

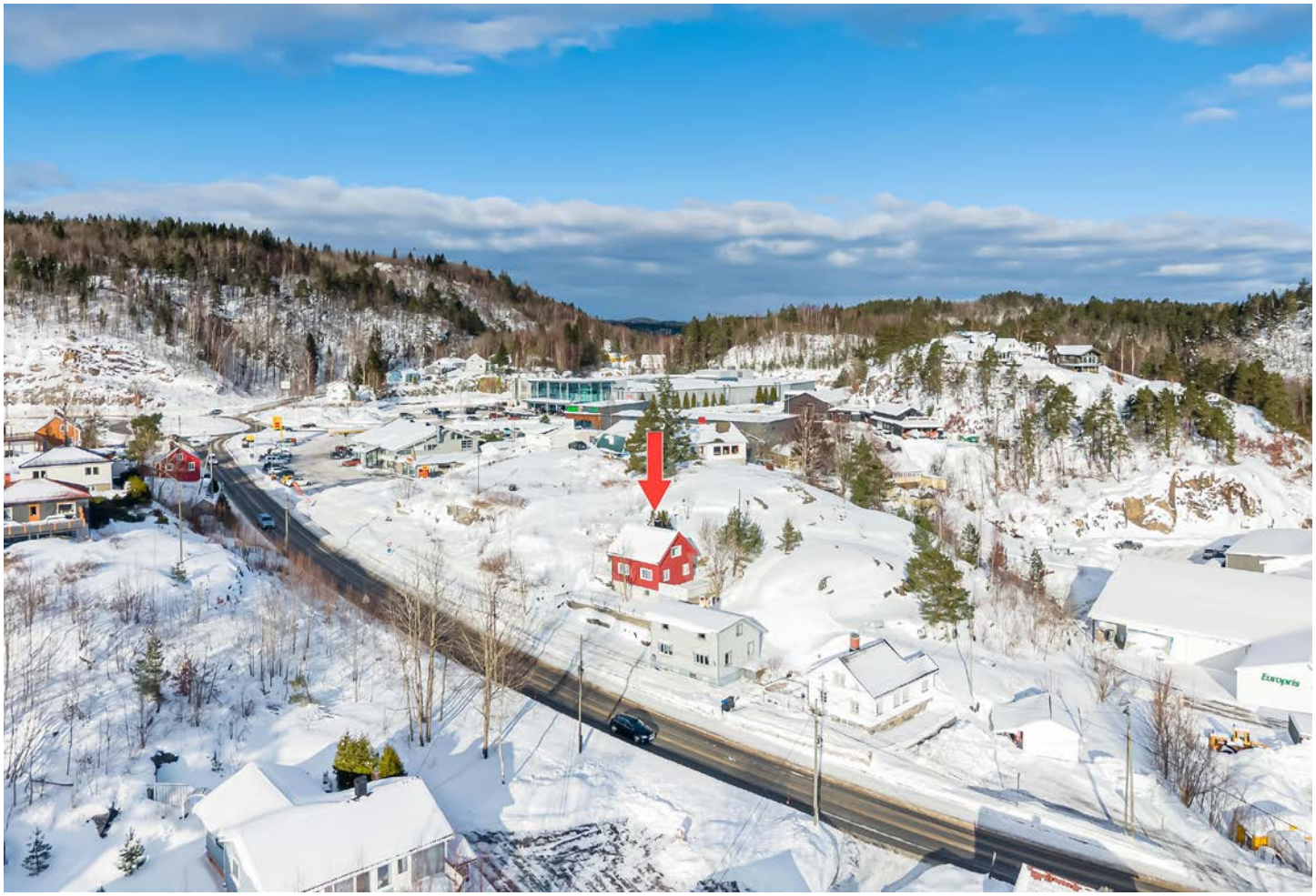
Fjærkleivene 65,
4900 TVEDESTRAND

Prisantydning: kr 880 000,-

Eiendomsmegler Norge



Velkommen til Fjærkleivene 65!



Boligen ligger sentralt til i Tvedestrand mellom Bergsmyr og sentrum

Enebolig med oppgraderingsbehov sentralt i Tvedestrand - kort vei til alt av fasiliteter

Adresse
Fjærkleivene 65, 4900 TVEDESTRAND

Område
Tvedestrand

Prisantydning
kr 880 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 60 m²
BRA-e: 15 m²
BRA Total: 75 m²
Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1892
Soverom: 2

Etasje: 2
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Festet
Tomteareal: 351.1 m²

Omkostninger: kr 41 090,-
Totalpris: kr 921 090,-
Formuesverdi: kr 734 685,-
Kommunale avgifter: kr 23 344,- per år
Eiendomskatt: kr 4 768,- pr. år
Festeavgift: kr 1 700,- pr. år



Maria Stornes
Eiendomsmegler

Tlf.: 90 57 03 07
Maria.Stornes@emnorge.no

Eiendomsmegler Norge Risør/Tvedestrand
Hovedgata 26, 4900 TVEDESTRAND ,

37 14 30 00



Fjærkleivene 65, 4900 TVEDESTRAND

Velkommen til Fjærkleivene 65!

Renoveringsklar enebolig sentralt i Tvedestrand, oppført i halvannen innredet etasje og uinnredet kjeller. Boligen inneholder gang/entré, trappegang, stue og kjøkken i 1. etasje. I 2. etasje er det 2 soverom og bad/vaskerom (innredning demontert). Boligen er å anse som renoveringsklar og krever oppgraderinger. 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.

Velkommen til påmeldingsvisning.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 58, bnr. 20
i Tvedestrand kommune.

Innhold
Enebolig over to etasjer med trappegang, tidligere toalettrom, stue og kjøkken i 1. etasje. I 2. etasje er det 2 soverom og påbegynt bad/vaskerom. Råkjeller med kjellerrom.

Tvedestrand kommune opplyser at det ikke foreligger noen godkjente byggetegninger i deres arkiv. 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.

Standard
Renoveringsklar enebolig, oppført i halvannen innredet etasje og uinnredet kjeller. Byggeåret er ukjent. I følge grunnboken ble festekontrakten opprettet i 1892. Takstmann har lagt dette til grunn for boligens byggeår, men årstall kan ikke bekreftes.

Påløpt slitasje i kombinasjon med registrerte bygningsskader medfører at boligen samlet sett vurderes som renoveringsklar, og ikke egnet for normal bruk uten omfattende utbedringer.

Det er gjort noen oppgraderinger av boligen de siste to årene. Taktekking med tilhørende takrenner, nedløp og beslag er fornyet fra 2024. Det er lagt delvis nye rør. Boligen er utvendig malt i 2025. Det er satt inn et nytt vindu og lagt parkett i 2. etasje. For øvrig har boligen gjenstående arbeid.

Boligen inneholder gang, tidligere toalettrom, stue og kjøkken i 1. etasje. Stuen har grei størrelse og inngang til kjøkken. Det er vedovn i stue, men tilstand vites ikke. Dette må kontrolleres før bruk.

I 2. etasje er det 2 rom som er benyttes som soverom. Grei størrelse på rommene med god plass til møblement.

Bad har gulvbelegg med oppkant. Veggflatene er utført med malte plater og det er benyttet takessplater i himlingene. Innredninger og utstyr er demontert og fjernet.

Røropplegg og samleskap er ikke ferdigstilt og anlegget er derfor ikke funksjonelt. Deler av opplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden.

Areal
BRA - i: 60 m²
BRA - e: 15 m²
BRA totalt: 75 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-e: 15 m² Bra-e inneholder: Kjellerboder.
1. etasje
BRA-i: 40 m² Bra-i inneholder: Entrè/trappegang, stue, kjøkken, bod/kott under trapp.

2. etasje
BRA-i: 20 m² Bra-i inneholder: Trappegang, soverom 1, soverom 2 og bad.

Ikke målbare arealer
Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm. Trappegang, baderom og deler av det øvrige arealet under skråtakene i boligens loftsetasje er derfor ikke inkludert i arealberegningen. Vurderingen omfatter hoveddelen av kjellerbodene/kjellerrommene med lav takhøyde.

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

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling
Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte 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.

Byggemåte og tilstandsrapport
Det er uvisst om konstruksjonen er oppført i tømmer, bindingsverk eller en kombinasjon av disse. Utvendige overflater er utført med stående malt kledning. Taket er en plassbygget saltakskonstruksjon med tildekkede overflater mot innredede rom. Bærende undertak og lett undertakstekking av takduk. Taket er tekket med betongtakstein. Nye takrenner og nedløp i stål eller aluminum. Pipebeslag i plastbelagt stål. Se for øvrig tilstandsrapport.

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 20.01.2026, 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: Renoveringsklar enebolig, oppført i halvannen innredet etasje og uinnredet kjeller. Byggeåret er ukjent. I følge grunnboken ble festekontrakten opprettet i 1892. Taktekkingen med tilhørende takrenner, nedløp og beslag er fornyet etter overtakelse i 2024. Kjøkkeninnredningen er av nyere dato, men med synlige skader. Påløpt slitasje i kombinasjon med registrerte bygningsskader medfører at boligen samlet sett vurderes som renoveringsklar, og ikke egnet for normal bruk uten omfattende utbedringer. Byggtekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte
avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

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

Det er avvik i rømningsveier.

Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg.
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3: Store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Veggkonstruksjon.
Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
• Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
• Det er påvist omfattende skade i fasade.
• Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
Det er synlige råteskader under vindu i stue, østlig side. Utvendige utettheter tilsier at konstruksjonen er eller har vært utsatt for fuktbelastning, med påregnelige skader i skjulte konstruksjoner. Vurderingen omfatter også fuktinnholdet som er påvist i kjellerrommene. Det er ikke foretatt destruktive
inngrep, men skadeomfanget vurderes som betydelig.
Konsekvens/tiltak
• Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.
Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Det er ingen lufting i konstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Manglende tilgang / inspeksjonsmulighet til øverloft. Tilgang til konstruksjonens hulrom er forskriftsmessig påkrevet. Tildekkede takkonstruksjoner fra den aktuelle tidsperioden med begrenset eller manglende utlufting er særlig utsatt for kondens/ fuktproblematikk og betegnes som risikokonstruksjoner.
Tidligere Utettheter / svikt i taktekkingen medfører også påregnelige fuktskader i takkonstruksjonen. Det ble målt skadelig høyt trefuktinnhold i tilknytning til fuktmerker i kott. Det er for øvrig uvisst om dette er forårsaket av utettheter i taktekkingen eller innvendig kondens.
Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering må etableres.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser

Utvendig > Vinduer.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• 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.
Gjenværende vinduer fremstår i redusert forfatning.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det må påregnes utskiftning av vinduene i boligen.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Kjellerdør.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Konsekvens/tiltak
• Døren(e) står foran utskiftning
Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
• Konstruksjonene har skjevheter.
Terrassen fremstår i redusert forfatning og med råteskader. Synlig svikt/brekkasjer i deler av gulvet.
Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Beslag må skiftes ut/monteres.
• Påviste skader må utbedres.
Konstruksjonen må rehabiliteres / reetableres i sin helhet.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Utvendige trapper.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det ble registrert redusert tilstand på betongkonstruksjonene.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Utbedring / reparasjon av betongkonstruksjoner og ettermontering av rekke / fallsikring.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Overflater.
Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Innvendige overflater er preget av slitasje, muggskader og uferdige påbegynte arbeider.
Innvendige overflater har et helhetlig renoveringsbehov.
Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
Det er behov for renovering av innvendige overflater.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.
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.
Det er påvist fuktskader med påfølgende råte og soppskader i etasjeskiller mot kjeller.
Skillekonstruksjonen under baderommet kan også være utsatt for
fuktbelastning. Synlige boreganger etter treskadeinsekter og museganger i synlige deler av isolasjon. Forholdene gir klare indikasjoner på svekket konstruksjon og behov for omfattende tiltak.
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
• Råteskadet treverk må skiftes.
Skillekonstruksjonene må rehabiliteres og råteskadede konstruksjonsdeler må skiftes.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Innvendig > Rom Under Terreng.
Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
• Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.
Det er gjennomført fuktmålinger som viser høyt fuktnivå i trevegger. I kombinasjon med synlige fukt og råteskader vurderes ytterligere hulltaking som unødvendig, ettersom det allerede er konstatert gjennom tilgjengelige observasjoner.
Konsekvens/tiltak
• Alt av organiske materialer må fjernes.
• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
Anbefaler å ettermontere rotoravfukteranlegg i kombinasjon med plast mot grunnen som forebyggende tiltak mot kondensering og fuktbelastning i
kjellerrommene. Kostnadsestimatet omfatter sanering av trematerialer og installering av rotoravfukter.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Det er avvik:
Røropplegg og samleskap er ikke ferdigstilt og anlegget er derfor ikke funksjonelt. Deler av opplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det er behov for ferdigstillelse av påbygente arbeider med nytt røropplegg i boligen. Kontakte vvs-fagmann for gjennomgang, utvidet vurdering av plan for videre fremdrift og ferdigstillelse.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av

avløpsanlegget.
• Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Anlegget er ikke ferdigstilt og derfor ikke i bruk. Opplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden. Avløpsluftingen er avsluttet i kjellerrom, uten durgoventil eller primærlufting ut av boligen. Eksisterende løsning medfører høy grad av avgasser og vanndamp/kondens fra anlegget. Durgoventil i kjøkkenskap er ikke tilstrekkelig som primærlufting ved fremtidig bruk.
Påbegynte arbeider med reetablering av innvendige avløpsrør er uferdig.
Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
Det er behov for rehabilitering og ferdigstillelse av avløpsanlegget i boligen. Kontakte vvs-fagmann for gjennomgang, utvidet vurdering av plan for videre fremdrift. Videre må det gjøres en vurdering av kloakkluftingen og tiltak for tilstrekkelig lufting av avløp.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Berederen var frakoblet og dermed ikke funksjonell, på befaringstidspunktet.
Berederen står i et kondensfuktig miljø og det ble registrert påbegynte rustsvekkelser. Dette er også av betydning for tilstanden på den elektriske tilkoblingen.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
Anbefaler å kontakte el-fagmann for vurdering av den elektriske tilkoblingen. Det må etableres ny tilkobling i forbindelse med en fremtidig ferdigstillelse av røropplegget i boligen.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Drenering.
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.
Terrengforholdene i kombinasjon med tekniske løsninger for bortledning av overvann, medfører at det passerer overvann gjennom deler av kjelleretasjen. Løsningen medfører økt grad av kondensbelastning i kjelleretasjen.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
Anbefaler etterfylling av drenspukk som underlag for plastfolie eller radonfolie i kjellerrommene. Løsningen må sees i sammenheng med tiltak for utbedring av kjellerrommene. Videre må det påregnes utvendige tiltak for bortledning av overvann.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer.
Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
• Konstruksjonene har skjevheter.
Videre ble det registrert rustsvekkelser i flettverksgjerde over betongmuren og svikt/utbuling i tilknytning til natursteinsmuren. Muren kan være utsatt for frostsprengning fra tilbakefylte masser.
Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
Det må påregnes kommende rehabilitering, oppføring av ny forstøtningsmur eller andre opparbeidelses-tiltak. Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med avsnittene: Drenering og Rom under terreng.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tomteforhold > Terrengforhold.
Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
Fjellterrenget leder overvann inn mot kjellerrommene. Det ble registrert sprekker i betongdekkene.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.
Videre må det påregnes rehabilitering eller reetablering av betongopparbeidelsen.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger.
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.
• Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftinger.
Anlegget var ikke funksjonelt på befaringstidspunktet, som følge av påbegynte og uferdige arbeider med fornyelse av innvendig røropplegg.
Konsekvens/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. Utvendig stoppekran må lokaliseres. Naturlige aldringssvekkelser for utvendig

stoppekran medfører at stoppekranen må kun benyttes i samråd med vvs-fagmann eller ved akutte tilfeller av lekkasjer på vannledningen, ettersom det kan være mekanisk funksjonssvikt som ikke gir seg til kjenne før kranen stenges og skal reåpnes. Dette under forutsetning av at stoppekranen lokaliseres.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Generell.
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Baderommet er ikke funksjonelt. Det er uferdige arbeider, motfall på gulv, utettheter/ufagmessig utførelse av våtromsplater i dusjsone og det mangler avtrekksventilering.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Våtrommet fremstår som uferdig og ikke egnet for bruk. Det er påvist flere avvik knyttet til fallforhold, tettesjikt, ventilasjon og utførelse i våtsone. Samlet sett vurderes det ikke som hensiktsmessig med punktvise utbedringer, og våtrommet må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom.
Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
• Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.
Dusjsonen har synlige utettheter og er ikke egnet for direkte vannsprut. Vurderingen omfatter også øvrige deler av baderommet.
Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
Våtrommet må renoveres. Hovedkostnadsestimatet fremgår av det foregående avsnittet og må sees i sammenheng med avsnittet: Krypkjeller
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Synlig svelling og sprekk i front, under vask. Vanntilkoblingen var ikke ferdigstilt på befaringstidspunktet.
Det ble registrert symptomer på fuktskade / vannskade i tilknytning til vegg, under loftsbad. Ujevn / ufagmessig montering av skrog, fronter, sokkel og skyllekum.
Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
Reetablere vanntilkobling og utbedring av skader på innredning og benkplate. Alternativt utskiftning av innredninger.
Anbefaler på generelt grunnlag å ettermontere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper / waterguard, for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuelle lekkasjer.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG2: Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Taktekking.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Takomleggingen er i følge eier utført ved ufaglært egeninnsats og faglært assistanse. Sløyfer er montert direkte på undertaksduk uten bruk av sløyfebånd/pakning. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning ved spikergjennomføringer, særlig dersom vann ledes mot sløyfene som følge av ujevnheter i undertaket. Løsningen er sårbar ved snø- og regninntrengning.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
For å redusere risiko for skjulte fuktskader anbefales det å etablere forskriftsmessig inspeksjonsluke til øverloft og jevnlig kontroll av undertaket, særlig i perioder med snøsmelting og slagregn. Videre må undertaket utluftes tilstrekkelig fra innvendig side for å unngå muggskader ved opphopning av dampholdig luft og kondensering.

Utvendig > Nedløp og beslag.
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.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Bortledning av nedløpsvann er av betydning for å unngå unødig konsentrert fuktbelastning mot kjellerrommene

Utvendig > Hovedinngangsdør.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det ble registrert påbegynt svelling ved veggfoten og manglende utvendig terskelbeslag.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det må påregnes kommende reparasjon / utbedring av dørbladet og ettermontering av terskelbeslag.
Rehabiliteringsarbeidene bør utføres i forbindelse med utvendig omkledning og rehabilitering av bakenforliggende konstruksjoner.

Innvendig > Pipe og ildsted.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Det ble registrert rustsvekkelser i tilknytning til sotluke i kjeller og sotrenner ved feieluke på loft.
Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
Utbedring av sotluke i kjeller.
Anbefaler å kontakte kommunens brann / feiervesen for gjennomgang og overordnet vurdering av fyringsanlegget i bygningen, før videre bruk.

Innvendig > Innvendige trapper.
Vurdering av avvik:
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.
Konsekvens/tiltak
• Trappen står foran en god del vedlikehold.
Fri høyde og trappens utforming kan ikke uten videre endres uten omfattende konstruksjonsmessige inngrep og eventuell utskiftning av trappen.

Innvendig > Innvendige dører.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Videre må overflater, låsekasser og vridere utbedres.

Innvendig > Tiltak mot mus.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det ble registrert / påvist avføring fra mus i kjeller og innvendig i boligen.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det må påregnes tiltak mot mus i boligen

Tekniske installasjoner > Ventilasjon.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
• Det er påvist begrenset ventilering/ luftgjennomstrømning.
Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
Anbefaler ettermontering av mekaniske avtrekk i våtrom, samt ettermontering av tilluftsventiler i yttervegger og gjennomstrømningsspalter i dørene for å
sikre et minimum med luftvekslinger og uttransportering av dampholdig inneluft. Økt grad av ventilering vil samtidig ha en forebyggende effekt mot innvendig kondensering. Viser for øvrig til avsnittet: Rom under terreng, som omhandler
rotoravfukteranlegg i kjellerrommene.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter.
Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
Aldringssvekkelser for betongkonstruksjoner. Plasstøpte grunnmurer fra den aktuelle tidsperioden inneholder erfaringsmessig stor grad av kult og steinmasser og manglende eller begrenset grad av armering.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det må påregnes utbedringer av murverket. Kosmetisk overflatevedlikehold / rehabilitering påregnes og sprekker i den vertikale konstruksjonen kan med
fordel tettes på utvendig side. I forbindelse med en eventuell fremtidig renovering anbefales etablering av tett / kapillærbrytende sjikt mot grunnen.

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Enkel montering. Det ble registrert friksjon mellom dør/front og avtrekksinstallasjonen.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Utbedring av monteringsløsning og rens av ventilator.

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:

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? - Gammelt bad fra byggeår, alt er revet og nytt rør er lagt opp.
2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? - Sørlandet VVS har lagt opp nytt rør. Arbeid utført i 2025.
3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? - Lekkasje fra tak tidligere.
4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? - Alt som har med tak og gjøre er nytt. Det har blitt gjort med hjelp av en bekjent som er snekker. Nye stender, takpapp, takstein osv. Har bilder på dette. Arbeid utført i 2025.
13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? - Lagt opp en del nye rør. alt gammelt rør er fjernet fra bad og toalett. Arbeid er utført i 2025 av Sørlandet VVS.
17. Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? - Se takstrapport.
21. Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen? - Råte i tak fra gammel lekasje. Etter nytt tak så er boligen tett.

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 eller fremgår av salgsoppgave.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer følger handelen: Ingen

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort før overtagelse.

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.

Tomt
351.1 m², festet
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er festet. Grunneier er Ellen Elisabeth Bjorvatn. Årlig festeavgift er pr 03.03.26. kr. 1 200,-, men vil i juni 2026 reguleres til 1 700,-. Festekontrakt er fra 1892 og er ikke mulig å bestille fra Statens Kartverk. Megler har funnet dokument i digalarkivet.no, som antas å kunne være den gamle festekontrakten. Dette er uvisst og dokumentet er vanskelig å tyde, men dokumentet er vedlagt salgsoppgave. Megler er ikke kjent med innholdet. Grunneier har heller ikke festekontrakten p.t.

Trappen opp til boligen ligger utenfor eiendommens tomtegrense.

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

Parkering
Det er ingen parkeringsplass til eiendommen. Området foran muren på gnr. 58 bnr. 144 er naboens tomt.

ENERGI

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

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

Info strømforbruk
Selger har ikke bebodd boligen og har derfor ikke fremlagt strømforbruk.

Energi- og oppvarmingskarakter
Ikke angitt - E

ØKONOMI

Formuesverdi primær
Kr 734 685 pr 2024

Formuesverdi sekundær
Kr 2 938 741 pr 2024

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Årlig festeavgift
Kr 1 700

Regulering av festeavgift
2026

Kommunale avgifter
Kr 23 344 pr 2026

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann kr. 5 322,-, avløp kr. 7 827,-, feiing kr. 383,-, eiendomsskatt kr. 4 768,- og RTA renovasjon kr. 5 044,-.

Eiendomsskatt
Kr 4 768 pr 2025

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på kr. 4 768,- for 2025. Eiendomsskatten er forventet å øke i 2026.

Tilbud lånefinansiering
Finansiering i Sparebanken Norge etter bankens kredittvurdering. Kontakt megler, eller ring 91505555 for nærmere informasjon.
Dersom det er ønskelig, og kunden gir sitt samtykke, kan Eiendomsmegler Norge formidle tilbud om forsikring, finansiering eller plassering gjennom Sparebanken Norge

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. 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.

Vei, vann og avløp
Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Rørene er lagt, men ikke koblet til innvendig.

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 i hensynssone "bevaring kulturmiljø" i kommuneplan for Tvedestrand kommune.

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 krav på kommunal eiendomsskatt og evt. krav på kommunale avfallsgebyrer, feieavgifter og vann- og kloakkavgifter. Panteretten går foran alle andre heftelser.

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

4213/58/20:
10.09.1892 - Dokumentnr: 900021 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
ÅRLIG AVGIFT NOK 4

10.09.1892 - Dokumentnr: 900021 - Festekontrakt - vilkår
ÅRLIG AVGIFT NOK 4

01.08.1884 - Dokumentnr: 900021 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4213 Gnr:58 Bnr:14
01.01.2020 - Dokumentnr: 1719769 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0914 Gnr:58 Bnr:20

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

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. Vi 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 880 000

Totalpris
Kr 921 090

Omkostninger kjøpers beskrivelse
880 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

22 000,00 (Dokumentavgift)
18 000,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
23 090,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
41 090,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

---

903 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
921 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

Overtakelse
Overtagelsesdato skal fastsettes før aksept av bud. Ved spesielle ønsker skal dette fremkomme som forbehold i evt. bud.

Boligselgerforsikring
Det er ikke tegnet boligselgerforsikring på eiendommen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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 5 700,- til kr 7 500,- 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. Eiendomsmegler Norge 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.

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 vår hjemmeside emnorge.no

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.emnorge/60250002. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Meglers vederlag
Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt:
Fastpris: kr. 49 000,00,-
Tilretteleggingsgebyr: kr. 8 900,-
Oppgjørshonorar: kr. 7 900,-
Markedsføringspakke: kr. 23 900,-
Visningshjelp/overtakelse: kr. 2 400,- pr. stk.
Grunnbok, elektroniske tjenester og kundekontroll: kr. 2 900,-
Betalingsutsettelse kr. 3 500,-

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:
Kopi av tinglyste dokumenter: kr. 300,- pr. dokument.
Sikringsobligasjon: kr. 545,-.
Innhenting av opplysninger fra kommune: kr. 4 150,-

Alle beløp er inkl.mva.

Kunden står fritt til å trekke oppdraget ubegrunnet i hele oppdragsperioden. Det eneste kunden blir belastet dersom eiendommen ikke selges er eventuelle avtalte utlegg, utgifter til innhenting av eiendomsinformasjon samt kr. 10 000,- i honorar for arbeidet megler har utført med oppdraget.

Forsikring
Fremtind Forsikring
Polisenummer: 7917490

Selger
Hovhannes Bayadjan

Oppdragsanvarlig
Maria Stornes
Eiendomsmegler
Maria.Stornes@emnorge.no
Tlf: 905 70 307

Ansvarlig megler
Maria Stornes
Eiendomsmegler
Maria.Stornes@emnorge.no
Tlf: 905 70 307

Eiendomsmegler Norge, Risør/Tvedestrand ,
Hovedgata 26, 4900 TVEDESTRAND

Tlf: 371 43 000
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

Sørmegleren og Eiendomsmegler Vest har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

Oppdragsnummer
60260002

Salgsoppgavedato
06.03.2026

Plantegning

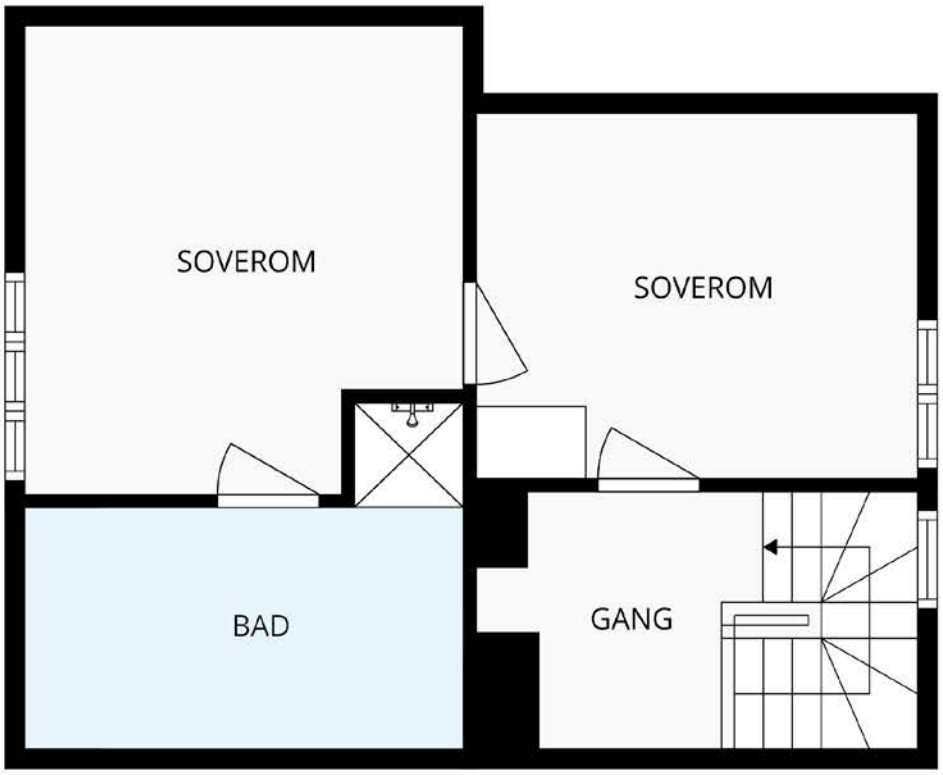


SØNNAVIND MEDIA

Eiendomsmegler Norge

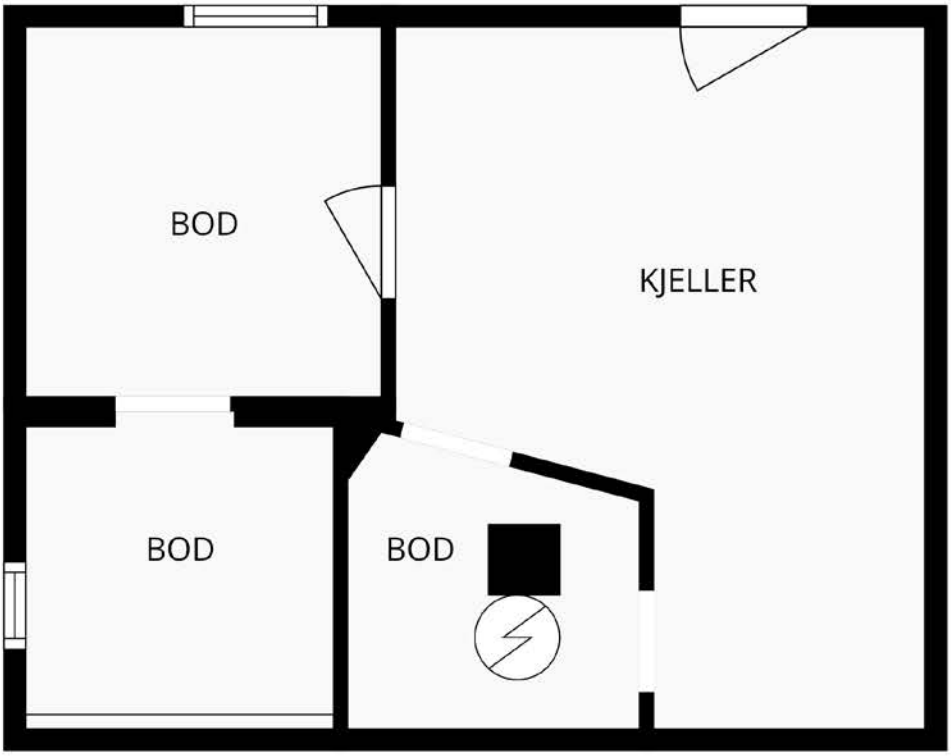
Plantegningen(e) er en illustrasjon av boenheten
og er ikke målbar. Avvik kan forekomme

Plantegning



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

Plantegning



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



Gang



Stue



Stue



Romslig stue med god plass til møblement



Kjøkken





Rom benyttet som soverom i 2. etasje





Rom benyttet som soverom i 2. etasje





Her har det vært bad, innredning er demontert og rommet må totalrenoveres





Tidligere toalettrom under trapp

Nabolagsprofil

Fjærkleivene 65 - 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	12 min 1.1 km
Grenstøl bussterminal Linje F5	23 min 2 km
Hagefjord brygge Linje 194	14 min 12 km
Sandøya Hauketangen Linje 194	14 min 12 km

Skoler

Tvedestrand barneskole (1-7 kl.) 423 elever, 21 klasser	4 min 1.8 km
Lyngmyr skole (8-10 kl.) 246 elever, 18 klasser	20 min 1.7 km
Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser	21 min 1.8 km

Ladepunkt for el-bil

Tvedestrand Supercharger	4 min
Tvedestrand sentrum - Tvedestrand k...	12 min

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

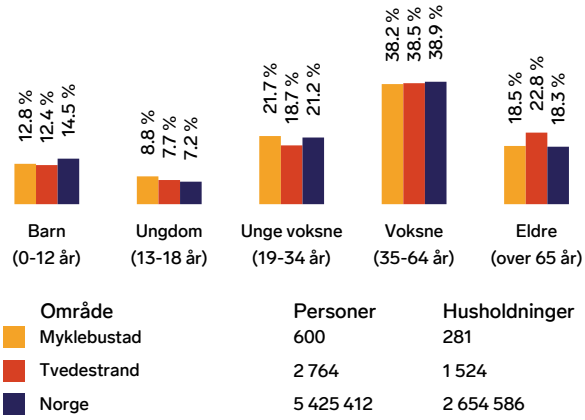
Kvalitet på skolene

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

Dagligvare

Rema 1000 Tvedestrand Post i butikk, PostNord	3 min 0.2 km
Kiwi Tvedestrand	4 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 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring

Støynivået
Lite støynivå 93/100

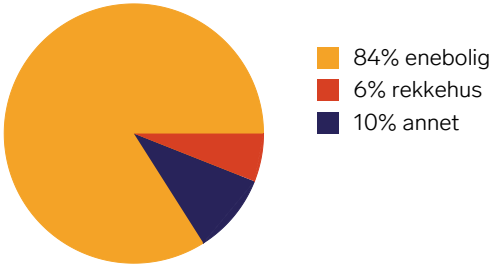
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Sport

Tjennaparken Sandvolleyballbane Sandvolleyball	6 min 0.5 km
Tvedestrand skole Aktivitetshall, ballspill	11 min 1 km
SKY Fitness Tvedestrand	4 min
Aktivitetshuset	13 min

Boligmasse



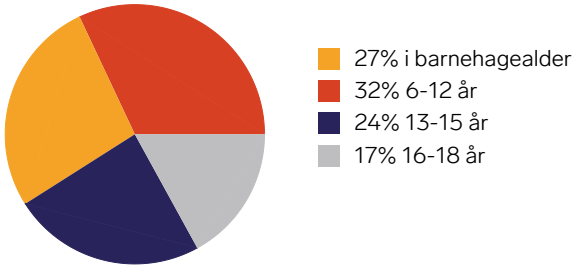
«Kort vei til byen, butikker, skoler, barnehager, badestrender i sjø og ferskvann. Gåavstand til Norges største badepark som også er gratis. 5 min til golfbane.»

Sitat fra en lokalkjent

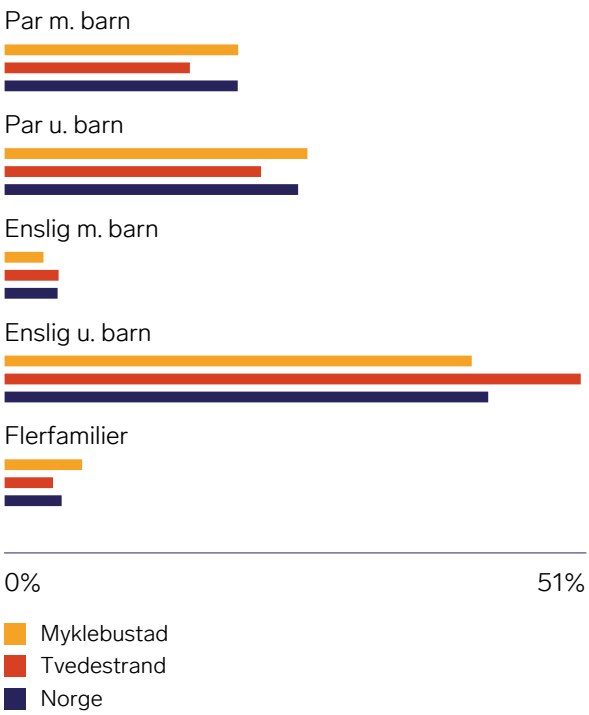
Varer/Tjenester

Grisen Storsenter	5 min
Apotek 1 Tvedestrand	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

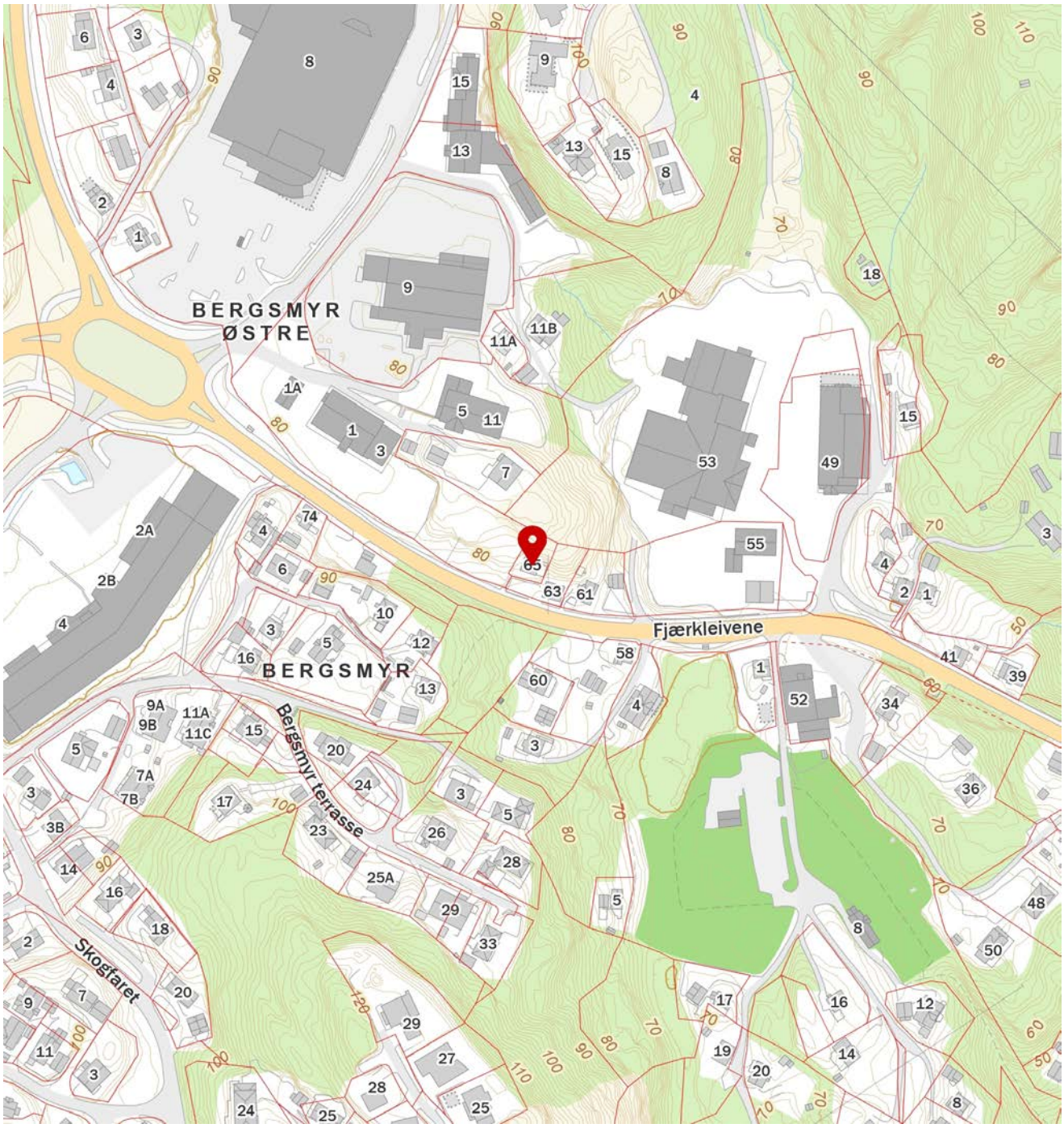


Sivilstand

		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 2025





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Fjærkleivene 65, 4900 TVEDESTRAND
TVEDESTRAND kommune
gnr. 58, bnr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 20.01.2026 **Rapportdato:** 31.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20201-1784 **Referansenummer:** TR1932

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstmann Espen Martinsen

Takstmann Espen Martinsen
Takstingeniør – Byggmester

Rapportansvarlig

Espen Martinsen

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

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Beskrivelse av eiendommen

Renoveringsklar enebolig, oppført i halvannen innredet etasje og uinnredet kjeller.

Byggeåret er ukjent. I følge grunnboken ble festekontrakten opprettet i 1892.

Taktekkingen med tilhørende takrenner, nedløp og beslag er fornyet etter overtakelse i 2024. Kjøkkeninnredningen er av nyere dato, men med synlige skader.

Påløpt slitasje i kombinasjon med registrerte bygningsskader medfører at boligen samlet sett vurderes som renoveringsklar, og ikke egnet for normal bruk uten omfattende utbedringer.

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

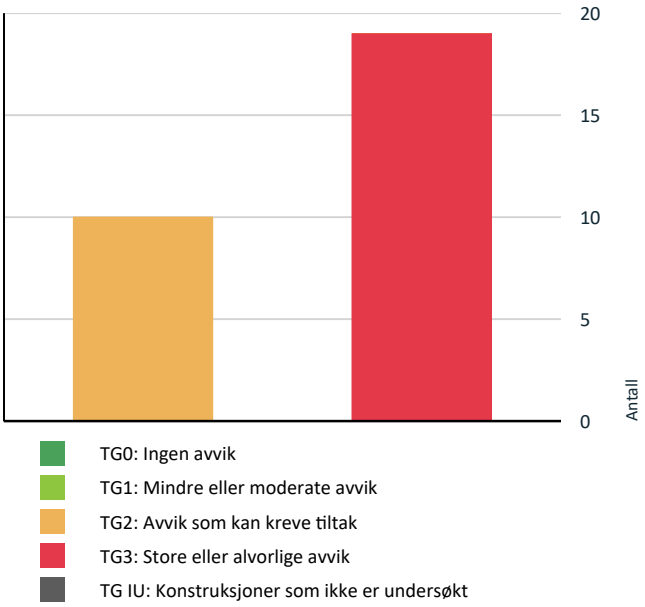
Enebolig

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte 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.

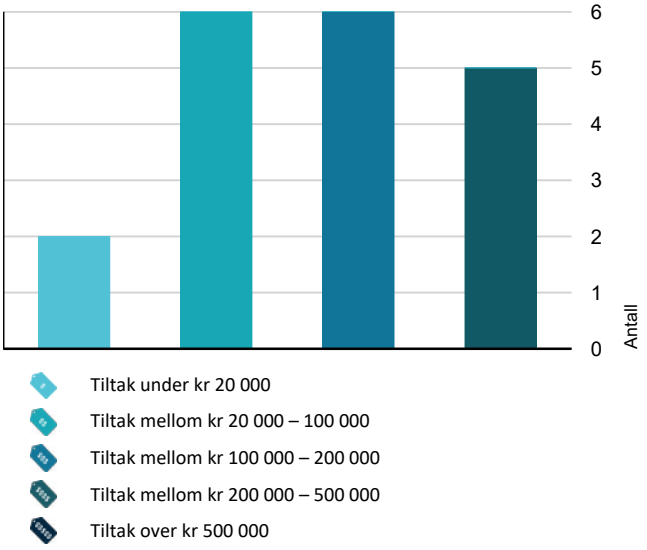
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann, tilknyttet Norsk Takst.

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

Mandat:
Utarbeidelse av tilstandsrapport for bolig.

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. Enkelte kostnadsanslag kan overlappe hverandre dersom tiltak gjennomføres samlet, eksempelvis ved helhetlig rehabilitering. Kostnadsestimatene må derfor ikke summeres ukritisk.

Referansenivå settes med utgangspunkt i vurderingskriteriene for Norsk standard 3600:2018 og tilgjengelige opplysninger om oppføringsår.

Undersøkelsene er begrenset til synlige og tilgjengelige flater, samt enkle målinger og observasjoner i tråd med forskriftens undersøkelsesnivå 1. Skjulte konstruksjoner åpnes ikke, med mindre forskriften krever hulltaking. Vurderingene baserer seg på de opplysningene eier har gitt og tilgjengelig dokumentasjon på befaringstidspunktet. Manglende, uriktig eller tilbakeholdt informasjon kan medføre at forhold ikke avdekkes.

Befaring utført i undersøkelsesnivå 1.
Omfanget er/kan være mer en hva som fremkommer på bilder. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Kjellerdør** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Hovedinngangsdør** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Tiltak mot mus** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Kommentar
Ukjent oppføringstidspunkt. I følge grunnboken ble festekontrakten opprettet i 1892.

Standard
Bygningen har lav standard.

Vedlikehold
Bygningen vurderes som renoveringsklar.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, takutstikket på ett punkt og tilgjengelige innvendige overflater.

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

Bærende undertak og lett undertakstekking av takduk. Taket er tekket med betongtakstein.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Takomleggingen er i følge eier utført ved ufaglært egeninnsats og faglært assistanse. Sløyfer er montert direkte på undertaksduk uten bruk av sløyfebånd/pakning. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning ved spikergjennomføringer, særlig dersom vann ledes mot sløyfene som følge av ujevnheter i undertaket. Løsningen er sårbar ved snø- og regninntrengning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å redusere risiko for skjulte fuktskader anbefales det å etablere forskriftsmessig inspeksjonsluke til øverloft og jevnlig kontroll av undertaket, særlig i perioder med snøsmelting og slagregn. Videre må undertaket utluftes tilstrekkelig fra innvendig side for å unngå muggskader ved opphopning av dampholdig luft og kondensering.





Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

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

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.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Bortledning av nedløpsvann er av betydning for å unngå unødig konsentrert fuktbelastning mot kjellerrommene.









TG 3 Veggkonstruksjon

Undersøkelsen er foretatt ved visuell inspeksjon, fra bakkenivå.

Det er uvisst om konstruksjonen er oppført i tømmer, bindingsverk eller en kombinasjon av disse. Teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Utvendige overflater er utført med stående malt kledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Det er synlige råteskader under vindu i stue, østlig side. Utvendige utettheter tilsier at konstruksjonen er eller har vært utsatt for fuktbelastning, med påregnelige skader i skjulte konstruksjoner. Vurderingen omfatter også fuktinnholdet som er påvist i kjellerrommene. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, men skadeomfanget vurderes som betydelig.

Konsekvens/tiltak
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Tilstandsrapport

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det er behov for full utvendig rehabilitering / omkledning og utbedring av bakenforliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå og innvendige overflater.

Taket er en plassbygget saltakskonstruksjon med tildekkede overflater mot innredede rom.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Det er ingen lufting i konstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Manglende tilgang / inspeksjonsmulighet til øverloft. Tilgang til konstruksjonens hulrom er forskriftsmessig påkrevet. Tildekkede takkonstruksjoner fra den aktuelle tidsperioden med begrenset eller manglende utlufting er særlig utsatt for kondens/fuktproblematikk og betegnes som risikokonstruksjoner. Tidligere Utettheter / svikt i taktekkingen medfører også påregnelige fuktskader i takkonstruksjonen. Det ble målt skadelig høyt trefuktinnhold i tilknytning til fuktmerker i kott. Det er for øvrig uvisst om dette er forårsaket av utettheter i taktekkingen eller innvendig kondens.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering må etableres.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Utlufting av skråtak og kotter er av betydning for å unngå kondensfukt. Etablere forskriftsmessig inspeksjonsluke / inspeksjonsmulighet for brann og slukkemannskaper, samt mulighet for kontroll av konstruksjonens tilstand. Takkonstruksjonen må rehabiliteres for etablering av tekniske løsningsvalg som har skadeforebyggende effekt, samt utbedring/rehabilitering av konstruksjonen. Det må gjøres videre undersøkelser i forbindelse med påvist oppfukting ved veggfoten, på innvendig side av kott. Videre må det påregnes forebyggende tiltak mot mus. Innvendig avtrekksventilering må utbedres for å sørge for undertrykk i boligen og redusert dampbelastning mot de ytre konstruksjonsdelene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Synlige fuktmerker og skadelig høyt trefuktinnhold på innvendig side av kott.

TG 3 Vinduer

Malte trevinduer med enkle og koblede glassfelt.
Enkelte nyere vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- 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.

Gjenværende vinduer fremstår i redusert forfatning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det må påregnes utskiftning av vinduene i boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









TG 2 Hovedinngangsdør

Nyere tre/trefiberdør i malt utførelse.

Tilstandsrapport

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

Det ble registrert påbegynt svelling ved veggfoten og manglende utvendig terskelbeslag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes kommende reparasjon / utbedring av dørbladet og ettermontering av terskelbeslag. Rehabiliteringsarbeidene bør utføres i forbindelse med utvendig omkledning og rehabilitering av bakenforliggende konstruksjoner.



TG 3 Kjellerdør

Enkel tredør i malt utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak
• Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treterrasse i tilknytning til den vestlige siden.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Terrassen fremstår i redusert forfatning og med råteskader. Synlig svikt/brekkasjer i deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Beslag må skiftes ut/monteres.
• Påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport

Konstruksjonen må rehabiliteres / reetableres i sin helhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000






TG 3 Utvendige trapper

Betongtrapper i tilknytning til hovedadkomst og i tilknytning til terrenget på den nordlige siden.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert redusert tilstand på betongkonstruksjonene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring / reparasjon av betongkonstruksjoner og ettermontering av rekke / fallsikring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000




INNVENDIG

TG 3 Overflater

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

Innvendige gulver er utført med tregulv, belegg og nyere laminatgulv.
Veggflatene er utført med malt strie og malte panelplater.

Tilstandsrapport

Det er benyttet malte plater og takessplater i tak / himlinger.

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

Innvendige overflater er preget av slitasje, muggskader og uferdige påbegynte arbeider. Innvendige overflater har et helhetlig renoveringsbehov.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det er behov for renovering av innvendige overflater.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre mellom etasjeplanene.

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.

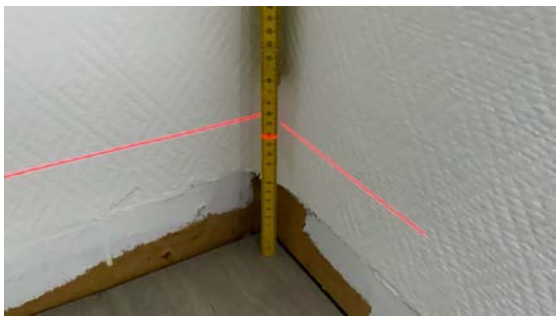
Det er påvist fuktskader med påfølgende råte og soppskader i etasjeskiller mot kjeller. Skillekonstruksjonen under baderommet kan også være utsatt for fuktbelastning. Synlige boreganger etter treskadeinsekter og museganger i synlige deler av isolasjon. Forholdene gir klare indikasjoner på svekket konstruksjon og behov for omfattende tiltak.

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

Skillekonstruksjonene må rehabiliteres og råteskadede konstruksjonsdeler må skiftes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen er utført med mur/teglsteinspipe.

Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport

Støpejernsovn i stue, hovedetasje.

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

Det ble registrert rustsvekkelser i tilknytning til sotluke i kjeller og sotrenner ved feieluke på loft.

Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Utbedring av sotluke i kjeller.

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







TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurderingen omfatter kjellerrommene.

Det er enkelt terrenggulv i kjeller. Deler av veggflatene er utført med trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
• Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Det er gjennomført fuktmålinger som viser høyt fuktnivå i trevegger. I kombinasjon med synlige fukt og råteskader vurderes ytterligere hulltaking som unødvendig, ettersom det allerede er konstatert gjennom tilgjengelige observasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Alt av organiske materialer må fjernes.
• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Anbefaler å ettermontere rotoravfukteranlegg i kombinasjon med plast mot grunnen som forebyggende tiltak mot kondensering og fuktbelastning i kjellerrommene. Kostnadsestimatet omfatter sanering av trematerialer og installering av rotoravfukter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







TG 2 Innvendige trapper

Svingtrapp i tre med belegg i gangtrinnene.

Vurdering av avvik:
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
- Trappen står foran en god del vedlikehold.

Fri høyde og trappens utforming kan ikke uten videre endres uten omfattende konstruksjonsmessige inngrep og eventuell utskiftning av trappen.





TG 2 Innvendige dører

Malte speildører i tre.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

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

Videre må overflater, låsekasser og vridere utbedres.

Tilstandsrapport





TG 2 Tiltak mot mus

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert / påvist avføring fra mus i kjeller og innvendig i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes tiltak mot mus i boligen.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

TG 3 Generell

Renoveringsklart bad/vaskerom i boligens loftsetasje.

Overflater:
Gulvbelegg med oppkant. Veggflatene er utført med malte plater og det er benyttet takessplater i himlingene.

Utstyr:
Innredninger og utstyr er demontert og fjernet.

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

Baderommet er ikke funksjonelt. Det er uferdige arbeider, motfall på gulv, utettheter/ufagmessig utførelse av våtromsplater i dusjsone og det mangler avtrekksventilering.

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

Våtrommet fremstår som uferdig og ikke egnet for bruk. Det er påvist flere avvik knyttet til fallforhold, tettesjikt, ventilasjon og utførelse i våtsone. Samlet sett vurderes det ikke som hensiktsmessig med punktvise utbedringer, og våtrommet må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Dusjsonen har synlige utettheter og er ikke egnet for direkte vannsprut. Vurderingen omfatter også øvrige deler av baderommet.

Konsekvens/tiltak
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Våtrommet må renoveres. Hovedkostnadsestimatet fremgår av det foregående avsnittet og må sees i sammenheng med avsnittet: Krypkjeller

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkken i boligens hovedetasje.

Overflater:
Gulvbelegg. Veggflatene er utført med malt strie og det er benyttet malte plater i taket.

Innredning:
Over og underskaper med slette lyse laminerte fronter.

Utstyr:
Avsatt plass til komfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Synlig svelling og sprekk i front, under vask. Vanntilkoblingen var ikke ferdigstilt på befaringstidspunktet.
Det ble registrert symptomer på fuktskade / vannskade i tilknytning til vegg, under loftsbad. Ujevn / ufagmessig montering av skrog, fronter, sokkel og skyllekum.

Konsekvens/tiltak
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Reetablere vanntilkobling og utbedring av skader på innredning og benkplate. Alternativt utskiftning av innredninger.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkel montering. Det ble registrert friksjon mellom dør/front og avtrekksinstallasjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring av monteringsløsning og rens av ventilator.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Det er påbegynte arbider med etablering av nye vannrør i plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Det er avvik:

Røropplegg og samleskap er ikke ferdigstilt og anlegget er derfor ikke funksjonelt. Deler av opplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er behov for ferdigstillelse av påbygente arbeider med nytt røropplegg i boligen. Kontakte vvs-fagmann for gjennomgang, utvidet vurdering av plan for videre fremdrift og ferdigstillelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 3 Avløpsrør

Det er påbegynte arbeider med etablering av nye innvendige avløpsrør. Gjenværende avløpsrør i kjellerrom. Det er for øvrig uvisst om innvendig røropplegg er tilknyttet gjenværende bunnledninger av soil/støpejernsavløp.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

• Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.

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

Anlegget er ikke ferdigstilt og derfor ikke i bruk. Opplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden. Avløpsluftingen er avsluttet i kjellerrom, uten durgoventil eller primærlufting ut av boligen. Eksisterende løsning medfører høy grad av avgasser og vanndamp/kondens fra anlegget. Durgoventil i kjøkkenskap er ikke tilstrekkelig som primærlufting ved fremtidig bruk.

Påbegynte arbeider med reetablering av innvendige avløpsrør er uferdig.

Konsekvens/tiltak

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

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

• Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Det er behov for rehabilitering og ferdigstillelse av avløpsanlegget i boligen. Kontakte vvs-fagmann for gjennomgang, utvidet vurdering av plan for videre fremdrift. Videre må det gjøres en vurdering av kloakkluftingen og tiltak for tilstrekkelig lufting av avløp.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport






TG 2 Ventilasjon

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken.

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

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

Anbefaler ettermontering av mekaniske avtrekk i våtrom, samt ettermontering av tilluftsventiler i yttervegger og gjennomstrømningsspalter i dørene for å sikre et minimum med luftvekslinger og uttransportering av dampholdig inneluft. Økt grad av ventilering vil samtidig ha en forebyggende effekt mot innvendig kondensering. Viser for øvrig til avsnittet: Rom under terreng, som omhandler rotoravfukteranlegg i kjellerrommene.

TG 3 Varmtvannstank

Nyere varmtvannsbereder (ca 200 liter) er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Berederen var frakoblet og dermed ikke funksjonell, på befaringstidspunktet.

Berederen står i et kondensfuktig miljø og det ble registrert påbegynte rustsvekkelser. Dette er også av betydning for tilstanden på den elektriske tilkoblingen.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Anbefaler å kontakte el-fagmann for vurdering av den elektriske tilkoblingen. Det må etableres ny tilkobling i forbindelse med en fremtidig ferdigstillelse av røropplegget i boligen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



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.

Tilstanden 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.

Vurderingene av det elektriske anlegget er kun basert på visuell observasjon. Det er ikke gjennomført funksjonstesting eller elektrofaglig kontroll etter gjeldende standarder for elektrofaglig personell. Forhold knyttet til sikkerhet eller forskriftsmessighet må vurderes av kvalifisert installatør eller el-takstmann.

Hovedsakelig åpent elektrisk anlegg, tilknyttet enkel veggmontert el-tavle med tradisjonelle skrusikringer i trappegang, loftsetasje.

Anlegget fremstår som underdimensjonert i forhold til moderne bruk og vurderes som modent for oppgradering. Det ble registrert utilstrekkelig mantling / isolering enkelte steder. Manglende/utilstrekkelig innfesting av ledninger.

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.
   Vet ikke.

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

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

   Vet ikke

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Vet ikke.

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

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

Tilstandsrapport

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?
Ja

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

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

Anlegget fremstår som underdimensjonert i forhold til moderne bruk og vurderes som modent for oppgradering. Det ble registrert utilstrekkelig mantling / isolering enkelte steder. Manglende/utilstrekkelig innfesting av ledninger.

Ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet. Det må påregnes oppgradering av el-anlegget

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







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det visuelle inntrykket tilsier at bygningen er oppført over fjellgrunn og/eller steinmasser over fjell. Grunnundersøkelser ut over observasjoner på stedet er ikke foretatt.

TG 3 Drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Delvis tilbakefylte kjellermurer. Deler av overvannet ledes på terrengflaten gjennom kjellerrommene, med påfølgende fuktinnsig.

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.

Terrengforholdene i kombinasjon med tekniske løsninger for bortledning av overvann, medfører at det passerer overvann gjennom deler av kjelleretasjen. Løsningen medfører økt grad av kondensbelastning i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Anbefaler etterfylling av drenspukk som underlag for plastfolie eller radonfolie i kjellerrommene. Løsningen må sees i sammenheng med tiltak for utbedring av kjellerrommene. Videre må det påregnes utvendige tiltak for bortledning av overvann.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong med tilsats av steinmasser. Betongkvalitet og armering er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Aldringssvekkelser for betongkonstruksjoner. Plasstøpte grunnmurer fra den aktuelle tidsperioden inneholder erfaringsmessig stor grad av kult og steinmasser og manglende eller begrenset grad av armering.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det må påregnes utbedringer av murverket. Kosmetisk overflatevedlikehold / rehabilitering påregnes og sprekker i den vertikale konstruksjonen kan med fordel tettes på utvendig side. I forbindelse med en eventuell fremtidig renovering anbefales etablering av tett / kapillærbrytende sjikt mot grunnen.





TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av betong og naturstein.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Videre ble det registrert rustsvekkelser i flettverksgjerde over betongmuren og svikt/utbuling i tilknytning til natursteinsmuren. Muren kan være utsatt for frostsprengning fra tilbakefylte masser.

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

Det må påregnes kommende rehabilitering, oppføring av ny forstøtningsmur eller andre opparbeidelses-tiltak. Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med avsnittene: Drenering og Rom under terreng.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 3 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet i skrånende kuppert fjellterreng med tilbakefylte masser mot grunnmuren. Videre er det etablert betongdekke på to sider.

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

Fjellterrenget leder overvann inn mot kjellerrommene. Det ble registrert sprekker i betongdekkene.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Videre må det påregnes rehabilitering eller reetablering av betongopparbeidelsen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 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. Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp. Kommunale kartløsninger angir ikke stikkledningene mellom boligen og det kommunale nettet.

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.
- Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftinger.

Anlegget var ikke funksjonelt på befaringstidspunktet, som følge av påbegynte og uferdige arbeider med fornyelse av innvendig røropplegg.

Konsekvens/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. Utvendig stoppekran må lokaliseres. Naturlige aldringssvekkelser for utvendig stoppekran medfører at stoppekranen må kun benyttes i samråd med vvs-fagmann eller ved akutte tilfeller av lekkasjer på vannledningen, ettersom det kan være mekanisk funksjonssvikt som ikke gir seg til kjenne før kranen stenges og skal reåpnes. Dette under forutsetning av at stoppekranen lokaliseres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport

Oljetank

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Alternativ rømning ved brann er ikke ivaretatt fra det ene soverommet i loftsetasjen. Det er vinduets netto-åpningsmål som legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Anbefaler av sikkerhetsmessig årsaker å etablere rømning fra det resterende soverommet.

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

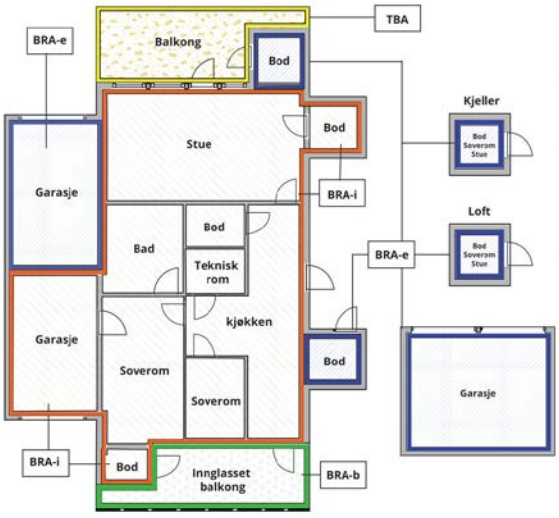
Hva er måleverdig areal?

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 ut til å være delt opp i branncceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsetasje	20			20	
Hovedetasje	40			40	29
Kjeller		15		15	
SUM	**60**	**15**			**29**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsetasje	Trappegang, soverom 1, soverom 2, bad		
Hovedetasje	Entré / trappegang, stue, kjøkken, bod / kott under trapp		
Kjeller		Kjellerboder	

Kommentar

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm.
Trappegang, baderom og deler av det øvrige arealet under skråtakene i boligens loftsetasje er derfor ikke inkludert i arealberegningen.
Vurderingen omfatter hoveddelen av kjellerbodene/kjellerrommene med lav takhøyde

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte 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.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	60	15

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2026	Espen Martinsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4213 TVEDESTRAND	58	20		0	351.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Fjærkleivene 65

Hjemmelshaver
Bjorvatn Ellen Elisabeth, Bayadjan Hovhannes

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Tilgjengelige opplysninger tilsier at eiendommen er tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Tilgjengelige opplysninger tilser at eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp.

Om tomten

Tomtearealet (festet tomt) som fremkommer av rapporten innhentes automatisk fra eiendomsregisteret. Arealet er ikke kontrollert mot eiers målebrev. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som omfatter festekontraktens varighet, rettighetsforhold i feste eller opplysninger om oppjustert festeleie.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Selgers egenerklæring.			Gjennomgått		Nei
Oppdragsbekreftelse.			Gjennomgått		Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.			Gjennomgått		Nei
Tegninger.			Finnes ikke		Nei

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.01.2026	
2	31.01.2026	
3	03.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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.

• 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/TR1932

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

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Andre bilder



Egenerklæring

Fjærkleivene 65, 4900 TVEDESTRAND

11 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fjærkleivene 65	Fjærkleivene 65	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2022 cirka

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Bayadjan, Hovhannes

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

Beskriv feilen og omfanget

gammelt bad fra byggår. alt er revet og nytt rør er lagt opp.

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**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Sørlandet VVS har lagt opp nytt rør

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sørlandet VVS AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkase fra tak tidligere.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Alt som har med tak og gjøre er nytt. Det har blitt gjort med hjelp av en bekjent som er snekker. Nye stender.takpapp, takstein osv. Har bilder på dette

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Lagt opp en del nye rør. alt gammelt rør er fjernet fra bad og toalett.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sørlandet VVS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Se takstrapport

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

råte i tak fra gammel lekasje. etter nytt tak så er boligen tett.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Bayadjan, Hovhannes	**2026-01-11**

Identification



Bayadjan, Hovhannes

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

enova

Energiattest



Adresse **Fjærkleivene 65, 4900 TVEDESTRAND**	
Dato for energimerking **06.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-267130**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **193490980**
Gårdsnummer **58**	Bruksnummer **20**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1982**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **60,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **60,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **356,39 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **350,45 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **21 027 kWh**



Fjærkleivene 65, 4900 TVEDESTRAND

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Fjærkleivene 65, 4900 TVEDESTRAND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 12: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

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.

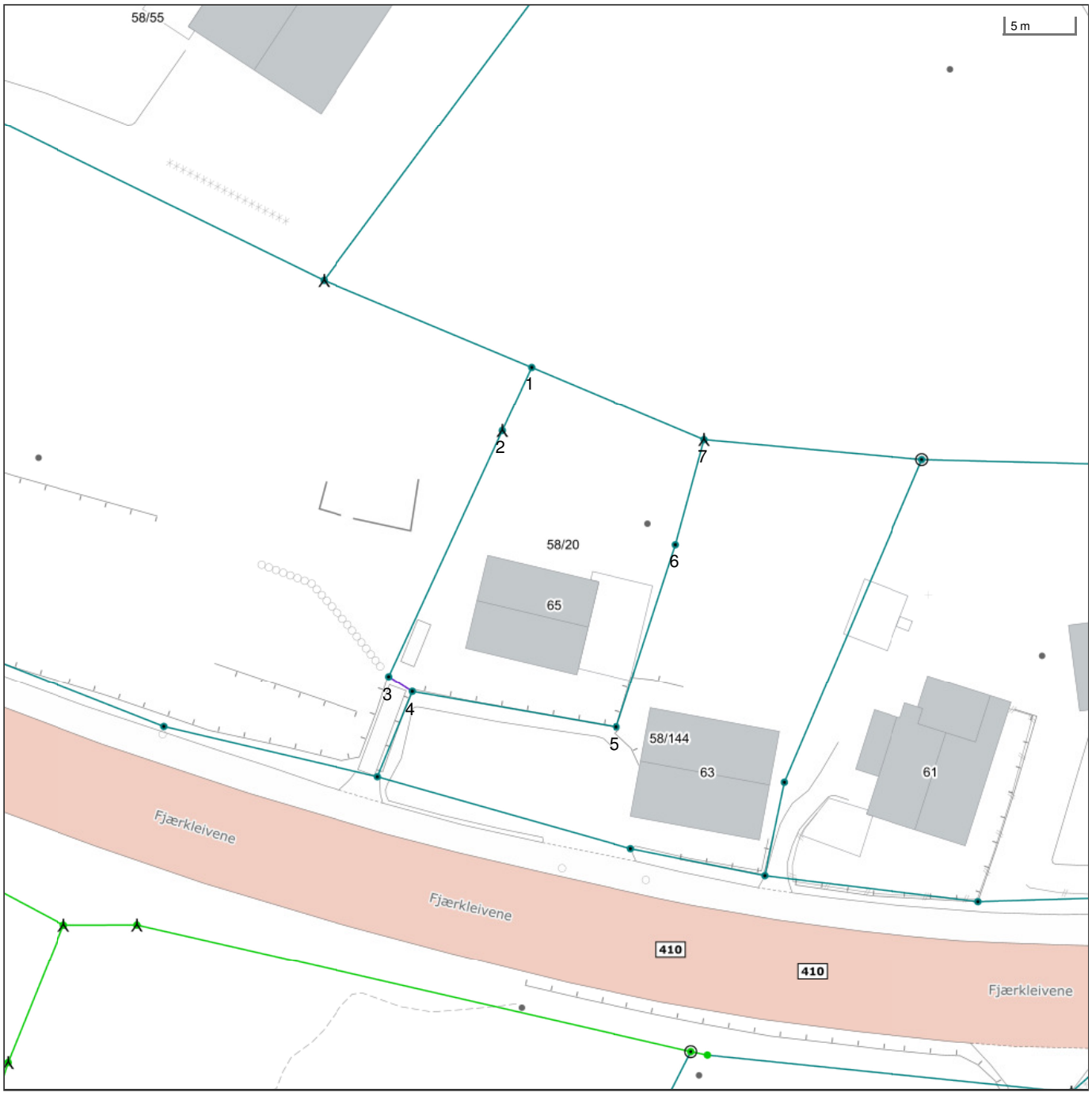
1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilde**r som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående 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.

Utskriftsdato: 08.01.2026

Eiendomskart for eiendom 4213 - 58/20//



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	351,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6498484,46	**Øst**	495245,63	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6498497,01	495240,93	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,42	
2	6498492,47	495238,82	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	5,01	
3	6498474,88	495230,67	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,39	
4	6498473,8	495232,36	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,01	
5	6498471,24	495246,98	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,84	
6	6498484,29	495251,24	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,73	
7	6498491,8	495253,3	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	7,79	

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	SOLHAUG NR. 2	Beregnet areal	351.1
Etablert dato	01.08.1884	Historisk oppgitt areal	352
Oppdatert dato	07.01.2026	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.03	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
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	58/20
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
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	01.08.1884			58/20 (352)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6498484.46	495245.63	0	Ja	351.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BAYADJAN HOVHANNES F150973*****	Fester (F) 1/1	STILNESVEIEN 1 3770 KRAGERØ	Bosatt (B)
BJORVATN ELLEN ELISABETH F181093*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Bergeveien 132 4903 TVEDESTRAND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Fjærkleivene 65

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	193490980		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 193490980: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		28.08.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fjærkleivene 65	H0101	58/20	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

Tvedestrand kommune

Grunnkart

Eiendom: 58/20
Adresse: Fjærkleivene 65
Dato: 08.01.2026
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.

Utskriftsdato: 08.01.2026

Oversiktskart for eiendom 4213 - 58/20//



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.

Skatteetaten

Dato
08.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4213 TVEDESTRAND

Gnr 58 Bnr 20 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Fjærkleivene 65, 4900 TVEDESTRAND

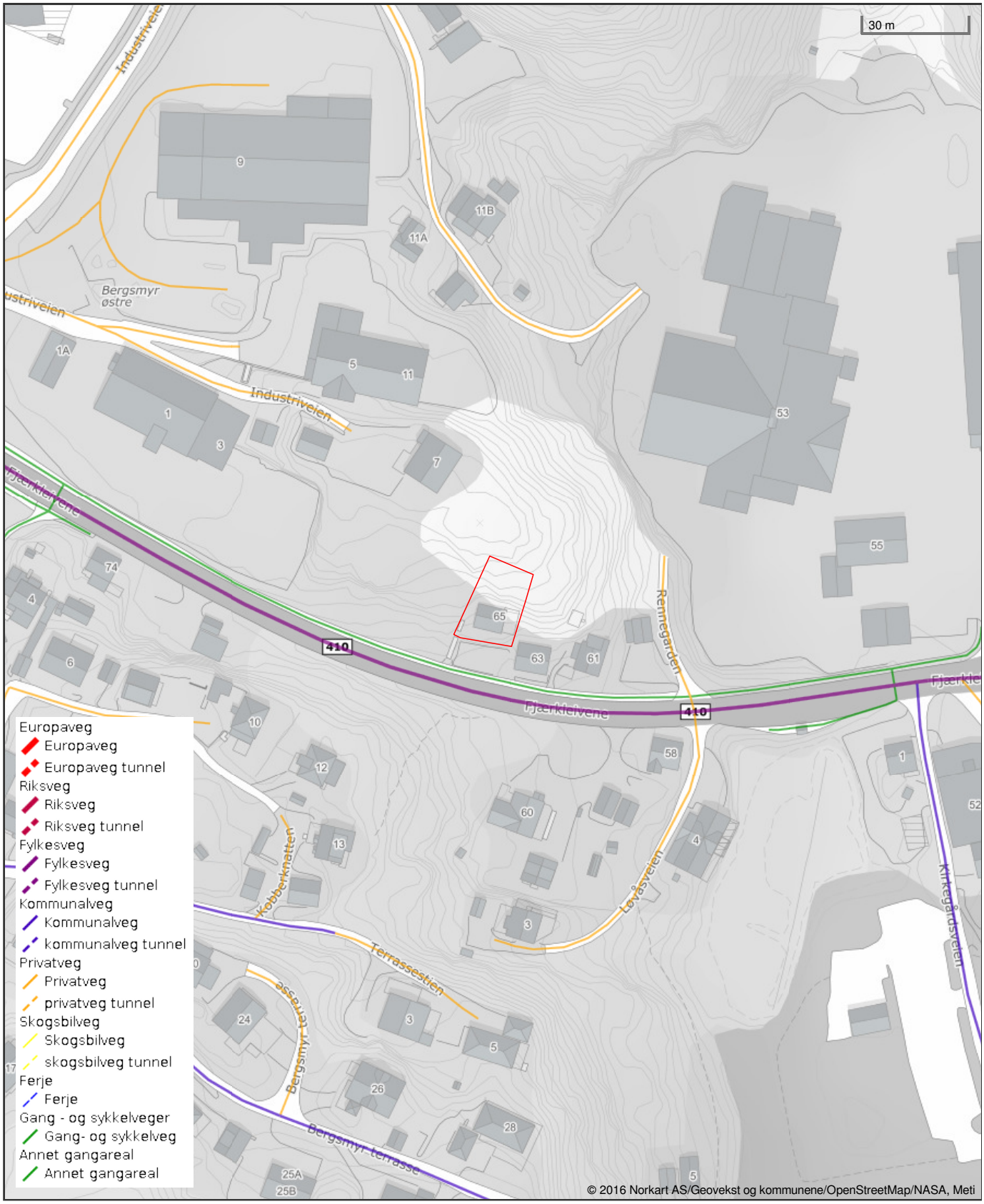
Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 734 685
Som sekundærbolig:	kr 2 938 741

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskriftsdato: 08.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 4213 - 58/20//



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: +47 94148921

Utskriftsdato: 08.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4213	**Gårdsnr.**	58	**Bruksnr.**	20	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fjærkleivene 65, 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** 351 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570
	Delareal 351 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

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

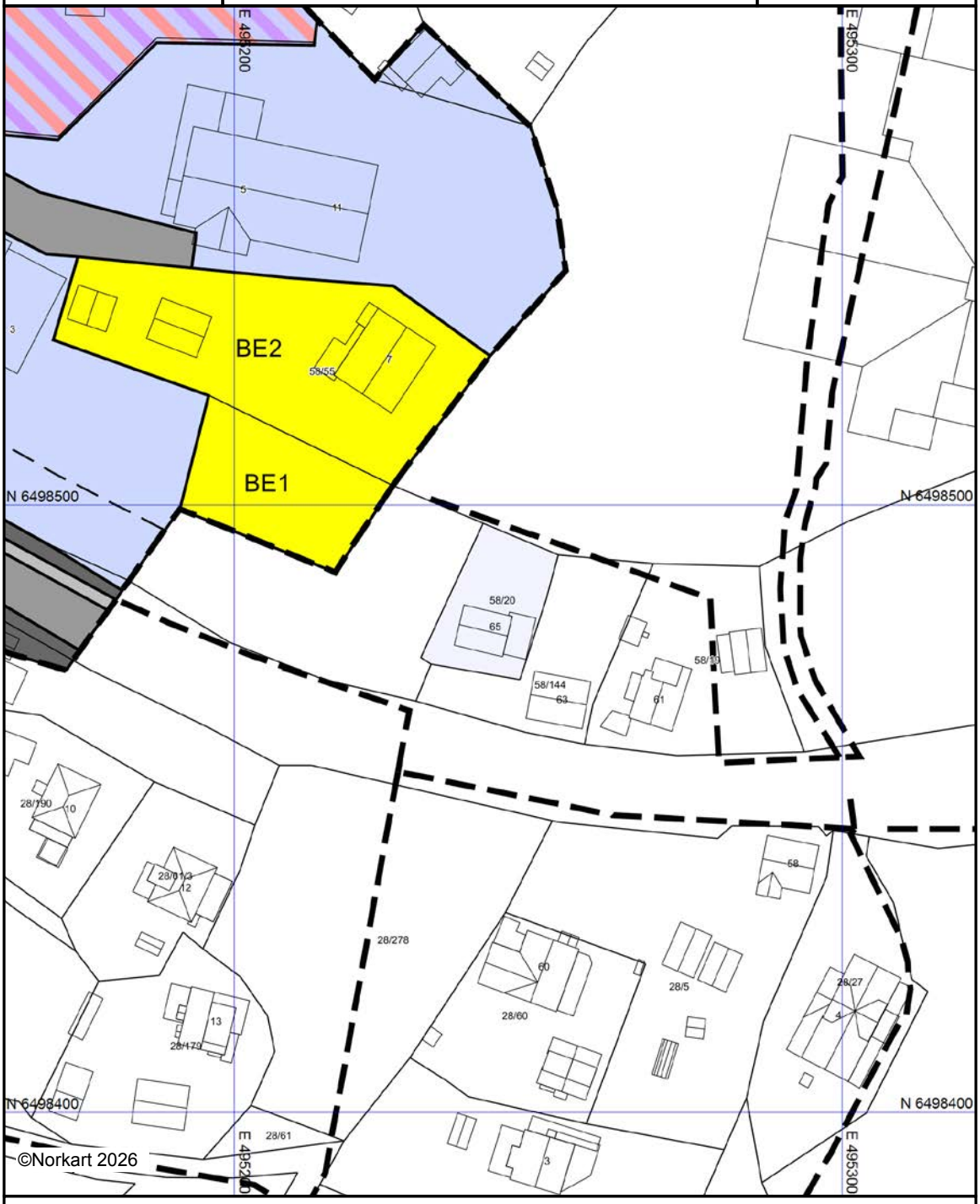
Tvedestrand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 58/20
Adresse: Fjærkleivene 65
Utskriftsdato: 08.01.2026
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

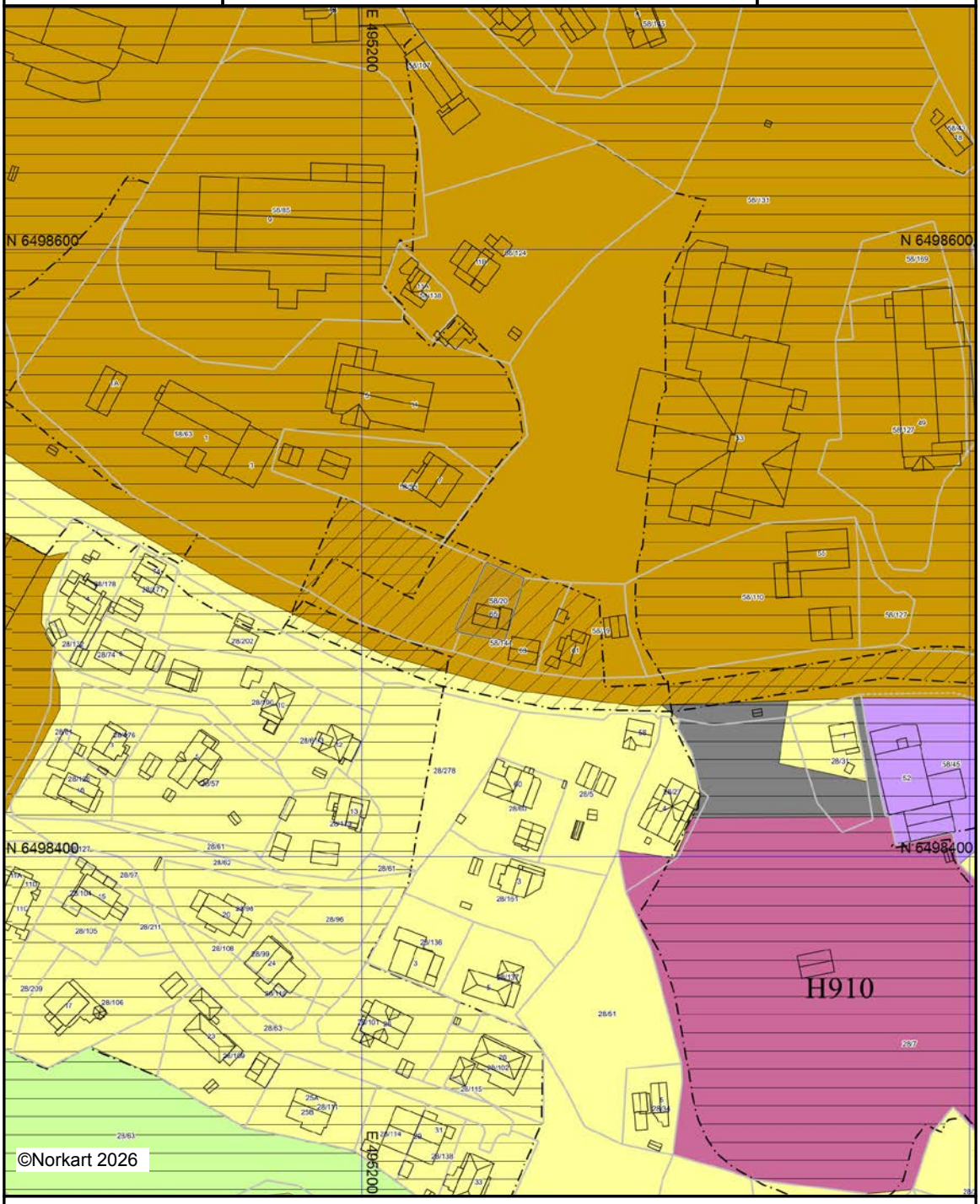
Tvedestrand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 58/20
Adresse: Fjærkleivene 65
Utskriftsdato: 08.01.2026
Målestokk: 1:2000

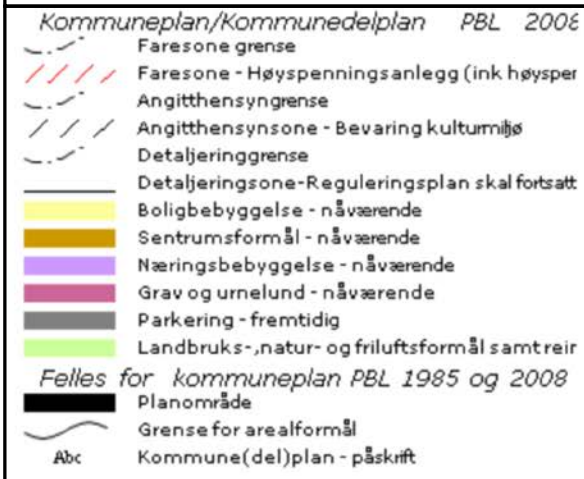
N

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



Kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	4213 58/20		
Utskriftsdato	08.01.2026	**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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

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

Dato: 08.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Gnr:	**58**	Bnr:	**20**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Fjærkleivene 65, 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.	

Kommunale gebyrer

Gnr **58** Bnr **20** Fnr Snr

Adresse **Fjærkleivene 65**

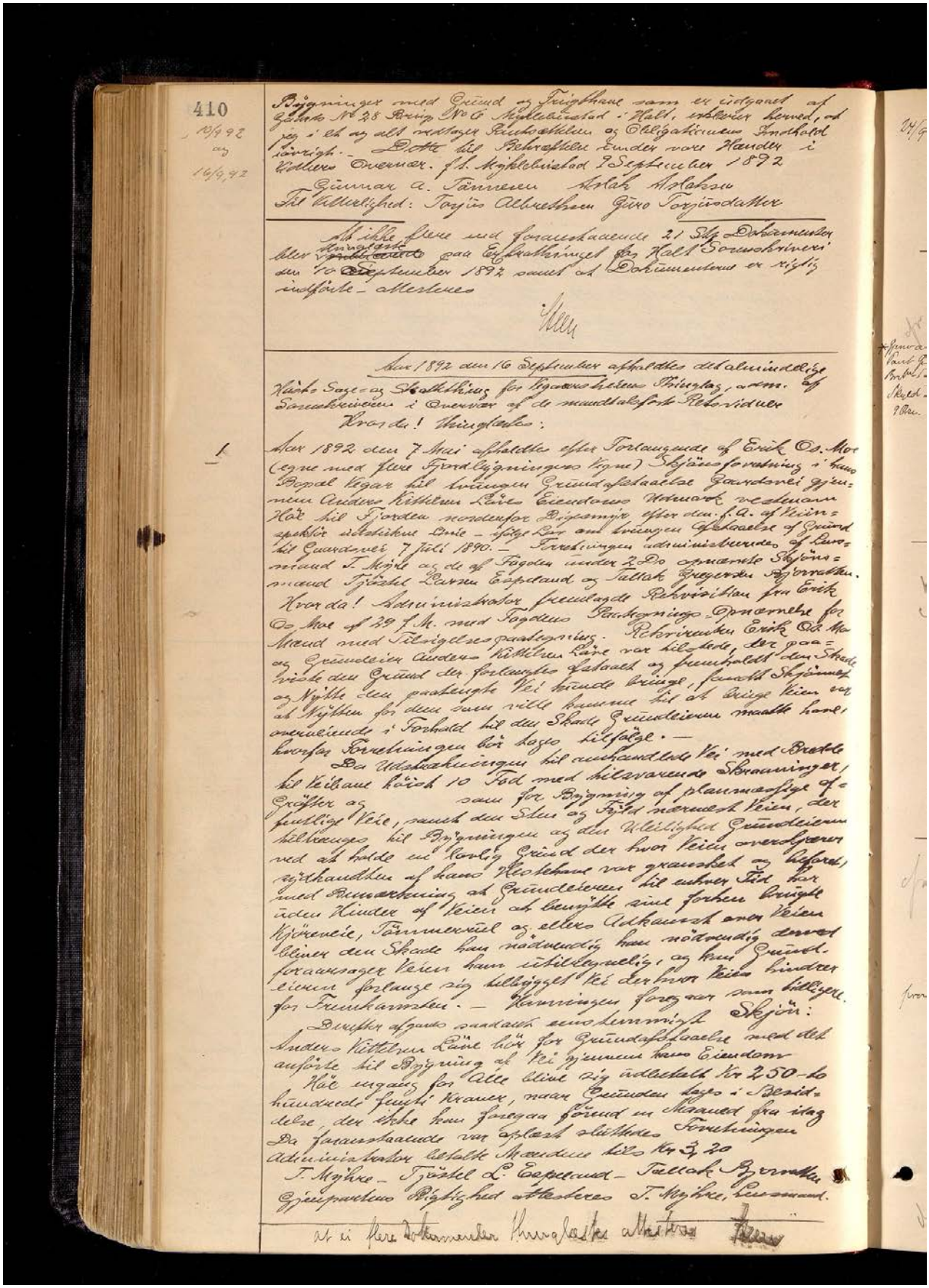
Vannmåler nei

Forbruk 2024 ……..m3

Offentlig vann ja

Offentlig kloakk ja

Gebyr	Gebyr i 2026
Vann	5322
Avløp	7827
Feiing	383
Eiendomsskatt (2025)	4768



410
13/9 92
og
16/9 92

Bygninger med Grund og Fritthave som er udtaget af Gaard No 28 Brug No 6 Skjelaamoen i Holt, tilhører hemmed, at jeg i alt maatage Renholdelsen og Eiendomsret Indskud i samme. — Dette til Bekræftelse Sander vore Haandskrift i Kolbers Overvær. f.s. Myklebostad 7 September 1892

Gunnar A. Tønnesen Anlak Aslaksen

Til Vidnesbyrd: Tosjus Albrethsen Gjøs Torjusdatter

Ikke flere med Forretningen vedkommende Dokumenter blev fremlagte paa Exekutionsmøde for Holt Sorenskriveri den 10 September 1892 samt at Dokumenterne er rigtig indførte — attesteres

Aslak

Aar 1892 den 16 September afholdtes det almindelige Retts Sage- og Skifteting for Tvedstrands Thingstog, overv. af Sorenskriveren i Arendal af de vedkommende Retsvidner

Kvæstede! Thingsdags:

1 Aar 1892 den 7 Juni afholdtes efter Forlangende af Erik Os. Moe (egne med flere Grundeiginingers Vegne) Skjønsforretning i Anledning Begæring til Erstatning Grundafstaaelse Gaardsnr. 9 i Grimmen Anders Kittilsen Lære Eiendoms Udmark vedkommende Hæk til Fordeel vedkommende Bygninger efter den f.A. af Veiinspektør udstukne Linie — afstyr Lær ved Erstatning af Grund til Gaardsvei 7 Juli 1890. — Forretningen administreredes af Lensmand J. Myhre og de af Fogden under 2 Do opnævnte Skjønsmænd Tjøstol Larsen Espeland og Tallak Gregersen Myrvoldhus.

Kvæstede! Administrator fremlagde Revisionen for Erik Os Moe af 29 f.M. med Fogdens Bemærkninger. Opnævnte for Maaned med Tilrigtelsespassering. Retsvidnerne Erik Os Moe og Grundeieren Anders Kittilsen Lære var tilstede, der paaviste den Grund der forlanges afstaaet og fremhævede den Skade og Ulempe den paatænkte Vei vilde medføre, saavidt Skjønsmændene af Nytten for dem samt vilde kunne bli at antage Veien vil medføre i Forhold til den Skade Grundeieren maatte have, anmeldende i Forhold til den Skade Grundeieren maatte have, anmeldende i Forhold til den Skade Grundeieren maatte have, hvorfor Forretningen bør lægges tilgrunde. —

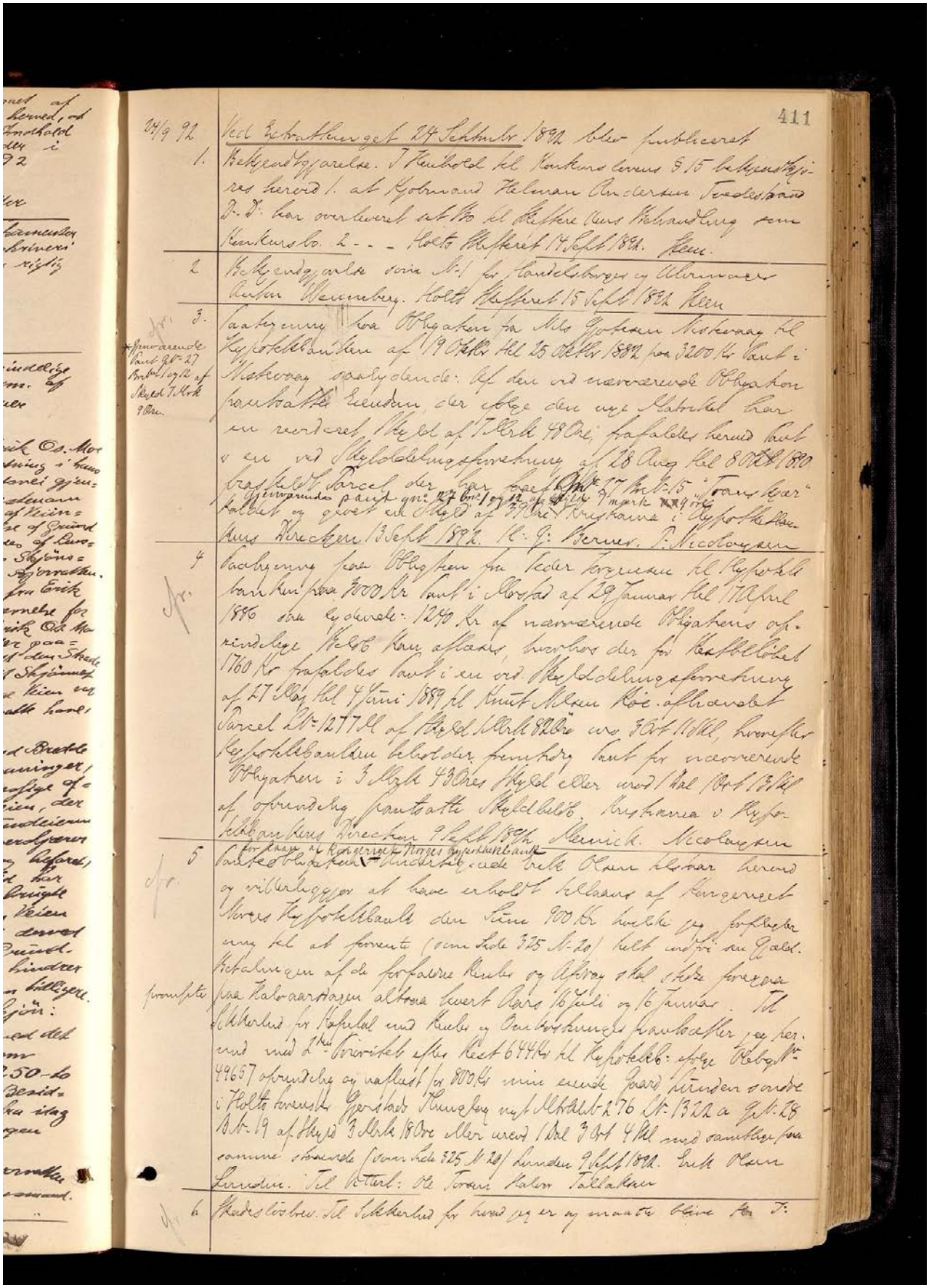
Da Udskakningen til anhandlede Vei med Bredde til Kjørebane Kvæst 10 Fod med tilsvarende Skraaninger, Grøfter og samt for Bygning af planmæssige Offentlige Vei, samt den Side og Fyld nærmest Veien, der Grundeieren Udskakningen til Bygningen og den Udleielighed Grundeieren ved at holde en Vei Grund der hvor Veien overskjærer opdyrkede Arealer vurderedes til ialt Kr 250-00 med Bemærkning at Grundeieren til enhver Tid har anden Ret over Veien at benytte sine forhen brugte Kjøreveie, Tømmerveie og ellers Adkomst over Veien Eieren den Skade han nødvendig maa nødvendig anvende forannævnte Veien kan utstikkelsesvis og kun Grundforeningen forlange sig tilbagegivet Vei der hvor Veien hindrer for Fremkommelsen. — Forretningen førtes over samt tilbagegivet Skjøn:

Dernæst afgaves saadant enstemmigt Skjøn: Anders Kittilsen Lære blev for Grundafstaaelse med det anførte til Bygning af Vei gjennem hans Eiendom Hæk ingaves for alle disse sig tilsammen Kr 250-00 hundrede femti Kroner, hvoraf Grunden betyr i Besiddelse den tidligere han forøvrigt Grund en Skraaning fra ingen Del af fornævnte Grund. Forretningen Administrator betalte Honorarer Kr 3,20

J. Myhre — Tjøstol L. Espeland — Tallak Gregersen

Gjenpartens Rigtighed attesteres J. Myhre, Lensmand.

Vi ni Herr Dokumenter Kvæstede attestere



411

24/9 92 Ved Forkastningsdom af 24 Septbr 1892 blev publiceret

1. Bekjendtgjørelse. I Konkursboet til Konkurs-Curator Ole Bekjendtgjøres herved 1. at Gulbrand Halvorsen Andersen Treschow d. D. har overleveret sit Bo til videre Behandling som Konkursbo. 2- - - Holts Skifteret 17 Sept 1892. Klem.

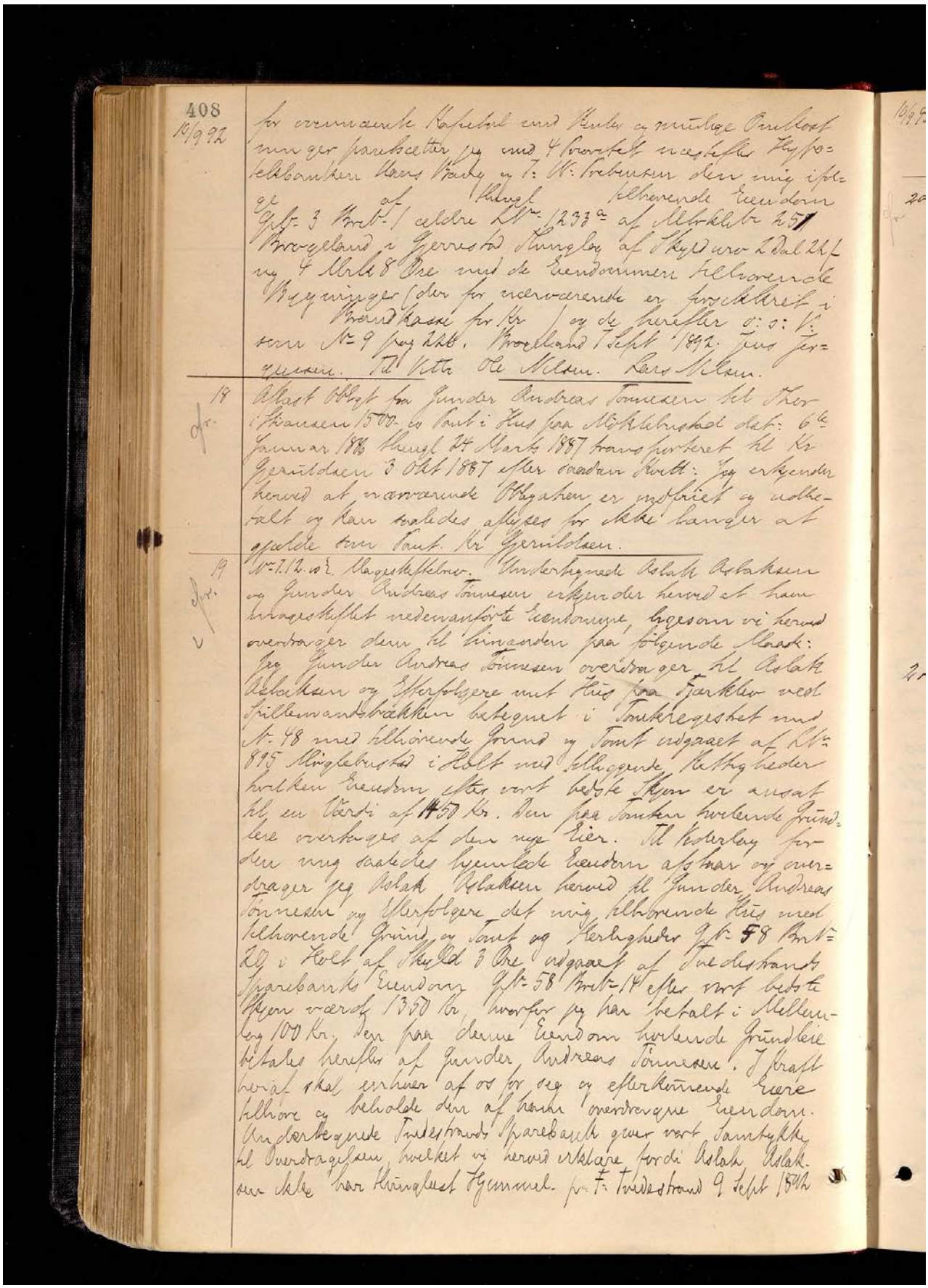
2 Bekjendtgjørelse som No 1 fra Landsdommer og Overretsassessor Anton Wennberg. Holts Skifteret 15 Sept 1892 Klem

3. Saaberum Fra Obligationen fra Nils Gulbrandsen Mokleraas til Kjøbstadbanken af 19 Oktbr til 25 Oktbr 1882 paa 3200 Kr Caut i Mokleraas paalydende: Af den ved nærværende Obligation pantsatte Eiendom, der skyldes den nye Matrikul har en vurderet Skyld af 7 Mrk 48 Øre, frafaldes herved Caut 1 en ved Skyldsdelingsforretning af 28 Aug til 8 Oktbr 1890 bortskilt Parcel, der har faaet Matr No 27 Bnr 15 "Tomt hvor Jernbanen paa gnr 27 Bnr 1 og 12 er paa" Skyld 9 Mark 72 Øre Kristiania i Kjøbstadbanken Kreditkasse 13 Sept 1892. K. J. Berner. J. Nicolaysen

4 Saaberum Fra Obligation fra Peder Torgersen til Kjøbstadbanken paa 3000 Kr Caut i Elverhøi af 29 Januar til 17 April 1886 paa Eiendom: 1240 Kr af nærværende Obligations ovenstaaende Beløb kan afsaas, hvorhos der fra Kreditkassen 1760 Kr frafaldes Caut i en ved Skyldsdelingsforretning af 27 Mai til 4 Juni 1889 til Knut Olsen Kie afhændet Parcel No 127 til af Skyld Mark 88 Øre paa 36 Kvt 11 Alle, hvorefter Kjøbstadbanken beholder fremdeles Caut for nærværende Obligation i 3 Mrk 48 Øres Skyld eller med 1 Mal 10 Kvt 17 Alle af ofvenstaaende pantsatte Skyldbeløb. Kristiania i Kjøbstadbanken Kreditkasse 9 Sept 1892. Klem. Nicolaysen

5 For Laan Obligation til Kongeriget Norges Hypotekbank Undertegnede Peder Olsen Kleiva herved og vilkaarlig gjør at have erholdt Udbetaling af Kongeriget Norges Hypotekbank den Sum 900 Kr hvilke jeg forpligter mig til at forrente (som Side 325 N. 20) helt indtil min Gjæld. Betalingen af de forfaldne Renter og Afdrag skal skee forenden fra Kalenderaarsdagen almindelig Aars 16 Juli og 16 Januar. Til Sikkerhed for Kapital med Rente og Omkostninger pantsætter jeg herved med 2den Prioritet efter Rest 6444 Kr til Hypotekbanken opført Obligation No 49657 ovenstaaende og nedskrevet for 800 Kr mine ovenfor paa Eiendom i Holts herreds Gjerstads Thingsteds matr Matrikul-No 276 St. 132 a Gl. No 68 Bl. No 19 af Skyld 3 Mrk 18 Øre eller med 1 Mal 3 Kvt 4 Alle med samtlige fra samme stammende Rettigheder Eiendom 9 Sept 1892. Peder Olsen Kleiva. Til Vitterl: Ole Torsen Kalen Tallaksen

6 Skadesløsbrev. Til Sikkerhed for hvad jeg er og maatte blive Kjøbstadbanken

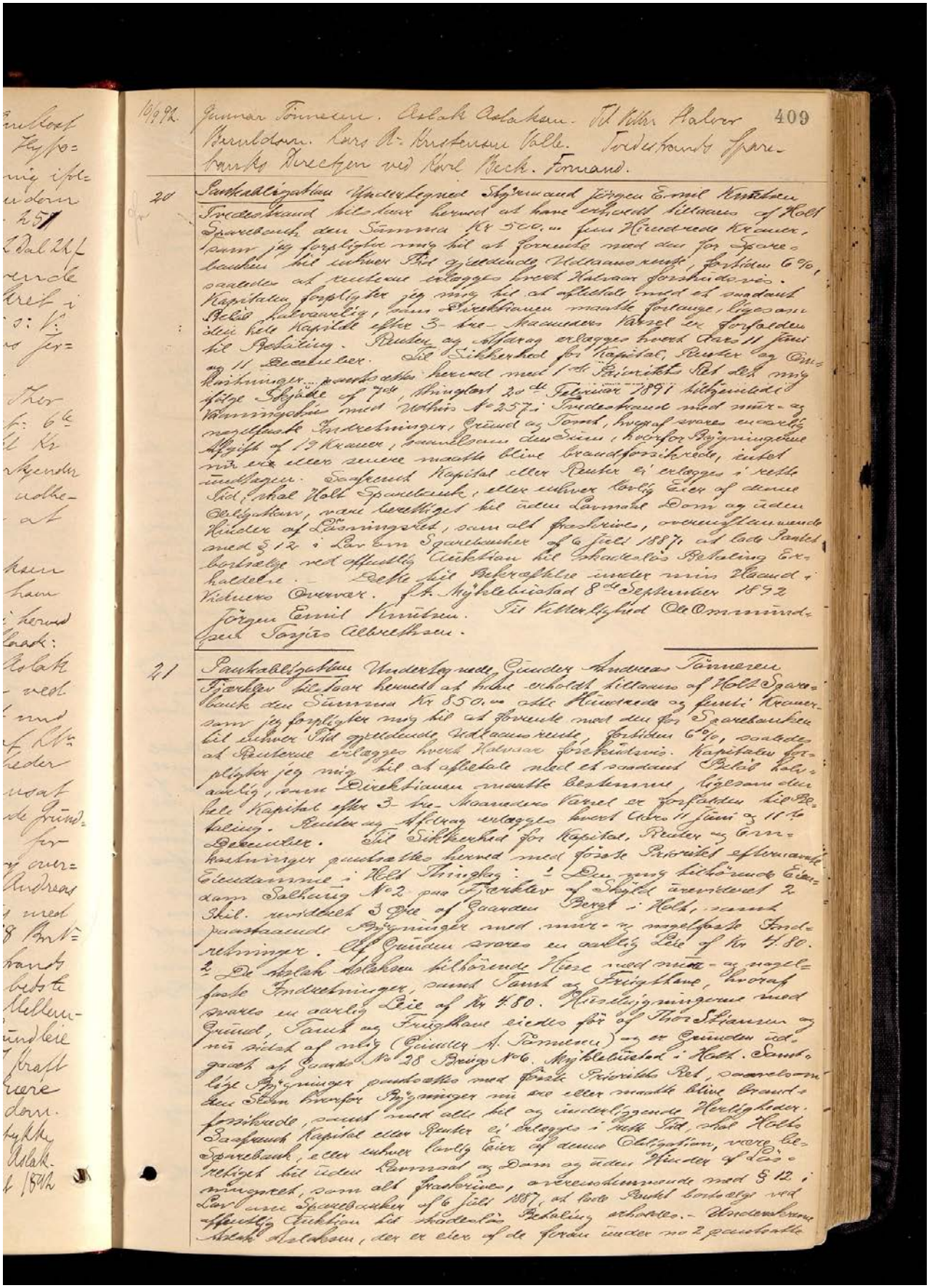


408
10/9 92

for evtuelle Kapitel med Rente og øvrige Omkost
ninger paaskrevet pg med 4 Procent aarlige Hypo=
thekbanken Kaas Rente fra 1ste Novbr sidstl
af Skyld selhørende Eiendom
Gnr 3 Brug 1 eldre Lit a 1/233 af Matrikkelen 257
Vrangland i Gjerstad Kongsberg af Skyld 2 Dal 2 Ort
og 4 Mrk 8 Øre med de Eiendommen tilhørende
Bygninger (der for nedværende er forsikret i
Brandkasse for Kr og de herefter o: s: v:
som N= 9 pag 226. Vrangland 7 Sept 1892. Jens Jør=
gensen. Til Vitr Ole Nilsen. Lars Nilsen.

18 Aktst Oblgt fra Gunder Andreas Tønnesen til Thor
Johansen 1500 Kr og Rente i Huis paa Mykkelrudstad dat: 6te
Januar 1886 tinglt 24 Marts 1887 transporteret til Kr
Gjerildsen 3 Okt 1887 efter saadan Kvit: Jeg erkjender
herved at nedværende Obligation er indfriet og udbe=
talt og kan vedkjendes afskrevet for ikke længer at
gjælde som Kaut. Kr Gjerildsen.

19 Ovf. 7.12.92 Skjøde. Undertegnede Oslak Oslaksen
og Gunder Andreas Tønnesen erkjender herved at have
indgaaet nedenanførte Eiendomsbytte, hvorsom vi herved
overdrager dem til hinanden paa følgende Maade:
Jeg Gunder Andreas Tønnesen overdrager til Oslak
Oslaksen og Efterfølgere mit Huis paa Gjerkher ved
Tillevandsbakken beliggende i Tinkrigesket med
N. 48 med tilhørende Grund og Tomt udgaaet af Lit:
895 Kirkebrudstad i Holt med tilliggende Rettigheder
hvilken Eiendom efter vort beste Skjøn er ansat
til en Værdi af 1450 Kr. Den paa Tomten hvilende Grund=
leie overtages af den nye Eier. Til Vederlag for=
den mig saaledes hjemlede Eiendom afstaar og over=
drager jeg Oslak Oslaksen herved til Gunder Andreas
Tønnesen og Efterfølgere det mig tilhørende Huis med
tilhørende Grund og Tomt og Herlighed Gnr 58 Brug=
19 i Holt af Skyld 3 Øre udgaaet af Tvedestrands
Sparebanks Eiendom Gnr 58 Brug 14 efter vort beste
Skjøn værdi 1300 Kr hvorfor jeg har betalt i Mellem=
værende 100 Kr, hvor paa denne Eiendom hvilende Grundleie
betales herefter af Gunder Andreas Tønnesen. I Kraft
heraf skal ejendom af os for os og efterkommende
tilhøre og beholdes den af hvert overdragne Eiendom.
Undertegnede Tvedestrands Sparebank giver vort Samtykke
til Overdragelsen, hvilket vi herved erklære for os Oslak
Oslaksen selv vor Hjemmel. pr. f: Tvedestrand 9 Septbr 1892



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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 800 kr
Selveierleilighet og rekkehus	12 600 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	18 000 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 500/6 300/7 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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 65, 4900 TVEDESTRAND. Gnr. 58, bnr. 20 i Tvedestrand kommune

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 Eiendomsmegler Norge AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Eiendomsmegler Norge 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