

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner

Martine Strand

Mobil 936 15 788
E-post martine.strand@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 600 000,-
Omkostn.: Kr 116 350,-
Total ink omk.: Kr 4 716 350,-
Selger: Georg Trøber

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1850
BRA-i/BRA Total 100/100 kvm
Tomtstr.: 71.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 74, bnr. 240
Oppdragsnr.: 1409250041

Sjarmerende og påkostet hus i sentrum med brygge på ca. 6,5 meter.

Et lekkert og sjarmende hus, idyllisk beliggende i havna i Tvedestrand sentrum. Her er det restauranter like utenfor døren og mange fine butikker langs de sjarmerende gatene oppover sentrum. Med privat brygge kan man ta seg en båttur ut i den vakre skjærgården i Tvedestrand, Arendal og omegn. Her har man alle fasiliteter i nærheten, og kan rusle til bakeren og kjøpe ferske bakevarer om morgenen. Boligen passer perfekt for deg som ønsker å bo sentrumsnært med privat brygge og nyte livet i en lekker bolig, passer også ypperlig som fritidsbolig. Boligen antas å være fra 1850 men er betydelig oppgradert de senere årene, og fremstår som velholdt med god standard. Boligen går over tre etasjer og inneholder: Entrè, stue, kjøkken, to soverom, kombinert bad og vaskerom, loftstue og veranda.

Det er ikke boplikt på eiendommen.



Innhold

Velkommen2
Bilder4
Nabolagsprofil.....24
Om eiendommen27
Tilstandsrapport38
Egenerklæring56
Energiattest84
Forbrukerinformasjon96
Budskjema97



Utsikt fra veranda. Her har nåværende eier sittet mange sommerkvelder og nytt god mat og noe godt i glasset, mens de kan følge med på båtlivet og alt som rører seg i sentrum.

Sjarmerende sørlandsidyll

Wrold Wroldsens gate 10 ligger idyllisk til i sentrumshavna. Her er det restauranter like utenfor døren og mange fine nisjebutikker langs de sjarmerende gatene oppover sentrum. Med privat brygge kan man ta seg en båttur ut i den vakre skjærgården i Tvedestrand, Arendal og omegn. Det er bokstavelig talt et hav av muligheter like utenfor døren.

Tvedestrand er en godt kjent sommerby med idylliske øyer som Sandøya, Furøya, Borøya og Lyngør. Det er magiske badeplasser en kort båttur ut i fjorden og flere restauranter ute på øyene man også kan nyte sene sommerkvelder på. Det er ingen boplikt i sentrum eller på denne eiendommen.

Nærhet til holmer, strender og sørlandsidyll i vakre Tvedestrand.

Det tar ca 10 minutter å kjøre til Nes Verk hvor det blant annet er 18 hulls golfbane og flere aktiviteter for golfentusiaster. Det tar ca 20 minutter med bil til Den Lille Dyrehage, eller nesten nøyaktig 50 minutter til Dyreparken hvor Kaptein Sabeltann holder til.

Fra Oslo til eiendommen tar det ca 2 timer og 40 minutter.

Ellers er det gode muligheter for shopping og andre aktiviteter i de andre nabobyene som Arendal, Risør, Grimstad og Lillesand.

Sentralt beliggende med utsikt og full oversikt utover havna. Her kan man rusle til bakeren og kjøpe ferske bakervarer, for deretter å ta en tur med båten fra brygga rett foran huset.





Sentralt beliggende med utsikt og full
oversikt utover havna.
Egen brygge rett utenfor døren.

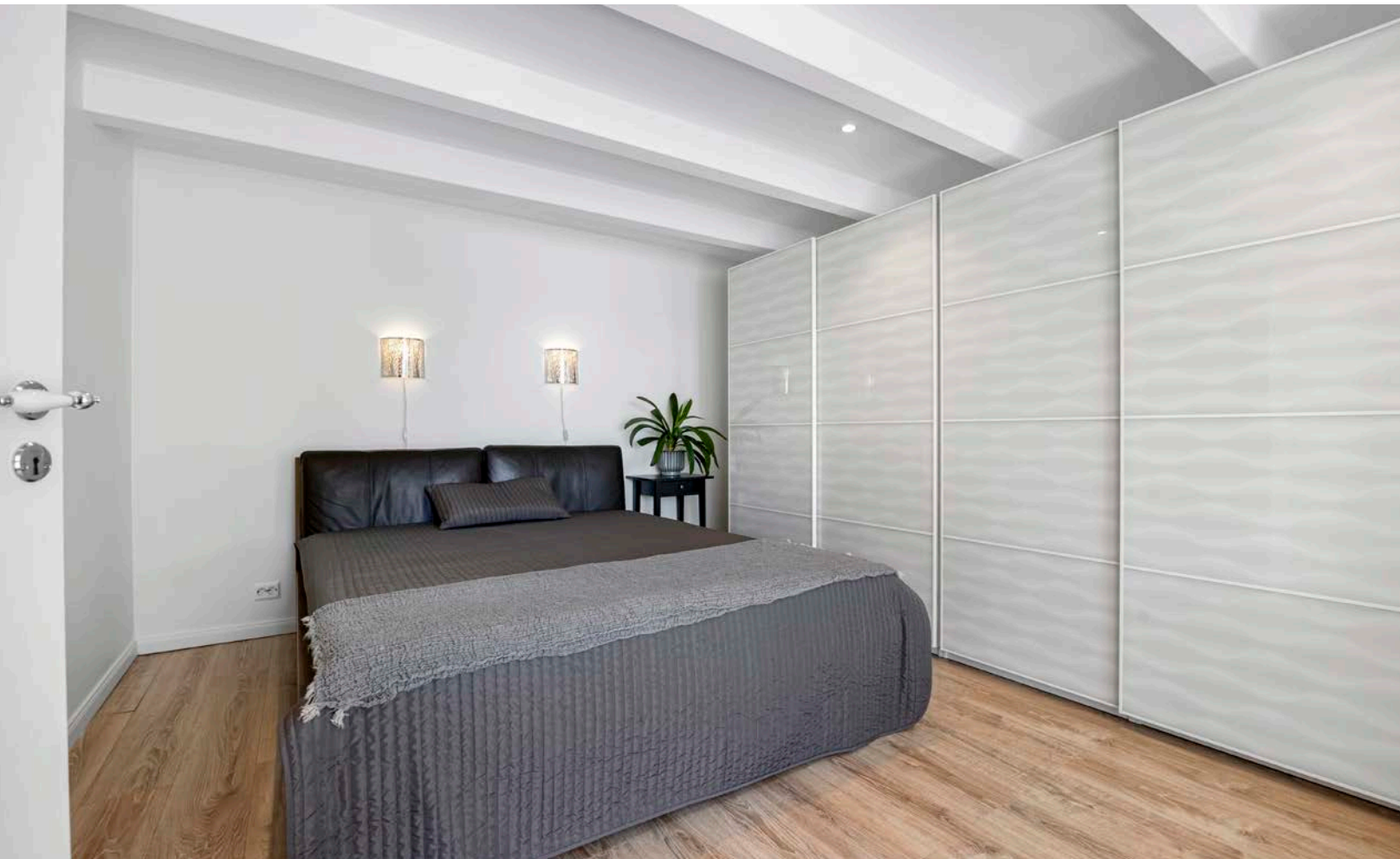


Velkommen inn!
Her er det stue og kjøkken med plass til spisebord.



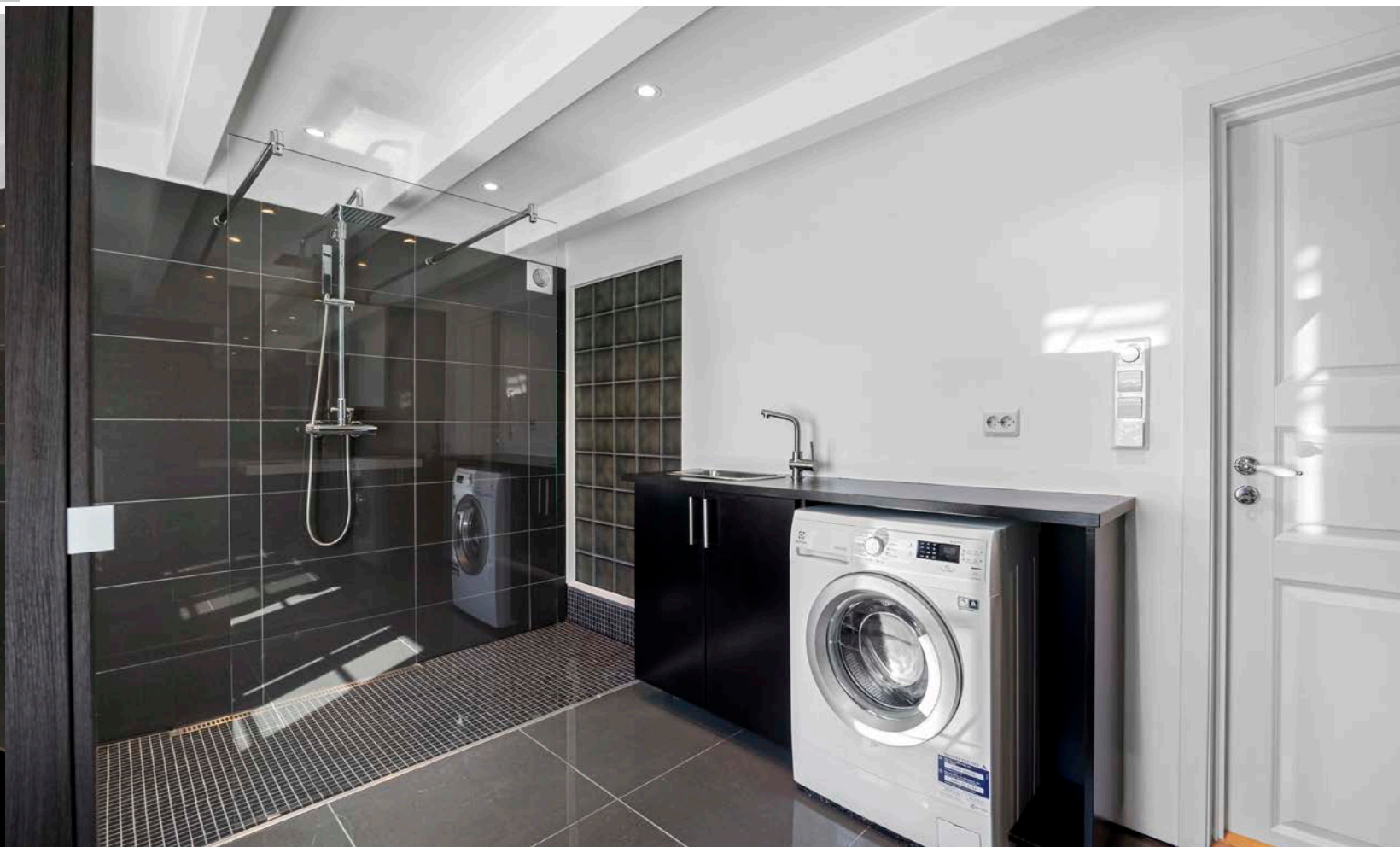
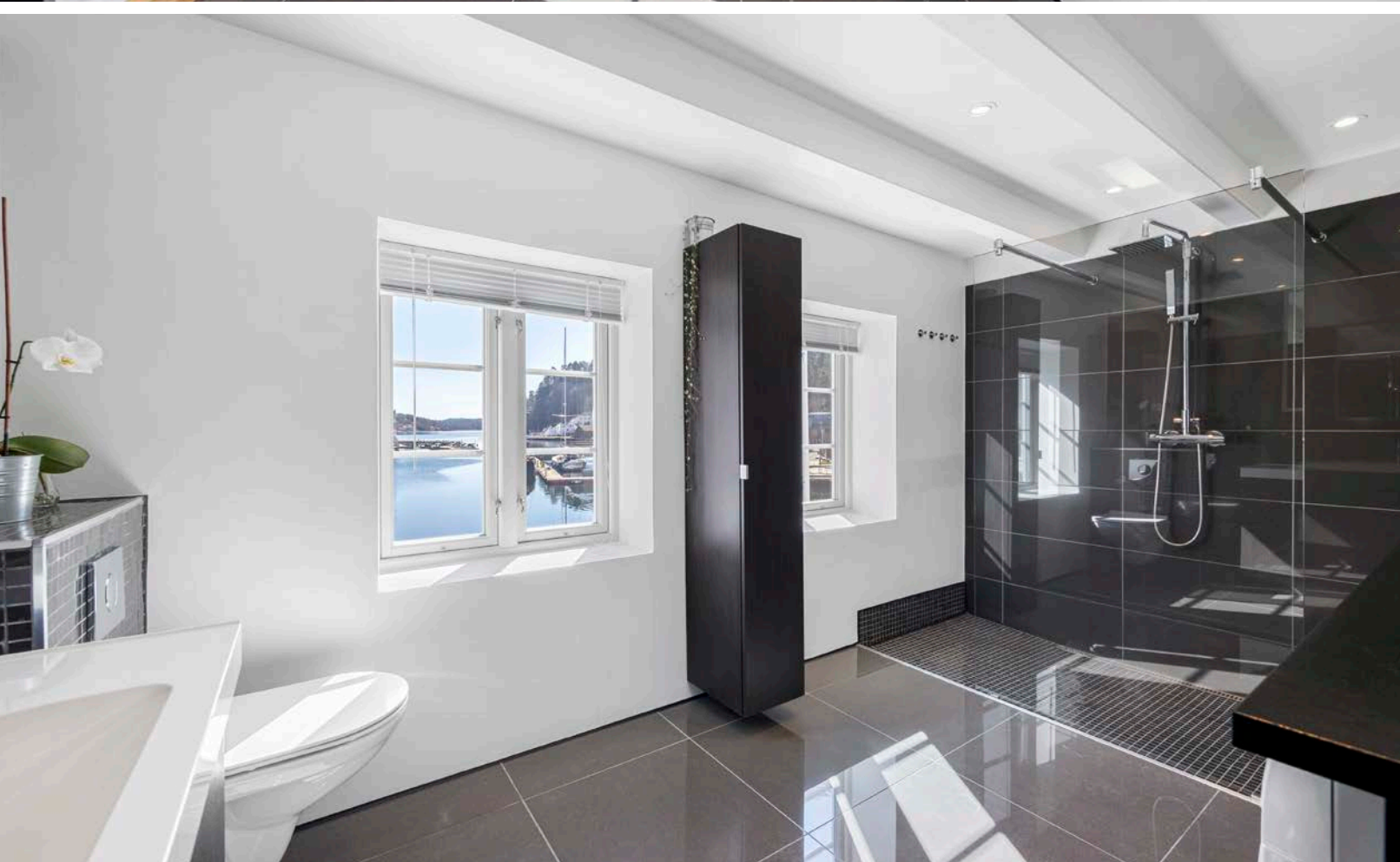


Fra soverommet er det skyvedør ut til veranda, med nydelig utsikt utover havnebassenget.





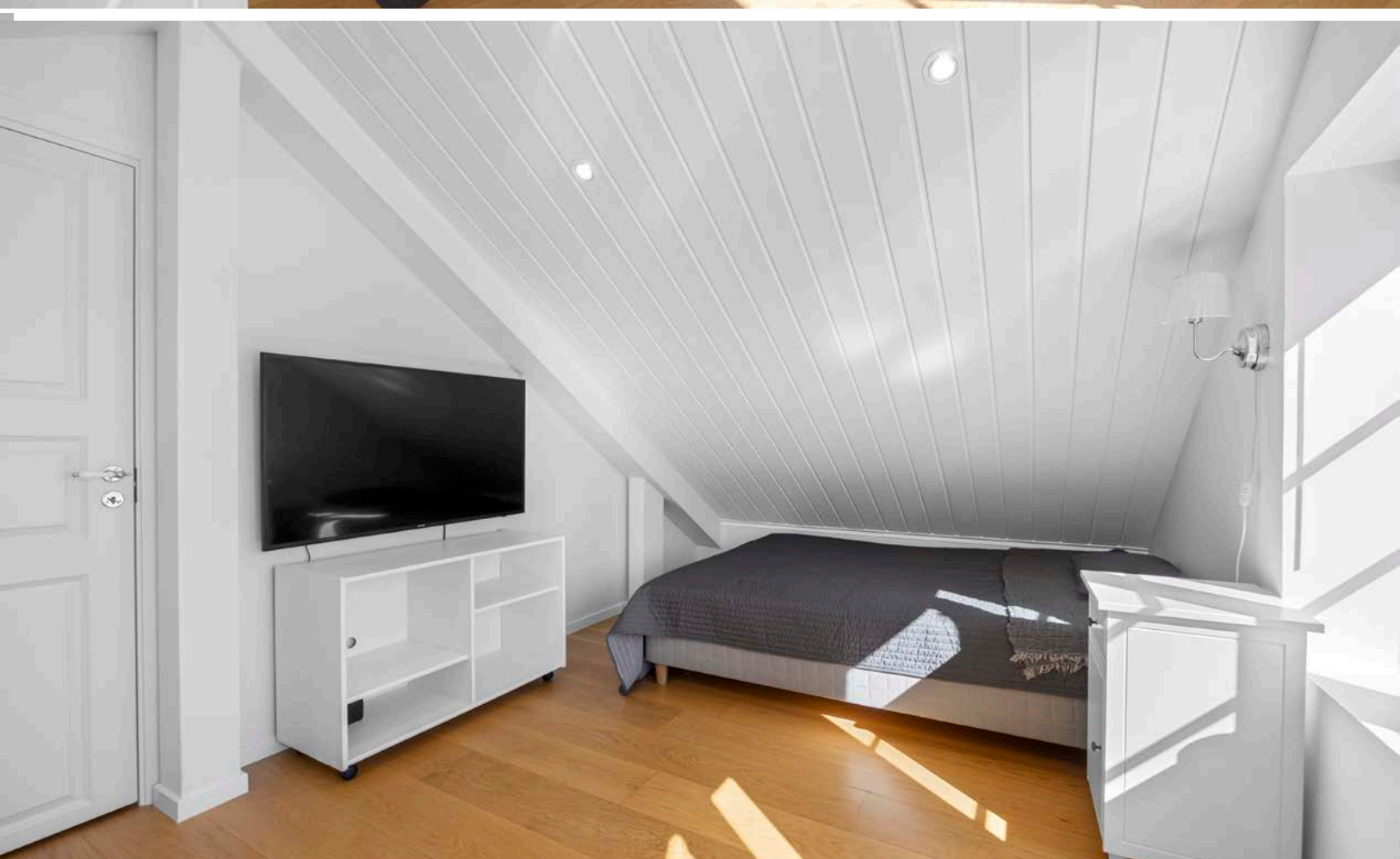
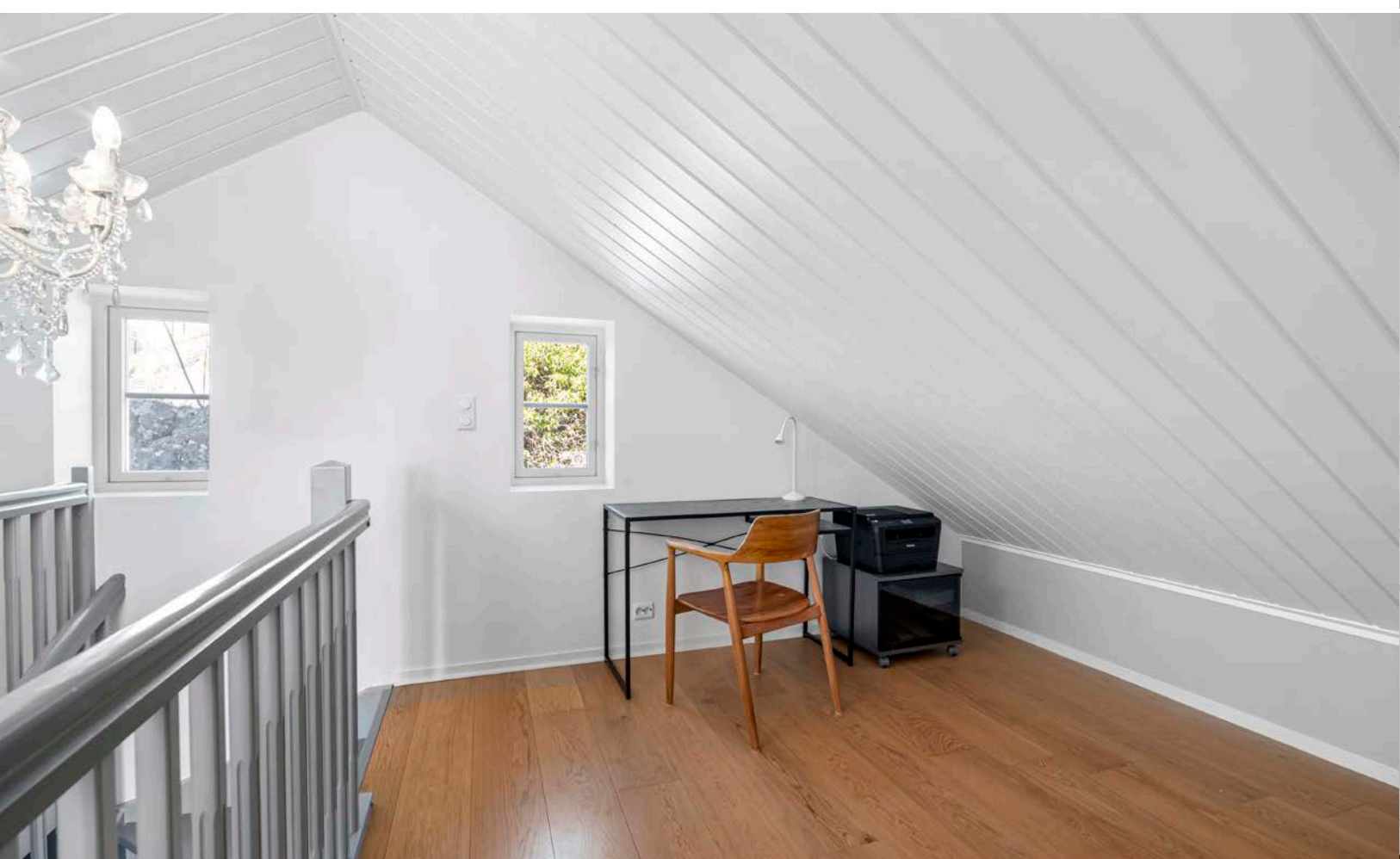
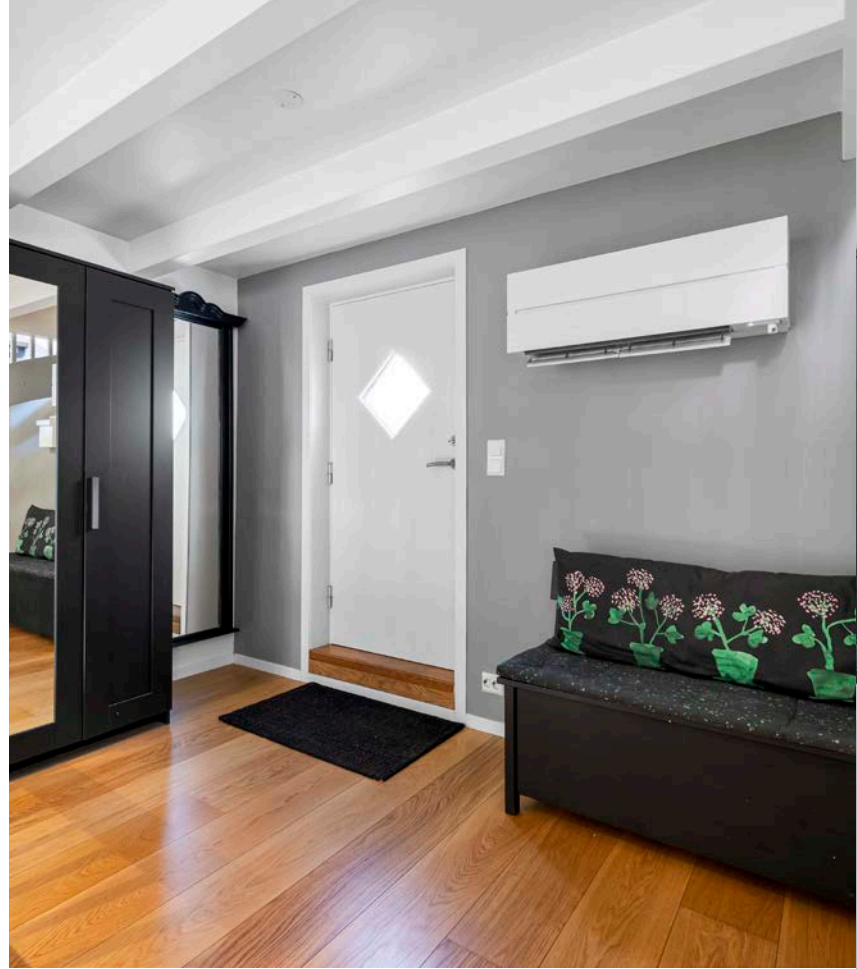
Pent og romslig bad med stor dusjnisje.
Varmekabler i gulv.



Gang i 2. etasje med utgang til
husets bakside.
Her er det installert nyere varmepumpe.

Under er det loftstue.

Til høyre er det soverom i loftsetasjen.



Plantegninger

1. etasje



aktiv.
HR | rimereit.no

MÅL BEREGNES MED CUBICASA-TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje

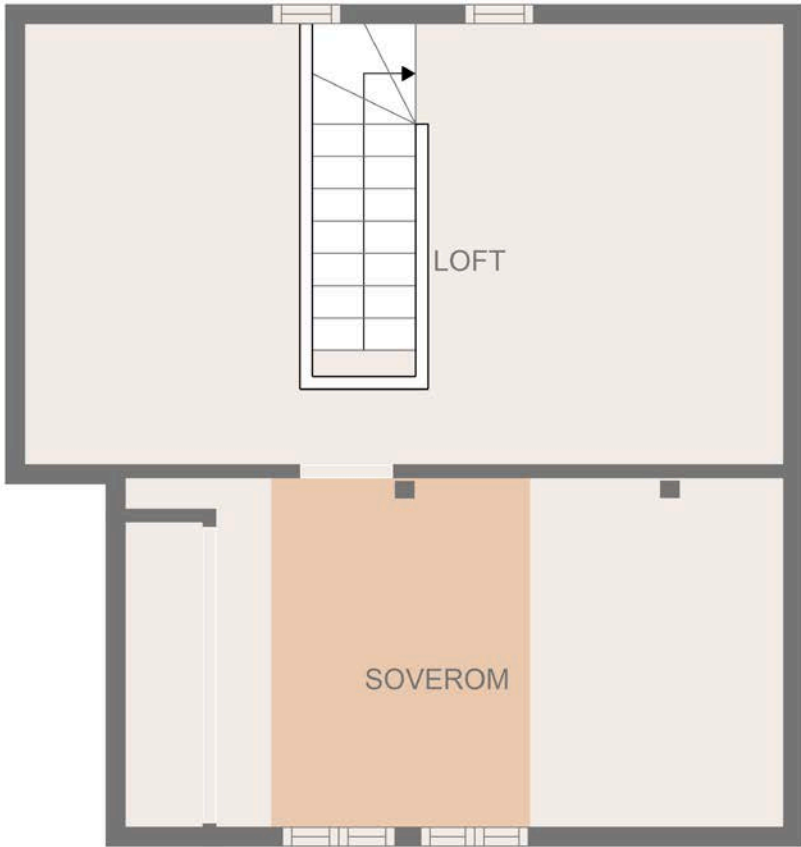


aktiv.
HR | rimereit.no

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



Loftsetg.



aktiv.
HR | rimereit.no

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Nabolagsprofil

Wrold Wroldsens gate 10 - Nabolaget Tvedestrand sentrum - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Tvedestrand Øvre torv	8 min
Totalt 9 ulike linjer	
0.5 km	
Grenstøl bussterminal	6 min
Linje F5	
3.3 km	
Kristiansand Kjevik	1 t 4 min

Skoler

Tvedestrand barneskole (1-7 kl.)	15 min
423 elever, 21 klasser	
1.2 km	
Lyngmyr skole (8-10 kl.)	13 min
246 elever, 18 klasser	
1 km	
Tvedestrand videregående skole	19 min
460 elever, 38 klasser	
1.6 km	

Ladepunkt for el-bil

Tvedestrand sentrum - Tvedestrand k...	9 min
--	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100



Naboskapet

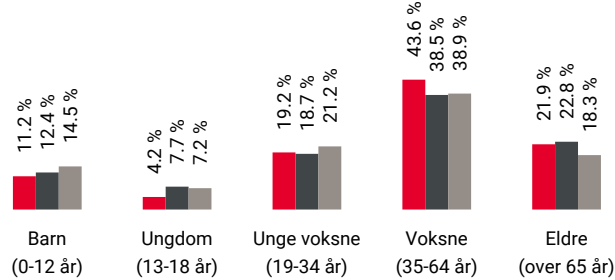
Godt vennskap 71/100



Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tvedestrand sentrum	478	389
Tvedestrand	2 764	1 524
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lyngbakken barnehage (1-5 år)	12 min
84 barn	
1 km	
Bronsbu barnehage (1-5 år)	13 min
83 barn	
1 km	
Blåbærskogen naturbarnehage (0-5 år)	22 min
21 barn	
1.7 km	

Dagligvare

Rema 1000 Grenstøl	2 min
Joker Tvedestrand	6 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



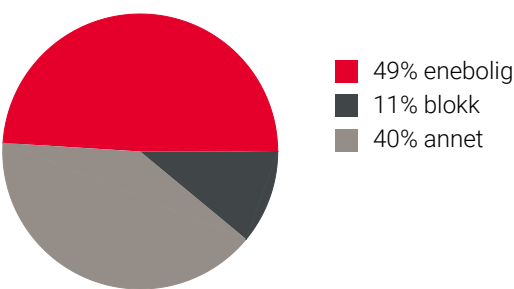
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

Tvedestrand skole	6 min
Aktivitetshall, ballspill	
0.4 km	
Nærmiljøanlegg Ballbinge	8 min
Ballspill	
0.6 km	
Aktivitetshuset	8 min
SKY Fitness Tvedestrand	19 min

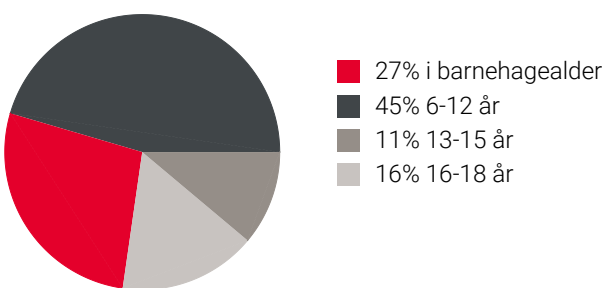
Boligmasse



Varer/Tjenester

Grisen Storsenter	20 min
Vitusapotek Tvedestrand	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



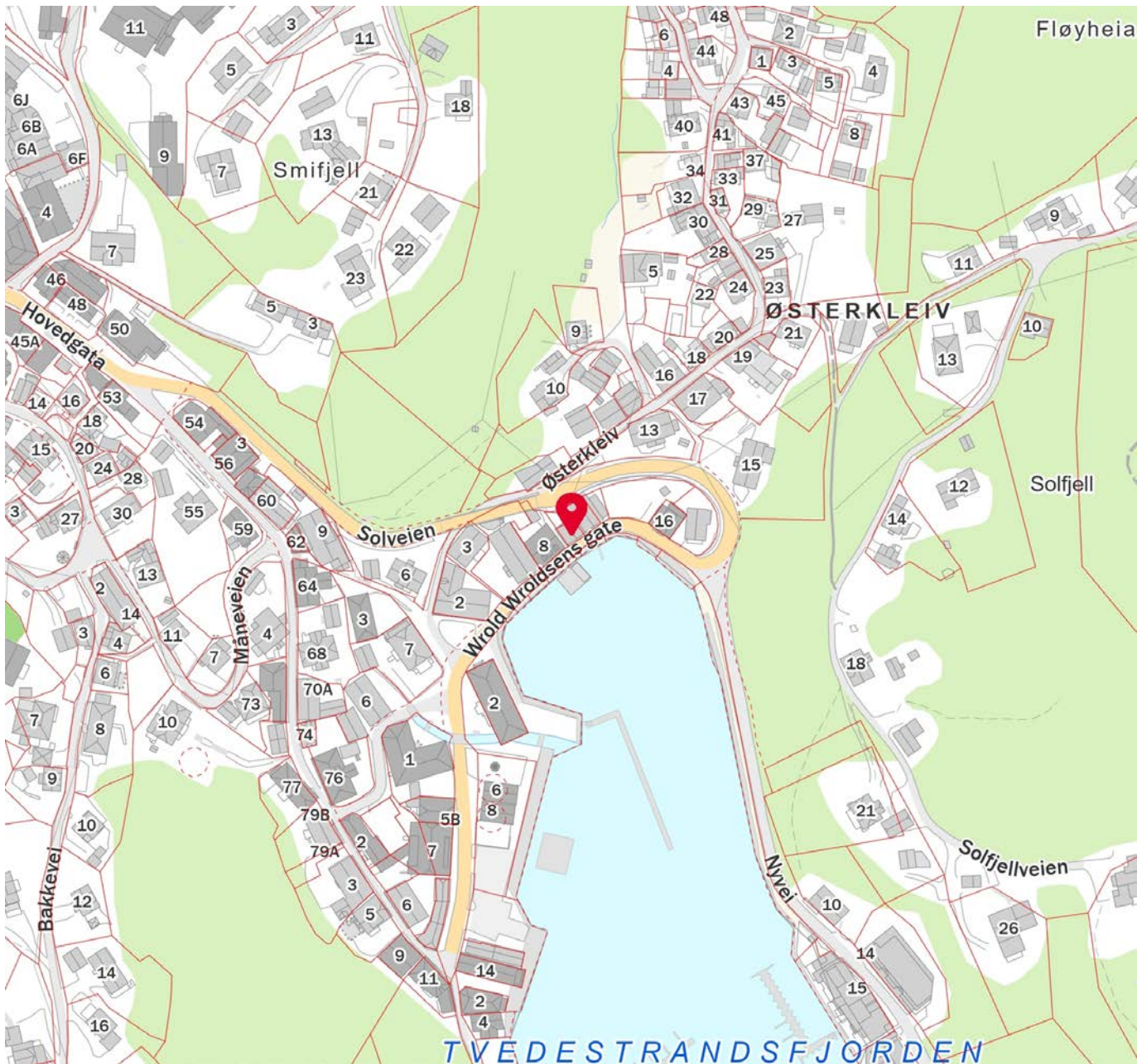
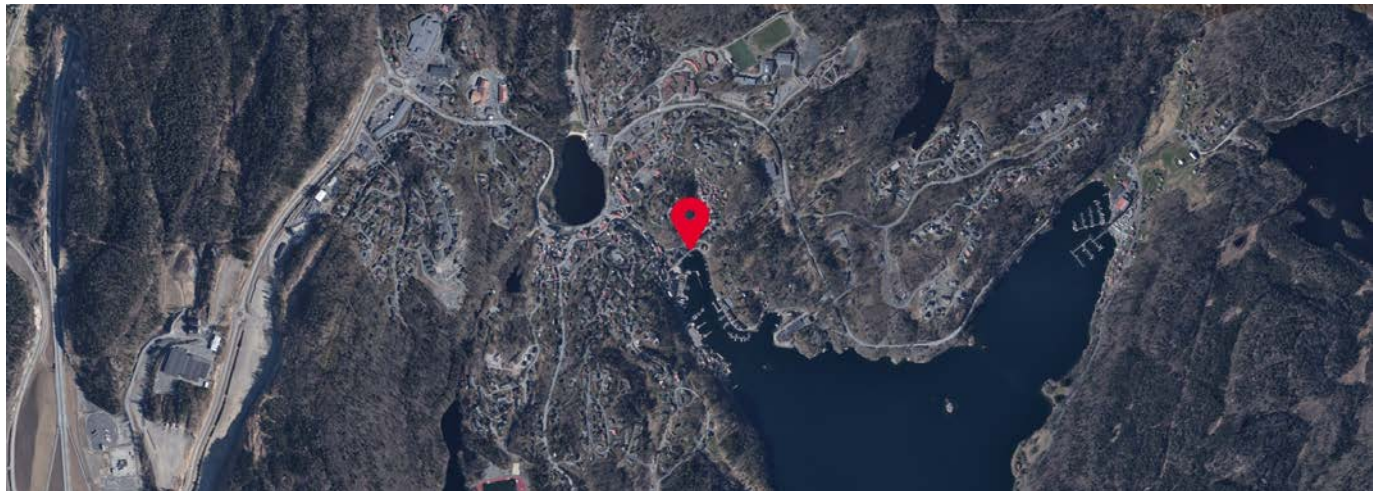
Familiesammensetning



0%	60%
Tvedestrand sentrum	
Tvedestrand	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 100 m²
BRA totalt: 100 m²
TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

- 1. etasje
BRA-i: 40 m² Gang, stue og kjøkken.
- 2. etasje
BRA-i: 41 m² Gang, bad og soverom.
- 3. etasje
BRA-i: 19 m² Loftstue og soverom.

TBA fordelt på etasje

- 2. etasje
8 m² Veranda.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bruksareal = 100m2.
P-rom = 100m2.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

71.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten går hovedsakelig rundt huset, samt på selve bryggeparsellen som tilhører eiendommen.

Det opplyses at det ser ut til at deler av bygningsmassen står noe utenfor tomtegrensene i bakkant.

Beliggenhet

Wrold Wroldsens gate 10 ligger idyllisk til i sentrumshavna. Her er det restauranter like utenfor døren og mange fine nisjebutikker langs de sjarmerende gatene oppover sentrum. Med privat brygge kan man ta seg en båtut i den vakre skjærgården i Tvedestrand, Arendal og omegn. Det er bokstavelig talt et hav av muligheter like utenfor døren. Tvedestrand er en godt kjent sommerby med idylliske øyer som Sandøya, Furøya, Borøya og Lyngør. Det er magiske badeplasser en kort båtut i fjorden og flere restauranter ute på øyene man også kan nyte sene sommerkvelder på. Det er ingen boplikt i sentrum eller på denne eiendommen. Nærhet til holmer, strender og sørlandsidyll i vakre Tvedestrand.

Det tar ca 10 minutter å kjøre til Nes Verk hvor det blant annet er 18 hulls golfbane og flere aktiviteter for golfentusiaster. Det tar ca 20 minutter med bil til Den Lille Dyrehage, eller nesten nøyaktig 50 minutter til Dyreparken hvor Kaptein Sabeltann holder til. Fra Oslo til eiendommen tar det ca 2 timer og 40 minutter. Ellers er det gode muligheter for shopping og andre aktiviteter i de andre naboene som Arendal, Risør, Grimstad og Lillesand.

Adkomst

Eiendommen ligger langs sjøen ved bryggen, og er merket med AKTIV til salgs plakat. Velkommen til visning!

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse, samt næringseiendommer.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager i ca. 1 km. avtsand fra

boligen.

Skolekrets

Tvedestrand barneskole.
Lyngmyr skole, 8 - 10. klasse.
Tvedestrand vgs.

Offentlig kommunikasjon

Ca. 8 minutter å gå til bussforbindelse.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport
avholdt 06.04.2025 av Takstmann Erik Sørensen AS
for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/
våtrom?
Svar Ja, kun av faglært
Beskrivelse:
Rørleggerarbeidet ble utført av overnevnte firma og
undertegnede har utført prosjekteringen og
utførselen av
våtromsarbeidene. Jeg har gjennomgått og bestått
eksamen i Modus B Ledelse av prosjektering og
utførelse.
Arbeidet er utført med godkjente materialer for
våtrom.
Arbeid utført av VVS v\Hoel vvs@interiør AS
Eydehavn.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja - Beskrivelse: Det ble lagt ny membran på vegger
og gulv i hele baderommet

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

Ja - Beskrivelse:
Den 18.10.24 ble de utført kontroll av det elektriske
anlegget av el-tilsynet ved El-sikkerhetsingeniør Egil
Berntsen.
Det ble registrert avvik. Dette ble utbedret av
Tvedestrand Elektro AS og tilsynssaken ble avsluttet
31.10.24.
Saksnr S-1103090

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på
terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Ny balkong med lufting og sveist
taktekke under terrassebord.
Arbeid utført av Kristoffer Lien

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/
tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Ja - Beskrivelse: Takstmann Espen Martinsen
utførte tilstandsrapport mai 2022

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)?
Ja - Beskrivelse Tinglyst en båt og bryggeplass
,Magne Tolleshaug og hans barn så lenge de lever.

Innhold

Boligen går over tre etasjer og inneholder:
1.etasje: Entrè, kjøkken og romslig stue. I tillegg et
lite kott.

2.etasje: Trappegang, soverom, bad/vaskerom.
Loftsetasje: Stue og soverom.

Standard

Lys og sjarmerende eiendom beliggende i sentrum,
med egen brygge og båtplasser rett utenfor døren.

Boligen er de senere årene totaloppusset med nye
gulv, nytt kjøkken, bad, overflateoppussing m.m.
Boligen fremstår som velholdt og her er det bare å
flytte rett inn, eller ta med feriekofferten.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig
og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er
vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger
informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:
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.

Yttervegg
Konstruksjon
Konstruksjonen består av tømmer på deler av
vegger.
Kledning
Kledning er av type stående av ulike typer og
årganger. Kledning er ikke lektet
ut, kan forkorte levetiden. Ved kledning på vegg vest
er det noe råde i bunnen av
en del bord.
Anbefalt tiltak:
Kledning med råteskader må på sikt byttes.

Bad

Overflater - Gulv
Gulv er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør.
Gulv er å regne for flatt, kun
lokalt fall ved sluk.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Membran montert i følge eier som selv har montert
den.
Anbefalt tiltak:
For å kunne oppnå TG 1 må full dokumentasjon
fremlegges på membran
med feks. bilder og kontrollerklæring.

Radon
Radonmåling er ikke utført.
Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er
utført.
Anbefalt tiltak:
Radonmåling anbefales utført.

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Mangelfull utlufting innvendig av boligen, bør
utbedres.

Forhold som har fått TG3:
Ingen.

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.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken, samt vaskemaskin på bad medfølger i handelen.

Moderniseringer og påkostninger

Nåværende eier kjøpte boligen i 2012, og har siden den gangen pusset opp hele boligen med alt av nye overflater, nytt kjøkken, nytt gulv m.m.

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

Parkering

Det tilhører ingen parkering per i dag. Selger leier parkering ca. 50 meter unna til kr. 550,- per måned.

Det er flere alternativer til parkering i området. Kommunen leier ut flere plasser i sentrum, det er også flere private utleiere i gangavstand fra eiendommen.

Solforhold

Sol fra 8-9 om morgenen, til ca. kl. 16 på ettermiddagen, sommerstid. Man kan deretter forflytte seg ned på brygga eller ut med båten for den sene kveldssolen.

Forsikringsselskap

Fremtind.

Polisenummer

7731754

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor

boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde). Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe og ellers elektrisk.

Det er også lagt opp til at man kan installere

gasspeis i 1. etasje.

Varmekabler i stue/kjøkken i 1. etasje, samt på bad i 2. etasje.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

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. Se vedlagte energiattest.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 600 000

Kommunale avgifter

Kr 23 965

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Det er vannmåler og målerstand leses av årlig.

Eiendomsskatt

Kr 4 144

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 617 049

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 468 195

Formuesverdi sekundær år

2023

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 74, bruksnummer 240 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:

4213/74/240:

10.05.1873 - Dokumentnr: 900055 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Eier av hus nr.31

03.06.1920 - Dokumentnr: 900224 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om trapp

12.05.1928 - Dokumentnr: 900178 - Skjønn

28.04.1950 - Dokumentnr: 523 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSER OM AT DELER AV EIENDOMMEN/

PÅSTÅENDE BYGNINGER/
TILBEHØR ER UNNTATT.
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1950 - Dokumentnr: 523 - Bestemmelse om
veg
Rettighetshaver: Eier av hus nr.34

18.05.1982 - Dokumentnr: 1660 - Erklæring/avtale
ang. bygging av spisst tak og altan mv.
Gjelder denne registerenheten med flere

09.08.1982 - Dokumentnr: 2660 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt

13.10.1994 - Dokumentnr: 4032 - Best. om båt/
bryggeplass
Rettighetshaver: Magne Tolleshaug og hans barn.
De har rett til å ha en båt opp til 24 fot på venstre
side av brygge så lenge de lever. Rettigheten er
personlig og vil ikke følge ytterligere etterkommere i
familien.

Dokumentnr: 901085 - Opprettelse av
matrikkelenheten
OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

12.06.1950 - Dokumentnr: 733 - Målebrev

04.05.1960 - Dokumentnr: 827 - Målebrev

Nyskyldlegningsforretning

08.11.1978 - Dokumentnr: 3911 - Målebrev

01.08.2011 - Dokumentnr: 600856 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4213 Gnr:74 Bnr:367

01.01.2020 - Dokumentnr: 1259313 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0914 Gnr:74 Bnr:240

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det
verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest
på eiendommen, og plan- og bygningslovens
formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen
kan derfor ikke dokumenteres.
Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest.
Det er innført bestemmelser i plan- og
byggningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt
for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998.
Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike
bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir
lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal
avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett
foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig
brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan
tas i bruk.
Kommunen har dokumentasjon på eiendommen
langt tilbake, og har bla. dokumentasjon fra en

brann/vannskade i 1982, da det ble søkt om
gejnoppbygging/fasadeendring.
Plantegningene stemmer med dagens bruk, eneste
endring er at det er satt opp en lettvegg som deler
av oppholdsrom i loftsetasje, slik at det er et
soverom også der.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område regulert til; Verneplan
Tvedestrand, 16.06.1992.

Gjeldende kommuneplan 2017-2029 -
sentrumsformål, bevaring kulturmiljø.

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

Verneklasse/SEFRAK
Delareal 71 m
KPAngittHensyn: Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavnH570
Delareal 71 m
Arealbruk: Sentrumsformål,Nåværende

Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige
kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter
kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern
som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø
er et område der kulturminner inngår som del av en
større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø
kan bli freda av Kongen for å bevare området sin
kulturhistoriske verdi. "I fredningsvedtak etter første
ledd kan Kongen forby eller på annen måte regulere

enhver virksomhet og ferdsel i fredningsområdet
som er egnet til å motvirke formålet med
fredningen. Det samme gjelder fradeling eller
bortfeste av grunn til virksomhet som nevnt i første
punktum." Kulturmiljø og landskap av nasjonal
interesse er et kunnskapsgrunnlag som skal sikre
bærekraftig forvaltning av kulturmiljø i byer og
tettsteder, og i landskap av nasjonal interesse.
Områdene får ikke et formelt vern. Plan- og
byggningsloven er det viktigste verktøyet for å ta vare
på kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse.
Hensynet til kulturmiljø og landskap av nasjonal
interesse bør tas på alle nivå i den kommunale
planleggingen. Endret arealbruk eller større tiltak
som i vesentlig grad er i konflikt med verdier som
søkes bevart, kan danne grunnlag for innsigelse.
Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på
UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer.
Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som
anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer.

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

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Etter avtale.

Boligen er for øvrig tom, og kan overtas raskt om ønskelig.

Boligen er vasket ned og ytterligere nedvask vil ikke bli gjennomført til overtakelse.

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

4 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger
115 000 (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))

116 350 (Omkostninger totalt)
132 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
135 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 716 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 732 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 735 050 (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 116 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme

dekning som boligkjøperforsikring, 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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
3 800 Garantipremie/inneståelse
18 750 Markedspakke
6 950 Oppgjørsvederlag
4 389 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
10 900 Tilretteleggingsgebyr
1 950 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 123 589

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15 000 for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Martine Strand
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
martine.strand@aktiv.no
Tlf: 936 15 788

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

Salgsoppgavedato

19.06.2025

Tilstandsrapport - NS 3600

Wrold Wroldsens gate 10

4900 Tvedestrand

Gnr: 74 Bnr: 240



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 901155

Opprettet: 03.04.2025

Utskrift: 06.04.2025



Erik Sørensen AS

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



Wrold Wroldsens gate 10

4900 Tvedestrand

Gnr.: 74 Bnr.: 240

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
Opprettet: 03.04.2025
Utskrift: 06.04.2025
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene 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, taktekking 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 undersøkelsene. 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. Fratrukk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m. Fratrukk 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 konsekven 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

Wrold Wroldsens gate 10

4900 Tvedestrand
Gnr.: 74 Bnr.: 240

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



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
- mangelen vesentlig 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 straksiltak. 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

Wrold Wroldsens gate 10

4900 Tvedestrand
Gnr.: 74 Bnr.: 240

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



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. Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen. 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 1 stk Bad - 1. etasje Kontroll i tilliggende konstruksjoner
TG 1 26 stk Mur, terreng, stikkledninger og tanker Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat) Grunnmur og fundamenter Grunnmur Drenering Drenering og fuktsikring Vinduer og ytterdører Vinduer og ytterdører



TG 2 6 stk Yttertak Tekking (undertak, lekter og yttertekking) Renner, nedløp og beslag Renner og nedløp Beslag Krypkjeller Innvendig inspeksjon er mulig Bad - 1. etasje Overflater - Vegger Overflater - Himling Avløp og vannrør Ventilasjon Sanitærutstyr / armaturer og innredning Kjøkken Overflater - Gulv Overflater - Vegger Overflater - Himling Avløp og vannrør Avtrekk Innredning Etasjeskiller og gulv på grunn Etasjeskiller Innvendige trapper Innvendige trapper Tekniske anlegg, VVS-anlegg Vannrør (stoppekran) Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) Varmtvannsbereider Gassinstallasjoner /anlegg (faste installasjoner som komfyr, peiser, tilførselsledning og gasstank) Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)
TG 2 6 stk Mur, terreng, stikkledninger og tanker Terrengforhold Yttervegg Kledning Bad - 1. etasje Overflater - Gulv Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger) Radon Radon

Wrold Wroldsens gate 10

4900 Tvedestrand
Gnr.: 74 Bnr.: 240

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



Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 3
0 stk

TG IU
3 stk

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Tilleggpunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Bolig av eldre dato beliggende på en attraktiv tomt. Boligen ble i 2014 totalrenovert innvendig og med ny taktekking og vinduer/dør. Det er nå behov for noe vedlikehold ut på deler av kledning side vest. Innvendig må en være obs på kryprom side nord i U- etasjen. Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent			
Rekvirent:	Eier	Rekvirert dato:	
Besiktigelse			
Til stede:	Takstmann Erik Sørensen Georg Trøber	Besiktigelsesdato:	02.04.2025

Wrold Wroldsens gate 10

4900 Tvedestrand
Gnr.: 74 Bnr.: 240

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



Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger		
Adresse:	Wrold Wroldsens gate 10, 4900 Tvedestrand	Kommunnr: 4213 Kommune: Tvedestrand
Gnr	Bnr	
74	240	
Eieropplysninger		
Hjemmelshaver(e):	Georg Trøber	

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.		

Tomteopplysninger

Tomten	
Tomtens areal (m ²):	71,3
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Norges Eiendommer.
Tomtebeskrivelse	
Tomt er solrik.	



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- etasje	40	
1. etasje	41	8
2. etasje	19	
Sum:	100	8
Sum BRA:	100	

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasje	BRA-i: Stue, kjøkken.
1. etasje	BRA-i: Gang, bad, soverom. TBA: Terrasse.
2. etasje	BRA-i: Hems, soverom.

Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 100m2.
P-rom = 100m2.



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 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

TG 1

Grunnmur

Grunnmur består av betong, gråstein og Leca side nord som er montert innvendig. Kryp Kjeller i følge eier fylt opp og støpt med dekke.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Drenering og fuktsikring

Grunnmursplate montert inne i kryprom side nord. Lufting er anlagt. Må holdes under oppsikt.

Wrold Wroldsens gate 10

4900 Tvedestrand
Gnr.: 74 Bnr.: 240

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



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjon
Konstruksjonen består av tømmer på deler av vegger.

Kledning
Kledning er av type stående av ulike typer og årganger. Kledning er ikke lektet ut, kan forkorte levetiden. Ved kledning på vegg vest er det noe råte i bunnen av en del bord.

Anbefalt tiltak:
Kledning med råteskader må på sikt byttes.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass i fra 2014/15. Vinduer og ytterdører har vanlig elde mht. alder.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG IU

Tilleggspunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom
Ingen tilgang til undertekking på terrasse side syd i 1. etasje. Rekkverk burde vært med 1m høyde.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Takkonstruksjon
Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne.

Wrold Wroldsens gate 10

4900 Tvedestrand
Gnr.: 74 Bnr.: 240

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



Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, leker og yttertekking)
Tekking er med glasserte stein, undertak er med bord. Tekkingen er i fra 2014. Tekking har vanlig elde mht. alder. Her må en være obs på at kilrenner side øst er et svakt punkt. Krever jevnlig rengjøring og ettersyn.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

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

TG 1

Beslag
Beslag over tak virker ok på utforming.

Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendig inspeksjon er mulig
Kryprom side nord i U- etasjen var tørr ved befaringen. Er en risikokonstruksjon som må holdes under oppsikt. Utlufting anlagt.

Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
Gulv er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør. Gulv er å regne for flatt, kun lokalt fall ved sluk.

TG 1

Overflater - Vegger
Vegger er med fliser, vindu i våtsone ved dusjen.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt gips.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Membran montert i følge eier som selv har montert den.

Anbefalt tiltak:

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

Wrold Wroldsens gate 10

4900 Tvedestrand
Gnr.: 74 Bnr.: 240

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



TG 1

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber.

TG 1

Ventilasjon

EL. vifte montert i yttervegg.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett, dusjnise, kum 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 til dusjen står på yttervegg.

Samlet vurdering:

Her må en være obs på kommentarer til gulv.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulv er med fliser, hvor enkelte har liten limdekning.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er malt.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

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 med slette fronter.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Etasjeskillere er i tre.

Wrold Wroldsens gate 10

4900 Tvedestrand
Gnr.: 74 Bnr.: 240

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



Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper

Trapper er av type repo.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Oppvarming er strøm.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG IU

Konstruksjonsoppbygging

Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen.

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.

Wrold Wroldsens gate 10

4900 Tvedestrand
Gnr.: 74 Bnr.: 240

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



Geologiske forholdNS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

Skredfare

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

Flomfare

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

Tekniske anlegg, VVS-anleggNS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i utvendig luke ved bunn av vegg syd, er ikke funksjonstestet. Det mangler mansjetter på rørende under kum på kjøkken. VVS er med rør i rør system. Fordeler skap er mangelfullt merket.

TG 1

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

TG 1

Varmtvannsbereder
VVS bereder à 200 liter montert i bad U- etasjen.

TG 1

Gassinstallasjoner /anlegg (faste installasjoner som komfyr, peiser, tilførselsledning og gasstank)
Service utført i 27.03.25 på gass til kjøkken.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Mangelfull utlufting innvendig av boligen, bør utbedres.

TG 1

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)
Varmepumpe i fra 2022.

Wrold Wroldsens gate 10

4900 Tvedestrand
Gnr.: 74 Bnr.: 240

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



Elektrisk anleggNS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i soverom 1. etasje på vegg vest.
Hovedsikring 50 ampere, 13 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?	2014	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2024	Dokumentasjon fremlagt 16.01.25.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja	18.10.24 saksnr. 1103090
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
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	

Wrold Wroldsens gate 10

4900 Tvedestrand
Gnr.: 74 Bnr.: 240

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



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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.

Bilder



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannsløkkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	

Wrold Wroldsens gate 10

4900 Tvedestrand
Gnr.: 74 Bnr.: 240

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



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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 (brann-detektor) 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 - 06.04.2025

Sted - Dato

Erik Sørensen

ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Arendal

Oppdragsnr.

1409250041

Selger 1 navn

Georg Trøber

Gateadresse

Wrold Wroldsens gate 10

Poststed

TVEDESTRAND

Postnr

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

2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

12

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind

Polise/avtalenr.

7731754

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rørleggerarbeidet ble utført av overnevnte firma og undertegnede har utført prosjekteringen og utførselen av våtromsarbeidene. Jeg har gjennomgått og bestått eksamen i Modus B Ledelse av prosjektering og utførelse. Arbeidet er utført med godkjente materialer for våtrom.

Arbeid utført av

VVS v\Hoel vvs@interiør AS Eidehavn

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble lagt ny membran på vegger og gulv i hele baderommet

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3

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

☒ Nei ☐ Ja

4

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

Svar

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 skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Den 18.10.24 ble de utført kontroll av det elektriske anlegget av el-tilsynet ved EI-sikkerhetsingeniør Egil Berntsen. Det ble registrert avvik. Dette ble utbedret av Tvedestrand Elektro AS og tilsynssaken ble avsluttet 31.10.24. Saksnr S-1103090

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14

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

☒ Nei ☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny balkong med lufting og sveist taktekke under terrassebord.

Arbeid utført av

Kristoffer Lien

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

Beskrivelse

Takstmann Espen Martinsen utførte tilstandsrapport mai 2022

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

Beskrivelse

Tinglyst en båt og bryggeplass ,Magne Tolleshaug og hans barn så lenge de lever.

Document reference: 1409250041

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, 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: 1409250041

Initialer selger: GT

3

58

Initialer selger: GT

4

59



Oversiktskart for eiendom 4213 - 74/240//

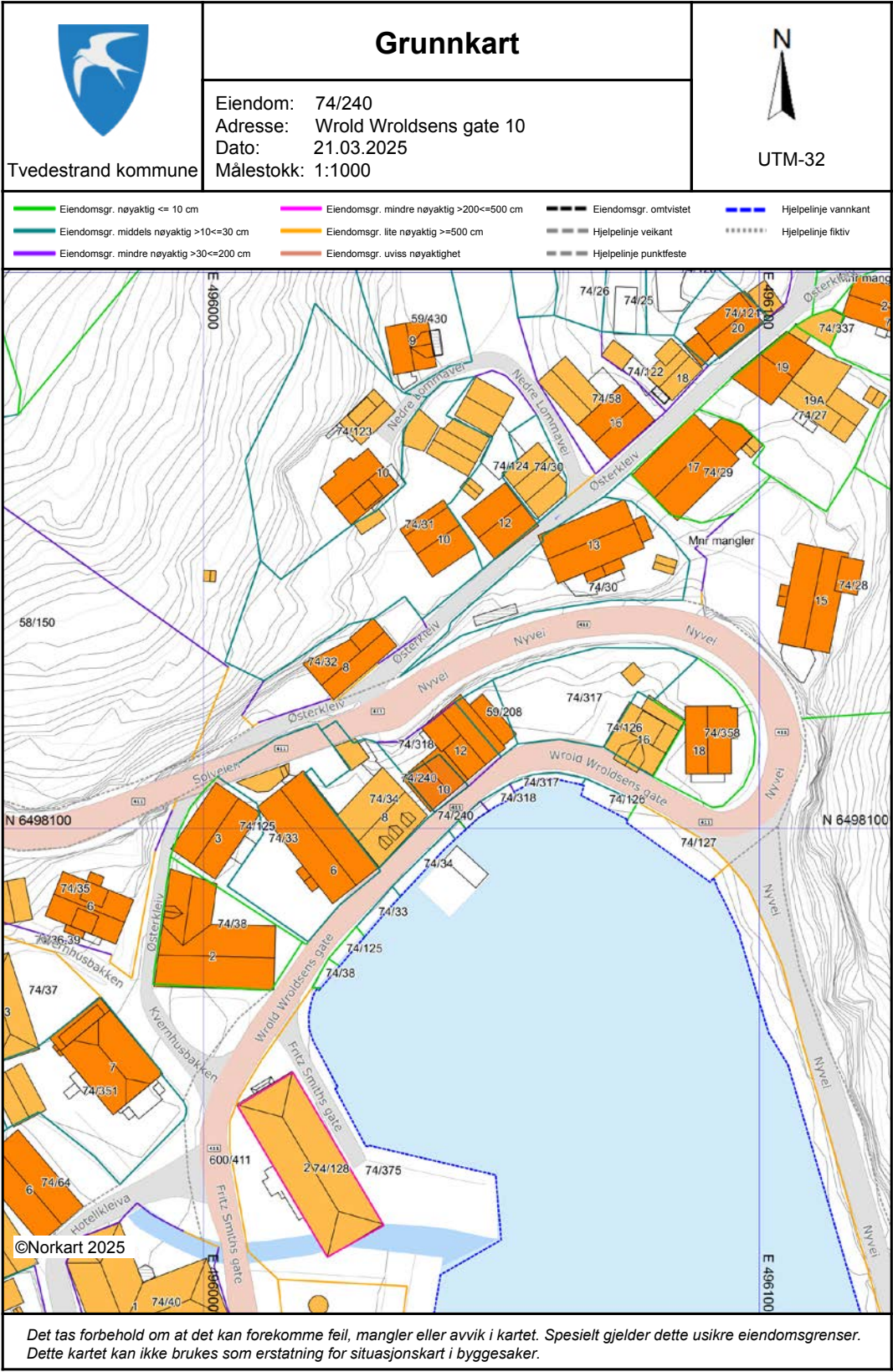
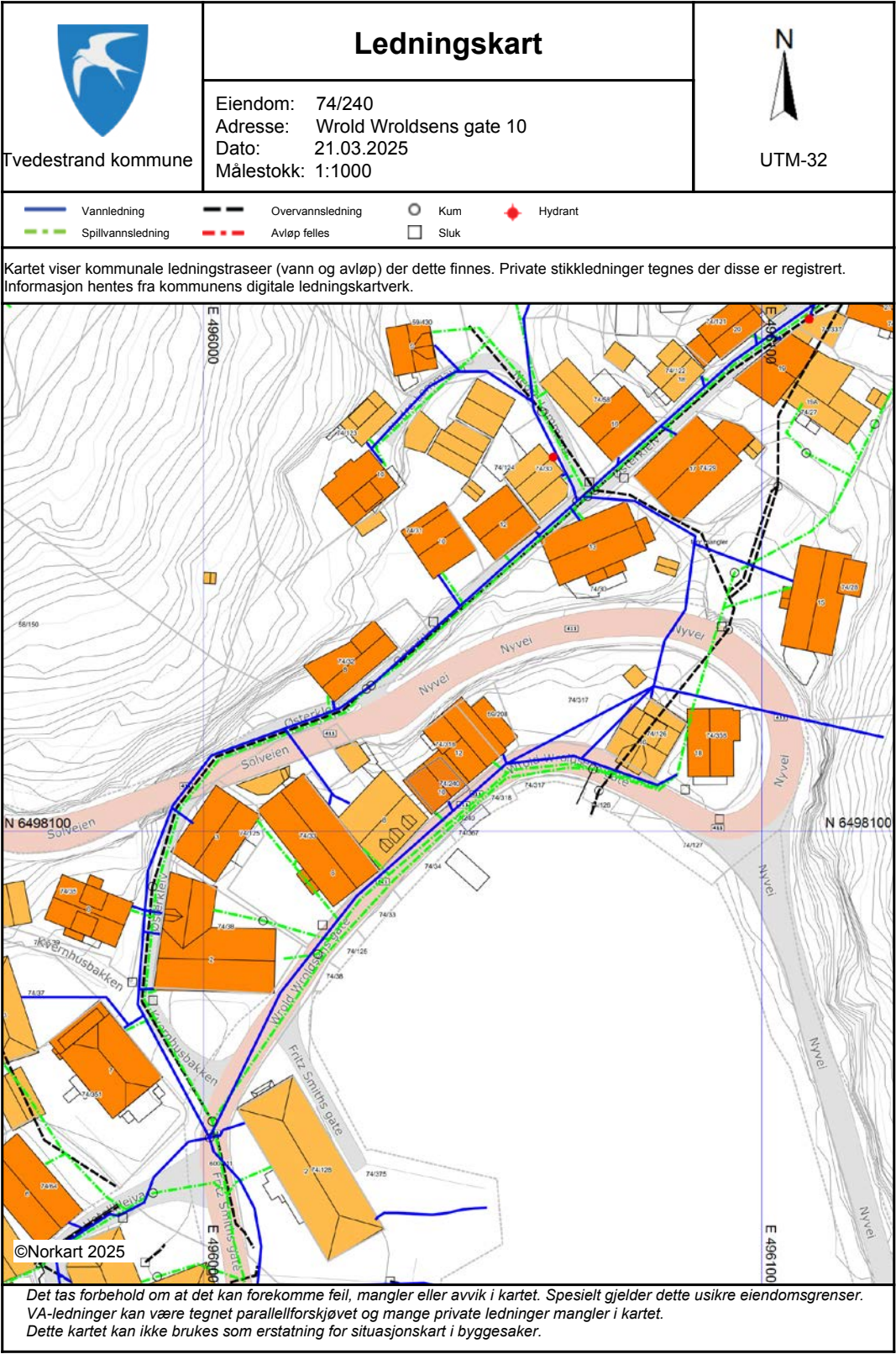
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Georg Trøber	6bd6bee0094f4403f5ab33 5b1d8a3efa25100c52	24.03.2025 13:30:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1409250041

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



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.



-----	Elendomsgr omtvistet	-----	Elendomsgr lite nøyaktig >=500	●	Grensepunkt lite nøyaktig	⊙	Grensepunkt - offentlig godkjent
----	Hjelpelinje vegkant	-----	Elendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	●	Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗	Grensepunkt - bolt
-----	Hjelpelinje fiktiv	-----	Elendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	●	Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗	Grensepunkt - kors
.....	Hjelpelinje punktteste	-----	Elendomsgr middels nøyaktig >10<=30	●	Grensepunkt middels nøyaktig	⊗	Grensepunkt - rør
-----	Elendomsgr nøyaktig <= 10	-----	Elendomsgr nøyaktig <= 10	●	Grensepunkt nøyaktig	⊗	Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
-----	Hjelpelinje vannkant	-----	Elendomsgr uvisst nøyaktighet	●	Grensepunkt - uten klassifisering	⊗	

Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal	60,40 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6498107,46	Øst	496041,86

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6498113,31	496042,39	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,35	
2	6498107,58	496047,69	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,81	
3	6498102,88	496041,58	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,71	
4	6498109,29	496036,24	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,34	

[illegible]

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

Areal	10,90 m ²	Arealmerknad	Hjelpelinje vannkant				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6498102,05	Øst	496048,4	
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6498104,85	496049,8	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,18	
2	6498103,08	496051,3	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	2,32	
3	6498099,84	496047,24	10 cm	Vann (VA)	Umerket (56)	5,21	
4	6498100,19	496046,95	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,45	
5	6498101,44	496045,9	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,63	

Eiendom	4213 74/240		
Utskriftsdato	21.03.2025	Antall datasett	4

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

1 Berørte datasett

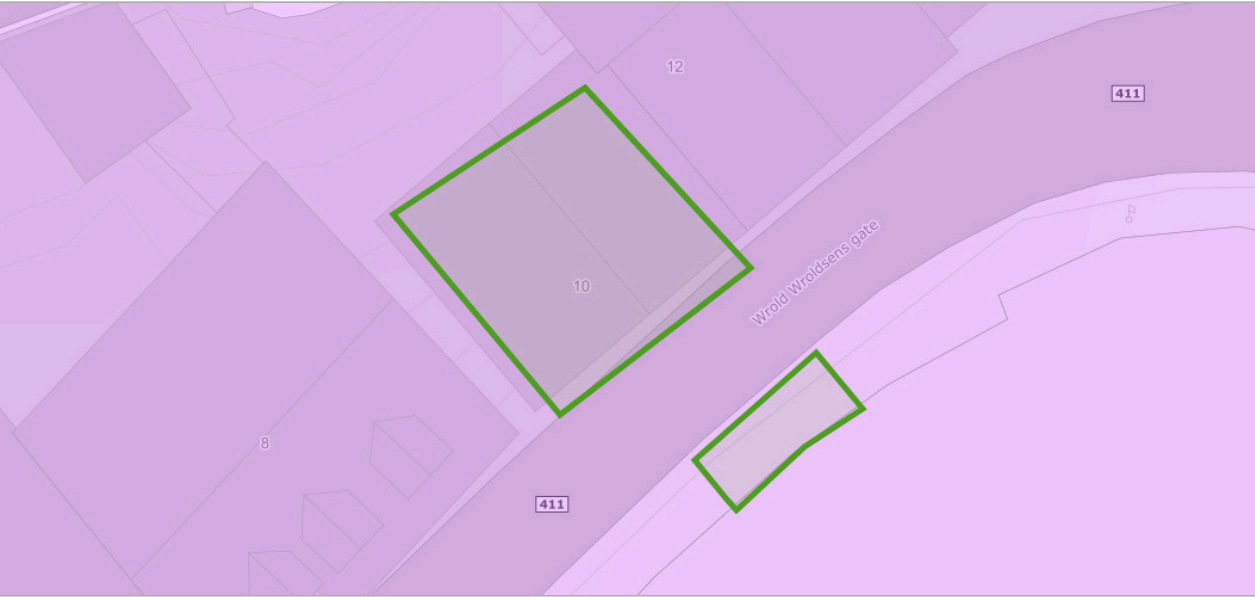
- 1 Kulturminner - Kulturmiljøer

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 1 Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- 1 Kulturminner - SEFRAK
- 1 Kulturminner – Fredete bygninger

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	20.03.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø kan bli freda av Kongen for å bevare området sin kulturhistoriske verdi. "I fredningsvedtak etter første ledd kan Kongen forby eller på annen måte regulere enhver virksomhet og ferdsel i fredningsområdet som er egnet til å motvirke formålet med fredningen. Det samme gjelder fradeling eller bortfeste av grunn til virksomhet som nevnt i første punktum." Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse er et kunnskapsgrunnlag som skal sikre bærekraftig forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder, og i landskap av nasjonal interesse. Områdene får ikke et formelt vern. Plan- og bygningsloven er det viktigste verktøyet for å ta vare på kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Hensynet til kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse bør tas på alle nivå i den kommunale planleggingen. Endret arealbruk eller større tiltak som i vesentlig grad er i konflikt med verdier som søkes bevart, kan danne grunnlag for innsigelse. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer.

Tegnforklaring

- Kulturmiljøer
- Kulturmiljøer

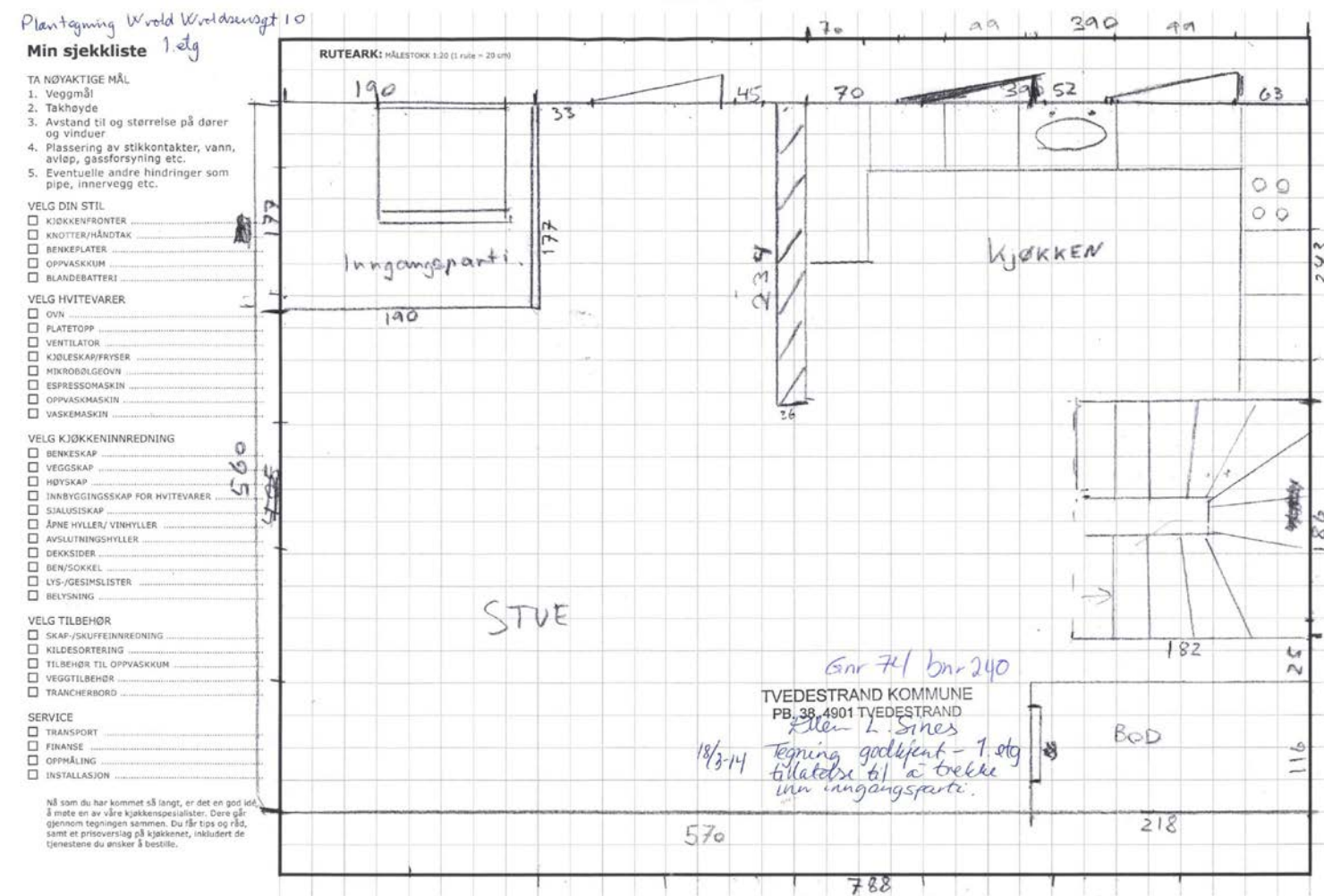
Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Tvedestrand Sentrum	-	M-KULA

17/2110

Vedlegg til Plantegninger Wrold Wroldsensgt 10 g.nr 74 br.n. 240

1. etg består av 1 stor stue med skille\bærevegg til kjøkken og et lite lagerrom på 218cm*116cm.
Total gulvflate 1. etg 737cm*560cm. Totalt 41,2m2.
Inngangspartiet til gata trekkes inn og heves opp med ny dør og en tre trinns trapp.
2. etg består av 1. soverom 405cm *355cm.
Varanda 235*355cm.
Bad 235cm*388cm.
Trapperom 397cm*391cm.
Totalareal 2.etg 636cm*761cm. 48,4m2.
3. etg Består av 1. Stort oppholdsrom
Gulvflate 645cm*619cm. Totalt 40m2.
- Grunnflate hele huset 129,6m2.
- Vinduer 99cm*119cm.
Innerdører 80cm 200cm



Plantegning Wold Woldcheryt 10

Min sjekkliste 2. stg

- TA NOYAKTIGE MÅL
1. Vegg mål
 2. Tak høyde
 3. Avstand til og størrelse på dører og vinduer
 4. Plassering av stikkontakter, vann, avløp, gassforsyning etc.
 5. Eventuelle andre hindringer som pipe, innervegg etc.

- VELG DIN STIL
- ☐ KJØKKENFRONTER
 - ☐ KNOTTER/HÅNDTAK
 - ☐ BENKEPLATER
 - ☐ OPPVASKKUM
 - ☐ BLANDEBATTERI

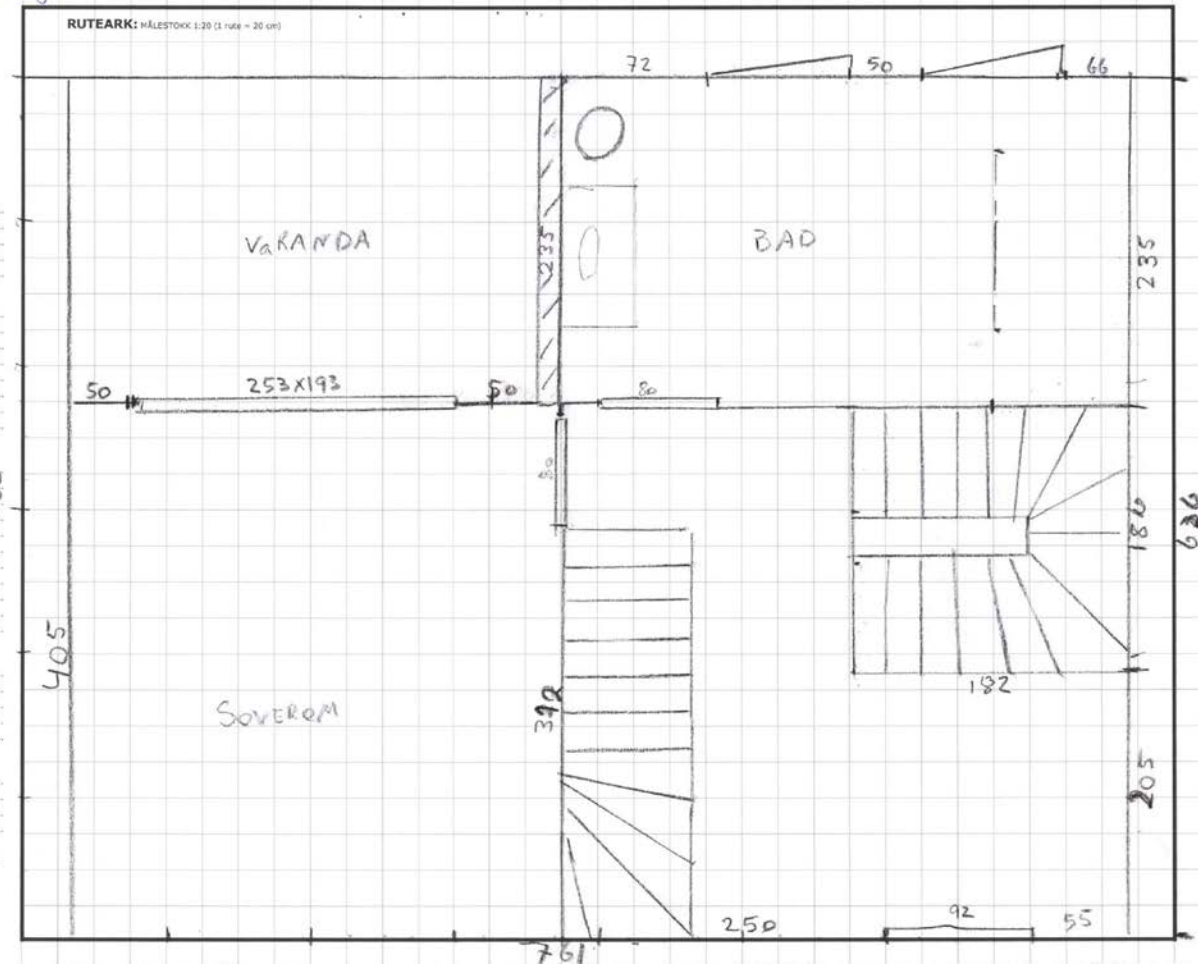
- VELG HVITEVARER
- ☐ OVN
 - ☐ PLATETOPP
 - ☐ VENTILATOR
 - ☐ KJØLESKAP/FRYSER
 - ☐ MIKROBOLGEOVN
 - ☐ ESPRESSOMASKIN
 - ☐ OPPVASKMASKIN
 - ☐ VASKEMASKIN

- VELG KJØKKENINNREDNING
- ☐ BENKESKAP
 - ☐ VEGGSKAP
 - ☐ HØYSKAP
 - ☐ INNBYGGINGSSKAP FOR HVITEVARER
 - ☐ SJALUSKAP
 - ☐ ÅPNE HYLLER/ VINHYLLER
 - ☐ AVSLUTNINGSHYLLER
 - ☐ DEKKSIDER
 - ☐ BEN/SOKKEL
 - ☐ LYS-/GESIMSLISTER
 - ☐ BELYSNING

- VELG TILBEHØR
- ☐ SKAP-/SKUFFEINNREDNING
 - ☐ KILDESORTERING
 - ☐ TILBEHØR TIL OPPVASKKUM
 - ☐ VEGGTILBEHØR
 - ☐ TRANCHERBORD

- SERVICE
- ☐ TRANSPORT
 - ☐ FINANS
 - ☐ OPPMÅLING
 - ☐ INSTALLASJON

Nå som du har kommet så langt, er det en god idé å møte en av våre kjøkkenspesialister. Dere går gjennom tegningen sammen. Du får tips og råd, samt et prisoverslag på kjøkkenet, inkludert de tjenestene du ønsker å bestille.



Plantegning Wold Woldcheryt 10

Min sjekkliste Loftsetg

- TA NOYAKTIGE MÅL
1. Vegg mål
 2. Tak høyde
 3. Avstand til og størrelse på dører og vinduer
 4. Plassering av stikkontakter, vann, avløp, gassforsyning etc.
 5. Eventuelle andre hindringer som pipe, innervegg etc.

- VELG DIN STIL
- ☐ KJØKKENFRONTER
 - ☐ KNOTTER/HÅNDTAK
 - ☐ BENKEPLATER
 - ☐ OPPVASKKUM
 - ☐ BLANDEBATTERI

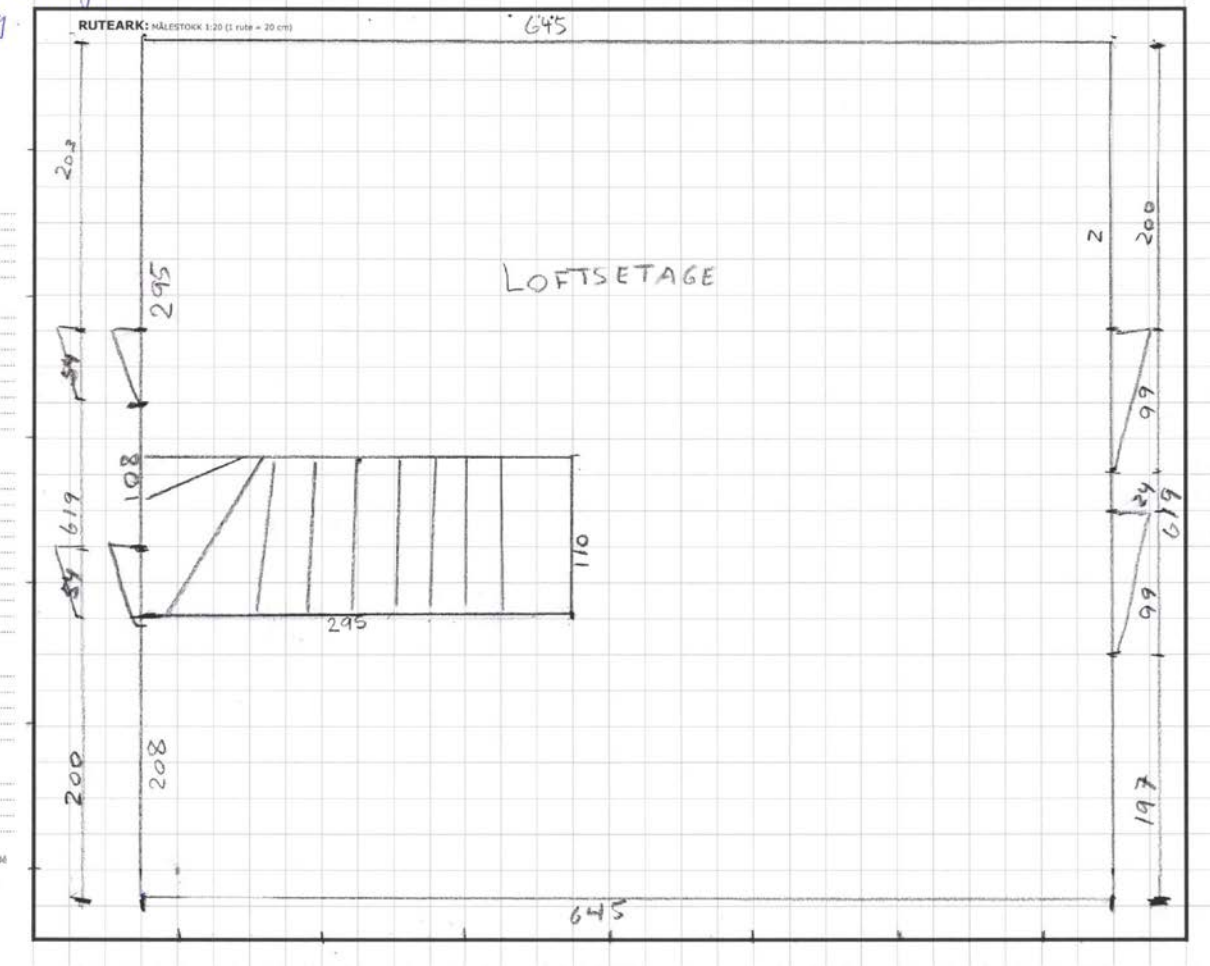
- VELG HVITEVARER
- ☐ OVN
 - ☐ PLATETOPP
 - ☐ VENTILATOR
 - ☐ KJØLESKAP/FRYSER
 - ☐ MIKROBOLGEOVN
 - ☐ ESPRESSOMASKIN
 - ☐ OPPVASKMASKIN
 - ☐ VASKEMASKIN

- VELG KJØKKENINNREDNING
- ☐ BENKESKAP
 - ☐ VEGGSKAP
 - ☐ HØYSKAP
 - ☐ INNBYGGINGSSKAP FOR HVITEVARER
 - ☐ SJALUSKAP
 - ☐ ÅPNE HYLLER/ VINHYLLER
 - ☐ AVSLUTNINGSHYLLER
 - ☐ DEKKSIDER
 - ☐ BEN/SOKKEL
 - ☐ LYS-/GESIMSLISTER
 - ☐ BELYSNING

- VELG TILBEHØR
- ☐ SKAP-/SKUFFEINNREDNING
 - ☐ KILDESORTERING
 - ☐ TILBEHØR TIL OPPVASKKUM
 - ☐ VEGGTILBEHØR
 - ☐ TRANCHERBORD

- SERVICE
- ☐ TRANSPORT
 - ☐ FINANS
 - ☐ OPPMÅLING
 - ☐ INSTALLASJON

Nå som du har kommet så langt, er det en god idé å møte en av våre kjøkkenspesialister. Dere går gjennom tegningen sammen. Du får tips og råd, samt et prisoverslag på kjøkkenet, inkludert de tjenestene du ønsker å bestille.





Tvedestrand kommune

Adresse: Tjennaveien 30, 4900 Tvedestrand

Telefon: +47 37 19 95 00

Utskriftsdato: 21.03.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4213	Gårdsnr.	74	Bruksnr.	240	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Wrold Wroldsens gate 10, 4900 TVEDESTRAND								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

☐ Kommuneplaner under arbeid

☐ Kommunedelplaner under arbeid

☐ Reguleringsplaner over bakken

☐ Reguleringsplaner bunn

☐ Bebyggelsesplaner

☐ Bebyggelsesplaner under bakken

☐ Kommunedelplaner

☐ Reguleringsplaner under bakken

☐ Reguleringsplaner under arbeid

☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

☐ Bebyggelsesplaner over bakken

☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	143
Navn	Kommuneplan 2017 - 2029
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.02.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4213/dokumenter/1253/Gjeldende%20bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20Kommuneplanens%20areal-del.pdf
Delarealer	Delareal71 m² KPAngittHensynBevaring kulturmiljø KPHensynsonenavnH570
	Delareal71 m² ArealbrukSentrumsformål,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	048
----	-----

Navn	VERNEPLAN TVEDESTRAND
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.1992
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4213/dokumenter/323/B-bestemmelser.pdf



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

Dato: 26.03.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Gnr:	74	Bnr:	240	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Wrold Wroldsens gate 10, 4900 TVEDESTRAND						

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen.

OPPLYSNINGSSKRIV

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

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

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

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

☒

fremskaffe relevant tilstandsrapport til bruk ved omsetning av eiendommen.

For tillatelser gitt i medhold av meldingsordningen (mindre tiltak uten ansvarsrett) har ikke loven krav om ferdigattest. Slik attest skal heller ikke utstedes nå. Dette gjelder tillatelser til mindre tiltak på boligeiendom som mindre tilbygg og garasjer mv. (pbl 85 § 86a) i perioden før 01.07.2010.

Det forekommer også at det mangler vedtak, tegninger og andre relevante opplysninger som kan konstatere at tiltaket er omsøkt og godkjent av kommunen. I hovedsak gjelder dette eldre bebyggelse som er oppført før den landsdekkende bygningsloven av 1965 trådte i kraft. Før 1965 var det for Tvedestrand ikke vedtatt alminnelig søknadsplikt for byggetiltak. I de fleste saker påregnes tiltak oppført før ikrafttreddelsen av -65-loven som lovlig oppført.

K

MÅLEBREV-KART

M.nr. 1268

Kartpl. 1:1000 III

bnr. 240

Parsell av

gnr. 74

Bruksnavn

gnr.

bnr.

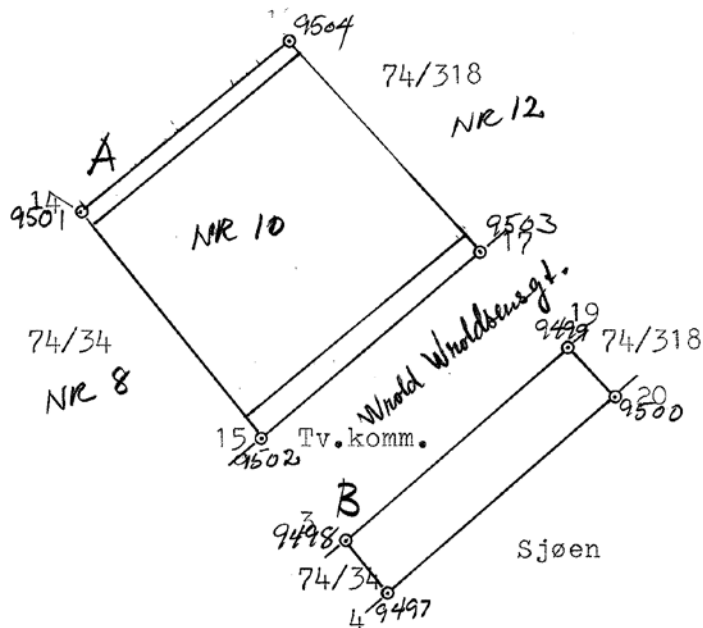
Areal

88,8m²

Mål

1:200

A Repr.pkt. x 69450 y 31770
B Repr.pkt. x 69444 y 31775



Koordinater i landsnettet

Pkt.	X	Y
9497 4	69440,21	31771,12
9498 3	441,79	769,89
9499 19	447,56	776,62
9500 20	445,98	777,99
9501 14	451,41	761,97
9502 15	445,05	767,38
9503 17	450,71	773,96
9504 18	456,75	768,46

Sidelengder i meter

4 - 3	2,00
3 - 19	8,86
19 - 20	2,10
20 - 4	8,97
14 - 15	8,35
15 - 17	8,69
17 - 18	8,17
18 - 14	8,41

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Tvedestrand kommune: Grunneiendom 4213-74/240



Utskriftsdato: 21.03.2025 09:45

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	HUS NR. 220 I TVEDESTRAND	Beregnet areal	71.3
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	89
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne

☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:

☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	74/240
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Forretning over eksist. matrikkelenhet	24.06.2011	2011/434		
Annen forretningstype	27.07.2011	29/11		74/34, 74/240, 74/318, 600/411
Fradeling av grunneiendom	24.06.2011	2011/434	Tinglyst	74/240 (-5,3), 74/367 (5,3)
Oppmålingsforr.	27.07.2011	29/11	04.08.2011	74/34, 600/411
Nymatrikulering av grunneiendom				74/240 (89)
Nymatrikulering				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6498102.05	496048.4		Nei	10.9	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6498107.46	496041.86	0	Ja	60.4	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
TRØBER GEORG	Hjemmelshaver (H)	WROLD WROLDSENS GATE 10	Bosatt (B)
F140154*****	1/1	4900 4900 TVEDESTRAND	

Adresse

Vegadresse: Wrold Wroldsens gate 10

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4900 TVEDESTRAND	Kirkesogn	05080103 Tvedestrand
Grunnkrets	203 Tvedestrand sentrum	Tettsted	3531 Tvedestrand
Valgkrets	1 Tvedestrand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	22033328		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 22033328: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		28.08.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Wrold Wroldsens gate 10	H0101	74/240	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

Kommunale gebyrer

Gnr 74Bnr 240FnrSnr

AdresseWrold Wroldsens gate 10

VannmålerJa

Forbruk 2024.....m3

Offentlig vannJa

Offentlig kloakkJa

GebyrGebyr i 2025

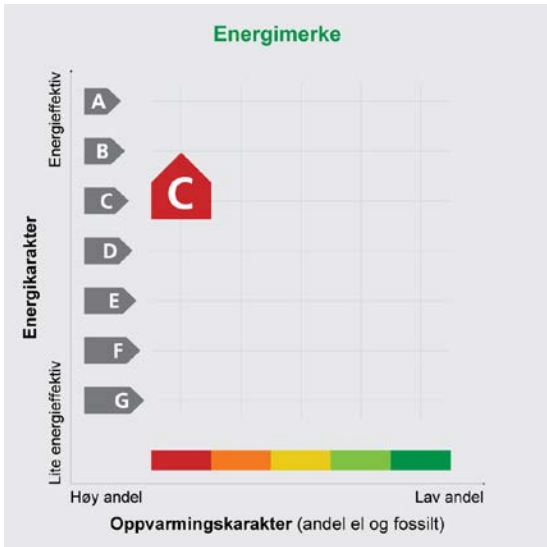
Vann5066 + mva

Avløp6951 + mva

Feiing.....

Eiendomsskatt4144

Adresse	Wrold Wroldsens gate 10
Postnr	4900
Sted	TVEDESTRAND
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	74
Bnr.	240
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	22033328
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1394895
Dato	11.05.2022



Innmeldt av	Georg Trøber
-------------	--------------

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 12 767 kWh pr. år		
Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:	12 767 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
	0 liter olje/parafin	0 kg gass
	0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

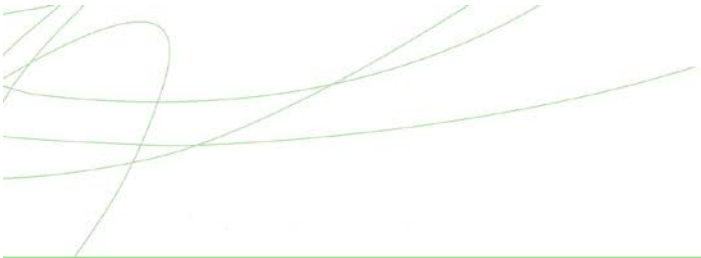
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

- Tetting av luftlekkasjer
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

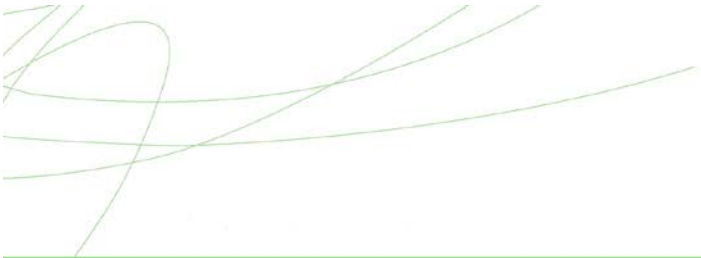
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med detaljert registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1850
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	111
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for pristastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)	
Adresse: Wrold Wroldsens gate 10	Gnr: 74
Postnr/Sted: 4900 TVEDESTRAND	Bnr: 240
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr: H0101	Festenr:
Dato: 11.05.2022 15:15:02	Bygnnr: 22033328
Energimerkenummer: A2022-1394895	
Ansvarlig for energiattesten: Georg Trøber	
Energimerking er utført av: Georg Trøber	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 6: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**



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 eignedom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 dekker også disse rettsområdene

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

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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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



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 ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. 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 forbudgiver 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Wrold Wroldsens gate 10
4900 TVEDESTRAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Arendal
Saksbehandler: Martine Strand

Oppdragsnummer:

Telefon: 936 15 788
E-post: martine.strand@aktiv.no

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 videreformidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre