

aktiv.



Kirkekleiva 1, 4900 TVEDESTRAND

**Tvedestrand - Bygård med næringslokale og 2 leiligheter**



Eiendomsmegler/Partner

## Gina Jørgensen

**Mobil** 472 01 275

**E-post** gina.jorgensen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 590 000,-  
**Omkostn.:** Kr 65 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 655 990,-  
**Selger:** Finn Arvik Molands bo

**Salgsobjekt:** Bygård/flermannsbolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1890  
**BRA-i/BRA Total** 193/193 kvm  
**Tomtstr.:** 153.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 74, bnr. 162  
**Oppdragsnr.:** 1409240389

# Tvedestrand - Bygård med næringslokale og 2 leiligheter

Eiendommen har en meget sentral beliggenhet i Tvedestrand. Kirkekleiva er en stikkvei fra Hovedgata i øvre del av sentrum, hvor de fleste butikkene er plassert. Bygården ligger vis a vis bygget som har benevnelsen "strykejernet". I øvre del av sentrum 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".



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	25
Egenerklæring .....	28
Andre vedlegg .....	59
Budskjema .....	109

# Kirkekleiva 1

## Areal

BRA - i: 193 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 193 m<sup>2</sup>

TBA: 30 m<sup>2</sup>

## Bruksareal fordelt på etasje

BRA-i: 51 m<sup>2</sup> Gang, teknisk rom, 4 rom med solsenger

1. etasje

Leilighet

BRA-i: 64 m<sup>2</sup> Gang, soverom, stue, kjøkken og bad

2. etasje

BRA-i: 78 m<sup>2</sup> Gang, bad, trappeoppgang, stue, kjøkken, 2 soverom

## Terrasse og balkongareal fordelt på etasje

2. etasje

10 m<sup>2</sup>

3. etasje

20 m<sup>2</sup>

## Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Loft er ikke målbart pga manglende takhøyde.

## Tomtetype

Eiet

## Tomtestørrelse

153.6 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Kirkekleiva 1 ligger som det første huset i bakken fra Hovedgata opp mot Kirkekleiva. Tomten består av uteplass/bakgård i 1. etasje samt terrasser. Utvendig trappeadkomst til leilighetene. "Takterrasse" på 20 kvm hvor man kan nyte sommer med sol til langt på kvelden. Herfra er det utsyn til områdene rundt samt inngang til loftet som er uinnredet og har utvidelsesmuligheter.

### **Beliggenhet**

Eiendommen har en meget sentral beliggenhet i Tvedestrand. Kirkekleiva er en stikkvei fra Hovedgata i øvre del av sentrum, hvor de fleste butikkene er plassert. Bygården ligger vis a vis bygget som har benevnelsen "strykejernet".

I øvre del av sentrum 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".

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

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

### **Adkomst**

Se vedlagte kart.

### **Bebyggelsen**

Bygård bestående av næringslokale i 1. etasje som pr. i dag er utleid til solstudio.

2 leiligheter.

Loft og takterrasse.

Næringslokale/solstudio er i dag utleid til kr. 8255,- pr. mnd. Utleier besørger ukentlig vask av lokalet. I følge mottatte leieavtale så er denne gyldig til 01.01.27.

Leilighet i 3. etasje er utleid til kr. 8000,- pr. mnd. pluss strøm.

Tegninger mottatt fra Tvedestrand kommune viser bygget slik som det er i dag. Se vedlegg til salgsoppgave.

## **Bygningssakkyndig**

Erik Sørensen AS

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Se vedlagte tilstandsrapport.

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

Eiendommen selges som et bo hvor arvingene ikke har noe kjennskap til eiendommen utover hva som fremkommer av vedlagte tilstandsrapport.

## **Innhold**

1. etasje: Næringslokale som inneholder Gang, teknisk rom, 4 rom hvor det er solstudio, bod og toalettrom.
2. etasje: Leilighet med gang, soverom, stue, kjøkken og bad.
3. etasje: Leilighet med gang, bad, trappeoppgang, stue, kjøkken og 2 soverom.
4. etasje: Uinnredet loft med videre utnyttelsesmuligheter.

## **Standard**

Bygård av eldre dato beliggende på en sentral tomt i øvre del av Tvedestrand sentrum. Bygget er i etterkant påbygd side syd ende vest og ombygd innvendig i de ulike etasjene. Slik bygningsmassen fremstår i dag så er det vedlikeholdsbehov. Det henvises forøvrig til vedlagte tilstandsrapport datert 18.09.24 for ytterligere beskrivelse.

## **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.

## **Parkering**

Offentlig parkering i området.

## **Forsikringsselskap**

Eika

**Polisenummer**

937434

**Diverse**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendommen selges som en del av et dødsbo. Arvingene har ingen kjennskap til eiendommen utover hva som fremkommer av tilstandsrapport og øvrig dokumentasjon.

## Energi

**Oppvarming**

Elektrisk oppvarming.

**Energikarakter**

G

**Energifarge**

Rød

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 590 000

**Kommunale avgifter**

Kr 6 704

**Info kommunale avgifter**

Det er følgende årlige kommunale gebyrer for 2024 i henhold til opplysninger fra Tvedestrand Kommune:

Vann kr. 2.879,-

Avløp: Kr. 3.529,-

Feiing: Kr. 296,-

Eiendomsskatt: Kr. 4.800,-

**Eiendomsskatt**

Kr 4 800

**Info formuesverdi**

I følge Altinn så foreligger det ikke opplysninger om formuesverdi for denne eiendommen.

**Info vannavgift**

Vann faktureres etter forbruk.

**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 162 i Tvedestrand kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4213/74/162:

Dokumentnr: 900649 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM

EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

15.06.1929 - Dokumentnr: 900178 - Grensejustering

03.07.1946 - Dokumentnr: 531 - Målebrev

04.05.1960 - Dokumentnr: 749 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 613726 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0914 Gnr:74 Bnr:162

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for ombygging den 11.10.1977.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

11.10.1977.



**Vei, vann og avløp**

Offentlig vann og avløp.

**Regulerings og arealplaner**

Se vedlagte reguleringsplan med bestemmelser mottatt fra Tvedestrand Kommune.

Kommuneplan 2017-2029

Reguleringsplan: Delareal 140 kvm: Sentrumsformål.

Eiendommen er SEFRAK registert.

**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 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

**Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte

fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag

2 590 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

64 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

65 990 (Omkostninger totalt)

81 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

83 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 655 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 671 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 673 890 (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 65 990

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

Det er avtalt 2,5 % salgsprovisjon. Minimumsprovisjon er Kr. 45.000,-. I tillegg kommer kr. 37.143,- til dekning av tilrettelegging, grunnpakke markedsføring, digital markedsføring samt grunnboksutskrift. Dersom eiendommen ikke blir solgt, så skal selger betale kr. 15.000,- pluss utlegg

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Oppdragsansvarlig**

Gina Jørgensen  
Eiendomsmegler/Partner  
[gina.jorgensen@aktiv.no](mailto:gina.jorgensen@aktiv.no)  
Tlf: 472 01 275

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

### **Salgsoppgavedato**

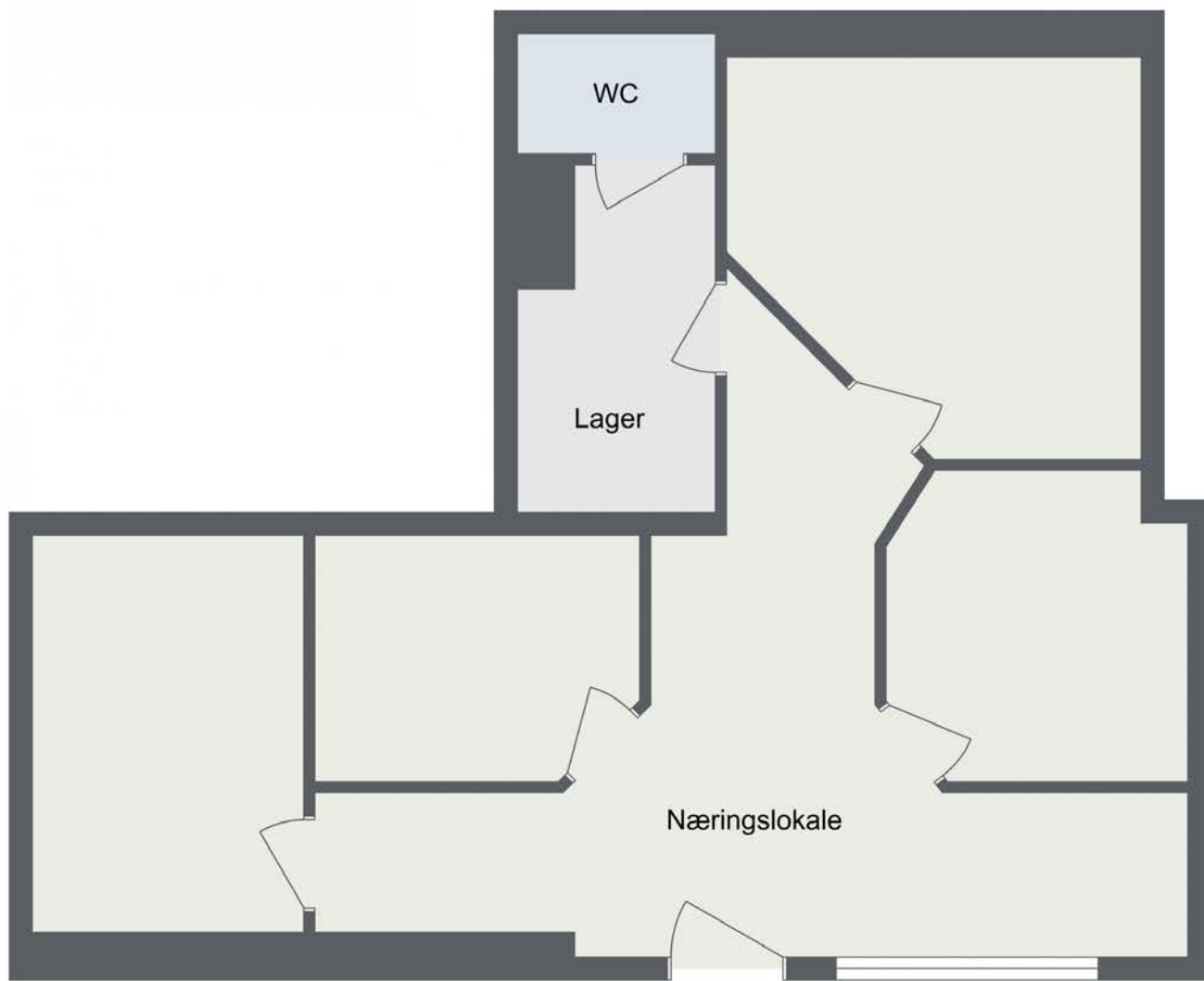
13.12.2024

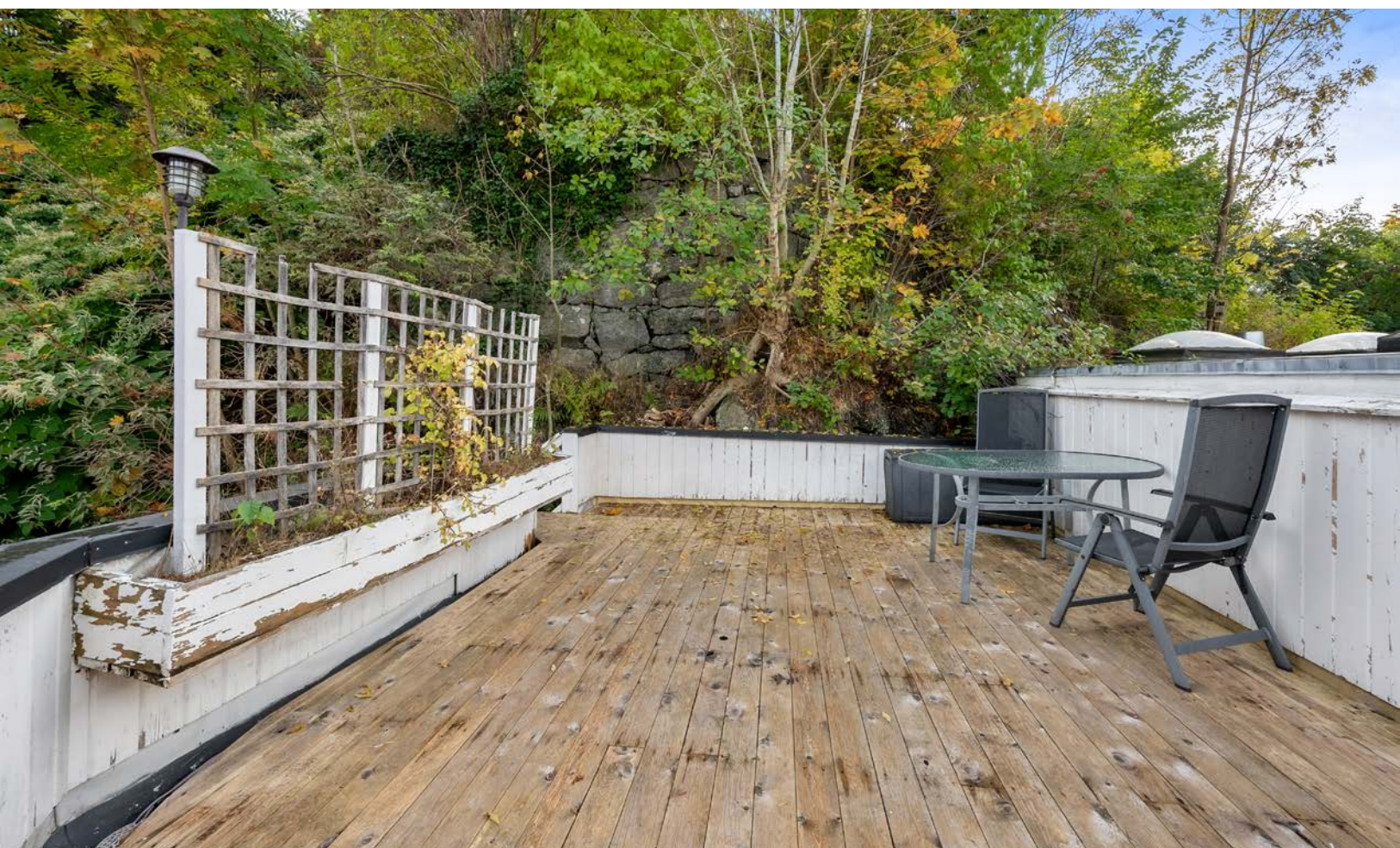






## U. Etasje









# 1. Etasje



## 2. Etasje











# Vedlegg



# Nabolagsprofil

Kirkekleiva 1 - Nabolaget Tvedestrand sentrum - vurdert av 20 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

Tvedestrand Øvre torv Totalt 9 ulike linjer	2 min 0.1 km
Grenstøl bussterminal Linje F5	5 min 2.8 km
Kristiansand Kjevik	1 t 4 min

## Skoler

Tvedestrand barneskole (1-7 kl.) 427 elever, 23 klasser	16 min 1.3 km
Lyingmyr skole (8-10 kl.) 247 elever, 18 klasser	17 min 1.3 km
Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser	16 min 1.2 km

## Ladepunkt for el-bil

Tvedestrand sentrum - Tvedestrand k...	6 min
Tvedestrand VGS - Agder fylkeskom...	16 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100



## Naboskapet

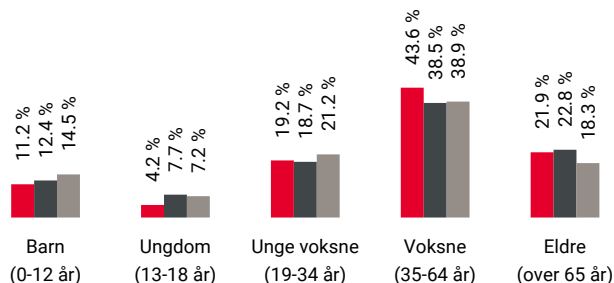
Godt vennskap 71/100



## 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) 84 barn	14 min 1 km
Bronsbu barnehage (1-5 år) 83 barn	16 min 1.1 km
Blåbærskogen naturbarnehage (0-5 år) 21 barn	20 min 1.6 km

## Dagligvare

Joker Tvedestrand	4 min
Rema 1000 Grenstøl	6 min



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



### Støynivået

Lite støynivå 90/100



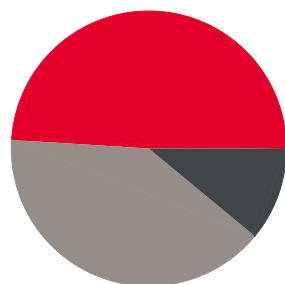
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

## Sport

	Tvedestrand skole Aktivitetshall, ballspill	4 min	0.3 km
	Nærmiljøanlegg Ballbinge Ballspill	7 min	0.5 km
	Aktivitetshuset	6 min	
	SKY Fitness Tvedestrand	14 min	

## Boligmasse

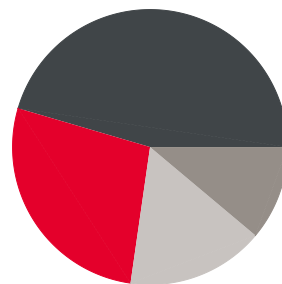


- 49% enebolig
- 11% blokk
- 40% annet

## Varer/Tjenester

	Grisen Storsenter	15 min
	Vitusapotek Tvedestrand	2 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

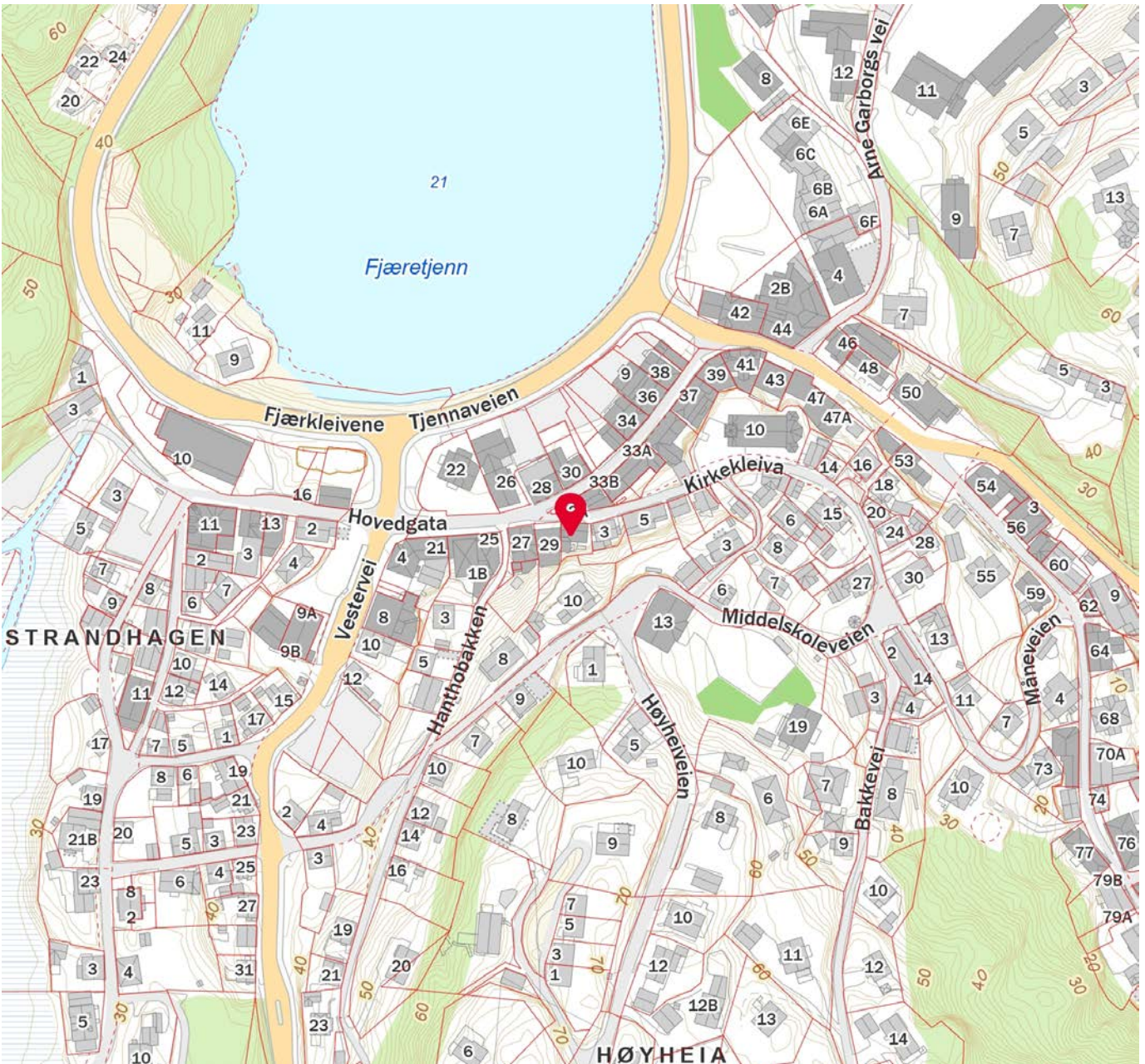
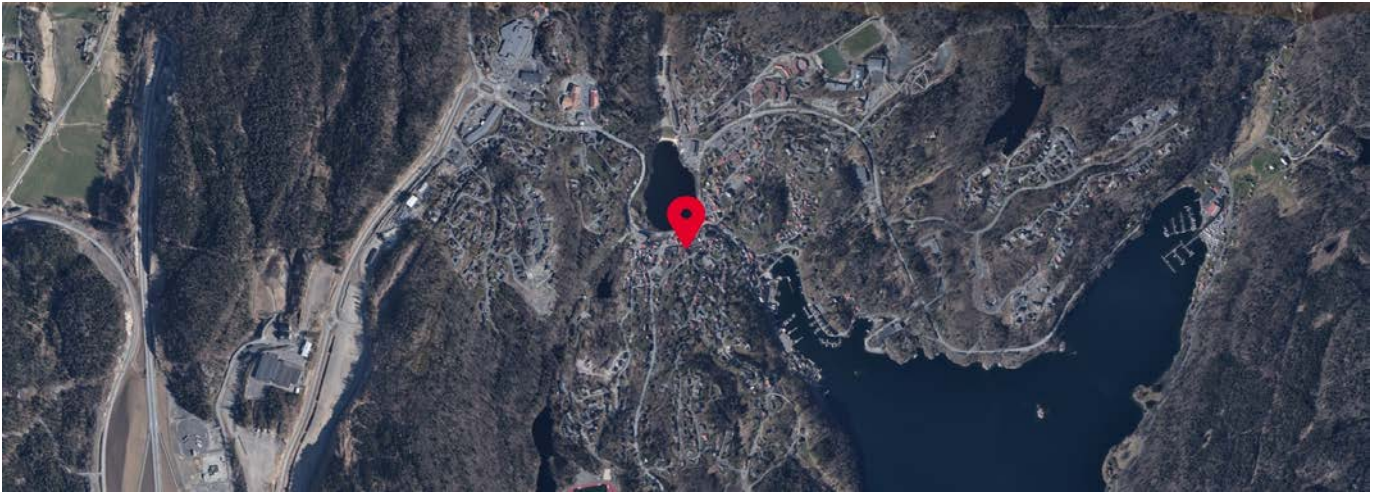


0% 60%

- Tvedestrand sentrum
- Tvedestrand
- Norge

## Sivilstand

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



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Arendal	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1409240389	
<b>Selger 1 navn</b>	
Kjell Vidar Moland	
<b>Gateadresse</b>	
Kirkeleiva 1	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
TVEDESTRAND	4900
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Finn Arvid Moland
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Finn Arvid Moland
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1409240389

## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjell Vidar Moland	904118c50af39606e04cddf d6713bac482fb4c92	30.09.2024 16:37:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1409240389

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

# Tilstandsrapport - NS 3600

## Kirkekleiva 1

4900 Tvedestrand

Gnr: 74 Bnr: 162



**Bygningssakkyndig**  
Erik Sørensen

**Rapport kode:** 649473  
**Opprettet:** 18.09.2024  
**Utskrift:** 21.09.2024



### Erik Sørensen AS

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





## Innledning

### Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

### Egenerklæringsskjema

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

### Teknisk verdi

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

### Hulltakning

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

### Rapporten

Rapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

### Undersøkelsesnivå

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

### Personvern

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

### Tilleggsundersøkelse

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

### Krav til utarbeidelse av rapport

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

### Referansenivå

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

### Levetidsbetraktninger

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

### Avvik

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

### Kostnadsestimat for TG3

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





## Tilstandsgrader

TG 0

### Ingen avvik

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

TG 1

### Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

### Vesentlige avvik

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

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

TG 3

### Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

### Ikke undersøkt

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

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



## Bygningsssakkyndig - Erik Sørensen

### Bygningsansvarlig

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

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

**NITO**

### Godkjenningsmerker / logoer



## Premisser og forutsetninger

### Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.

Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.

Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.

Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.

Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.

Taktekking er inspisert i fra bakkenivå.

Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.

Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.

Lyd- og brannforhold mellom boenhetene og de ulike seksjonene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.

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

### Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.



## Oppsummering av bygningens tilstand

### Næringsbygg

**TG 0**  
2 stk

#### Geologiske forhold

- Skredfare
- Flomfare

**TG 1**  
17 stk

#### Grunnmur og fundamenter

- Grunnmur

#### Yttertak

- Utstyr på tak
- Skorsteiner over tak

#### Kjøkken - 1. etasje

- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Avtrekk
- Innredning

#### Ildsteder og skorsteiner

- Ildsteder

#### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

- Varmtvannsbereder

#### Kjøkken - 2. etasje

- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Avtrekk
- Innredning

**TG 2**  
24 stk



**Mur, terreng, stikkledninger og tanker**

Terrengforhold

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

**Drenering**

Drenering og fuktsikring

**Yttervegg**

Konstruksjon

Kledning

**Vinduer og ytterdører**

Vinduer og ytterdører

**Terrasser og plattinger på terreng**

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

**Takkkonstruksjon**

Takkkonstruksjon

**Yttertak**

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

**Renner, nedløp og beslag**

Renner og nedløp

Beslag

**Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)**

Overflater - Himling

**Bad - 1. etasje**

Samlet vurdering:

**Toalett (ikke våtrom) - U- etasjen**

Samlet vurdering:

**Etasjeskiller og gulv på grunn**

Etasjeskiller

**Innvendige trapper**

Innvendige trapper

**Ildsteder og skorsteiner**

Skorsteiner inne i huset

**Loft (innredet og uinnredet)**

Konstruksjonsoppbygging

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

Vannrør (stoppekran)

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

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmpumpe)

**Elektrisk anlegg**

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

## Kirkekleiva 1

4900 Tvedestrand

Gnr.: 74 Bnr.: 162

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 18.09.2024

Utskrift: 21.09.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



### Bad - 2. etasje

Samlet vurdering:

TG 3  
0 stk

TG IU  
0 stk

### Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand

Bolig av eldre dato beliggende på en sentral tomt. Boligen er i ettertid påbygd side syd ende vest og ombygd innvendig i de ulike etasjene. Slik bygningsmassen fremstår pr. i dag trenger den en god del vedlikehold/oppgradering mht. elde og slitasje.

Utvendig er det som først står for tur er råteskader i kledning. Dreneringen trenger også utbedringer.

Innvendig er det i første omgang våtrommene og forøvrig en estetisk oppgradering i 1 og 2 etasje.

Bør også sjekke EL. og VVS av fagkyndige med egne rapporter.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

**Rekvirent:** Aktiv Eiendomsmegling as **Rekvirent dato:** 10.09.2024

### Besiktigelse

**Til stede:** Takstmann Erik Sørensen **Besiktigelsesdato:** 17.09.2024

## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4213	74	162

**Adresse:** Kirkekleiva 1, 4900 Tvedestrand

**Kommune:** Tvedestrand

## Kirkekleiva 1

4900 Tvedestrand

Gnr.: 74 Bnr.: 162

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 18.09.2024

Utskrift: 21.09.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



### Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Dødsbo

## Dokumentkontroll

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

### Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
		Ingen dokumenter fremlagt ved befaringen.

## Tomteopplysninger

### Tomten

Tomtens areal (m<sup>2</sup>): 153,6  
Type tomt: Eiet  
Areal innhentet fra: Norges Eiendommer.

### Tomtebeskrivelse

Tomt er sentral i Tvedestrand.

## Bygninger på eiendommen

### Næringsbygg

Byggeår  
Ukjent



## Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

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

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

### Næringsbygg

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
U- etasjen	51			
1. etasje	64	10		
2. etasje	78			10
3. etasje				20
<b>Sum:</b>	<b>193</b>	<b>10</b>		<b>30</b>
<b>Sum BRA:</b>	<b>203</b>			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
U- etasjen	Gang, teknisk rom, 4 solstudioer.			
1. etasje	Gang, soverom, stue, kjøkken, bad.	Utvendig bod.		
2. etasje	Gang, bad, trappeoppgang, stue, kjøkken, 2 soverom.			Terrasse.
3. etasje				Terrasse.

### Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 203m<sup>2</sup>.

P- rom = 140m<sup>2</sup>.

S- rom = 63m<sup>2</sup>.

Loft er ikke målbart pga. manglende takhøyde.



## Bygningsbeskrivelse

### Næringsbygg

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

##### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Terrengforhold

Terreng er flatt rundet bygningen, mangler fall ut i fra mur.

##### Anbefalt tiltak:

Her må iht. standarden etableres fall ut i fra mur.

TG 2

##### Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast, alder rør er ukjent. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Halve levetiden på rør er nå passert.

#### Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

##### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

##### Grunnmur

Grunnmur består av gråstein/betong. Må være obs på muligheter for fuktvandring inn i mur fra utvendig trapp side øst g dekke side syd.

#### Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

##### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Drenering og fuktsikring

Ingen fuktsikring utført utvendig på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate.

##### Anbefalt tiltak:

Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr U- etasje og 1. etasje og 2. etasje ved vegg syd.





## Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Konstruksjon

Konstruksjonen ser ut til å bestå av tømmer. Har gamle spor etter husbukk. Vassheller er ikke felt inn bak kledningen.

TG 2

#### Kledning

Kledning er av type liggende og noe stående, har vanlig elde. Kledning er ikke lektet ut og er av ulike typer og årganger. Råte i en del kledningsbord og deler av sokkellist på flere av veggene. Må være obs på muligheter for råte i bakenforliggende konstruksjoner pga. kledning ikke er lektet ut.

#### Anbefalt tiltak:

Det er nå behov for en del vedlikehold på deler av yttervegger.

## Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass og noen med 1 lag glass og noen type koblet. Vinduer og ytterdører har vanlig elde mht. alder.

#### Anbefalt tiltak:

Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling og justering.

## Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Terrasse side syd er i enkle utførelse.

Ingen tilgang til undertekking i 3. etasje hvor det er rom under. Noe råte i rekkverk som er med liten høyde.

## Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av årer med sperrer og takbord, har dim. betydelig mindre enn dagens krav. Ingen isolasjon synlig.

Gamle spor etter husbukk og borebiller, omfang er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes av saneringsfirma. Er som forventet ut i fra alder.



## Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med teglstein, undertak er med bord. Tekkingen er av nyere dato, ca 2012 og har vanlig elde mht. alder.

TG 1

#### Utstyr på tak

Stigetrinn montert.

TG 1

#### Skorsteiner over tak

Piper er helbeslått over tak.

## Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Renner og nedløp

Renner og nedløp er i plastbelagt stål. Nedløp ender rett på grunn side nord. Fallforhold er ikke sjekket. Renner og nedløp har vanlig elde mht. alder.

TG 2

#### Beslag

Pipebeslag er mangelfullt tilpasset mot stein.

#### Anbefalt tiltak:

Pipebeslag bør utbedres mot stein.

## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

### Vurdering / Avvik

#### Overflater - Gulv

Gulv i betong, påforet i U- etasjen.

#### Overflater - Vegger

Vegger i betong, påforet innvendig i U- etasjen, 1. etasje og 2. etasje. Sistnevnte ved deler av vegger side syd.

TG 2

#### Overflater - Himling

Himling er med panel.

#### Årsak / Konsekvens:

Fukt målt i gulv og bunnen av vegger i U-etasjen ved vegg syd, er relatert til utvendig drenering.

I 1. og 2. etasje gjelder det samme vedrørende dreneringen ved tilbakefylt side syd.

**Bad 1. etasje**

NS 3600 - Pkt. 1

**Beskrivelse**

Alder på rommet er ukjent.

**Vurdering / Avvik****Overflater - Gulv**

Gulvet er med fliser, ingen oppkant ved dør nord. Gulvet har fall mot sluk, som lar seg kun delvis inspisere.

**Overflater - Vegger**

Veggene er med fliser.

**Overflater - Himling**

Himling er med malt panel.

**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Må forvente membran montert på alt av våtsoner. Alder ukjent.

**Avløp og vannrør**

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

**Ventilasjon**

EL. vifte montert i yttervegg.

**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

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

**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

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

Hulltaking er bort valgt pga. rør til kabinett står på yttervegg.

**TG 2****Samlet vurdering:**

Her må en være obs på kommentarer til gulvet og eventuelt membran og alder.

**Bad 2. etasje**

NS 3600 - Pkt. 1

**Beskrivelse**

Alder på rommet er ukjent.

**Vurdering / Avvik****Overflater - Gulv**

Gulvet er med fliser, har oppkant ved dør. Gulvet har litt fall mot sluk.

**Overflater - Vegger**

Veggene er med fliser.

**Overflater - Himling**

Himling er med panel.

## Kirkekleiva 1

4900 Tvedestrand

Gnr.: 74 Bnr.: 162

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 18.09.2024

Utskrift: 21.09.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



### Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Må forvente membran montert på alt av våtsoner, alder ukjent.

### Avløp og vannrør

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

### Ventilasjon

EL. vifte montert i yttervegg.

### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, litt fukt målt i gulvet ved vegg syd er relatert til utvendig drenering.

Hulltaking er utelatt pga. vegger er uten fuktbelastning.

TG 2

### Samlet vurdering:

Her må en være obs på ukjent alder til rommet, gjelder hovedsakelig eventuelt membranen.

## Toalett (ikke våtrom) U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 3

### Vurdering / Avvik

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser.

#### Overflater - Vegger

Veggene er med malt panel og fliser, hvor fliser er knekt.

#### Overflater - Himling

Himling er med takess.

#### Ventilasjon

EL. vifte i himling.

#### Sanitærutstyr og innredning

Vanlig standard på innredning.

TG 2

### Samlet vurdering:

Rommet er nå modent for oppgradering. Fukt målt i gulv og bunnen av vegg syd, er relatert til utvendig drenering.



## Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Veggene er med malt panel.

TG 1

#### Overflater - Himling

Himling er med malt panel.

TG 1

#### Avløp og vannrør

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

TG 1

#### Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

#### Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med slette fronter.

## Kjøkken 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Veggene er med malt panel.

TG 1

#### Overflater - Himling

Himling er med malt panel.

TG 1

#### Avløp og vannrør

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

TG 1

#### Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

#### Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med speil fronter.

# Kirkekleiva 1

4900 Tvedestrand  
Gnr.: 74 Bnr.: 162

Bygningsansvarlig:  
Erik Sørensen  
Opprettet: 18.09.2024  
Utskrift: 21.09.2024

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



## Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

### Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Etasjeskiller

Litt svikt i gulv til enkelte rom i 1. og 2. etasje.

Høydeavvik i gang U- etasjen er 15mm.

Høydeavvik i rom nord-øst U- etasjen er 17mm.

Høydeavvik i stue 1. etasje er 12mm.

Høydeavvik i kjøkken 1. etasje er 22mm.

Høydeavvik i gang 2. etasje er 9mm.

Høydeavvik i kjøkken 2. etasje er 11mm.

## Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Innvendige trapper

Trapp mellom 2. etasje og loft med rett løp av enkel type.

## Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Ildsteder

Vedovn i 2. etasje.

TG 2

#### Skorsteiner inne i huset

Piper er i teglstein. Piper må pga. alder sjekkes nærmere av feier.

## Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Konstruksjonsoppbygging

Kun kaldt øverloft uten lufting.

#### Anbefalt tiltak:

Her må loft utluftes.

# Kirkekleiva 1

4900 Tvedestrand  
Gnr.: 74 Bnr.: 162

Bygningsansvarlig:  
**Erik Sørensen**  
Opprettet: 18.09.2024  
Utskrift: 21.09.2024

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



## Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

### Vurdering / Avvik

#### Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

#### Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

#### Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

## Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

### Vurdering / Avvik

TG 0

#### Skredfare

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

TG 0

#### Flomfare

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

## Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran er ikke lokalisert.

Halve levetiden på rør er nå passert.

TG 2

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

Synlige avløpsrør er i plast.

Halve levetiden på rør er nå passert.

TG 1

#### Varmtvannsbereder

VVS beredere montert i U- etasjen, utvendig bod 1. etasje og innvendig bod 1. etasje.

TG 2

#### Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Mangelfull ventilasjon av bygningen innvendig i samtlige etasjer.

#### Anbefalt tiltak:

Utlufting bør utbedres.



TG 2

**Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)**  
Varmepumpe av eldre dato i U- etasjen.

## Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

## Beskrivelse

Sikringskap montert i teknisk rom i U- etasjen ved vegg øst.  
Hovedsikring 80 ampere, 7 kurser.

Sikringskap montert i gang 1. etasje på vegg syd.  
Hovedsikring 35 ampere, 5 kurser.

Sikringskap montert på loft ved vegg øst.  
Hovedsikring 50 ampere, 9 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

## Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	Ukjent.	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	





## Observerte mangler

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

## Vurdering / Avvik

**TG 2**

### Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Ved anbefaling av nærmere sjekk på EL anlegget av fagkyndige gir standarden automatisk TG 2.

## Bilder



Sikringskap.



Sikringskap.

# Kirkekleiva 1

4900 Tvedestrand

Gnr.: 74 Bnr.: 162

Bygningsansvarlig:  
Erik Sørensen  
Opprettet: 18.09.2024  
Utskrift: 21.09.2024

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



Sikringsskap.

## Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

### Sjekkliste for det branntekniske anlegget

#### Boligen generelt

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

#### Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?		
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift.	Ja	

## Kirkekleiva 1

4900 Tvedestrand

Gnr.: 74 Bnr.: 162


Bygningsansvarlig:  
**Erik Sørensen**  
Opprettet: 18.09.2024  
Utskrift: 21.09.2024

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



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Nei	

## Signatur

Signatur	
<p>Rykene - 21.09.2024</p> <p>Sted - Dato</p>	 <p>ERIK SØRENSEN</p>

# Leiekontrakt for lokaler

Mellom

Selskap:

Adresse:

Poststed:

(heretter kalt "utleieren")

Org. Nr.:

og

Sun2 Sør AS  
c/o Velvære Grossisten AS  
Hillevågsveien 70  
4016 Stavanger  
(heretter kalt "leietakeren")

Org.nr 916 228 791

er det inngått en avtale om leie av forretningslokaler i adresse: Kirkhellingsg. vedestrand.

## 1. LEIEOBJEKTET

SOLSENTERLOKALET

Leieforholdet omfatter 52 kvm i 1. etasje. Lokalet som leies er ved inngåelse av denne avtale ferdig innredet og klargjort som solsenter. Inkludert i husleie er daglig drift og renhold av solsenteret.

## 2. LEIEFORHOLDET VARIGHET

Leieforholdet gjelder for 5 år og utløper uten oppsigelse den 01.01.2022. Faller den nevnte dato på en lørdag, søndag eller på en offentlig høytids- eller helligdag, skal lokalene stillet til utleierens disposisjon på den siste virkedag forut for dette. AVTALEN FORLENGES TIL 01.01.2027

Leietakeren overtar lokalene den 01.11.2016. Husleien løper fra den 01.11.2016.

Etter utløpet av leieperioden har leietakeren rett til nytt leieforhold i ytterligere 1 periode på 5 år til samme vilkår. Dersom leietakeren ønsker nytt leieforhold ved utløpet av første femårsperiode, skal han varsle utleier skriftlig minst 6 måneder før utløp av leieperioden.

## 3. LEIESUM

Husleie pr. måned er avtalt til 15% av brutto solomsetning på solsenteret eks. mva, men dog minimum kr. 7 500.- pr. mnd. (4000 i husleie og 3500 for daglig drift og renhold). Det er avtalt at det etter 12 mnd. drift skal tas en ny vurdering av månedlig beløp for daglig drift og renhold mått opp mot omsetning og arbeidsmengde.

+ INERNETT KR 450,-  
TOTALT AVTALT HUSLEIE KR 8255,-

Huseier sender faktura på husleie den 15. hver måned for inneværende måned. Det vil ved årsavslutning bli beregnet om 15% av totalomsetning på selsenteret eks. mva. overstiger godtgjørelse på kr. 7 000.- pr. mnd. Utbetaling vil bli gjennomført så snart avregning er gjennomført.

Leien oppreguleres i forhold til endringen i SSB konsumindeks, eller hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Oppregulering skal første gang skje med virkning fra 1.1. ~~2018~~, og deretter årlig med virkning fra 1. januar hvert år.  
~~2022~~

Dersom offentlige myndigheter skulle forby leiereguleringen i perioden, skal utleieren etter at forbudet oppheves være berettiget til å regulere leie opp så snart som mulig, til det nivå den ville ha hatt ved normal regulering.

Husleien inkluderer ikke utgifter som relaterer seg til leietakers egen drift eller virksomhet i de leide lokalene. Således inngår bl.a. ikke:

- Utgifter til lys/strøm for lokalene. Det er installert strømmåler for de leide lokalene.
- Utgifter til rengjøring og drift av lokalene, inkludert vask av vinduer/glassvegger.
- Utgifter til endring/montering av innredning skilt m.v.
- Leietaker dekker alle kostnader i forbindelse med tekniske anlegg som kun brukes av ham

#### **4. UMLEIERS PLIKTER - RETTIGHETER**

Utleier stiller lokalene til disposisjon i overensstemmelse med denne kontrakt. Utleier har det utvendige bygningsmessige vedlikehold av bygningen, og han er også ansvarlig for at dens tekniske innretninger holdes i ordentlig stand. Utgifter i forbindelse med offentlige pålegg om forhøyet teknisk standard (f. eks. ventilasjon) som måtte pålegges utleieren i leieperioden, kan utleier kreve dekket hos leietakeren i den utstrekning tiltaket kommer leietakeren til gode.

Utleier har adgang til lokalene for inspeksjon med hensyn til vedlikeholdsforpliktelsens oppfyllelse, for besiktigelse i anledning takst og skjønn, samt for vedlikehold/repasasjon. I alle tilfeller der det anses nødvendig at utleieren eller noen på hans vegne skaffer seg adgang til lokalene for å forebygge eller begrense skade på eiendommen, har utleieren rett til å skaffe seg slik adgang også utenom kontor- og forretningsstid.

Utleier disponerer egen nøkkel som om nødvendig kan brukes i slike tilfeller. Utleier har til enhver tid rett til å foreta de arbeider som utleier finner påkrevet for bygningens forsvarlige vedlikehold eller endringer både i og utenfor de leide lokaler. Utleieren skal påse at arbeidene blir til minst mulige sjenanse for leietakeren, og i størst mulig grad varsle leietakeren på forhånd. Leietaker har ikke krav på noen form for erstatning eller prisavslag p.g.a. ulempe som måtte være forbundet med arbeidene, med mindre slik ulempe er vesentlig. Leietaker plikter å medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av eiendommen kan føres gjennom de leide lokalene uten hindring av leietakers innredning etc.

## **5. LEIETAKERS PLIKTER - RETTIGHETER**

Leietaker har ansvar for innvendig vedlikehold av de leide lokaler med utstyr og innredninger, herunder gulvbelegg, veggbekledning, malte flater, sanitærutstyr, elektrisk anlegg fra lokalenes uttak fra eiendommens hovedledninger, samt dører i og inntil det leide arealet. Han er også ansvarlig for inn- og utvendig vedlikehold av inngangsdører, porter og vinduer med karmen og rammer.

Oppfyller ikke leietaker sin vedlikeholdsplikt eller reparerer han ikke skader som han plikter å utbedre, kan utleier – etter skriftlig varsel med 14 dagers oppfyllelsesfrist – sette lokalene i stand for leietakers regning.

Leietaker plikter å følge de ordensregler og sikkerhetsbestemmelser som til enhver tid gjelder for eiendommen. Videre plikter han å følge instruksjoner for alle tekniske anlegg.

Alt arbeid leietaker plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en håndverksmessig god måte.

Leietaker skal behandle lokalene og eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet. Han plikter å erstatte all skade – også på utvendige bygningsdeler- som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfeldige, samt fremleiere, kunder, leverandører og/eller personer som han har gitt adgang til lokalene eller til eiendommen for øvrig. Leietaker svarer også for frostskafer som skyldes ham selv eller noen i hans tjeneste.

Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også skader etter innbrudd i de leide lokaler.

Leietaker blir erstatningsansvarlig for tap av nøkler.

Tap av nøkler/nøkkelkort skal imidlertid meddeles utleier umiddelbart. Medfører leietakers tap av nøkler/nøkkelkort økt risiko for øvrige leietakere eller eiendommens fellesarealer/installasjoner, er utleier berettiget til å iverksette utskifting av låssystem /deler av dette for leietakers regning.

Avfall fra virksomheten må bringes bort av leietaker. Dersom leietakerens virksomhet medfører behov for avfallscontainer og/eller behandling av spesialavfall, må leietakeren selv besørge dette og betale kostnadene. Leietaker må rådføre seg med utleieren før utplassering av avfallscontainer, samt plassere denne på anvist sted.

I motsatt fall vil utleieren besørge bortkjøring av avfallet for leietakers regning.

## **6. BRUK AV LOKALENE**

Lokalene skal av leietaker benyttes til selsenter. Skifte av bransje eller forandring av virksomheten i lokalene har leietakeren ikke adgang til uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Bruken av lokalene, herunder egne tekniske anlegg, må ikke være til sjenanse for øvrig drift av eiendommen eller eventuelt øvrige leietakere på eiendommen, verken hva angår lukt, støy, støv eller annet.

Forandringer som ytterligere oppdeling av arealet og andre innvendige/utvendige bygningsmessige inngrep, tekniske installasjoner etc. kan ikke foretas av leietaker, uten at arbeidene på forhånd er skriftlig godkjent av utleier. Nektelse av slike arbeider kan ikke skje dersom arbeidene er nødvendige for leietakers rasjonelle drift, og ellers ikke uten saklig grunn. Godkjennelse kan gis på betingelse av at forandringene tilfaller utleieren uten godtgjørelse ved leieforholdets slutt, eller at leietaker bringer lokalene tilbake til opprinnelig stand. Hvis ikke annet er skriftlig fastsatt før arbeidene settes i gang, plikter ikke utleieren å betale vederlag for arbeidene når leietaker fraflytter lokalene. Husleielovens § 10-5 kommer således ikke til anvendelse.

Leietaker er ansvarlig for å skaffe eventuelle nødvendige byggetillatelser eller andre offentlige tillatelser. Han må dekke alle kostnader som en eventuell ominnredning medfører, herunder kostnader i tilknytning til endringer som må foretas i elektriske anlegg, kjøle- og ventilasjonsanlegg m.v.

Alle arbeider som leietaker foretar skal utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte.

Bygningsmessige arbeider eller andre installasjoner i eller utenfor lokalene og montering av utvendig reklameskilt må ikke utføres uten utleiers forutgående skriftlige godkjenning. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Leietaker er selv ansvarlig for innhenting av nødvendig tillatelse fra offentlige myndigheter.

Dersom leietakers innredninger eller drift av lokalene foranlediger pålegg fra bygningskontrollen, arbeidstilsynet, helseråd, brannvesen, industrivern eller andre offentlige myndigheter, er dette leietakers ansvar. Det samme gjelder pålegg fra utleiers forsikringselskap.

Dersom leietakerens virksomhet fører til forhøyelse av eiendommens forsikringspremie eller faste avgifter, plikter leietakeren å betale forhøyelsen.

Leietakeren har rett til erstatning for tap som følge av vesentlig forsinkelse eller mangel som skyldes utleieren, indirekte tap erstattes ikke. Erstatningens størrelse begrenses uansett til ett kvartals leie, bortsett fra i tilfeller hvor utleieren har handlet grovt uaktsomt eller svikaktig. Uvesentlige avbrudd i forsyninger av vann, strøm, luft etc. plikter leietaker å tåle uten erstatning eller leiereduksjon.

## **7. FREMLEIE / OVERDRAGELSEN**

Leietaker har rett til fremleie av lokalene. Fremleie skal være avklart med huseier. Huseier kan kun nekte leietaker fremleie med saklig grunn.

## **8. ENDRINGER I LEIEFORHOLDET**

Partenes forpliktelser faller bort hvis de leide lokaler blir ødelagt av brann eller annen hendelig begivenhet, uansett om dette skjer før eller etter at lokalene er tatt i bruk. Andre forhold som partene ikke kan påvirke, slik som brudd på tilførsel av strøm og vann, ukontrollert utstrømming av vann, krigshandlinger, streik og lignende eller inngrep av offentlig

myndighet, fritar utleier fra oppfyllelse av sine kontraktsforpliktelser i den grad de ikke kan oppfylles uten uforholdsmessig store kostnader. Leietaker kan i slike tilfeller ikke kreve taps- eller skadeerstatning.

Ved leietakers konkurs kan boet tre inn i leiekontraktens gjenstående leietid på samme vilkår.

## **9. FORSIKRING**

Utleier plikter å tegne alminnelig huseierforsikring. Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved brann, vannledningskade m.v., utover det som dekkes av de vanlige forsikringer utleieren har som huseier.

## **10. LEIETAKERS MISLIGHOLD**

Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien eller avtalte tilleggssytelser ikke blir betalt, jfr. § 13-2, 3. Ledd (a) i tvangsfullbyrdsesloven.

Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er utløpt, jfr. §13-2, 3. Ledd (b) i tvangsfullbyrdsesloven.

Gjør leier seg skyldig i annet vesentlig mislighold av leieavtalen kan utleier heve denne, og leietaker plikter da å fraflytte lokalene.

## **11. TILBAKELEVERING AV LOKALENE – FRAFLYTTING**

Leietaker skal ved fraflytting tilbakelevere lokalene ryddiggjort, rengjort, med hele vindusruter og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig god stand. Alle utleverte og eventuelle egenkopierte nøkler/nøkkelkort skal returneres til utleier. Leietaker blir erstatningsansvarlig for tap av nøkler.

Dersom leietakers vedlikeholdsplikt er oppfylt med normale intervaller i leieperioden, må utleier akseptere normal slitasje på leide arealer.

All fast innredning, faste delevegger, tekniske installasjoner som elektriske anlegg etc. som er satt opp av leietaker skal tilfalle utleier uten godtgjørelse dersom ikke annet er skriftlig avtalt. Hvis utleier forlanger det, er dog leietaker pliktig til å besørge og bekoste at lokalene settes i den stand de opprinnelig var ved kontraktsinngåelse. Dette gjelder uansett om utleier har gitt samtykke til at endringene foretas. Leietaker plikter å besørge og bekoste at skader og merker som følge av dette utbedres.

Mangler som leietaker ikke har utbedret kan utleier la utføre for leietakers regning. I god tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befaring mellom utleier og leietaker for å fastlegge eventuelle nødvendige arbeider for å bringe leieobjektet i den stand det skal være ved tilbakelevering.



I de siste 6 måneder før fraflytting har utleieren rett til å sette opp skilt på fasaden, med informasjon om at lokalene blir ledige. I samme periode plikter leietaker, etter rimelig forhåndsvarsel, å gi utleier adgang til lokalene sammen med mulige nye leietakere.

Senest siste dag av leieforholdet skal leietakeren på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke fjernes skal ansees etterlatt, og tilfaller utleieren etter 14 dager. Sjøppel og etterlatte gjenstander/innredning etc. som foran nevnt kan utleier fjerne for leietakers regning.

Leietaker kan ikke kreve vederlag av utleier for den eventuelle kundekrets leietakeren har opparbeidet gjennom leietiden og som utleieren oppnår en fordel av.

## 12. TINGLYSNING

Leiekontrakten kan ikke tinglyses og pantsettes uten utleiers skriftlige samtykke. Samtykker utleieren, skal tinglysingsomkostningene dekkes av leietakeren.

Kontrakten skal ha prioritet etter alle nåværende og fremtidige pengeheftelser på eiendommen, og har lik prioritet med enhver annen leiekontrakt som er eller måtte bli tinglyst.

Leietakeren forplikter seg til å avlyse kontrakten senest 1 – en – måned etter leieforholdets opphør.

## 13. HUSLEIELOVEN

Bestemmelsene i Lov om husleie av 26. mars 1999 nr 17, §§ 2-15, 3-5, 3-6, 3-8, 4-3 og 5-4 første ledd, gjelder ikke for denne kontrakt. I tilfeller hvor leiekontrakten har andre bestemmelser enn det som følger av husleielovens fravelige regler, er det kontrakten som gjelder.

## UNDERSKRIFTER

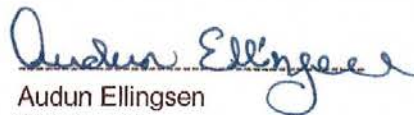
Denne kontrakt er utferdiget i 2 - to - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar.

Sted Tredestend

Dato: 29/5-2021



Finn Arvid Moland



Audun Ellingsen  
Styreleder  
Sun2 Sør AS

## **Audun Ellingsen**

---

**Fra:** Audun Ellingsen  
**Sendt:** fredag 28. mai 2021 09:51  
**Til:** Audun Ellingsen  
**Emne:** Tvedestrand

Hei Finn Arvid. Regulering av husleien. Indeksregulering av husleieandelen på 4000 fra 01.11.2016 blir + 7,6%. Ny husleie fra 01.05.2021 kr 4305.- + vask kr 3500 + Internett kr 450.- Totalt PR mnd. Kr 8255.-. Etterbetaling av Internett siden 1. Januar 2020 t.o.m april blir kr. 7200. Dette innbetaler vi som husleie. Lager du en ny kontrakt med 5+5 år fra utløpsdato på dagens avtale? Audun

Sendt fra min iPhone

**FERDIGATTEST**  
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Side 4

Fr Nora Stea  
4900 TVEDESTRAND

Gjenpart: Kommunekassereren  
Revisor  
DnC, Tvedestrand

Journalnr.
59/77
Dato, avsluttende synsforr.
11/10-77

Arbeidssted	Gnr 74, bnr 162
Arbeidets art	Utbedring
Bygningens art	Våningshus
Byggherre	Torvald (Nora) Stea, her
Byggemelder	" " "
Ansvarshavende	Arne Kristiansen, Vasstø, her

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.  
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).  
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader: Utbedringsarbeidene er utført i henhold til godkjent søknad.

Tvedestrand den 11/10-77

Willy Sjåvaag  
avdeling

# SÆRUTSKRIFT

av møtebok for TVEDESTRAND kommune.

År 19 <sup>80</sup> den 3. JULI holdt BYGNINGSRÅDET møte

Sak nr 286/80 B.r.  
\*\*\*\*\*

Brev av 9.6.80 fra Nora Stea, her vedr. tilbygg i Kirkebakken.

Brevet følger som vedlegg.

Bygningssjefens innstilling til vedtak:

Søknaden godkjennes på følgende vilkår:

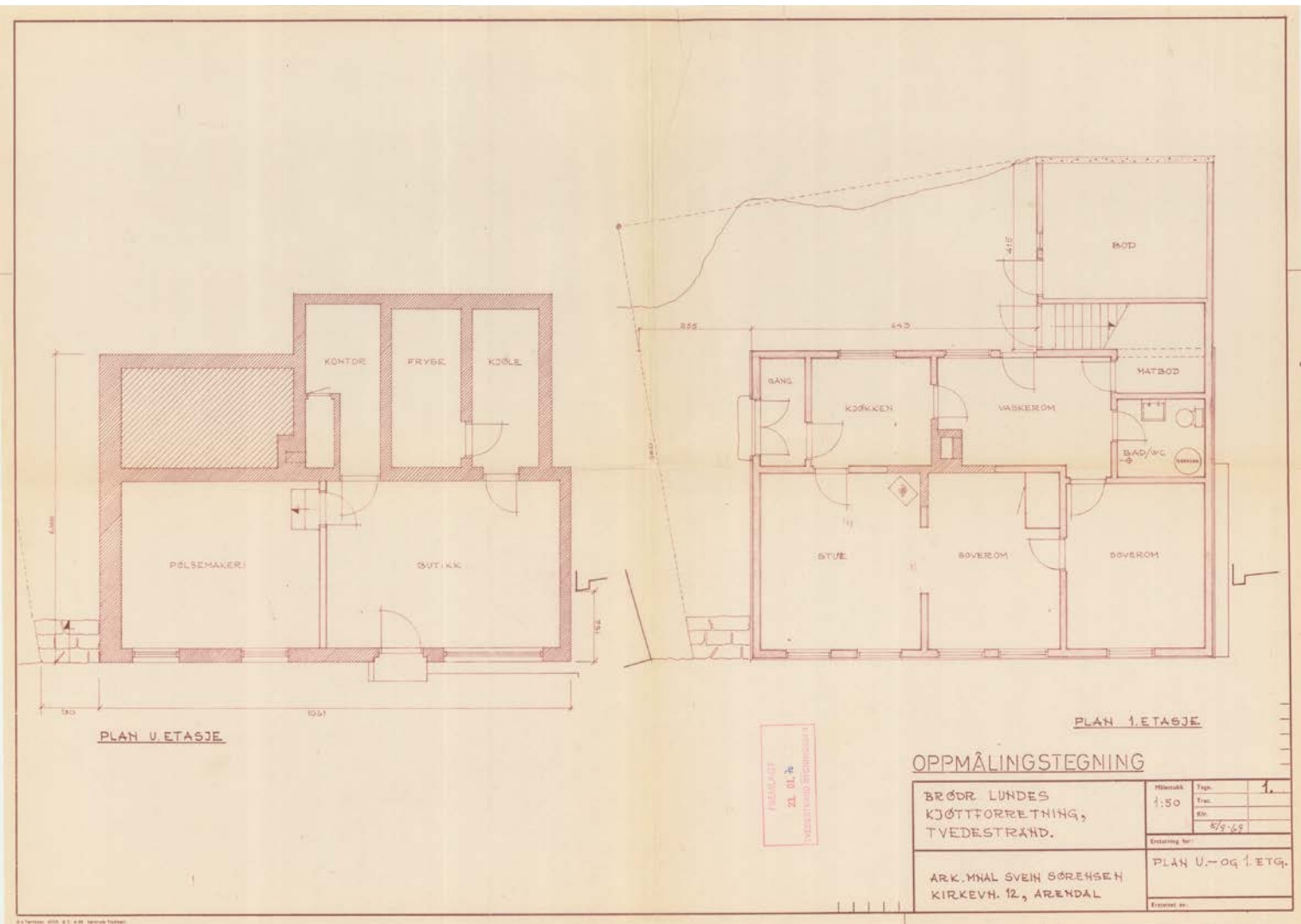
1. Arbeidet må utføres i nøye samsvar med gjeldende lover og forskrifter.
2. Ved valg av takvinkel må bygningssjefen kontaktes.
3. Arbeidet må ikke påbegynnes før 14 dager etter at naboene har mottatt nabovarsel uten å sende inn protest, eller at nabo skriftlig sier fra at han ikke har noe å bemerke til søknaden, eller etter at bygningsrådet har behandlet evt. protest fra nabo.

Tore Skeimo, her godkjennes som ansvarshavende.

Bygningsrådet fattet sitt vedtak i  
samsvar med bygningssjefens innstilling.

Rett utskrift  
Tvedestrand den 8.7.1980

*Ami Rasmussen*  
.....



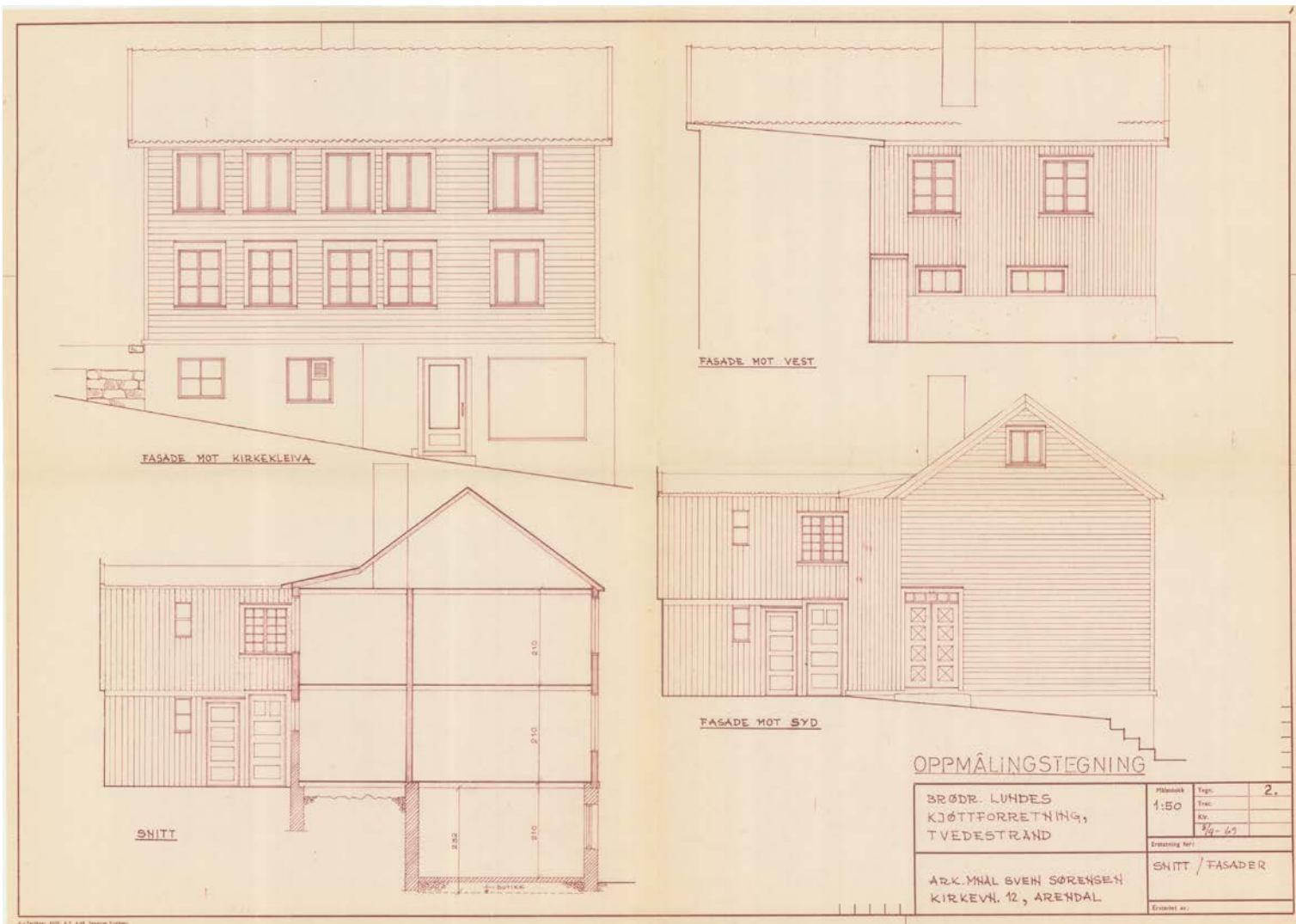
PLAN U. ETASJE

PLAN 1. ETASJE

TILBUDSAGT  
 21. 01. 68  
 SVEDSTAD BYGNINGSF.

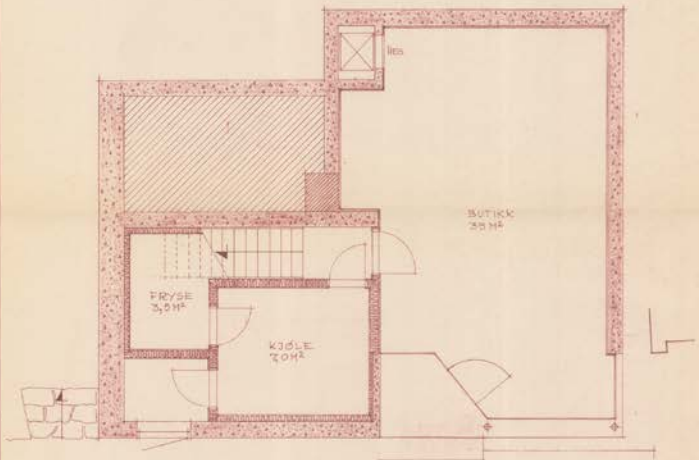
OPPMÅLINGSTEGNING

BRØDR LUNDES KJØTTFORRETNING, TVEDESTRAND.	Målestokk	1:50	Page	1.
	Tracé		Dato	8/9-68
Eierskisse for				
ARK.MNAL SVEIN SØREHSEN KIRKEVH. 12, ÅRENDALE				
Eierskisse av:				

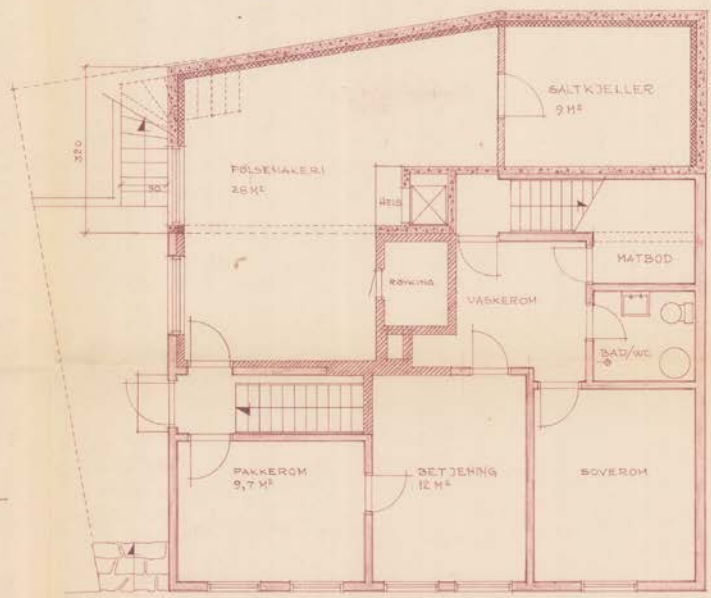


OPPMÅLINGSTEGNING

BRØDR. LUNDES KJØTTFORRETNING, TVEDESTRAND	Skisse	2.
	1:50	
ARK.MÅL SVEH SØRENSEN KIRKEVH. 12, ARENDAL	Erstatning her:	SNITT / FASADER
	Erstatning av:	



PLAN U. ETASJE

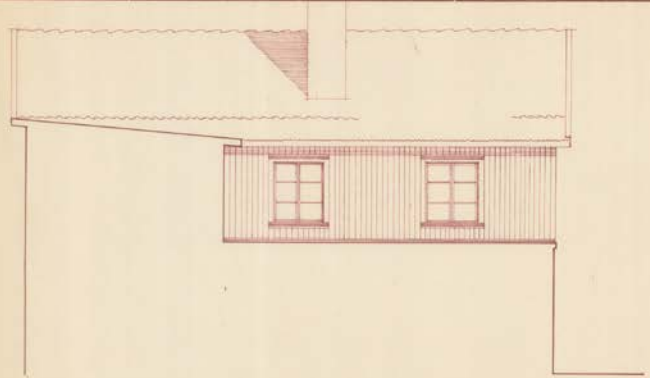


PLAN 1. ETASJE

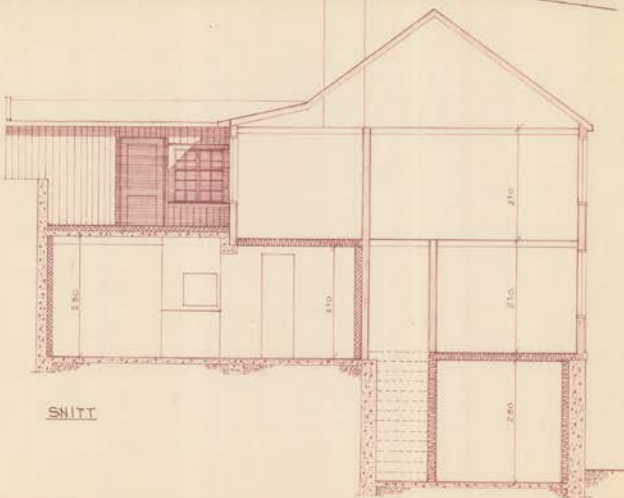
BRØDR. LUNDES KJØTTFORRETHING, TVEDESTRAND	Måsstokk	1:50	Bl. 3.
	Trin		
ÅRK. MHAL. SVEIN SØRENSEN KIRKEVN. 12, ÅRENDAL	Bl.		9/9-69
	Erstatning for:	PLAN U.- og 1. ETG.	
	Erstattet av:		



FASADE MOT KIRKEKLEIVA



FASADE MOT VEST



SNITT

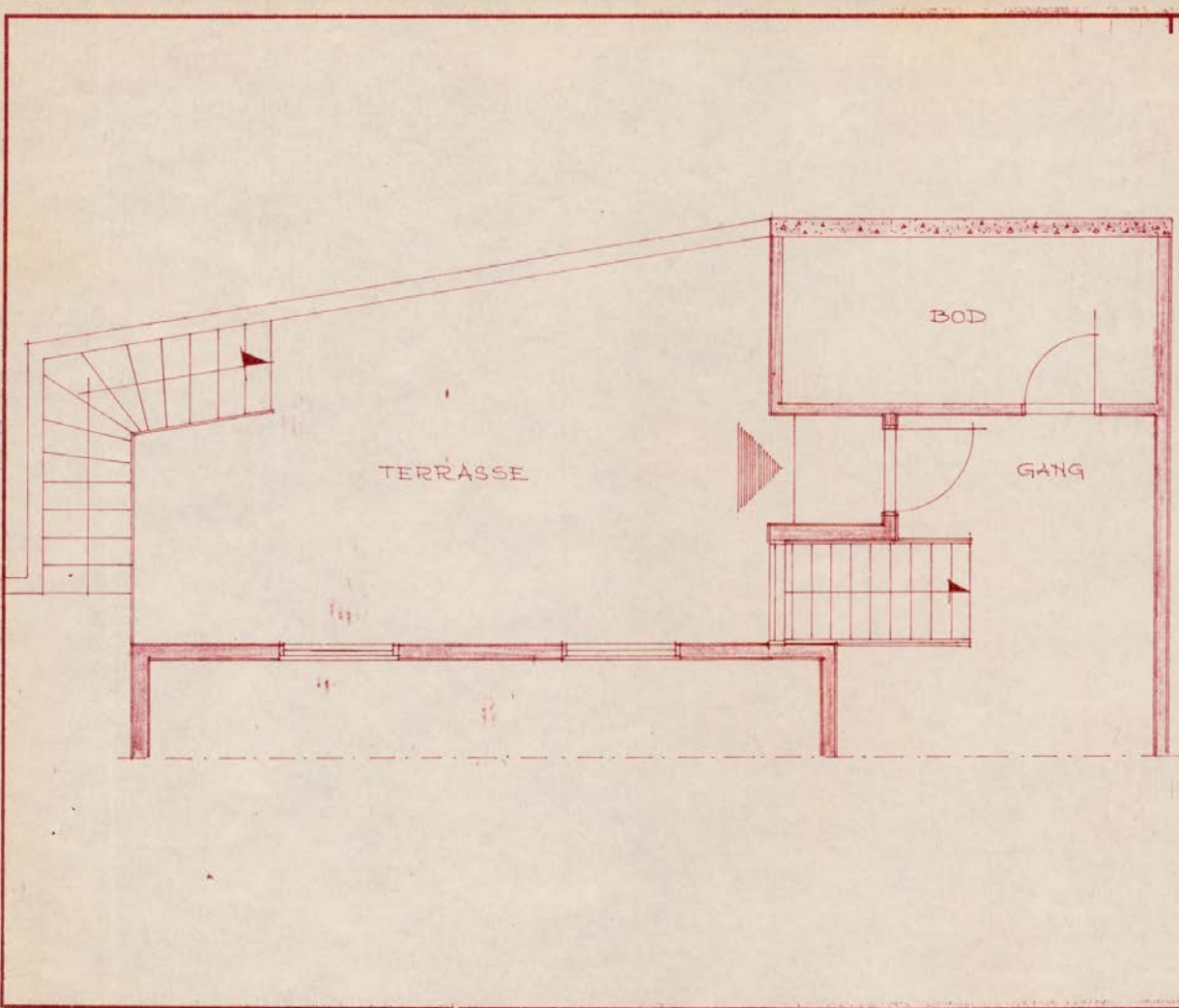


FASADE MOT SYD

FRIKØBT  
 21. 01. 78  
 (VOKSTENDE FORTSÆTTELSE)

BRØDR. LUNDES KJØTTFORRETNING, TVEDESTRAND.	Målsskala	Tegn.	4.
	1:50	Tegn.	
		Kv.	2/5-63
ARK. MNAL SVEN SØRENSEN KIRKEVN. 12, ÅRENDALE	Erasning for:		SNITT / FASADER
	Erasning nr:		

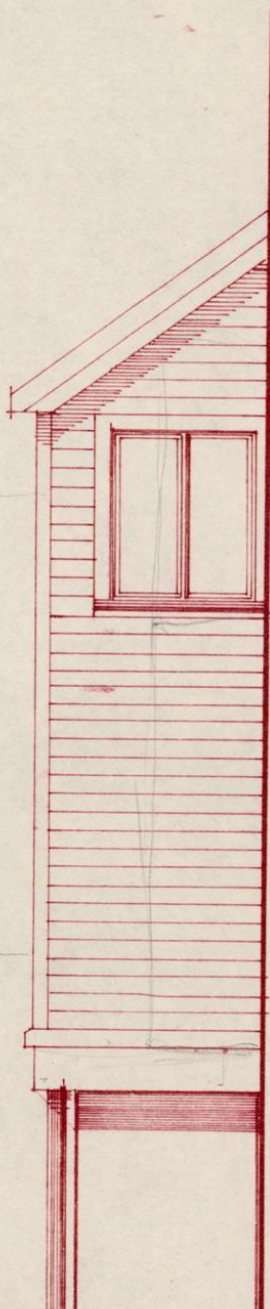




Målestokk	Tegn.	5
1:50	Trac.	20. 6/9 69
Ersattning for:		
HINGANGSPARTI TIL LEILIGHET 2. ETG.		
Ersattet av:		
BRØDR. LUNDES KJØTTFORRETHING, TVEDESTRAND ARK. MNAL SVEIN SØRENSEN KIRKEVN. 12, ARENDAL		

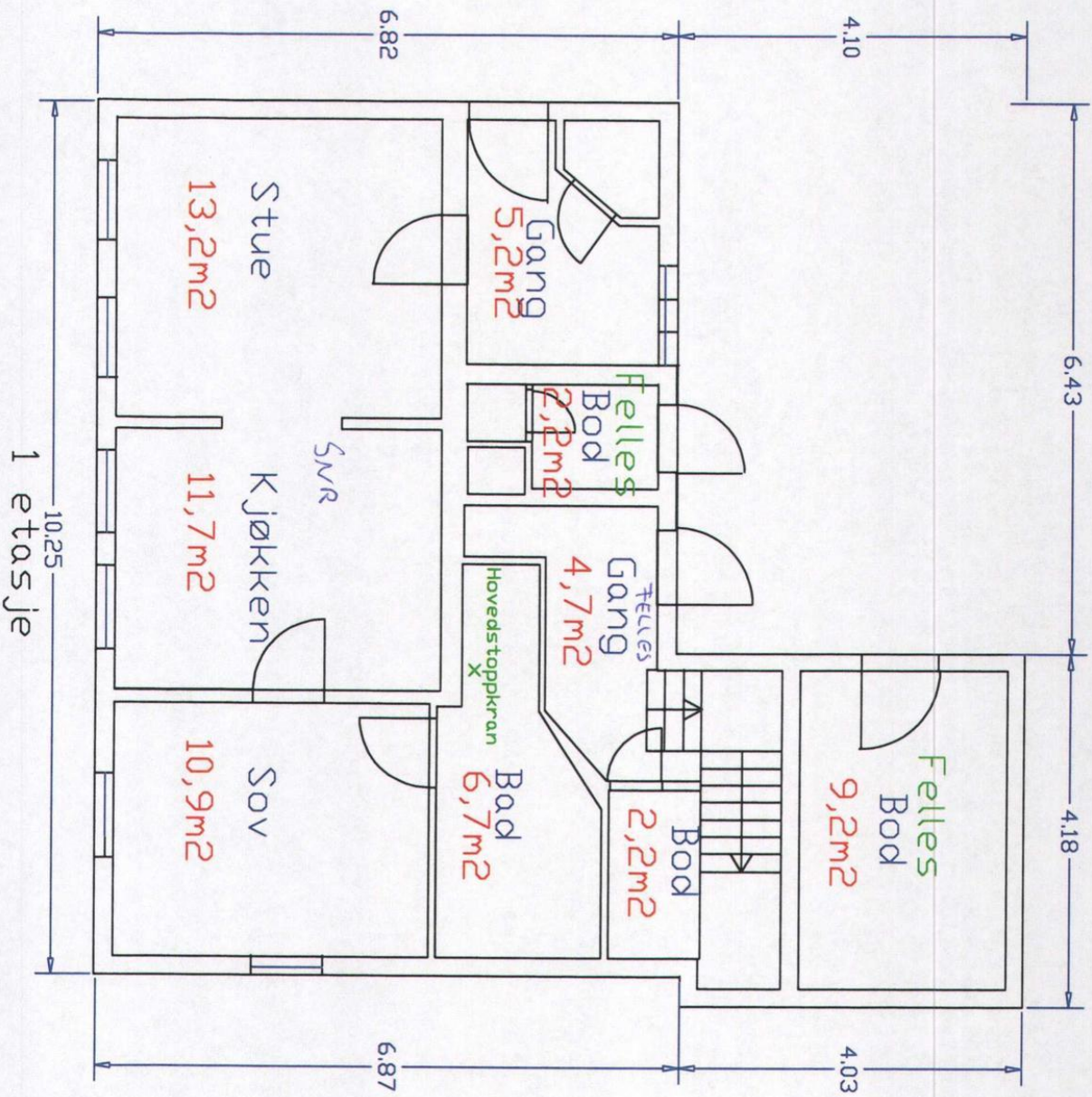
FREMLAGT  
23. 01. 70  
TVEDESTRAND-BYGNINGSRÅD

A. J. Terragni, 8000, A4, 1-46, Sentrum Trykkeri.



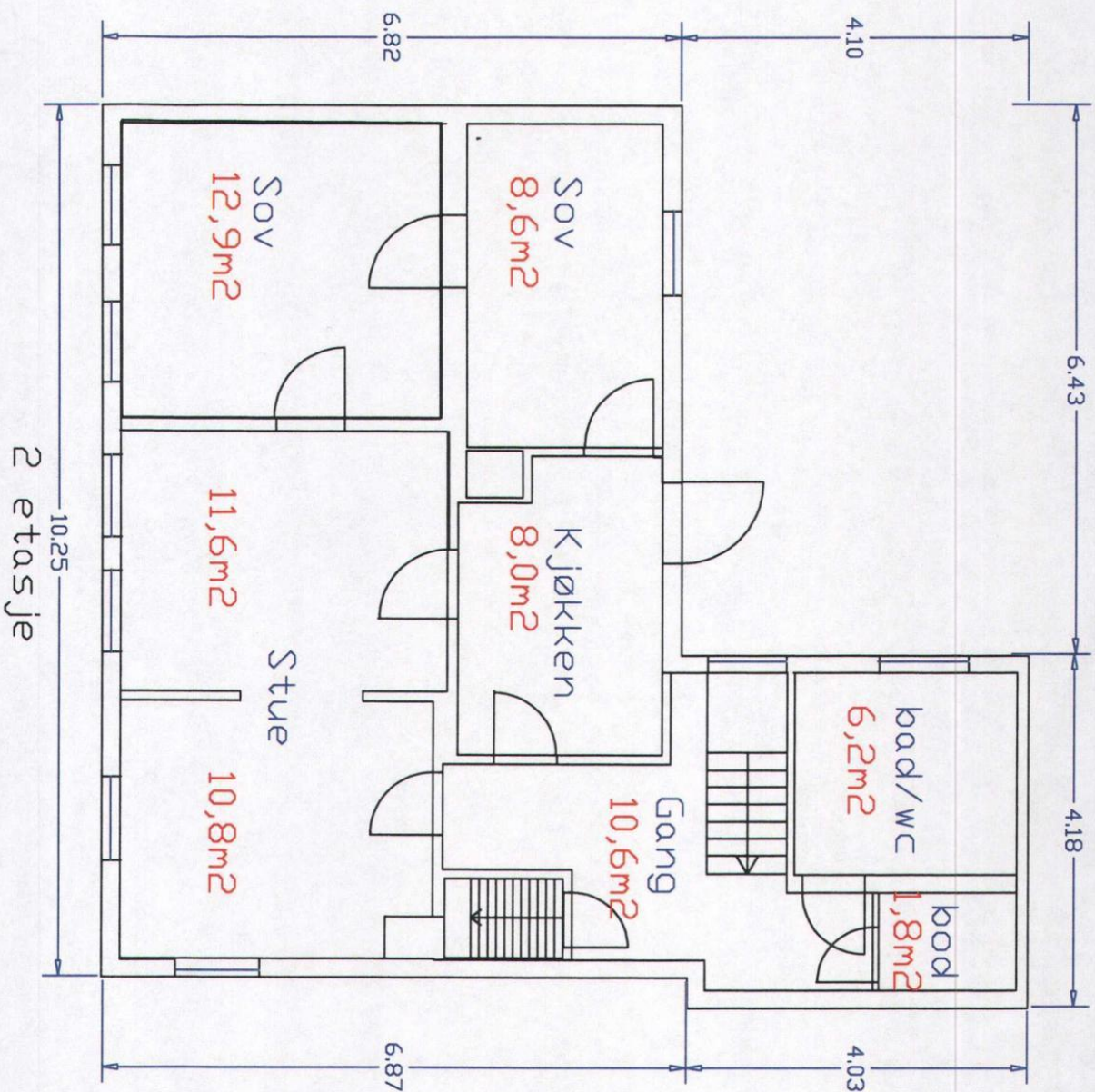
FREMLAGT  
23. 01. 70  
TVEDESTRAND BYGNINGSRÅD

Bolig  
SVR 2 42.5 B04



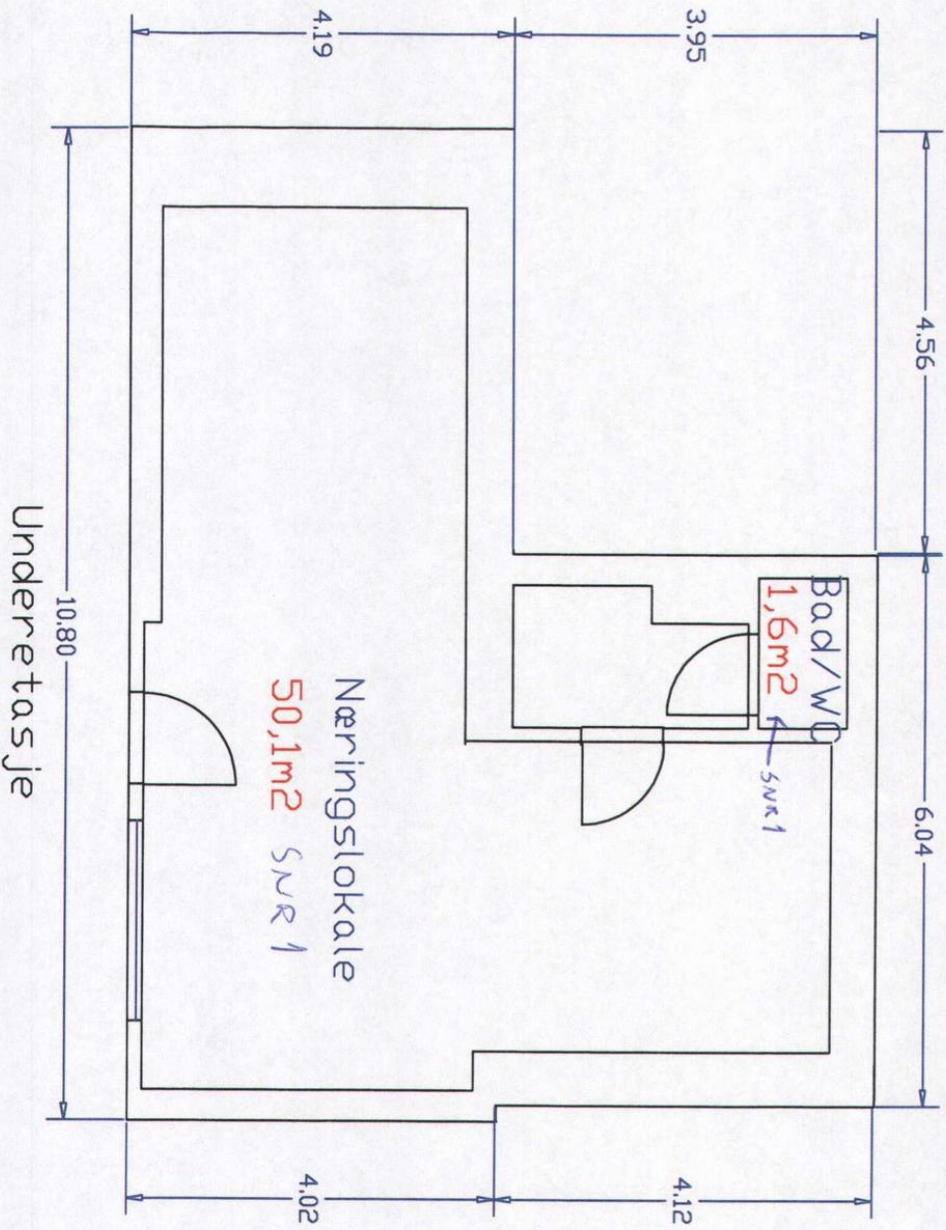
KINH  
G.NR  
Tve

Bolig  
Snr 3 68.7 kvm B0A



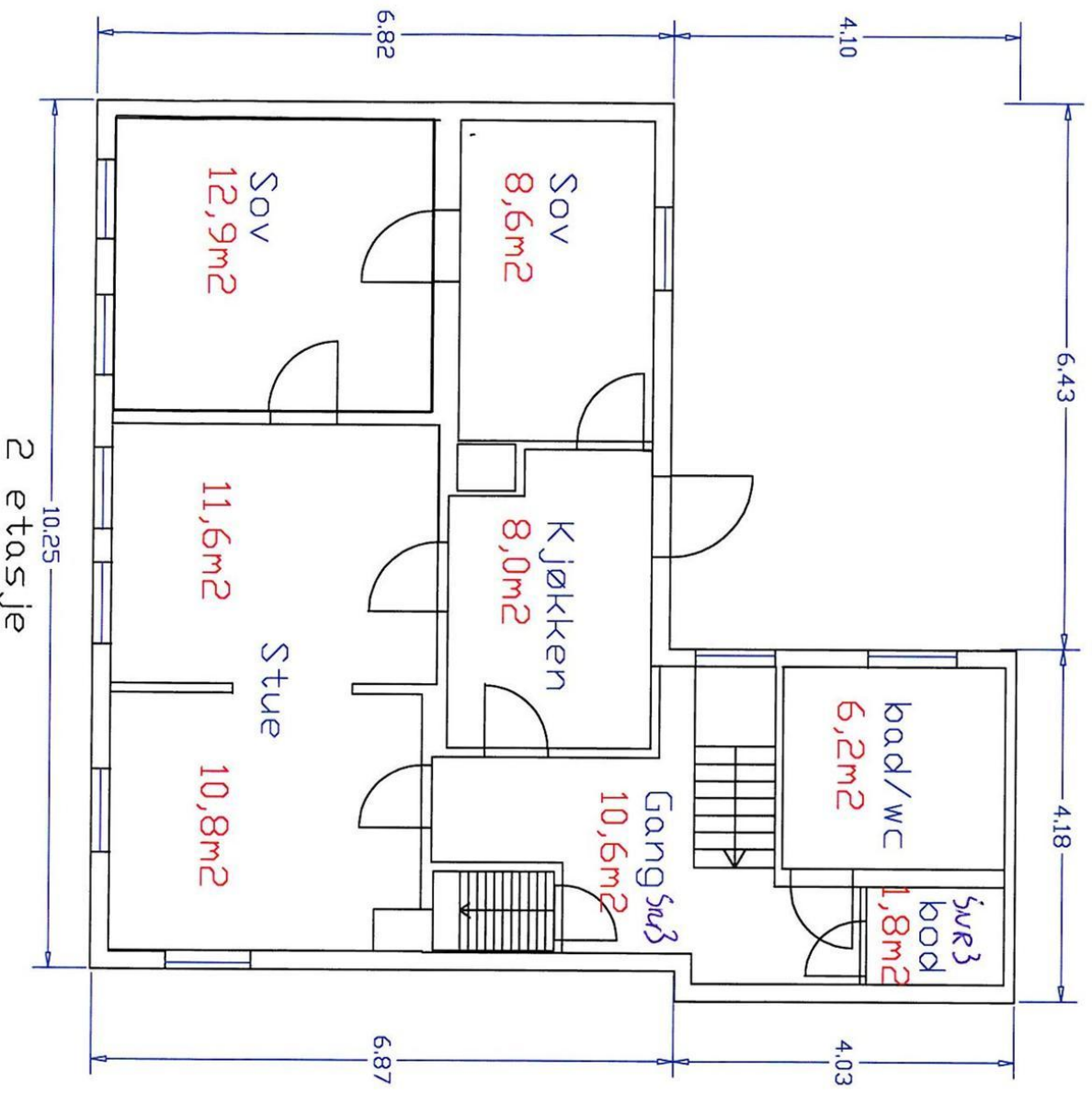
Kirk  
G.nr  
Tve

SVR 1 - 51,7 KvM - BRA



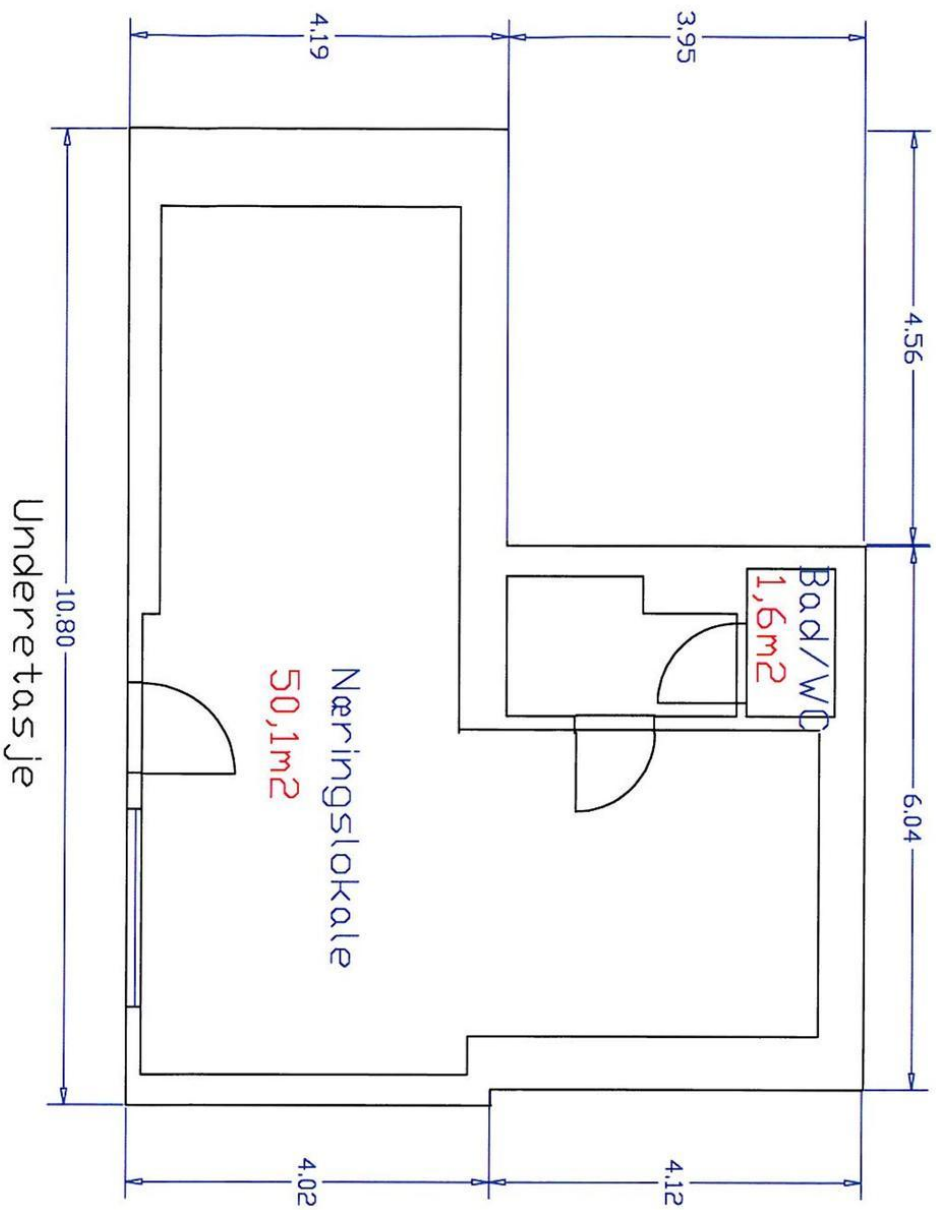
Klir  
G.m  
TVE

Tegn  
Båre



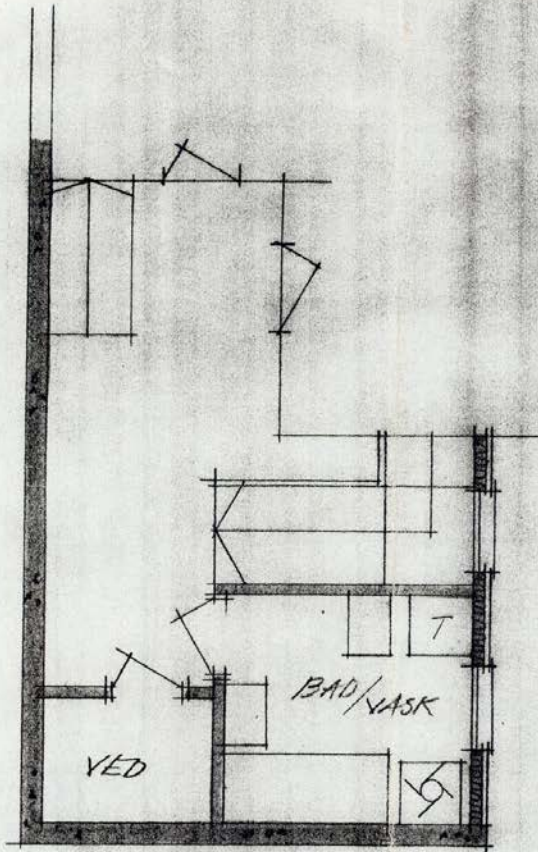
Kirrh  
G.nr  
Tve





Kir  
Går  
TV





FREMLAGT  
03. 07. 80  
TVEDESTRAND BYGNINGSRÅD

UH - 12044  
STEA, NORA TVEDESTRAND

DEN NORSKE STATS HUSBANK  
ARKITEKTKONTORET

294 80 1st

<b>Eiendom</b>	4213 74/162		
<b>Utskriftsdato</b>	10.09.2024	<b>Antall datasett</b>	4

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

## 2 Berørte datasett

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kulturminner - SEFRAK

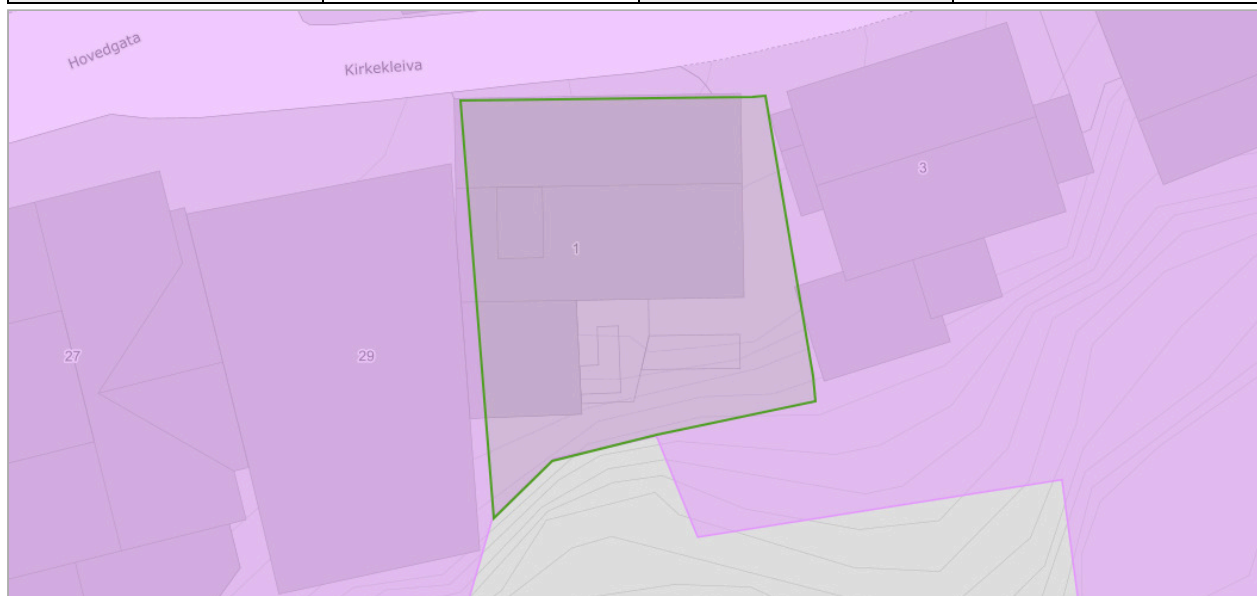
## 2 Sjekkede, ikke berørte datasett

Kulturminner - Fredete bygninger

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

## Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	09.09.2024
-------	----------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

### Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Tvedestrand Sentrum	-	M-KULA

## Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	09.09.2024
-------	----------------	---------	------------



### Om datasettet

Bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

### Tegnforklaring

Sefrakbygninger
▲ Bygning er fjernet
▲ Ikke-meldepliktig bygg

### Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0914-0203-215	BOLIG/KJØTTBUTIKK, KIRKEKLEIVA 1, TVEDESTRAND	Annet SEFRAK-bygg



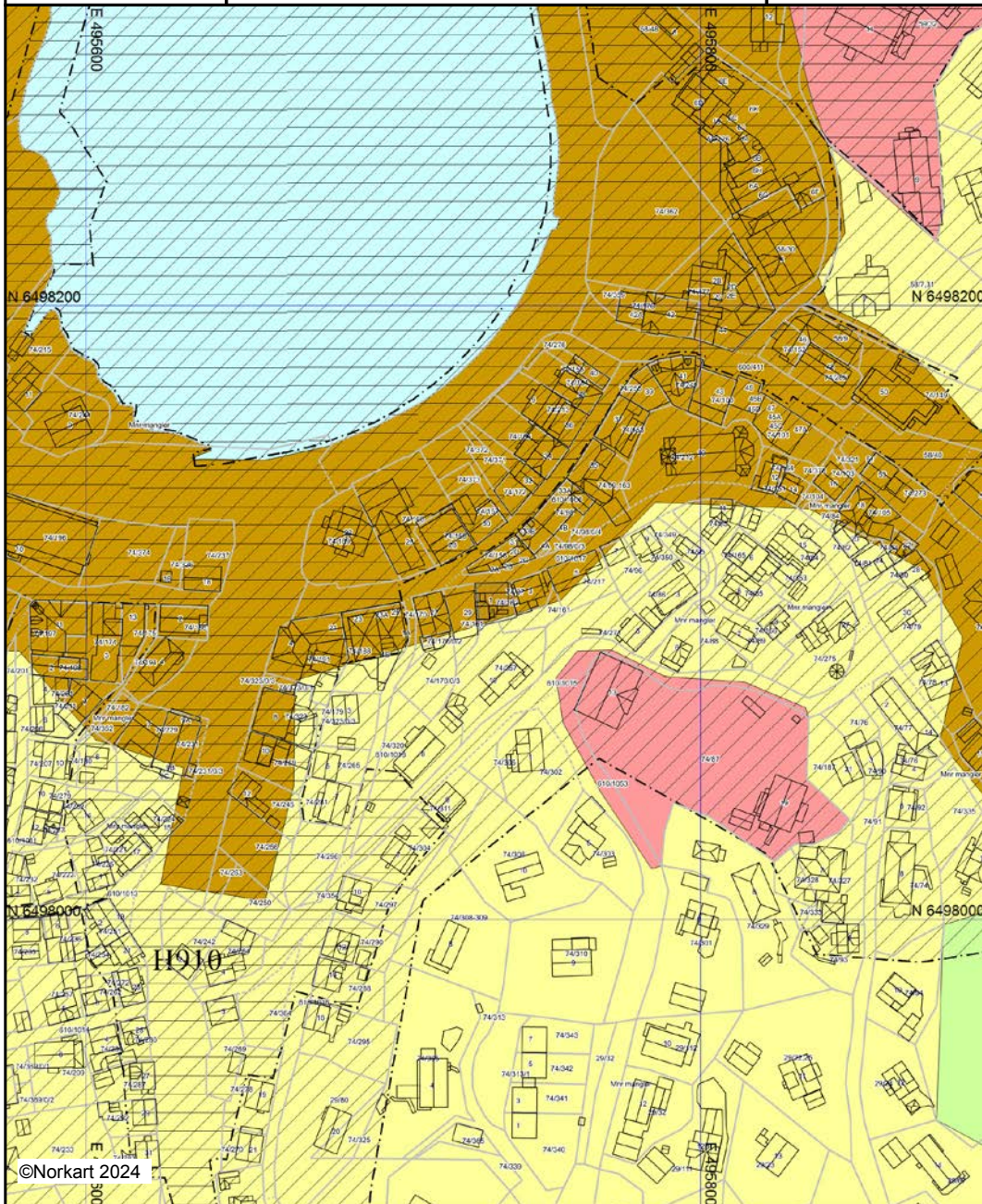
Tvedestrand kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 74/162  
Adresse: Kirkekleiva 1  
Utskriftsdato: 10.09.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32






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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Landbruks-, natur- og friluftformål samt reir
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Kommune(del)plan - påskrift



# Tvedestrand kommune

**Adresse:** Tjennaveien 30, 4900 Tvedestrand

**Telefon:** +47 37 19 95 00

Utskriftsdato: 10.09.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tvedestrand kommune

<b>Kommunenr.</b>	4213	<b>Gårdsnr.</b>	74	<b>Bruksnr.</b>	162	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Kirkekleiva 1, 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
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	143
<b>Navn</b>	Kommuneplan 2017 - 2029
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	07.02.2017
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4213/dokumenter/1253/Gjeldende%20bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20Kommuneplanens%20arealdel.pdf">https://www.arealplaner.no/4213/dokumenter/1253/Gjeldende%20bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20Kommuneplanens%20arealdel.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 140 m<sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Sentrumsformål,Nåværende</p> <p><b>Delareal</b> 154 m<sup>2</sup> <b>KPAngittHensyn</b> Bevaring kulturmiljø <b>KPHensynsonenavn</b> H570</p> <p><b>Delareal</b> 13 m<sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende</p>

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	181
<b>Navn</b>	Kommuneplan 2021-2033
<b>Status</b>	Planlegging igangsatt
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	048
<b>Navn</b>	VERNEPLAN TVEDESTRAND
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	16.06.1992
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4213/dokumenter/323/B-bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/4213/dokumenter/323/B-bestemmelser.pdf</a>



## 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
<b>Endelig vedtak</b>	<b>7.2.2017</b>
Kunngjøring	22.2.2017

## INNHold

<b>1. INNLEDNING .....</b>	<b>4</b>
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
<b>2. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV OG UTBYGGINGSAVTALER.....</b>	<b>5</b>
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
<b>3. KVALITETSKRAV TIL BEBYGGELSEN – estetikk, kulturmiljø,     universell utforming og grønnstruktur.....</b>	<b>6</b>
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
<b>4. VEI OG TRANSPORT, PARKERING, VANN OG AVLØP .....</b>	<b>7</b>
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
<b>5. MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET.....</b>	<b>8</b>
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
<b>6.</b>	<b>BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG .....</b>	<b>10</b>
6.1	Sjø (pbl § 11-11 nr. 4 jf. § 1-8).....	10
<b>7.</b>	<b>BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR UTBYGGINGSOMRÅDER .....</b>	<b>10</b>
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
<b>8.</b>	<b>BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER .....</b>	<b>12</b>
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
<b>9.</b>	<b>BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER</b>	<b>14</b>
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 Tvedestrands kommuneplan angis i kapittel 2 – 9.

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV OG UTBYGGINGSAVTALER

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

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

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

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

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

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

### 3.4 Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr. 6)

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

## 4. VEI OG TRANSPORT, PARKERING, VANN OG AVLØP

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

Alle søknadsplichtige 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 forurenset grunn, radon, elektromagnetisk stråling, luftforurensing, støy og annen forurensning.
- Ny arealbruk og/eller bebyggelse skal vurderes i henhold til naturmangfoldloven §§ 8 – 12.

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

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

gjennomførbart.

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

### 5.3 Flomveier (pbl § 11-9 nr. 5)

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

### 5.4 Støy (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

Ref. kartgrunnlag NN2000

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

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

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

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

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

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

## 6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

### 6.1 Sjø (pbl § 11-11 nr. 4 jf. § 1-8)

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

## 7. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR UTBYGGINGSOMRÅDER

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

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

### 7.2 Fortetting (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

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

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

#### Innenfor sentrum:

- For nye leilighetsbygg skal det per boenhet avsettes minimum 10m<sup>2</sup> uteoppholdsareal og minimum 5m<sup>2</sup> i fellesareal.

#### Utenfor sentrum:

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

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

- Ved utbygging av 4 – 10 boenheter skal det etableres sandlekeplass på minimum 50m<sup>2</sup>.
  - Lekeplassen skal inneholde areal til sandlek og sitteplasser til voksne og barn.
- For hver 10. boenhet skal det etableres lekeplass på minimum 70m<sup>2</sup>.
  - 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 vårjevndøgn.
- Lekeareal skal være skjermet mot biltrafikk, støy, forurensing, annen helsefare, samt de mest fremherskende vindretninger.
- Lekeareal skal ha trafikksikker 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:

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

**LNFB 18a Laget**  
**LNFB18b 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 30m<sup>2</sup>, maksimal mønehøyde 3,5m. Terrasse på bakkeplan i tilknytning til fasadeliv kan tillates med et areal på 10m<sup>2</sup> 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 på 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:

##### **LNFN 22b Langmyrveien**

Bestemmelser til område LNFN 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 friluftsinnteresser.

#### 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 friluftsinnteresser.

#### 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.

<b>Id. nr.</b>	<b>Navn</b>	<b>Verneform</b>	<b>Verneformål</b>
VV00002809	Fjellheia	Naturreservat	Edelløvsskog
VV00003208	Eikåsen	Naturreservat	Løv- og blandingskog
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 Søner 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.

REGULERINGSBESTEMMELSER

FOR REGULERINGSPLAN FOR TVEDESTRAND SENTRUM,

MED FORMÅL SPESIALOMRÅDE FOR BEVARING.

§ 1. MÅLSETTING.

- 1.1 Øke Tvedestrands verdi som handelssted, kultursted og bomiljø for fastboende og besøkende ved å bevare og videreutvikle de historiske, antikvariske, arkitektoniske, kulturelle og miljømessige verdier som Tvedestrand representerer.
- 1.2 Gi rammer for både vern og utvikling av ovennevnte verdier. Det forutsettes at tekniske løsninger for biladkomst, parkering osv. blir løst i detaljplaner innenfor verneplanen og så langt det er mulig i tråd med prinsippene i denne.
- 1.3 Hindre inngrep i det bestående som er i strid med kulturminnevernet.
- 1.4 Legge til rette for at Tvedestrand opprettholder og gradvis utvikler sine sentrumsfunksjoner for bolig, næringsliv og arbeidsplasser.
- 1.5 Opprettholde og gjenopprette bymiljøets blanding av bruksformålene og balansen mellom disse.
- 1.6 Gjøre adkomstforholdene mer brukervennlige. Øke sikkerhet og trivsel i sentrum. Det skal særlig tas hensyn til bevegelseshemmede, barn og eldre.

§2. AVGRENSNING.

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

§ 3. BESTÅENDE BEBYGGELSE OG ANLEGG.

- 3.1 Bestående bebyggelse bør i hovedsak bevares. Rivning av hus forutsetter at bygningsrådet har gitt dispensasjon fra denne bestemmelsen. Bygningssjefen gis fullmakt til å tillate rivning av bygningene på tomtene for bensinstasjon og bilverksted på Tjennsletta, Tøffeltomta og Hovedgata.
- 3.2 Bygningsrådet kan kreve at opprinnelig utseende tilbakeføres etter skade eller ved rehabilitering og istandsetting.
- 3.3 Bygninger skal fortrinnsvis fremstå som trehus med en eller to etasjer, loft og eventuell underetasje/kjeller. Bebyggelsen skal beholde eller gis en eksteriørutforming som harmonerer med den tradisjonelle byggeskikk i området forøvrig.
- 3.4 Bygninger skal ha saltak. Takvinkler skal som hovedregel være mellom 32 og 42 grader. Ved utskifting av tak kan bygningsrådet kreve takteknung med svart eller rød teglstein. Valming kan i enkelte tilfeller tillates når det harmonerer med takformene til tilstøtende eller nærliggende bebyggelse. Pulktak kan tillates for mindre tilbygg, vindfang o.l. Flate tak tillates ikke.
- Takterresser tillates ikke hvor de er synlige fra gate eller offentlig område. Utsparinger i taket skal trekkes bort fra gavlvegger og gesimser.
- Arkers størrelse og form skal tilpasses bygningenes arkitektur. Takvindu på lett synlige takflater begrenses mest mulig og fortrinnsvis gis utseende og plassering som tradisjonelle takluker.
- 3.5 Alle tak sikres med snøfangere der snøras kan skade mennesker. Hvor piper ikke kan feies fra loft skal tak og piper i nødvendig utstrekning sikres med stigetrinn for feier.
- 3.6 Ombygging kan tillates når det skjer innenfor rammen av hva opprinnelig bygnings særpreg tillater.
- 3.7 Tilbygg og påbygg kan tillates når det forøvrig ikke forstyrrer oppfattelsen av den opprinnelige bygning.
- 3.8 Løse, utenpåliggende vindussprosser og tilsvarende falske løsninger tillates ikke.
- 3.9 Bruksendring: Bruken må ikke virke sjenerende eller være til ulempe for Tvedestrand's særpreg. I tråd med dette særpreget bør blandet bruk tillates hvor dette er naturlig, jfr. f.eks. § 1.5.

92012486/BREVTEKN

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

#### § 4. UTEANLEGG.

- 4.1 Bygningsrådet kan kreve at veier, gjerder, porter, terrasser, trapper, rekkverk, forstøtningsmurer, brygger etc. skal bevares eller tilbakeføres. Det skal tas hensyn til bevegelseshemmede ved valg av vegdekke.
- 4.2 Anlegg for trafikkområder skal utføres etter detaljplan som godkjennes av bygningsrådet. Planen skal redegjøre for gate og fortausbelegning, kantsteinsutforming, beplantning, belysningstype m.v. Jfr. også § 1.6.  
  
Veglys og utendørs armatur på bygninger skal tilpasses områdets miljø og samstemmes så langt det lar seg gjøre.  
Reklameskilt skal tilpasses tradisjonell utførelse og plassering i størst mulig grad.
- 4.3 Eksisterende vegetasjon og terreng skal i størst mulig grad bevares. Felling av trær skal godkjennes av bygningsrådet.
- 4.4 Utendørs lagring og vinteropplag skal ikke foregå på en måte som etter bygningsrådets skjønn er skjemmende. Dette omfatter også plassering av tomemballasje, avfall, avfallscontainere osv.
- 4.5 Parkeringsdekning skal sikres etter kommunens vedtekter.
- 4.6 Havneanlegg skal utføres etter planer som skal godkjennes av bygningsrådet.
- 4.7 Luftkabler for strømforsyning, telefon o.l. skal omlegges til jordkabelanlegg så langt det er mulig.
- 4.8 Lekeplasser, spesielt for småbarn, søkes etablert adskilt fra areal for kjørende trafikk.

#### § 5. NYBYGG OG ERSTATNINGSBYGG.

- 5.1 Nybygg tillates når det utformes og plasseres i harmoni med opprinnelige bygningers og miljøets karakter, målestokk og tradisjon.
- 5.2 Nybygg tillates ikke når det forringer de regulerte bygningers og miljøers verdi.
- 5.3 Nybygg skal fortrinnsvis bidra til å bedre arkitektur-, miljø-, trafikk- og brannvernforhold.

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

§ 6. SAKSBEHANDLING.

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

§ 7. Dispensasjoner.


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

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

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

TVEDESTRAND KOMMUNE

Tvedestrand, 16.11.1992.

  
May Britt Lunde  
Ordfører.



## 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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Kirkekleiva 1  
4900 TVEDESTRAND

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Gina Jørgensen

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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