

Fjærkleivene 63,
4900 TVEDESTRAND

Prisantydning: kr 1 190 000,-

Eiendomsmegler Norge



Dronebilde med eiendommen markert - kort vei til kjøpesenter og butikker



Velkommen til Fjærkleivene 63!

Sentral enebolig med gangavstand til alle sentrums fasiliteter - god parkeringsplass på tomten

Adresse
Fjærkleivene 63, 4900 TVEDESTRAND

Område
Tvedestrand

Prisantydning
kr 1 190 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 80 m²
BRA-e: 24 m²
BRA Total: 104 m²
Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1901
Soverom: 2

Etasje: 2
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 529 m²

Omkostninger: kr 48 840,-
Totalpris: kr 1 238 840,-
Formuesverdi: kr 446 070,-
Kommunale avgifter: kr 23 130,- per år
Eiendomskatt: kr 3 000,- pr. år



Maria Stornes
Eiendomsmegler

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

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



Fjærkleivene 63,
4900 TVEDESTRAND

Velkommen til Fjærkleivene 62!

Meget sentral og praktisk beliggende enebolig med gangavstand til byens fasiliteter. Kort vei til flere dagligvarebutikker og kjøpesenter. Kort gåtur ned til sentrumskjernen med blant annet butikker, bakeri, bank og apotek. Fine bademuligheter i Tjenna badepark på sommerstid. Kort vei til både barnehage og skole. Boligen går over halvannen etasje, samt en uinnredet kjeller. Det er gang, bad, kjøkken og stue i hovedetasje. I loftsetasjen er det 2 soverom, samt kontor/bod. Det er god plass til parkering på tomten. Boligen har renovering og oppussingsbehov.

Ta kontakt med megler for ytterligere spørsmål.
Velkommen til påmeldingsvisning!

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 58, bnr. 144, ideell andel 1/1
i Tvedestrand kommune.

Innhold
Boligen går over 2 etasjer og inneholder trappegang, 2 soverom og kontor i loftsetasje. I hovedetasjen er det entré/trappegang, bad/vaskerom, stue og kjøkken. Egen inngang til kjeller fra bakkeplan.

Takhøyden i 2. etasje er under 2 meter og er lavere enn dagens krav til romhøyder.

Standard
Boligen er antageligvis ført opp på tidlig 1900-tallet. Megler eller kommunen kjenner ikke til eksakt årstall. Det fremkommer av Sefrak-registrering at første årstall registrert på eiendommen er 1901, så det antas at eiendommen kan være fra denne tiden. Boligen er oppført i halvannen innredet etasje, samt uinnredet kjeller. Boligen har renoveringsbehov.

Inngangspartiet er på baksiden av boligen. Herfra kommer du inn i en lys gang med trappeadkomst til 2. etasje. Stuen er naturlig inndelt i to soner, en tv-stue og en spisestue. Rommet varmes opp av både vedovn og har installert varmepumpe. Kjøkkenet har innredning med over - og underskap med fronter i lys utførelse. Det er avsatt plass til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avkast ut.

Baderom i boligens hovedetasje. Rommet har flislagt gulv og veggflater med fliser og trepanel. Det er benyttet slette malte plater i tak/himling. Badet er innredet med servantinnredning, toalett og dusjkabinett. Vaskemaskin i kjeller.

Det er 2 soverom i 2. etasje, samt 1 rom som er benyttet som kontor/lagringsplass. Grei størrelse på soverommene er plass til dobbeltseng og garderobeskap.

Det er hovedsakelig åpent elektrisk anlegg, tilknyttet nyere tavleskap i trappegang, loftsetasje. Tavleskapet er utført med automatsikringer.

Areal
BRA - i: 80 m²
BRA - e: 24 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 104 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-e: 24 m² Bra-e inneholder: Bod 1 og 2.
1. etasje
BRA-i: 49 m² Bra-i inneholder: Entrè/trappegang, bad/vaskerom, stue og kjøkken.
2. etasje
BRA-i: 31 m² Bra-i inneholder: Trappegang, soverom 1, soverom 2 og kontor.

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

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

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

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

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling
Det foreligger ingen plan eller fasadetegninger av boligen. Det er derfor uvisst hvilke deler av planløsningen og fasadene som samstemmer med den opprinnelige omsøkte bruken.

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? - Ja. Takhøyden i loftsetasjen er under 2 meter. I og med at det ikke foreligger tilgengelige tegninger eller opplysninger om ombyggingstidspunktet er det også uvisst om loftsetasjen er unntatt de senere forskriftsmessige krav til romhøyder /takhøyder.

Byggemåte og tilstandsrapport
Deler av konstruksjonen kan være oppført i laftet tømmer. Den ombygde delen er består sannsynligvis at bindingsverk i tre. Utvendige overflater er utført med liggende malt kledning fra ulike tidsperioder. Taket er en plassbygget saltakskonstruksjon. Takflatene har ulike vinkler. Konstruksjonen er utført med tildekkede skråtak mot innredede rom. Yttertaket er tekket med metallplater og asfaltpapp. Se for øvrig tilstandsrapport. Byggeår på boligen er uvisst. Det fremkommer av sefrak-registrering årstall i eiers papirer er 1901.

Tilstandsrapport:

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Espen Martinsen den 04.12.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon: Enebolig med renoveringsbehov, oppført i halvannen innredet etasje og uinnredet kjeller. Byggeåret og tidspunkt for ombygging er ukjent. Kjøkkeninnredningen er av nyere dato. Varmepumpen ble installert i 2020. Kjøper må være oppmerksom på naturlige aldrings svekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig taktekkingen, ytterkledningen, gjenværende vinduer, dreneringen, røropplegg og elektrisk spredningsnett som legges til grunn for vurderingen. Det må påregnes forebyggende tiltak mot kondensfukt i kjeller / krypkjeller. Videre er det behov for reparasjon av kjellergulvet. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende terrengforhold, våtrom og taktekkingen. Påløpt slitasje i kombinasjon med aldringssvekkelser medfører at boligen vurderes som renoveringsklar. Byggtekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3: Store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Taktekking.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Utvendige beslag har utettheter. Det ble registrert mosegrodd asfaltpapp, noe som tilsier at takpappen er moden for utskiftning eller har begrenset gjenværende brukstid. Videre ble det registrert utettheter og ufagmessig utførelse av tetting rundt pipe.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Konstruksjonen har ikke synlige tegn til ventilering / utlufting. Det ble registrert synlige råteskader i konstruksjonen ved pipegjennomføringen. Isolerte og/eller tildekkede skråtak kan være tidvis utsatt for dampgjennomgang fra tilstøtende rom, med påfølgende kondensfukt og betegnes derfor som risikokonstruksjon. Det ble registrert antydning til sig i konstruksjonene.

Utvendig > Vinduer.

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/ lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Synlig kondensering på innsiden av kjellervinduene, brekkasje i vindusglass og manglende innpussing på utvendig side. Påbegynt råte i bunn av vindu og manglende utvendig pakningslist. Det mangler vrider i tilknytning til vindu i loftsetasjen. Synlige vridninger i tilknytning til enkelte vassheller.

Utvendig > Utvendige trapper.

Det er ikke montert rekkverk. Synlig betongslitasje og manglende støpt vange/side for å holde steinmasser.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.

Det er påvist fuktskader i etasjeskiller Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Synlig og målbar fuktskade i skillekonstruksjonen under baderommet og svikt i betonggulv mot grunnen. Stedvis synlig råte i skillekonstruksjonen mot kjellerrommene. Videre ble det registrert plastsjikt på feil side av konstruksjonen, kondensfukt og musavføring bak plastsjiktet. Boreganger etter
treskadeinsekter i deler av konstruksjonen.

Innvendig > Pipe og ildsted.

Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det ble registrert overflaterust og utettheter rundt sotluke i kjeller. Pipeløp over tak er ikke utført med heldekkende pipebeslag, noe som medfører at mørtelfuger og limfester mellom teglsteinene kan være redusert. Det ble registrert slitt dørpakning i tilknytning ovnsdøren.

Innvendig > Rom Under Terreng.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling Forhøyede fuktverdier i rom under terreng med tilbakefylte yttervegger kan være forårsaket av fuktvandring i ytterkonstruksjonen, sviktende drenering, terrengfall som leder vann mot murverket og/eller i kombinasjon med innvendig kondensering som følge av dampholdig inneluft som kondenserer mot kalde yttervegger / overflater.

Innvendig > Innvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp

mellomboligrom. Det mangler rekkverk i øvre del av trappeløpet.

Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Generell.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruketter dagens krav. Våtrommet mangler synlig tettesjikt. Det ble registrert motfall på deler av gulvet. Videre ble det registrert løse fliser, sprukne fliser og generell ufagmessig utførelse av de flislagte overflatene. Løse ledninger og ufagmessig utførelse av ledninger. Friksjonslyd i avtrekksventilatoren og utilstrekkelig innfesting av toalett.

Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom.

Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader Det ble påvist synlige og målbare fuktskader i sponplate og oppfuktet trekonstruksjon under våtrommet.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.

Hovedsakelig åpent elektrisk anlegg, tilknyttet nyere tavleskap i trappegang, loftsetasje. Tavleskapet er utført med automatsikringer. Tilgjengelig kursfortegnelse i tavleskapet. Det ble registrert manglende innfesting av enkelte ledninger, manglende deksel over koblingspunkt ved kjøkkendør og synlig ufagmessig utførelse. Videre ble det registrert behov for opprydninger i boligens spredningsnett. Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold.

Brannslukningsapparat er over 10 år. Tiltak: Utskiftning av brannslukningsapparat Anbefalt utskiftningsintervall for røykvarsler er hvert 8-10 år. Kostnadsestimat: 750,-

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Det ble registrert fargesymptomer fuktinnsig enkelte steder. Symptomene må også sees i sammenheng med utvendig terrengfall mot grunnmuren.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter.

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen. Utvendige overflater har synlige pussavskallinger, lokale skader og rehabiliteringsbehov. Det ble registrert svikt i innvendig betonggulv / kjellergulv.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer.

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Eksisterende rekke/stakitt fremstår i redusert forfatning og deler av murverket mangler rekke.

Tomteforhold > Terrengforhold

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Deler av den utvendige tilbakefylte opparbeidelsen har fall mot grunnmur.

TG2: Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det ble registrert nedbøyninger og motfall i takrenne, drypplekkasje i renneskjøt, manglende snøfangere på den nordlige siden. Takrennene på den nordlige siden er utsatt for vektbelastningen ved snøras fra taket. Videre ble det registrert rustsvekkelser i tilknytning til pipefotbeslaget.

Utvendig > Veggkonstruksjon.

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Datidens byggemåte medfører påregnelige utettheter i vindsperresjiktet. Utvendige overflater har vedlikeholdsetterslep og stedvis malingsflass. Vassheller er ikke innfelt i kledningen. Det ble registrert råteskade i hjørnekasse.

Utvendig > Kjellerdør.

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er avvik: Utett ved terskel. Terskel / veggfoten er direkte utsatt for vannsprut / fuktbelastning.

Utvendig > Hovedinngangsdør.

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det mangler innfelt vasshelle eller overgangsbeslag over døren. Ettermontert katteluke medfører noe kaldtras / trekk i dørbladet. Montert katteluke er en valgt løsning. Glassfelt er skiftet med provisorisk malt trefiberplate.

Utvendig > Markiser.

Det er avvik:

Markisene har synlig tekstilslitasje.

Innvendig > Overflater.

Det er avvik:
Varierende grad av overflateslitasje og enkel utførelse av overganger. Synlig parkettslitasje, delaminering ved pipe, tapetflass i soveromstak, påbegynt delaminering i tilknytning til laminatskjøter og feil monteringsutførelse av laminatgulv, hvor gulvskjøtene mangler tilstrekkelig omlegg.

Innvendig > Radon.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen var utleid på befaringstidspunktet. Utleie utløser krav til dokumentering av radonverdier.

Innvendig > Innvendige dører.

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

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning.

Det er avvik: Det ble registrert påbegynt delaminering og kantavskallinger. Ujusterte fronter og noe løs innfesting av kran/blandebatteri. Redusert limdekning (bom) i tilknytning til fliser over benk.

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk.

Det er avvik: Avkastslangen er av sluttet i vegg og det mangler utvendig kappe/rist. Løsningen medfører økt risiko for slagregnsinntrengning, kondensering, musinntrengning og smuss fra matlaging i konstruksjonen. Ventilatoren er ikke tilstrekkelig innfestet mot vegg.

Tekniske installasjoner > Vannledninger.

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger. Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Deler av opplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden. Det ble registrert trykkslag i deler av anlegget.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør.

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Deler av opplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden. Avløpet er luftet via Durgoventil i kjeller. Avløpsventileringen skal i utgangspunktet være ført ut i det fri og over høyeste vanninstallasjon, med avløp.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon.

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

Tekniske installasjoner > Varmepumpe.

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Det ble registrert rust i bunn av berederen.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det er påvist merkbart trykkfall ved samtidig tapping i to vannkraner i boligen, dette kan indikere avvik i utvendige vannledninger.

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Følgende fremkommer av selgers egenerklæring:

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? - Vet ikke når badet ble flislagt. Ble utført av noen leietakere min fra hadde for noen år før vi tok over boligen. Om det var faglærte eller ikke er ukjent. Les tilstandsrapport. Men har ikke sett noe skader eller hørt om problemer av leietakerene. Arbeid er utført rundt 2017.
6. Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken? - Det er en ganske grov kjeller, så fukt er det. Les tilstandsrapport.
17. Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? - Sprekk i grunnmur. Se tilstandsrapport.
21. Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen? - Les tilstandsrapport fra takstmann.

Innbo og løsøre
Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers

besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Postkasse medfølger ikke.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap medfølger.

Diverse
Eiendommen selges på grunnlag av salgsfullmakt. Det gjøres særlig oppmerksom på at fullmektig ikke har bebodd boligen. Fullmektig har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Bygningen er Sefrak-registrert på grunn av bygningenes alder. I forbindelse med restaurering/ ombygging vil fylkets kulturminnevern ha uttalelsesrett. De ønsker generelt at gamle bygninger blir bevart, og stiller krav til materialvalg og utforming. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som kanskje særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie. Men det blir også benyttet av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne ut hvor det kan være verneverdig bebyggelse. Det at en bygning er registrert i SEFRAK gir den ikke automatisk noen vernestatus. Oppføring i registeret innebærer heller ikke i seg selv spesielle restriksjoner for hva som kan gjøres med et hus. Det finnes mye tilgjengelig informasjon på www.riksantikvaren.no.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
Eiendommen ligger sentralt til i Tvedestrand. Det er kort vei til både Tvedestrand sentrum med fasiliteter som dagligvarebutikker, butikker, bakeri, bank, apotek og badestrand ved Tjenna. Yrende sommerliv på brygga på sommerstid. Boligen ligger kun et par minutters gange fra Bergsmyrområdet med Grisen storsenter, treningssenter, dagligvare og butikker. Kort vei til barnehage, skole og idrettsanlegg. Kort vei til bussforbindelse.

Tomt
529 m², eiet
Tomtens areal opplyses ihht matrikkelrapport til å være 529 m2. Det er noe usikre grenser og tomtens areal og grenser kan derfor avvike i større eller mindre grad.

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

Parkering
Parkering på egen tomt.

ENERGI

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring. Varmepumpe i stue, samt vedovn.

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

Info strømforbruk
Eier opplyser om et strømforbruk på ca. 7 500 kWh for år 2024. Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømutgifter avvike fra oppgitte forbruk.

Energi- og oppvarmingskarakter
Oransje - G

ØKONOMI

Formuesverdi primær
Kr 446 070 pr 2023

Formuesverdi sekundær
Kr 1 786 827 pr 2023

Kommunale avgifter
Kr 23 130 pr 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon RTA kr. 4 800,-, feiing kr. 309,-, eiendomsskatt kr. 3 000,-, vann kr. 6 332,25,- og avløp kr. 8 688,75,-.

Eiendomsskatt
Kr 3 000 pr 2024

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på kr. 3 000,-. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

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

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

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

Kommunen opplyser at det ikke foreligger noen godkjente byggetegninger i deres arkiv. Foreligger heller ingen tegninger eller søknader for eventuell ombygging. Dette medfører at megler ikke kan

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

Takhøyden i loftsetasjen er under 2 meter. I og med at det ikke foreligger tilgengelige tegninger eller opplysninger om ombyggingstidspunktet er det også uvisst om loftsetasjen er unntatt de senere forskriftsmessige krav til romhøyder / takhøyder.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen er regulert til "spesialområde for bevaring", tilhører reguleringsplan "Verneplan for Tvedestrand", ikrafttredelse 19.06.1992. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Det foreligger en reguleringsplan under arbeid med navn "Fjærkleivene næringspark". Reguleringsplanen grenser til eiendommen. Formålet med planarbeidet er å regulere en utvidelse av det eksisterende næringsområdet mot nord og vest. Aktiviteten vil bestå av forretning, lagervirksomhet og kontor. Eksisterende forretninger og verksteder blir også regulert.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone bevaring, kulturmiljø. Tiltak som utvikling, terrengendring, bygging etc. kan kreve dispensasjon etter plan og bygningsloven.

Det foreligger rammetillatelse for riving av 3 hus og fjerning av fjellknaus på gnr. 58 bnr. 122, 77 og 63, like ved boligen.

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

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

4213/58/144:
02.12.2009 - Dokumentnr: 923625 - Festenummer gitt bruksnummer
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4213 Gnr:58 Bnr:14

02.12.2009 - Dokumentnr: 923625 - Overføring fra tidligere festenummer
Utgått festenr:
Knr:0914 Gnr:58 Bnr:14 Fnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 191171 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0914 Gnr:58 Bnr:144

Adgang til utleie
Boligen har ikke egen utleiedel.

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

Verneklasse/SEFRAK
Bygningen er Sefrak-registrert på grunn av bygningenes alder. I forbindelse med restaurering/ ombygging vil fylkets kulturminnevern ha uttalelsesrett. De ønsker generelt at gamle bygninger blir bevart, og stiller krav til materialvalg og utforming. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som kanskje særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie. Men det blir også benyttet av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne ut hvor det kan være verneverdig bebyggelse. Det at en bygning er registrert i SEFRAK gir den ikke automatisk noen vernestatus. Oppføring i registeret innebærer heller ikke i seg selv spesielle restriksjoner for hva som kan gjøres med et hus. Det finnes mye tilgjengelig informasjon på www.riksantikvaren.no.

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ingen boplikt.

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

Kommentar odelsrett
Det er ingen odelsrett.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 1 190 000

Totalpris
Kr 1 238 840

Omkostninger kjøpers beskrivelse
1 190 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

29 750,00 (Dokumentavgift)
18 000,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
30 840,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
48 840,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

---
1 220 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
1 238 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

Overtakelse
Etter avtale.

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

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

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.
Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmegleren AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg til Salgsoppgave
Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.
Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglerens hjemmeside www.sormegleren.no/4125007. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Meglers vederlag
Meglers vederlag er avtalt til kr 50 000,00 inkl. mva. i provisjon.
Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.200,-, oppgjørshonorar kr 10.900,-, grunnpakke markedsføring kr 14.000,- og visning kr 1.500,- pr. stk.
I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon.
Totalt kr 91 645,00,- inkl. mva.

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

Forsikring
IF Skadeforsikring
Polisenummer: 9055792

Selger
Knut-Erik Kvastad Jensen
June Synnøve Kvastad Rørheim

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

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

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

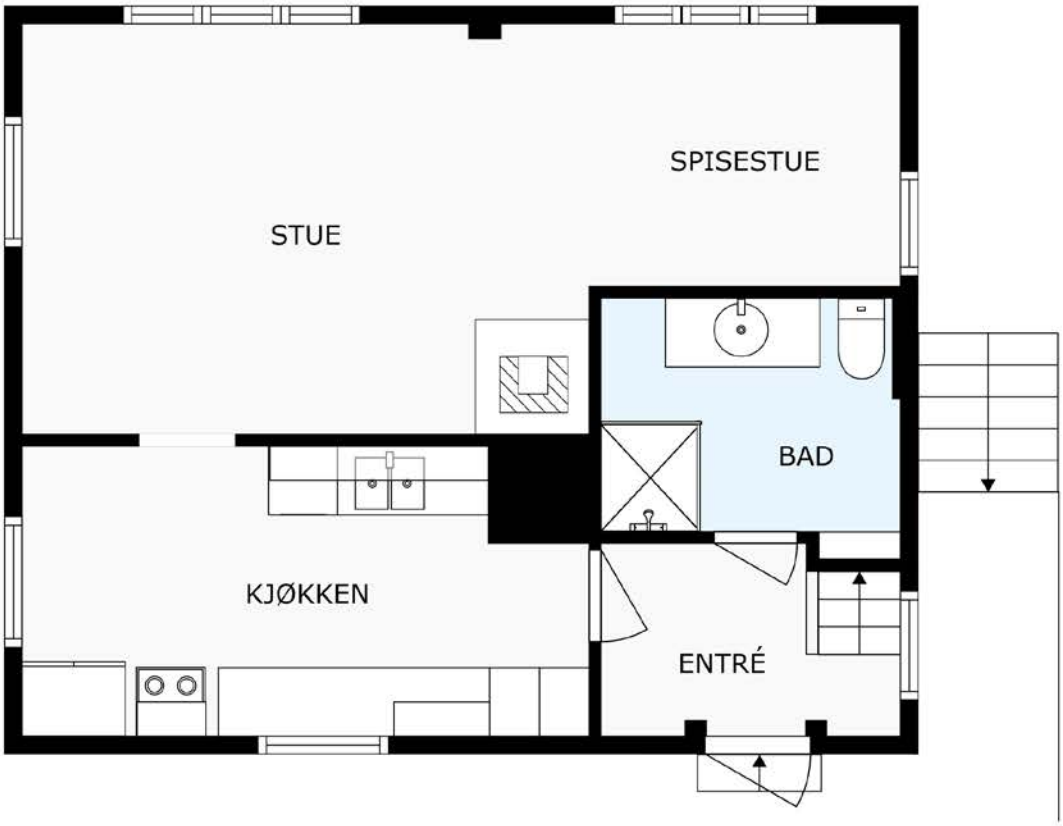
Eiendomsmegler Norge er under etablering ved fusjon mellom Sørmegleren AS og Eiendomsmegler Vest AS. Frem til den juridiske fusjonen 1. november 2025 er Sørmegleren AS oppdragstaker og ansvarlig meglerforetak for dette oppdraget.
Ved fusjonen overføres alle løpende avtaler og oppdrag til Eiendomsmegler Norge AS, org. Nr: 940 434 254 uten endringer i vilkår.

Oppdragsnummer

41250007

Salgsoppgavedato
24.10.2025

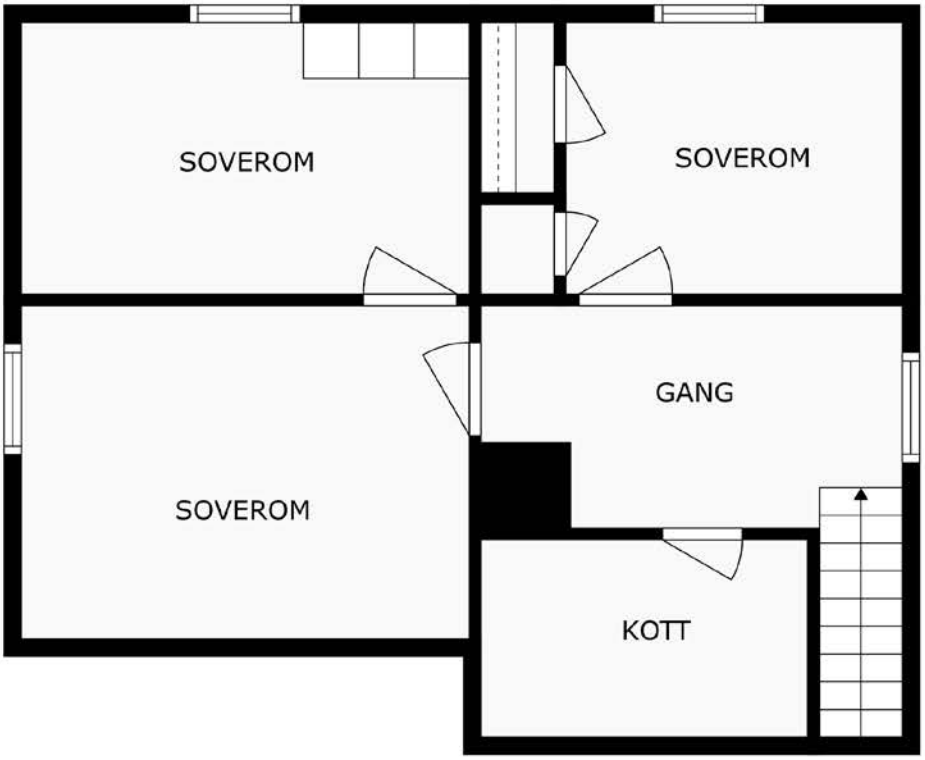
Plantegning



SØNNAVIND MEDIA SØRMEGLEREN

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

Plantegning

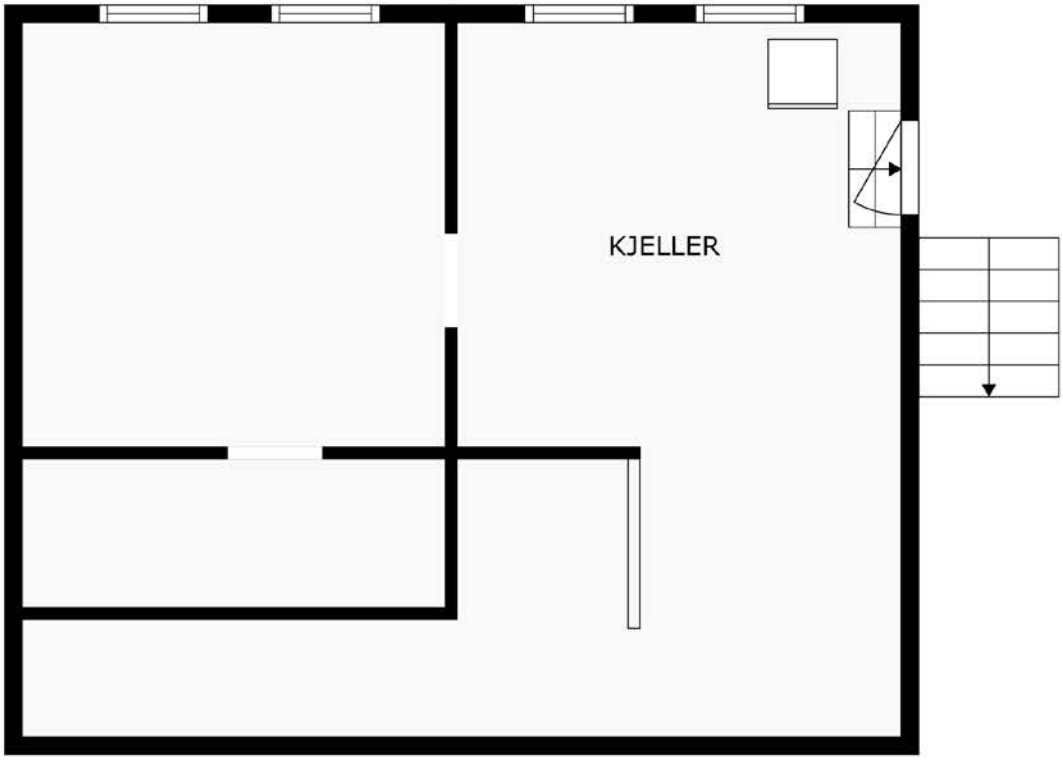


SØNNAVIND MEDIA

SØRMEGLEREN

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

Plantegning



SØNNAVIND MEDIA

SØRMEGLEREN

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



Hyggelige stue inndelt i to soner, en tv-stue og en spisestue



Stuen varmes opp av vedovn og varmepumpe



Stue



Stue



Lys kjøkkeninnredning med grei skap og benkeplass



Kjøkkenet har avsatt plass til hvitevarer



Soverom



Soverom



Kontor



Soverom



Velkommen inn



Bad



Trappeoppgang til loftsetasje



Bad er innredet med servantinnredning, toalett og dusjkabinett



Inngangsparti på baksiden av huset



Nabolagsprofil

Fjærkleivene 63 - Nabolaget Myklebustad - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

Fjærkleivene Linje 150, 155, 156, 158	1 min 0.1 km
Tvedestrand rutebilstasjon Totalt 10 ulike linjer	13 min 1 km
Grenstøl bussterminal Linje F5	3 min 2.1 km
Kristiansand Kjevik	1 t 1 min
Sandøya Haven Linje 194	8 km

Skoler

Tvedestrand barneskole (1-7 kl.) 427 elever, 23 klasser	26 min 1.9 km
Lyngmyr skole (8-10 kl.) 247 elever, 18 klasser	27 min 1.9 km
Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser	25 min 1.8 km

Ladepunkt for el-bil

Tvedestrand sentrum - Tvedestrand k...	14 min

«Kort vei til byen, butikker, skoler, barnehager, badestrender i sjø og ferskvann. Gåavstand til Norges største badepark som også er gratis. 5 min til golfbane.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

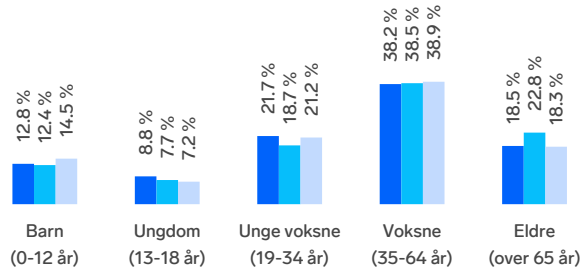
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Myklebustad	600	281
Tvedestrand	2 764	1 524
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lyngbakken barnehage (1-5 år) 84 barn	23 min 1.7 km
Bronsbu barnehage (1-5 år) 83 barn	27 min 1.9 km
Blåbærskogen naturbarnehage (0-5 år) 21 barn	4 min 2.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Tvedestrand Post i butikk, PostNord	3 min 0.2 km
Kiwi Tvedestrand	3 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Sport

Tvedestrand skole Aktivitetshall, ballspill	13 min 1 km	
Nærmiljøanlegg Ballbinge Ballspill	15 min 1.1 km	
SKY Fitness Tvedestrand	2 min	
Aktivitetshuset	16 min	

Boligmasse



- 84% enebolig
- 6% rekkehus
- 10% annet

«En del konserter sommerstid. Forskjellige idretter for ungene.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

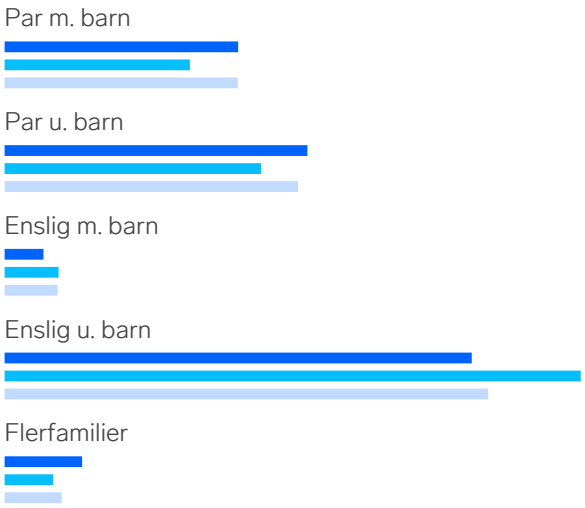
Grisen Storsenter	5 min
Apotek 1 Tvedestrand	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 32% 6-12 år
- 24% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

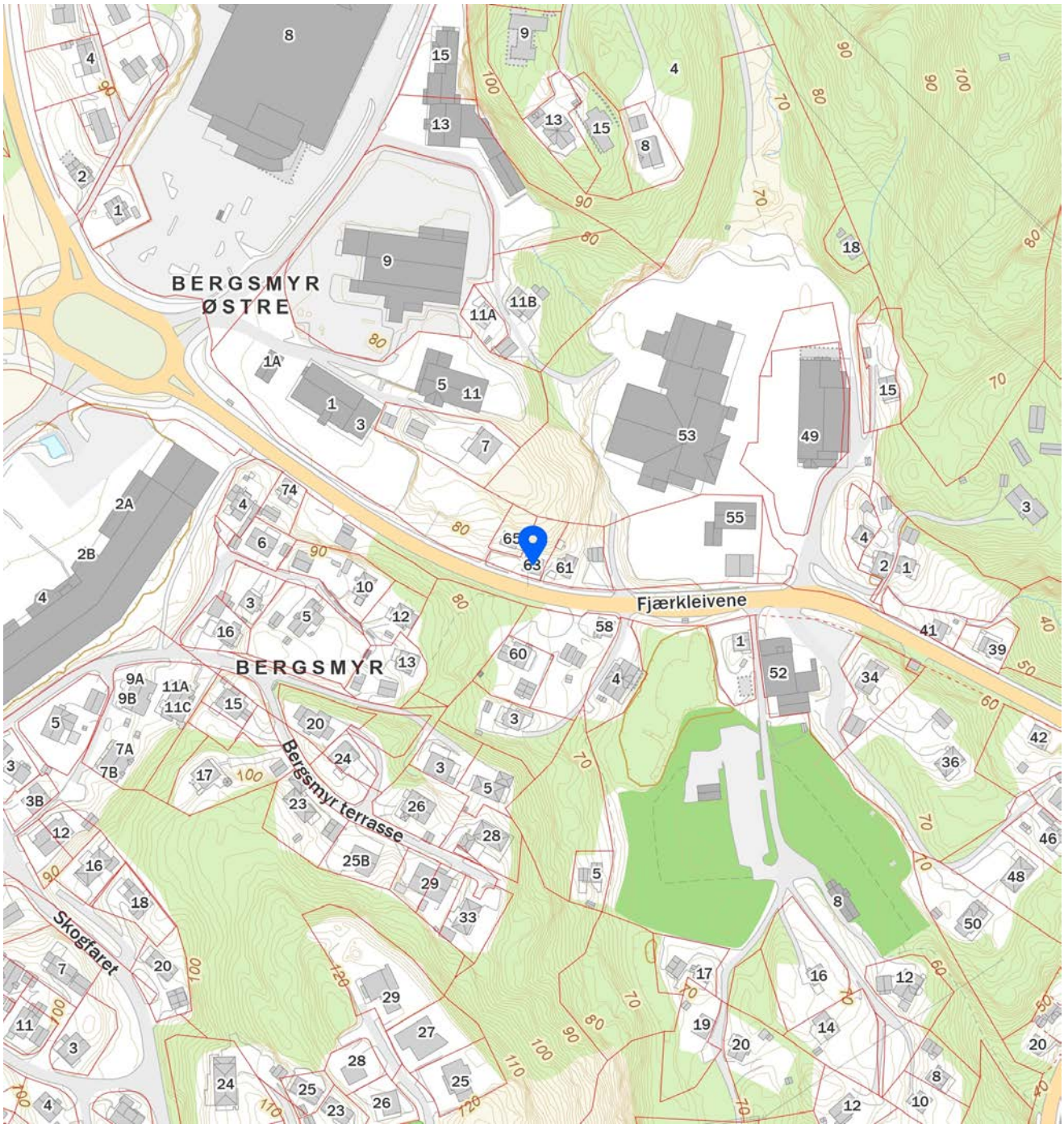


Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Enebolig
Fjærkleivene 63, 4900 TVEDESTRAND
TVEDESTRAND kommune
gnr. 58, bnr. 144

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 04.12.2024 **Rapportdato:** 19.12.2024 **Oppdragsnr.:** 20201-1570 **Referansenummer:** GA9544

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

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstmann Espen Martinsen

Takstmann
Espen Martinsen
Takstingeniør – Byggmester

Rapportansvarlig

Espen Martinsen

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

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

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med renoveringsbehov, oppført i halvannen innredet etasje og uinnredet kjeller.

Byggeåret og tidspunkt for ombygging er ukjent.

Kjøkkeninnredningen er av nyere dato. Varmepumpen ble installert i 2020.

Kjøper må være oppmerksom på naturlige aldringssvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig taktekkingen, ytterkledningen, gjenværende vinduer, dreneringen, røropplegg og elektrisk spredningsnett som legges til grunn for vurderingen. Det må påregnes forebyggende tiltak mot kondensfukt i kjeller / krypkjeller. Videre er det behov for reparasjon av kjellergulvet. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende terrengforhold, våtrom og taktekkingen.

Påløpt slitasje i kombinasjon med aldringssvekkelser medfører at boligen vurderes som renoveringsklar.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

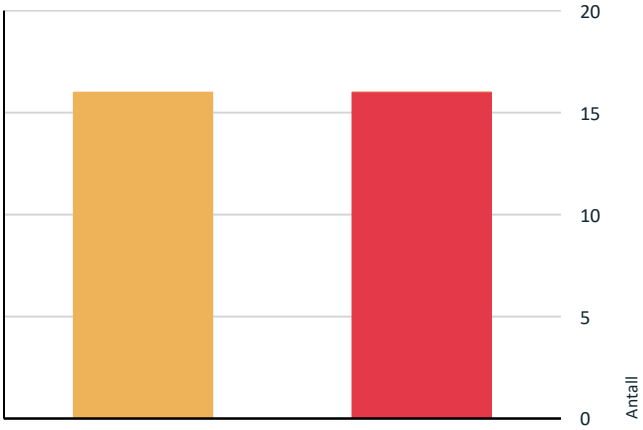
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen plan eller fasadetegninger av boligen. Det er derfor uvisst hvilke deler av planløsningen og fasadene som samstemmer med den opprinnelige omsøkte bruken.

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Sammendrag av boligens tilstand

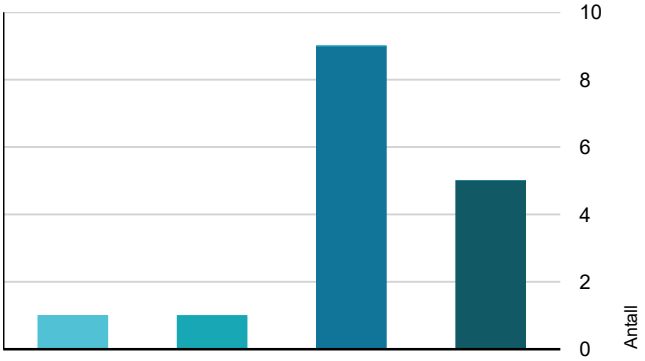
Fordeling av tilstandsgrader



- 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, m.

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Utvendige beslag har utettheter.

Det ble registrert mosegrodd asfaltpapp, noe som tilsier at takpappen er moden for utskiftning eller har begrenset gjenværende brukstid. Videre ble det registrert utettheter og ufagmessig utførelse av tetting rundt pipe.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Sammendrag av boligens tilstand

Konstruksjonen har ikke synlige tegn til ventilering / utlufting. Det ble registrert synlige råteskader i konstruksjonen ved pipegjennomføringen.
Isolerte og/eller tildekkede skråtak kan være tidvis utsatt for dampgjennomgang fra tilstøtende rom, med påfølgende kondensfukt og betegnes derfor som risikokonstruksjon. Det ble registrert antydning til sig i konstruksjonene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

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

Synlig kondensering på innsiden av kjellervinduene, brekkasje i vindusglass og manglende innpussing på utvendig side. Påbegynt råte i bunn av vindu og manglende utvendig pakningslist. Det mangler vrider i tilknytning til vindu i loftsetasjen. Synlige vridninger i tilknytning til enkelte vassheller.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.

Synlig betongslitasje og manglende støpt vange/side for å holde steinmasser.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Synlig og målbar fuktskade i skillekonstruksjonen under baderommet og svikt i betonggulv mot grunnen. Stedvis synlig råte i skillekonstruksjonen mot kjellerrommene. Videre ble det registrert plastsjikt på feil side av konstruksjonen, kondensfukt og musavføring bak plastsjiktet. Boreganger etter treskadeinsekter i deler av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Pipevanger er ikke synlige.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det ble registrert overflaterust og utettheter rundt sotluke i kjeller. Pipeløp over tak er ikke utført med heldekkende pipebeslag, noe som medfører at mørtelfuger og limfester mellom teglsteinene kan være redusert. Det ble registrert slitt dørpakning i tilknytning ovnsdøren.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling

Forhøyede fuktverdier i rom under terreng med tilbakefylte yttervegger kan være forårsaket av fuktvandring i ytterkonstruksjonen, sviktende drenering, terrengfall som leder vann mot murverket og/eller i kombinasjon med innvendig kondensering som følge av dampholdig inneluft som kondenserer mot kalde yttervegger / overflater.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Det mangler rekkverk i øvre del av trappeløpet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Generell Gå til side

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

Våtrommet mangler synlig tettesjikt. Det ble registrert motfall på deler av gulvet. Videre ble det registrert løse fliser, sprukne fliser og generell ufagmessig utførelse av de flislagte overflatene. Løse ledninger og ufagmessig utførelse av ledninger. Friksjonslyd i avtrekksventilatoren og utilstrekkelig innfesting av toalett.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Det ble påvist synlige og målbare fuktskader i sponplate og oppfuktet trekonstruksjon under våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Hovedsakelig åpent elektrisk anlegg, tilknyttet nyere tavleskap i trappegang, loftsetasje. Tavleskapet er utført med automatsikringer. Tilgjengelig kursfortegnelse i tavleskapet.

Det ble registrert manglende innfesting av enkelte ledninger, manglende deksel over koblingspunkt ved kjøkkendør og synlig ufagmessig utførelse. Videre ble det registrert behov for opprydninger i boligens spredningsnett.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side

Brannslukningsapparat er over 10 år.
Tiltak: Utskiftning av brannslukningsapparat
Anbefalt utskiftningsintervall for røykvarsler er hvert 8-10 år.

Kostnadsestimat: 750,-

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det ble registrert fargesymptomer på fuktinnsig enkelte steder. Symptomene må også sees i sammenheng med utvendig terrengfall mot grunnmuren.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Utvendige overflater har synlige pussavskallinger, lokale skader og rehabiliteringsbehov. Det ble registrert svikt i innvendig betonggulv / kjellergulv

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

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

Eksisterende rekke/stakitt fremstår i redusert forfatning og deler av murverket mangler rekke.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Deler av den utvendige tilbakefylte opparbeidelsen har fall mot grunnmur.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

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

Det ble registrert nedbøyninger og motfall i takrenne, drypplekkasje i renneskjøt, manglende snøfangere på den nordlige siden. Takrennene på den nordlige siden er utsatt for vektbelastningen ved snøras fra taket. Videre ble det registrert rustsvekkelser i tilknytning til pipefotbeslaget.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

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

Datidens byggemåte medfører påregnelige utettheter i vindsperresjiktet. Utvendige overflater har vedlikeholdsetterslep og stedvis malingsflass.
Vassheller er ikke innfelt i kledningen. Det ble registrert råteskade i hjørnekasse.

Utvendig > Kjellerdør Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er avvik:

Utett ved terskel. Terskel / veggfoten er direkte utsatt for vannsprut / fuktbelastning.

Utvendig > Hovedinngangsdør Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler innfelt vasshelle eller overgangsbeslag over døren. Ettermontert katteluke medfører noe kaldtras / trekk i dørbladet. Montert katteluke er en valgt løsning. Glassfelt er skiftet med provisorisk malt trefiberplate.

Utvendig > Markiser Gå til side

Det er avvik:

Markisene har synlig tekstilslitasje.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Varierende grad av overflateslitasje og enkel utførelse av overganger. Synlig parkettslitasje, delaminering ved pipe, tapetflass i soveromstak, påbegynt delaminering i tilknytning til laminatskjøter og feil monteringsutførelse av laminatgulv, hvor gulvskjøtene mangler tilstrekkelig omlegg.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Boligen var utleid på befaringstidspunktet. Utleie utløser krav til dokumentering av radonverdier.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Det ble registrert påbegynt delaminering og kant-avskallinger. Ujusterte fronter og noe løs innfesting av kran/blandebatteri. Redusert limdekning (bom) i tilknytning til fliser over benk.

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Avkastslangen er av sluttet i vegg og det mangler utvendig kappe/rist. Løsningen medfører økt risiko for slagregnsinntrengning, kondensering, musinntrengning og smuss fra matlaging i konstruksjonen. Ventilatoren er ikke tilstrekkelig innfestet mot vegg.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.
Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Deler av opplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden. Det ble registrert trykkslag i deler av anlegget.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Deler av opplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden. Avløpet er luftet via Durgoventil i kjeller. Avløpsventileringen skal i utgangspunktet være ført ut i det fri og over høyeste vanninstallasjon, med avløp.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

Tekniske installasjoner > Varmepumpe Gå til side

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det ble registrert rust i bunn av berederen.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Det er påvist merkbart trykkfall ved samtidig tapping i to vannkraner i boligen, dette kan indikere avvik i utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Kommentar
Ukjent oppføringsår. Bygningens opprinnelige del kan være fra siste del av 1800-tallet eller første del av 1900-tallet og senere tilbygget/ombygget.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har enkel standard.

Vedlikehold
Påløpt slitasje og oppgraderingsbehov medfører at boligen vurderes som renoveringsklar.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå og innvendige overflater.
Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av fastmonterte takplater og manglende sikker tilkomst til øvrige takflate.

Yttertaket er tekket med metallplater og asfaltpapp.

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

Det ble registrert mosegrodd asfaltpapp, noe som tilsier at takpappen er moden for utskiftning eller har begrenset gjenværende brukstid. Videre ble det registrert utettheter og ufagmessig utførelse av tetting rundt pipe.

Konsekvens/tiltak
- Utettheter i utvendige beslag må utbedres.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Naturlige aldringssvekkelser medfører at det må påregnes omlegging av taktekkingen, hovedsakelig den sydlige siden. Det må også etableres ny overgangstekking rundt pipegjennomføringen og det bør ettermonteres heldekkende pipebeslag. Tilstandsgraden vurderes ut fra symptomer på utettheter rundt pipegjennomføringen og aldringssvekkelser for asfaltbelegg / asfaltpapp.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål eller aluminum.
Fallforhold i renner er ikke vurdert.
Enkel provisorisk pipefotbeslag.

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

Det ble registrert nedbøyninger og motfall i takrenne, drypplekkasje i renneskjøt, manglende snøfangere på den nordlige siden. Takrennene på den nordlige siden er utsatt for vektbelastningen ved snøras fra taket. Videre ble det registrert rustsvekkelser i tilknytning til pipefotbeslaget.

Konsekvens/tiltak
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Utbedring / utskiftning av takrenner som følge av nedbøyninger og utettheter. Det vil være naturlig å skifte takrennene i forbindelse med en takomlegging. Videre bør det ettermonteres heldekkende pipebeslag. Eventuell ettermontering av snøfangere medfører at takkonstruksjonen tidvis utsettes for ekstra vektbelastning og innebærer at vesentlige snølaster må fjernes manuelt.





TG 2 Veggkonstruksjon

Undersøkelsen er foretatt ved visuell inspeksjon, fra bakkenivå.

Deler av konstruksjonen kan være oppført i laftet tømmer. Den ombygde delen er består sannsynligvis at bindingsverk i tre. Teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Utvendige overflater er utført med liggende malt kledning fra ulike tidsperioder.

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

Datidens byggemåte medfører påregnelige utettheter i vindsperresjiktet. Utvendige overflater har vedlikeholdsetterslep og stedvis malingsflass. Vassheller er ikke innfelt i kledningen. Det ble registrert råteskade i hjørnekasse.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tilstandsrapport

Rehabilitering av utvendige overflater. Anbefaler ettermontering av innfelte overgangsbeslag mellom vassheller og kledningen. Utlufting av kledningen, vindsperre og etterisolering er naturlig å utbedre når kledningen en gang skal skiftes. Ved eventuelle kosmetiske oppussingsarbeider av innvendige rom anbefales etablering av dampsperre.





TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå og innvendige overflater.

Taket er en plassbygget saltakskonstruksjon. Takflatene har ulike vinkler. Konstruksjonen er utført med tildekkede skråtak mot innredede rom. Isolerte og/eller tildekkede skråtak kan være tidvis utsatt for dampgjennomgang fra tilstøtende rom og betegnes derfor som risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konstruksjonen har ikke synlige tegn til ventilering / utlufting. Det ble registrert synlige råteskader i konstruksjonen ved pipegjennomføringen.
Isolerte og/eller tildekkede skråtak kan være tidvis utsatt for dampgjennomgang fra tilstøtende rom, med påfølgende kondensfukt og betegnes derfor som risikokonstruksjon. Det ble registrert antydning til sig i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Utlufting av skråtak og kotter er av betydning for å unngå kondensfukt. Konstruksjonen må holdes under oppsikt for eventuelle tilstandsendringer.
Utlufting av skråtak og kotter er av betydning for å unngå kondensfukt. Konstruksjonen må holdes under oppsikt for eventuelle tilstandsendringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Vinduer

Trevinduer i malt utførelse. Kontrollerte glassfelt er produksjonsmerket 1983.
Metallvinduer i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

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

Synlig kondensering på innsiden av kjellervinduene, brekkasje i vindusglass og manglende innpussing på utvendig side. Påbegynt råte i bunn av vindu og manglende utvendig pakningslist. Det mangler vrider i tilknytning til vindu i loftsetasjen. Synlige vridninger i tilknytning til enkelte vassheller.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må påregnes rehabilitering, utbedring av tettepakninger, løpende utskiftning av vindusglasser og/eller kommende utskiftning av vinduene i boligen. Tettepakninger kan med fordel utbedres dersom det oppleves trekk i den kalde årstiden.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Kjellerdør

Innadslående dør av tre og metall.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er avvik:

Utett ved terskel. Terskel / veggfoten er direkte utsatt for vannsprut / fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatevedlikehold, utbedring av tettepakning og etablere overgangsløsninger som hindrer vannsprut mot nedre deler av døren.



TG 2 Hovedinngangsdør

Tre/trefiberdør i malt utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det mangler innfelt vasshelle eller overgangsbeslag over døren. Ettermontert katteluke medfører noe kaldtras / trekk i dørbladet. Montert katteluke er en valgt løsning. Glassfelt er skiftet med provisorisk malt trefiberplate.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rehabilitering av døren og ettermontering av vasshelle eller overgangsbeslag. Eventuelt utskiftning av døren i sin helhet.

Tilstandsrapport





TG 3 Utvendige trapper

Utvendig plassbygget betongtrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Synlig betongslitasje og manglende støpt vange/side for å holde steinmasser.

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

Rehabilitering av overflater og etablering av helstøpt vange / side.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Markiser

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Markisene har synlig tekstilslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes utbedring av tekstiler, smøring og overhaling av bevegelige deler. Eventuelt utskiftning av markisene.



Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Innvendige gulver er utført med parkett, laminat og tregulv.
Veggflatene er utført med malt trepanel, malt strie og malte panelplater.
Det er benyttet trepanel og malte plater i tak / himlinger.'

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varierende grad av overflateslitasje og enkel utførelse av overganger. Synlig parkettslitasje, delaminering ved pipe, tapetflass i soveromstak, påbegynt delaminering i tilknytning til laminatskjøter og feil monteringsutførelse av laminatgulv, hvor gulvskjøtene mangler tilstrekkelig omlegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Synlig og målbar fuktskade i skillekonstruksjonen under baderommet og svikt i betonggulv mot grunnen. Stedvis synlig råte i skillekonstruksjonen mot kjellerrommene. Videre ble det registrert plastsjikt på feil side av konstruksjonen, kondensfukt og musavføring bak plastsjiktet. Boreganger etter treskadeinsekter i deler av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr 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.

Skillekonstruksjonen mot kjellerrommene må rehabiliteres og det må etableres tekniske løsninger som har skadeforebyggende effekt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





TG 2 Radon

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

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

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

Tilstandsrapport

Boligen var utleid på befaringstidspunktet. Utleie utløser krav til dokumentering av radonverdier.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Dokumentasjon av radonverdier er forskriftsmessig påkrevet ved utleie.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen er utført med pusset teglsteinspipe.

Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet.

- Vedovn av støpejern i stue, hovedetasje.

I følge leietaker har ikke ildstedet vært i bruk siden perioden rundt 2018.

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

Det ble registrert overflaterust og utettheter rundt sotluke i kjeller. Pipeløp over tak er ikke utført med heldekkende pipebeslag, noe som medfører at mørtelfuger og limfester mellom teglsteinene kan være redusert. Det ble registrert slitt dørpakning i tilknytning ovnsdøren.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det må påregnes piperenovering ved ettermontering av innvendig stålrør og ny sotluke, samt rehabilitering av teglsstein over tak.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000







TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerrom:
Uinnredede kjellerrom i boligens underetasje.

Generell informasjon om krypkjellere og kjellerrom:

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling

Forhøyede fuktverdier i rom under terreng med tilbakefylte yttervegger kan være forårsaket av fuktvandring i ytterkonstruksjonen, sviktende drenering, terrengfall som leder vann mot murverket og/eller i kombinasjon med innvendig kondensering som følge av dampholdig inneluft som kondenserer mot kalde yttervegger / overflater.

Konsekvens/tiltak
- Alt av organiske materialer må fjernes.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Påvist fuktvandring i tilbakefylte deler av ytterkonstruksjonen medfører at etasjen ikke er egnet for innredning med trematerialer, inntil drenering og tilstrekkelig fuktsikring av murverket er utført.

Etablere økt grad av innvendig ventilering for utlufting av rom og uttransportering av dampholdig inneluft, eventuelt ettermontere rotoravfukteranlegg som forebyggende tiltak mot kondensering og høy luftfuktighet i kjellerrommene. Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med avsnittene: Drenering og terrengforhold.

Fjerne overflater av tre mot tilbakefylte konstruksjonsdeler. Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Innvendige trapper

Malt rettløpstrapp i tre.

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

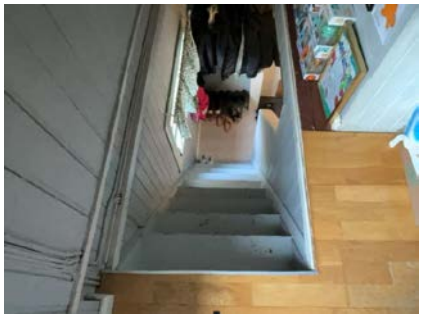
Det mangler rekkverk i øvre del av trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Andre tiltak:

Anbefaler av sikkerhetsmessige årsaker å ettermontere rekkverk og håndløpere. Videre kan det med fordel ettermonteres anti-skli tape i trinnene. Det er stigningsforholdene i trappeløpet som legges til grunn for vurderingen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

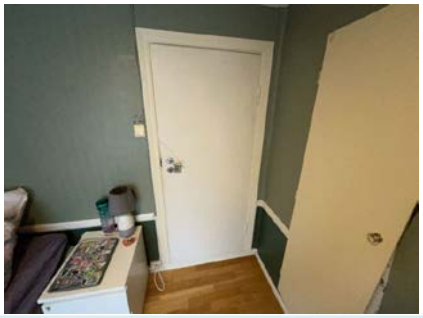


TG 2 Innvendige dører

Slette malte dører.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.





VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Baderom i boligens hovedetasje.

Overflater:
Flislagt gulv. Veggflatene er utført med fliser og trepanel. Det er benyttet slette malte plater i tak / himlingen.

Utstyr:
Servantinnredning, standard toalett og dusjkabinett.
Elektrisk avtrekksvifte.

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

Våtrommet mangler synlig tettesjikt. Det ble registrert motfall på deler av gulvet. Videre ble det registrert løse fliser, sprukne fliser og generell ufagmessig utførelse av de flislagte overflatene. Løse ledninger og ufagmessig utførelse av ledninger. Friksjonslyd i avtrekksventilatoren og utilstrekkelig innfesting av toalett.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er påviste fuktskader i kombinasjon med ufagmessig teknisk utførelse som legges til grunn for vurderingen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:
• Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Det ble påvist synlige og målbare fuktskader i sponplate og oppfuktet trekonstruksjon under våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• De påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Skadelig høyt trefuktinnhold / vektprosent i skillekonstruksjon under våtrommet.



Synlig fuktskade i skillekonstruksjonen under våtrommet.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med nyere innredning.

Nyere innredning med over og underskaper.
nyere.
Overflater:
Laminatgulv. Veggflatene er utført med malt strie. Det er benyttet slette malte plater med skjøtelister i tak / himlingen.

Innredning:
Nyere innredning med over og underskaper med fronter i lys utførelse.

Utstyr:
Avsatt plass til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det ble registrert påbegynt delaminering og kant-avskallinger. Ujusterte fronter og noe løs innfesting av kran/blandebatteri. Redusert limdekning (bom) i tilknytning til fliser over benk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatevedlikehold, etterjusteringer av fronter og etterstramming av innfesting til kran / blandebatteri.

Eventuelle oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.





HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avkastslangen er av sluttet i vegg og det mangler utvendig kappe/rist. Løsningen medfører økt risiko for slagregnsinntrengning, kondensering, musinntrengning og smuss fra matlaging i konstruksjonen. Ventilatoren er ikke tilstrekkelig innfestet mot vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventilatoren må festet tilstrekkelig. Videre må avkastslange føres ut til ytre del av vegglivet, tettes og det må monteres utvendig ventilrist eller kappe.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen er utført med vannrør/trykkrør i kobber.Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann.
enkelt opplegg vaskemask i kjellerrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.
• Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Tilstandsrapport

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

Deler av opplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden. Det ble registrert trykkslag i deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Vannrør må isoleres i kalde rom.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for gjennomgang og vurdering av eldre trykkrør/vannrør. Videre anbefales ettermontering av waterguard / lekkasjestopper i tilknytning til rom med vanninstallasjoner, uten sluk og tettesjikt for håndtering av lekkasjevann. Eksempelvis kjøkken.

TG 2 Avløpsrør

Boligen er utført med synlige avløpsrør i plast. Det er for øvrig uvisst om innvendig røropplegg er tilknyttet gjenværende bunnledninger av soil/støpejernsavløp. Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

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

Deler av opplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden. Avløpet er luftet via Durgoventil i kjeller. Avløpsventileringen skal i utgangspunktet være ført ut i det fri og over høyeste vanninstallasjon, med avløp.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Anbefaler frostsikring av rør i kalde rom. Eksempelvis uisolerte kjellerrom. Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for gjennomgang og vurdering av eldre røropplegg. Videre må det gjøres en vurdering av kloakkluftingen.





TG 2 Ventilasjon

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og baderommet.

Vurdering av avvik:

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

Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

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

TG 2 Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe, produksjonsmerket 2020. Utløpt garantitid.

Tilstandsrapport

Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet.

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

Vurdering av avvik:
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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





TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder (Ca 200 liter) er plassert i kjellerrom. Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av tildekkede overflater og opplagrede gjenstander. Berederen er tilsynelatende fra 1970-tallet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det ble registrert rust i bunn av berederen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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





TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Hovedsakelig åpent elektrisk anlegg, tilknyttet nyere tavleskap i trappegang, loftsetasje. Tavleskapet er utført med automatsikringer. Tilgjengelig kursfortegnelse i tavleskapet.

Det ble registrert manglende innfesting av enkelte ledninger, manglende deksel over koblingspunkt ved kjøkkendør og synlig ufagmessig utførelse. Videre ble det registrert behov for opprydninger i boligens spredningsnett.

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
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?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent men har ikke fått høre det fra leieboere
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det ble registrert manglende innfesting av enkelte ledninger, manglende deksel over koblingspunkt ved kjøkkendør og synlig ufagmessig utførelse. Videre ble det registrert behov for opprydninger i boligens spredningsnett.

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

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport






TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat er over 10 år.
Tiltak: Utskiftning av brannslukningsapparat
Anbefalt utskiftningsintervall for røykvarsler er hvert 8-10 år.

Kostnadsestimat: 750,-

1. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

3. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det visuelle inntrykket tilsier at bygningen er oppført over fjell må skrå-terreng og planerte masser. Grunnundersøkelser ut over observasjoner på stedet er ikke foretatt. Sprekksymptomer i murverket og innvendig horisontalavvik, tilsier at det har vært noe setninger i murverket, mot den sydlige siden.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

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

Det ble registrert fargesymptomer på fuktinnsig enkelte steder. Symptomene må også sees i sammenheng med utvendig terrengfall mot grunnmuren.

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

Det er nødvendig med utskiftning av drenering og tiltak mot fuktvandring i murverket for å redusere fuktvandring i murverket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i en kombinasjon av opprinnelige natursteinsmurer, teglstein, betong og blokker av lettklinkerbetong. Betongkvalitet og armering er ikke vurdert. Støpt betonggulv mot terreng i underetasjen.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Tilstandsrapport

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Utvendige overflater har synlige pussavskallinger, lokale skader og rehabiliteringsbehov. Det ble registrert svikt i innvendig betonggulv / kjellergulv

Konsekvens/tiltak
- Påviste skader må utbedres.

Rehabilitering av utvendige overflater og reparasjon / reetablering av innvendig sammenrast betonggulv.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i naturstein og betong.

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

Eksisterende rekke/stakitt fremstår i redusert forfatning og deler av murverket mangler rekke.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Reetablere rekke / fallsikring i tilknytning til støttemurer og lokale utbedringer av murverket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport






TG 3 Terrengforhold

Boligen er oppført i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Deler av den utvendige tilbakefylte opparbeidelsen har fall mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Eventuelle tiltak må vurderes i forhold til overvannstilsig i nedbørsperioder og perioder med overganger mellom frost og snøsmelting. Eventuelle tiltak og terrengjusteringer må også vurderes i forbindelse med en fremtidig redrenering rundt boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger er nedgravet og/eller skjult under terrengflater. Utvendige vann og avløpsledninger er derfor ikke fysisk kontrollert eller vurdert. Vurderingen beror utelukkende på tilgjengelige opplysninger om anleggets alder og naturlig slitasje. Utvendig stoppekran er ikke lokalisert, anvist eller vurdert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
• Det er påvist merkbart trykkfall ved samtidig tapping i to vannkraner i boligen, dette kan indikere avvik i utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for vurdering av vann og avløpsledninger. Det er naturlige aldringssvekkelser for vann og avløpsanlegget som legges til grunn for vurderingen.

Oljetank

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

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

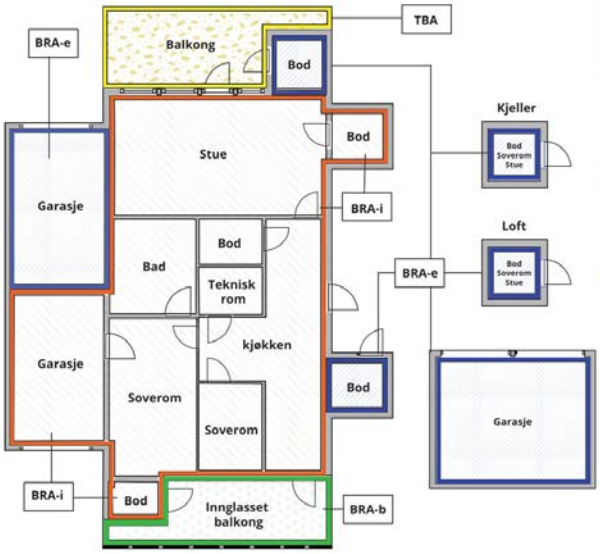
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsetasje	31			31	
Hovedetasje	49			49	
Kjeller		24		24	
SUM	**80**	**24**			
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsetasje	Trappegang, Soverom 1, Soverom 2, Kontor		
Hovedetasje	Entré / trappegang, Bad/vaskerom , Kjøkken , Stue		
Kjeller		Bod 1 , Bod 2	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen plan eller fasadetegninger av boligen. Det er derfor uvisst hvilke deler av planløsningen og fasadene som samstemmer med den opprinnelige omsøkte bruken.

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: Takhøyden i loftsetasjen er under 2 meter. I og med at det ikke foreligger tilgengelige tegninger eller opplysninger om ombyggingstidspunktet er det også uvisst om loftsetasjen er unntatt de senere forskriftsmessige krav til romhøyder / takhøyder.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	80	24

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2024	Espen Martinsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4213 TVEDESTRAND	58	144		0	529.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fjærkleivene 63

Hjemmelshaver
Rørheim June Synnøve Kvastad,Jensen Knut-Erik Kvastad

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Tilgjengelige kommunale kartløsninger tilsier at bygningen er tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Tilgjengelige kommunale kartløsninger tilsier at bygningen er tilknyttet det kommunale avløpsnettet.

Om tomten

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Skifteoppgjør

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Ja
Oppdragsbekreftelse.			Gjennomgått		Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.			Gjennomgått		Nei
Byggemelding - Utskiftning av vinduer, datert 1983			Gjennomgått		Nei
Vedtak - Fradeling av festetomt. 08.10.2009.			Gjennomgått		Nei
Særutskrift - Godkjenning - Skifte av vinduer. Datert 03.06.1983.			Gjennomgått		Nei
Tegning.			Finnes ikke		Nei
Ferdigattest.			Finnes ikke		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/GA9544

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

Nabolagsprofil

Fjærkleivene 63 - Nabolaget Myklebustad - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

Fjærkleivene Linje 150, 155, 156, 158	1 min 0.1 km
Tvedestrand rutebilstasjon Totalt 10 ulike linjer	13 min 1 km
Grenstøl bussterminal Linje F5	3 min 2.1 km
Kristiansand Kjevik	1 t 1 min
Sandøya Haven Linje 194	8 km

Skoler

Tvedestrand barneskole (1-7 kl.) 427 elever, 23 klasser	26 min 1.9 km
Lyngmyr skole (8-10 kl.) 247 elever, 18 klasser	27 min 1.9 km
Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser	25 min 1.8 km

Ladepunkt for el-bil

Tvedestrand sentrum - Tvedestrand k...	14 min

«Kort vei til byen, butikker, skoler, barnehager, badestrender i sjø og ferskvann. Gåavstand til Norges største badepark som også er gratis. 5 min til golfbane.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

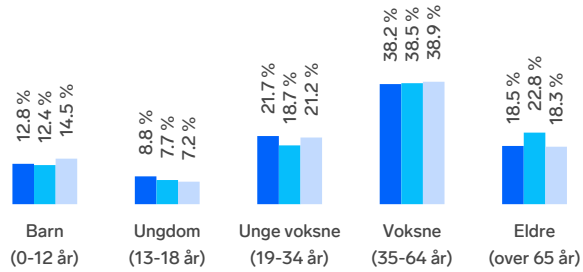
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Myklebustad	600	281
Tvedestrand	2 764	1 524
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lyngbakken barnehage (1-5 år) 84 barn	23 min 1.7 km
Bronsbu barnehage (1-5 år) 83 barn	27 min 1.9 km
Blåbærskogen naturbarnehage (0-5 år) 21 barn	4 min 2.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Tvedestrand Post i butikk, PostNord	3 min 0.2 km
Kiwi Tvedestrand	3 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Egenerklæring

Fjærkleivene 63, 4900 TVEDESTRAND

23 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fjærkleivene 63	Fjærkleivene 63	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☒ Fullmaktshaver fyller ut alene ☐ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Aldri bodd i huset. Huset ble Arvet for 3 1/2 år siden. Vært utleid siden.
Les tilstandsrapport fra takstmann.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har eieren selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Kvastad, Knut-Erik Hegreberg

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2017

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Vet ikke når badet ble flislagt. Ble utført av noen leietakere min fra hadde for noen år før vi tok over boligen. Om det var faglærte eller ikke er ukjent. Les tilstandsrapport. Men har ikke sett noe skader eller hørt om problemer av leietakerene.

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det er en ganske grov kjeller, så fukt er det
Les tilstandsrapport

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekk i grunnmur. Se tilstandsrapport

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Les tilstandsrapport fra takstmann.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94495540

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Jensen, Knut-Erik Kvastad	**2025-10-23**

Identification

bankID Jensen, Knut-Erik Kvastad

Signicat

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

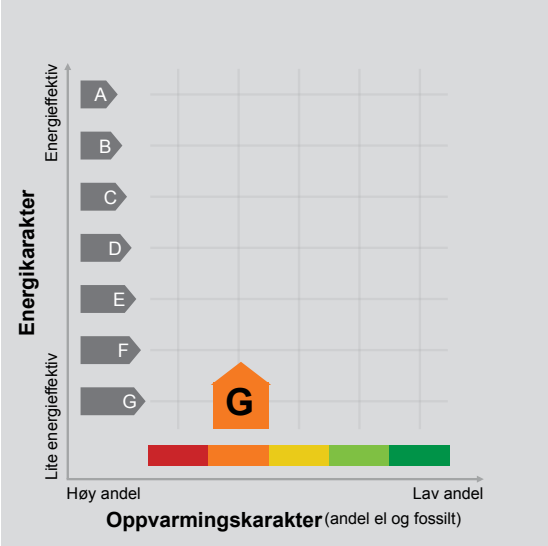
Egenerklæringsskjema

Signed by:

Jensen, Knut-Erik Kvastad	23/10-2025 19:10:22	BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Fjærkleivene 63
Postnummer	4900
Sted	TVEDESTRAND
Kommunenavn	Tvedestrand
Gårdsnummer	58
Bruksnummer	144
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	193490972
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-100783
Dato	01.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere automatikk på utebelysning
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1900
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	104
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Løsøre- og tilbehørsliste

Gjeldene fra januar 2020

I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

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

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende
    trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger** uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus
    e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	529.1
Etablert dato	27.11.2009	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	04.10.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	16.09.2024 04.10.2024	24/00099		28/5 (-178,5), 28/27, 28/177 (-8,2), 28/202 (-84,8), 58/63 (33), 58/144, 600/410 (238,5)
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	58/144
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	26.10.2012 26.10.2012	2012/948 74/12	Tinglyst 01.11.2012	58/14 (-2460), 58/148 (2460) 0914-58/77, 58/19, 58/20, 58/55, 58/63, 58/109, 58/110, 58/124, 58/125, 58/144
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	26.10.2012 26.10.2012			0914-58/77, 58/20, 58/55, 58/63, 58/144, 58/148
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Kart- og delingsforretning	27.11.2009 27.11.2009	4448 51/09		58/14 (-529,1), 58/144 (529,1), 914-58/14/2 (Tidligere festegrunn) 0914-58/122, 58/19, 58/20, 600/410

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6498470.6	495253.15	0	Ja	529.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JENSEN KNUT-ERIK KVASTAD F060189*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	VESTBYGDVEIEN 323 4768 4768 ENGESLAND	Bosatt (B)
RØRHEIM JUNE S KVASTAD F170886*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ESKEMYRVEIEN 34 B 4310 4310 HOMMERSÅK	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Fjærkleivene 63

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4900 TVEDESTRAND	Kirkesogn	05080103 Tvedestrand
Grunnkrets	204 Myklebustad	Tettsted	3531 Tvedestrand
Valgkrets	1 Tvedestrand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	193490972		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 193490972: 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	Fjærkleivene 63	H0101	58/144	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

Utskriftsdato: 23.01.2025

Eiendomskart for eiendom 4213 - 58/144//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	529,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6498470,6	**Øst**	495253,15	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6498491,8	495253,3	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	15,69	
2	6498484,29	495251,24	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,79	
3	6498471,24	495246,98	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,73	
4	6498473,8	495232,36	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,84	
5	6498467,7	495229,85	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,60	
6	6498462,54	495248	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,87	
7	6498460,6	495257,62	13 cm	Mur (MU)	Murhjørne (89)	9,81	
8	6498467,27	495259,02	13 cm	Mur (MU)	Murhjørne (89)	6,82	
9	6498490,35	495268,92	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,11	

TVEDESTRAND KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2017 – 2029 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Revidert 20.01.2017

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

Saksbehandling

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

INNHOLD

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

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

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

1. INNLEDNING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV OG UTBYGGINGSAVTALER

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

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

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

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

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

2.2 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4 Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr. 6)

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

4. VEI OG TRANSPORT, PARKERING, VANN OG AVLØP

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

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

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

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

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

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

Veinorm for Tvedestrand kommune.

4.2 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

4.3 Frikjøp (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

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

5. MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

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

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

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

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

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

5.3 Flomveier (pbl § 11-9 nr. 5)

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

5.4 Støy (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

Ref. kartgrunnlag NN2000

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

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

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

Med mindre annet ikke fremkommer av unntakene under, tillates ikke tiltak etter pbl § 20-1 jf. § 1-6 i 50-metersbeltet til vassdrag målt fra strandlinje i horisontalplanet ved alminnelig flomvannstand. Forbudet gjelder også bekkeløp med årssikker vannføring i et belte på 20m.
- Unntak for mindre tiltak etter pbl §§ 20-4 og 20-5 på bebygd eiendom inntil 15m fra strandlinje målt i horisontalplanet ved alminnelig flomvannstand.

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

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

6.1 Sjø (pbl § 11-11 nr. 4 jf. § 1-8)

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

7. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR UTBYGGINGSOMRÅDER

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

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

7.2 Fortetting (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

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

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

Innenfor sentrum:

- For nye leilighetsbygg skal det per boenhet avsettes minimum 10m^2 uteoppholdsareal og minimum 5m^2 i fellesareal.

Utenfor sentrum:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. enebolig er 200m^2.
- For enebolig med leilighet/hybel er MUA 250m^2.
- For rekkehus/flermannsboliger er MUA 100m^2 per boenhet. Deler av arealet kan etter vurdering avsettes i fellesareal.

7.5 Krav til lekeplasser (pbl § 11-9 nr. 5)

- Ved utbygging av 4 – 10 boenheter skal det etableres sandlekeplass på minimum 50m^2.
  - Lekeplassen skal inneholde areal til sandlek og sitteplasser til voksne og barn.
- For hver 10. boenhet skal det etableres lekeplass på minimum 70m^2.
  - Lekeplassen skal minimum inneholde 3 ulike typer utstyr til lek og aktivitet og sitteplasser til voksne og barn.
- For hver 50. boenhet skal det etableres kvartalslekeplass.
  - Lekeplassen skal minimum inneholde 5 ulike typer utstyr differensiert i aldersgruppen fra 0 – 13år og inneholde areal egnet for ballspill. Arealet skal være tilfredsstillende belyst for å gi trygghet og fremme hensiktsmessig bruk.
- For hver 100. boenhet skal det anlegges nærmiljøanlegg.
  - Anlegget skal utstyres slik at det fremmer fysisk aktivitet og samhandling ved for eksempel tilrettelegging for skating, sykkel, ski- og akeaktiviteter. I arealet skal det inngå ball-løkke. Anlegget skal være tilfredsstillende belyst for å gi trygghet fremme hensiktsmessig bruk.

7.6 Kvalitetskrav til lekeplasser (pbl § 11-9 nr. 5)

- Leke areal skal legges til/mot områder for grønnstruktur der det ligger til rette for dette, slik at det oppmuntres til å benytte naturmark/terreng/vegetasjon i leken. Verdifull vegetasjon og andre naturelementer skal i størst mulig grad bevares og integreres. Det skal etableres akebakke dersom terrenget tillater dette.

- Leke areal skal ha gode solforhold, slik at det er sol på minst halvparten av arealet kl. 15 vårjevndøgn.
- Leke areal skal være skjermet mot biltrafikk, støy, forurensing, annen helsefare, samt de mest fremherskende vindretninger.
- Leke areal skal ha trafikksikker atkomst via fortau, gangveier, turveier eller gatetun.
- Leke areal skal utformes som møteplasser i nærmiljøet som gir mulighet for samhandling mellom barn, ungdom, voksne og eldre.
- Leke areal bør være belyst.
- Uavhengig av antall boenheter/type boliger skal lekeplasser i størst mulig grad være tilpasset alle – universelt utformet. Dette gjelder tilgjengelighet til området, valg av lekeapparat og tilgjengelighet til disse.
  - Minst 1 apparat skal være funksjonsåpent.
  - Interne gangveier til lekeapparatene og areal til sitteplass skal ha fast dekke
- Areal med støyforhold over 55 dB(A) skal ikke regnes med i areal til lek og aktivitet.
- Lekeplass skal ha en avstand til trafokiosker og andre tekniske installasjoner, eks. renovasjon, på minimum 20m. Avstand fra høyspent luftspenn til lekeplass skal være 30-60 meter avhengig av strømstyrken.

Funksjonskravene kan ikke fravikes uten at det foreligger særlige grunner og evt. avbøtende tiltak. Avvik fastlegges i reguleringsplan eller som dispensasjon etter pbl kap. 19, i samråd med barn og unges representant.

8. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

8.1 LNF-områder (pbl § 11-7 nr. 5)

I LNF-områder er det ikke tillatt å føre opp ny bebyggelse eller andre varige konstruksjoner eller anlegg, eller fradele tomt til samme, som ikke er tilknyttet stedbunden næring basert på gårdens ressursgrunnlag eller allment friluftsformål.

8.2 LNF-områder med bestemmelse om spredt boligbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2)

Spredt boligbebyggelse som ikke er knyttet til stedbunden næring er tillatt på følgende områder:

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

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

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

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

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

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

Bestemmelser til område LNFBB 40 Bekkevika:
Innenfor området tillates oppført inntil 1 bolig/boenhet.

8.3 LNF-områder med bestemmelser om spredt fritidsbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2)

Spredt fritidsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring er tillatt på følgende områder:

LNFFB 5 Barlindalen, Gjeving: 3 – 4 fritidsboliger

LNFFB 44 Hallandsheia
LNFFB 45 Rønningen

Bestemmelser til område LNFFB 5 Barlindalen, Gjeving:
Spredt fritidsbebyggelse er kun tillatt innenfor angitt område (deler av område som i saksbehandlingen ble kalt "Hyt 19").

Bestemmelser til område LNFFB 44 Hallandsheia:
Det tillates en hytte innenfor hver av de to avgrensninger. Tillatt BYA for den enkelte avgrensning er 30m^2, maksimal mønehøyde 3,5m. Terrasse på bakkeplan i tilknytning til fasadeliv kan tillates med et areal på 10m^2 inntil 2m fra fasadeliv.

Bestemmelser til område LNFFB 45 Rønningen:
Innenfor området tillates oppført 4 fritidsboliger/enheter. Det stilles krav om reguleringsplan før tiltak kan finne sted.

LNFFB 5: Ved mekling hos Fylkesmannen ble det akseptert at det innenfor viste område kan bygges 3 – 4 fritidsboliger. Meklingsresultatet er stadfestet i kommunestyrets vedtak av 16.10.2007.

8.4 LNF-områder med bestemmelser om spredt næringsbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2)

Spredt næringsbebyggelse som ikke er knyttet til stedbunden næring er tillatt på følgende område:

LNFNB 22b Langmyrveien

Bestemmelser til område LNFNB 22b Langmyrveien:

Det stilles ikke krav om reguleringsplan innenfor området for tiltak etter §§ 20-4 og 20-5 jf. § 20-1.

Tiltak skal i hovedsak være tilknyttet næringsvirksomhet som fremmer landbruk-, natur- og frilufts-relaterte aktiviteter.

9. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.11 Hensynsone Landskap, H 550 (pbl § 11-8 bokstav c)

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

9.12 Båndlagt område etter naturmangfoldloven, H 720 (pbl § 11-8 bokstav d)

I områder vernet etter Naturmangfoldloven er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med vernebestemmelsene i den enkelte forskrift eller kommuneplanens arealformål og bestemmelser.

Id. nr.	Navn	Verneform	Verneformål
VV00002809	Fjellheia	Naturreservat	Edelløvsskog
VV00003208	Eikåsen	Naturreservat	Løv- og blandingsskog
VV00001975	Nordskogen	Naturreservat	Barskog
VV00001842	Haugsjåknipen	Naturreservat	Barskog
VV00001674	Stakketoskjæret	Naturreservat	Sjøfugl
VV00001675	Storskjæret	Naturreservat	Sjøfugl
VV00001676	Lille Halsholmen	Naturreservat	Sjøfugl
VV00001648	Ruholmen (Tangferholmen)	Naturreservat	Sjøfugl
VV00001673	Lille Langebåen	Naturreservat	Sjøfugl
VV00001677	Lille Lestholmen	Naturreservat	Sjøfugl

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder skal forelegges tiltak for behandling.

9.13 Båndlagt område etter Kulturminneloven, H 730 (pbl § 11-8 bokstav d)

Områder båndlagt etter kulturminneloven:

- Furøya og Hestøya
- Lyngør fyrstasjon og Kjeholmen

Aust-Agder fylkeskommune skal forelegges tiltak for behandling.

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

Sone	Område navn	Gnr/Bnr
A	B2, B10 og B11	32/200, 3/4, 32/168, 32/66, 32/119
B	B3a og B3c	5/4
C	B13 og B14	44/21, 44/2
D	F34, F35, F39 og F39b	78/256, 78/26, 78/263, 78/261, 78/276, 78/277, 78/278, 78/227, 78/306

Eiendommer/områder i innenfor hver sone skal undergis felles planlegging for å komme frem til gode løsninger med tanke på lokalisering av utbyggingstiltak, adkomst, parkering, vann- og avløpsordninger og ivaretakelse av vernehensyn.

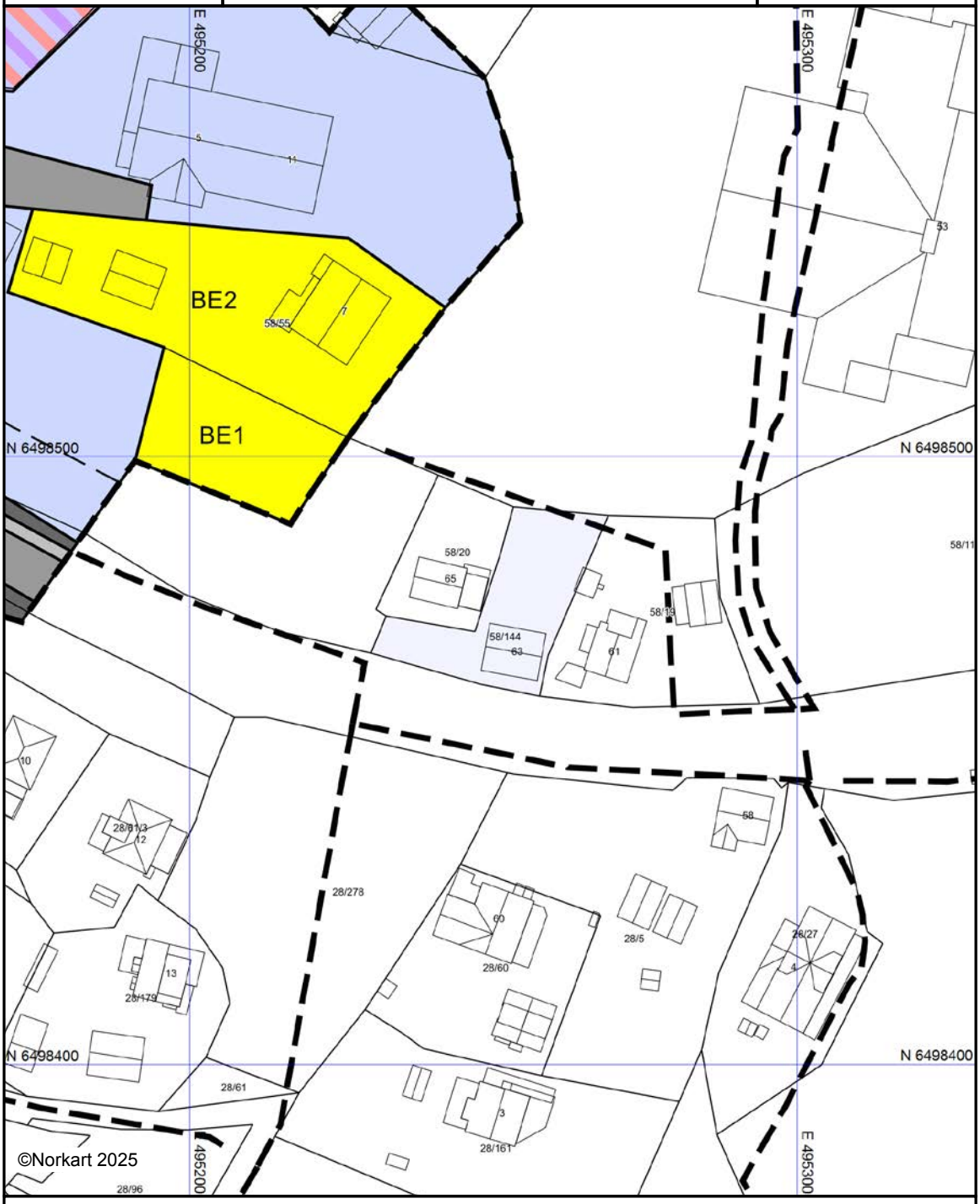
Tvedestrand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 58/144
Adresse: Fjærkleivene 63
Utskriftsdato: 23.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for forretning
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annet trafikkområde (på land)
- Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan PBL 2008

- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Veg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Tvedestrand kommune

Ledningskart

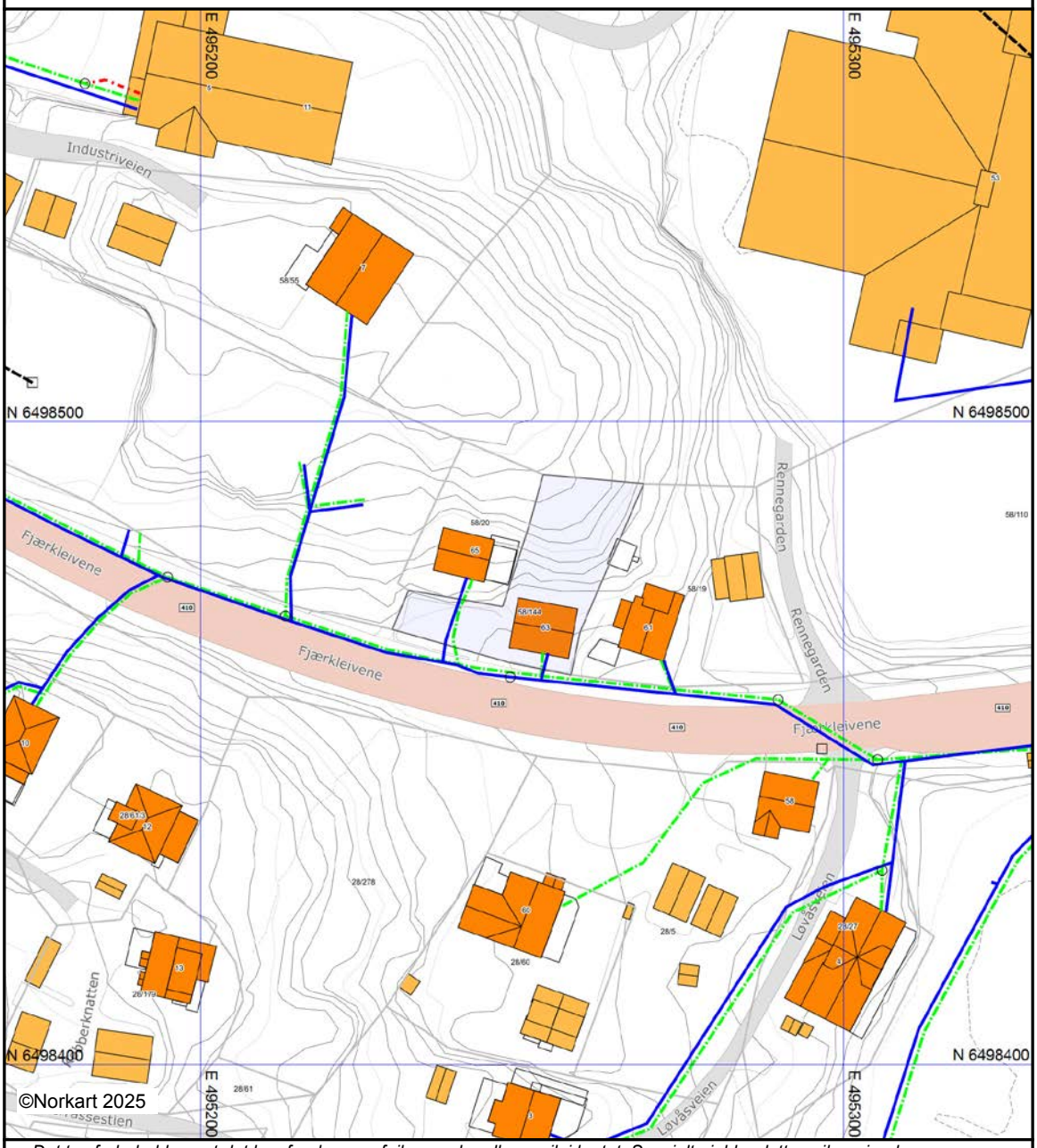
Eiendom: 58/144
Adresse: Fjærkleivene 63
Dato: 23.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Kulturminnerapport

Eiendom	4213 58/144		
Utskriftsdato	23.01.2025	**Antall datasett**	4

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

1 Berørte datasett

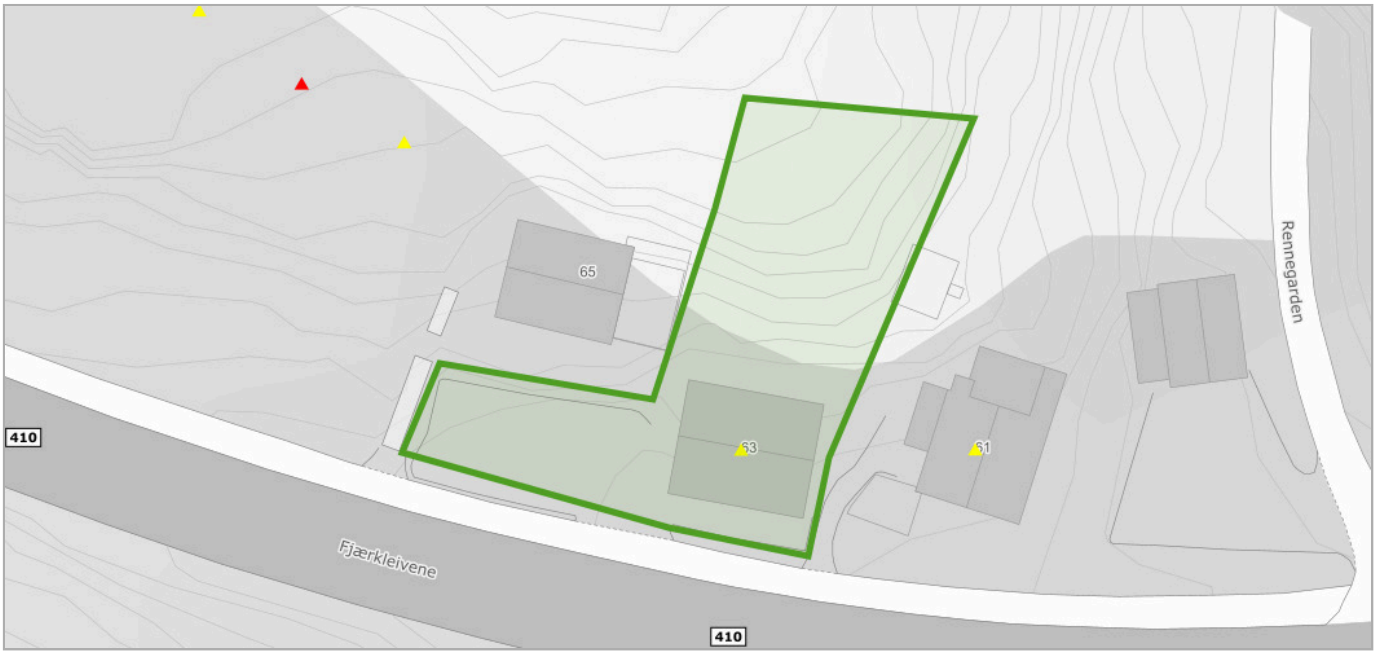
- Kulturminner - SEFRAK

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	22.01.2025



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
0914-0204-036	BOLIG, FJÆRKLEIVENE, SOLHAUG, TVEDESTRAND	Annet SEFRAK-bygg

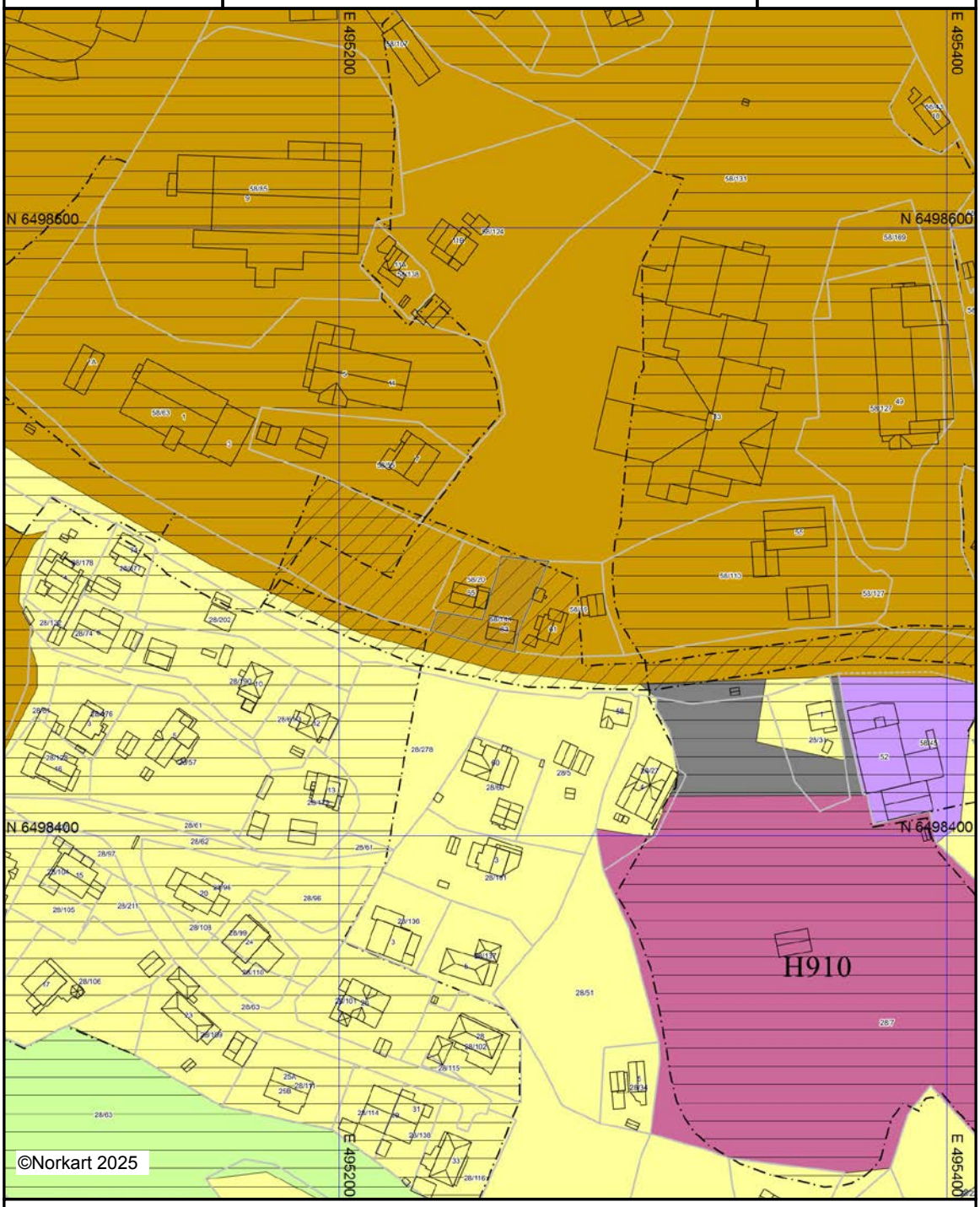
Tvedestrand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 58/144
Adresse: Fjærkleivene 63
Utskriftsdato: 23.01.2025
Målestokk: 1:2000

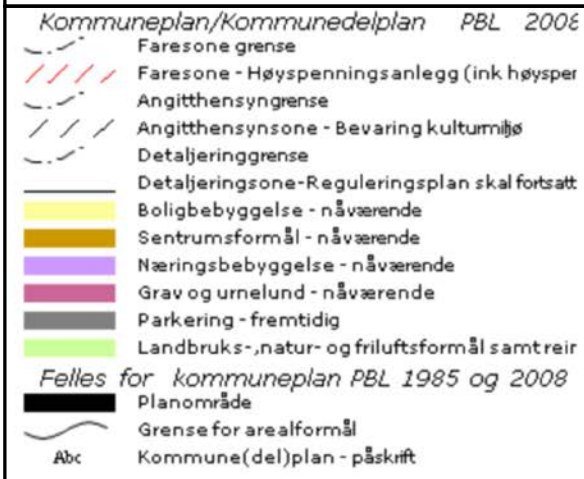
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Tvedestrand kommune
Adresse: Tjennaveien 30, 4900 Tvedestrand
Telefon: +47 37 19 95 00

Utskriftsdato: 23.01.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4213	**Gårdsnr.**	58	**Bruksnr.**	144	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fjærkleivene 63, 4900 TVEDESTRAND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	143
Navn	Kommuneplan 2017 - 2029
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.02.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4213/dokumenter/1253/Gjeldende%20bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20Kommuneplanens%20arealdel.pdf
Delarealer	**Delareal** 524 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570
	Delareal 529 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	48
Navn	Verneplan for Tvedestrand
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.1992

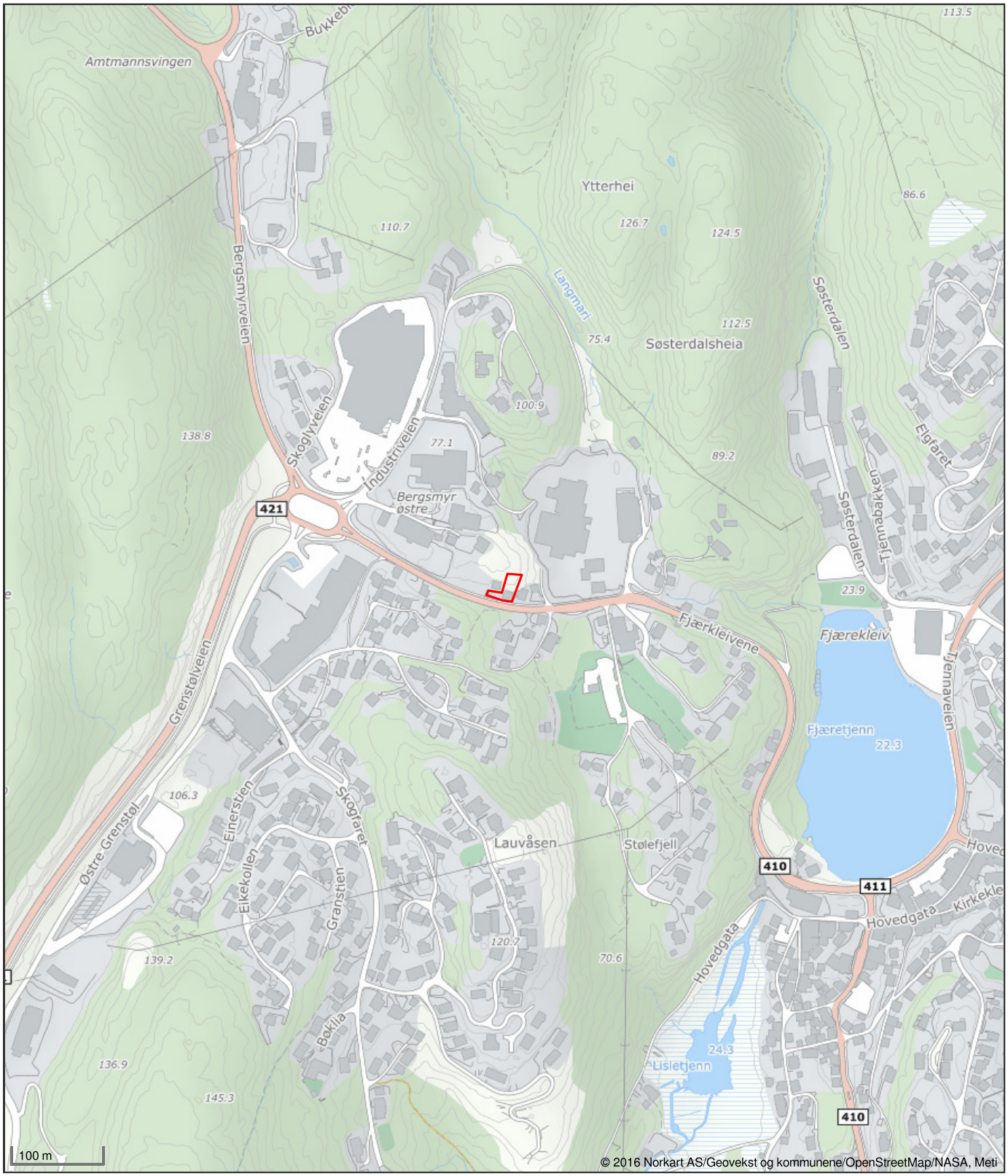
Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	151_1
Navn	Fjærkleivene næringspark
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Utskriftsdato: 23.01.2025

Oversiktskart for eiendom 4213 - 58/144//



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

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

Dato: 30.01.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Gnr:	**58**	Bnr:	**144**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Fjærkleivene 63, 4900 TVEDESTRAND**						

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen.

OPPLYSNINGSSKRIV

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

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

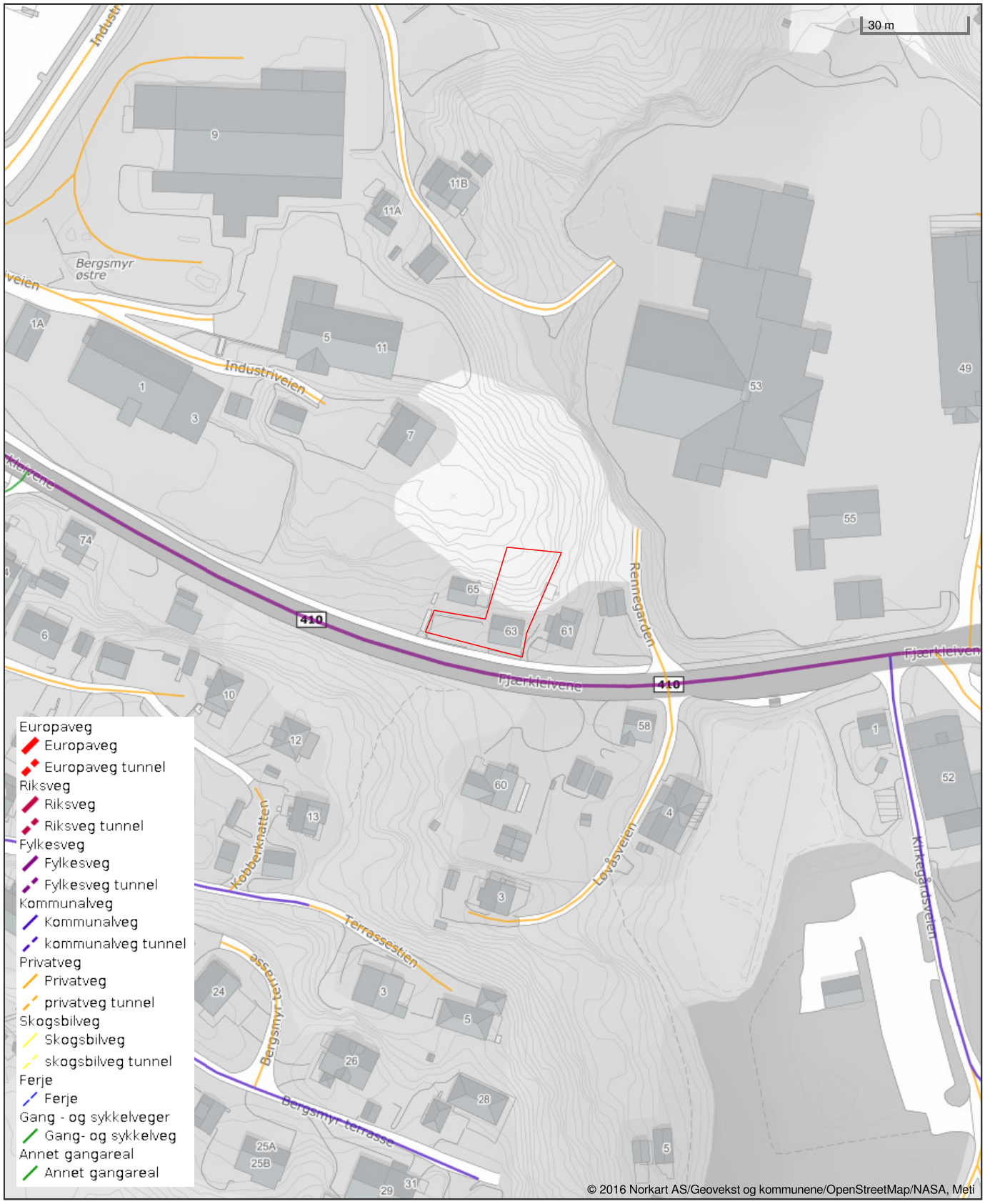
Det foreligger i dag en rekke søknadspliktige tiltak som ikke er avsluttet med ferdigattest jf. kommunens arkiv (merk unntak fra krav om ferdigattest for visse tiltak jf. saksbehandlingsforskriften SAK 10 § 8-1). ☒

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

fremskaffe relevant tilstandsrapport til bruk ved omsetning av eiendommen. For tillatelser gitt i medhold av meldingsordningen (mindre tiltak uten ansvarsrett) har ikke loven krav om ferdigattest. Slik attest skal heller ikke utstedes nå. Dette gjelder tillatelser til mindre tiltak på boligeiendom som mindre tilbygg og garasjer mv. (pbl 85 § 86a) i perioden før 01.07.2010. Det forekommer også at det mangler vedtak, tegninger og andre relevante opplysninger som kan konstatere at tiltaket er omsøkt og godkjent av kommunen. I hovedsak gjelder dette eldre bebyggelse som er oppført før den landsdekkende bygningsloven av 1965 trådte i kraft. Før 1965 var det for Tvedestrand ikke vedtatt alminnelig søknadsplikt for byggetiltak. I de fleste saker påregnes tiltak oppført før ikrafttredelsen av -65-loven som lovlig oppført.	

Utskriftsdato: 23.01.2025

Vegstatuskart for eiendom 4213 - 58/144//



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

TVEDESTRAND KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

FOR REGULERINGSPLAN FOR TVEDESTRAND SENTRUM, MED FORMÅL SPESIALOMRÅDE FOR BEVARING.

§ 1. MÅLSETTING.

1.1 Øke Tvedestrands verdi som handelssted, kultursted og bomiljø for fastboende og besøkende ved å bevare og videreutvikle de historiske, antikvariske, arkitektoniske, kulturelle og miljømessige verdier som Tvedestrand representerer.

1.2 Gi rammer for både vern og utvikling av ovennevnte verdier. Det forutsettes at tekniske løsninger for biladkomst, parkering osv. blir løst i detaljplaner innenfor verneplanen og så langt det er mulig i tråd med prinsippene i denne.

1.3 Hindre inngrep i det bestående som er i strid med kulturminnevernet.

1.4 Legge til rette for at Tvedestrand opprettholder og gradvis utvikler sine sentrumsfunksjoner for bolig, næringsliv og arbeidsplasser.

1.5 Opprettholde og gjenopprette bymiljøets blanding av bruksformålene og balansen mellom disse.

1.6 Gjøre adkomstforholdene mer brukervennlige. Øke sikkerhet og trivsel i sentrum. Det skal særlig tas hensyn til bevegelseshemmede, barn og eldre.

§2. AVGRENSNING.

2.1 Avgrensningen er vist på reguleringskartet i M=1:1000.
Hele området er regulert til spesialområde med formål bevaring etter Pbl. § 25.6. Følgende områder er med: Tangenbukta, Labakken, Nedre bydel, Bakkeskot, Østerkleiv, Rughagen, Vesterkleiv, Hanthobakken, Tjennsletta, Vesterveg, Strandhaven og eldre bebyggelse langs riksvegen til toppen av Fjærkleivene.

92012486/BREVTEKN

§ 3. BESTÅENDE BEBYGGELSE OG ANLEGG.

3.1 Bestående bebyggelse bør i hovedsak bevares. Rivning av hus forutsetter at bygningsrådet har gitt dispensasjon fra denne bestemmelsen. Bygningssjefen gis fullmakt til å tillate rivning av bygningene på tomtene for bensinstasjon og bilverksted på Tjennsletta, Tøffeltomta og Hovedgata.

3.2 Bygningsrådet kan kreve at opprinnelig utseende tilbakeføres etter skade eller ved rehabilitering og istandsetting.

3.3 Bygninger skal fortrinnsvis fremstå som trehus med en eller to etasjer, loft og eventuell underetasje/kjeller. Bebyggelsen skal beholde eller gis en eksteriørutforming som harmonerer med den tradisjonelle byggeskikk i området forøvrig.

3.4 Bygninger skal ha saltak. Takvinkler skal som hovedregel være mellom 32 og 42 grader. Ved utskifting av tak kan bygningsrådet kreve taktekning med svart eller rød tegl-stein. Valming kan i enkelte tilfeller tillates når det harmonerer med takformene til tilstøtende eller nærliggende bebyggelse. Pulktak kan tillates for mindre tilbygg, vindfang o.l. Flate tak tillates ikke.

Takterresser tillates ikke hvor de er synlige fra gate eller offentlig område. Utsparinger i taket skal trekkes bort fra gavlvegger og gesimser.

Arkers størrelse og form skal tilpasses bygningenes arkitektur.
Takvindu på lett synlige takflater begrenses mest mulig og fortrinnsvis gis utseende og plassering som tradisjonelle takluker.

3.5 Alle tak sikres med snøfangere der snøras kan skade mennesker.
Hvor piper ikke kan feies fra loft skal tak og piper i nødvendig utstrekning sikres med stigetrinn for feier.

3.6 Ombygging kan tillates når det skjer innenfor rammen av hva opprinnelig bygnings særpreg tillater.

3.7 Tilbygg og påbygg kan tillates når det forøvrig ikke forstyrrer oppfattelsen av den opprinnelige bygning.

3.8 Løse, utenpåliggende vindussprosser og tilsvarende falske løsninger tillates ikke.

3.9 Bruksendring: Bruken må ikke virke sjenerende eller være til ulempe for Tvedestrands særpreg. I tråd med dette særpreget bør blandet bruk tillates hvor dette er naturlig, jfr. f.eks. § 1.5.

Bygningsrådet skal være restriktive med hensyn til å tillate brukerendring fra forretning til bolig i 1. etasje.

§ 4. UTEANLEGG.

4.1 Bygningsrådet kan kreve at veier, gjerder, porter, terrasser, trapper, rekkverk, forstøtningsmurer, brygger etc. skal bevares eller tilbakeføres. Det skal tas hensyn til bevegelseshemmede ved valg av vegdekke.

4.2 Anlegg for trafikkområder skal utføres etter detaljplan som godkjennes av bygningsrådet. Planen skal redegjøre for gate og fortausbelegning, kantsteinsutforming, beplantning, belysningstype m.v. Jfr. også § 1.6.

Veglys og utendørs armatur på bygninger skal tilpasses områdets miljø og samstemmes så langt det lar seg gjøre.
Reklameskilt skal tilpasses tradisjonell utførelse og plassering i størst mulig grad.

4.3 Eksisterende vegetasjon og terreng skal i størst mulig grad bevares. Felling av trær skal godkjennes av bygningsrådet.

4.4 Utendørs lagring og vinteropplag skal ikke foregå på en måte som etter bygningsrådets skjønn er skjemmende. Dette omfatter også plassering av tomemballasje, avfall, avfallscontainere osv.

4.5 Parkeringsdekning skal sikres etter kommunens vedtekter.

4.6 Havneanlegg skal utføres etter planer som skal godkjennes av bygningsrådet.

4.7 Luftkabler for strømforsyning, telefon o.l. skal omlegges til jordkabelanlegg så langt det er mulig.

4.8 Lekeplasser, spesielt for småbarn, søkes etablert adskilt fra areal for kjørende trafikk.

§ 5. NYBYGG OG ERSTATNINGSBYGG.

5.1 Nybygg tillates når det utformes og plasseres i harmoni med opprinnelige bygningers og miljøets karakter, målestokk og tradisjon.

5.2 Nybygg tillates ikke når det forringer de regulerte bygningers og miljøers verdi.

5.3 Nybygg skal fortrinnsvis bidra til å bedre arkitektur-, miljø-, trafikk- og brannvernforhold.

92012486/BREVTEKN

5.4 Ved bygging av garasjer, parkeringsanlegg og større garasjeanlegg skal det tas hensyn til bygningsmiljø og områdets særpreg.

§ 6. SAKSBEHANDLING.

6.1 I bygge- og delingssaker skal det lages situasjonsplan med grenser, eksisterende løsning og planlagt løsning.
Bygningsrådet kan også kreve at det utarbeides bebyggelsesplaner for vedkommende ubebygde område.
Det skal vedlegges fasaderiss av nabobygninger for bedømmelse av prosjektets virkning i gatebildet.
Større nybygg skal ha fasader og tak utformet i seksjoner som bevarer målestokken i den opprinnelige bebyggelse.
Karakteristisk vegetasjon kan kreves bevart.

§ 7. Dispensasjoner.

7.1 Når særlige grunner foreligger, kan bygningsrådet gi dispensasjon fra disse bestemmelsene og reguleringsplanen etter at uttalelse fra Hovedutvalg for kultur og Fylkeskommunens kulturetat er innhentet.

Reguleringsbestemmelsene bør, for at de skal bli klarere og bedre strukturert, innen ett (alternativ to) år omarbeides i samarbeid med konsulent som har planleggingsjuridisk kompetanse.

Godkjent av Tvedestrand kommunestyre
i møte 16.06.1992.
Tvedestrand kommunestyre godkjente videre nytt punkt
4.8 i reguleringsbestemmelsene
i møte 01.09.1992.

TVEDESTRAND KOMMUNE

Tvedestrand, 16.11.1992.

May Britt Lunde

May Britt Lunde
Ordfører.

92012486/BREVTEKN

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

Dato: 30.01.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Byggetegninger

Gnr:	**58**	Bnr:	**144**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Fjærkleivene 63, 4900 TVEDESTRAND**						

Det foreligger ingen opplysninger om byggetegninger i våre arkiver.	☒

Har tatt kopi av sefrak-registeringene og lagt ved.

RIKSANTIKVAREN

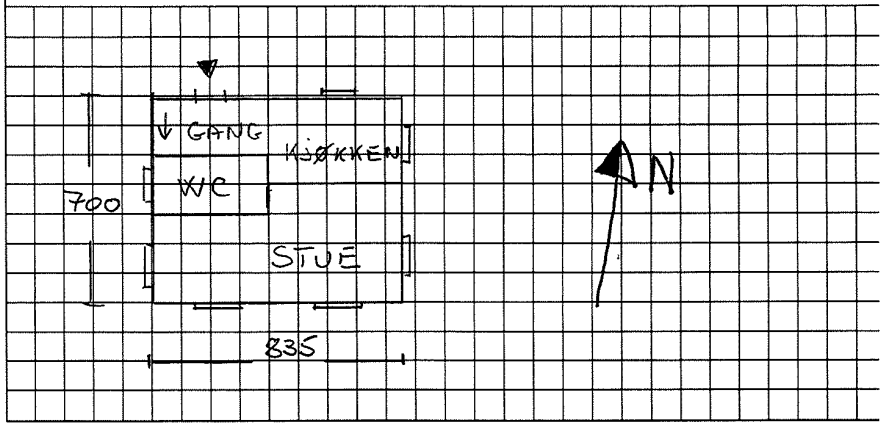
REGISTRERING AV HUS ETTER SEFRAK-METODEN

skjema versjon april 1991 (Bokmål)

OBJEKT	BOLIG, FJÆRKLEIVENE, SOLHAUG, TV. STRAND 4900
EIER (navn, postadresse)	WILLY JENSEN, FJÆRKLEIVENE 63, TVEDESTRAND
BRUKER (navn, postadresse)	EIER



Plass for planskisse (1 ruteside = 1 meter)



ARKIV/KARTREF.

1	OBJEKTNUMMER	✓	Kommunenummer 0914	Registreringskrets nummer 204	Hus løpenummer 036				
2	FOTONUMMER	✓	Filmnr 009	Bildenr. l. 27	h. 31	Filmnr.	Bildenr. l.	h.	
			Filmnr	Bildenr. l.	h.	Filmnr.	Bildenr. l.	h.	
3	KARTBLADNR.	✓	Karttype 1	Kartblad BS 015.5-2					

LOKALISERING

5	KOMMUNE	✓	Kommunenavn TVEDESTRAND			✓	Topografisk betegnelse navn / nr. TVEDESTRAND 183		
6	TOPOGR BETEGN.								
7	MATRIKKEL	✓	G.nr. 58	B.nr. 14	Feste- 2	Underfeste-	G.nr.	B.nr.	Feste-	Underfeste-
			Merknad							
9	EIENDOMMENS	O	Dialektform			✓	Offisiell form SOLHAUG			
10	NAVN									
11	VEI / GATEADR.	✓	Vei / gatenavn FJÆRKLEIVENE		Nr. 63	Bokstav				

FUNKSJON OG MILJØ

48	LOKAL BETEGN. PÅ HUSET	✓	BOLIG			Merknad
12	OPPR. FUNKSJON (FORMÅL)	✓	Kode 1 211	2	3	4 Merknad
13	NÅV. FUNKSJON (FORMÅL)	✓	Kode 1 211	2	3	4 Merknad
14	OPPR. SOSIAL SAMMENHENG	O	1. Embetsverk m.m. ☐	2. Næringsdriv. ☐	3. Tjenestemenn ☐	Merknad
15	FORHOLDET TIL ANDRE HUS	✓	1. Selvstendig frittst (X) s.bygd. ( )	2. Del av anlegg (gruppe) frittst ( ) s.bygd. ( )		Merknad
16	FYSISK MILJØ-SAMMENHENG	✓	1. Større tettsted (by) ☐	2. Mindre tettsted 1	3. Gårdsbruk (innmark) ☐	Merknad
			4. Seter ☐	5. Annet grisgrendt strøk ☐	6. Ubygget strøk ☐	

50	REFERANSE	

117

BYGGEMÅTE M.M.

17	KONST. AV UNDERBYGNINGEN	✓	1. Grunnmur: 2 5	2. Pilarer, laftestein e. l.		Merknad: PKT. 43
18	UTNYTT. KJELLER / UNDERET.	✓	1. Oppfylt	2. Ganghøyde: 1	3. Kryperom	4. Åpen
19	KONSTRUKSJON AV YTTERVEGG	✓	1. Tre-: 7	2. Mur-	3. Støpt	Merknad
			4. Metall-	5. Blandings-	6. Annet	
20	FASADEKLEDNING	✓	1. Ingen	2. Jord, torv	3. Tre: 3	4. Stein
			5. Sement-	6. Plater	7. Papp, plast	9. Annet
21	TAKFORM	✓	1. Saltak: 1	2. Valm m.m.	3. Pult, flatt	4. Hvelv, kup. / 9. Annet
22	TAKTEKKINGS-MATERIALE	✓	1. Never, torv	2. Tre	3. Naturstein	4. Teglstein
			5. Sementstein: 3	6. Plater	7. Papp, plast: 1	9. Annet
23	ETASJETALL	✓	1 et. ○ / 1½et ⊗	2 et. ○	2½et. ○	3 et. ○ / 3½et. ○ / 4 et. ○ / 4½et. ○ / 5 et. ○
24 25	HOVEDMÅL / TALL PÅ SKORSTEINER	✓	Lengde: 835 cm	Bredde: 700 cm	✓ Skorsteiner: 1 stk.	

Merknad: ETERNIT - NV
ASFALTPAPP - SØ

ALDER, VEDLIKEHOLD, SIKRING M.M.

28	TIDFESTING / BYGGEÅR	✓	Tidskode 1: 1 9 1	Merknad: FØRSTE ÅRSTALL I EIERS PAPIRER ER 1901		
29	TILBYGGING / OMBYGGING	✓	Tidskode 1: 1 9 3	2	3	Merknad: SØ-TAK LØFTET CA. 1960. ER DET ENESTE EIER VET OM
			Merknad forts.			
30	FLYTTING	X	Tidskode 1	2	3	Merknad
31	REVET / BRENT / FALT I RUIN	X	Tidskode	Merknad		
32	VEDLIKEHOLDS-SITUASJON	✓	1.God stand: 0	2.Beg. forfall	3.Langt kommet forfall	4. Ruin / Merknad
33	VEDTAK OM VERN OG RETNINGS-GIVENDE PLANER	✓	1. Regulert til bevaring pbl. § 25,6 ⊗	2. Klausulering etter kommuneplan pbl. § 20-4.4 ○		
			Retningsgivende planer			
34	EIERS / BRUKERS MENING OM HUSET	✓	1.Bevaring på stedet: 0	2.Bevaring annet sted på samme eiendom ☐	3.Flytting / salg til annen eiendom ☐	4.Forfall / riving for godt ☐
35	FREDNING / SIKRING	✓	1.Ingen fredning / sikring ⊗	2. Kml § 4 ○	3. Kml § 5 ○	4. Kml § 6 ○ / 5. Kml § 15 ○ / 6. Kml § 21 ○ / 7. Tinglyst vern- og vedlikeholdsavtale ○

DIVERSE OPPLYSNINGER

37	✓	REGISTRERT / OPPMÅLT FØR?	JA ○ NEI ⊗
38	✓	ELDRE FOTOGRAFIER / TEGNINGER? NORGES BEBYGGELSE AUST-AGDER, HOLT, SIDE 533. EDITH JENSEN, HOVEDGT. 79, TVEDESTRAND	JA ⊗ NEI ○
39	✓	FORSIKRINGSSELSKAP: UNI - STOREBRAND	
40	X	INNSKRIFTER, DEKOR M.M.: ~~INGEN~~	
41	O	BYGGHERRE	
42	O	BYGGMESTER / ARKITEKT	
43	✓	ANDRE OPPLYSNINGER: 17: TØRRMUR, FUGET - NV OG SV TEGLSTEIN, PUSSET - SØ TØRRMUR, FORBLENDET MED TEGLSTEIN, PUSSET - NØ	

Kilde: Norges Bebyggelse

DENNE REGISTRERINGEN ER UTFØRT:
TVEDESTRAND 19/10-93 Bjørdal, Tove Holter
Sted Dato Underskrift

REGISTRERINGEN ER REVIDERT / SUPPLERT / AJOURFØRT:
Arendal 21/11 1994 Tove Holter
Sted Dato Underskrift

SYMBOLER FOR KONTROLLFELTENE:
V – rubrikken utfylt, opplysningen sikker
? – » » , » usikker/mangler
O – » ikke » , » mangler
X – » » » , rubrikken irrelevant

☐ – fylles ut med kodesiffer
○ – fylles ut med kryss

118

036

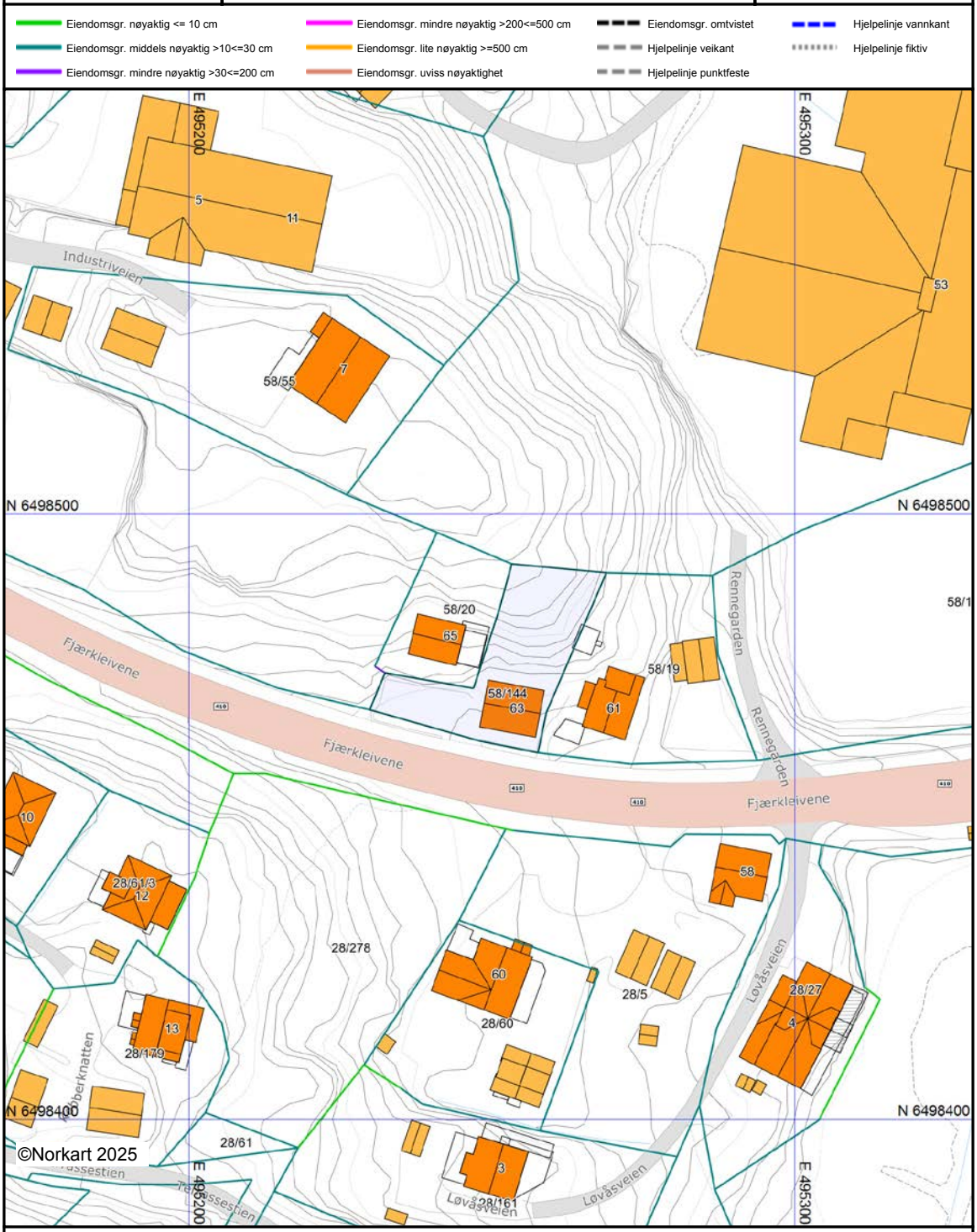
Tvedestrand kommune

Grunnkart

Eiendom: 58/144
Adresse: Fjærkleivene 63
Dato: 23.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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.

Notater

Notater

Notater

Hvor mye kan jeg låne?

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



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



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

Sparebanken Norge

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Budskjema

Eiendom:

Fjærkleivene 63, 4900 TVEDESTRAND

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

Siffer	Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Budgiver er: ☐ Forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/-sted	Postnr/-sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

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

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Eiendomsmegler Norge

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