbeidet strandlinje.

ENEBOLIG - DET HVITE HUSET - OPPFØRT 1864:
Boligen er oppført i laftet tømmer. Utvendige overflater er utført med stående malt kledning. Taket er en plassbygget saltakskonstruksjon med kvistoppløft på begge sider. Tilgjengelige opplysninger tilsier at konstruksjonen ble ombygget i perioden rundt 1954 / 1955. Bærende undertak av trepanel. Undertaket er tekket med asfaltpapp. Teknisk utførelse av undertaket er ikke tilgjengelig for vurdering. Yttertaket er tekket med gjenbrukte tegltakstein på den vestlige siden og gjenværende betongtakstein fra 1950-tallet på den østlige siden. Takrenner og nedløp i stål eller aluminium. Pipebeslag i plastbelagt stål.

HUSET VED BRYGGEN - OPPFØRT I 2001:
Støpt plate/betongsåle og oppført støttemur mot sjøen. Deler av en vertikale ytterkonstruksjonen er oppført i pussede blokker av lettklinkerbetong. Øvrige deler av den vertikale ytterkonstruksjonen er oppført i isolert bindingsverk av tre. Utvendige overflater er utført med stående malt tømmermannskledning. Taket er en plassbygget saltakskonstruksjon med isolerte skråtak mot innredede loftsrom.

Det er etablert luftespalte med vindsperre mellom isolerende sjikt og bærende undertak. Undertaket er tekket med asfaltpapp og det benyttet gjenbrukte tegltakstein som yttertakstekking. Taket er utført uten snøfangere. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for taktekkingen. Det ble registrert fargesymptomer på fuktvandring fra pipeløp over tak. Det må derfor påregnes hyppig smøring av pipeløp over tak og ettersyn med overgangstekking. Pipeløp over over tak kan med fordel utføres med heldekkende beslag.

Bygningen er utført med terrassedører i begge etasjer. Terrassedøren i den østlige delen av loftsetasjen er utført uten fallsikring. Trevinduer i malt utførelse. Normal slitasje. Det ble registrert punktert glassfelt på den nordøstlige siden av

hovedetasjen. Bygningen er utført med takvinduer fra to perioder. Det ble registrert fargesymptomer på innvendig kondensering.

Tilstandsrapport følger vedlagt salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Ja, kun av faglært. Det er autorisert rørlegger og elektriker som har utført arbeidene. Arbeid utført av Erling Olsen Tvedestrand og Watne Tvedestrand og Fagermyr elektro og YIT. Fagelektro.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- Badene ble laget nytt!

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Ja, kun av faglært. Badene er laget i 2014 og 2019. Arbeid utført av Rørlegger Erling Olsen

Tilleggskommentar
Takstmann Espen Martinsen har foretatt en grundig tilstandsrapport.

Energimerking

ukjent - ukjent

Informasjon om strømforbruk

Hovehuset:
Selger har hatt et årlig strømforbruk på 2461,42 kwh i 2022 (huset har vært i bruk ca. halve året).

Huset på bryggen:
Selger har hatt et årlig strømforbruk på 8513,87 kWh i 2022 (i bruk mesteparten av året).

I tillegg har selger brukt kr. 3000 på vedfyring ved helårsbruk.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Innhold

Innholdsrik enebolig fra 1864, oppført i to etasjer med tilhørende bryggeanlegg og anneks. Tilgjengelige opplysninger tilsier at kvistoppløftene på boligen ble oppført i perioden rundt 1954/1955. Kjøkkenet, baderommet og vaskerommet er av nyere dato. Videre er vinduene i hovedetasjen skiftet de senere år.

Huset på bryggen med tilhørende bryggeanlegg ble oppført i perioden rundt 2000 og er senere etterinnredet til den nåværende bruken. Bad/vaskerommet ble for øvrig etablert i 2020. Den nåværende bruken samstemmer ikke med den opprinnelige omsøkte bruken.

Det er et særpreget steinhus på tomten fra ca. 1740 som det kan søkes om midler til for å restaurere.

ENEBOLIG - DET HVITE HUSET - OPPFØRT 1864:

1. ETASJE

Stue:
En romslig og lys stue med plass til sittegruppe og tilhørende møbler. Stuen oppleves som lys og innbydende og har flere store vindusflater som gir rommet en

luftig følelse. I tillegg er det fantastisk utsikt fra vinduene.

Spisestue:
Romslig og koselig spisestue som ligger i tilknytning til stue og kjøkkenet. Her er det god plass til stor spisegruppe hvor du kan invitere venner og familie til et deilig måltid. Spisestuen vil bli et naturlig samlingspunkt hvor du kan underholde gjestene samtidig som du har full kontroll på dagens måltid som tilberedes fra kjøkkenet. Et perfekt rom for underholdning og samvær med familie og venner.

Åpen kjøkkenløsning:
Flott kjøkken fra 2011 med god skap- og benkeplass. Det er underskap, høyskap og kjøkkenøy. Videre er det integrert koketopp, gassbluss, komfyr og kjøleskap.

Toalettrom:
Toalettrom i tilknytning til trappegang, 1.etasje. Flislagt gulv, malt trepanel på veggflatene. Servant og standard toalett.

2. ETASJE

Soverom 1:
Det er et romslig soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Soverommet er malt i en meget behagelig og lun farge som bidrar til god nattesøvn. Det er fantastisk utsikt fra soverom utover sjøen.

Soverom 2:
Dette soverommet er også av god størrelse. Her kan du enkelt innrede med dobbeltseng samt tilhørende møbler.

Baderom:
Nyere baderom i boligens 2.etasje. Lekkert flislagt baderom med gulvvarme. Badet består av toalett, dobbel servantinnredning, dusjhjørne og badekar. Elektrisk styrt avtrekksvifte og tilluftsspalte i yttervegg dusjsone.

Vaskerom:
Vaskerom med nyere overflater og installasjoner i boligens 2.etasje. Flislagt gulv med oppkant. Bad/vaskerommet er utført med elektrisk gulvvarme. Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Øvrig informasjon:
- Innvendige gulver er utført med tregulver og fliser.
- Veggflatene er utført med malt trepanel og tapet.
- Det er benyttet malt trepanel og malte plater i tak / himlinger.
- Ventilasjon: Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og baderom.
- Vinduer: Trevinduer i malt utførelse fra ulike tidsperioder. Kontrollerte glassfelt i 2.etasje er produksjonsmerket 2012. Nyere vinduer i boligens 1.etasje. Gjenværende trevindu med enkelt glassfelt i trappegang.
- Hovedinngangsdør: Tredører i malt utførelse i tilknytning til bislag og innerdør. Enkel tofløyet glassfelt i tilknytning til den ytre delen av bislaget.
- Terrassedører: Nyere tofløyede malte tredører / terrassedører i tilknytning til 1.etasje. og terrassedør / balkongdør i tilknytning til baderommet i 2.etasje.
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i kjeller / krypkjeller. Ukjent alder på installasjonen.

HUSET VED BRYGGEN - OPPFØRT I 2001:
Innvendige overflater er utført med tregulver og fliser. Veggflatene er utført med malt trepanel og slette malte plater. Det er benyttet slette malte plater i tak. Det ble registrert avsetninger av støvkondens eller sotavsetninger i skråtakene i loftsetasjen. Det montert nyere innvendige malte dører med glassfelt.

Stue med utgang til fantastisk uteplass:
Hyggelig stue med peisovn og dobbeltfløyete dører ut til dypsvannbrygge ved sjøkanten.

Åpen kjøkkenløsning:
Flott kjøkken med underskapinnredning, kjøkkenøy og heltre benkeplate. Innredningen er utført med slette fronter. Utstyr: Integrert koketopp, komfyr og oppvaskmaskin. Kjøleskap i egen nisje mot tilstøtende bodrom. Kjøkkenet er utført med kullfilterventilator. Anbefaler å supplere med avtrekksvifte på yttervegg. Videre anbefales ettermontering av komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper / waterguard som forebyggende tiltak mot eventuelle lekkasjer.

Toalettrom:
Overflater: Tregulv. Vegg og takflater er utført med slette malte plater. Utstyr: Servantinnredning og standard toalett. Rommet har naturlig ventilering via ventil i takvindu. Anbefaler ettermontering av automatisk lekkasjestopper / waterguard som forebyggende tiltak ved eventuelle lekkasjer fra toalettrommets installasjoner.

Trapp:
Plassbygget trapp med håndløper og rekke. Åpninger i rekke er større enn dagens krav til åpninger.

Bad/vaskerom i bygningens hovedetasje.
Toalett er plassert i eget avlukke. I følge eier ble våtrommet etablert i 2020. Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.
Overflater: Flislagt gulv med oppkant. Veggflatene i tilknytning til dusjsonen, toalett og servant er utført med fliser. Malte pussoverflater ved badekar. Det ble registrert lokalt flisskall i gulvflis. Teknisk utførelse av baderommets tettesjikt er ikke tilgjengelig for vurdering.
Utstyr: Dobbel servantinnredning, standard toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Teknisk vurdering:
Våtrommet er utført med 2 stk elektriske avtrekksvifte. Det ble registrert noe motfall på gulv på ved inngang til dusjsonen. Tilluftsventil er plassert i dusjsonen / våt-sone. Våt-sone ved adekar er ikke fullt ut ivaretatt. Anbefaler varsom bruk for å unngå unødig fuktbelastning mot overflater som ikke er utført med vanntette sjikt.

Varmtvannsbereder: Bereder på ca. 200 liter er plassert i eget avlukke. Berederen er produksjonsmerket 2008 og er tilkoblet ordinær støpselkontakt.

Standard

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgraf fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Følgende forhold er kommentert med TG3:
Utvendig > Terrasse ved kjøkken:
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Terrassen ligger mot terreng og utsettes for direkte fuktbelastning med påfølgende råteskader.

Utvendig > Utvendige trapper:
- Det er ikke montert rekkverk.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor
en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble registrert boreganger etter stripet borebille i konstruksjonen mot kjellerrommene. Kryprommet er utsatt for overvannstilsig med påfølgende kondensbelastning. Det ble registrert fuktskader i konstruksjonen. Omfanget er ikke vurdert.

Innvendig > Krypkjeller:
Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller. Det er påvist råteskader i trebjelkelag. Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr. Det ble målt 28% vektprosent i kontrollerte deler av skillekonstruksjoner / trekonstruksjonene mot kryprommet. Her skal bemerkes at fibermetningspunktet for nåletre ligger på 28% vektprosent.

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

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom
Det er avvik: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det ble registrert flisprekker gulv.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Forstøtningsmurer av betong. Murene kan være fra 1950-tallet.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Terrengforhold
Terreng faller inn mot bygning. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tomteforhold > Uthus 1700-tallet.
Det er avvik: Takkonstruksjonen er defekt. Konstruksjonen er provisorisk erstattet.
Kostnadsestimat: Over 300 000

Følgende forhold er kommentert med TG2:

Utvendig > Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Det ble registrert enkelte taksteinbrekkasjer.

Utvendig > Nedløp og beslag
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler takrenner og nedløp på den østlige siden. Nedløpsavslutning på den vestlige siden medfører økt fuktbelastning mot tilstøtende ytterkledning, med påfølgende slitasje.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Varierende grad av overflateslitasje, malingsflass og lokale

råteskader. Deler av kledningen står i nær kontakt med terreng / opparbeidelse og utsettes for ekstra fuktbelastning. Det mangler musetetting i tilknytning til kontrollerte deler av veggfoten. Konstruksjonens nedre deler er utsatt for kondensbelastning fra kryprommet. Videre ble det målt høyt fuktinnhold / vektprosent i nedre del av konstruksjonen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Konstruksjonene har skjevheter. Konstruksjonen er utført uten dampsperre mot innredede boligrom. Normal løsning etter datidens byggemåte. Utlufting er begrenset til naturlige luftlekkasjer. Det ble registrert noe musavføring på øverloft. Deler av konstruksjonen er utført med tildekkede skråtak mot innredede rom. Tildekkede skråtak mot innredede boligrom kan være tidvis utsatt for kondensfukt og betegnes derfor som risikokonstruksjon.

Utvendig > Vinduer
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det ble registrert sprekk i glassfelt, i tilknytning til soveromsvindu, 2.etasje. Synlig alders slitasje i tilknytning til gjenværende vindu i trappegang.

Utvendig > Hovedinngangsdør
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Videre ble det registrert sprekker i glassfelt.

Utvendig > Terrassedører
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Noe etterjusteringsbehov for terrassedører. Terrassedøren i 2.etasje har behov overflatevedlikehold.

Utvendig > Balkong - baderom - 2.etasje
Det er avvik: Overflater har noe vedlikeholdsetterslep.

Utvendig > Brygge
Det er avvik: Varierende grad av slitasje. Det ble registrert konstruksjonsmessige skjevheter i tilknytning til den nordøstlige eldre delen. Videre ble det registrert rustsvekkelser i fagvergskonstruksjoner av stål på den vestlige siden. Flytebryggen er i følge eier ikke formelt omsøkt.

Innvendig > Overflater
Det er avvik: Langsgående tørkespalter i de opprinnelige tregulvene og boreganger etter treskadeinsekter i deler av stuegulvet. Det ble målt om lag 20% trefuktinnhold (vektprosent) i kontrollerte deler av tregulvet mot kryprom/kjellerrommet.

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

Innvendig > Pipe og ildsted
Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Deler av pipeløpet er tildekket / forblendet. Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.

Innvendig > Innvendige trapper
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører

Det er avvik: Det ble registrert noe vindskjevhet / vridning i dørblad mellom trappegang og stue. Friksjon i dørblad mellom kjøkken og stue.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet Våt-sone i tilknytning til vask er ikke fullt ut ivaretatt.

Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet Vindu og skråtak ligger innenfor badekarets våt-sone og ventil er plassert i dusjsonen. Det ble registrert riss/sprekk i veggflis over innbokset rørgate.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre
enn 25 mm. Det ble registrert motfall på deler av gulvet ved dusjdør / inngang til dusj. Avviket medfører at vannsprut fra dusjing kan renne ut på deler av gulvet, utenfor dusjsonen.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad
Det er avvik: Det ble registrert overflateskall i tilknytning til servant og skapdør.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken / spisestue
Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering. Det er irr på rør. Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber. Det er ikke lokalisert avrenning / drensspalte fra vannfordelerskap i vaskerommet.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er de gjenværende avløpsrørene som legges til grunn for vurderingen.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er avvik: Berederens utseende tilsier at den kan være om lag 20 år eller mer. Berederen er plassert i kjeller / kryprom med tidvis høy relativ luftfuktighet og korrodering.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i trappegang, 1.etasje. Tavleskapet er utført med automatsikringer. Det er etablert underfordeler med automatsikringer og egen måler i annekset. Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon (samsvarserklæringer, risikovurdering eller sluttkontroll) eller kontrollrapporter fra

det lokale el-tilsynet.

Tomteforhold > Drenering
Det er avvik: Terrengforholdene i kombinasjon med datidens tekniske løsninger, medfører at det passerer overvann gjennom deler av kryprommet. Løsningen medfører økt grad av kondensbelastning i kjellerrommet

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Det er avvik: Det ble registrert noe utvasking under deler av murverket som er synlig fra krypromssiden.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Deler av anlegget kan være frostutsatt i den kalde årstiden. Det er etablert kommunale avløpsledninger / sjøledninger i området. Kjøper må derfor være oppmerksom på at det kan komme pålegg om tilknytning til det kommunale avløpsnettet.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Beskrivelse av nærområdet

VELKOMMEN TIL STORE SVALSUND 23!

Store Svalsund 23 er en vakker eiendom som ligger på øya Steinsøya i Lyngør-området utenfor kysten av Aust-Agder fylke i Sør-Norge. Øya er en del av Lyngør-øyene, som regnes som en av de best bevarte trehusbyene i Europa.

Eiendommen har en fantastisk beliggenhet med nærhet til sjøen - her kan du se endene svømme forbi fra sengen. En unik mulighet til å oppleve den naturskjønne skjønnheten og den maritime atmosfæren i området. Tomten har hage med solbær, rips, moreller og epler. Historiske roser og gamle steinmurer

Store Svalsund 23 har en romslig tomt med to boenheter, velholdt hage, utekjøkken og utendørsområder hvor man kan slappe av og nyte den fantastiske naturen rundt seg. Eiendommen har direkte tilgang til sjøen med flere brygger hvor man kan ta seg en forfriskende dukkert.

Det er flere fritidsaktiviteter man kan glede seg over i nærheten av Store Svalsund 23. Båtliv er svært populært i området, og man kan leie en båt for å utforske de idylliske øyene og skjærgården. Det er også flotte muligheter for fiske, enten fra båt eller fra land. De omkringliggende farvannene er kjent for sitt rike fiske, og man kan prøve lykken med å fange forskjellige arter av fisk.

For de som liker å utforske til fots, er Steinsøya og de omkringliggende øyene et paradis. Man kan vandre langs kyststien og oppdage vakre bukter, klipper og skogområder. Det er også mulighet for å sykle rundt på øya og oppleve den rolige atmosfæren og den vakre naturen på nært hold.

Lyngør-området, inkludert Steinsøya, er kjent for sin rike maritime historie. Man kan besøke Lyngør fyr, som ligger i nærheten, og lære mer om navigasjonshistorien og øyenes betydning som handelssted. Det er også mulighet for å utforske de sjarmerende trehusene og smugene i Lyngør, som ligger en kort båttur unna.

For de som ønsker å oppleve lokalmat og kultur, er det flere restauranter og kafeer i Lyngør-området hvor man kan nyte fersk sjømat og andre lokale

delikatesser. Det er også mulighet for å delta på lokale arrangementer og festivaler som feires i området i løpet av sommermånedene.

Nærbutikken Lyngør Husholdningshandel på Lyngørsiden og Snarkjøp Gjeving på Gjeving er en kort kjøretur unna eiendommen.

Ved gjestebrygga hos Lyngør Seilmakerverksted ligger Seilmakerfruens Kro. Her får du hjemmelaget mat som fiskesuppe og pizza i svært sjarmerende maritime og rustikke omgivelser. Om sommeren er det herlig å sitte på uteserveringen på brygga hos Seilmakerfruens Kro.

Lingard Skuteminne Kystkultursenter har både museum samt omvisning. Her får du sett sjøfartshistoriske samlinger med bl.a. skute-, skips- og båtmodeller fra vikingtiden, gamle kart, skipsutstyr, våpen og andre gjenstander som forteller spennende historier om sjøfolks innsats for land og hjem, i krig og fred.

Kystkultursenteret har også lading for el-bil.

Det er kajakkutleie, fridykking og selsafari ved Agder Marina, dette arrangeres av Kote Null. I tillegg arrangeres det båtvettkurs for barn.

Offentlig kommunikasjon

Rutebåt til Lyngør, bussforbindelse fra Nybrygga.

Tomtestørrelse

757 kvm

Beskrivelse av tomt

Tomten er omfattende opparbeidet med trebrygger, betong og natursteinstrapper, hage i flere nivåer, forstøtningsmurer i betong og naturstein, drivhus og frittstående bod.
Boligen oppført i skrånende fjellterreng, med helning / avrenning mot sjøsiden.

Skolekrets

Tvedestrand.

Parkering

Det er mulighet for kjøp av båtplass og biloppstillingsplass på fastlandet til markedspris.

Adkomst

Ta av E18 til Tvedestrand. Følg 411 ut til Gjeving. Følg veien rett frem forbi Lyngørfjorden Kultursenter og parker på Nybrygga. Båt ut til eiendommen.

Modernisering og påkostninger

Det har pågått kontinuerlig reparasjoner og vedlikehold både ute og inne på eiendommene, samt nybygg og ny brygge.

Kommunale avgifter

Kr 700,-

Kommunale avgifter år

2022

Informasjon kommunale avgifter

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022:

Eiendomsskatt 4 639,02 kr
Feiing 700,08 kr

Sum 5 339,10 kr

For mer informasjon om kommunale avgifter se vedlegg fra kommunen i salgsoppgaven.

Eiendomsskatt
Kr 4 639,-

Eiendomsskatt år
2022

Informasjon eiendomsskatt
Boligen er ilagt kr. 4 639,- i eiendomsskatt for foregående år.

Formuesverdi primærbolig
Kr 554 407,-

Formuesverdi primær år
2021

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 1 995 864,-

Formuesverdi sekundærbolig år
2021

Informasjon formuesverdi
Formuesverdien som primærbolig var kroner 554 407 i 2021.
Formuesverdien som sekundærbolig var kroner 1 995 864 i 2021.

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

Borettslagets forsikringsselskap
Forsikringsselskap Gjensidige forsikring
Huset på brygga: polisenr: 76887407 - årlig premie: 6662
Hovedhuset: polisenr: 50281169343 - årlig premie 9206

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Offentlige forhold

Regulerings- og arealplaner
Kommunedelplan for kystsonens byggeområder 2011-2023, planid 128. I ikrafttredelse 15.05.2012. Eiendommen er innenfor sonen bevaring kulturmiljø, hensynssonenavn: H570_11.

Reguleringsplan for Lyngør er iflg. kommunale opplysninger under arbeid.

Herunder områderegulering i områdeplan for Lyngør med planid 182.

Eiendommen ligger i et bevaringsverdig område avsatt til boligformål. Bakenfor eksisterende bebyggelse er det avsatt til LNF(Landbruk, natur og friområde).

Ferdigattest brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 22.01.2001.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Enebolig
Det foreligger ikke tegninger. I følge eier er det utført fasadeendringer ved etablering av tofløyede terrassedører og oppføring av luftebalkong i tilknytning til baderommet i 2.etasje. Tiltakene er ikke formelt omsøkt.
Merk: Kjøper / eier må være oppmerksom på verneplanen som er utarbeidet for området, i forhold til eventuelle endringer / tiltak på eiendommen.

Anneks
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Opprinnelige tegninger definerer bygningens loftsetasje med kontor og lager. Hovedetasjen er definert med sommerstue og verksted. Planløsningen, bruken og deler av fasadene er endret og avviker fra opprinnelige omsøkte tiltak. Det blir opplyst at innredningen og deler av fasadene er endret i forhold til opprinnelige tegninger og at endringene ikke er byggemeldt eller bruksendret.

Drivhus
Det foreligger ikke tegninger. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at bygningen er formelt omsøkt og godkjent.

Odelsrett

Det hviler ikke odel på eiendommen

Tinglyste heftelser og forpliktelser

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

4213/80/26:
10.05.1880 - Dokumentnr: 990019 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.1968 - Dokumentnr: 534 - Rettsbok
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.2023 - Dokumentnr: 470924 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

08.01.1880 - Dokumentnr: 990003 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4213 Gnr:80 Bnr:20

18.10.1989 - Dokumentnr: 4031 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4213 Gnr:80 Bnr:205

01.01.2020 - Dokumentnr: 826186 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0914 Gnr:80 Bnr:26

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri, men kjøper må undertegne på egenerklæring om konsesjonsfrihet da eiendommen er bebygd og tidligere benyttet til helårsbolig og omfattet av reglene for boplikt i Tvedestrand kommune. Kjøper må undertegne på egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Vei, vann og avløp

Kommunalt avløp, vann fra Krokvåg vannverk.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.
Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

TV/Internett/Bredbånd

Selger har Allente for TV. Fiber er lagt klart inn til huset.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 165 000,-
Finn.no Blink - pris per uke i salgsperioden 08.06.23 - 15.06.23 kr. 7 500,-
Nordvik Ekstra XL 08.06.23 kr. 18 500,-
Nordvik grunnpakke inkl. salgsoppgave* kr. 20 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 700,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 43 972,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 291 772,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 1. november 2024

Ansvarlig megler

Cato Rojahn, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41474069

Megler 2

Stian Larsen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47232366

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Vedlegg

Store Svalsund 23

Tilstandsrapport

Store Svalsund 23, 4910 LYNGØR
TVEDESTRAND kommune
gnr. 80, bnr. 26

Areal (BRA): Enebolig 110 m², Anneks 92 m², Bod - frittstående 3 m², Drivhus 5 m²



Befaringsdato: 24.05.2023 **Rapportdato:** 05.06.2023 **Oppdragsnr.:** 20201-1290 **Referansenummer:** EM2106

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

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

Gyldig rapport
05.06.2023

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

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

espmarti@live.no
975 91 411

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 • løssøre 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).

Store Svalsund 23, 4910 LYNGØR
Gnr 80 - Bnr 26
4213 TVEDESTRAND

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ
Norsk takst

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

Boligeiendom på Lyngør med opparbeidet strandlinje.

Innholdsrik enebolig fra 1864, oppført i to etasjer med tilhørende bryggeanlegg og anneks.
Tilgjengelige opplysninger tilsier at kvistoppløftene på boligen ble oppført i perioden rundt 1954 / 1955. Kjøkkenet, baderommet og vaskerommet er av nyere dato. Videre er vinduene i hovedetasjen skiftet de senere år.

Tomten er omfattende opparbeidet med trebrygger, betong og natursteinstrapper, hage i flere nivåer, forstøtningsmurer i betong og naturstein, drivhus og frittstående bod.

Kjøper må være oppmerksom på naturlige aldringssvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig gjenværende deler av taktekkingen, ytterkledning, hovedinngangsdør, gjenværende røropplegg, elektrisk spredningsnett og dreneringen som legges til grunn for vurderingen. Boligen har har behov for utvendig oppgradering.

Det må påregnes forebyggende tiltak mot kondensfukt i kjeller / krypkjeller. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende våtrommene.

Anneks med tilhørende bryggeanlegg ble oppført i perioden rundt 2000 og er senere etterinnredet til den nåværende bruken. Bad/vaskerommet ble for øvrig etablert i 2020. Den nåværende bruken samstemmer ikke med den opprinnelige omsøkte bruken.

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

Gå til side

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2.etasje	52	52	0
1.etasje	58	58	0
Sum	**110**	**110**	**0**

Anneks

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loftsetasje	28	28	0
Hovedetasje	64	60	4
Sum	**92**	**88**	**4**

Bod - frittstående

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	3	0	3
Sum	**3**	**0**	**3**

Drivhus

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	5	0	5
Sum	**5**	**0**	**5**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Store Svalsund 23, 4910 LYNGØR
Gnr 80 - Bnr 26
4213 TVEDESTRAND

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

I følge eier er det utført fasadeendringer ved etablering av tofløyede terrassedører og oppføring av luftebalkong i tilknytning til baderommet i 2.etasje. Tiltakene er ikke formelt omsøkt.

Merk:
Kjøper / eier må være oppmerksom på verneplanen som er utarbeidet for området, i forhold til eventuelle endringer / tiltak på eiendommen.

Anneks

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

Opprinnelige tegninger definerer bygningens loftsetasje med kontor og lager. Hovedetasjen er definert med sommerstue og verksted. Planløsningen, bruken og deler av fasadene er endret og avviker fra opprinnelige omsøkte tiltak. Det blir opplyst at innredningen og deler av fasadene er endret i forhold til opprinnelige tegninger og at endringene ikke er byggemeldt eller bruksendret.

Bod - frittstående

- Det foreligger ikke tegninger

Drivhus

- Det foreligger ikke tegninger

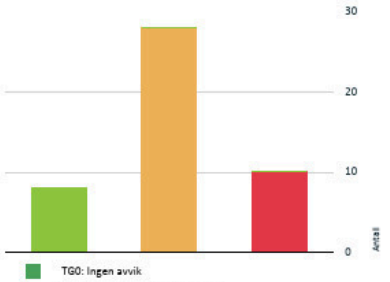
Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at bygningen er formelt omsøkt og godkjent.

Store Svalsund 23, 4910 LYNGØR
Gnr 80 - Bnr 26
4213 TVEDESTRAND

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

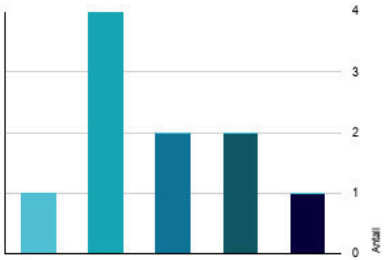
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann, tilknyttet Norsk Takst.

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

Mandat:
Utarbeidelse av tilstandsrapport for bolig, 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.

Referansenivå settes med utgangspunkt i vurderingskriteriene for Norsk standard 3600, rapportinstruksen 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 > Terrasse ved kjøkken Gå til side
Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
Terrassen ligger mot terreng og utsettes for direkte fuktbelastning med påfølgende råteskader.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
Det er ikke montert rekkverk.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det ble registrert boreganger etter stripet borebille i konstruksjonen mot kjellerrommene. Kryprommet er utsatt for overvannstilsig med påfølgende kondensbelastning. Det ble registrert fuktskader i konstruksjonen. Omfanget er ikke vurdert.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Store Svalsund 23, 4910 LYNGØR
Gnr 80 - Bnr 26
4213 TVEDESTRAND

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Krypkjeller Gå til side
Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.
Det er påvist råteskader i trebjelkelag.
Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr
Det ble målt 28% vektprosent i kontrollerte deler av skillekonstruksjoner / trekonstruksjonene mot kryprommet. Her skal bemerkes at fibermetningspunktet for nåletre ligger på 28% vektprosent.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det ble registrert motfall på deler av gulvet.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom Gå til side
Det er avvik:
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Det ble registrert flissprekker gulv.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side
Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side
Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
Forstøtningsmurer av betong. Murene kan være fra 1950-tallet.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Terreng faller inn mot bygning.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tomteforhold > Uthus 1700-tallet. Gå til side
Det er avvik:
Takkonstruksjonen er defekt. Konstruksjonen er provisorisk erstattet.
Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Det ble registrert enkelte taksteinbrekkasjer.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler takrenner og nedløp på den østlige siden. Nedløpsavslutning på den vestlige siden medfører økt fuktbelastning mot tilstøtende ytterkledning, med påfølgende slitasje.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Varierende grad av overflateslitasje, malingsflass og lokale råteskader. Deler av kledningen står i nær kontakt med terreng / opparbeidelse og utsettes for ekstra fuktbelastning. Det mangler musetetting i tilknytning til kontrollerte deler av veggfoten. Konstruksjonens nedre deler er utsatt for kondensbelastning fra kryprommet. Videre ble det målt høyt fuktinnhold / vektprosent i nedre del av konstruksjonen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Konstruksjonene har skjevheter.
Konstruksjonen er utført uten dampsperre mot innredede boligrom. Normal løsning etter datidens byggemåte. Utlufting er begrenset til naturlige luftlekkasjer. Det ble registrert noe musavføring på øverloft. Deler av konstruksjonen er utført med tildekkede skråtak mot innredede rom. Tildekkede skråtak mot innredede boligrom kan være tidvis utsatt for kondensfukt og betegnes derfor som risikokonstruksjon.

Utvendig > Vinduer Gå til side
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det ble registrert sprekk i glassfelt, i tilknytning til soveromsvindu, 2.etasje. Synlig alders slitasje i tilknytning til gjenværende vindu i trappegang.

Utvendig > Hovedinngangsdør Gå til side
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Videre ble det registrert sprekker i glassfelt.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Terrassedører Gå til side
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Noe etterjusteringsbehov for terrassedører. Terrassedøren i 2.etasje har behov overflatevedlikehold.

Utvendig > Balkong - baderom - 2.etasje Gå til side
Det er avvik:

Overflater har noe vedlikeholdsetterslep.

Utvendig > Brygge Gå til side
Det er avvik:

Varierende grad av slitasje. Det ble registrert konstruksjonsmessige skjevheter i tilknytning til den nordøstlige eldre delen. Videre ble det registrert rustsvekkelser i fagvergskonstruksjoner av stål på den vestlige siden. Flytebryggen er i følge eier ikke formelt omsøkt.

Innvendig > Overflater Gå til side
Det er avvik:

Langsgående tørkespalter i de opprinnelige tregulvene og boreganger etter treskadeinsekter i deler av stuegulvet. Det ble målt om lag 20% trefuktinnhold (vektprosent) i kontrollerte deler av tregulvet mot kryprom/kjellerrommet.

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

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
Pipevanger er ikke synlige.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Deler av pipeløpet er tildekket / forblendet. Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Det er avvik:

Det ble registrert noe vindskjevhet / vridning i dørblad mellom trappegang og stue. Friksjon i dørblad mellom kjøkken og stue.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom Gå til side
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Våt-sone i tilknytning til vask er ikke fullt ut ivaretatt.

Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom Gå til side
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad Gå til side
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu og skråtak ligger innenfor badekarets våt-sone og ventil er plassert i dusjsonen. Det ble registrert riss/sprekk i veggflis over innbokset rørgate.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det ble registrert motfall på deler av gulvet ved dusjdør / inngang til dusj. Avviket medfører at vannsprut fra dusjing kan renne ut på deler av gulvet, utenfor dusjsonen.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad Gå til side
Det er avvik:

Det ble registrert overflateskall i tilknytning til servant og skapdør.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken / spisestue Gå til side
Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
Det er irr på rør.
Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber. Det er ikke lokalisert avrenning / drensspalte fra vannfordelerskap i vaskerommet.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Store Svalsund 23, 4910 LYNGØR
Gnr 80 - Bnr 26
4213 TVEDESTRAND

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Det er de gjenværende avløpsrørene som legges til grunn for vurderingen.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
Det er avvik:

Berederens utseende tilsier at den kan være om lag 20 år eller mer. Berederen er plassert i kjeller / kryprom med tidvis høy relativ luftfuktighet og korrodering.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
Elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i trappegang, 1.etasje. Tavleskapet er utført med automatsikringer. Det er etablert underfordeler med automatsikringer og egen måler i annekset.

Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon (samsvarserklæringer, risikovurdering eller sluttkontroll) eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

Tomteforhold > Drenering Gå til side
Det er avvik:

Terrengforholdene i kombinasjon med datidens tekniske løsninger, medfører at det passerer overvann gjennom deler av kryprommet. Løsningen medfører økt grad av kondensbelastning i kjellerrommet

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Det er avvik:

Det ble registrert noe utvasking under deler av murverket som er synlig fra krypromssiden.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Deler av anlegget kan være frostutsatt i den kalde årstiden. Det er etablert kommunale avløpsledninger / sjøledninger i området. Kjøper må derfor være oppmerksom på at det kan komme pålegg om tilknytning til det kommunale avløpsnettet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1864

Kommentar
Oppføringstidspunktet beror på opplysninger fra oppdragsgiver. Tilgjengelige opplysninger tilsier at kvistoppløftene ble etablert i perioden rundt 1954 / 1955. Boligen er senere modernisert og oppgradert.

Standard
Boligen har normal standard.

Vedlikehold
Utvendig har boligen vedlikeholdsetterslep og det er behov for utbedring av kondensfukt i kryprommet / kjellerrommet.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, inspeksjon av innvendige overflater og lokal inspeksjon ved loftsluke.

Bærende undertak av trepanel. Undertaket er tekket med asfaltpapp. Teknisk utførelse av undertaket er ikke tilgjengelig for vurdering. Yttertaket er tekket med gjenbrukte teglstakstein på den vestlige siden og gjenværende betongtakstein fra 1950-tallet på den østlige siden.



Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Det ble registrert enkelte taksteinbrekkasjer.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Utskiftning av takstein med brekkasjer. Videre må det påregnes kommende omlegging av den østlige taksiden. For øvrig anbefales jevnlige tilsyn med overgangstekkinger, spesielt i vind og slagregnsutsatte områder.

Store Svalsund 23, 4910 LYNGØR
Gnr 80 - Bnr 26
4213 TVEDESTRAND

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ
Norsk takst

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

TG 2

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



Nedløpsavslutning - Vestlig side.

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

Det mangler takrenner og nedløp på den østlige siden.
Nedløpsavslutning på den vestlige siden medfører økt fuktbelastning mot tilstøtende ytterkledning, med påfølgende slitasje.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Utbedring av nedløpsavslutning og ettermontering av renner, nedløp og takfotbeslag på gjenværende takutstikk.

Veggkonstruksjon

TG 2

Undersøkelsen er foretatt ved visuell inspeksjon, fra bakkenivå.

Boligen er oppført i laftet tømmer. Utvendige overflater er utført med stående malt kledning.



Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Varierende grad av overflateslitasje, malingsflass og lokale råteskader. Deler av kledningen står i nær kontakt med terreng / opparbeidelse og utsettes for ekstra fuktbelastning. Det mangler musetetting i tilknytning til kontrollerte deler av veggfoten. Konstruksjonens nedre deler er utsatt for kondensbelastning fra kryprommet. Videre ble det målt høyt fuktinnhold / vektprosent i nedre del av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
Utbedringstiltak må utføres i samråd med fagpersonell med kompetanse på rehabilitering av eldre trehusbebyggelse. Videre må det påregnes rehabilitering av utvendige overflater.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, takutstikket på et punkt og inspeksjon av innvendige overflater og lokal inspeksjon ved loftsluke.

Taket er en plassbygget saltakskonstruksjon med kvistoppløft på begge sider. Tilgjengelige opplysninger tilsier at konstruksjonen ble ombygget i perioden rundt 1954 / 1955.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konstruksjonen er utført uten dampsperre mot innredede boligrom. Normal løsning etter datidens byggemåte. Utlufting er begrenset til naturlige luftlekkasjer. Det ble registrert noe musavføring på øverloft. Deler av konstruksjonen er utført med tildekkede skråtak mot innredede rom. Tildekkede skråtak mot innredede boligrom kan være tidvis utsatt for kondensfukt og betegnes derfor som risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

Videre må konstruksjonen må holdes under oppsikt. Anbefaler å etablere forebyggende tiltak mot mus.

Vinduer

TG 2

Trevinduer i malt utførelse fra ulike tidsperioder. Kontrollerte glassfelt i 2.etasje er produksjonsmerket 2012. Nyere vinduer i boligens 1.etasje. Gjenværende trevindu med enkelt glassfelt i trappegang.



Vurdering av avvik:
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det ble registrert sprekk i glassfelt, i tilknytning til soveromsvindu, 2.etasje. Synlig alders slitasje i tilknytning til gjenværende vindu i trappegang.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Hovedinngangsdør

TG 2

Tredører i malt utførelse i tilknytning til bislag og innerdør. Enkel tofløyet glassfelt i tilknytning til den ytre delen av bislaget.



Hovedinngang - Tofløyet tredør.



Innerdør mellom bislag og trappegang.

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

Videre ble det registrert sprekker i glassfelt.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det må påregnes etterjusteringer, overflatevedlikehold og utskiftning av sprukne glassfelt.

Store Svalsund 23, 4910 LYNGØR
Gnr 80 - Bnr 26
4213 TVEDESTRAND

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ
Norsk takst

Tilstandsrapport

Terrassedører

TG 2

Nyere tofløyede malte tredører / terrassedører i tilknytning til 1.etasje. og terrassedør / balkongdør i tilknytning til baderommet i 2.etasje.







Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Noe etterjusteringsbehov for terrassedører. Terrassedøren i 2.etasje har behov overflatevedlikehold.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Overflatevedlikehold og etterjustering av dørblader med friksjon.

Kjellerdør

TG 1

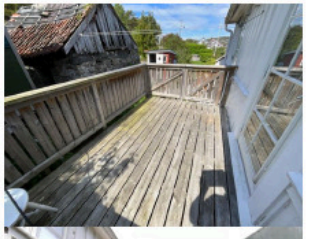
Nyere tredør i malt utførelse.

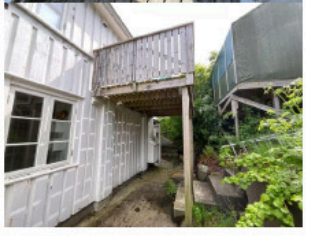


Balkong - baderom - 2.etasje

TG 2

Impregnert terrasse / balkong.





Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Overflater har noe vedlikeholdsetterslep.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Overflatevedlikehold.

Tilstandsrapport

Terrasse ved kjøkken — TG 3

Treterrasse / platting mot terreng.



Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Terrassen ligger mot terreng og utsettes for direkte fuktbelastning med påfølgende råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det må påregnes utskiftning av terrassen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper — TG 3

Rettløpstrapper av naturstein og betong, fra ulike tidsperioder.



Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Videre må det påregnes rehabilitering av det øvre trappeløpet i betong.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

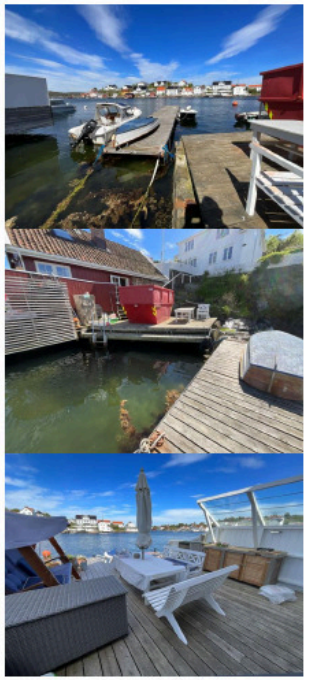
Store Svalsund 23, 4910 LYNGØR
Gnr 80 - Bnr 26
4213 TVEDESTRAND

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ
Norsk takst

Tilstandsrapport

Brygge — TG 2

Trebrygger fra ulike perioder og ettermontert flytebrygge.
Den sydvestlige delen er oppført og delvis fornyet de senere år. I følge eier er ombyggingsarbeidet formelt omsøkt og godkjent.



Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varierende grad av slitasje. Det ble registrert konstruksjonsmessige skjevheter i tilknytning til den nordøstlige eldre delen. Videre ble det registrert rustsvekkelser i fagvergskonstruksjoner av stål på den vestlige siden. Flytebryggen er i følge eier ikke formelt omsøkt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må over tid påregnes rehabilitering av konstruksjoner og overflater. Det er hovedsakelig den eldre nordøstlige delen og fagverkskonstruksjoner av stål som legges til grunn for vurderingen.

INNVENDIG

Overflater — TG 2

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

Innvendige gulver er utført med tregulver og fliser.
Veggflatene er utført med malt trepanel og tapet.
Det er benyttet malt trepanel og malte plater i tak / himlinger.

Overflatene er fra ulike tidsperioder. Deler av de innvendige overflatene er oppusset de senere år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Langsgående tørkespalter i de opprinnelige tregulvene og boreganger etter treskadeinsekter i deler av stuegulvet. Det ble målt om lag 20% trefuktinnhold (vektprosent) i kontrollerte deler av tregulvet mot kryprom/kjellerrommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Grad av kosmetisk oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser. Viser for øvrig til avsnittet krypkjeller.

Etasjeskille/gulv mot grunn — TG 3

Etasjeskiller / Bjelkelag i tre.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert boreganger etter stripet borebille i konstruksjonen mot kjellerrommene. Kryprommet er utsatt for overvannstilsig med påfølgende kondensbelastning. Det ble registrert fuktskader i konstruksjonen. Omfanget er ikke vurdert.

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

Viser for øvrig til kommentarer i avsnittet: Krypkjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Radon

TG 2

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen er utført med mur/teglsteinspipe.

Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet.

Peis med innsatskammer i kjøkken, 1.etasje.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Deler av pipeløpet er tildekket / forblendet. Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anbefaler å kontakte kommunens brann / feiervesen for gjennomgang og overordnet vurdering av eldre fyringsanlegg uten kontrollhistorikk.

Krypkjeller

TG 3

Krypkjeller / Kjellerrom med utvendig adkomst.

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 kondensutsatte kjellerrom med fordel uttørkes og konserveres ved installering av rotoravfukter.





Fuktmåling - Skillekonstruksjon fra krypromssiden - Høyt fuktinnhold / vektprosent.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
• Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.
• Det er påvist råteskader i trebjelkelag.
• Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

Det ble målt 28% vektprosent i kontrollerte deler av skillekonstruksjoner / trekonstruksjonene mot kryprommet. Her skal bemerkes at fibermetningspunktet for nåletre ligger på 28% vektprosent.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
• Skadet treverk må skiftes.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Anbefaler å ettermontere rotoravfukteranlegg i kombinasjon med plast
mot grunnen som forebyggende / konserverende tiltak mot kondensering og fuktbelastning i krypromskonstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Store Svalsund 23, 4910 LYNGØR
Gnr 80 - Bnr 26
4213 TVEDESTRAND

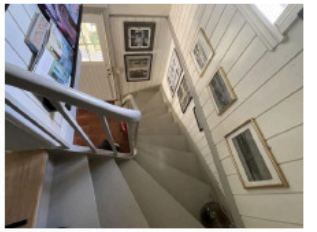
Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ
Norsk takst

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 2

Svingtrapp i tre med malte overflater.



Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

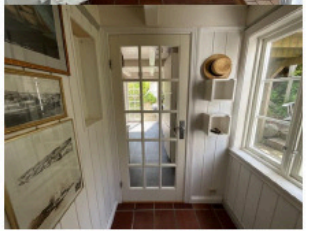
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Innvendige dører

TG 2

Hoveddelen av de innvendige dørene er av nyere dato. Speildør i tre til toalettrom og gjenværende speildør i tre mellom trappegang og stue, 1.etasje.





Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert noe vindskjevhet / vridning i dørblad mellom trappegang og stue. Friksjon i dørblad mellom kjøkken og stue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Etterjustering av dører med friksjon mellom terskel og dørblad.

VÅTROM

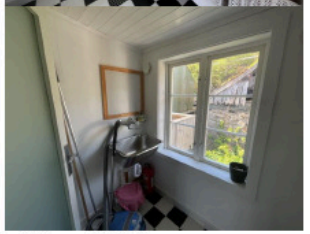
Tilstandsrapport

2.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med nyere overflater og installasjoner i boligens 2.etasje.
Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.





Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Overflater vegger og himling — TG 2

Vegg og takflater er utført med malt trepanel.

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

Våt-sone i tilknytning til vask er ikke fullt ut ivaretatt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Overflater Gulv — TG 3

Flislagt gulv med oppkant.
Bad/vaskerommet er utført med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble registrert motfall på deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt — TG 1

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

Sanitærutstyr og innredning — TG 1

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon — TG 2

Naturlig ventilering av rommet.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilliggende konstruksjoner våtrom — TG 1

Det er utført måling og inspeksjon av tilgjengelige konstruksjonsdeler i tilknytning til inspeksjonsluker, mot dusjsonen. Ingen synlige eller målbare fuktsymptomer.

Store Svalsund 23, 4910 LYNGØR
Gnr 80 - Bnr 26
4213 TVEDESTRAND

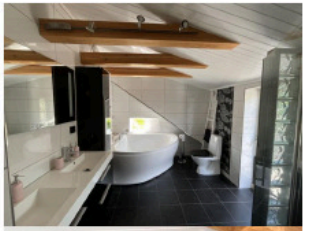
Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ
Norsk takst

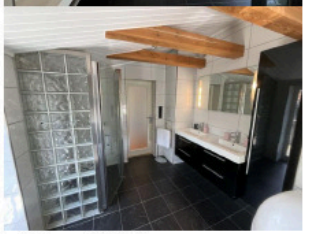
Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

Generell

Nyere baderom i boligens 2.etasje.
Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.





Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Overflater vegger og himling — TG 2

Veggflatene er utført med fliser og det er benyttet malt trepanel 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

Vindu og skråtak ligger innenfor badekarets våt-sone og ventil er plassert i dusjsonen. Det ble registrert riss/sprekk i veggflis over innbokset rørgate.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Overflater Gulv — TG 2

Flislagt gulv.
Baderommet er utført med elektrisk gulvvarme.

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

Det ble registrert motfall på deler av gulvet ved dusjdør / inngang til dusj. Avviket medfører at vannsprut fra dusjing kan renne ut på deler av gulvet, utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må selv avgjøre ut fra bruken av dusjsonen, om det skal vurderes tiltak som etablering av oppkant til dusjsonen eller utbedring av slepelister. 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.

Sluk, membran og tettesjikt — TG 1

Det er etablert avlangt sluk med sideutløp i dusjsonen.
Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon for våtromsarbeidene.

Sanitærutstyr og innredning — TG 2

Standard toalett, dobbel servantinnredning, dusjhjørne og badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert overflateskall i tilknytning til servant og skapdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflateavviket er kosmetisk. Eventuelle tiltak må derfor vurderes etter kjøpers egne preferanser.

Ventilasjon — TG 1

Elektrisk styrt avtrekksvifte og tilluftsspalte i yttervegg dusjsone.

Tilliggende konstruksjoner våtrom — TG 1

Det er utført måling i tilgjengelige konstruksjonsdeler i tilknytning til inspeksjonsluker, mot dusjsonen og våt-sone bak badekar. Ingen synlige eller målbare fuktsymptomer.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1.ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkken og spisestue i åpen løsning.

Innredning:
Fabrikkfremstilt innredning med underskaper, høydkap og kjøkkenøy.

Utstyr:
Integrert koketopp, gassbluss, komfyr og kjøleskap. Utløpt garantitid.

Det er foretatt fuktvurdering av underskap til utslagsvask. Ingen fuktsymptomer på befaringstidspunktet.

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



Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

Avtrekk

TG 1

Takvifte med kanalvifte og avkast på yttervegg. Utløpt garantitid for installasjonen.



SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

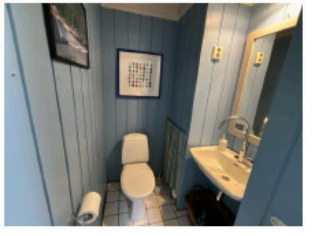
TG 3

Toalettrom i tilknytning til trappegang. 1.etasje.

Overflater:
Flislagt gulv, malt trepanel på veggflatene.

Utstyr:
Servant og standard toalett.

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



Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det ble registrert flissprekker gulv.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Videre må det påregnes utbedring av gulvfliser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Store Svalsund 23, 4910 LYNGØR
Gnr 80 - Bnr 26
4213 TVEDESTRAND

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

Vannrør i kobber og nyere vannrør i plast (pex), tilknyttet bad og vaskerom i 2.etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
• Det er irr på rør.
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber. Det er ikke lokalisert avrenning / drenssspalte fra vannfordelerskap i vaskerommet.

Konsekvens/tiltak
• Vannrør må isoleres i kalde rom.
• Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og fornyelser ved oppgraderinger av rom/våtrom med vannledninger. Videre anbefales ettermontering av automatisk lekkasjestopper / waterguard i tilknytning til rom med vanninstallasjoner og som ikke er utført med sluk og vanntette sjikt. Eksempelvis kjøkken og toalettrom.

Avløpsrør

TG 2

Synlige avløpsrør i plast. Deler av det innvendige røropplegget er fornyet i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.

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

Det er de gjenværende avløpsrørene som legges til grunn for vurderingen.

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

Ventilasjon

TG 2

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og baderommet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

Anbefaler ettermontering av mekaniske avtrekk i vaskerom og toalettrom, samt ettermontering av tilluftsventiler og gjennomstrømningsspalter i dørene for å sikre et minimum med luftvekslinger og uttransportering av dampholdig inneluft.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder på ca.200 liter er plassert i kjeller / krypkjeller. Ukjent alder på installasjonen. Berederen fungerte på befaringstidspunktet.



Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Berederens utseende tilsier at den kan være om lag 20 år eller mer. Berederen er plassert i kjeller / kryprom med tidvis høy relativ luftfuktighet og korrodering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes kommende utskiftning av berederen.

Elektrisk anlegg

TG 2

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 trappegang, 1.etasje. Tavleskapet er utført med automatsikringer. Det er etablert underfordeler med automatsikringer og egen måler i annekset.

Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon (samsvarserklæringer, risikovurdering eller sluttkontroll) 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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   Ca 1992.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

Tilstandsrapport

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

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

6. Forekommer det 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

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

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

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?
Ukjent

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.

Det mangler oppdatert kursfortegnelse og anleggsdokumentasjon. Ingen tilgjengelige kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

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

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



Tavleskap - Bolig - Trappegang - 1.etasje.



Tavleskap - Anneks - Bod.

Branntekniske forhold

TG 3

1. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukningsapparat er produksjonsmerket 2012 og over 10 år.

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Store Svalsund 23, 4910 LYNGØR
Gnr 80 - Bnr 26
4213 TVEDESTRAND

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ
Norsk takst

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Terrengforholdene på eiendommen tilsier at boligen er fundamentert mot fjell og fyllmasser over fjellgrunn.

Grunnundersøkelser ut over observasjoner på stedet er ikke foretatt. Fundamenteringen fremstår som stabil.

Drenering

TG 2

Dreneringen ledes på terrengflaten gjennom kryprommet, med påfølgende overvannstilsig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrengforholdene i kombinasjon med datidens tekniske løsninger, medfører at det passerer overvann gjennom deler av kryprommet. Løsningen medfører økt grad av kondensbelastning i kjellerrommet

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Etterfylling av drenspukk som underlag for plastfolie eller radonfolie. Løsningen må sees i sammenheng med tiltak for utbedring av kryprommet.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Ringmur / grunnmur av naturstein og betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert noe utvasking under deler av murverket som er synlig fra krypromssiden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes lokale utbedringer over tid.

Forstøtningsmurer

TG 3

Forstøtningsmurer av betong. Murene kan være fra 1950-tallet.





Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Forstøtningsmurer av betong. Murene kan være fra 1950-tallet.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.
• Andre tiltak:

Det må påregnes rehabilitering og/eller reetablering av støttemurer i betong, med tilhørende trapper og betongopparbeidelse mot terreng.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Terrengforhold

TG 3

Boligen oppført i skrånende fjellterreng, med helning / avrenning mot sjøsiden.



Vurdering av avvik:
• Terreng faller inn mot bygning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avhengig av vanntilsigmengder, kan det bli aktuelt å foreta tiltak for å unngå fuktbelastning mot kjellermurene. Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med avsnittene: Drenering og Kryprom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige vann og avløpsledninger er skjult under terrengflater og kan derfor ikke detaljvurderes. Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen blir forsynt med forbruksvann fra Krokvåg vannverk. Avløp føres i følge eier til slamavskiller under deler av brygga.

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

Deler av anlegget kan være frostutsatt i den kalde årstiden. Det er etablert kommunale avløpsledninger / sjøledninger i området. Kjøper må derfor være oppmerksom på at det kan komme pålegg om tilknytning til det kommunale avløpsnettet.

Konsekvens/tiltak
• Avløpsanlegget må sjekkes.

Kontakte vvs-fagmann for gjennomgang og vurdering av røropplegg. Etablere service/vedlikeholdsavtale for periodisk ettersyn og konservering av anlegget før den kalde årstiden.

Oljetank

Det er ikke nedgravet brenseltank for oljefyring på eiendommen.

Uthus 1700-tallet.

TG 3

Natursteinsmurer med provisorisk takkonstruksjon.
Bygningen kan være fra 1700-tallet.



Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takkonstruksjonen er defekt. Konstruksjonen er provisorisk erstattet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningen er renoveringsklar. Bygningens alder og plassering medfører at eventuelle tiltak er søknadspliktige og må utføres i samråd med kommunens byggesaksavdeling og fylkets miljøvernavdeling.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Store Svalsund 23, 4910 LYNGØR
Gnr 80 - Bnr 26
4213 TVEDESTRAND

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår
2001

Kommentar
Det er automatisk innhentede matrikkelopplysninger som legges til grunn for tidsangivelsen.

Standard
Bygningen er etterinnredet og har god standard.

Vedlikehold
Bygningen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bygningen er utført med håndverksmessige detaljer og løsninger.

Støpt plate/betongsåle og oppført støttemur mot sjøen. Deler av en vertikale ytterkonstruksjonen er oppført i pussede blokker av lettklinkerbetong. Øvrige deler av den vertikale ytterkonstruksjonen er oppført i isolert bindingsverk av tre. Utvendige overflater er utført med stående malt tømmermannskledning. Taket er en plassbygget saltakskonstruksjon med isolerte skråtak mot innredede loftsrom. Det er etablert luftespalte med vindsperre mellom isolerende sjikt og bærende undertak. Undertaket er tekket med asfaltpapp og det benyttet gjenbrukte tegltakstein som yttertakstekking. Taket er utført uten snøfangere. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for taktekkingen. Det ble registrert fargesymptomer på fuktvandring fra pipeløp over tak. Det må derfor påregnes hyppig smøring av pipeløp over tak og ettersyn med overgangstekking. Pipeløp over over tak kan med fordel utføres med heldekkende beslag.

Bygningen er utført med terrassedører i begge etasjer. Terrassedøren i den østlige delen av loftsetasjen er utført uten fallsikring. Trevinduer i malt utførelse. Normal slitasje. Det ble registrert punktert glassfelt på den nordstlige siden av hovedetasjen. Bygningen er utført med takvinduer fra to perioder. Det ble registrert fargesymptomer på innvendig kondensering.

Innvendige overflater er utført med tregulver og fliser. Veggflatene er utført med malt trepanel og slette malte plater. Det er benyttet slette malte plater i tak. Det ble registrert avsetninger av støvkondens eller sotavsetninger i skråtakene i loftsetasjen. Det montert nyere innvendige malte dører med glassfelt.

Toalettrom:
Overflater: Tregulv. Vegg og takflater er utført med slette malte plater.
Utstyr: Servantinnredning og standard toalett.

Rommet har naturlig ventilering via ventil i takvindu. Anbefaler ettermontering av automatisk lekkasjestopper / waterguard som forebyggende tiltak ved eventuelle lekkasjer fra toalettrommets installasjoner.

Trapp:
Plassbygget trapp med håndløper og rekke. Åpninger i rekke er større enn dagens krav til åpninger.

Pipe:
Teglsteinspipe, tilknyttet peisovn i loftsetasjen og plassbygget peis med åpen grue i hovedetasjen.
Avstand til brennbart i loftsetasjen er ikke fullt ut ivaretatt. Videre ble det registrert sprekk i glassfelt, i tilknytning til peisovnen.
Synlige rennemerker rundt pipe mot skråtak.

Bad/vaskerom i bygningens hovedetasje. Toalett er plassert i eget avlukke. I følge eier ble våtrommet etablert i 2020.
Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.

Overflater:
Flislagt gulv med oppkant. Veggflatene i tilknytning til dusjsonen, toalett og servant er utført med fliser. Malte pussoverflater ved badekar. Det ble registrert lokalt flisskall i gulvflis. Teknisk utførelse av baderommets tettesjikt er ikke tilgjengelig for vurdering.

Utstyr:
Dobbel servantinnredning, standard toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Teknisk vurdering:
Våtrommet er utført med 2stk elektriske avtrekksvifte. Det ble registrert noe motfall på gulv på ved inngang til dusjsonen. Tilluftsventil er plassert i dusjsonen / våt-sone. Våt-sone ved badekar er ikke fullt ut ivaretatt. Anbefaler varsom bruk for å unngå unødig fuktbelastning mot overflater som ikke er utført med vanntette sjikt.

Hulltaking:
Dusjsone / våt-soner ligger mot yttervegger og det er derfor ikke utført hulltaking.

Varmtvannsbereder:
Bereder på ca 200 liter er plassert i eget avlukke. Berederen er produksjonsmerket 2008 og er tilkoblet ordinær støpselkontakt.

Kjøkken: Stue og kjøkken i åpen løsning
Innredning: Underskapinnredning med kjøkkenøy og heltre benkplate. Innredningen er utført med slette fronter.
Utstyr: Integrert koketopp, komfyr og oppvaskmaskin. Kjøleskap i egen nisje mot tilstøtende bodrom.

Kjøkkenet er utført med kullfilterventilator. Anbefaler å supplere med avtrekksvifte på yttervegg. Videre anbefales ettermontering av komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper / waterguard som forebyggende tiltak mot eventuelle lekkasjer.

Store Svalsund 23, 4910 LYNGØR
Gnr 80 - Bnr 26
4213 TVEDESTRAND

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ
Norsk takst

Bod - frittstående



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent oppføringsår. Bygningen kan være oppført på 1950-tallet, i samme periode som kvistoppløftene.

Standard
Bygningen har enkel standard.

Vedlikehold
Bygningen har vedlikeholdsetterslep og opppgraderingsbehov.

Beskrivelse
Enkel bindingsverkskonstruksjon og bjelkelag, oppført på ringmur av betong. Kryprom under bjelkelagskonstruksjonen medfører påregnelig fukt/kondensbelastning mot skillekonstruksjon og nedre del av den vertikale ytterkonstruksjonen. Utvendige overflater er utført med stående malt kledning. Deler av kledningen står i nær/umiddelbar kontakt med terrengnivå. Kledningen har vedlikeholdsetterslep og påbegynt råte. Det er ettermontert nyere tredør i mlat utførelse. Taket er en enkel pulttakskonstruksjon. Yttertaket er tekket med metallplater.

Påløpt alders slitasje medfører at bygningen vurderes som renoveringsklar.

Drivhus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent oppføringsår. Bygningen kan være oppført i perioden rundt 2006.

Standard
Bygningen har enkel standard.

Vedlikehold
Bygningen er oppført av gjenbruksvinduer og vurderes som renoveringsklar.

Beskrivelse
Enkel trekonstruksjon, oppført direkte mot terreng, med påfølgende fuktbelastning mot de nedre delene av konstruksjonen. Bygningen er utført med gjenbrukte vinduer og dør. Taket er tekket med plater av plast / pvc. Påløpt slitasje i kombinasjon med enkel konstruksjonsmåte medfører at bygningen vurderes som renoveringsklar.

Store Svalsund 23, 4910 LYNGØR
Gnr 80 - Bnr 26
4213 TVEDESTRAND

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold.
S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Store Svalsund 23, 4910 LYNGØR
Gnr 80 - Bnr 26
4213 TVEDESTRAND

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
2.etasje	52	52	0	Trappegang, Soverom 1, Soverom 2, Bad , Vaskerom	
1.etasje	58	58	0	Vindfang / bislag, Trappegang, Toalettrom , Kjøkken / spisestue, Stue	
Sum	110	110	0		

Kommentar

Boligen har en innholdsrik planløsning, med tilpasninger til moderne bruk.

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm og minimum 60 cm mellom målepunktene. Videre forutsetter standarden at måleverdige arealer og rom skal være utført med gangbart gulv og omsluttende konstruksjon. Kryprom/kjeller og deler av arealet under skråtakene i boligens 2.etasje er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I følge eier er det utført fasadeendringer ved etablering av tofløyede terrassedører og oppføring av luftebalkong i tilknytning til baderommet i 2.etasje. Tiltakene er ikke formelt omsøkt.

Merk:
Kjøper / eier må være oppmerksom på verneplanen som er utarbeidet for området, i forhold til eventuelle endringer / tiltak på eiendommen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vinduene i boligen overholder ikke dagens krav til alternativ rømning. Det er vinduenes netto-åpningsmål som legges til grunn for vurderingen.

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Loftsetasje	28	28	0	Soverom 1, Soverom 2, Trapperom , Toalettrom	
Hovedetasje	64	60	4	Entré , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken	Bod

Sum	92	88	4		

Kommentar

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm.
Deler av arealet under skråtakene i loftsetasjen er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Opprinnelige tegninger definerer bygningens loftsetasje med kontor og lager. Hovedetasjen er definert med sommerstue og verksted. Planløsningen, bruken og deler av fasadene er endret og avviker fra opprinnelige omsøkte tiltak. Det blir opplyst at innredningen og deler av fasadene er endret i forhold til opprinnelige tegninger og at endringene ikke er byggemeldt eller bruksendret.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Etablert nytt bad/vaskerom i 2020.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det mangler sikringstiltak (fallsikring) i tilknytning til tofløyet terrassedør på den østlige siden.

Bod - frittstående

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Etasje	3	0	3		Bod
Sum	3	0	3		

Kommentar

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm.
Deler av arealet under skråtaket er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Store Svalsund 23, 4910 LYNGØR
Gnr 80 - Bnr 26
4213 TVEDESTRAND

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ
Norsk takst

Drivhus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Etasje	5	0	5		Bod
Sum	5	0	5		

Kommentar

Arealberegningen avviker / kan være avvikene fra Norsk Standard 3940 innvendige blomsterkasser er inkludert i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at bygningen er formelt omsøkt og godkjent.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.5.2023	Terje Ragnvald Gundersen	Kunde
	Anne Line Henriksen	Kunde
	Espen Martinsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4213 TVEDESTRAND	80	26		0	756.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Store Svalsund 23

Hjemmelshaver
Gundersen Terje Ragnvald

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen blir forsynt med forbruksvann fra Krokvåg vannverk.

Tilknytning avløp

Avløp føres til slamavskiller, plassert under bryggedekket ved sjøsiden. Kjøper må for øvrig påregne kommende tilkobling til den kommunal sjøledningen og etablering av kloakkpumpe på eiendommen. Utfyllende opplysninger om tilknytningsforholdene må eventuelt innhentes hos kommunens avdeling for vann og avløp.

Om tomten

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

Siste hjemmelsovergang

År
1990

Store Svalsund 23, 4910 LYNGØR
Gnr 80 - Bnr 26
4213 TVEDESTRAND

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ
Norsk takst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Fremvist	0	Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.			Fremvist	0	Nei
Oppdragsbekreftelse.			Fremvist	0	Nei
Tegning - Anneks. Godkjent. 20.03.2000.			Fremvist	0	Nei
Tegning - Bolig			Eksisterer Ikke	0	Nei
Ferdigattest - Anneks "Båtbua"			Fremvist	0	Nei

Store Svalsund 23, 4910 LYNGØR
Gnr 80 - Bnr 26
4213 TVEDESTRAND

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 brannteknisk 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.

Store Svalsund 23, 4910 LYNGØR
Gnr 80 - Bnr 26
4213 TVEDESTRAND

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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-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/EM2106

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Oppdragsnr.
20-0104/23

Selger 1 navn
Terje Ragnvald Gundersen

Gateadresse
Store Svalsund 23

Poststed
LYNGØR

Postnr
4910

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du eiendommen?
År: 1984

Hvor lenge har du bodd i boligen?
Antall år: 41
Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Gjensidige
Polise/avtalenr.: 76887407

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 20-0104/23

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Det er autorisert rørlegger og elektriker som har utført arbeidene.
Arbeid utført av: Erling Olsen Tvedestrand og Watne Tvedestrand og Fagermyr elektro og YIT. Fagelektro.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Badene ble laget nytt!

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Badene er laget i 2014 og 2019
Arbeid utført av: Rørlegger Erling Olsen

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Nei

Document reference: 20-0104/23

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 20-0104/23

Tilleggskommentar

Taksmann Espen Martinsen har foretatt en grundig tilstandsrapport

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

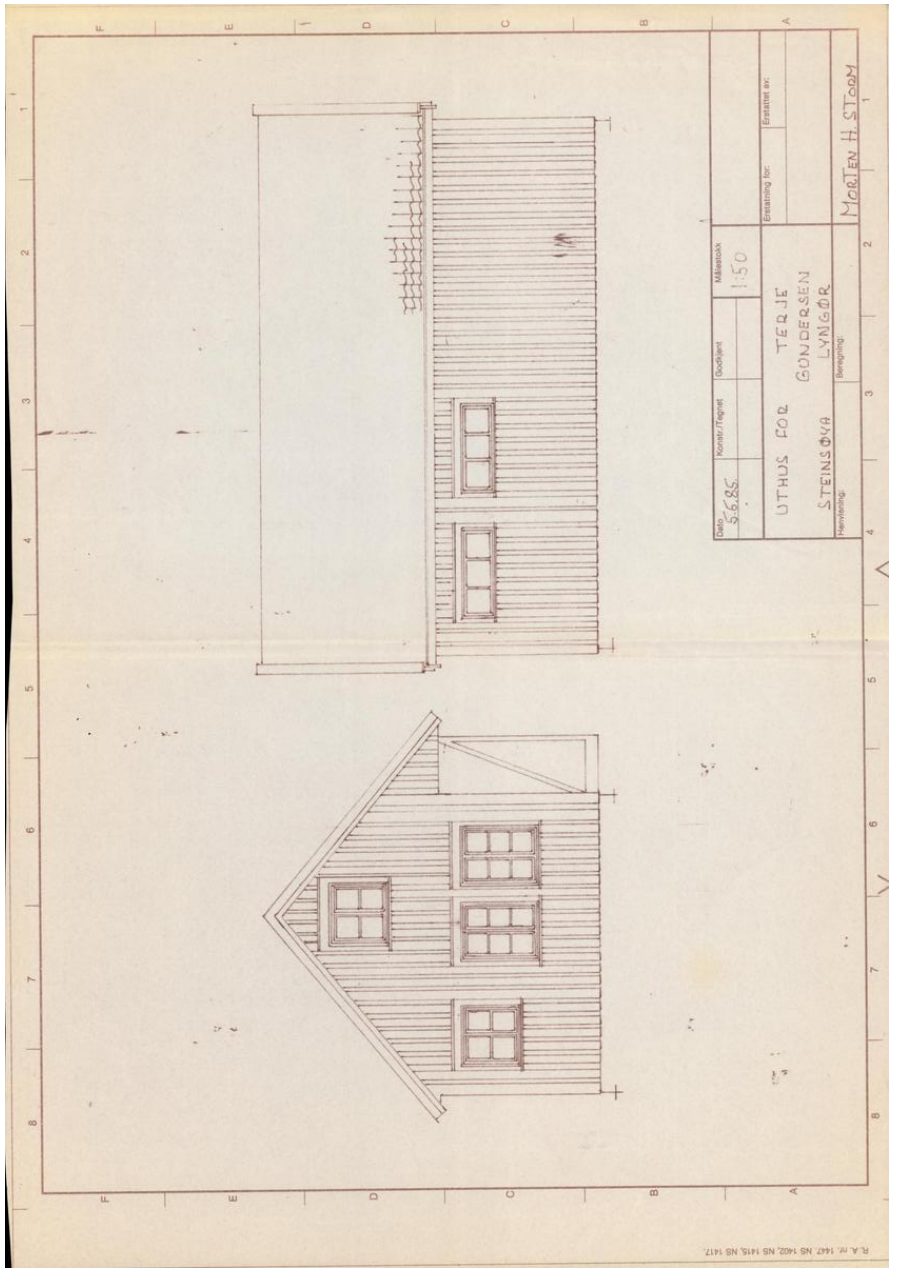
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

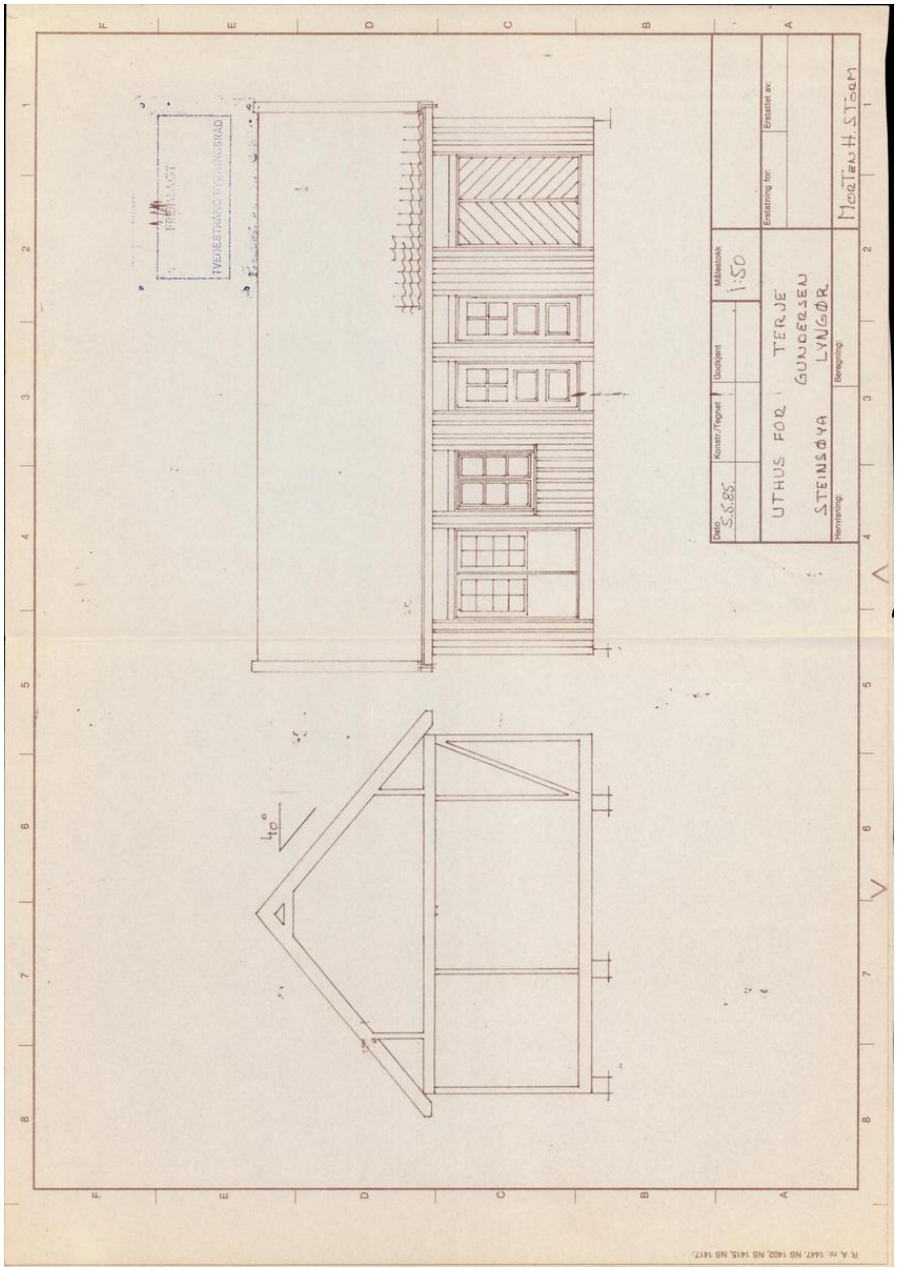
☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

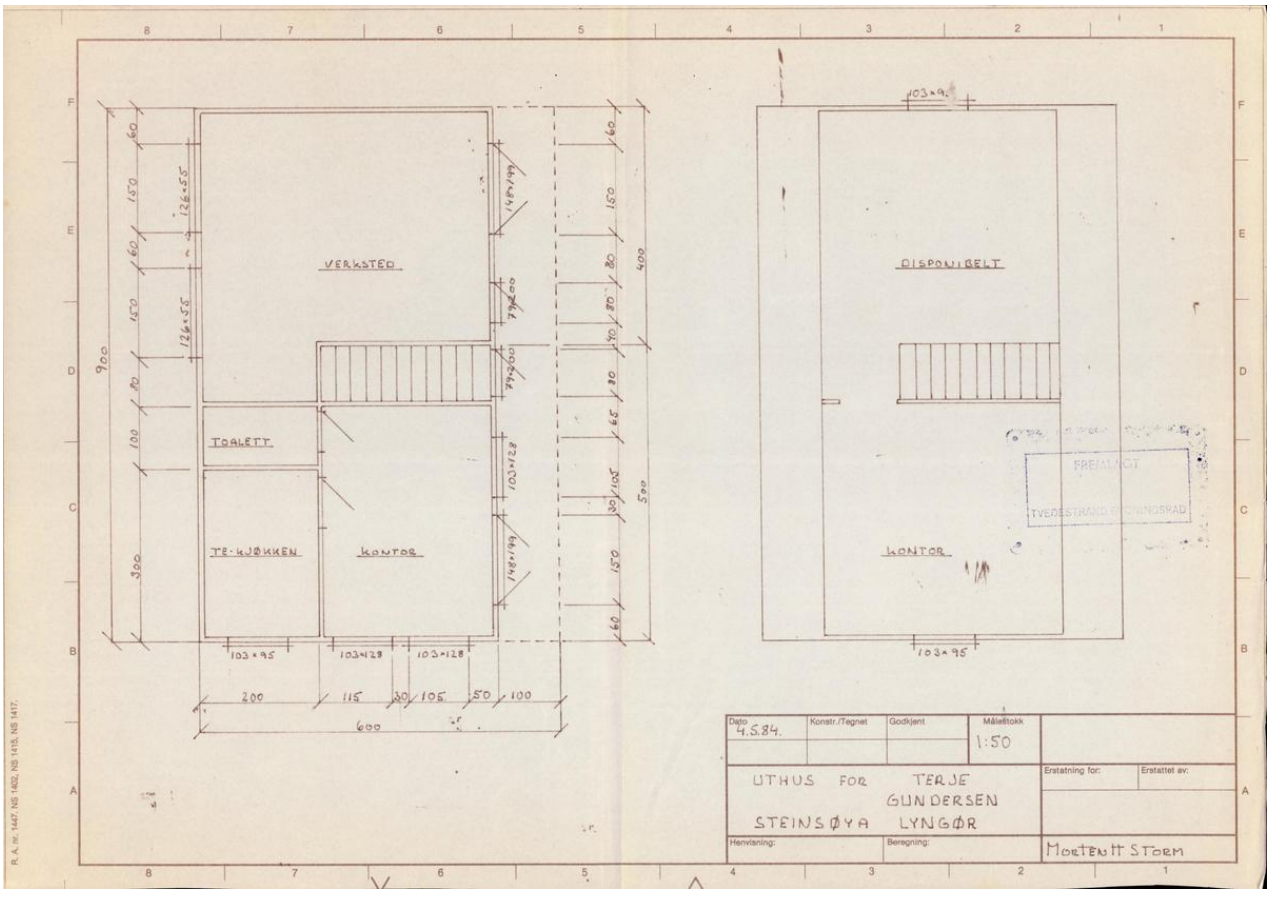
☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

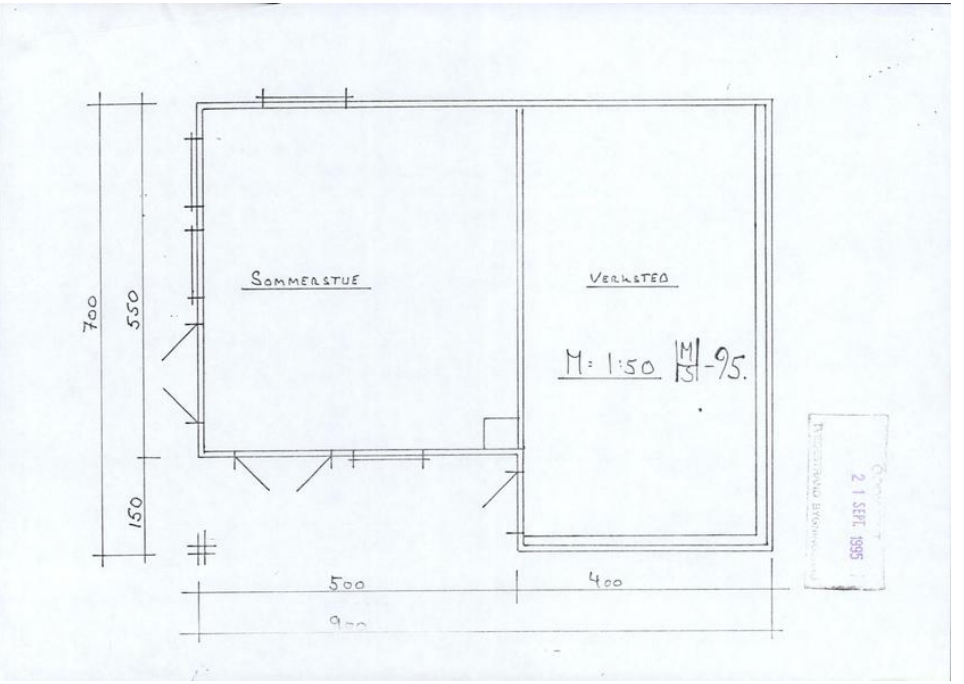
Document reference: 20-0104/23

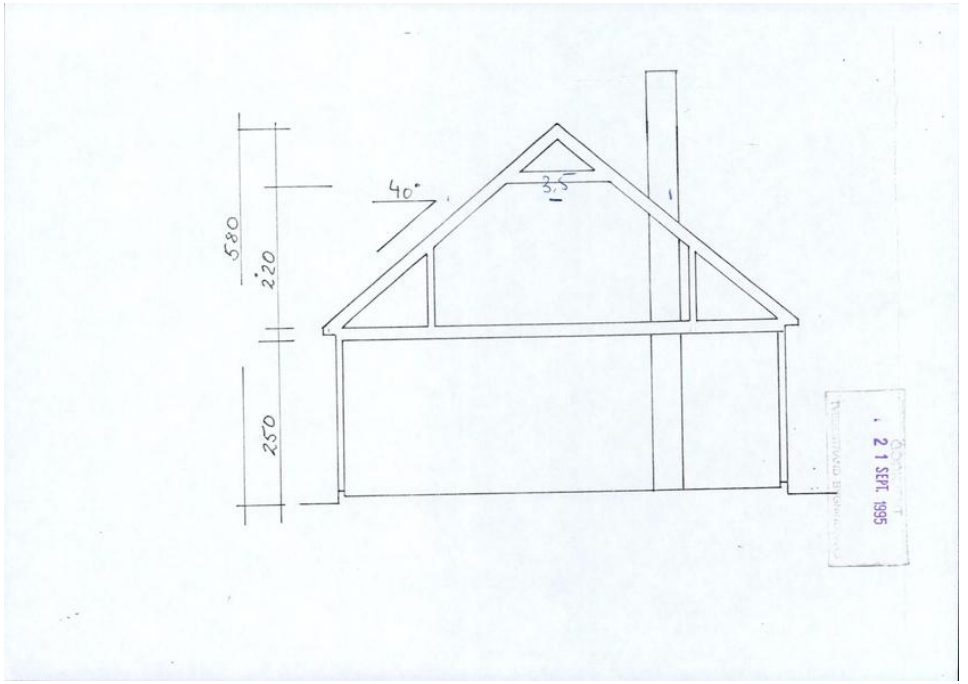

UTHUS FOR
TERJE
GUNDERSEN
LYNGØR
STEINSØYA
Dato 5.6.85
Målestokk 1:50
MORTEN H. STORM

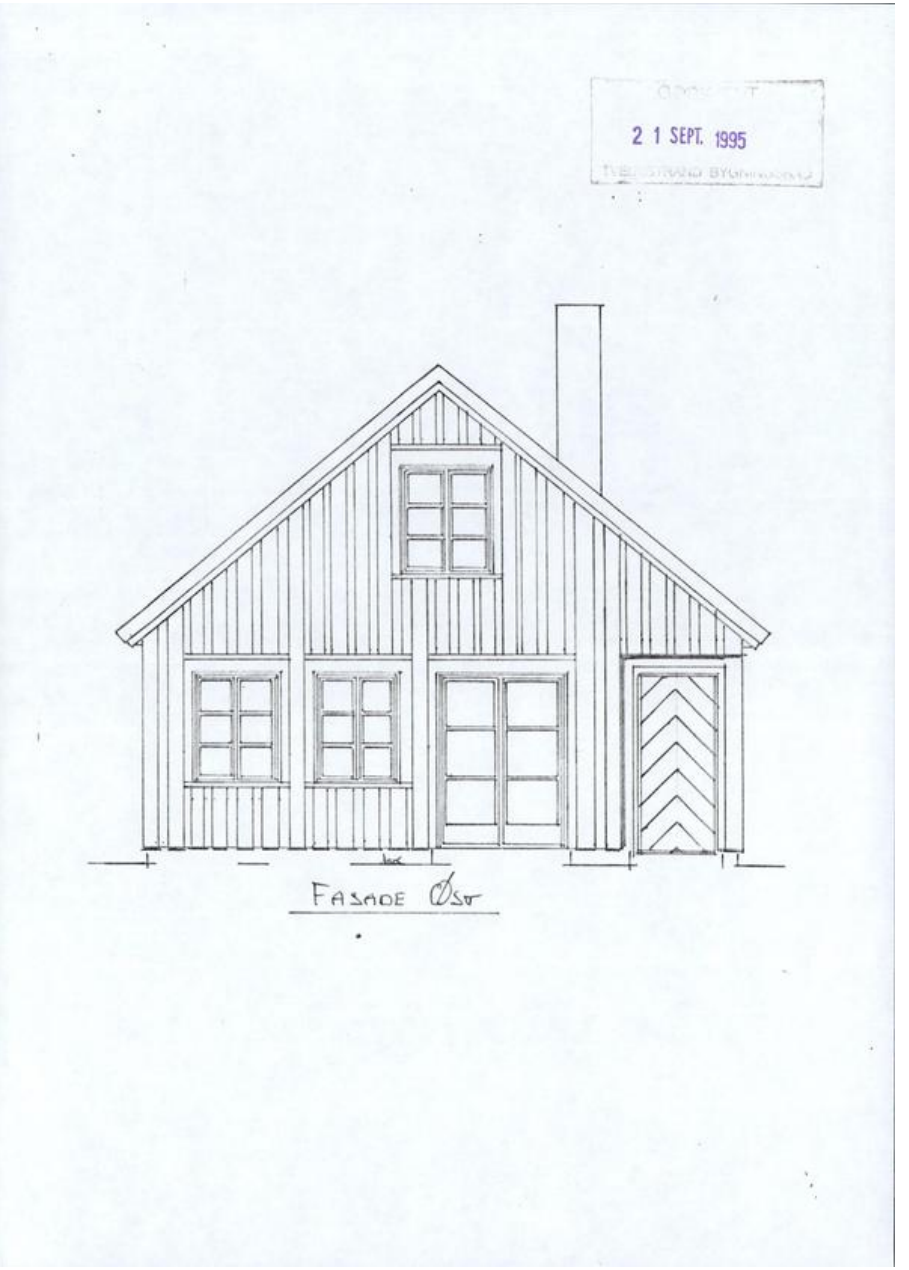

UTHUS FOR
TERJE
GUNDERSEN
LYNGØR
STEINSØYA
Dato 5.6.85
Målestokk 1:50
MORTEN H. STORM
40°

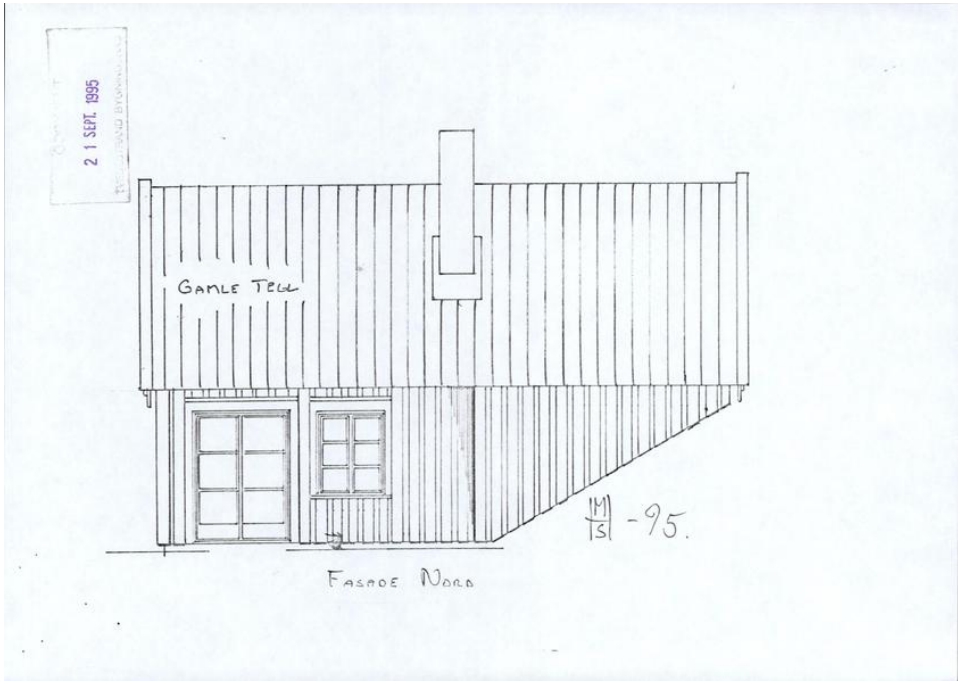

VERKSTED
TOALETT
TE-KJØKKEN
KONTOR
DISPONIBELT
KONTOR
FRELAGT
TVEDESTRAND BYGNINGSRÅD
103x95
103x128
103x128
103x95
200
115
30
105
50
100
600
900
400
500
300
Dato 4.5.84.
Konstr./Tegnet
Godkjent
Målestokk 1:50
UTHUS FOR TERJE GUNDERSEN
STEINSØYA LYNGØR
Erstatning for:
Erstattet av:
Henvisning:
Beregning:
Morten H Storm
R.A.nr. 1447, NS 1402, NS 1413, NS 1417.


GODKJENT
20.3.2000 Finske Serie

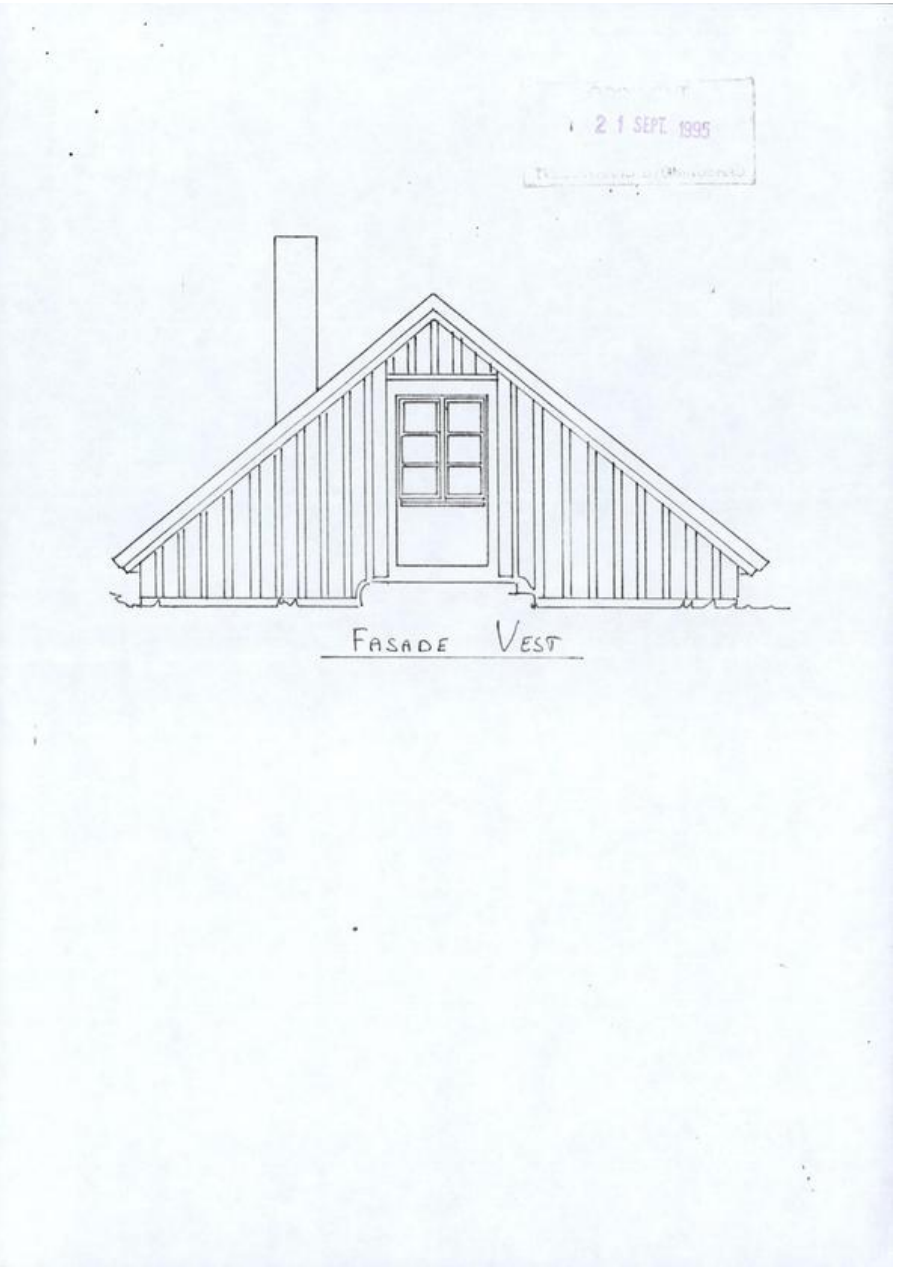

SOMMERSTUE
VERKSTED
M: 1:50
700
550
150
500
400
21 SEPT. 1995

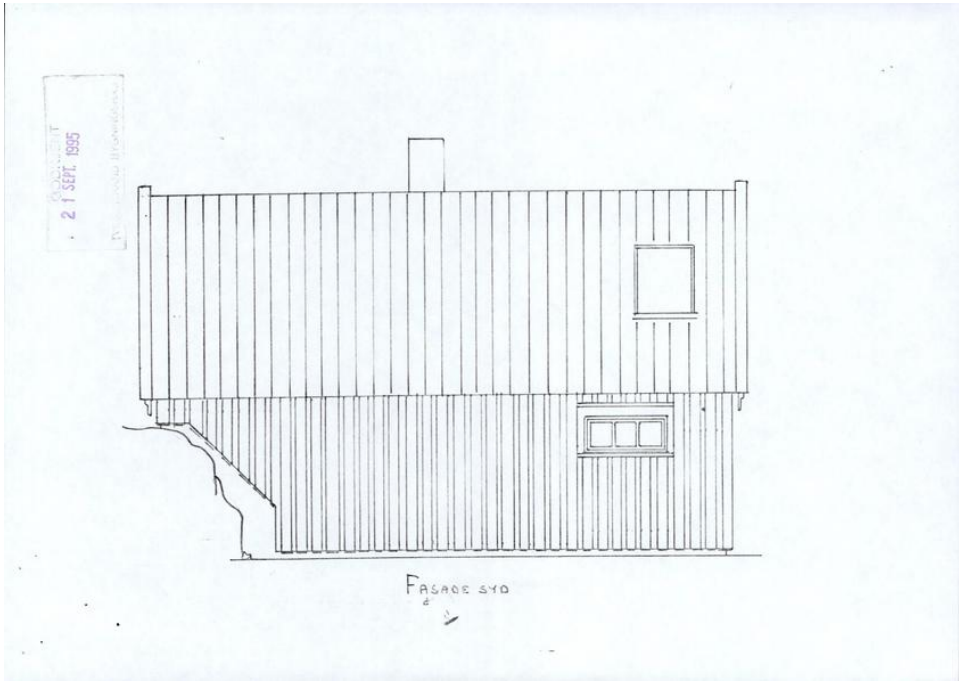

580
220
250
40°
35
21 SEPT. 1995

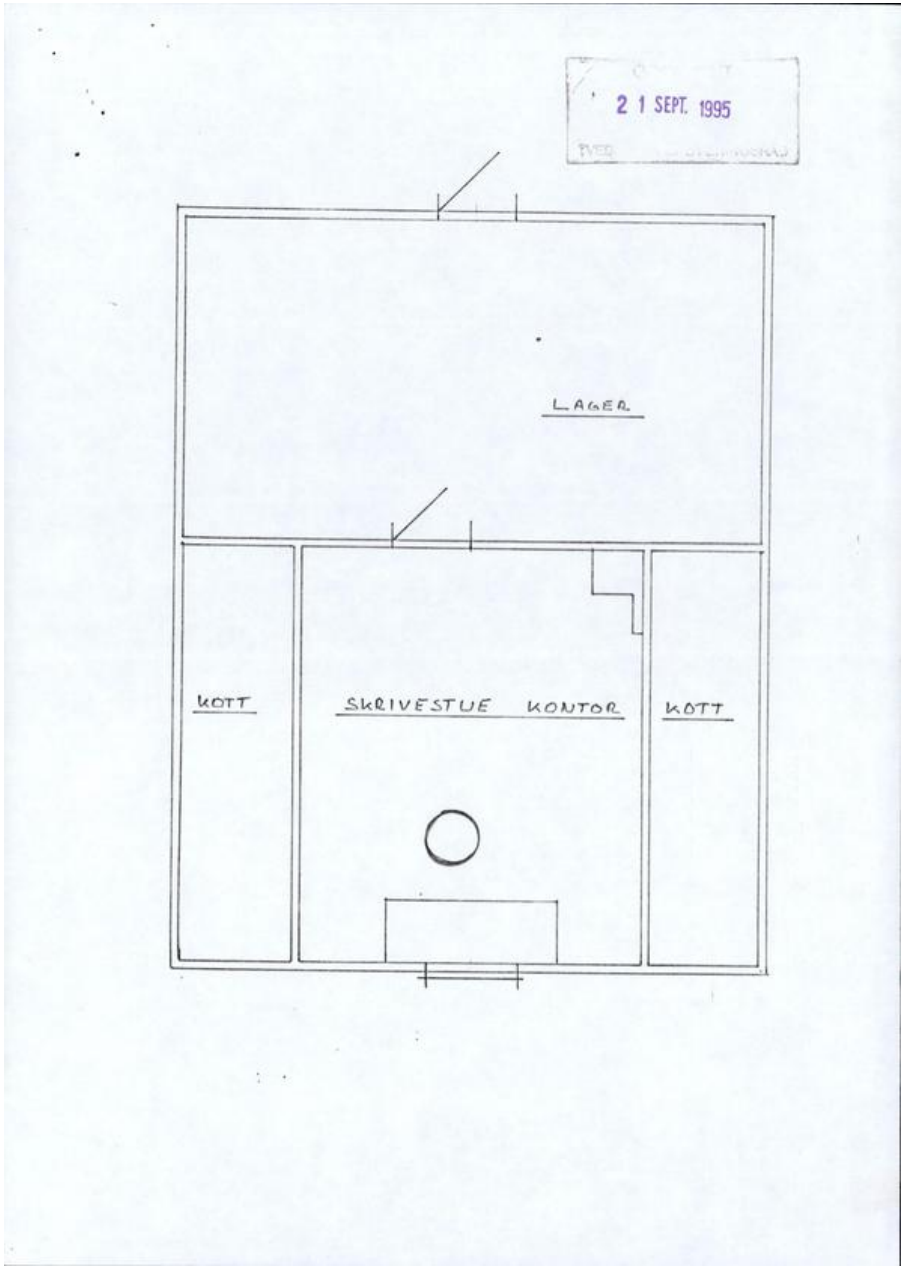

21 SEPT. 1995
FASADE Øst



-95.

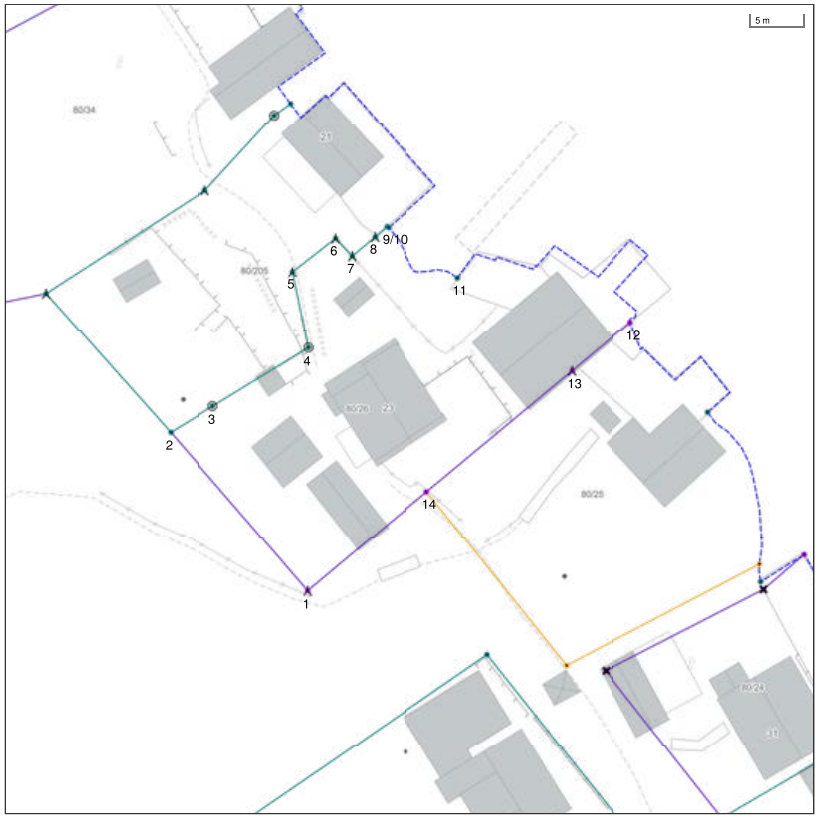



21 SEPT. 1995
FASADE SYD


21 SEPT. 1995
LAGER
KOTT
SKRIVESTUE
KONTOR
KOTT

Utskriftsdato: 03.05.2023

Eiendomskart for eiendom 4213 - 80/26//



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

Eiendomsgrense - omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgrense - lite nøyaktig
Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
Eiendomsgrense - middels nøyaktig
Eiendomsgrense - nøyaktig
Eiendomsgrense - svært nøyaktig
Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
Grensepunkt - lite nøyaktig
Grensepunkt - mindre nøyaktig
Grensepunkt - middels nøyaktig
Grensepunkt - nøyaktig
Grensepunkt - svært nøyaktig
Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	756,60 m^2	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vannkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6499214,2	**Øst**	507185,1	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6499189,44	507178,84	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	14,92	
2	6499204,64	507165,63	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,14	
3	6499207,15	507169,7	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,78	
4	6499212,78	507178,88	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,77	
5	6499220,1	507177,33	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	7,48	
6	6499223,32	507181,45	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	5,23	
7	6499221,63	507183,05	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	2,33	
8	6499223,47	507185,25	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	2,87	
9	6499224,45	507186,38	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,50	
10	6499224,36	507186,55	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	0,19	
11	6499219,56	507193,23	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	9,28	
12	6499215,31	507209,88	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	33,36	
13	6499210,6	507204,24	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	7,35	
14	6499198,99	507190,3	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,14	

Kommunedelplan for kystsonens byggeområder 2011-2023
Bestemmelser og retningslinjer

Revidert 26.04.2012, vedtatt i kommunestyret 15.05.12

§11-1 Kommunedelplanens virkeområde

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

§11-9 Generelle bestemmelser

1. Plankrav og nye reguleringsplaner

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

3. Krav til tekniske løsninger

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

5. Byggegrenser, funksjonskrav, utbyggingsvolum

a1. Byggegrenser langs sjø

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

a2. Byggegrenser langs offentlig veg

I kommunedelplanens byggeområder fastsettes byggegrensene slik:
- Fylkesvei. Minste avstand fra vegmidte skal være 20 lm
- Kommunal vei. Minste avstand fra vegmidte skal være 8 lm

Siktsoner i kryss skal utføres i samsvar med vegvesenets standard krav

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

Alle boområder skal ha arealer for lek som er egnet til formålet for ulike alderstrinn. Lekearealer skal være trygge, ha gunstige solforhold og være på bakkenivå.
I kommunedelplanens byggeområder skal det være et minimum uteoppholdsareal på 50 m2 pr. boenhet. Oppholdsareal på balkong etc. kan medregnes

c. Flom/byggehøyde over havet

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

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

- Samlet bebyggelse for hver bolighushuseiendom skal ikke overstige over 200 m2 (BYA) Tilbygg og utvidelse av bebygget areal utover dette tillates ikke
- Samlet bebyggelse for hver fritidshuseiendom skal ikke overstige 120 m2. (BYA) Tilbygg og utvidelse av bebygget areal utover dette tillates ikke
- Frittstående garasjebygg skal ikke overstige 50 m2 (BYA)
- Frittstående anneks/uthus og øvrige sekundærbygg skal ikke overstige 30 m2 BYA
- Sjøboder/naust bør ikke ha bruksareal over $12m^2$
- Bruksendring av sjøbod er ikke tillatt.
- Brygge til enkelteiendommer bør ha maks bryggeareal 15 m2 og maks bredde bryggefront 5,0 m. Begrensningen gjelder ikke ved etablering av fellesbrygger innenfor arealer som er avsatt til dette i kommuneplanen.
- Reglene om utbyggingsvolum beskrevet ovenfor gjelder på generelt grunnlag såfremt ikke annet er fastsatt etter § 11-10 nr. 1

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

Maks mønehøyder fra gjennomsnittelig terreng settes til:

- Helårsbolig:	8,0 m
- Fritidsbolig:	7,5 m
- Garasje	5,5 m
- Anneks / Frittstående sekundærbygg	5,0 m
- Sjøbod der makskravet er 12 m2	4,0 m

e. Skilt og reklame

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

f. Parkering

Med mindre annet følger av reguleringsplan gjelder følgende normkrav:
- Enebolig og fritidsbolig: min. 2.0 p-plasser pr. bruksenhet, inkl. evt. garasjeplass.
- Forretning/kontorer: Min 1 plass pr. 50 m2 bruksareal
- Industri/lager: Min 1 plass pr. 100 m2 bruksareal
- Båthavner fellesanlegg: Min. 0,4 P-plass pr. båtplass

For øvrig gjelder generelt mål om arealøkonomisering

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

a. Estetikk

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

b. Midlertidige konstruksjoner og anlegg

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

7. **Bevaring av eksisterende bygninger og kulturmiljø.**
Der tiltak berører bygninger eller anlegg som er bygd før 1900 skal det tas særlige hensyn til bygningsmiljø og kulturmiljø, og det tillates ikke inngrep som vil virke forringende. Før det gis tillatelse til tiltak i denne type miljø skal det innhentes forhåndsuttalelse fra fylkeskommunens kulturvernseksjon.

8. **Forbud mot fradeling**
Fradeling av ubebygde tomter er ikke tillatt. Slik fradeling skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid.

§11-10 Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 1, 2

1. **Unntak fra plankrav**
For kommunedelplanens virkeområde er det gjort unntak fra plankravet etter §11-9, nr.1 for mindre tiltak innenfor byggegrenselinjene.

Innenfor områdene KDP 27, 29, 31, 39 og 43 er det avsatt areal til forretning, og dersom ikke annet er uttalt gjelder de samme unntaksvilkårene her som for bolig og fritidsboligformål.

Tiltakene som er unntatt plankrav er følgende for hvert område:

Kdp1 Kvastad - Kdp2 Hantho - Kdp3 Skuggevik - Kdp9 Grønland - Kdp13 Snaresund – Kdp19 Hauketangen – Kdp20 Kilen – Kdp24 Basteberg – Kdp29 Rota – Kdp30 Bergøya – Kdp33 Normannvik – Kdp37 Dypvågdalen – Kdp38 Rørkil – Kdp39 Krokvågkilen – Kdp43 Bjørkenes

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m2.
2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig.
3. Atkomstbrygge for bolig eller fritidsbolig med flate på inntil 15m2 og med bryggefront på inntil 5 m
4. Utvidelse av bygning i byggeområde forutsatt at ikke utbyggingsvolum overskrider grensene fastsatt i § 11-9, pkt. 5d. Og at pkt.1 og 2 ovenfor følges.
5. Båtbu, brygge og næringsbygg som skal tjene til ferdsel til sjøs i næring. For båtbua bør verken bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) være over 40 m2 ,og den skal være uten isolasjon og innvendig kledning. Bryggen kan ikke være større enn 30 m2.
6. Sjøbod for fritidsfiske inntil 12 m2, jfr. statlige planretningslinjer.
7. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

Kdp4 Tangen - Kdp6 Epleviktangen - Kdp7 Råknes – Kdp8 Saulekilen – Kdp12 Nes – Kdp14 Kalven – Kdp16 Sia Sandvika – Kdp17 Borøykilen –Kdp22 Hella – Kdp28 Risøy - Skibvika – Kdp34 Skutevika – Kdp40 Åstø

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m2. .

2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig.
3. Utvidelse av bygning i byggeområde forutsatt at ikke utbyggingsvolum overskrider grensene fastsatt i § 11-9, pkt. 5d og at pkt.1 og 2 ovenfor følges.
4. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

Kdp5 Stamnes – Kdp18 Brennvika - Kdp25 Askerøy- Kdp26 Løktene – Kdp 32 Skibvik, Kdp36 Sanden – Kdp42 Hovdan - Kdp44 Dokkenes

1. Plankravet er ikke opphevet for tiltak i disse områdene.

Kdp10 Sagesund

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m2. .
2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig.
3. Tilbygg eller utvidelse av bygninger og anlegg innenfor industriområdene under forutsetning av at utnyttingsgraden ikke overskrider 50% BYA
4. Atkomstbrygge for bolig eller fritidsbolig med flate på inntil 15m2 og med bryggefront på inntil 5 m
5. Utvidelse av bygning i byggeområde forutsatt at ikke utbyggingsvolum overskrider grensene fastsatt i § 11-9, pkt. 5d. Og at pkt.1 og 2 ovenfor følges.
6. Båtbu, brygge og næringsbygg som skal tjene til ferdsel til sjøs i næring. For båtbua bør verken bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) være over 40 m2 og den skal være uten isolasjon og innvendig kledning. Bryggen kan ikke være større enn 30 m2.
7. Sjøbod for fritidsfiske inntil 12 m2, jfr. statlige planretningslinjer.
8. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

Kdp15 Sia/Gården

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m2. .
2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig.
3. Felles atkomstbrygge der det er vist med byggegrense i sjø på plankartet.
4. Utvidelse av bygning i byggeområde forutsatt at ikke utbyggingsvolum overskrider grensene fastsatt i § 11-9, pkt. 5d. Og at pkt.1 og 2 ovenfor følges.

5. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

Kdp21 Haven

1. Frittliggende bygning hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 12 m2 .
2. Atkomstbrygge for bolig eller fritidsbolig med flate på inntil 15m2 og med bryggefront på inntil 5 m
3. Utvidelse av offentlig brygge/fellesbrygge
4. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

Kdp23 Klåholmen

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m2. .
2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig.
3. Fellebryggeanlegg langs land der det er vist byggegrenser ut i sjø på plankartet.
4. Fellessjøboder i tilknytning til fellebryggeanlegget innenfor der det er vist byggegrenser ut i sjø på plankartet. Bodene skal være oppdelt i mindre sammenkjedede enheter med saltak på hver enhet og gavl mot sjø.
5. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

Kdp27 Lyngør

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m2. .
2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig.
3. Atkomstbrygge for bolig eller fritidsbolig med flate på inntil 15m2 og med bryggefront på inntil 5 m, jfr. også §11-10 pkt.2 og 11-9 pkt. 6 og 7
4. Utvidelse av bygning i byggeområde forutsatt at ikke utbyggingsvolum overskrider grensene fastsatt i § 11-9, pkt. 5d. og at pkt.1 og 2 ovenfor følges.
5. Båtbu, brygge og næringsbygg som skal tjene til ferdsel til sjøs i næring. For båtbua bør verken bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) være over 40 m2 ,og den skal være uten isolasjon og innvendig kledning. Bryggen kan ikke være større enn 30 m2.
6. Sjøbod for fritidsfiske inntil 12 m2, jfr. statlige planretningslinjer.

7. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

Kdp31 Gjeving

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m2. .
2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig.
3. Atkomstbrygge for bolig eller fritidsbolig med flate på inntil 15m2 og med bryggefront på inntil 5 m
4. Utvidelse av bygning i byggeområde forutsatt at ikke utbyggingsvolum overskrider grensene fastsatt i § 11-9, pkt. 5d. Og at pkt.1 og 2 ovenfor følges.
5. Sjøbod for fritidsfiske inntil 12 m2, jfr. statlige planretningslinjer.
6. Båtbu, brygge og næringsbygg som skal tjene til ferdsel til sjøs i næring. For båtbua bør verken bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) være over 40 m2 ,og den skal være uten isolasjon og innvendig kledning. Bryggen kan ikke være større enn 30 m2.
7. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

- Kdp11 Kilen - Kdp35 Sandsheia - Kdp41 Langholmen - Ulevågkilen

1. Plankrav er ikke aktuelt, området er omgjort fra byggeområde til LNF.

Kdp45 Songe A

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m2. .
2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig.
3. Utvidelse av bygning i byggeområde forutsatt at ikke utbyggingsvolum overskrider grensene fastsatt i § 11-9, pkt. 5d, og at pkt.1 og 2 ovenfor følges.
4. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

Kdp45 Songe B

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m2. .
2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og

plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig. Sjøbod ikke tillatt i dette delområdet

3. Tilbygg eller utvidelse av bygninger og anlegg innenfor industriområdene under forutsetning av at utnyttingsgraden ikke overskrider 50% BYA

4. Utvidelse av bygning i byggeområde forutsatt at ikke utbyggingsvolum overskrider grensene fastsatt i § 11-9, pkt. 5d. Og at pkt.1 og 2 ovenfor følges.

5. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

Kdp45 Songe C

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m2. .

2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig.

3. Fellesbryggeanlegg åpne for allmenn ferdsel

4. Atkomstbrygge for bolig eller fritidsbolig med flate på inntil 15m2 og med bryggefront på inntil 5 m

5. Utvidelse av bygning i byggeområde forutsatt at ikke utbyggingsvolum overskrider grensene fastsatt i § 11-9, pkt. 5d. Og at pkt.1 og 2 ovenfor følges.

6. Sjøbod for fritidsfiske inntil 12 m2, jfr. statlige planretningslinjer.

7. Båtbu, brygge og næringsbygg som skal tjene til ferdsel til sjøs i næring. For båtbua bør verken bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) være over 40 m2 ,og den skal være uten isolasjon og innvendig kledning. Bryggen kan ikke være større enn 30 m2.

8. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

§11-10 forts.

2 Fysisk utforming

a. Bryggeanlegg

- Brygger bør utføres med front og dekke av naturstein der dette er vanlig byggemetode
- Brygger bør ikke bygges lenger ut i sjø enn det som er nødvendig for deres funksjon
- Det kan ikke mudres for nye brygger

b. Trapper og gangveier

Gangveier og trapper skal som hovedregel utføres med stedlig stein og jord. Trematrialer bør unngås. Rekkverk bør utføres i smijern, RS-stål eller tilsvarende, og males sort eller i naturfarge.

§11-8 Hensynssoner

c. Sone m/særlige krav til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap, bevaring natur eller kulturmiljø:

1. **Hensynssone Kulturmiljø/bevaringsverdig bebyggelse**
Forhåndsuttalelse fra fylkeskommunen skal innhentes før det gjøres vedtak om nye tiltak. Ny bebyggelse skal miljøtilpasses etter faglige kriterier.

Områdeoversikt pkt.1:

Område nr.	Områdets navn	Hensynsone	Type
KDP 10	Sagesund	H570_1	Kulturmiljø
KDP 15	Sia / Gården	H570_2	Kulturmiljø
KDP 16	Sia / Sandvika	H570_3	Kulturmiljø
KDP 17	Borøykilen	H570_4	Kulturmiljø
KDP 19	Hauketangen	H570_5	Kulturmiljø
KDP 20	Kilen, Sandøya	H570_6	Kulturmiljø
KDP 21	Haven, Sandøya	H570_7	Kulturmiljø
KDP 23	Klåholmen	H570_8	Kulturmiljø
KDP 24	Basteberg	H570_9	Kulturmiljø
KDP 25	Askerøya	H570_10	Kulturmiljø
KDP 27	Lyngør	H570_11	Kulturmiljø

2. **Hensynssone Natur - utvalgte områder med naturmangfold av stor verdi.**

a. Generelt
Innenfor sonene bør det ikke foretas inngrep, og tiltak kan ikke i noe tilfelle tillates uten at det er utarbeidet en faglig konsekvensvurdering.. For hensynssone Klippeblåvinge gjelder egne bestemmelser, se pkt. 2 b.

b. Spesielt om Klippeblåvinge
I mars 2011 ble det med hjemmel etter naturmangfoldloven vedtatt egen forskrift for bevaring av sommerfuglen Klippeblåvinge. Ved all forvaltning etter plan og bygningsloven innenfor hensynssonene 560_21 og 560_22 skal forskriftens bestemmelser legges til grunn for saksbehandlingen. Søknader om fysiske inngrep og byggetiltak innenfor hensynssonen skal oversendes fylkesmannen til behandling og avgjørelse etter FOR-2011-05-20- 522, før søknaden behandles av kommunen etter pbl."

Områdeoversikt pkt. 2 a og b:

Område nr.	Områdets navn	Hensynsone	Type
KDP 10	Sagesund	H560_1	Naturmiljø
KDP 11	Kilen, Sagesund	H560_2	Naturmiljø
KDP 15	Sia / Gården	H560_3 H560_4	Naturmiljø Naturmiljø
KDP 16	Sia / Sandvika	H560_5	Naturmiljø
KDP 17	Borøykilen	H560_6 H560_7 H560_8 H560_9	Naturmiljø Naturmiljø Naturmiljø Naturmiljø
KDP 22	Hella, Sandøya	H560_10 H560_11	Naturmiljø Naturmiljø

KDP 24	Basteberg, Sandøya	H560_12 H560_13	Naturmiljø Naturmiljø
KDP 30	Bergøya	H560_14 H560_15 H560_16	Naturmiljø Naturmiljø Naturmiljø
KDP 32	Skibvik	H560_17 H560_18	Naturmiljø Naturmiljø
KDP 33	Normannvik	H560_19	Naturmiljø
KDP 35	Sandsheia	H560_20	Naturmiljø
KDP 38	Rørkil	H560_21	Naturmiljø (klippeblåvinge)
KDP 39	Krokvågkilen	H560_22 H560_23	Naturmiljø (Klippeblåvinge) Naturmiljø
KDP 41	Langholmen, Ulevågkilen	H560_24	Naturmiljø

3. Hensynssone Grønnstruktur og landskap

I disse sonene er det ikke tillatt med fysiske inngrep som kan endre landskapsbilde, hindre ferdsel og friluftslivsinteresser, eller skade terrengformasjoner.

Områdeoversikt pkt. 3:

Område nr.	Områdets navn	Hensynsone	Type
KDP 01	Kvastad	H550_1 H550_2	Landskap Landskap
KDP 03	Skuggevik	H550_3 H540_1 H540_2	Landskap Grønnstruktur Grønnstruktur
KDP 09	Grønland	H550_4 H550_5 H550_6	Landskap Landskap Landskap
KDP 10	Sagesund	H550_7 H540_3 H540_4	Landskap Grønnstruktur Grønnstruktur
KDP 13	Snaresund	H540_5 H550_8	Grønnstruktur Landskap
KDP 15	Sia / Gården	H540_6 H540_7	Grønnstruktur Grønnstruktur
KDP 16	Sia /Sandvika	H540_8 H540_9	Grønnstruktur Grønnstruktur
KDP 17	Borøykilen	H550_9	Landskap
KDP 19	Hauketangen	H540_10	Grønnstruktur
KDP 21	Haven, Sandøya	H540_11 H550_10	Grønnstruktur Landskap
KDP 27	Lyngør	H550_11 H540_12	Landskap Grønnstruktur

Retningslinjer til §11-9

1.0 Unntak fra krav om reguleringsplan begrenses til å gjelde tiltak i bebygde områder der tiltaket kan innpasses i den bestående bygningsstruktur.

2.0 Den nye bebyggelsen må underordne seg bestående bygninger når det gjelder bygningshøyde, volum, stedlig byggeskikk, grad av utnytting m.v,. og må kunne benytte seg av teknisk eksisterende infrastruktur og transportsystem.

3.0 Utbygging bør bare tillates på arealer som ikke har verdi for andre formål som blant annet landbruk, friluftsliv, biologisk mangfold og kulturmiljø. Der det tillates videre bygging på arealer som allerede er delvis utbygd, bør allmenne turveier og friarealer innpasses, og det må unngås tiltak som kommer i konflikt med:

- ferdsel langs sjø og vassdrag
- leikeplasser og balløkker
- badeplasser og atkomst til disse
- grønne lunger og grøntområder
- kantvegetasjon langs vassdrag
- eksisterende bebyggelse og kulturminner.

4.0 Nye bygninger bør trekkes så langt unna sjøen som mulig. Utvidelse av eksisterende bygninger bør, dersom dette er mulig, skje i retning bort fra sjøen. Byggets funksjon vil ha betydning for plasseringen.

5.0 Anneks og øvrige frittstående sekundærbygg, med unntak av garasje, skal ikke plasseres mer enn 7,5 meter fra hovedbygget på bolig- og fritidsboligeiendommer.

6.0 Nye byggetiltak kan avslås dersom ikke funksjonskravene etter §11-9, pkt. 5 er oppfylt

7.0 For nye boliger, fritidshus og andre hovedbygg gjelder plankravet etter §11-9 pkt.1. Det vil likevel kunne vurderes å innvilge dispensasjon fra plankravet dersom bygningen kan plasseres bak arealdelens byggegrenselinje, og det samtidig ikke vurderes som hensiktsmessig å sette i gang en full planprosess. Dette kan for eksempel gjelde i tilfeller der det bare er plass til å bygge en eller 2 nye boliger i en eksisterende bygningsstruktur, og det ellers ikke er utfordringer som trenger å vurderes i plansammenheng.

8.0 Tiltak i sjø krever tillatelse med hjemmel etter havne og farvannsloven

Tvedestrand Kommune
Ordføreren

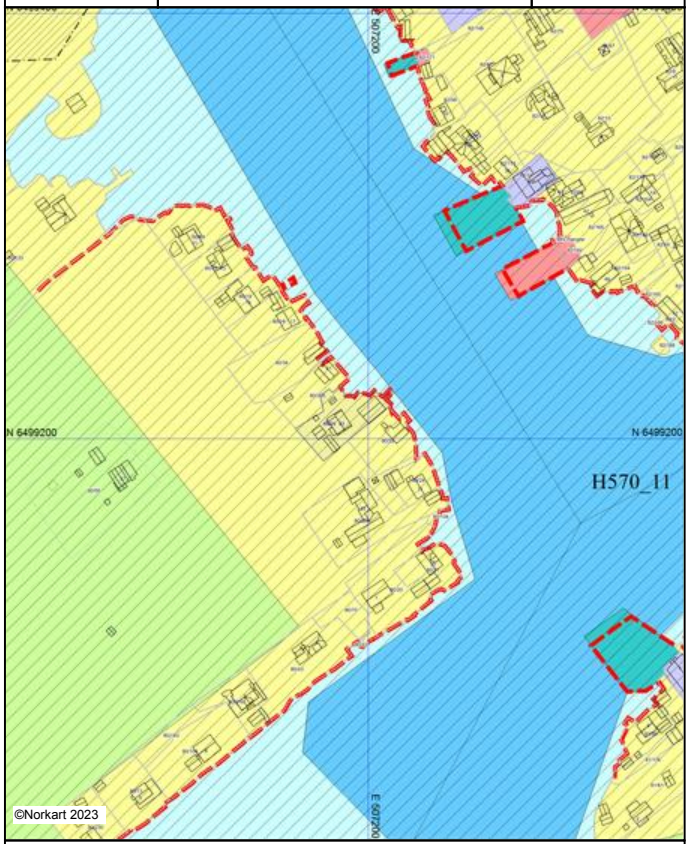
Tvedestrand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 80/26
Adresse: Store Svalsund 23
Utskriftsdato: 03.05.2023
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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Forretning - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - nåværende
- Park - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfi
- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Farleder - nåværende
- Småbåthavn - nåværende
- Fiske - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåvære
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Angitthensyngrense
- Båndleggінggrense
- Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Farled - nåværende
- Småbåtled - nåværende
- Abc — Kommune(del)plan - påskrift

Områderegulering for Lyngør-bestemmelser

Planforslag. Rev. Dato: 18.05.22

Plannavn: Områdeplan for Lyngør, Tvedestrand kommune

PlanID: 182

Saksnummer: 19/13044

Politisk behandling	Saksnummer	Dato
TPN – sak utsatt	21/26	04.05.21
TPN – 1.gangsbehandling	21/34	15.06.21
TPN – 2.gangsbehandling, ny høring	22/3	07.12.21
TPN – 3.gangsbehandling	22/30	03.05.22
KS - planvedtak	22/29	10.05.22

1 Planens hensikt

Hovedhensikten med planen er å ivareta Lyngør sin kulturhistoriske verdi som knytter seg til Lyngørs historie som uthavn. Planen skal sikre bevaring og dels gjenoppretting av områdets kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier. Planen skal forhindre utbygging som utfordrer vernehensynene.

Planen skal tilrettelegge for ivaretagelse av Lyngør som helårssamfunn slik at Lyngør fortsetter å være et godt og attraktivt sted å bo hele året med mulighet for å drive stedstilpasset næring.

Videreføring av tidligere planer

Planen hjemler utbygging av til sammen åtte boligtomter, dette er tidligere regulerte boligtomter på Odden og én gjenværende boligtomt i Sandbukta.

2 Vedlegg

Illustrasjonsplan bebyggelse med soneinndeling

3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

Ved søknad om tiltak
Ved søknad om tiltak kreves den dokumentasjon som er nødvendig for å vurdere tiltakets virkning på vernehensynene. I tillegg til ordinære byggetegninger kan dette være, perspektiver, illustrasjoner av tiltaket i sammenheng med omgivelsene både i nær- og fjernvirkning, fotomontasjer og/eller 3D-visualiseringer.

3.1 Generelt

Hensynet til kulturmiljø skal tillegges særlig vekt i behandlingen av byggesøknader.

Innenfor planområdet må bygninger og andre kulturminner som brygger, steingjerder, fortøyningsfester m.m. bevares.

Innenfor planområdet skal det tas særlig hensyn til kulturminner, kulturlandskap og landskap som knytter seg til stedets historie som uthavn.

Alle nye tiltak innenfor planområdet skal plasseres slik at de ivaretar helhetspreget.

Det må ikke foretas terrenginngrep og andre tiltak som kan være skjemmende for opplevelsen av stedet.

3.2 Definisjoner

Tiltak
Oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep.

Reparasjon
Gjenoppretting av funksjonen til defekt bygningsdel eller del av konstruksjon uten hel utskiftning

Vedlikehold
Verdibevarende behandling av bygningsdeler som ikke innebærer utskiftning. Arbeider som må utføres for å hindre forfall som følge av jevn og normal slitasje.

Utbedring
Brukes om en reparasjon eller rehabilitering som følge av en uønsket hendelse/skade eller forsømt vedlikehold.

3.3 Terrenginngrep

Terrenginngrep, som planering og fylling på land og i sjø, er ikke tillatt. Stier, murer, steingjerder, trapper og rekkverk mm. i bebygde og ubebygde områder skal bevares.

3.4 Eksisterende vegetasjon

Trær med en brysthøydediamter på mer enn 30 cm kan ikke fjernes uten godkjenning fra kommunen

Retningslinje vegetasjon
Under seilskutetiden var vegetasjonen snau på Lyngør - øyene var i stor grad nedbeita og trærne ble brukt som brensel. Bevaring av vegetasjon blir derfor underordnet i et kulturhistorisk perspektiv. På den annen side så skjermer vegetasjonen en del av den nye bebyggelsen som bryter med den gamle bebyggelsesstrukturen. Dette demper på en god måte innvirkningen av denne på uthavnsbebyggelsen. Store trær kan også ha en verdi i seg selv og tilføre kvalitet. Busksjikt kan fungere som verdifull levegetasjon. Det bør derfor gjøres en nøye vurdering av vegetasjonens betydning før større trær felles. Naturmangfold i strandsonen langs sjø og på øyer og på holmer er under press. Stedegen vegetasjon, grønne lommer og intakte naturområder er derfor viktig å bevare.

3.5 Gangveier og gangforbindelser

Offentlige eller alminnelig brukte gangveier, stier, trappeløp, snarveier, plasser, mv., skal bevares. Alminnelig brukte gangveier og stier skal opprettholdes og være åpne for allmenn ferdsel. Gjerder eller innhegning som hindrer slik ferdsel tillates ikke. Nye gangveier bør ha en bredde på min. 1,5 meter.

3.6 Brygger

Nye brygger eller utvidelse av eksisterende brygger tillates som hovedregel ikke. Det kan tillates brygger for eiendommer som ikke allerede har bryggetilgang. Nye brygger skal utformes i tråd med tradisjonell byggeskikk, og ikke være større enn nødvendig for hensiktsmessig fortøyning og adkomst.

Eksisterende brygger skal repareres med samme teknikk og konstruksjon som brygga er bygd i. Steinkonstruksjoner skal repareres med stein med samme uttrykk som eksisterende (inkl fargenyanser og størrelsesspenn).

Nye flytebrygger eller utriggere tillates som hovedregel ikke. Det tillates tradisjonelle skodfestestag for akterfortøyning. Ved bruk av moring skal det benyttes moringsline med synketau, og ikke fortøyningsbøyer.

Det er tillatt å fundamentere med betong fra bunn opp til vannstand ved fjære sjø. Eventuelt kan steinen boltes til bunnen der det er fast fjell. Ved rehabilitering av trebrygger kan det stålkjernepeles, og kles med egnet treverk dersom vanndybde og bunnforhold tilsier at det ikke kan legges betongfungdament.

Retningslinje for tilpasning av brygger
Lyngør er et helårssamfunn hvor bruk av båt er nødvendig for å komme til fastlandet og mellom øyene. Det er vesentlig å ha muligheter for sikker fortøyning av båt og mulighet for trygg ilandstigning gjennom alle livets faser og gjennom hele året. Det kan gis midlertidig tillatelser for å finne gode, reversible tilpasninger der hvor det kan dokumenteres særskilte behov. Tiltakene må ta hensyn til kulturmiljøet og tilpasses i utforming og fargebruk. Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge uttalelse fra kulturminnemyndighetene.

3.7 Privat belysning
Blendende punktbelysning tillates ikke. Armaturer skal ha en klassisk/tradisjonell utforming. Belysning på brygger, murer og i trapper i form av pullerter, spotter eller lignende tillates ikke. Utvendig belysning bør begrenses til å lyse opp inngangspartier. I sone 1 og 2 skal det benyttes armaturer med en klassisk utforming.

3.8 Gamle fortøyningsfester
Gamle fortøyningsfester skal ivaretas og tillates ikke tildekket eller fjernet. Fortøyningsfester er registrert og vist med symbol på plankartet

3.9 Brannsikring
Innenfor området skal det, ved gjennomføring av tiltak vurderes behov for brannsikringstiltak som forebygger brannspredning.

3.10 Teknisk infrastruktur
VA og el-forsyning skal legges skjult i bakken, eller tildekkes slik at ledninger og kabler skjules på en god måte som ikke virker skjemmende.

3.11 Helikopterlandingsplass
Denne planen skal ikke være til hinder for å opparbeide offentlig helikopterlandingsplass på egnet sted.

3.12 Offentlige toaletter
Denne planen skal ikke være til hinder for å opparbeide offentlige toaletter på egnet sted. Utforming må tilpasses kulturmiljøet og landskapet på en god måte.

3.13 Renovasjon og søppel
Det kan tillates å tilrettelegge steder/brygger for renovasjonshåndtering. Dersom det skal settes ut søppeldunker i planområdet skal disse ha en estetisk tiltalende utforming som tar hensyn til kulturmiljøet.

4 Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg
Tiltak skal planlegges og utføres slik at påvirkningen av kulturmiljøet blir begrenset.

Kommunen skal orienteres før tiltak iverksettes, selv om de planlagte tiltakene ikke er søknadspliktige.

Retningslinje
Kommunen kan ikke nekte utførelse av reparasjoner og vedlikehold ihht definisjon i pkt 3.2, men bygningsmyndighetene kan stille krav til utførelsen.

Tekniske anlegg som f.eks antenner, solcellepanel, varmepumper og ventilasjonsanlegg skal plasseres slik at det blir minst mulig synlig for allmennheten, fortrinnsvis bort fra sundet.

Nye murer og trapper skal oppføres i tradisjonell utførelse, fortrinnsvis i tørrmurt stein, eventuelt med fuging (innsunkede fuger/ikke utenpåliggende). Steinen skal være murt i forbandt og være bærende.

Nye sjøboder/båtbuer/båtgarasjer/naust (eller tilsvarende) tillates ikke.

Det kan innredes lokaler for håndverk-, service- eller annen næringsvirksomhet i eksisterende bygningsmasse dersom dette etter kommunens skjønn ikke utfordrer vernehensynene eller er til vesentlig sjenanse for omgivelsene.

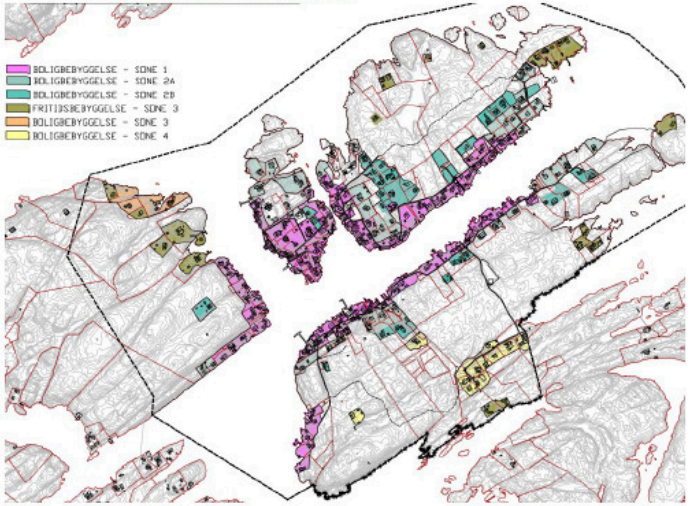
Eksisterende loft og uthus kan utnyttes/bruksendres innenfor de begrensninger hensynet til verneverdi, bygningsfysikk, og brannsikring setter. Bygningens eksteriør skal som hovedregel ikke endres.

Nye sekundærbygg som bod/uthus/anneks skal legges i tilknytning til eksisterende hovedhus slik at bebyggelsen holdes samlet.

Eksisterende fritidsboliger
Fritidsboliger som er godkjent og i bruk som fritidsboliger behandles som dette uavhengig av arealformål.

Tildekking av vinduer og øvrige bygningsdetaljer i vinterhalvåret bør unngås. Om nødvendig bør det benyttes gjennomsiktig materialer som pleksiglass eller lignende.

4.1.2 Boligbebyggelse - illustrasjonsplan



4.1.3 Boligbebyggelse BFS 1 - sone 1

Sone 1 omfatter den eldste, tette gamle bebyggelsen der bygningsmiljøet er særskilt bevaringsverdig. Områdene definerer uthavna langs sjøfrontene på alle de fire øyene langs hovedleia/-sundet.

Før det iverksettes tiltak skal kommunen orienteres, og eventuelle krav til utførelse etterkommes. Reparasjoner og vedlikehold i henhold til definisjon i pkt 3.2 kan utføres uten å innhente tillatelse.

Tiltak på nyere bygninger innenfor sone 1, skal bidra til å redusere eventuell negativ innvirkning på kulturmiljøet i form, volum og uttrykk.

Ved utbedring eller reparasjon av eksisterende brygger, gjerder, hagemurer, historiske elementer og øvrige konstruksjoner, skal en påse at konstruksjonens karakter med hensyn til form, materialer, bygningselementer, detaljer, farger og lignende blir opprettholdt eller tilbakeført til dokumentert utseende.

Den bestående bebyggelsen tillates ikke revet.

Utbedring/reparasjon på bygninger som er eldre enn 1910 skal restaureres etter antikvariske prinsipper.

Antikvariske prinsipper

- Ikke skift ut mer enn det som er absolutt nødvendig
- Dokumenter hvordan originalen så ut og hvordan den var montert ved foto og eventuelt tegninger og oppmåling

- Lag en identisk kopi av delen som skal skiftes ut, og monter den på nøyaktig samme måte
- Hvis det er mulig, oppbevar den utskiftede delen som dokumentasjon og som grunnlag for fremtidig kopiering
- Mest mulig av bygningens opprinnelige eksteriør, som dører, vinduer, panel, taktekking og så videre, skal tas vare på.
- Eventuelle tilbakeføringer til opprinnelig utseende skal gjøres på et sikkert dokumentert grunnlag. Tidligere situasjon kan for eksempel dokumenteres ved hjelp av gamle foto, tegninger og lignende.
- Ved restaurering og vedlikehold bør inngrepene være så små som mulig, og det skal brukes tradisjonelle materialer og metoder.
- Kun det som er nødvendig skal skiftes ut ved for eksempel råteskader. Det skal da brukes identiske kopier av opprinnelige materialer. Ta eventuelt vare på utskiftede deler som dokumentasjon.
- Tidligere endringer slik som ombygginger, er en del av en bygnings historie, og kan i mange tilfeller være viktig å bevare.
- Også skjulte deler av bygningen, for eksempel. konstruksjonen, er viktig å bevare.

(Kilde: Riksantikvaren)

Det kan tillates tilbygg/påbygg for å sikre en funksjonell helårsbolig dersom tiltaket kan gjennomføres i tråd med vernehensynene. De skal tilpasses huset når det gjelder takform, materialvalg og detaljering. Tilbygg og påbygg skal ikke bryte bygningens eksisterende gesims eller mønehøyder. Utvidelser skal ikke være på fasaden mot sundet.

Det kan tillates oppføring av bod/uthus på inntil 12 m2 dersom dette kan tilpasses kulturmiljøet på en slik måte at vernehensynene blir ivaretatt. Synlighet fra sundet skal vektlegges spesielt. Uthus og boder skal ha pulttak eller saltak med en maks mønehøyde på 3 m. Takvinkel skal være minimum 33 grader på saltak og 27 grader på pulttak. Boder og uthus skal som hovedregel plasseres bak hovedhuset på eiendommen. Uthus skal ha et tydelig preg som uthus og utformingen skal avvike fra hovedhuset i størrelse, form, konstruksjon og detaljering. Det er tillatt med inntil to små vinduer. Glassdører tillates ikke.

Oppføring av nye anneks tillates ikke.

Solcellepanel er ikke tillatt.

Takvinduer kan tillattes for å gi en mer funksjonell bolig. Takvinduene må være små (maks 1 x 0,6 m) og ha en størrelse og plassering som er tilpasset takflaten. Takvinduer skal trekkes inn på taket slik at avslutning mellom takstein og gesims ikke blir brutt.

Det tillates ikke innsetting av nye takvinduer mot sundet dersom det ikke kan dokumenteres at det har vært dette opprinnelig. Erstatningsvinduer skal samsvare i størrelse og utforming med det som er dokumentert.

Vinduer og dører

Originale/ eldre vinduer som er tidstypiske for bygningen, inklusive gamle glassruter, bør bevares. Dersom det må byttes glass skal det brukes ikke-reflekterende glass. Fortrinnsvis skal glassrutene være av eldre type. Utskifting av vinduer tillattes kun dersom de originale/eldre vinduene ikke lar seg reparere. Ved utskifting skal det eldre vinduet brukes som mal, med tanke på proporsjoner, form, materialbruk, sprosseinndeling m.m. Luftespalte i karm tillates ikke. Vinduer skal være av tre, hvis ikke annet materiale kan dokumenteres som opprinnelig. Sprossedelte vinduer skal ha

gjennomgående sprosser med enkelt glass og kittfals i ytre ramme. Vinduer skal ha fast midtpost / losholt, være faste eller sidehengslet og være utadslående.

Originale/eldre dører som er tidstypiske for bygningen skal bevares. Utskifting tillattes kun dersom original eller eldre dør ikke lar seg reparere, og ved utskifting skal den originale/eldre døren brukes som en mal. Dører skal være av heltre. Formpressede dører tillates ikke. Dører i bolighus skal tilpasses husets stiltrekk og fortrinnsvis være innadslående. Dører skal males i en farge som har tradisjon i området. Uthus skal ha enkle boddører/porter med enten liggende bord, stående bord eller fiskebeinsmønster. Dører og vindusomramminger males i tradisjonelle farger.

Kledning

Original/eldre kledning skal bevares. Det er kun tillatt å skifte ut originale/eldre bord hvis de er skadet, og det er ikke tillatt å skifte ut mer enn nødvendig. Ved utskifting skal eksisterende eldre kledning brukes som mal, med tanke på dimensjon, profil og materialkvalitet.

Utvendig kledning og listverk på bolighus skal være høvlet hvis ikke annet kan dokumenteres som opprinnelig.

Utvendig etterisolering av yttervegg tillates ikke.

Tak

Våningshus skal ha taktekking i uglassert teglstein. Annen taktekking, som skifer eller sorte glaserte takstein, kan tillates der det kan dokumenteres at bygget opprinnelig har hatt dette. Vindski skal dekkes med vingetegl eller vannbord.

Ved reparasjon av eldre tak skal eksisterende gammel teglstein gjenbrukes. Om en ikke har nok stein til begge takflater skal fasaden mot sundet prioriteres med gammel stein.

Eventuell ny taktekking skal være i ubehandlet, enkeltkrummet, rød teglstein uten fals med tradisjonell profil og størrelse. Det tillates å bruke patinert teglstein dersom steinen er engobert, slik at hver stein har unikt utseende.

Gjenbruk av eldre tegl
Det er generelt rimelig og enkelt å skaffe eldre, brukte takstein, og det er foretrukket framfor nye.

På uthus og mindre takflater på våningshus (som for eksempel takopplett og små overbygg) kan bølgeblikk (galvaniserte stålplater) tillates. Andre taktekkingsmaterialer kan tillates dersom det er dokumenter at bygningen har hatt dette tidligere.

Fotbeslag på pipe skal være i sink eller bly. Heldekkende pipebeslag tillates ikke.

Takrenner og nedløpsrør skal være i sink. Med mindre bygningen opprinnelig har hatt noe annet.

Utvendig etterisolering av tak tillates ikke. Etterisolering av tak må utføres fra innsiden og med lufting under den gamle taktroa.

BFS 1 – gnr 81 bnr 38

Eksisterende bygning tillates ombygget til en fullverdig bolig/fritidsbolig. Bygningen tillates ikke revet i sin helhet.

Eksisterende kvaliteter skal ivaretas og mest mulig av opprinnelige materialer og bygningsdetaljer skal gjenbrukes.

Bygningens volum med tanke på bredder og høyder skal videreføres, men det tillates tilbygg på inntil 3 meter i forlengelse av bygningskroppen i bakkant mot sørøst for å få til et hensiktsmessig inngangsparti.

Fronten mot sjøen skal framstå som en sjøbod, med samme størrelse på åpninger til vinduer og dører som i dag.

Før det igangsettes tiltak skal det utarbeides en tilstandsrapport for bygget.

Krav til utforming og materialbruk er tilsvarende som for øvrig bebyggelse i sone 1.

4.1.4 Boligbebyggelse BFS 2,1 og BFS 2,2 - sone 2A og 2B

Sone 2A omfatter områdene med bebyggelse hovedsakelig fra etter 1910, som er lokalisert tett på og som oppleves som en del av den gamle uthavnbebyggelsen, eller ligger sjønært.

Sone 2B omfatter områdene med bebyggelse fra hovedsakelig etter 1910 som ligger tett på, men som i mindre grad oppleves som *en del av* den gamle uthavnbebyggelsen. Eiendommene er mindre sårbare med tanke på gjennomføring av mindre byggetiltak.

Alle tiltak skal tilpasses det historiske bebyggelsesmiljøet i form, volum og uttrykk. Dersom det skal iverksettes tiltak skal det vurderes om disse kan bidra til å redusere eventuell negativ innvirkning på kulturminneverdiene.

Det kan tillates tilbygg/påbygg dersom dette ikke utfordrer vernehensynene. Synlighet fra sundet skal tillegges særlig vekt.

Tilbygg og påbygg skal tilpasses huset når det gjelder takform, materialvalg og detaljering. Tilbygg og påbygg skal ha vesentlig mindre areal enn hovedhuset og tilbygg/påbygg skal ikke bryte bygningens gesims eller overstige bygningens mønehøyder. Som hovedregel skal det ikke tillates tilbygg dersom hovedbygningens fotavtrykk (BYA) overstiger 90 m2.

Retningslinje størrelse tilbygg/påbygg
Det gamle bygningsmiljøet i Lyngør er småskalert. Størrelse å tilbygg og påbygg skal derfor stå i rimelig forhold til behovet. Det skal være mulig å bygge på boliger for å få en hensiktsmessig utnytting av boligens areal, men tilbyggenes størrelse bør begrense seg til det som er nødvendig for funksjonen.

I alle bygninger eldre enn 1930 skal original kledning og andre fasadematerialer bevares.
Glaserte takstein eller andre materialer som gir en reflekterende effekt er ikke tillatt. Det er ikke tillatt med store vindusflater i takopplett / kvist eller på fasader som vender ut mot sjøen.

Takvinduer kan tillattes for å gi en mer funksjonell bolig. Takvinduene må være små (maks 1 x 0,6 m) og ha en størrelse og plassering som er tilpasset takflaten. Vinduene tillates ikke plassert i takflater som vender mot sundet. Takvinduer skal trekkes inn på taket slik at avslutning mellom takstein og gesims ikke blir brutt.

Solcellepanel er ikke tillatt

Ved bruksendring av uthus til annet formål, skal utrykket som uthus beholdes, med hensyn til størrelser, antall og utforming av vinduer og dører.

I **sone 2A** kan det tillates oppføring av bod/uthus på inntil 12 m2 dersom dette kan tilpasses kulturmiljøet på en slik måte at vernehensynene blir ivaretatt. Sekundærbygg skal ha pulttak eller saltak med en maks mønehøyde på 3 m. Sekundærbygg skal fremstå som uthus. Takvinkel skal være minimum 33 grader på saltak og 27 grader på pulttak.

Det tillates ikke oppføring av anneks i sone 2A.

I **sone 2B** I sone 2B tillates oppført ett bod/uthus/anneks på inntil 20 m2 dersom dette kan tilpasses landskapet og kulturmiljøet på en slik måte at vernehensynene blir ivaretatt. Sekundærbygg skal ha pulttak eller saltak med en maks mønehøyde på 3,5 m fra gjennomsnittlig terreng. Sekundærbygg skal fremstå som uthus. Takvinkel skal være minimum 33 grader på saltak og 27 grader på pulttak. Det tillates ikke mer enn ett anneks pr bolig-/fritidsboligtomt.

Boligbebyggelse BFS 2,1 – gnr 81 bnr 36

Innenfor byggegrense avsatt på kart tillates det oppført bod på inntil 12 m2 BYA og uthus/anneks på inntil 30 m2 BYA. Maks mønehøyder fra gjennomsnittlig terreng er:

- Bod: 4 meter
- Uthus/anneks: 5 meter.

Utformingen skal være i tråd med tradisjonell byggeskikk med tanke på volum, form og proporsjoner. Bygningene skal være frittliggende. Materialbruken skal gjennomgående være i tråd med tradisjonell materialbruk. Det skal benyttes høvlet kledning. Vinduer skal ha gjennomgående sprosser, taket skal tekkes med brente, uglasserte tegl eller bølgeblikk (galvaniserte stålplater). Bygningene skal ikke hvitmales, men holdes i tradisjonelle mørke farger vanlig for uthus. I bod kan det settes inn inntil to små vinduer. Glassdører tillates ikke.

4.1.5 Boligbebyggelse BFS 2,3 - BFS 2,6

Gjelder ubebygde tomter som er detaljregulert til bolig i tidligere plan med planid. 156 Gnr. 82, bnr. 180 – 185. Bebyggelsen skal tilpasse seg den gamle uthavnsbebyggelsen. Det kan oppføres én boenhet pr. tomt.

Utforming, utnyttelsesgrad og byggehøyder

Det tillates hovedbygg med maksimalt 90 m2 i fotavtrykk (BYA) og og 20 m2 for sekundærbygg som uthus/bod/anneks.

Største tillatte mønehøyde målt fra gjennomsnittlig terreng:

- Hovedhus: 7m
- sekundærbygg: 3,5 m

Terrasser, plattinger og uteplasser skal som hovedregel ligge på terreng. Det kan oppføres nødvendige trapper o.l. for å komme ned på terreng fra første etasje.

Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 35 og 42 grader. Boligenes hovedmøne skal ha retning parallelt med sundet.

Hovedhus på BFS 6 bør forskyves i forhold til hverandre slik at det ikke dannes en markant rekke med hus.

Sekundærbygg og mellombygg bør ha mørk farge. Hovedhuset skal som hovedregel være hvitt, med unntak av hovedhus på tomt BF20 som skal gis en mørkere farge dersom dette gir en mindre innvirkning på opplevelsen av uthavnsbebyggelsen.

Sprengning skal begrenses til gangvegareal og fundamentering av bygg, samt nedgravd infrastruktur. Det er ikke tillatt med større terrenginngrep enn det som er strengt nødvendig. Byggegrop bør ikke gå lenger enn 1 meter utenfor bygningers fotavtrykk.

Trær og vegetasjon i forkant av bebyggelsen ut mot sundet bør ivaretas jf. retningslinje.

Traseer for vann, avløp og kabler bør legges i gangveien og skal for øvrig tildekkes med stedegen vegetasjon. Kommunen kan pålegge reparasjon/endring av løsninger/tiltak/inngrep som av bygningsmyndighetene vurderes som uheldige.

Innvendig golv 1. etasje skal plasseres på følgende kotehøyder, med mindre det kan vises til en bedre løsning for god landskapstilpasning:

BFS 6 østre tomt	12,8
BFS 6 midterste tomt	Realisert – kan ikke heve mønehøyde
BFS 6 vestre tomt	11,8
BFS 3	6,4
BFS 4	6,4
BFS 5	Plassering av bygg skal skje i samråd med kommunen med mål om en best mulig landskapstilpasning. Det skal vurderes en mørkere farge på hovedhus. Rød, sort, mørk grå, mørk brun e.l.

Vilkår for rammetillatelse og igangsettingstillatelse

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjent utomhusplan med redegjørelse for eksiterende trær med stammeomkrets over 20 cm i diameter (målt 1.30 meter over bakken.)

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjente tekniske planer. Tekniske planer skal også omfatte beskrivelse av avfallshåndtering.

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse skal det foreligge brukstillatelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt opparbeidet bryggeplass eller annen godkjent ordning til bruk under byggeperioden.

Før det gis igangsettingstillatelse for nye bygg skal det være dokumentert båtplass til hver bolig på fastlandet, samt ferdig opparbeidet båtplass innenfor område BSB 2-3

Før ferdigattest kan gis på bolig skal det være ferdig opparbeidet sti fram til tomt, lekeplass og tilhørende brygge.

Dokumentasjon for at det er etablert tilfredsstillende parkering på landsiden skal følge som vedlegg til søknad om byggetillatelse.

4.1.6 Boligbebyggelse BFS 2,7- BFS 2,8

Gjelder ubebygde tomter som er detaljregulert til bolig i tidligere plan med planid. 95 Gnr. 82, bnr. 74 og 142 – 185. Bebyggelsen skal tilpasse seg den gamle uthavnsbebyggelsen. Det kan oppføres én boenhet pr. tomt.

Utforming, utnyttelsesgrad og byggehøyder

Bebyggelsen skal gis en god tilpasning til landskap og til eksisterende bebyggelse. Ved søknad om byggetillatelse skal det vises terrengsnitt med eksisterende og nytt terreng.

Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 35 og 42 grader.

Maks. mønehøyde fra gjennomsnittlig terreng er:

- Hovedhus: 7 meter.
- Sekundærbygg: 3,5 meter

Sekundærbygg og mellombygg skal ha mørk farge. Hovedhuset skal som hovedregel være hvitt.

Sprengning skal begrenses til gangvegareal og fundamentering av bygg, samt nedgravd infrastruktur. Det er ikke tillatt med større terrenginngrep enn det som er strengt nødvendig. Byggegrop eller eventuell fylling skal ikke gå lenger enn 1 meter utenfor bygningers fotavtrykk. Trær og vegetasjon i forkant av bebyggelsen ut mot sundet/havet bør ivaretas. Traseer for vann, avløp og kabler bør legges i gangveien og skal for øvrig tildekkes med stedegen vegetasjon. Kommunen kan pålegge reparasjon av tiltak og inngrep som vurderes som uheldige.

BFS 2,7 Det tillates hovedbygg med maksimalt 90m2 BYA og 20m2 for sekundærbygg som uthus/bod/anneks. Boligenes hovedmøne skal ha retning parallelt med Lyngørsundet.

BFS 2,8 Det tillates hovedbygg med maksimalt 70 m2 BYA og 15 m2 for sekundærbygg som uthus/bod/anneks. Plassering av bygg skal skje i samråd med bygningsmyndighetene med sikte på å få en god landskapstilpasning.

Vilkår for rammetillatelse og igangsettingstillatelse
Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge utomhusplan med redegjørelse for eksiterende trær med stammeomkrets over 20 cm i diameter (målt 1.30 meter over bakken.)

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge tekniske planer. Tekniske planer skal også omfatte beskrivelse av avfallshåndtering.

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse skal det foreligge brukstillatelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt opparbeidet bryggeplass eller annen godkjent ordning til bruk under byggeperioden.

Før det gis igangsettingstillatelse for nye bygg skal det være dokumentert båtplass til hver bolig på fastlandet, samt ferdig opparbeidet båtplass på Lyngør.

Før det gis igangsettingstillatelse for bolig på BFS 2,8 skal det være opparbeidet offentlig brygge med 7 meter bryggefront innenfor område o_BSB3. Evnt kan kommunen på eget initiativ bygge bryggen og erstatte rekkefølgekravet med et anleggsbidrag pålydende 75% av dokumentert byggekost indeksregulert fra ferdigstillelse.

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse på BFS 2,7 skal det være opparbeidet tilfredsstillende gangvei i grus eller betong fram til gnr 82 bnr 105 (Odden 52)

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse på BFS 2,8 skal det være opparbeidet tilfredsstillende gangvei i grus eller betong fram til gnr 82 bnr 175 (Odden 53)

Dokumentasjon for at det er etablert tilfredsstillende bilparkering på landsiden skal følge som vedlegg til søknad om byggetillatelse.

Før det gis ferdigattest for bebyggelsen skal det være etablert en brannhydrant på egnet sted.

4.1.7 Bolig- og fritidsboligbebyggelse BFS 3 og BFF 3 – sone 3

Sone 3 omfatter områder med bebyggelse som ligger spredt i naturlandskapet og i innseilingssonene. Bebyggelsen påvirker opplevelsen av Lyngør som uthavn.

Ved endring eller ombygging av eksisterende bygningsmasse skal tiltaket tilpasses landskapets topografi både lokalt på tomta og i overordnet sammenheng. Endringer skal underordne seg omgivelsene i form og fargebruk.

Det tillates ikke å heve mønehøyde. Dersom det etableres flate tak skal dette kun oppføres på bygg med én etasje.

Maks gesimshøyde på bygninger med flate tak: 4 meter fra gjennomsnittlig terreng.

Takterrasser tillates ikke.

Det tillates BYA på inntil 120 m2 der hvor det er satt byggegrense til sjø. For øvrig tillates det ikke å øke BYA på eiendommene (gjelder Humleholmen).

Solceller kan tillates dersom det ikke eksponeres på en slik måte at det kommer i konflikt med vernehensynene.

Det tillates ikke inngjerding av eiendommer eller andre privatiserende tiltak.

4.1.8 Boligbebyggelse BFS 4 – sone 4

Bebyggelsen har ingen visuell innvirkning på opplevelsen av uthavna. Gleder bebyggelsen i Sandbukta med flere.

For boligbebyggelsen gjelder maks tillatt BYA 220 m2

Tillatte mønehøyder:

- Hovedbolig: 7,5 meter
- Sekundærbygg: 4 meter

Bebyggelsen skal ha saltak og trekledning og tilpasses den eksisterende bebyggelsen i volum og uttrykk, med referanser til tradisjonell byggeskikk for Lyngør (sørlandsstil)

4.1.9 Småbåthavn i sjø og vassdrag BSB 1 - 7

BSB1
Det tillates oppført en tradisjonell sjøbod med BYA på inntil 20 m2, boden kan utformes med minimum to separate innvendige boder for to boenheter. Maks mønehøyde 3,5 meter.

BSB2
Det tillates oppført en tradisjonell sjøbod med BYA på inntil 40 m2, kan utformes med inntil fire separate innvendige boder for inntil fire boenheter. Maks. mønehøyde 4 meter.

BSB3
Avsatt til private båtplasser.

BSB4
Det tillates oppført en brygge på maks 15 m2 med maks 5 meter bryggefront.

Offentlige brygger o_BSB 1-3
Bryggene skal sikre funksjonell adkomst for allmennheten, og tjene allmennyttige formål. Det er tillatt med nødvendig vedlikehold.

4.1.10 Annen særskilt angitt bebyggelse.

Innenfor formålet tillates bygg som skal ivareta allmennyttige formål inkl. brannsikring. Bygget skal tilpasse seg kulturmiljøet og holdes i mørke farger.

4.1.11 Næringsbebyggelse

BN1 (hotellet)
Alle tiltak utløser plankrav

BN2 (Seilmaker, skipshandel, galleri, spisested)
Eiendommen er avsatt til næring.

Bebyggelsen omfattes av de de samme bestemmelser som for sone 1.

Tiltak for å ivareta næringsdrift kan tillates. Hensynet til kulturmiljøet må ivaretas.

BN3
Eiendommen er avsatt til næring. Det tillates ikke utvidelse av bebyggelsen.

4.1.12 Kombinert formål næringsbebyggelse/bolig

BKB 1 (Landhandel, Pers brygge)
Bebyggelsen omfattes av de de samme bestemmelser som for sone 1.

Tiltak for å ivareta næringsdrift kan tillates. Hensynet til kulturmiljøet må ivaretas.

Minimum 50 % av arealet i 1.etasje skal være avsatt til næring.

Bryggeanlegg tilknyttet næringsvirksomhet kan tillates som midlertidige anlegg.

BKB 2-3 (Tidligere skolebygg)
Hovedbygget omfattes av de de samme bestemmelser som for bebyggelsen i sone 1.

Tiltak for å ivareta og tilrettelegge for næringsdrift kan tillates. Hensynet til kulturmiljøet må ivaretas.

Minimum én etasje, eller tilsvarende areal skal være avsatt til næring.

Bryggeanlegg tilknyttet næringsvirksomhet kan tillates som midlertidige anlegg.

5 Grønnstruktur - (Pbl § 12-5 nr 3)

5.1 Grønnstruktur – Naturområde, GN

Det historiske landskapet med alle sine karakteriske elementer som steingjerder, murer, rydningsrøyser, veier og klopper skal ivaretas. Det må ikke foretas planering, graving eller fylling som endrer landskapskarakteren eller terrengprofilen.

Eksisterende turstier og tråkk som er avmerket på kartet, skal være åpne for allmenn ferdsel.

Det tillates ikke inngjerding av eiendommer eller andre privatiserende tiltak.

6 LNF – Landbruks-, natur- og friluftsformål (Pbl § 12-5 nr 5)

LNF_N - Naturformål

Det historiske landskapet med alle sine karakteriske elementer som steingjerder, murer, rydningsrøyser, veier og klopper skal ivaretas.

Eksisterende vegetasjon/ beplantning kan videreføres.

Det kan gjøres endringer i området ved Grendehuset som vil fremme mer funksjonell bruk, som en samlingsplass for Lyngør-samfunnet også i fremtiden.

Eksisterende turstier og tråkk som er avmerket på kartet, skal være åpne for allmenn ferdsel. Nye turstier og andre tiltak som fremmer friluftsliv kan tillates.

Det tillates ikke inngjerding av eiendommer eller andre privatiserende tiltak.

Det tillates opparbeidelse av adkomst til o_BSB 3 offentlig brygge når denne etableres.

6.1 LNF_F – Friluftsformål – offentlig friområde - badeplass

Området skal være tilgjengelige for allmennheten. Det kan tillates tiltak som fremmer allmenn bruk, slik som benker/bord osv..

7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

7.1 Gangveg, SGG 1-5

Vegen skal være åpen for allmenn ferdsel. Det er ikke tillatt med porter eller andre stengsler som hindrer eller vanskeliggjør ferdsel.

Ny gangvei øst på Odden kan opparbeides med inntil 1,5 m bredde for adkomst fram til boliger. Veien skal tilpasses terrenget, og terrenginngrep skal skje på en skånsom måte. Veien må ha en slik standard at den kan måkes med snøfres.

8 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Det tillates ikke utlegging av nye fortøyningsbøyer for legging av båt på svai. Utlegging av fortøyningsbøyer krever tillatelse etter havne- og farvannsloven.

8.1 Badeområde, VB

Området skal brukes til bading og må ses i sammenheng med badeplass på land. For å skjerme badende fra annen trafikk på sjø kan det legges ut badebøyer.

9 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6 og 11-8)

9.1 Hensynssone H 730 1-4

Hensynssonen omfatter automatisk fredede kulturminner båndlagt etter kulturminneloven.
Det ikke er anledning til å legge ut moringer, mudre, grave, spyle ned sjøledninger eller lignende i hensynssonen.

Vedlegg 1 Soneinndeling



Tvedestrand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 80/26
Adresse: Store Svalsund 23
Utskriftsdato: 03.05.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



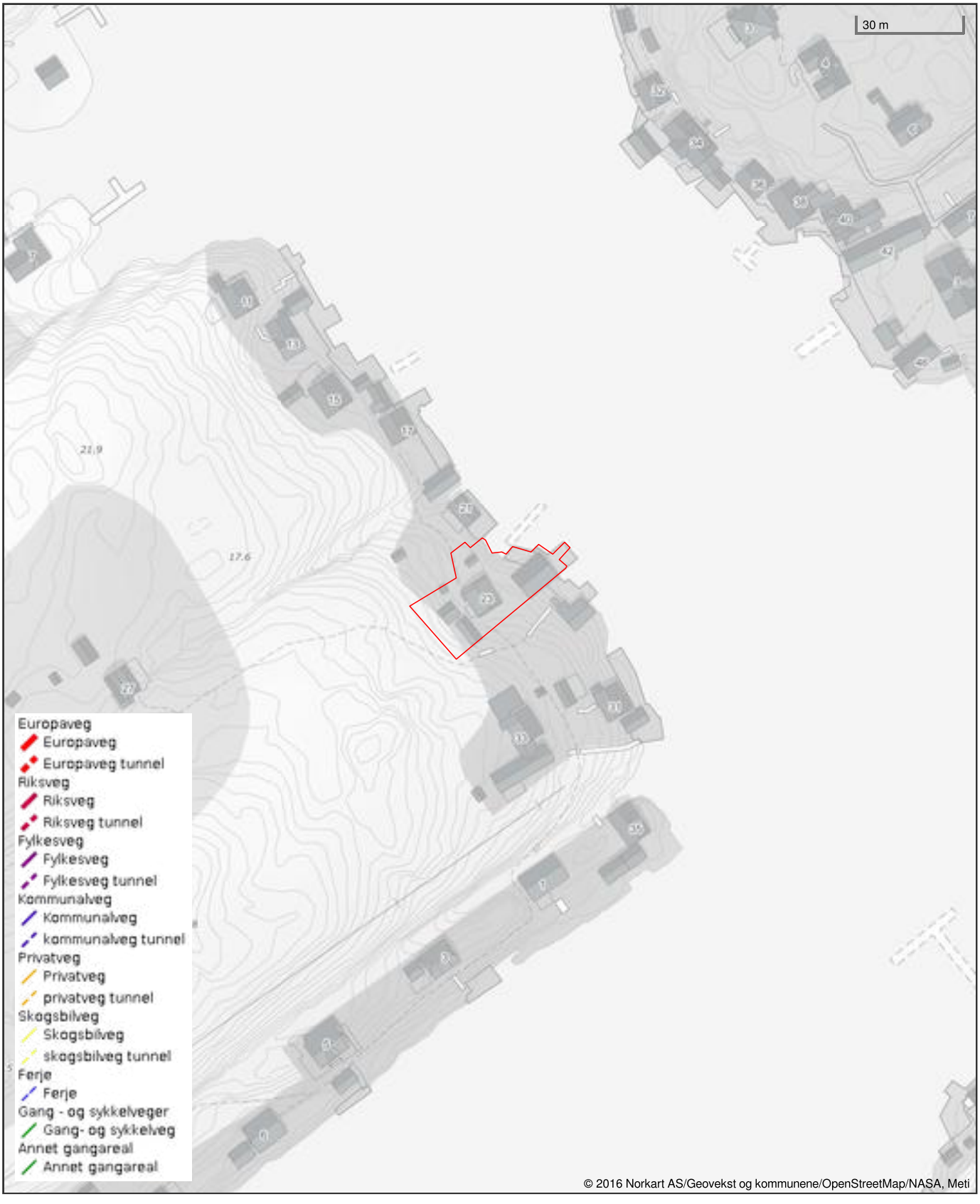
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
Fritidsbebyggelse - frittliggende
Næringsbebyggelse
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
Bolig/forretning
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Gangveg/gangareal/gågate
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
Naturområde
Reguleringsplan- Landbruks-, natur og frilu
Naturformål
Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
Båndlegging etter lov om kulturminner
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
Båndlegginggrense nåværende
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
Byggegrense
Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 03.05.2023

Vegstatuskart for eiendom 4213 - 80/26//



Utskriftsdato: 03.05.2023

Oversiktskart for eiendom 4213 - 80/26//



Tvedestrand kommune

Grunnkart

Eiendom: 80/26
Adresse: Store Svalsund 23
Dato: 03.05.2023
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

Ledningskart

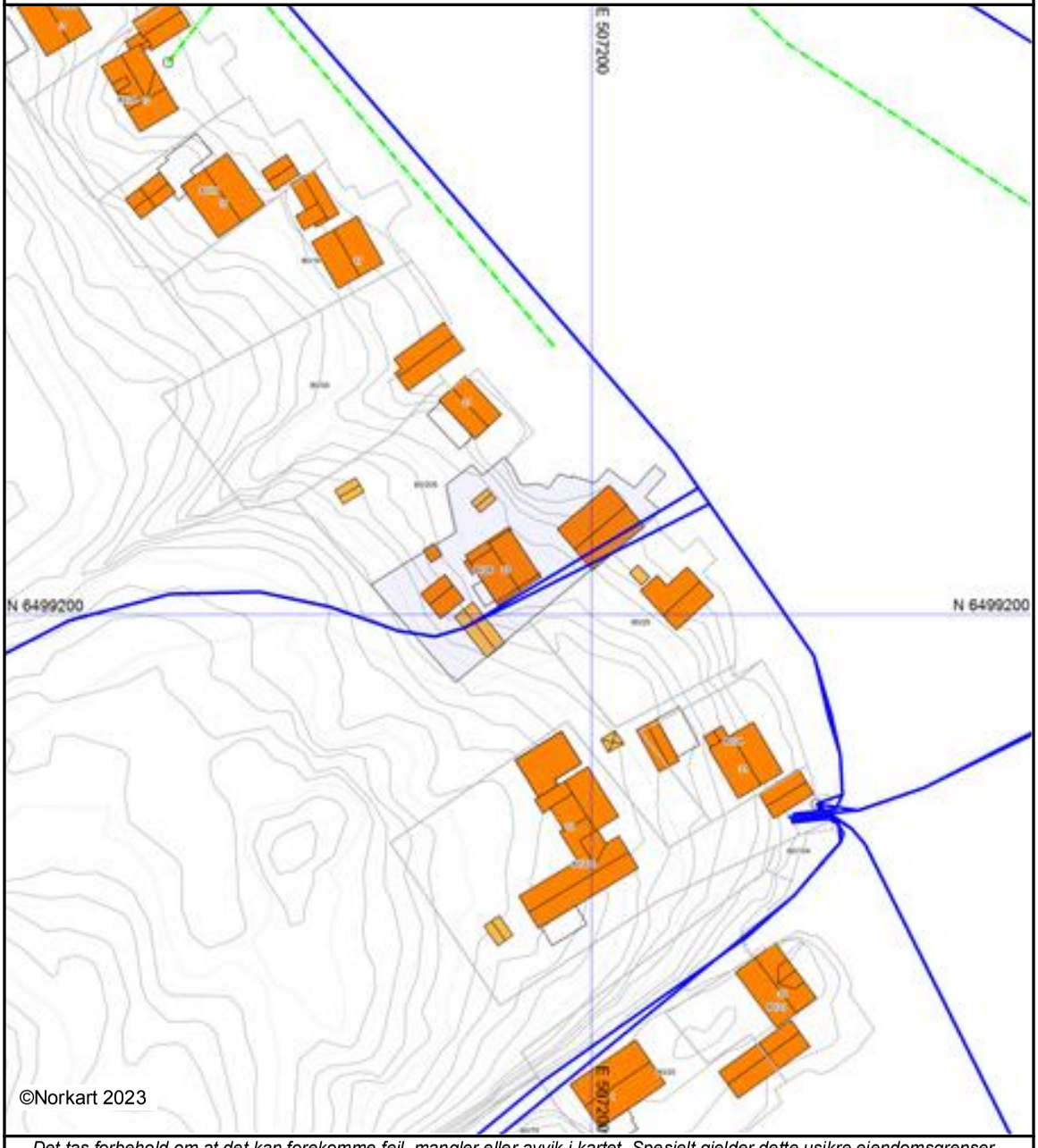
Eiendom: 80/26
Adresse: Store Svalsund 23
Dato: 03.05.2023
Målestokk: 1:1000

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
Boks 38
4901 TVEDESTRAND

Ferdigattest

Saksnr	Løpenr
01/00134	495/01

Eiendom/byggested: Lyngør, 4910 LYNGØR

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
80	26		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Terje R Gundersen 4910 LYNGØR	Terje R Gundersen 4910 LYNGØR

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
	Rammetillatelse etter søknad	
	Igangsettingstillatelse etter søknad	
	Enkle tiltak	

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art: Nybygg – bygning med arbeidsplass

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Bygningssjefen	21.09.95	176/95 BD

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig

Merknader

Ferdigattest utstedes herved, da det henvises til brev datert 31.01.00, hvor byggherre besvarte at byggearbeidet vil være ferdig i løpet av sommeren 2000, og at byggearbeidet blir utført i h.h.t. Søknad datert 03.07.95.

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Tvedestrand	22.01.01	Frode Seiersnes Bygningssjef

RTA

www.rta.no

ÅRSGEBYR/RESTANSER RENOVASJON OG SLAM

Kommune nr.	Kommune navn	Gnr.	Bnr	Fnr	Seknr
4213	Tvedestrand	80	26	0	

Adresse til bygningen:	Eiers navn:
Store Svalsund 23	Terje Ragnvald Gundersen
Bygningstype iflg matrikkel:	
Avtalenummer: **105377**	**Kundenummer:**

Årsgebyr på eiendommen, betalt gjennom RTA A/S

Renovasjon helårs	Renovasjon fritid	Privat slamanlegg
kr **4 350,-**	**kr**	

Sum avgifter pr år **kr** **4 350,- inkl.mva**

Kommentar:

	JA	NEI	BELØP
Restanser på eiendommen:		**x**	**KR**

Kommentar:

Dato: 04.05.2023

Med vennlig hilsen
RTA A/S

Åse Trydal

NB Fritidseiendommer!

Nøkkel til avfallsbu SKAL følge hytta!!

Utskriftsdato: 03.05.2023

Tvedestrand kommune

Adresse: Tjennaveien 30, 4900 Tvedestrand

Telefon: +47 37 19 95 00

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	4213	**Gårdsnr.**	80	**Bruksnr.**	26	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Store Svalsund 23, 4910 LYNGØR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2022**
Eiendomsskatt	4 639,02 kr
Feiing	700,08 kr
Sum	**5 339,10 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Tilsyn / Feieavgift	1 stk	337,50 kr	1/1	0 %	337,50 kr	112,50 kr
Feiegebyr fra røykløp 2	1 stk	337,50 kr	1/1	0 %	337,50 kr	112,50 kr
Eiendomsskatt	1159800 prom	4,00 kr	1/1	0 %	4 639,00 kr	0,00 kr
				Sum	**5 314,00 kr**	**225,00 kr**

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 03.05.2023

Tvedestrand kommune

Adresse: Tjennaveien 30, 4900 Tvedestrand

Telefon: +47 37 19 95 00

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	4213	**Gårdsnr.**	80	**Bruksnr.**	26	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Store Svalsund 23, 4910 LYNGØR								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten er for inneværende år.

Takst	1 933 000,00 kr
Skatt	4 639,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	10.12.2021
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	STENSØEN	Beregnet areal	756.6
Etablert dato	08.01.1880	Historisk oppgitt areal	662
Oppdatert dato	10.04.2013	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.04	Antall teiger	1
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	80/26
Endre egenskaper Annen forretningstype	10.04.2013 10.04.2013	Sentralpunkt flyttet		80/26
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	18.10.1989			80/26 (-479), 80/205 (479)
Skyldddeling Skyldddeling	08.01.1880			80/20 (-662), 80/26 (662)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6499214.2	507185.1		Ja	756.6	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GUNDERSEN TERJE RAGNVALD F190658*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	STORE SVALSUND 23 4910 LYNGØR	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Store Svalsund 23

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4910 LYNGØR	Kirkesogn	05080102 Dypvåg
Grunnkrets	406 Lyngør	Tettsted	
Valgkrets	15 Dypvåg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	193541852		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	193541852	1	Tilbygg	Bygningsnummer utgått (BU)	
3	8778981		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	22.01.2001
4	193541038		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
5	193559891		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Tvedestrand kommune: Grunneiendom 4213-80/26

NORKART
Utskriftsdato: 03.05.2023 12:35

1: Bygning 193541852: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	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	Store Svalsund 23	H0101	80/26	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: Bygningsendring 193541852-1: Tilbygg, Bygningsnummer utgått

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	82
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	82
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
Rammetillatelse	21.09.1995	13.10.1995
Igangsettingstillatelse	17.09.1997	22.09.1997
Bygningsnummer utgått		31.01.2000

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	80/26	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	27	0	27	0	0	0
H01	0	55	0	55	0	0	0

3: Bygning 8778981: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 22.01.2001

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	21.09.1995	31.01.2000
Igangsettingstillatelse	17.09.1997	31.01.2000
Tatt i bruk	22.01.2001	22.01.2001

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Store Svalsund 23	-	80/26	-	-	-	-	-

4: Bygning 193541038: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		28.08.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	80/26	-	-	-	-	-

5: Bygning 193559891: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		28.08.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	80/26	-	-	-	-	-

Utskriftsdato: 03.05.2023

Tvedestrand kommune
Adresse: Tjennaveien 30, 4900 Tvedestrand
Telefon: +47 37 19 95 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4213	**Gårdsnr.**	80	**Bruksnr.**	26	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Store Svalsund 23, 4910 LYNGØR								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 03.05.2023

Tvedestrand kommune

Adresse: Tjennaveien 30, 4900 Tvedestrand
Telefon: +47 37 19 95 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4213	**Gårdsnr.**	80	**Bruksnr.**	26	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Store Svalsund 23, 4910 LYNGØR								

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

Plantyper med treff

- ✔ Kommuneplaner
- ✔ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	128
Navn	Kommunedelplan for kystsonens byggeområder 2011-2023
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.05.2012
Bestemmelser	- https://webhotell2.gisline.no/GisLinePlanar/kv/4213/128/Dokumenter/Bestemmelser_plgrnrt.pdf
Delarealer	**Delareal** 757 m² **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570_11

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	182
Navn	Områdeplan for Lyngør
Plantype	Områderegulering

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.05.2022
Bestemmelser	- https://webhotell2.gisline.no/GisLinePlanar/kv/4213/182/Dokumenter/Planbestemmelser%20vedtatt.pdf
Delarealer	**Delareal** 10 m² **Formål** Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone **Feltnavn** V
	Delareal 745 m² **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** BFS1

Kulturminnerapport

Eiendom	4213 80/26		
Utskriftsdato	03.05.2023	**Antall datasett**	5

1 Berørte datasett

- Kulturminner - SEFRAK

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Enkeltminner
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Sikringssoner

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	



Om datasettet

Bygningar (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

Sefrakbygninger
- Ikke-meldepliktig bygg
- Meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0914-0406-141	BOLIGHUS, STENSØEN, STEINSØYA, LYNGØR	Meldepliktig i hht Kulturminnelova §25
0914-0406-143	STEINKJELLER, STEINSØYA, LYNGØR	Meldepliktig i hht Kulturminnelova §25
0914-0406-142	BU, STENSØEN, STEINSØYA, LYNGØR	Annet SEFRAK-bygg

TVEDESTRAND KOMMUNE
Bygningsjefen

MELDING OM VEDTAK I BYGGESAK

Sak: 176/95 **OPPFØRING AV BYGNING (ARBEIDSPLASS) LYNG**
Gårds/bruksnr.: 80/ 26
Byggherre/søker: Terje R Gundersen

4910 LYNGØR
Sakskortnr. : 1995004591
Beh.kort nr.: 1995000879
Mappe A-sak: SAKBYGNR (B-sak: BSAKBYGN)
Arkivnummer . 511
Møtedato: 19950921

Saksb.: **Svein O. Dale**
Saksgang :

Utvalg	Dato	Saksbeh.	Saksnr.
BD	95.09.21	SOD	176

Saken gjelder:

OPPFØRING AV BYGNING (ARBEIDSPLASS) LYNGØR

Vi viser til Deres søknad av 03.07.95

Byggetillatelsen utstedes herved av bygningssjefen i medhold av delegert myndighet etter plan- og bygningslovens § 93.

Eventuelle vilkår kan påklages i medhold til § 15 i plan- og bygningsloven og § 27 i forvaltningsloven - se vedlagt orientering.

GENERELLE VILKÅR:

- Før byggearbeidet igangsettes, må teknisk etat varsles for påvisning og kontroll av beliggenhet, og ansvarshavende må være godkjent av bygningssjefen.
- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis ikke arbeidet er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningsloven § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke taes i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. plan- og bygningsloven § 93.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten

ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt (plan- og bygningslovens § 99).

SÆRLIGE VILKÅR:

- bygningen skal ha brannslokkingsutstyr som kan benyttes i alle rom (6 kg pulverapparat eller brannslange).
- Takkonstruksjonene må dimensjoneres for snølast 3.5kN/m2 + egenlast
- det må anordnes fastmontert stige frem til pipe der takvinkelen er større enn 22 grader.(jfr.BF.49:333)
- Bygningsdeler nærmere nabogrense enn 4.0 meter må ha brannmotstand min. B30.
- Det må ikke legges inn vann i bygningen før det eventuelt er gitt utslippstillatlese.
- Merknadene i brev datert 31.08.95 fra fylkeskulturetaten må etterkommes.

Ved alle henvendelser vennligst oppgi sak.nr. og byggested.

Svein O Dale
Avd.ing

Utskrift:

Søker/byggherre
Bygningsrådet

Vedlegg:

Retningslinjer for ansvarshavende.
1 sett godkjente tegninger

Adresse: 4900 Tvedestrand | Telefon (041)62466 | Bankgiro: 2826.07.100003 | Dokumentid. BD/SAKBYGNR

Store Svalsund 23

Skoler

Dypvåg skole (1-7 kl.) 82 elever, 5 klasser	4.5 km
Vestre Sandøya skole (1-4 kl.) 13 elever, 1 klasse	6.3 km
Songe skole (1-7 kl.) 50 elever, 4 klasser	8.8 km
Lyngmyr skole (8-10 kl.) 232 elever, 17 klasser	10.9 km
Risør videregående skole 300 elever, 15 klasser	11.1 km
Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser	11.7 km

Sport

Brønnkjærjordet Lyngør nærmilj...	0.7 km
Gjeving div.friidrettsanlegg	1.5 km
Atletix Risør	10.8 km
Aktivitetshuset	11.3 km

Offentlig transport

Vegårshei stasjon Linje F5	21 km
Gjeving brygge Linje 153	1.3 km
Kristiansand Kjevik	77.6 km

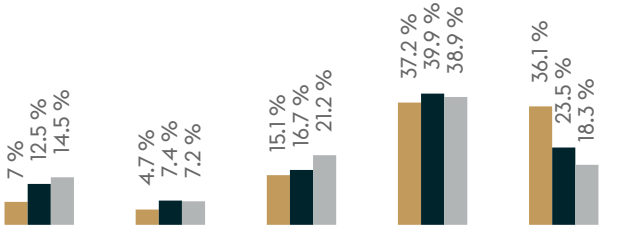
Barnehager

Knatten barnehage (0-5 år) 18 barn	1.8 km
Sandøya barnehage (1-5 år) 15 barn	6.3 km
Hope barnehage (1-5 år) 18 barn	6.4 km

Dagligvare

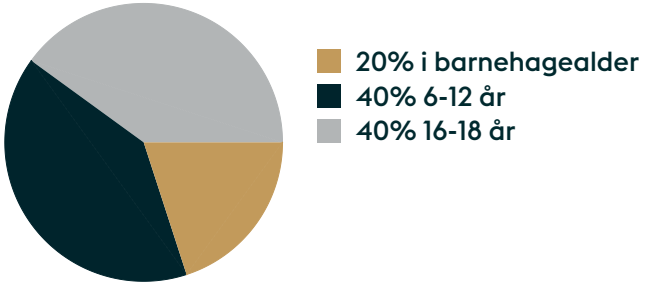
Lyngør Handelshus	0.3 km
Snarkjøp Lyngør Handelshus	0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Lyngør	87	75
Kommune: Tvedestrand	6 115	3 371
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



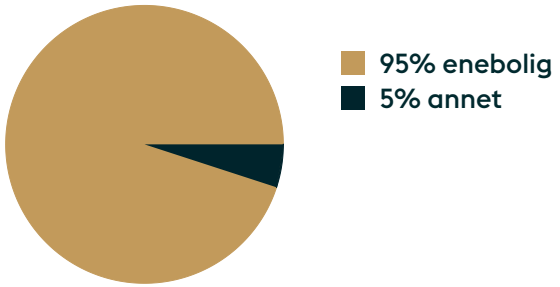
Ladepunkt for el-bil

Lyngør Handelshus	0.3 km
Snarkjøp Lyngør Handelshus	0.5 km

Sivilstand

		Norge
Gift	49%	33%
Ikke gift	36%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Boligmasse





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Nydalen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Bjølsen, Grefsen, Sagene og Torshov godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

481 00 222

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

Söderberg & Partners | Eiendom

Trygghetspakke kjøper

Bolighandel med Nordvik

Boligkjøperforsikring, hus/hytte forsikring med superdekning og innboforsikring med superdekning.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring. Med boligkjøperforsikring trenger du verken tenke på hvor mye juridisk bistand du bruker, eller hvor mye det koster med nødvendig skadedokumentasjon.

INGEN ØKONOMISK RISIKO VED KLAGE

Boligkjøperforsikringen dekker alle nødvendige sakskostnader.

Hva er egentlig en dobbelrentedekning?

Dobbelrentedekning er til for å gjøre kjøp av bolig mindre skremmende.

Forsikringen dekker dokumenterte ordinære rentekostnader etter skatt, som sikrede har på boliglån med pant i primærboligen som skal selges. Forsikringen kan benyttes etter at boligen har vært ute for salg i minst 3 måneder uten bud på 90 % eller mer av en hver tid gjeldende prisantydning. (Maks 10 000 kroner per måned og maks 9 måneder)

Gjelder i Norge for forsikringstaker og ektefelle/samboer.

JURIDISK BISTAND

Er det mangler ved den nye boligen får du juridisk bistand uten øvre beløpsgrense, slik at du får erstatningen/prisavslaget du kan ha krav på.

Trygghetspakken inkluderer også blant annet:

HUS/HYTTEFORSIKRING MED SUPERDEKNING

Super er If sin aller beste dekning.
Super husforsikring dekker flere typer skader. Du får blant annet en bredere dekning på skader som skyldes skadedyr, sopp og råte, i tillegg til en utvidet dekning av vannskade, en skade som kan forårsake store utgifter. Dessuten erstatter forsikringen skader som skyldes håndverkerfeil, så lenge det er under ti år siden arbeidet ble gjort.

Med Super husforsikring er du sikret mot de fleste uforutsette skader som kan skje med huset ditt, du får i tillegg rådgivning og hjelp til å ta best mulig vare på det med If Boligsjekk.

Forsikringen dekker blant annet:
Skade som følge av utett yttertak, yttervegg og våtrom, og sopp og råteskade på din bolig.

DOBBELRENTEDEKNING

If dekker rentekostnadene og forsikringen på den gamle boligen din, hvis du ikke får solgt den etter du har kjøpt ny bolig. Dette gjelder ikke hytte.

INNBOFORSIKRING MED SUPERDEKNING

Ubegrenset forsikringssum. Det er deknings-begrensinger for enkelte gjenstander, samlinger og skadetilfeller.

Du får blant annet:

FLYTTEDEKNING

Med If sin flyttedekning kan du flytte innboet ditt uten bekymring. If dekker skade som oppstår i denne forbindelse.

SKADEDYR

If hjelper deg hvis du får gnagere, skjeggkre, veggdyr og kakerlakker m.m. i boligen din. Med Super Innboforsikring tar If hånd om hele prosessen ved blant annet å fryse ned alt av skadet inventar ved behov.

ANDRE DEKNINGER

I tillegg dekker If tyveri av mobilen og sykkelen din, uhellskader på tingene dine og hjelper deg ved ID-tyveri inntil 1 million kroner.

Pakkene

Andel/aksje-leilighet:
Kr 8 900

Eierseksjon*:
Kr 9 900

Hus/hytte med superdekning inntil 230 m² BRA:
Kr 17 500

Hus/hytte med superdekning over 230 m² BRA:
Kr 19 500

Tomt/alle typer (kun boligkjøperforsikring)
Kr 7 500

*Ved seksjonert rekkehus/tomannsbolig/enebolig/hytte prises disse som hus inntil/over 230 m² hvis ikke bygningsforsikring er inkludert i sameiets felleskostnader, eller hver enhet må stå for denne selv. Fritidsleilighet prises som leilighet.

HVA SKJER ETTER DET FØRSTE ÅRET?

Ingen faktura første året

Du får ingen faktura første året da dette er en omkostning ved kjøpet. If tar kontakt med deg før det inkluderte året er over, og sørger for at du er rett forsikret videre.

VÅTROMSBEVIS

Selges eiendommen med ett eller flere våtromsbevis vil du ved kjøp av Trygghetspakken få dekket reparasjon av selve badet ved utett våtrom. Beviset er gyldig i fire år.

I samarbeid med If tilbyr Nordvik et gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris, uten at du trenger å bruke tid på kjøp av de enkelte forsikringene hver for seg.

TRYGGHETSPAKKEN INNEHOLDER

Trygghetspakken inneholder Boligkjøper-forsikring, Super hus/ hytteforsikring og Super Innboforsikring. Dersom det er flere tilleggsbygninger så kontakt If i etterkant av kjøpet.

Inkludert i pakken er også våtromsbevis (hvis det følger salgsobjektet). Se forsikringsvilkårene for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning (www.if.no/privat/forsikring/bolig/boligkjoperforsikring/trygghetspakken).

PRODUKTINFORMASJON

Dersom du ønsker å tegne Trygghetspakken, vil dette være en omkostning ved kjøpet og kostnaden finansieres gjennom din boligfinansiering.

Trygghetspakken gjelder for kjøp av bolig og tomt solgt etter avhendingsloven og der kjøper er en privatperson og forbruker. Med bolig menes eneboliger, rekkehus, tomannsboliger, flermannsboliger og lignende, selveierleilighet, andels-/aksjeleilighet og hytter. Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen.

Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer If bare for skader på den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Det tas forbehold om endringer i pris som skyldes endret risiko, eller andre uforutsette forhold.

Boligkjøperforsikringen som er inkludert i Trygghetspakken gjelder fra kontraktsmøte og i ett år etter overtakelse. Deretter kan du velge å fornye Boligkjøperforsikringen for ett år av gangen, og beholde forsikringen i opptil fem år. Pris for andel-/seksjon-/aksjeleilighet: 300 kroner per år. Enebolig/Hytte/tomt: 450 kroner per år.

For dobbelrente dekningen i innboforsikringen gjelder en karenstid på
3 måneder fra du har overtatt ny bolig. Se vilkår for nærmere beskrivelse av dekningen.

EGENANDEL

Egenandel avhenger av skadetype. Den varier mellom 2 000 kroner og 6 000 kroner.

Ved bruk av boligkjøperforsikring har sikrede krav på inntil 10 timer innledende bistand før egenandel belastes. Egenandel refunderes dersom sikrede mottar erstatning fra motpart.

PRODUKT- OG LEVERANDØR-INFORMASJON

Forsikringen er plassert hos If Skadeforsikring NUF, og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners (org.nr: 965575162) har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage.
Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg &Partners, Postboks 324, 1326 Lysaker v/ klageansvarlig. Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen
5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd, se kontaktinformasjon nederst på siden.

Dersom du kun ønsker en 5-årig Boligkjøperforsikring, ta kontakt med din eiendomsmegler for mer informasjon.

Ved spørsmål om forsikringene

Spørsmål om Trygghetspakken

If Skadeforsikring NUF Telefon:
21 49 00 81 Boligkjoper@if.no

Skal du melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen?

boligkjoperforsikring@if.no

Tlf. 21 49 72 87

Forsikringsmegler

Söderberg & Partners AS
(org.nr 965 575 162)

Postboks 324, 1326 Lysaker

Tlf. 93 00 00 20

boligkjoperforsikring@soderberg-partners.no

Klagenemd

Klagenemda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet

Sekretariatet v/Finanstilsynet
Postboks 1187 Sentrum, 0107 Oslo

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med 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 er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik 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 parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte 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, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. 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 o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. 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 liknende 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 medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes 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 overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 20-0104/23

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Store Svalsund 23 4910 LYNGØR

Betegnelse: Gnr 80, bnr 26 (ideell andel 1/1) i Tvedestrand kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no