

aktiv.





Eiendomsmegler/Partner

Gina Jørgensen

Mobil 472 01 275

E-post gina.jorgensen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

Vestre Gate 2, 4836 Arendal. TLF. 469 09 000

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 850 000,-
Omkostn.: Kr 72 600,-
Total ink omk.: Kr 2 922 600,-
Selger: Kjell Andreas Zeiler
Nordrum

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 159/236 kvm
Tomtstr.: 776.2 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 28, bnr. 141
Oppdragsnr.: 1409250119

Tvedestrand - Innholdsrik og velholdt enebolig med dobbel garasje

En familievennlig bolig med god planløsning hvor man kan variere bruken etter størrelsen på familien. Bebyggd i 2 etasjer med til sammen 4 soverom (alternativt 3 soverom og kjellerstue) i tillegg til romslig stue/kjøkken i åpen løsning i 1. etasje. I tillegg er det både trimrom og boder i underetasje samt dusj og toalettrom i begge etasjer. Innredet vaskerom. Dobbelt garasje med innredet loftsrom.

Huset fremstår velholdt og det er over tid foretatt oppussing og oppgradering. Lettstelt tomt med stor terrasse, natursteinsmur, plen og busker. Asfaltert innkjørsel.

Sentral beliggenhet med gangavstand til Tvedestrand sentrum samt flere dagligvarebutikker. Nærhet også til Grenstøl, Tvedestrand's nye næringsområde. Herfra er veien kort ut på E-18 både øst- og vestover.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	29
Egenerklæring	50
Nabolagsprofil	55
Andre vedlegg	58
Budskjema	83

Einerstien 2

Areal

BRA - i: 159 m²

BRA - e: 77 m²

BRA totalt: 236 m²

TBA: 58 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje:

BRA-i: 75 m² Vindfang, trimrom, gang, vaskerom, stue, soverom, mellomgang, kjølerom, bod

1. etasje

BRA-i: 84 m² Stue, kjøkken, gang, bad, soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

58 m² Terrasse med utgang fra stue i hovedetasje

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 55 m² Garasjeplass

2. etasje

BRA-e: 22 m² Loftstom

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

776.2 m²

Tomtebeskrivelse

En lettstelt tomt med stor terrasse og utgang fra både stue, kjøkken og ett av soverommene. Tomten for øvrig består av natursteinsmurer, plenareale og busker. Asfaltert innkjørsel.

Beliggenhet

Einerstien er et etablert og rolig boligområde som ligger i nærheten av Tvedestrand sentrum med gangavstand til varesenter, butikker, skoler, barnehager og andre fasiliteter. Samtidig meget sentralt nær Grenstøl, som er blitt Tvedestrand nye næringsområde. Herfra kommer man raskt ut på E-18 om man skal øst- eller vestover.

Tvedestrand for øvrig kan tilby flere butikker, hotell, vinmonopol og restauranter. I tillegg er det etablert en egen utendørs badepark på Tjenna, en kort gåtur fra byens handlegater. Her er det sandstrand, masser av flytelementer og SUP, kano- og kajakkutlån. Her er det både flytende fjelltopper og spennende sklier. Alle tilbud er gratis. Parken åpner i begynnelsen av juni og har åpent hver dag i sommersesongen mellom 11.00 og 18.00. Kystbyen er kjent for sin sjarmerende trehusbebyggelse og sin nærhet til skjærgården. Byen har et aktivt lokalsamfunn og tilbyr ulike kulturelle aktiviteter og arrangementer

Adkomst

Se vedlagte kart.

Bebyggelsen

Frittliggende enebolig oppført i 1982 i 2 etasjer. Garasje med innredet loft.

Eiendommen fremstår som jevnlig vedlikeholdt. Det er over tid foretatt oppgradering både innvendig og utvendig. Det henvises for øvrig til vedlagte tilstandsrapport samt selgers egenerklæringsskjema for ytterligere beskrivelse. Dette er som vedlegg til salgsoppgave.

Det er foretatt noen endringer i forhold til opprinnelig plantegning. I hovedetasje (1. etasje) er det fjernet vegg til kjøkken. I underetasje er det ombygd noe. Det er ikke søkt bruksendring fra bod til oppholdsrom.

Barnehage/Skole/Fritid

Tvedestrand barne- og ungdomsskole.

Skolekrets

Tvedestrand.

Offentlig kommunikasjon

Jevnlig bussforbindelse.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Se vedlagte tilstandsrapport for detaljert beskrivelse.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installering av elbillader garasje Oktober 2023

Arbeid utført av Fagelektro AS

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Isolering av første etasje i garasjen og installering av gipsplater / OSB plater, med installasjon av taktrapp til andre

etasje i garasjen gjort selv 2024. Lagt ytterligere gulv i ytterkantene av andre etasje garasje 2024 samt isolert delvis

andre etasje på garasje

Innhold

Underetasje: Entre, hall med trapp opp til 1. etasje, toalettrom med servant, hobbyrom/trimrom, 2 soverom (alternativt 1 soverom og kjellerstue), vaskerom med innredning og dusj, 1 utvendig bod.

1. etasje: Gang, kjøkken/stue med utgang til terrasse både fra stue og kjøkken. 2 soverom hvorav ett har utgang til terrasse, bad med servant i innredning, toalett og dusj.

Dobbel garasje, isolert i 1. etasje. Trapp opp til 2. etasje hvor det er loftsrom for lagring.

Stor vedbod på siden av garasjen samt hundegård.

Standard

En familievennlig bolig med god planløsning hvor man kan variere bruken etter størrelsen på familien. Bebygd i 2 etasjer med til sammen 4 soverom (alternativt 3 soverom og kjellerstue) i tillegg til romslig stue/kjøkken i åpen løsning i 1. etasje. I tillegg er det både trimrom og boder i underetasje samt dusj og toalettrom i begge etasjer. Innredet vaskerom. Dobbel garasje med innredet loftsrom. På opprinnelig

plantegning er det tegnet inn ett soverom i underetasje. Det er ikke søkt bruksendring til ekstra rom for varig opphold.

Det henvises forøvrig til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport som er utført av Erik Sørensen AS. I tilstandsrapporten fremkommer følgende punkter med TG2:

Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur.

Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet. Halve brukstiden på rør er nå passert.

Drenering og fuktsikring

Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger. Grunnmursplate mangler topplist på deler av plate side vest. Her må en forvente vanlig elde mht. alder på dreneringen. TG er pga. alder til dreneringen.

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med betongtakstein, undertak er med bord. Tekkingen er i fra byggeår og har vanlig elde mht. alder. Halve brukstiden på tekkingen er nå passert.

Bad 1. etasje

Gulvet er med fliser, har oppkant ved dør. Gulvet har fall mot sluk, har stedvis noe ujevn flate.

Membran på gulvet er belegg av eldre dato, er gått ut på dato. Må forvente vegger er smurt.

Anbefalt tiltak:

For å kunne oppnå TG 1 må full dokumentasjon fremlegges på membran med feks. bilder og kontrollerklæring.

Ventilasjon

Ventil i yttervegg, skal iht. NS-3600 være mekanisk på våtrom.

Ventilasjon

Ventil montert i himling, liten luftespalte i dør.

Innvendige trapper

Trapp mellom U- og 1. etasje er av type repo. Barnesikring mellom trinnene og rekkverk mangler.

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i vaskerom, er ikke funksjons testet.

Halve brukstiden på rør er nå passert.

Avløpsrør er i plast. Halve brukstiden på rør er nå passert.

Tidligere kjølerom, ikke i bruk.

Deler av rommet er ikke bygd som et rom i rommet med muligheter for kondens.

Må renoveres før videre bruk som kjølerom. Estimert kostnad kr. 125.000,-.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Lampe over spisestuebord på bilder følger ikke med. Vil bli byttet ut med en annen lampe.

Følgende kan avtales kjøpt om ønskelig:

Tørketrommel og vaskemaskin

Veggmontert T

Sofa

Treningsapparater

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger: Side-by-side kjøleskap, komfyr samt oppvaskmaskin.

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert fiber.

Parkering

Dobbel garasje med trapp opp til loftsrom for lagring. 1. etasje er isolert.

Det er i tillegg to ekstra ladepunkter på hver side av garasjen.

God plass til parkering på egen tomt.

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

7499817

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling.

Energi

Oppvarming

Ved samt elektrisk.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 850 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter pr. år:

Vann Kr. 6333,-

Avløp Kr. 8689,-

Feiing kr. 309

Renovasjon Kr. 4800,-

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt Kr. 4516,- pr. år.

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 672 344

Som sekundærbolig: kr 2 689 376

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 28, bruksnummer 141 i Tvedestrand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4213/28/141:

29.07.1981 - Dokumentnr: 2773 - Best. om vann/kloakkledn.

Fester er forpliktet til å delta i vedlikehold av lekeplass.

16.05.1991 - Dokumentnr: 1338 - Rettigheter iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

29.09.1995 - Dokumentnr: 2858 - Best. om vann/kloakkledn.

Elektriske kraftlinjer

29.07.1981 - Dokumentnr: 2772 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4213 Gnr:28 Bnr:55

01.01.2020 - Dokumentnr: 1037235 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0914 Gnr:28 Bnr:141

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger, datert 02.07.1982

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.07.1982.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp

Kommunal vei frem til tomtengrense

Regulerings- og arealplaner

Gjeldende kommuneplan 2017 - 2029

Delareal 776 m
KPHensynsonenavnH910
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Delareal 776 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

71 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

72 600 (Omkostninger totalt)

88 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

91 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 922 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 938 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 941 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 72 600

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Gina Jørgensen
Eiendomsmegler/Partner
gina.jorgensen@aktiv.no
Tlf: 472 01 275

De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2
4836 Arendal
Tlf: 469 09 000

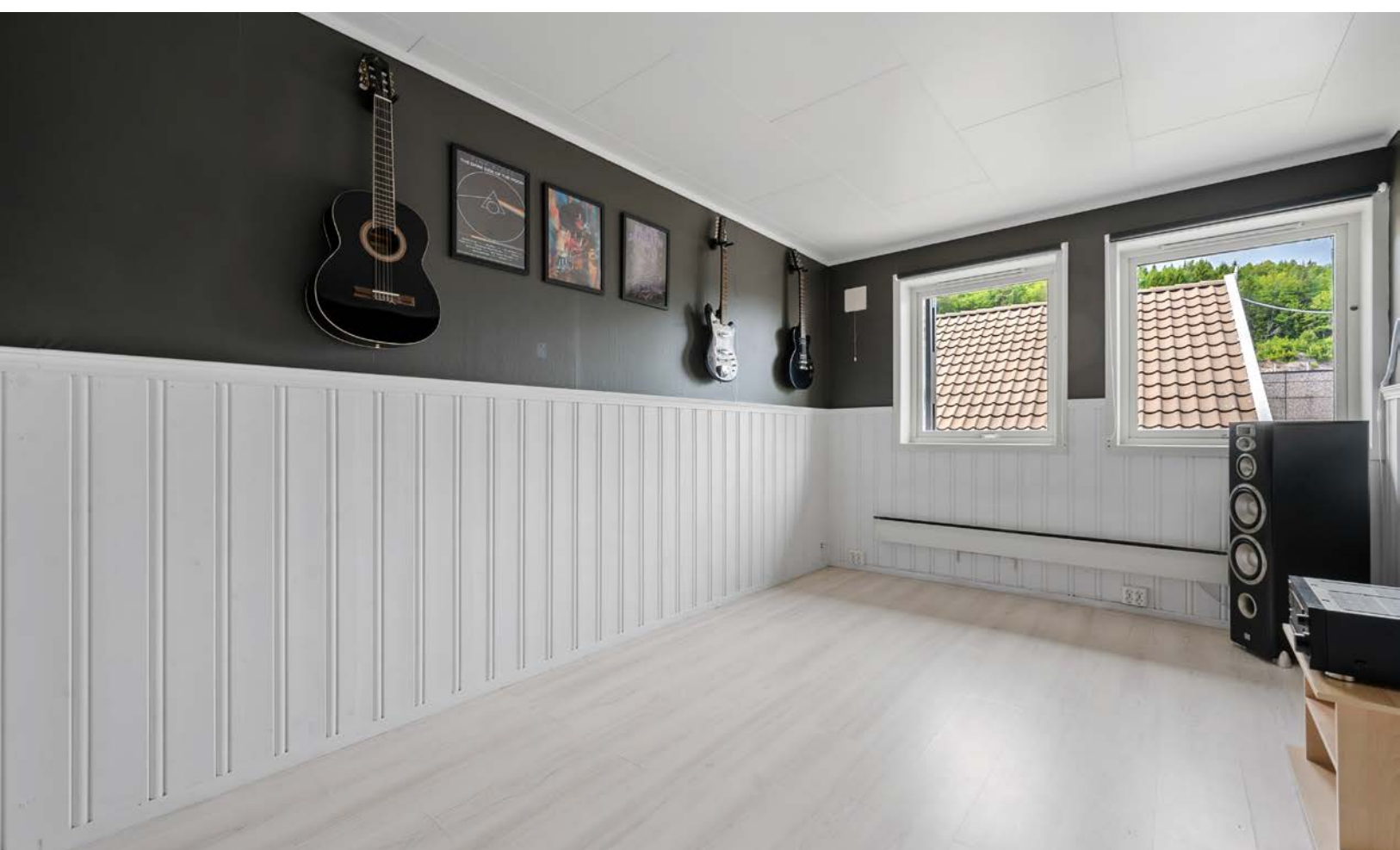
Salgsoppgavedato

05.06.2025













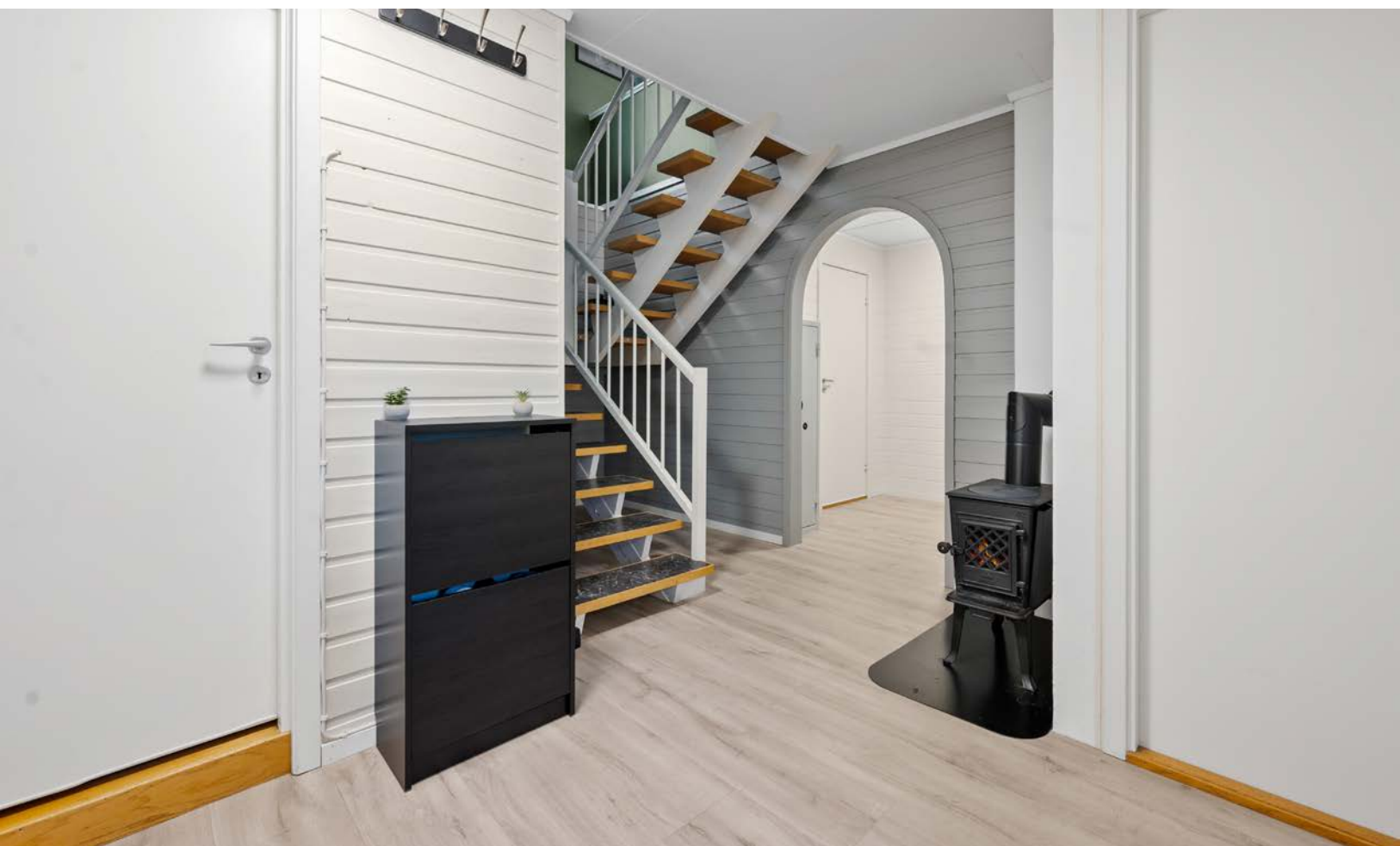


1. Etasje



U. Etasje













Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Einerstien 2 4900 Tvedestrand

Gnr: 28 Bnr: 141



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: 556903
Opprettet: 26.05.2025
Utskrift: 27.05.2025



Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelser skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelser. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



Tilstandsgrader

TG 0**Ingen avvik**

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1**Mindre eller moderate avvik**

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2**Vesentlige avvik**

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3**Store eller alvorlige avvik**

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU**Ikke undersøkt**

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres



Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

Takstfirma Erik Sørensen AS, etablert i 1997, innehar autorisasjon for verditakst av bolig/næring, skade, skjønn, tilstandsrapport bolig/næring.

Faglig utdanning: Svennebrev, Mesterbrev, 2 årig tekniske fagskole.

NITO

Godkjenningsmerker / logoer





Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.
Taktekking er inspisert i fra bakkenivå.
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.
Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0 5 stk

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Bad - 1. etasje

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Vaskerom - U- etasjen

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1 35 stk

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur



Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Bad - 1. etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom - U- etasjen

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom) - U- etasjen

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft
varmepumpe)**TG 2**

14 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Bad - 1. etasje

Overflater - Gulv

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Vaskerom - U- etasjen

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Ventilasjon

Toalett (ikke våtrom) - U- etasjen

Ventilasjon

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

TG 3

1 stk

Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.) - Kjølerom

Konstruksjonsoppbygging

125 000,-**Estimerte kostnader på TG3****125 000,-**

Einerstien 2

4900 Tvedestrand

Gnr.: 28 Bnr.: 141

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 26.05.2025

Utskrift: 27.05.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig i fra 80 tallet med tilhørende garasje beliggende på en sentral tomt.

Boligen bærer utvendig preg av jevnlig vedlikehold, her er kun vanlig elde mht. alder.

Innvendig er flere av rommene over tid oppgradering. Her må en være obs på kommentarer til membran på gulvet i badet.

Garasje er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Kjell Andreas Zeiler Nordrum **Rekvirert dato:** 22.05.2025

Besiktigelse

Til stede: Kjell Andreas Zeiler Nordrum
Takstingeniør Erik Sørensen **Besiktigelsesdato:** 26.05.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Einerstien 2, 4900 Tvedestrand **Kommunnr:** 4213 **Kommune:** Tvedestrand

Gnr **Bnr**
28 141

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Kjell Andreas Zeiler Nordrum

Einerstien 2

4900 Tvedestrand

Gnr.: 28 Bnr.: 141

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 26.05.2025

Utskrift: 27.05.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	23.05.2025	

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	776,2
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår
1982



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
U- etasjen	75	
1. etasje	84	58
Sum:	159	58
Sum BRA:	159	

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	BRA-i: Vindfang, trimrom, gang, vaskerom, stue, soverom, mellomgang, kjølerom, bod.
1. etasje	BRA-i: Stue, kjøkken, gang, bad, soverom TBA: Terrasser.

Garasje

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	55
2. etasje	22
Sum:	77
Sum BRA:	77

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-e: Garasjeplass.
2. etasje	BRA-e: Loftsrom.

Kommentar til arealopplysninger

Enebolig:

Bruksareal = 159m².

P- rom = 136m².

S- rom = 23m².



Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur.

Anbefalt tiltak:

Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet. Halve brukstiden på rør er nå passert.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

TG 1

Grunnmur

Grunnmur består av Leca, har vanlig elde mht. alder.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger. Grunnmursplate mangler topplist på deler av plate side vest. Her må en forvente vanlig elde mht. alder på dreneringen. TG er pga. alder til dreneringen.

Anbefalt tiltak:

Manglende topplist bør monteres.

Einerstien 2

4900 Tvedestrand
Gnr.: 28 Bnr.: 141

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 26.05.2025
Utskrift: 27.05.2025

Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Konstruksjonen består av isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen.

TG 1

Kledning

Kledning er av type stående og noe liggende, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder.

Liggende kledning mangler luftespalte i bunnen av veggene, kan forkorte levetiden.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass, har vanlig elde mht. alder.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Terrasse side vest virker ok, men har dårlig valgt løsning på feste i vegg for senere vedlikehold av kledning.

Ingen tilgang til bjelkelag på terrasse side syd. Rekkverk burde vært med 1 meter høyde.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler. Isolasjon lagt ut. Er som forventet ut i fra alder.

**Yttertak**

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG 2****Tekking (undertak, lekter og yttertekking)**

Tekking er med betongtakstein, undertak er med bord. Tekkingen er i fra byggeår og har vanlig elde mht. alder. Halve brukstiden på tekkingen er nå passert.

TG 2**Utstyr på tak**

Stigetrinn montert.

Snøfangere mangler.

Anbefalt tiltak:

Snøfangere må monteres for å lukke avviket.

TG 1**Skorsteiner over tak**

Pipe er helbeslått over tak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG 1****Renner og nedløp**

Renner og nedløp er i plastbelagt stål, har vanlig elde mht. alder. Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 1**Beslag**

Beslag over tak virker ok på utforming.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik**Overflater - Gulv**

Gulv i betong, påforet i de fleste rom.

Overflater - Vegger

Vegger i Leca, påforet i de fleste rom.

Overflater - Himling

Himling er med plater og noe panel.

TG 0**Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)**

Synlige gulv og vegger i bod nord-øst. Ingen fukt målt mht. utvendig drenering.



Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Renovert i 2018.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, har oppkant ved dør. Gulvet har fall mot sluk, har stedvis noe ujevn flate.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser, enkelte fuger ved dusjen trenger utbedringer.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med takess.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran på gulvet er belegg av eldre dato, er gått ut på dato. Må forvente vegger er smurt.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

Ventilasjon

EL. vifte montert i himling.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og kabinett.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen. Hulltaking er utført i fra trepperepo.

Samlet vurdering:

Her må en være obs på kommentarer til membran.

Vaskerom U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Renovert ca. 2021.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, har oppkant ved dører. Sluk lar seg kun delvis inspisere. Gulvet har fall mot sluk.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater og noe mur.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med takess.

Einerstien 2

4900 Tvedestrand
Gnr.: 28 Bnr.: 141

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 26.05.2025
Utskrift: 27.05.2025

Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Må forvente membran montert.

Anbefalt tiltak:

For å kunne oppnå TG 1 må full dokumentasjon fremlegges på membran med feks. bilder og kontrollerklæring.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 2

Ventilasjon

Ventil i yttervegg, skal iht. NS-3600 være mekanisk på våtrom.

Anbefalt tiltak:

Mekanisk ventilasjon bør monteres.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på innredning som består av kum, klosett og avløp til vaskemaskin.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er bort valgt pga. rør ligger åpne.

Toalett (ikke våtrom) U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med malte plater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med takess.

TG 2

Ventilasjon

Ventil montert i himling, liten luftespalte i dør.

Anbefalt tiltak:

Skal være mekanisk iht. NS-3600.

TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Vanlig standard på innredning.

**Kjøkken 1. etasje**

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik**TG 1****Overflater - Gulv**

Gulvet er med laminatparkett.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggene er med plater som er malt.

TG 1**Overflater - Himling**

Himling er med takess.

TG 1**Avløp og vannrør**

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1**Avtrekk**

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1**Innredning**

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er i fra 2017.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik**TG 2****Innvendige trapper**

Trapp mellom U- og 1. etasje er av type repo. Barnesikring mellom trinnene og rekkverk mangler.

Anbefalt tiltak:

Håndløpere bør monteres.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik**TG 1****Ildsteder**

Vedovner i U- og 1. etasje.

TG 1**Skorsteiner inne i huset**

Liten avstand i fra sotluke til brannbart materiale i U- etasjen. Krever sotlukestein montert.

Einerstien 2

4900 Tvedestrand
Gnr.: 28 Bnr.: 141

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 26.05.2025
Utskrift: 27.05.2025

Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjonsoppbygging

Kun kald øverloft som har lufting i fra gesimser og ventiler i gavler. Er som forventet ut i fra alder.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Radonmåling er ikke utført.
Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

Anbefalt tiltak:

Radonmåling anbefales utført.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

Eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelplan.

TG 0

Flomfare

Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til kommunedelplan.

**Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.) Kjølerom**

NS 3600 - Pkt. 8

Vurdering / Avvik**TG 3****Overflater - Gulv**

Gulvet med belegg.

Overflater - Vegger

Veggene med panel.

Overflater - Himling

Himling er med panel.

Konstruksjonsoppbygging

Deler av rommet er ikke bygd som et rom i rommet med muligheter for kondens.
Må renoveres før videre bruk.

Anbefalt tiltak:

Renovering.

Estimert kostnad:

125 000,-

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik**TG 2****Vannrør (stoppekran)**

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i vaskerom, er ikke funksjonstestet.
Halve brukstiden på rør er nå passert.

TG 2**Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)**

Avløpsrør er i plast. Halve brukstiden på rør er nå passert.

TG 1**Varmtvannsbereder**

VVS bereder å nyere dato, 200 liter, montert i bod nord-øst.

TG 1**Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**

Ventiler i toppen av vindu og i vegger til enkelte rom.

TG 1**Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)**

Varmepumpe montert, alder ukjent.



Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Byggeår 1992.

Grunnmur:

Mur er i Leca. Gulvet er i betong, har noe ru overflate, er i tre på boddelen.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med stående og noe liggende kledning, har vanlig elde.

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler.

Taksperrer på bod syd-øst er kun med 2"x4", er lite mht. snølast.

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein på hovedbygg, bod øst er med plater.

Undertak består av bord.

Bygningen har vanlig elde mht. alder.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang 1. etasje ved vegg vest ende nord.

Hovedsikring 50 ampere, 12 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	1982	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2023	EL. billader.

Einerstien 2

4900 Tvedestrand

Gnr.: 28 Bnr.: 141

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 26.05.2025

Utskrift: 27.05.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	VVS bereder er med stikkontakt.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

Einerstien 2

4900 Tvedestrand

Gnr.: 28 Bnr.: 141

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 26.05.2025

Utskrift: 27.05.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?		
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?		
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		

Signatur

Signatur

Rykene - 27.05.2025

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409250119	

Selger 1 navn
Kjell Andreas Zeiler Nordrum

Gateadresse	
Einerstien 2	

Poststed	Postnr
TVEDESTRAND	4900

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1409250119

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installering av elbillader garasje Oktober 2023

Arbeid utført av

Fagelektro

Filer

[Sluttkontroll_Fagelektro_AS.pdf.pdf](#)

[Samsvarserklæring_Fagelektro_.pdf.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Easee lader installert av Fagelektro

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Isolering av første etasje i garasjen og installering av gipsplater / OSB plater, med installasjon av taktrapp til andre etasje i garasjen gjort selv 2024. Lagt ytterligere gulv i ytterkantene av andre etasje garasje 2024 samt isolert delvis andre etasje på garasjen.

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1409250119

Tilleggskommentar

På vinteren ved mye snø og ved innkjørsel med snø på bilen i garasjen, legger det seg vann på garasje gulv som blir liggende hvis det ikke fjernes. Vannet blir liggende grunnet dårlig fall på gulv i garasje, burde vurderes gjøre noe med fall på gulv eller drenering av vann inne i garasjen. Viktig å lufte godt med lufteluger eventuelt åpne loftstrapp for å unngå fukt dannelse nede i garasjen samt få god lufting. Vedbod tak må måkes ved kraftig snøfall og større mengder snø. Snø samler seg i fjellskråning og mot tak som blir belastet. Snø faller også ned fra garasje tak på vedbod tak, derav må denne måkes fri for store mengder snø. Det er installert ny Jøtul ovn i første etasje ved innflytning 2022.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1409250119

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjell Andreas Zeiler Nordrum	b87d57d617fc0674d3202 ccec96c72ce885c6314	23.05.2025 12:35:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1409250119

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Einerstien 2 - Nabolaget Myklebustad - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Bergsmyr Linje 150, 155, 156, 158	4 min 0.4 km
Grenstøl bussterminal Linje F5	20 min 1.7 km
Kristiansand Kjevik	1 t 2 min

Skoler

Tvedestrand barneskole (1-7 kl.) 423 elever, 21 klasser	5 min 2.4 km
Lyngmyr skole (8-10 kl.) 246 elever, 18 klasser	5 min 2.3 km
Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser	17 min 1.6 km

Ladepunkt for el-bil

Tvedestrand sentrum - Tvedestrand k..17 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

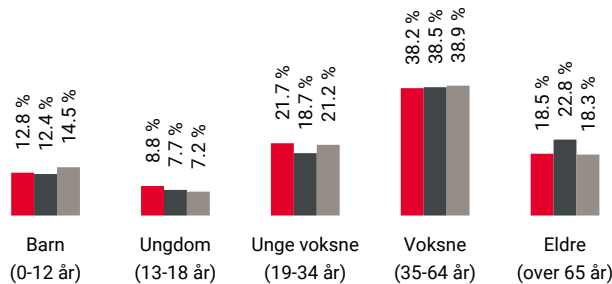
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Lyngbakken barnehage (1-5 år) 84 barn	5 min 2.2 km
Bronsbu barnehage (1-5 år) 83 barn	6 min 2.5 km
Blåbærskogen naturbarnehage (0-5 år) 21 barn	6 min 2.8 km

Dagligvare

Kiwi Tvedestrand	7 min
Meny Tvedestrand	7 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



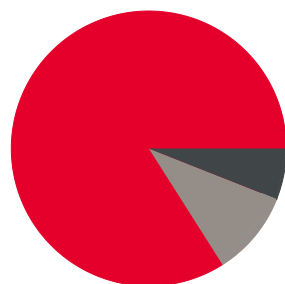
Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

	Tjennaparken Sandvolleyballbane	11 min	
	Sandvolleyball	0.9 km	
	Tvedestrand skole	16 min	
	Aktivitetshall, ballspill	1.5 km	
	SKY Fitness Tvedestrand	6 min	
	Aktivitetshuset	18 min	

Boligmasse



84% enebolig
6% rekkehus
10% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Grisen Storsenter

7 min



Apotek 1 Tvedestrand

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



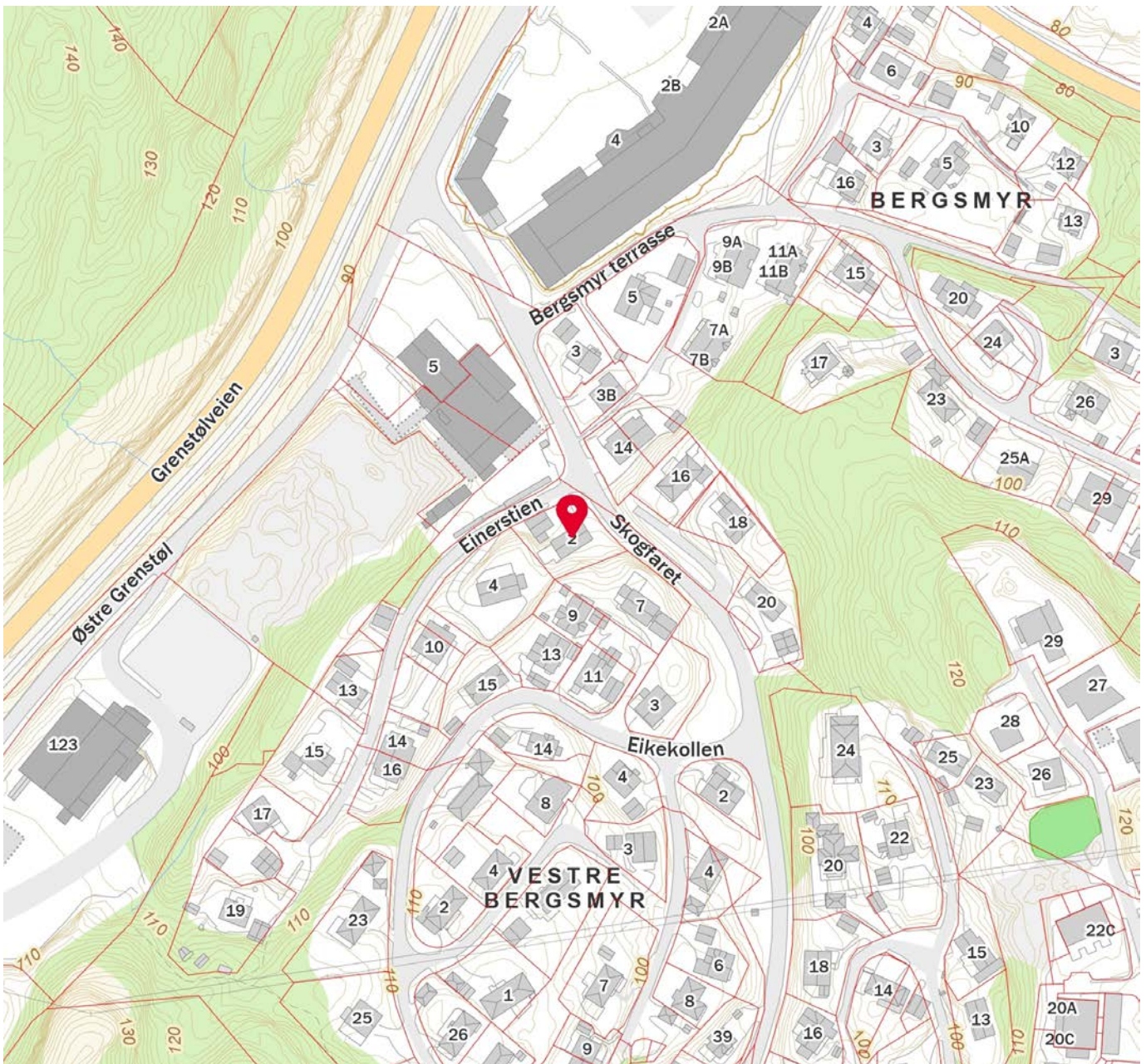
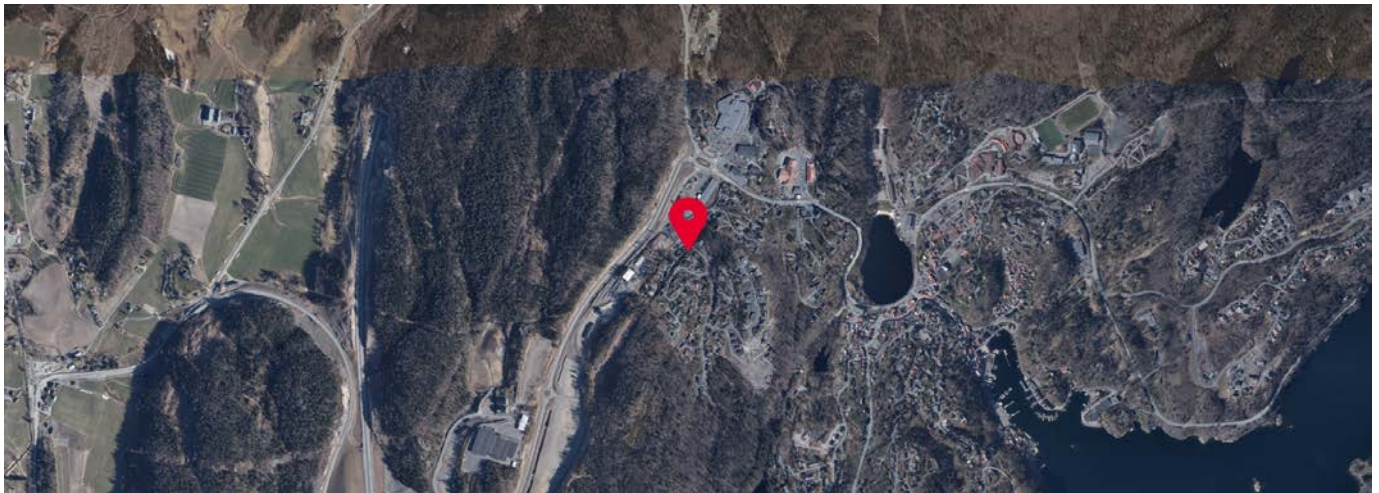
0%

51%

Myklebustad
Tvedestrand
Norge

Sivilstand

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TOMT NR. 19 AV LAUVÅSSTYKKET	Beregnet areal	776.2
Etablert dato	29.07.1981	Historisk oppgitt areal	798
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	28/141
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	29.07.1981			28/55 (-798), 28/141 (798)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6498272.36	495010.84	0	Ja	776.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NORDRUM KJELL A ZEILER F221293*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Einerstien 2 4900 4900 TVEDESTRAND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Einerstien 2

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	193491324		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	8775397		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	10.04.2015

1: Bygning 193491324: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		28.08.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Einerstien 2	H0101	28/141	0	0	0	0	

Etasjer

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

2: Bygning 8775397: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 10.04.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	48
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	48
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	51
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

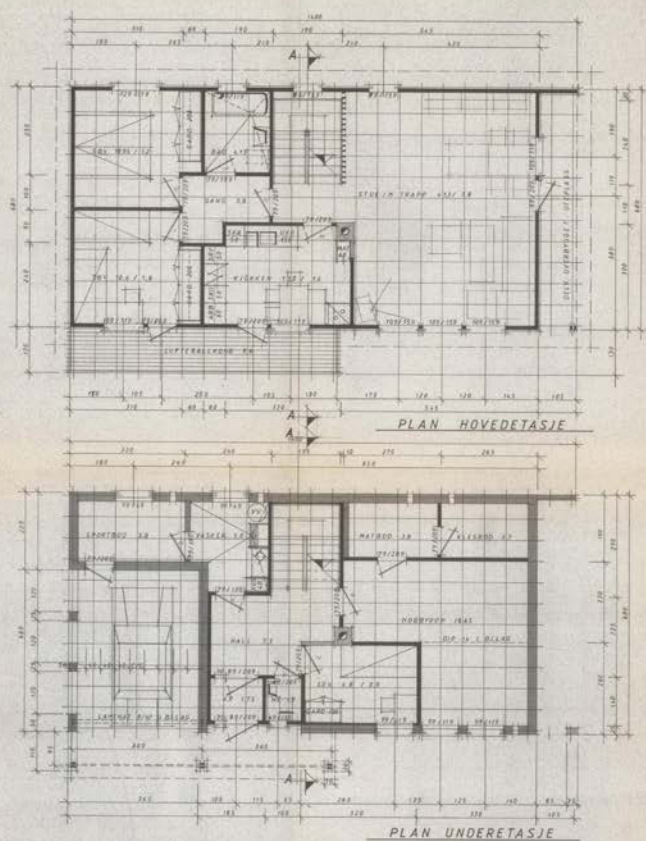
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	19.06.1991	19.06.1991
Igangsettingstillatelse	15.10.1991	10.06.1992
Bygning flyttet	09.04.2015	09.04.2015
Tatt i bruk	10.04.2015	10.06.1992
Endre bygningsdata	22.10.2024	22.10.2024
Endre bygningsdata	22.10.2024	22.10.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	28/141	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	48	48	0	0	0



ENEBOLOG / M. INNG. I U. ETG.		
BYGGERE:	MÅLETTID:	HOOP 12.00.01
VEKSTED:	1:50 1:00	
KOMUNE:	MÅLEKORT:	DATO 18.02.01
PLANER, SKITT, FASER:	CM	TEGN. IN
BR. BREKKA A/S		



Tvedestrand kommune
Enhet for plan, miljø og
eiendom

Delegert vedtak i byggesak

Frants N. Ellingsen
Einerstien 2
4900 TVEDESTRAND

Delegert vedtaksnr:	Saksnr:	Saksbehandler	Dato
101/15	2015/315	Anne Karen Røysland, 371 99521	09.04.2015

Vedtak - tillatelse til flytting av garasje til egen tomt - gnr 28 bnr 141
Einerstien 2

Gnr.: 28, Bnr.: 141
Tiltakshaver: Frants N. Ellingsen

Delegert vedtak i byggesak:

- Med hjemmel i Plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 innvilges det dispensasjon fra bestemmelsene for Bergsmyr Vest på følgende vilkår:
Ingen del av bygningen som murer, oppfylling må være nærmere enn 4 m fra veimidte målt horisontalt i vei høyde.
Kommunen fraskriver seg ansvaret for evt. skader eller ulemper som skyldes snøbrøyting eller annet vegvedlikehold, og som er en følge av at tiltaket blir liggende innenfor byggegrensa for kommunaleveger.
- I medhold av pbl §§ 20-2 og 21-4 gir Tvedestrand kommune tillatelse til flytting av garasje i samsvar med innsendte søknadsdokumenter.

Saksopplysninger:

Kommunen har 18.03.15 mottatt til behandling *Soknad om tiltak uten ansvarsrett* for flytting av garasje.

Tiltaket får et bebygd areal (BYA) på 51 m² med et bruksareal (BRA) på 48 m².

Garasjen plasseres 1 meter fra nabogrense. Nabosamtykke foreligger.

Utsprengte masser deponeres hos Lisand og et midlertidig depot på Bergsmyrområdet.

Postadresse
Postboks 38
4901 Tvedestrand
E-post: postmottak@tvedestrand.kommune.no

Besøksadresse

Telefon
37 19 95 00
Telefaks
www.tvedestrand.kommune.no

Bank
2826 07 10003
Org.nr

Planstatus og juridisk grunnlag:

Det aktuelle området er omfattet av reguleringsplan Bergmyr Vest. Eiendommen er avsatt til boligformål med følgende bestemmelse:

Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m² for hus med 1 leilighet og 50 m² for 2 leiligheter og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

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

Forskrift om byggesak, byggesaksforskriften (SAK 10)

Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10)

Dispensasjonsspørsmålet:

Tiltaket er ikke i samsvar med gjeldende reguleringsbestemmelser. For gjennomføring som omsøkt betinger tiltaket dispensasjon.

Tiltakshavers begrunnelse for dispensasjon:

Utdrag: " Viser til at garasjen har stått rett over veien på Lisand Industriers område og dermed tidligere har vært tillatt oppført."

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken er oversendt til vegmyndigheten i kommunen for uttalelse.

Saken er også oversendt til vegmyndigheten i kommunen:

Vegmyndighetene har 24.03.15 samtykket i at tiltaket kan oppføres som planlagt, men fraskriver seg ansvaret for evt. skader eller ulemper som skyldes snøbrøyting eller annet vegvedlikehold, og som er en følge av at tilbygget blir liggende innenfor byggegrensa for riksveger. Har ingen innsigelser på søknaden om avkjørsel. Vil imidlertid understreke at ingen del av bygningen som murer, oppfylling må være nærmere enn 4 m fra veimidte målt horisontalt i vei høyde.

Kommunens vurdering:**Dispensasjonsspørsmålet:**

Som det fremgår av pbl § 19-2 kan kommunen ikke gi dispensasjon "... dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt". Videre heter det: "I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Det er ikke tilstrekkelig at de hensyn som en bestemmelse skal ivareta ikke blir skadelidende dersom dispensasjon gis, det kreves også at det er noe som saklig sett taler for at dispensasjon bør innvilges. Spørsmålet vedrørende dispensasjon beror for øvrig på en reell og konkret vurdering.

Dispensasjon fra reguleringsplan:

De ulike planer er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold hvor det er foretatt omfattende interesseavveininger, for og imot de ulike hensyn. Det skal med bakgrunn i overnevnte ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer gjennom dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommunalplanlegging og reguleringsplaner.

Garasjen har tidligere stått rett over veien fra ny omsøkt plassering. Det skal nå lages ny avkjørsel til Lisand Industrier og garasjen må fjernes. Kommunen vurderer at en dispensasjon i denne saken ikke vil undergrav planen som informasjons- og beslutningsgrunnlag.

Prinsipper for offentlig beslutningstaking i naturmangfoldlovens §§ 8 til 12:

Alle vedtak som omhandler forvaltning av fast eiendom må jfr. naturmangfoldloven (nml) § 7 vurderes opp mot §§ 8 til 12 i nml.

§ 8 – Kunnskapsgrunnlaget

Tvedestrand kommune har gjennomført kartlegging av biologiske verdier i sjø i 2003, supplerende kartlegging i sjø i 2008, kartlegging av naturtyper på land i 2001 samt ny kartlegging av naturtyper på land i 2011. I tillegg sjekkes her kartgrunnlaget i Artsdatabanken og Naturbasen hos Direktoratet for naturforvaltning.

Kartgrunnlaget er undersøkt og en kan ikke se at det er registrert art eller naturobservasjoner på eiendommen eller i umiddelbar nærhet til eiendommen. Kommunen legger til grunn at det eksisterende og tilgjengelige kunnskapsgrunnlaget er i samsvar med de krav som følger av naturmangfoldlovens § 8.

§ 9 – Føre-var-prinsippet

Dette prinsippet vurderes ikke da kunnskapsgrunnlaget tilsies å være tilstrekkelig.

§ 10 – Økosystemtilnærming og samlet belastning

Det vurderes her at det aktuelle tiltaket ikke vil medføre noen nevneverdig belastning av betydning på art eller naturtyper.

De øvrige prinsippene i naturmangfoldloven får mindre betydning i denne saken. Overnevnte vurderinger viser til at tiltaket i liten grad vil påvirker verdifullt naturmangfold.

Utforming/tilpassing:

Etter plan- og bygningsloven § 29-2 skal kommunen se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

Tiltaket innehar god estetisk utforming og tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Garasjens plassering jf. pbl § 29-4:

Garasjen plasseres i en minsteavstand til gnr. 28, bnr. 188 på 1 m.

Det foreligger samtykke fra de berørte naboer jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav a.

Naboforhold:

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3 og det er ikke registrert noen merknader til tiltaket.

Konklusjon:

Det foreligger positiv uttalelse fra Vegmyndighetene i kommunen om ny avkjørsel og plassering innenfor byggelinjen fra kommunal veg.

Ingen nabomerknader

Kommunen finner at tiltaket ikke tilsidesetter de hensyn reguleringsbestemmelsen er ment å ivareta og at fordeler er større enn ulemper. Etter en samlet vurdering finner kommunen å kunne dispensere fra bestemmelsen i reguleringsplanen for Bergsmyr Vest.

Med bakgrunn i de overnevnte vurderinger gir kommunen tillatelse til omsøkte tiltak.

Anne Karen Røysland
rådgiver

Vedtaket er sendt til:
Frants N. Ellingsen

Kommunen minner om:

Rekkefølgebestemmelser:

Ferdigattest:

Når tiltaket er gjennomført skal saken avsluttes med ferdigattest, jf pbl § 21-10. Bygning anlegg/konstruksjon må ikke tas i bruk før ferdigattest (evt. midlertidig brukstillatelse) foreligger.

Bortfall av tillatelse:

Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf pbl § 21-9. Disse bestemmelsene gjelder tilsvarende for dispensasjon.

Fristene kan ikke forlenges. pbl § 21-9.

Klageadgang:

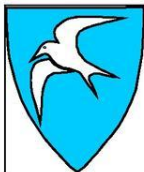
Denne avgjørelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til Fylkesmannen innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28, se vedlagte opplysningsskriv.

Lovgrunnlag:

- LOV 1992-09-25-107: Lov om kommuner og fylkeskommuner (Kommuneloven, koml)
- LOV 2008-06-27-71: Lov om planlegging og byggesaksbehandling (Plan- og bygningsloven, Pbl 08)
- FOR-2010-03-26-488: Forskrift om byggesak (Byggesaksforskriften, SAK 10)
- FOR-2010-03-26-489: Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift, TEK 10)
- LOV-2009-06-19-100: Lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfoldloven, nml)
- LOV-1967-02-10: Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (Forvaltningsloven, fvl)
- K-sak 104/07, 16.10.07: Kommunens delegasjonsreglement

- Litteratur:
Plan- og bygningsrett, del II – Byggesaksbehandling, håndhevelse og sanksjoner. 2. utgave. O.J Pedersen, P.Sandvik, H.Skaraas, S.Ness, A.Os.
Plan- og bygningsloven med kommentarer, Bind 2 Byggesaksdelen. Frode A. Innjord

Svein Olav Dale
Enhetsleder, Tvedestrand kommune



Tvedestrand kommune
Postboks 38, 4901 Tvedestrand

Denne meldingen gir viktige opplysninger til den som ønsker å påklage den avgjørelsen som er truffet

Hvem kan De klage til?	Klagen sendes til kommunen, som skal foreta en vurdering før den sendes klageinstansen, som er Fylkesmannen.
Klagefrist	Klagefristen er tre – 3 – uker fra den dag De mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at de kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, og da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom De mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.
Innholdet i klagen	De må presisere - Hvilket vedtak De klager over - Årsaken til klagen - Den eller de endringer som De ønsker - Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen Klagen må undertegnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket	Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er avgjort (oppsettende virkning).
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning	Med visse begrensninger har De rett til se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med oss. De vil da få nærmere veiledning om adgang til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.
Kostnader ved klagesaken	De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Hvis vedtaket er blitt endret til Deres fordel, kan De etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen vil orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.
Klage til Sivilombudsmannen	Hvis De mener at De har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan De klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser. Dette gjelder likevel ikke saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De nå får Deres klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De derfor ikke senere bringe saken inn for Sivilombudsmannen.

En eventuell klage sendes til: Tvedestrand Kommune, Postboks 38, 4901 Tvedestrand

ÅRSGEBYR RENOVASJON OG SLAM

Kommunennummer	Kommunenavn	Gårdsnr	Bruksnr	Festenr	Seksj.nr
4213	Tvedestrand	28	141		
Adresse til bygningen:		Eiers navn:			
Einerstien 2		Kjell A Zeiler Nordrum			
Bygningstype iflg matrikkel:					
Avtalenummer: 103073		Kundenummer: 119541			

Årsgebyr på eiendommen, betalt gjennom RTA AS

Renovasjon helårs:	Kr 4 800,-
Renovasjon fritid :	Kr
Privat slamanlegg:	Kr
Sum gebyrer pr år:	Kr 4 800,- inkl. mva

Kommentar:

Dato: 26.05.2025

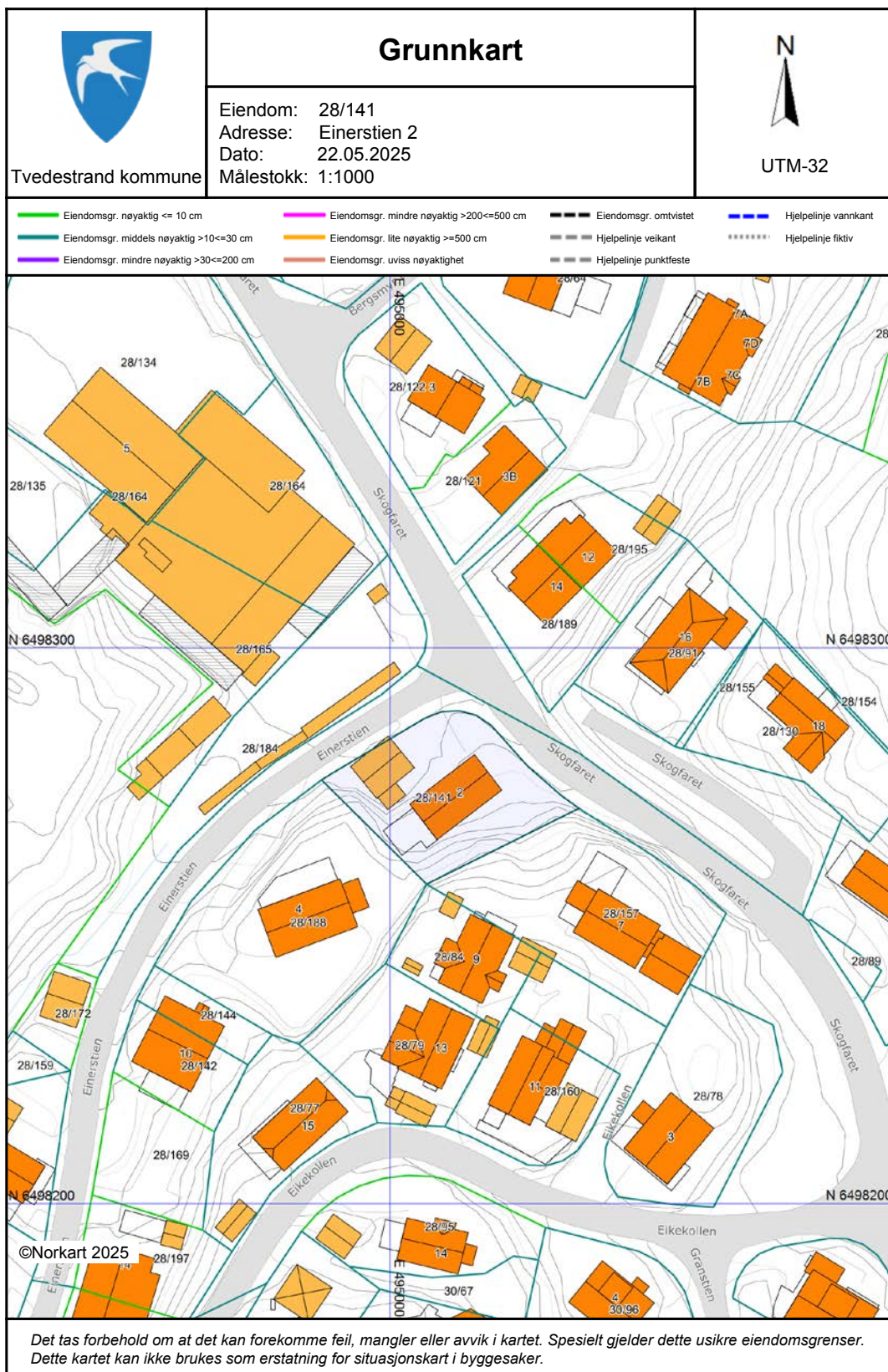
Med vennlig hilsen

Risør- og Tvedestrandregionens Avfallsselskap AS (RTA)

Åse Trydal

NB! Fritidsboliger:

Nøkkel til avfallsbu SKAL følge hytta!!



Kommunale gebyrer

Gnr 28 Bnr 141 Fnr Snr

Adresse Einerstien 2

Vannmåler Nei

Forbruk 2024 m3

Offentlig vann Ja

Offentlig kloakk Ja

Gebyr Gebyr i 2025

Vann 5066 + mva

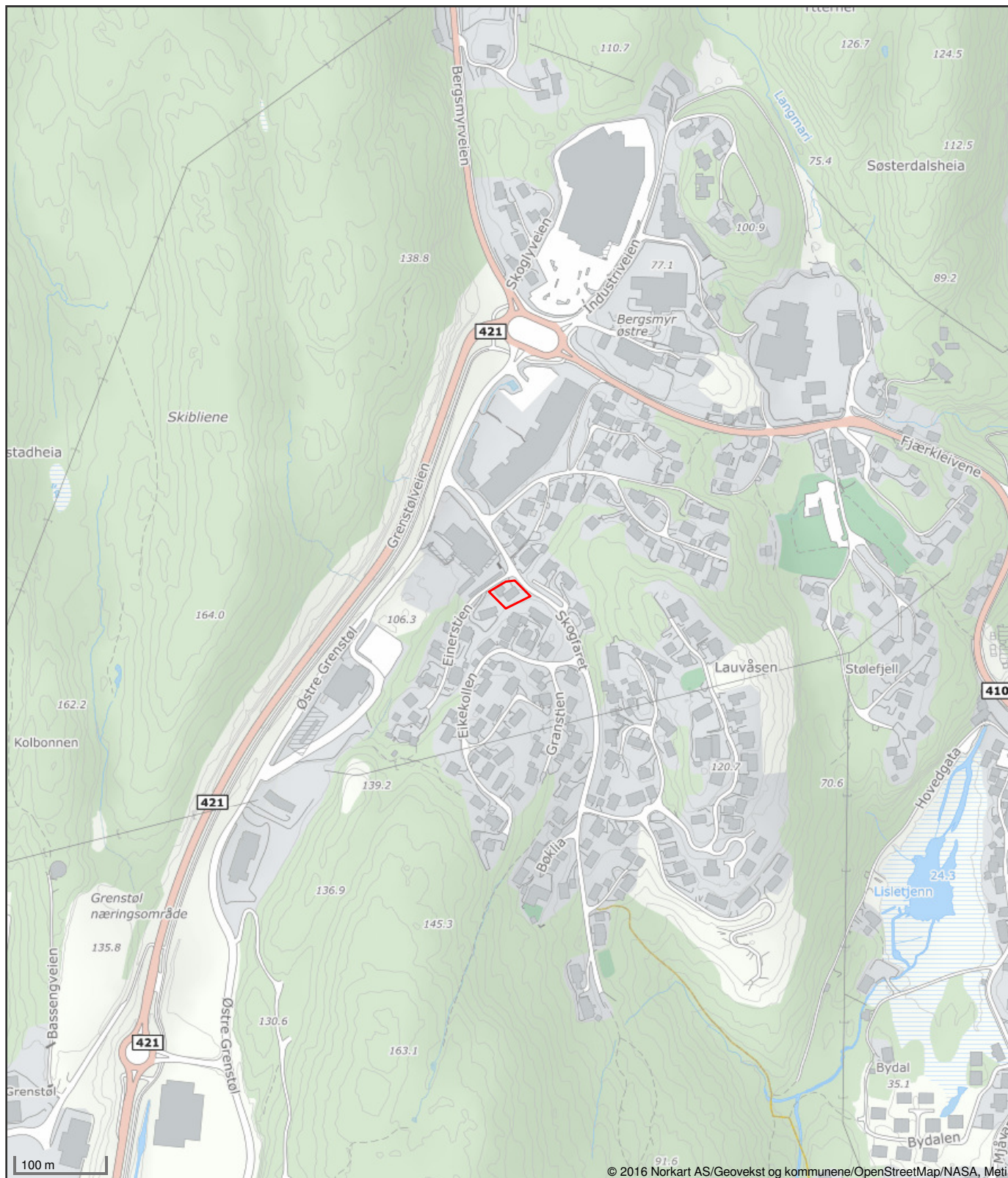
Avløp 6951 + mva

Feiing 309

Eiendomsskatt 4516



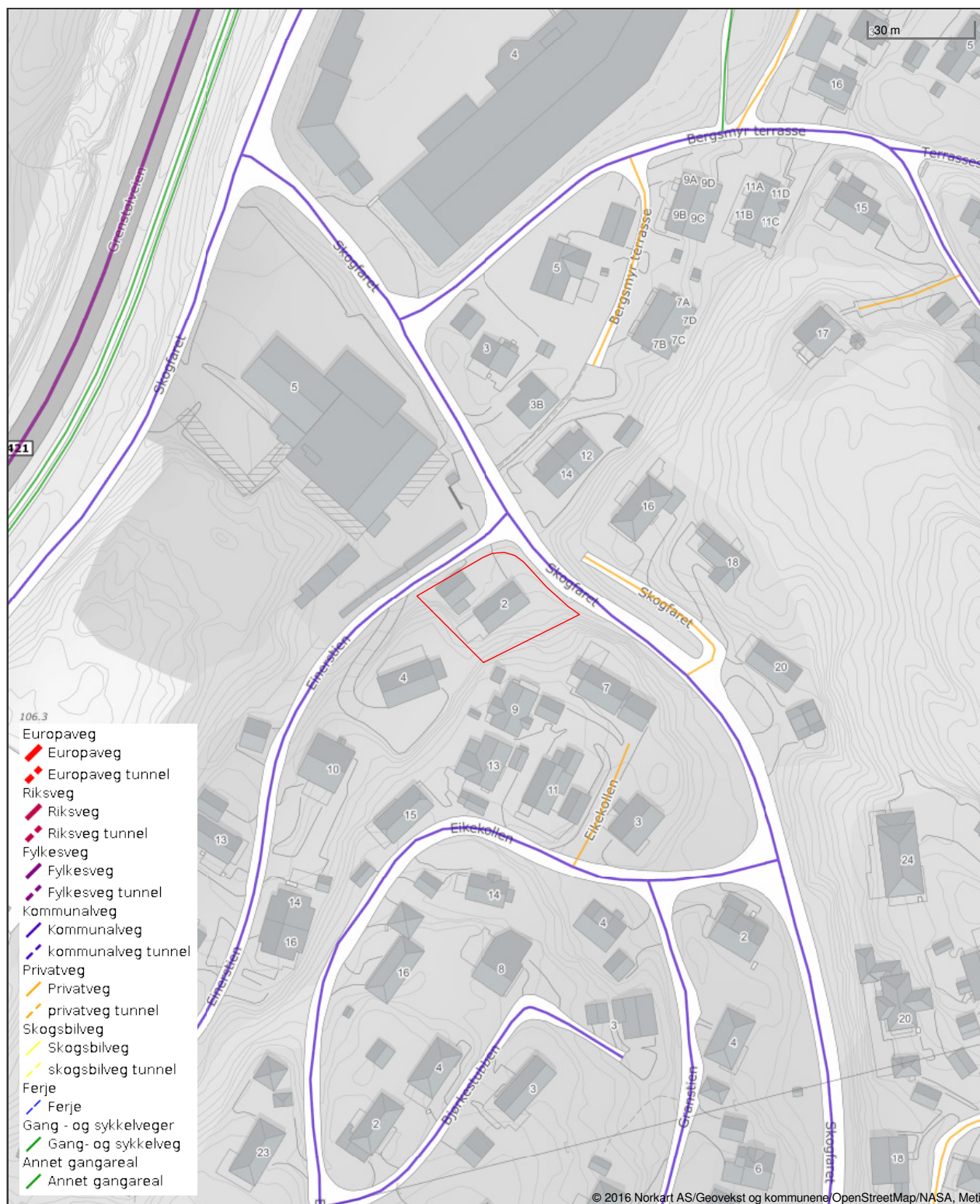
Oversiktskart for eiendom 4213 - 28/141//



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.



Vegstatuskart for eiendom 4213 - 28/141//



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.



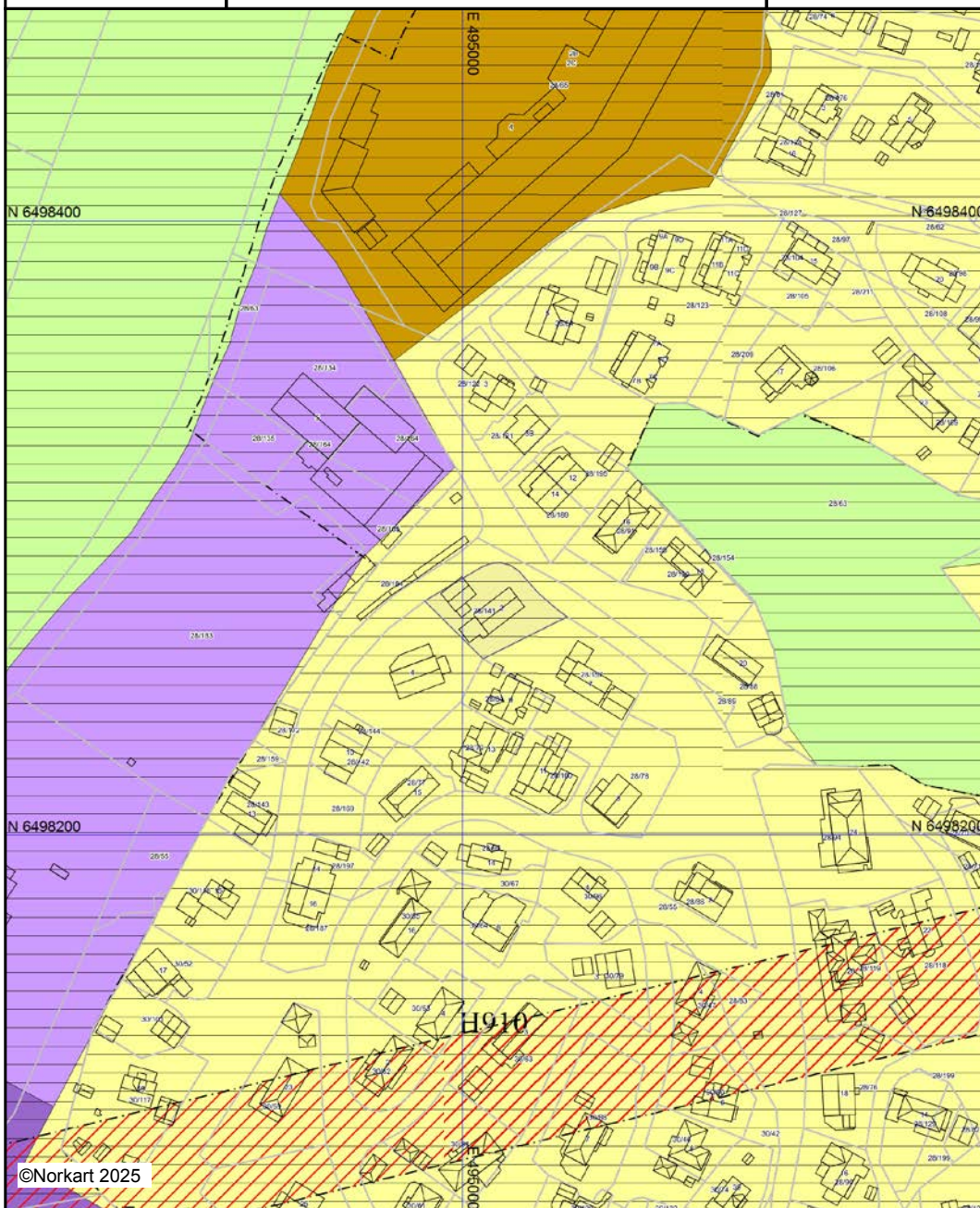
Tvedestrand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 28/141
Adresse: Einerstien 2
Utskriftsdato: 22.05.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
	Detaljeringsgrense
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
	Boligbebyggelse - nåværende
	Sentrumsformål - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Næringsbebyggelse - fremtidig
	Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reir
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealmål
Abc	Kommune(del)plan - påskrift

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR BERGSMYR VEST, TVEDESTRAND KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretningen regnes i husets lengderetning.

Område for boligbebyggelse §§ 2 - 9:

§ 2

Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsen i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

§ 3

Bygningenes grunnflate, inklusiv garasje bør ikke overstige 25% av tomtens nettoareal.

§ 4

Bygningenes høyde over ferdig planert terreng må ikke overstige 5,5 meter for 1 etasjes hus og 7,0 meter for hus med underetasje.

§ 5

Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.

Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m² for hus med 1 leilighet og 50 m² for 2 leiligheter og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.

Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

Hvor det er bilveg frem til tomten skal det i tillegg til garasje være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil pr leilighet.

§ 6

Bygningene bør ha saltak. Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

§ 7

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8

Gjerders og murers utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerder og murer må utformes slik at de ikke blir til hinder for den frie sikt i vegkryss.

§ 9

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn, kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

Friområder:

§ 10

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

Industriområder §§ 11 - 18:

§ 11

Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha en mest mulig regelmessig form.

§ 12

Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til andre industristrøk. Der hvor industristrøket støter til boligområder, tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensede boligstrøk.

§ 13

Hvor det i planen er vist isolasjonsbelte mot veg eller tilstøtende områder skal dette opparbeides parkmessig. Det kan ikke bebygges eller nyttes til lagring.

§ 14

Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer og ikke overstige 2 etasjer.

§ 15

Den tillatte utnyttelsesgrad bør ikke overstige 50%. Den ubebygde del av tomten tillates ikke nyttet til lagring.

§ 16

I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg.

§ 17

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge. Hvor industritomt støter mot isolasjonsbelte, settes gjerdet i grensen mellom tomt og isolasjonsbelte. Isolasjonsbelte mot gate (veg) kan bare inngjerdes med lave parkgjerder.

§ 18

Hver bedrift skal på egen grunn ha minst 1 oppstillingsplass for bil pr 100 m² gulvflate for industri og pr 200 m² gulvflate for lager.

Fellesbestemmelser:

§ 19

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Tvedestrand kommune.

Tvedestrand, 8.10.1973

Odd Henriksen
Odd Henriksen
arealplanlegger

*Best. godkjent av kommunestyret
i møte 29.11.73.
Tvedestrand kommune*

A.A.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SPØPELASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Einerstien 2
4900 TVEDESTRAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gina Jørgensen

Telefon: 472 01 275
E-post: gina.jorgensen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre