

aktiv.





Eiendomsmegler/Partner

Gina Jørgensen

Mobil 472 01 275

E-post gina.jorgensen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 300 000,-
Omkostn.: Kr 83 890,-
Total ink omk.: Kr 3 383 890,-
Selger: Hovedgata 30 AS

Salgsobjekt: Bygård/flermannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1880
BRA-i/BRA Total 277/277 kvm
Tomtstr.: 209.1 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 74, bnr. 157
Oppdragsnr.: 1409260002

Bygård med oppusset næringslokale i 1. etasje og 3 boenheter fordelt på 2. og 3. etasje.

Samlede årlige leieinntekter er i dag Kr. 363.192,-.

Eiendommen har en meget sentral beliggenhet i Tvedestrand. Midt i hovedgata i øvre del av sentrum, hvor de fleste butikkene er plassert med god eksponering. Her er det klassisk trehusbebyggelse i sørlandsstil som dominerer med en smal og brosteinsbelagt gågate. Det sies at inspirasjonen til TV-serien Jul i Skomakergata ble hentet nettopp her. Hovedgatas øvre del er gågate, og går videre ned gjennom hele bykjernen helt ned "brygga".

Bygget vender mot gågata på den ene siden samt kjørbær vei på den andre siden, mot Tjennaveien. Her er det også et hyggelig og inngjerdet uteområde/hage med utsikt mot Tjenna. Mulighet for kjøp av parkeringsplasser om ønskelig.

Tvedestrand tilbyr flere butikker, hotell, vinmonopol og restauranter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	64
Andre vedlegg	67
Budskjema	101

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 277 m²

BRA totalt: 277 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 123 m² Lagerrom, kjøkken, butikklokale, bad/vaskerom, omkleddingsrom

2. etasje

BRA-i: 74 m² Leilighet: Entre, stue, 2 soverom, kjøkken og bad

BRA-i: 24 m² Hybel: Stue/kjøkken, bad

BRA-i: 14 m² Fellesrom 2. etasje: Entre, hall med trapp, teknisk rom

3. etasje

BRA-i: 42 m² Loftseilighet: Entre, bad, stue/kjøkken, soverom og bod

Ikke målbare arealer

Loftsetasjen er bare målbar 3,86m bredde, av hovedfløyen, loft over sidefløy er ikke målbart.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Entre og gang trappegang for adkomst i 2. og 3 etasje, utgjør ca 14 m²

Loftsetasjen er bare målbar 3,86m bredde, av hovedfløyen, loft over sidefløy er ikke målbart.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

209.1 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten følger tomtegrensen langs bygget mot gågata/Hovedgata. Ellers er det et hyggelig og inngjerdet uteområde mot Tjennaveien på eiendommens bakside. Her har man utsikt mot Tjenna og gode solforhold på sommerstid.

Beliggenhet

Eiendommen har en meget sentral beliggenhet i Tvedestrand. Midt i hovedgata i øvre del av sentrum, hvor de fleste butikkene er plassert. Her er det klassisk trehusbebyggelse i sørlandsstil som dominerer med en smal og brosteinsbelagt gågate. Det sies at inspirasjonen til TV-serien Jul i Skomakergata ble hentet nettopp her. Hovedgatas øvre del er gågate, og går videre ned gjennom hele bykjernen helt ned "brygga".

Det unike med denne eiendommen er at den har gågate på den ene siden samt kjørbare vei til eiendommen på den andre siden, mot Tjennaveien. I tillegg er det en hyggelig inngjerdet bakgård hvor man har utsikt mot Tjenna.

Tvedestrand kan tilby flere butikker, hotell, vinmonopol og restauranter. I tillegg er det etablert en egen utendørs badepark på Tjenna, en kort gåtur fra Hovedgata. Her er det sandstrand, masser av flytelementer og SUP, kano- og kajakkutlån. Her er det både flytende fjelltopper og spennende sklier. Alle tilbud er gratis. Parken åpner i begynnelsen av juni og har åpent hver dag i sommersesongen mellom 11.00 og 18.00.

På brygga er veien kort ut til Tvedestrandsfjorden med vakker, Sølandsk skjærgård!

Adkomst

Hovedgata i øvre del av Tvedestrand sentrum, gågate på den ene siden, kjørbare vei frem til eiendommen, Tjennaveien, på den andre siden.

Bebyggelsen

Kombinasjonsbygg næring/bolig bestående av oppusset næringslokale i 1. etasje. Leilighet og hybel i 2. etasje samt leilighet i 3. etasje.

Ombygging til boenhetene som omtalt ovenfor er søkt om og godkjent av Tvedestrand Kommune.

Offentlig kommunikasjon

Hovedgata ligger i øvre del av Tvedestrand sentrum, gågate.

Bygningssakkyndig

Blair Byggkonsulent AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Det henvises til vedlagte tilstandsrapport for beskrivelse av byggemåte.

Innhold

1. etasje:

Oppusset næringslokale med god eksponering:

Et lyst og hyggelig lokale med vedovn og varmepumpe, store vindusflater og god eksponering ut mot Hovedgata! Oppusset i 2024 hvor det ble foretatt overflatebehandling, satt inn nytt kjøkken samt foretatt noe oppgradering av det elektriske anlegget og røropplegg. I lokalet er det også kjøkkenkrok med innredning, lagerrom og toalettrom med vask.

Utleid til Kr. 9475,- pr. mnd. til Kirkens Bymisjon.

2. etasje:

Boenhet nr. 1:

Romslig leilighet med inngang fra felles gang med bod og sikringsskap. Stue med vedovn, romslig kjøkken med eldre innredning i hvit utførelse og god plass til spisebord, bad/vaskerom med dusj, servant i innredning, toalett og opplegg til vaskemaskin. Soverom med dør inn til garderobesrom.

Soverom nr. 2 var tidligere spisestue i følge tegning.

Utleid til Kr. 8.550,- pr. mnd.

Boenhet nr. 2/hybel:

Rett over gangen for leilighet nr. 1 er det en hybel. Denne består av et stort rom med store vindusflater, kjøkkenkrok med innredning, bad med dusj, vask, toalett og opplegg til vaskemaskin.

Utleid til Kr. 5.340,- pr. mnd.

3. etasje:

Boenhet nr. 3:

Inneholder gang, stue med kjøkken i åpen løsning, soverom, kott og bad/vaskerom med servant i innredning, toalett, dusj og opplegg til vaskemaskin.

Utleid til Kr. 6.900,- pr. mnd.

Krypkjeller

Standard

Eiendommen er antatt oppført 1880, senere påbygd og ombygd i flere omganger. Det henvises forøvrig til vedlagte tilstandsrapport utført av Blair byggkonsulent AS, datert 23.01.26.

Denne rapporter avdekker følgende punkter med TG2 og TG3:

Taktekking:

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besikktiget fra bakken. Taket var snødekket på befaringsdagen

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taket er tekket med enkelkrum tegl. Tilstand på undertak er ukjent, men i egenerklæringen er det beskrevet at et sprukket tegl medførte lekkasje inn i bygget. Det indikerer et lite tett undertak. Taket bør derfor renoveres med nytt undertakstetting, nye lekter. Tegl gjenbrukes, ref kommuneplanens H570

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Nedløp og beslag:

Plast renner bør skiftes

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Pløyd profilert stående kledning

Vurdering av avvik:

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

Kledningen er ikke luftet. Maling flasser av og bobler. Det er påvist enkelte råteskader nederst mot grunnmur.

Sokkel i kledning, mot hovedgata må rettes fagmessig og bakenforliggende konstruksjoner sjekkes for råteskader evt skiftes ut

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
 - Andre tiltak:
 - Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
 - Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.
 - Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
 - Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det er ufagmessig avslutning av kledning mot grunnmur på fasade mot Hovedgata. Dagens løsning stenger fukt inne , og gir utfordringer i forhold til angrep av råte i bunnsvill.
- Ellers er det stedvise buktninger i kledningen, som enten skyldes settninger i bygget, eller damptrykk fra innvendige rom.

Dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er avvik:

Utgangsdør fra 2. etasje har skader der den treffer takrenne. Det bør monteres en begrenser som hindrer døren i å slå mot takrennen.

På blendet dør mot lager i 1. etasje bør utvendig ommrammning gåes over og sikre uønsket fuktinngang i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Døren slår mot takrenne når den åpnes. Det må monteres en begrenser som begrenser døren fra å slå inn i takrennen.

Grunnmur

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Det er avvik:

Det er endel settningskader på grunnmur.. Dette gjenspeiles og i store skjevheter i etasjeskille i "tilbygg"

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det antas at setningene har stabilisert seg. En kan derfor forholde seg til de skjevheter som er forårsaket av setningene, eller evt jekke opp. Oppjekking vil være relativt kostbart.

Krypkjeller:

Det er krypkjeller under bygget. Krypkjeller var ikke tilgjengelig. Det er noen ventiler i grunnmur,men ventilenes plassering og antall er ikke tilstrekkelig for utlufting av damp/kondens/ radon fra grunnen. I egenerklæringen bemerkes det : "et har hendt at det er fuktig der ved store nedbørsmengder"

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Innvendige trapper

Lakkert tretrapp, som adkomst til Loftsleilighet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har bare håndreke på en side

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:For å oppfylle krav til trapp må det etableres håndreke på begge sider.

1. etasje, bad/vaskerom:

Overflater vegger og himling

Beiset panel

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved

vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er vindu umiddelbart til siden for vasken

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner

Overflater/gulv

Rommet er teknisk rom med toalett og servant uten sluk

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Da rommet er uten sluk og med vanninstallasjoner, herunder bereder, toalett og servant, vill en lekkasje medføre vannskade på bjelkelag

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nødoverløp fra bereder bør koples til avløp

TG3, sluk membran og tettesjikt

Gulvet er laminat på undergulv over bjelkelag

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet er ikke et bad, men et teknisk rom med toalett og servant

TG3, Bad 2. etasje:

Bad med sveiset vinyl belegg på gulv og våtromspanel på vegger

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet bærer preg av alder. Materialer og utførelse holder ikke til dagens bruk

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG3, bad hybel:

Bad med flisg på gulv og våtromspanel på vegger

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG2, tilliggende konstruksjoner våtrom

Hultaking er ikke akseptert i egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

TG2, loftsleilighet bad

Overflater, vegger og himling

Gulvet fremstår greit, men gjennomføring for vanntilførsel er ført opp gjennom gulv, uten sveist mansjett

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er avvik:

Vanntilførsel er ført opp gjennom membran, uten mansjett. Her er utetthet i membran

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vanntilførsel må sikres med rørmansjett som sveises til membran

Sluk, membran og tettesjikt:

Sveiset vinylbelegg

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

TG2, 2. etasje kjøkken

Kjøkken innredning av standard profilert sponplater med laminatoverflate

Vurdering av avvik:

- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

TG2, varmtvannstank

Det er 120 liters tank i leiligheter, en noe mindre tank i Hybel og næringslokale

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Alle beredere er tilkopleet med støpsel

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG2, grunnmur og fundamenter:

Betongmur fundamentert på skiftende underlag, noe fjell og noe løsmasser

Vurdering av avvik: • Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnet dårlig fundamentering er det settninger i grunnmur og huset

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Skaden har stabilisert seg, men utbedring blir uforholdsmessig dyrt og omfattende

Innvendige dører:

Noen dører må justeres

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Lokal utbedring må påregnes.

En dør i loftsleilighet, mangler en fylling. Flere dører må justeres , så de ikke henger i karm

TG3, Takkonstruksjon/loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG3, Vinduer

I byggets første etasje er det fastkarmsvinduer med isolerglass, ut mot hovedgata. Glassene er ikke markert med produksjonsår. Et av vinduene mot hovedgata har råteskade i karm. Øvrige vinduer i 1. etg. er enkle torams og krysspostvinduer med enkelt glass og varevindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer mot Hovedgata er fastkarm, med isolerglass av eldre dato.

Øvrige vinduer i i førsteetasje er krysspostvinduer med enkelramme med et lag glass.

I andre etasje er vinduer mot hovedgata skiftet ut med koplede vinduer 1-1 lag glass i nyere tid ca 2000. Øvrige vinduer i bygget er åpningsvinduer med ett lag glass. Disse er preget av mye kondens og må skiftes

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG3, Etasjeskille, gulv mot grunn

Trebjelkelag, over krypkjeller

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I Fløybygget mot Tjenna. er det store settninger som gir store nivåvariasjoner

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Settningene i bygget synes å ha stabilisert seg. Settningene gir høydeforskjell gjennom rom på over 5 cm. En retting av settningene vil medføre en svært inngripende operasjon, som vil påvirke alle flater, konstruksjoner og installasjoner fra kjeller til tak. En retting av avviket vil derfor være svært kostnadskrevende og anbefales ikke, dersom eier vurderer at en kan leve med avviket

Kostnadsestimat: Over 500 000

TG3, pipe og ildsted

Teglstenspipe med ett løp

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

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

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Næringslokalet i 1. etasje er oppusset i 2024 med overflater, kjøkken, elektrisk og rør.

Modernisert/Påkostet år

2024

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert fiber i næringslokalet.

Parkering

Det medfører ingen parkeringsplasser. Det kan være mulighet for kjøp av parkeringsplasser om ønskelig.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

Polisenummer 94829554 NÆRINGSBYGG

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Ved samt elektrisk.

Energikarakter

G

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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 300 000

Info kommunale avgifter

Kommunale gebyrer for 2025:

Vann Kr. 2.913,- pluss forbruk

Avløp Kr. 3.996,- + forbruk

Feiing Kr. 309,-

Eiendomsskatt Kr. 6.420,-

Renovasjon Kr. 15.132,- betales til RTA, og gjelder for 3 boenheter

Eiendomsskatt

Kr 6 420

Formuesverdi primær

Kr 1 013 318

Formuesverdi sekundær

Kr 4 053 272

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 1 013 318

Som sekundærbolig: kr 4 053 272

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 157 i Tvedestrand kommune.

Offentligrettslig pålegg

Selger har ikke opplyst om at det foreligger noen pålegg.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

30.06.1994 - Dokumentnr: 2725 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4213 Gnr:74 Bnr:160

Rettighetshaver: Sparebanken Sør og senere eiere

Sparebanken Sør, og senere eiere gis veirett over nordvestre del av tomten. Veien skal legges så nær riksveien som muli eller i h.h.t. gjeldende reguleringsplan for området. Sparebanken Sør har en gang for alle betalt for denne rettigheten.

Dokumentnr: 900640 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA UKJENT HOVEDBRUK.

EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

05.07.1974 - Dokumentnr: 2060 - Målebrev

02.12.2016 - Dokumentnr: 1119577 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4213 Gnr:74 Bnr:371

02.12.2016 - Dokumentnr: 1119593 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4213 Gnr:74 Bnr:373

02.12.2016 - Dokumentnr: 1119605 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4213 Gnr:74 Bnr:372

01.01.2020 - Dokumentnr: 1104038 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0914 Gnr:74 Bnr:157

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998.

Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak 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. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt i bruk.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan 2017 - 2029

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Delareal 209 m

KPHensynsonenavnH910

KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 209 m

ArealbrukSentrumsformål,Nåværende

Delareal 209 m

KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø

KPHensynsonenavnH570

Se vedlagte arealplan med bestemmelser

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele

eiendommen leies ut.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Egenerklæring om konsesjon må signeres av ny eier.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

3 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

83 890 (Omkostninger totalt)

100 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

103 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 383 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 400 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 403 590 (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 83 890

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Det henvises forøvrig til vedlagte tilstandsrapport som ligger som vedlegg til salgsoppgave.

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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

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

Oppdragstaker

De Presno & Partnere AS, organisasjonsnummer 991843566
Vestre Gate 2, 4836 Arendal

Salgsoppgavedato

26.01.2026

































Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Hovedgata 30, 4900 TVEDESTRAND



TVEDESTRAND kommune



gnr. 74, bnr. 157

Sum areal alle bygg: BRA: 277 m² BRA-i: 277 m²



Befaringsdato: 10.01.2026

Rapportdato: 27.01.2026

Oppdragsnr.: 21490-1007

Referansenummer: IS2118

Foretak: Blair Byggkonsulent AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in red ink, appearing to read 'Ralph M. Blair Johansen'. The signature is stylized and fluid.

Ralph M. Blair Johansen
Uavhengig Takstingeniør
ralph@blairkonsulent.no
913 86 509

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1880

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er besikket fra bakken. Taket var snødekket på befaringsdagen
Plast renner bør skiftes
Pløyd profilert stående kledning
Åsetak, tekket med klampekledning
I byggets første etasje er det fastkarmsvinduer med isolerglass, ut mot hovedgata. Glassene er ikke markert med produksjonsår. Et av vinduene mot hovedgata har råteskade i karm. Øvrige vinduer i 1. etg. er enkle torams og krysspostvinduer med enkelt glass og varevindu.
Inngangsdører
Grunnmur

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater fremstår stort sett i god stand. Noe avvik på våtrom og kjøkken
Trebjelkelag, over krypkjeller
Teglstenspipe med ett løp
Det er krypkjeller under bygget. Krypkjeller var ikke tilgjengelig. Det er noen ventiler i grunnmur, men ventilenes plassering og antall er ikke tilstrekkelig for utlufting av damp/kondens/ radon fra grunnen. I egenerklæringen bemerkes det : "et har hendt at det er fuktig der ved store nedbørsmengder"
Lakkert tretrapp, som adkomst til Loftsleilighet
Noen dører må justeres

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Teknisk rom med Toalett, servant og bereder
Beiset panel
Rommet er teknisk rom med toalett og servant uten sluk
Gulvet er laminat på undergulv over bjelkelag
Enkelt toalettrom/teknisk rom
Veggmontert elektrisk vifte
Det er ikke gitt tilatelse til hulltaking i egenerklæringen

Bad

Bad med sveiset vinyl belegg på gulv og våtromspanel på vegger
Hultaking ble ikke akseptert i egenerklæring

Bad

Bad med flisg på gulv og våtromspanel på vegger
Hultaking er ikke akseptert i egenerklæring

Bad

Bad på loft, med Dusjnise, bereder, toalett og servant
Gulvet fremstår greit, men gjennomføring for vanntilførsel er ført opp gjennom gulv, uten sveist mansjett
Sveiset vinylbelegg
Bad med Toalett, servant, dusjhjørne og bereder
Det er ikke foretatt hultaking, da dette ikke var gitt i egenerklæringen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenkrok med det nødvendige
Kjøkkenventilator over komfyr
Kjøkken innredning av standard profilert sponplater med laminatoverflate
Kjøkkenvifte med utbløsning gjennom yttervegg
Relativt ny Kjøkkeninnredning
Integrert kjøkken ventilator over koketopp

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rørinstallasjoner består av kobber for tappevann
Avløpsrør av plast
Mekanisk ventilasjon i våtrom og naturlig ventilasjon i øvrige rom
Det er 120 liters tank i leiligheter, en noe mindre tank i Hybel og næringslokale
Elektriske installasjoner er utført som åpent anlegg

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Betongmur fundamentert på skiftende underlag, noe fjell og noe løsmasser

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

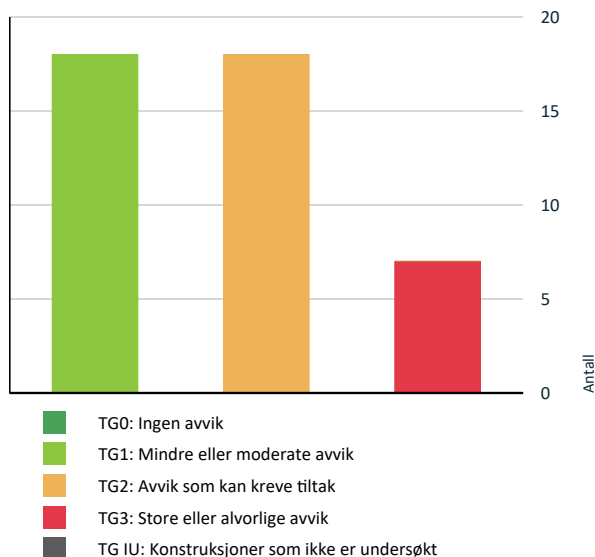
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Innvendig foreligger det godkjente tegninger av januar 1994, for 2. og lofts etasjen.
Tegninger for 1. etasje foreligger ikke.
For endringer fra arbeider utført i 1. etasje i 2023 foreligger det ikke tegninger.
Utvendig er det ikke utført endringer i bygget som krever søknad, siste 10-20 år

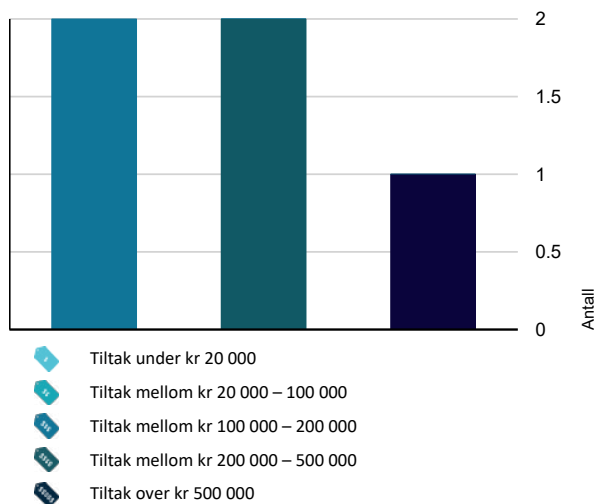
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje1. > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hybel > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje1. > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje1. > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
våtrom

! Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og [Gå til side](#)
innredning

! Våtrom > Hybel > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
våtrom

! Våtrom > Loftsleilighet > Bad > Overflater vegger og [Gå til side](#)
himling

! Våtrom > Loftsleilighet > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftsleilighet > Bad > Sluk, membran og [Gå til side](#)
tettesjikt

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#)
ikke utført med radonsperre.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra
dagens byggt tekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige
trappeløpet.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1880

Kommentar
Annslått

Anvendelse

Kombinert bygg med foretningsareal i 1. etasje og boligareal i overliggende etasjer

Standard

Alle enheter har kjøkken og bad/våtrom, alt med enkel standard

Vedlikehold

Våtrom må rehabiliteres. Utvendig må bygget gåes over, det er en del etterslep.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra bakken. Taket var snødekket på befaringdagen

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taket er tekket med enkelkrum tegl. Tilstand på undertak er ukjent, men i egenerklæringen er det beskrevet at et sprukket tegl medførte lekkasje inn i bygget. Det indikerer et lite tett undertak. Taket bør derfor renoveres med nytt undertakstetting, nye lekter. Tegl gjenbrukes, ref kommuneplanens H570

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



Snødekt tak på befaringsdag



taket er tekket med enkelkrum tegltaksten

TG 2 Nedløp og beslag

Plast renner bør skiftes

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Pløyd profilert stående kledning

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

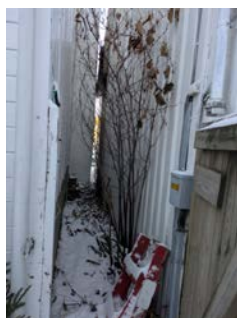
Kledningen er ikke luftet. Maling flasser av og bobler. Det er påvist enkelte råteskader nederst mot grunnmur. Sokkel i kledning, mot hovedgata må rettes fagmessig og bakenforliggende konstruksjoner sjekkes for råteskader evt skiftes ut

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:
 - Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
 - Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.
 - Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
 - Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det er ufagmessig avslutning av kledning mot grunnmur på fasade mot Hovedgata. Dagens løsning stenger fukt inne, og gir utfordringer i forhold til angrep av råte i bunnsvill.

Ellers er det stedvise buktninger i kledningen, som enten skyldes settninger i bygget, eller damptrykk fra innvendige rom.



1 TO 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Åsetak, tekket med klampekledning

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer

I byggets første etasje er det fastkarmsvinduer med isolerglass, ut mot hovedgata. Glassene er ikke markert med produksjonsår. Et av vinduene mot hovedgata har råteskade i karm. Øvrige vinduer i 1. etg. er enkle torams og krysspostvinduer med enkelt glass og varevindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer mot Hovedgata er fastkarm, med isolerglass av eldre dato. Øvrige vinduer i 1. etasje er krysspostvinduer med enkelramme med et lag glass.

I andre etasje er vinduer mot hovedgata skiftet ut med koplede vinduer 1-1 lag glass i nyere tid ca 2000. Øvrige vinduer i bygget er åpningsvinduer med ett lag glass. Disse er preget av mye kondens og må skiftes

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Dører

Inngangdører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer.
- Det er avvik:

Utgangsdør fra 2. etasje har skader der den treffer takrenne. Det bør monteres en begrenser som hindrer døren i å slå mot takrennen. På blendet dør mot lager i 1. etasje bør utvendig ommramming gåes over og sikre uønsket fuktinngang i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Døren slår mot takrenne når den åpnes. Det må monteres en begrenser som begrenser døren fra å slå inn i takrennen

TG 1 Utvendige trapper

TG 2 Andre utvendige forhold

Grunnmur

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Det er avvik:

Det er endel settningskader på grunnmur.. Dette gjenspeiles og i store skjevheter i etasjeskille i "tilbygg"

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- For å lukke avviket ihht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det antas at setningene har stabilisert seg. En kan derfor forholde seg til de skjevheter som er forårsaket av setningene, eller evt jekke opp. Oppjekking vil være relativt kostbart.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater fremstår stort sett i god stand. Noe avvik på våtrom og kjøkken

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag, over krypkjeller

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I Fløybygget mot Tjenna. er det store setninger som gir store nivåvariasjoner

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

Settningene i bygget synes å ha stabilisert seg. sttningene gir høydeforskjell gjennom rom på over 5 cm. En retting av settningene vil medføre en svært inngripende operasjon, som vil påvirke alle flater, konstruksjoner og installasjoner fra kjeller til tak. En retting av avviket vil derfor være svært kostnadskrevende og anbefales ikke, dersom eier vurderer at en kan leve med avviket

Kostnadsestimat: Over 500 000

! TG 3 Pipe og ildsted

Teglstenspipe med ett løp

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

! TG 2 Kryp kjeller

Det er krypkjeller under bygget. Kryp kjeller var ikke tilgjengelig. Det er noen ventiler i grunnmur, men ventilenes plassering og antall er ikke tilstrekkelig for utlufting av damp/kondens/ radon fra grunnen. I egenerklæringen bemerkes det : "et har hendt at det er fuktig der ved store nedbørsmengder"

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

! TG 2 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp, som adkomst til Loftsleilighet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har bare håndreke på en side

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å oppfylle krav til trapp må det etableres håndreke på begge sider.



TRapp som adkomst til loftsleilighet

! TG 2 Innvendige dører

Noen dører må justeres

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Lokal utbedring må påregnes.

En dør i loftsleilighet, mangler en fylling. Flere dører må justeres, så de ikke henger i karm



Øverst speil mangler

VÅTROM

ETASJE1. > BAD/VASKEROM

Generell

Teknisk rom med Toalett, servant og bereder

Tilstandsrapport



ETASJE1. > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beiset panel

Vurdering av avvik:

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

Det er vindu umiddelbart til siden for vasken

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

ETASJE1. > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Rommet er teknisk rom med toalett og servant uten sluk

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Da rommet er uten sluk og med vanninstallasjoner, herunder bereder, toalett og servant, vill en lekkasje medføre vannskade på bjelkelag

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nødoverløp fra bereder bør koples til avløp



ETASJE1. > BAD/VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet er laminat på undergulv over bjelkelag

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet er ikke et bad, men et teknisk rom med toalett og servant

ETASJE1. > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Enkelt toalettrom/teknisk rom

ETASJE1. > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Veggmontert elektrisk vifte

ETASJE1. > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke gitt tilatelse til hulltaking i egenerklæringen

ETASJE 2 > BAD

TG 3 Generell

Bad med sveiset vinyl belegg på gulv og våtromspanel på vegger

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet bærer preg av alder. Materialer og utførelse holder ikke til dagens bruk

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Baderomspanel har store fuktskader



Bereder fra 2017 tilkopledd med støpsel



Belegg med klemring i sluk



Vegghengt ovn har påført gulvbelegg varmeskade

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke akseptert i egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

HYBEL > BAD

TG 3 Generell

Bad med flis på gulv og våtromspanel på vegger

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



HYBEL > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hultaking er ikke akseptert i egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hultaking i vegg bak våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Ved manglende hultaking er det fare for at eventuelle skader i veggene ikke avdekkes.

LOFTSLEILIGHET > BAD

Generell

Bad på loft, med Dusjnise, bereder, toalett og servant

LOFTSLEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

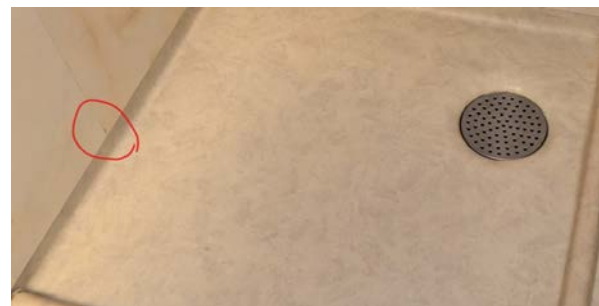
Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Det er antydning til skade nederst på våtromsplater i Dusjnise

Konsekvens/tiltak

- Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke innneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.
- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.



Skade i baderomspanel i dusjnise

LOFTSLEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet fremstår greit, men gjennomføring for vanntilførsel er ført opp gjennom gulv, uten sveist mansjett

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er avvik:

Vanntilførsel er ført opp gjennom membran, uten mansjett. Her er utetthet i membran

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vanntilførsel må sikres med rørmansjett som sveises til membran

LOFTSLEILIGHET > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sveiset vinylbelegg

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

LOFTSLEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Bad med Toalett, servant, dusjhjørne og bereder

LOFTSLEILIGHET > BAD

! TG 1 Ventilasjon

LOFTSLEILIGHET > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hultaking, da dette ikke var gitt i egenerklæringen.

KJØKKEN

ETASJE1. > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Relativt ny Kjøkkeninnredning

Årstall: 2023 Kilde: Offentlig informasjon

ETASJE1. > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Integrert kjøkken ventilator over koketopp

Årstall: 2023 Kilde: Offentlig informasjon



ETASJE 2 > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken innredning av standard profilert sponplater med laminatoverflate

Vurdering av avvik:

- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

ETASJE 2 > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenvifte med utbløsning gjennom yttervegg



HYBEL > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenkrok med det nødvendige



HYBEL > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

LOFTSLEILIGHET > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

LOFTSLEILIGHET > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator over komfyr

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Rørinstallasjoner består av kobber for tappevann

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon i våtrom og naturlig ventilasjon i øvrige rom

TG 2 Varmtvannstank

Det er 120 liters tank i leiligheter, en noe mindre tank i Hybel og næringslokale

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Alle beredere er tilkoplede med støpsel

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Elektriske installasjoner er utført som åpent anlegg

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2016 Siste utførte arbeider Fagelekro / Stærk elektro 2024
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Tallaksen installasjonsforretning, Elektroentreprenøren Arendal, Fagelekro og Stærk elektro
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæringer er klistret opp i sikringsskap

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke registrert uønsket utfall

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke registrert branntilløp i forbindelse med det elektriske anlegget

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget synes å være ivarettatt.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Betongmur fundamentert på skiftende underlag, noe fjell og noe løsmasser

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skrårriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnet dårlig fundamentering er det settninger i grunnmur og huset

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Skaden har stabilisert seg, men utbedring blir uforholdsmessig dyrt og omfattende



! TG 1 Forstøtningsmurer



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

! Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtেকniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Bygget er oppført før fokus på radon var aktuelt.

Det er ikke tegn på at leiligheter er avgrenset brannteknisk
Trapp til leilighet på loft har bare håndløper på en side.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinnndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinnndelingen.

Tilstandsrapport

Bygget er oppført før fokus på radon var aktuelt

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

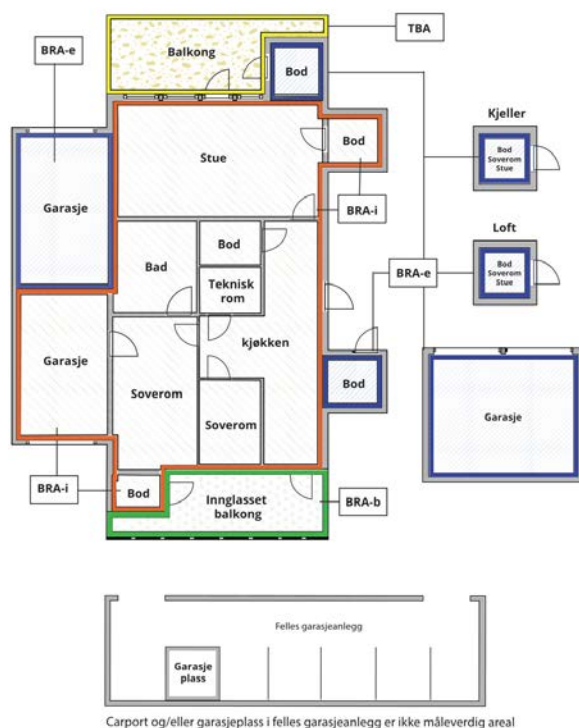
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje1.	123			123			123
Etasje 2	74			74			74
Hybel	24			24			24
Loftsleilighet	42			42		81	123
Fellesrom 2 etasje	14			14			14
SUM	277					81	358
SUM BRA	277						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje1.	Lagerrom, kjøkken, butikk, bad/vaskerom, omkleddingsrom		
Etasje 2	Entré, stue, soverom, soverom 2, bad, kjøkken		
Hybel	Bad, stue/kjøkken		
Loftsleilighet	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, bod		
Fellesrom 2 etasje	Entré, hall m/trapp, teknisk rom		

Kommentar

Entre og gang trappegang for adkomst i 2. og 3 etasje, utgjøs ca 14 m²

Loftsetasjen erbare målbar 3,86m bredde, av hovedfløyen, loft over sidefløy er ikke målbart

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Innvendig foreligger det godkjente tegninger av januar 1994, for 2. og lofts etasjen.

Tegninger for 1. etasje foreligger ikke.

For endringer fra arbeider utført i 1. etasje i 2023 foreligger det ikke tegninger.

Utvendig er det ikke utført endringer i bygget som krever søknad, siste 10-20 år

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført arbeider i 1. etasje . arbeidebne er utført av HHH-invest as

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	237	26

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

P- og S rom er ikke en del av tilstandsrapport, etter 01.01.2024 ref: skatteetaten :
<https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/egen-bolig-primarbolig/hvordan-maler-du-opp-et-p-rom/>
Disse tallene er da etter ønske fra eiendomsmegler likevel tatt med.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.1.2026	Ralph M. Blair Johansen	Takstingeniør
	Fredrik Grotle	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4213 TVEDESTRAND	74	157		0	209.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hovedgata 30

Hjemmelshaver

Hovedgata 30 AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bygningen ligger mellom hovedgata, "gågate" og parkering med utkjørsel til Tjennaveien.

Adkomstvei

Eiendommens 1. etasje har adkomst fra Hovedgata,(gågate).

Eiendommens øvrige etasjer har adkomst via en gangvei mellom Hovedgata og parkeringsplass, med utkjørsel til Tjennaveien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannverk

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert ved reguleringsplan TVEDESTRAND SENTRUM av 03.05.1972 med siste vedtatte endring 02.10.2007.

I gjeldende kommuneplan 2017-2029, er eiendommen belagt med bestemmelser i følge Hensynsone 570 bevaring og kulturmiljø.

Reguleringsplanene har og krav om at 1. etasje er i bruk til Næringsformål, mens øvrige etasjer kan brukes til bolig.

Om tomten

Eiendommen grenser mot Hovedgata, Hovedgata 28 og gangvei, parkeringsplass mot Tjennaveien.

eiendommen er på 209m². Bygningen ligger i eiendommens sydlige hjørne og fyller ut til eiendomsgrense.

I eiendommens nordlige hjørne er det et inngjerdet plenareal

Tinglyste/andre forhold

Av grunnboken fremkommer det at det er tinglyst pant fra Sparebanken norge kr 10 000 000,- av 05.11.2024 og tinglyst pant fra De Presno & Partnere as på kr 3 300 000,- av 14.01 2026.

Eiendommen har skilt ut trafikk/parkeringsareal til Tvedestrand kommune, Typhonen as og Hovedgata 30 as.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.01.2026	
2	23.01.2026	Rapport lest og kodkjent av Fredrik
3	27.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

PERSONVERN

Nabolagsprofil

Hovedgata 30 - Nabolaget Tvedestrand sentrum - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Tvedestrand Øvre torv	2 min
Totalt 9 ulike linjer	
Grenstøl bussterminal	5 min
Linje F5	
Kristiansand Kjevik	1 t 4 min

Skoler

Tvedestrand barneskole (1-7 kl.)	27 min
423 elever, 21 klasser	
Lyngmyr skole (8-10 kl.)	12 min
246 elever, 18 klasser	
Tvedestrand videregående skole	14 min
460 elever, 38 klasser	

Ladepunkt for el-bil

Tvedestrand sentrum - Tvedestrand k...	5 min
Tvedestrand VGS - Agder fylkeskom...	14 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100



Naboskapet

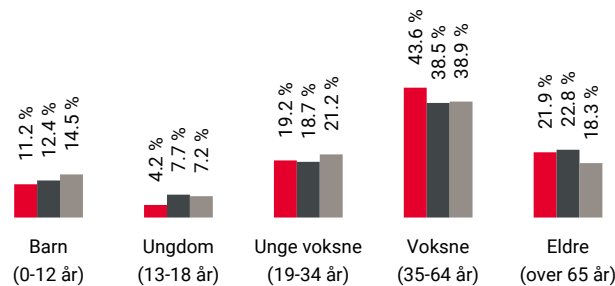
Godt vennskap 71/100



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	
Bronsbu barnehage (1-5 år)	14 min
83 barn	
Blåbærskogen naturbarnehage (0-5 år)	19 min
21 barn	

Dagligvare

Joker Tvedestrand	2 min
PostNord	
0.2 km	
Rema 1000 Grenstøl	5 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



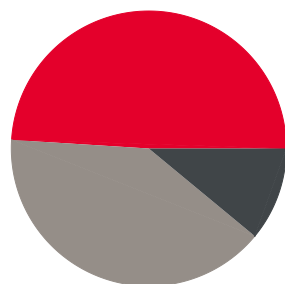
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

⚽	Tvedestrand skole	3 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.2 km	
⚽	Nærmiljøanlegg Ballbinge	6 min	🚶
	Ballspill	0.5 km	
🚴	Aktivitetshuset	5 min	🚶
🚴	SKY Fitness Tvedestrand	14 min	🚶

Boligmasse



■ 49% enebolig
■ 11% blokk
■ 40% annet

Varer/Tjenester



Grisen Storsenter

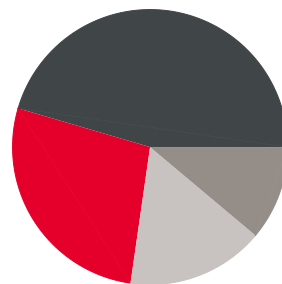
15 min 🚶



Vitusapotek Tvedestrand

1 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder
■ 45% 6-12 år
■ 11% 13-15 år
■ 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



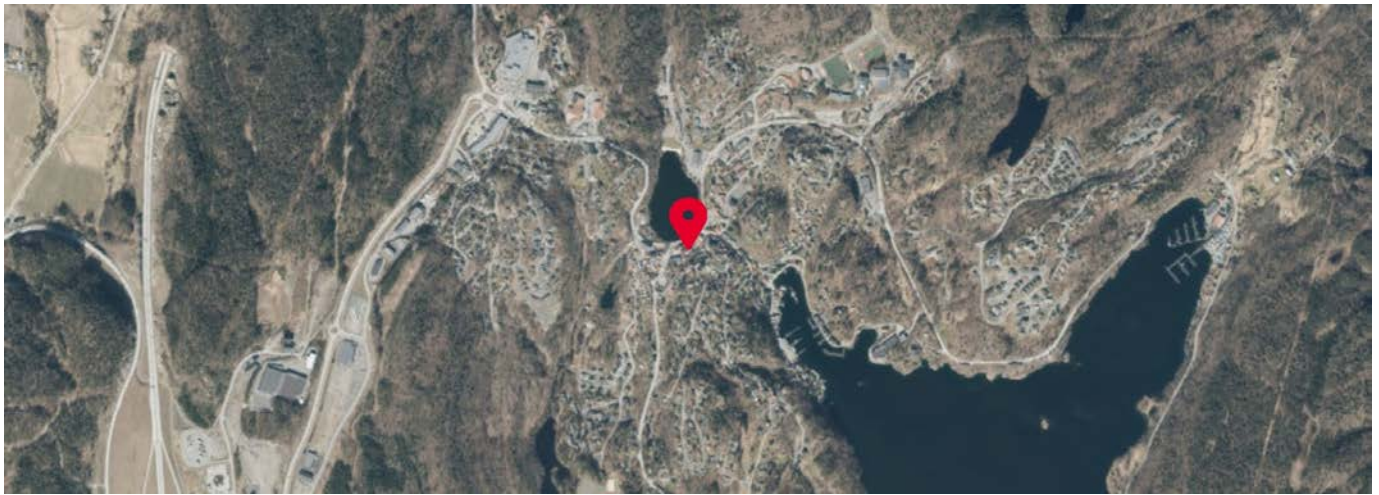
0%

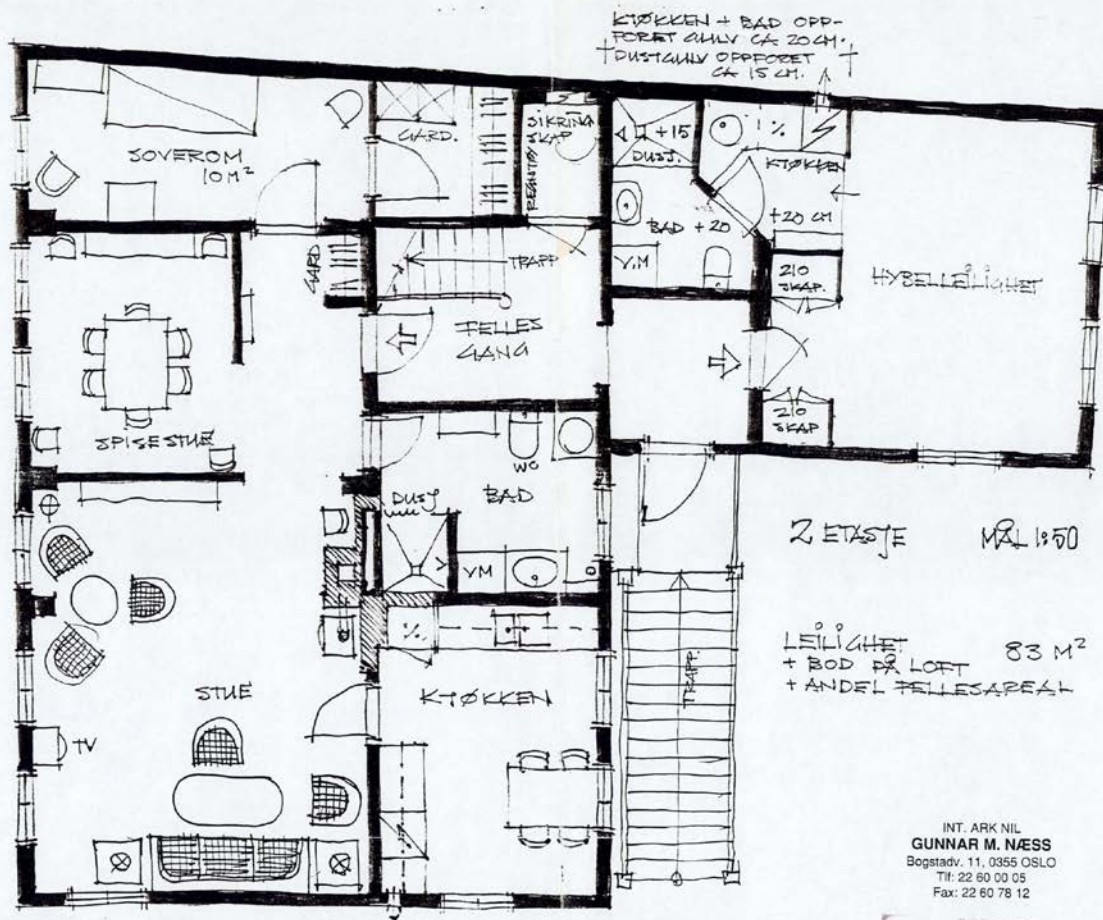
60%

■ Tvedestrand sentrum
■ Tvedestrand
■ Norge

Sivilstand

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





INT. ARK NIL
GUNNAR M. NÆSS
Bogstad v. 11, 0355 OSLO
Tlf: 22 60 00 05
Fax: 22 60 78 12

DRUKT
28 JUN 1994

BYGNINGSSJEFEN: TYVESTAD



Tvedestrand kommune

Adresse: Tjennaveien 30, 4900 Tvedestrand

Telefon: +47 94148921

Utskriftsdato: 05.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tvedestrand kommune

Kommunenr.	4213	Gårdsnr.	74	Bruksnr.	157	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hovedgata 30, 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%20arealdel.pdf
Delarealer	Delareal 209 m ² KPHensynsonenavn H910 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 209 m ² Arealbruk Sentrumsformål, Nåværende
	Delareal 209 m ² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H570

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

Id	035
Navn	Rv 410 - Øvre torg
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.1992
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4213/dokumenter/55/35.%20B-Riksvei%20410-Vestervei.pdf

Id	001
Navn	TVEDESTRAND SENTRUM
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.1972
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4213/dokumenter/93/01.%20B-Nytorvet.Holt%20meieri.Tvedestrand%20sentrum.pdf



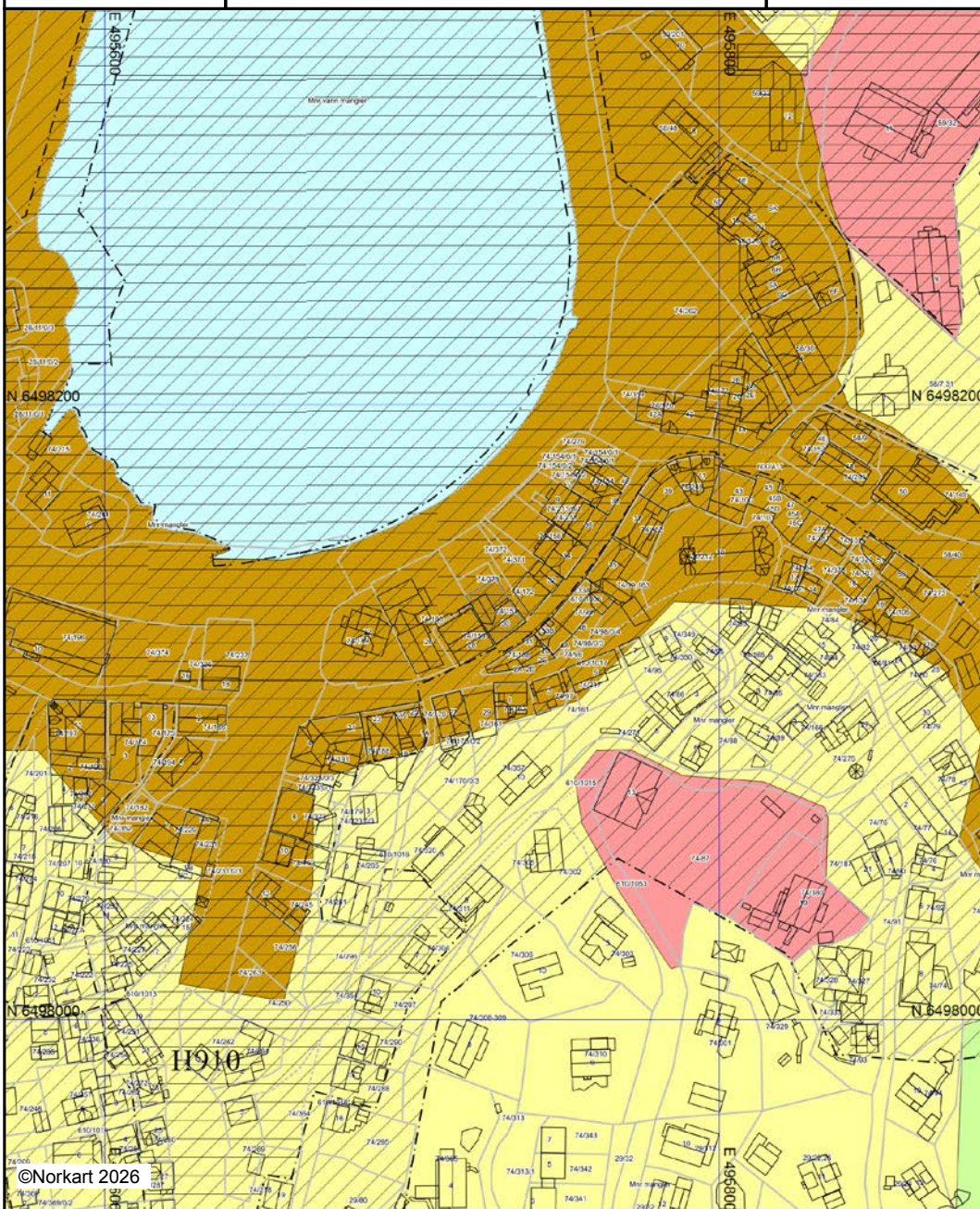
Tvedestrand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 74/157
Adresse: Hovedgata 30
Utskriftsdato: 05.01.2026
Målestokk: 1:2000



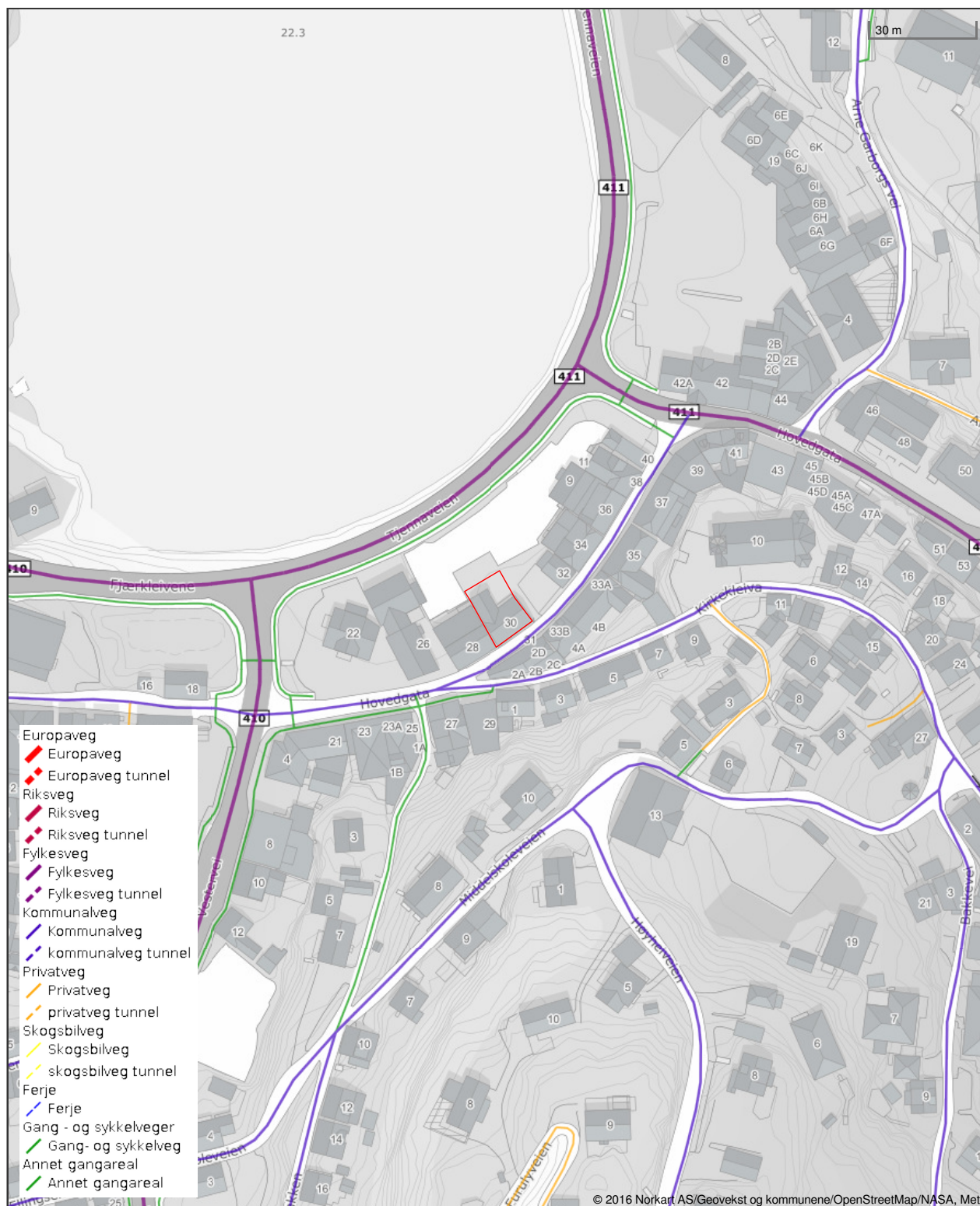
UTM-32



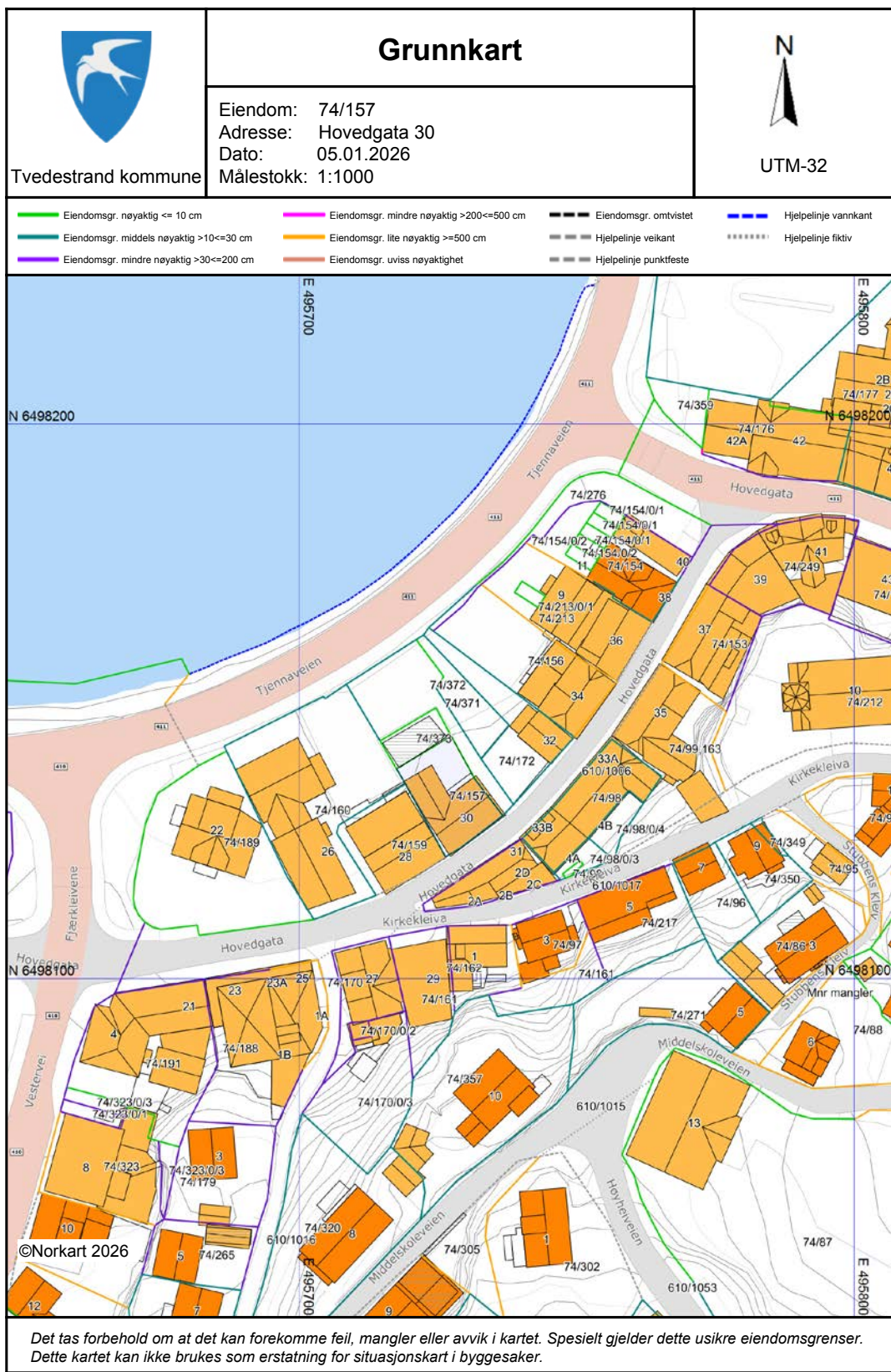
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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



Vegstatuskart for eiendom 4213 - 74/157//



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



TVEDESTRAND KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2017 – 2029 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Revidert 20.01.2017

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

Saksbehandling

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

INNHold

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

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

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

1. INNLEDNING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV OG UTBYGGINGSAVTALER

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

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

- Nye utbyggingsområder (planlagte/fremtidige).
- Etablering av mer enn 2 boenheter i eksisterende utbyggingsområder.
- Områder langs vassdrag, i et belte på 50 meter fra strandlinje målt i horisontalplanet ved alminnelig flomvannstand med følgende unntak:
 - Mindre tiltak på bebygd eiendom i medhold av pbl §§ 20-4 og 20-5 inntil 15m fra strandlinje målt i horisontalplanet ved alminnelig flomvannstand
 - Mindre tiltak på bebygd eiendom jf. pbl §§ 20-4 og 20-5 inntil 10m fra bekkeløp med årssikker vannføring målt i horisontalplanet ved alminnelig flomvannstand.
 - For bebygde eiendommer kan mindre tiltak jf. pbl §§ 20-4 og 20-5 plasseres nærmere en angitt over, men ikke nærmere enn eksisterende bolig/hovedbygning på eiendommen.
- Områder for råstoffutvinning
- Områder for etablering av grav og urnelunder
- Nye områder for småbåthavner
- Utvidelse av eksisterende småbåthavner med mer enn 15 småbåtplasser
- Etablering av nye næringsbygg og ved endring av eksisterende med nytt bruksareal over 400m²
- Etablering og vesentlig utvidelse av institusjoner, som barnehager, skoler med mer

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

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

2.2 Rækkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4 Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr. 6)

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

4. VEI OG TRANSPORT, PARKERING, VANN OG AVLØP

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

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

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

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

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

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

Veinorm for Tvedestrand kommune.

4.2 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

4.3 Frikjøp (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

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

5. MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

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

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

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

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

gjennomførbart.

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

5.3 Flomveier (pbl § 11-9 nr. 5)

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

5.4 Støy (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

Ref. kartgrunnlag NN2000

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

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

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

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

- Unntak for mindre tiltak etter pbl §§ 20-4 og 20-5 på bebygd eiendom inntil 15m fra strandlinje målt i horisontalplanet ved alminnelig flomvannstand.

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

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

6.1 Sjø (pbl § 11-11 nr. 4 jf. § 1-8)

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

7. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR UTBYGGINGSOMRÅDER

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

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

7.2 Fortetting (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

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

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

Innenfor sentrum:

- For nye leilighetsbygg skal det per boenhet avsettes minimum 10m² uteoppholdsareal og minimum 5m² i fellesareal.

Utenfor sentrum:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. enebolig er 200m².
- For enebolig med leilighet/hybel er MUA 250m².
- For rekkehus/flermannsboliger er MUA 100m² per boenhet. Deler av arealet kan etter vurdering avsettes i fellesareal.

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

- Ved utbygging av 4 – 10 boenheter skal det etableres sandlekeplass på minimum 50m².
 - Lekeplassen skal inneholde areal til sandlek og sitteplasser til voksne og barn.
- For hver 10. boenhet skal det etableres lekeplass på minimum 70m².
 - Lekeplassen skal minimum inneholde 3 ulike typer utstyr til lek og aktivitet og sitteplasser til voksne og barn.
- For hver 50. boenhet skal det etableres kvartalslekeplass.
 - Lekeplassen skal minimum inneholde 5 ulike typer utstyr differensiert i aldersgruppen fra 0 – 13år og inneholde areal egnet for ballspill. Arealet skal være tilfredsstillende belyst for å gi trygghet og fremme hensiktsmessig bruk.
- For hver 100. boenhet skal det anlegges nærmiljøanlegg.
 - Anlegget skal utstyres slik at det fremmer fysisk aktivitet og samhandling ved for eksempel tilrettelegging for skating, sykkel, ski- og akeaktiviteter. I arealet skal det inngå ball-løkke. Anlegget skal være tilfredsstillende belyst for å gi trygghet fremme hensiktsmessig bruk.

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

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

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

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

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

8.1 LNF-områder (pbl § 11-7 nr. 5)

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

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

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

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

LNFB 18a Laget
LNFB 18b Laget
LNFB 19 Laget
LNFB 1a Råknes
LNFB 40 Bekkevika

Bestemmelser til område LNFB 18a Laget:

Innenfor området tillates oppført inntil 3 boliger/boenheter. Ved oppføring av flere boliger/boenheter stilles krav om reguleringsplan.

Bestemmelser til område LNFB 18b Laget:

Innenfor området tillates oppført inntil 6 boliger/boenheter. Det stilles krav om reguleringsplan før tiltak kan finne sted.

Bestemmelser til område LNFB 19 Laget:

Innenfor området tillates oppført inntil 4 boliger/boenheter. Det stilles krav om reguleringsplan før tiltak kan finne sted.

Bestemmelser til område LNFB 1a Råknes:

Innenfor området tillates oppført inntil 3 boliger/boenheter. Det stilles krav om reguleringsplan før tiltak kan finne sted.

Bestemmelser til område LNFB 40 Bekkevika:

Innenfor området tillates oppført inntil 1 bolig/boenhet.

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

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

LNFFB 5 Barlindalen, Gjeving: 3 – 4 fritidsboliger

LNFFB 44 Hallandsheia
LNFFB 45 Rønningen

Bestemmelser til område LNFFB 5 Barlindalen, Gjeving:

Spredt fritidsbebyggelse er kun tillatt innenfor angitt område (deler av område som i saksbehandlingen ble kalt "Hyt 19").

Bestemmelser til område LNFFB 44 Hallandsheia:

Det tillates en hytte innenfor hver av de to avgrensninger. Tillatt BYA for den enkelte avgrensning er 30m², maksimal mønehøyde 3,5m. Terrasse på bakkeplan i tilknytning til fasadeliv kan tillates med et areal på 10m² inntil 2m fra fasadeliv.

Bestemmelser til område LNFFB 45 Rønningen:

Innenfor området tillates oppført 4 fritidsboliger/enheter. Det stilles krav om reguleringsplan før tiltak kan finne sted.

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

8.4 LNF-områder med bestemmelser om spredt næringsbebyggelse

(pbl § 11-11 nr. 2)

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

LNFNB 22b Langmyrveien

Bestemmelser til område LNFNB 22b Langmyrveien:

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

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

9. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Områder båndlagt etter kulturminneloven:

- Furøya og Hestøya
- Lyngør fyrstasjon og Kjeholmen

Aust-Agder fylkeskommune skal forelegges tiltak for behandling.

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

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

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

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. 142 I TVEDESTRAND	Beregnet areal	209.1
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	585
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.04	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	74/157
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	18.11.2016 28.11.2016	2016/2534 87/16		74/157, 74/159, 74/160, 74/172, 600/411, 610/1006
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	18.11.2016 28.11.2016	2016/2534 87/16	Tinglyst 07.12.2016	74/157 (-110,4), 74/371 (110,4) 74/172, 600/411
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	18.11.2016 28.11.2016	2016/2534 87/16	Tinglyst 07.12.2016	74/157 (-239), 74/372 (239) 74/160, 74/172, 74/371, 600/411, 610/1006
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	18.11.2016 28.11.2016	2016/2534 87/16	Tinglyst 07.12.2016	74/157 (-67,4), 74/373 (67,4) 74/160, 74/372
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	21.01.2010 21.01.2010			0914-Mnrmangler, 74/98, 74/99, 74/153, 74/154, 74/155, 74/156, 74/157, 74/158, 74/159, 74/160, 74/161, 74/163, 74/170, 74/172, 74/188, 74/189, 74/191, 74/213, 74/249, 74/255, 74/276, 600/410, 600/411, 610/1006
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering				74/157 (585)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6498131.02	495726.28		Ja	209.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HOVEDGATA 30 AS S919021217	Hjemmelshaver (H) 1/1	Middelskoleveien 13 4900 TVEDESTRAND	

Adresse

Vegadresse: Hovedgata 30

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	8777195		Butikk/forretningsbygning (322)	Tatt i bruk (TB)	01.05.1995

1: Bygning 8777195: Butikk/forretningsbygning (322), Tatt i bruk 01.05.1995

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	148
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	115
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	263
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	3

Bygningsstatushistorikk

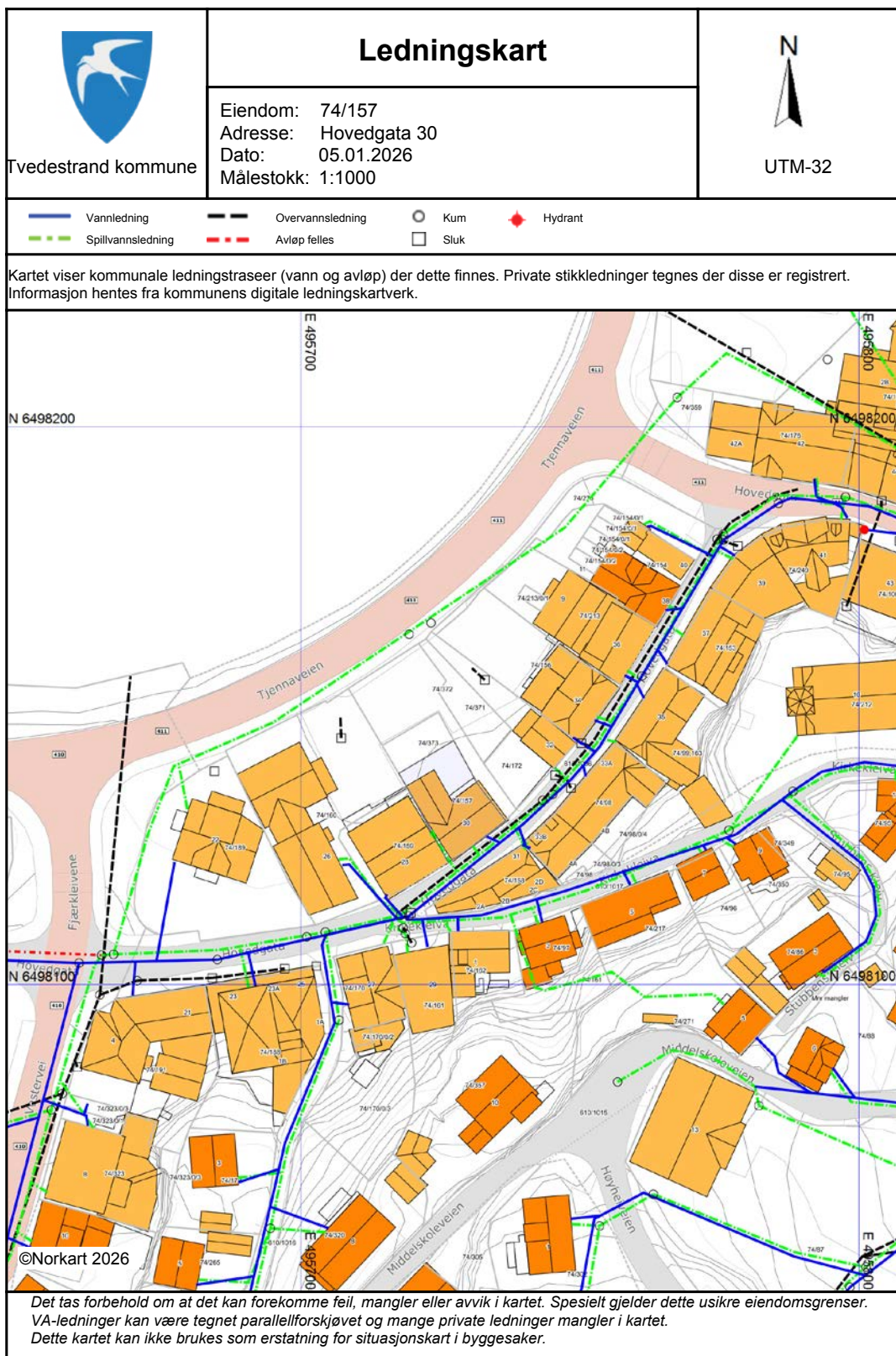
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	26.01.1994	10.05.1994	
Igangsettingstillatelse	20.04.1994	11.05.1994	
Tatt i bruk	01.05.1995	13.11.1995	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hovedgata 30	L0101	74/157	0	0	0	0	
Bolig	Hovedgata 30	H0202	74/157	0	0	0	0	
Bolig	Hovedgata 30	H0201	74/157	0	0	0	0	
Annet enn bolig	Hovedgata 30	H0101	74/157	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	1	33	0	33	0	0	0
H02	2	115	0	115	0	0	0
H01	0	0	115	115	0	0	0



Kommunale gebyrer

Gnr **74** Bnr **157** Fnr Snr

Adresse **Hovedgata 30**

Vannmåler ja

Forbruk 2024 485 m3

Offentlig vann ja

Offentlig kloakk ja

Gebyr Gebyr i 2025

Vann 2913 + forbruk

Avløp 3996 + forbruk

Feiing 309

Eiendomsskatt 6420

ÅRSGEBYR RENOVASJON OG SLAM

Kommunennummer	Kommunenavn	Gårdsnr	Bruksnr	Festenr	Seksj.nr
4213	Tvedestrand	74	157		
Adresse til bygningen:		Eiers navn:			
Hovedgata 30		Hovedgata 30 AS			
Bygningstype iflg matrikkel:					
Avtalenummer: 104547		Kundenummer: 116813			

Årsgebyr på eiendommen, betalt gjennom RTA AS

Renovasjon helårs:	Kr 15 132,-*
Renovasjon fritid :	Kr
Privat slamanlegg:	Kr
Sum gebyrer pr år:	Kr 15 132 * inkl. mva

Kommentar:

*3 boenheter à 5 044,-

Dato: 06.01.2026

Med vennlig hilsen

Risør- og Tvedestrandregionens Avfallsselskap AS (RTA)

Åse Trydal

NB! Fritidsboliger:

Nøkkel til avfallsbu SKAL følge hytta!!



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. UTVENDIGE 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hovedgata 30
4900 TVEDESTRAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gina Jørgensen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre