PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

HOVDANSVEIEN 36

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Hovdansveien 36

SKOLER

Tvedestrand barneskole (1-7 kl.) 410 elever, 39 klasser	9 min 8.1 km
Lyngmyr skole (8-10 kl.) 223 elever, 18 klasser	10 min 8.7 km
Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser	12 min 10 km
Risør videregående skole 300 elever, 15 klasser	30 min 28.9 km

SPORT

Dypvåg idrettsplass	7 min
Aktivitetsområde Lyngbakken barnehage	9 min
Aktivitetshuset	10 min
SKY Fitness Tvedestrand	12 min

VARER/TJENESTER

Grisen Storsenter	12 min
Saltrød Senter	33 min
Vitusapotek Tvedestrand	10 min
Apotek 1 Tvedestrand	12 min
Tvedestrand Vinmonopol	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hovdanveien Linje 152	4 min 0.4 km
Grenstøl bussterminal Linje F5	15 min 11.4 km
Kristiansand Kjevik	1 t 13 min

BARNEHAGER

Lyngbakken barnehage (1-5 år) 82 barn	9 min 7.9 km
Bronsbu barnehage (1-5 år) 81 barn	13 min 10.2 km
Blåbærskogen naturbarnehage (0-5 å... 26 barn	13 min 10.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Tvedestrand	9 min
Joker Tvedestrand	10 min

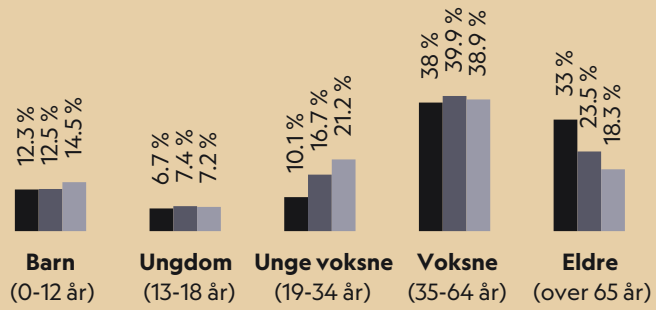
FINN

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

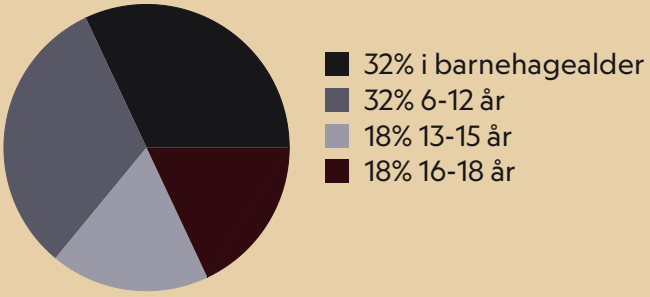
Coop Extra Tvedestrand	9 min
Joker Tvedestrand	10 min

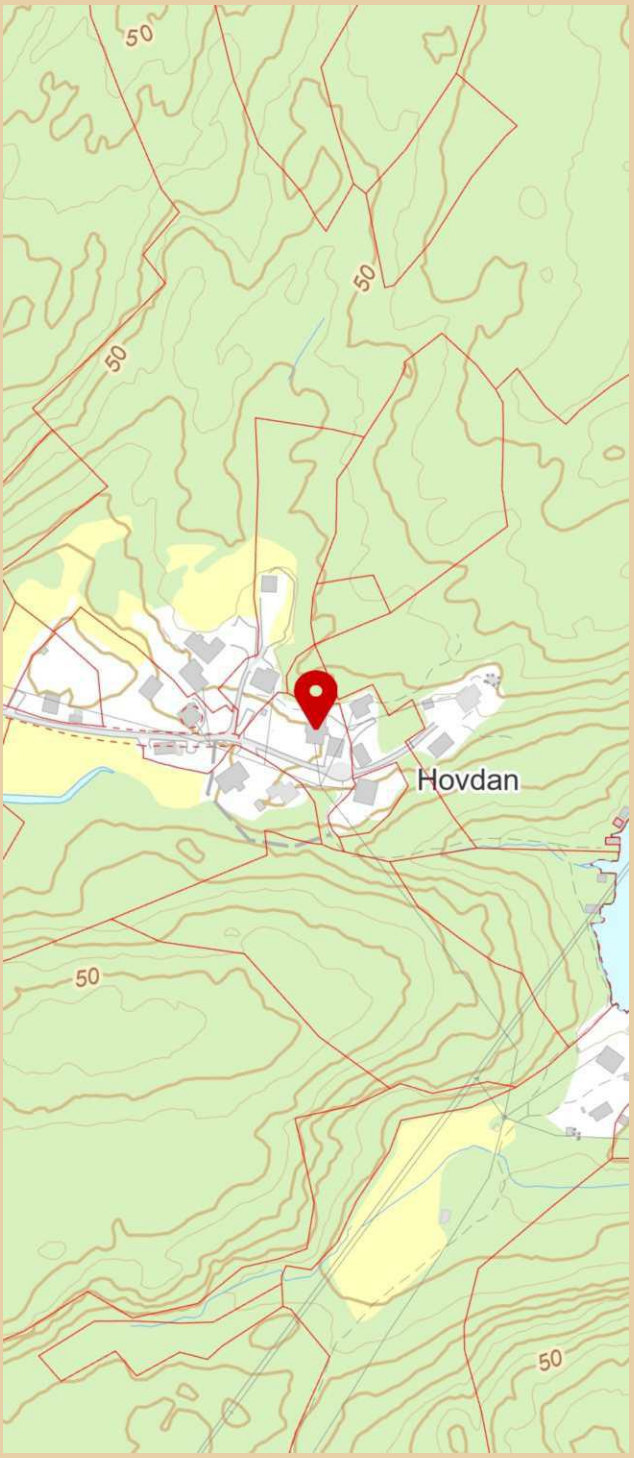
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Eidbu	181	121
Kommune: Tvedestrand	6 115	3 371
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Hovdansveien 36, 4904 TVEDESTRAND
TVEDESTRAND kommune
gnr. 96, bnr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 297 m² BRA-i: 220 m²



Befaringsdato: 07.08.2026 **Rapportdato:** 17.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22445-1037 **Referansenummer:** TL8765

Autorisert foretak: Bygningssakkyndig AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ørjan Hansen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Bygningssakkyndig AS

Takseringstjenester.

Rapportansvarlig

Ørjan Hansen
Uavhengig Takstingeniør
orjan@bygningssakkyndig.as
480 32 394

Medansvarlig

Preben Nilsen
Uavhengig Takstingeniør
preben@bygningssakkyndig.as
415 16 955

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Bygningssakkyndig AS
Trålumgården 8
4870 FEVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig fra 1800-tallet. Boligen har hatt løpende oppgraderinger i løpet av flere eierperioder. Boligen fremstår godt vedlikeholdt. Bolig trenger enkelte oppgraderinger for å tilfredstille dagens krav og bruk. Boligen har naturlige skjevheter, og oppgraderingsbehov.
Bolig med skjel, frittliggende garasje og naust med sjøen med båtplass. Bolig med landlig, sjønær beliggenhet. Pen hage med mye sol.

Enebolig - Byggeår: 1860

UTVENDIG Gå til side

Glaserte stein på yttertak, og stående bordkledning på yttervegger. Grunnmur med sementerte stein.
Diverse oppgraderinger i forhold til veggkonstruksjon i trevirke må påregnes innen rimelig tid.

INNVENDIG Gå til side

Pene lyse og behandlet overflater.
Påregnelige merker og slitasjer. Enkelte skjevheter og knirk er påregnelig i boliger med en slik alder.

VÅTROM Gå til side

Våtrom har utstått sin antatte levetid og det må påregnes å totalrenovere begge våtrom.

KJØKKEN Gå til side

Sofjellkjøkken fra 2004. Fint kjøkken med de fleste installasjoner et moderne kjøkken har.
Komfyrvakt og lekkasjedeteksjon anbefales montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Diverse tekniske installasjoner som fungerer etter dagens bruk. Eldre deler av tekniske installasjoner må påregnes å oppgradere innen rimelig tid.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Pent opparbeidet hageanlegg og innkjørsel rundt enebolig og garasje. Sti ned til naust ved sjøen. Ellers naturtomt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

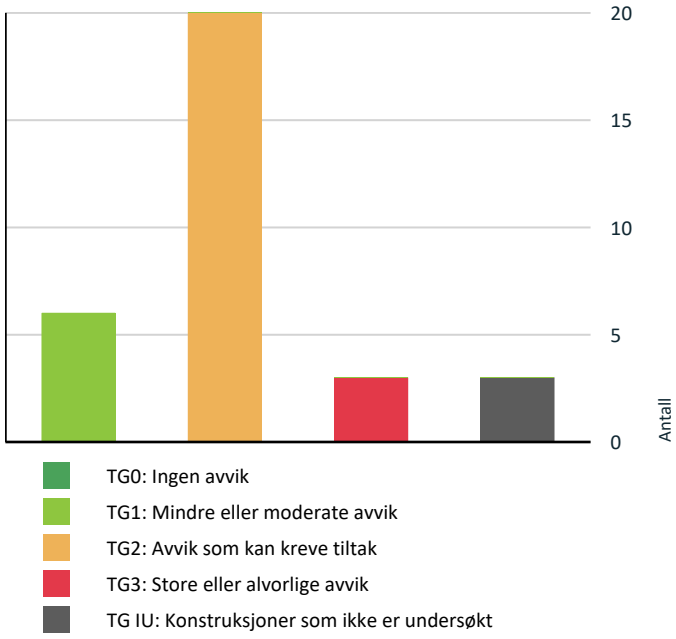
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Rominndeling stemmer ikke overens med gjeldende byggetegninger. Dermed ikke mulig å vurdere lovlighet.

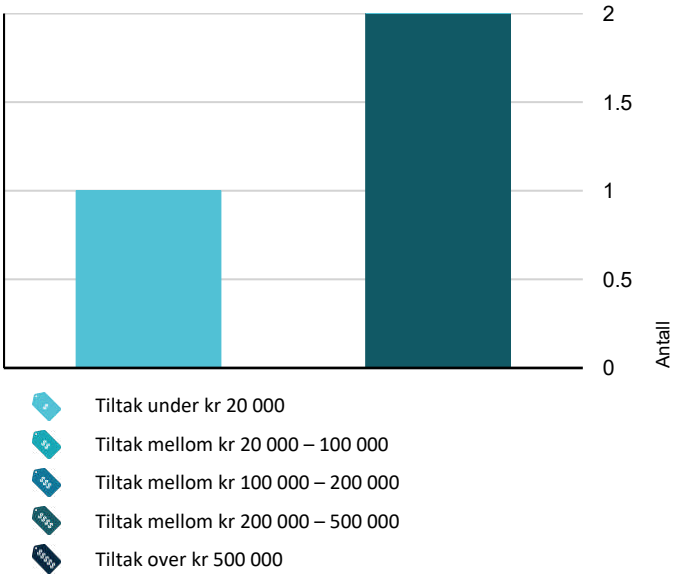
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er basert på visuelle observasjoner og enkle undersøkelser utført på befaringsdagen, og kan ikke utelukke skjulte feil eller mangler.
Utvendige bygningsdeler er vurdert basert på visuelle observasjoner fra bakkenivå og tilgjengelige områder på befaringsdagen.
Innvendige bygningsdeler er vurdert basert på visuelle observasjoner og enkle kontrollmålinger utført på tilgjengelige flater på befaringsdagen.
Det kan forekomme lokale avvik eller forhold som ikke er avdekket ved stikkprøvebaserte undersøkelser.
Våtrommet er vurdert basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige flater og opplysninger om alder og bruk. Sluk, membran og tettesjikt er i hovedsak skjult og kan ikke kontrolleres fullt ut uten inngrep. Vurderingene er derfor gjort innenfor rammen av forskrift til avhendingslova og NS 3600. Skjulte forhold kan ikke utelukkes.
Tekniske installasjoner er vurdert basert på visuelle observasjoner og enkle funksjonskontroller der dette var mulig på befaringsdagen. Det er ikke utført målinger, demontering eller inngrep i installasjonene. Tekniske installasjoner kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll og enkle funksjonsprøver.
Tomteforhold og forhold mot grunnen er vurdert basert på visuelle observasjoner på befaringsdagen. Forhold under terreng og skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt og kan ha avvik som ikke er avdekket.
Rapporten er basert på visuelle observasjoner og enkle undersøkelser utført på befaringsdagen, og utgjør ikke noen garanti for bygningens tilstand. Skjulte feil og mangler kan forekomme.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Avvik:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1860

Standard
Boligen har stedvis standard fra byggeår. Boligen har hatt løpende oppgraderinger i byggets levetid, hvor det er oppgradert i forskjellige tidsepoker. Deler av bolig må oppgraderes for å imøtekomme dagens standarder.

Vedlikehold
Boligen fremstår med gost vedlikehold. Normalt vedlikeholdsarbeid må påregnes, som å skifte ut kledning og vedlikeholde overflater.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har takpanner og er besiktiget fra bakkenivå. Ukjent tekking under stein.
Takstmann har vurdert ferdsel på yttertak med fare for liv og helse, og hvor det ikke forelå stillas eller lift ved befaring. Egen sikkerhet går foran ferdsel på yttertak og diverse undersøkelser rundt på hele yttertaket.
Fagperson bør undersøke yttertaket.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Skaden må utbedres.
• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Takrenne kvist mot vest er løsnet og må festes.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av over og underliggende bord. Loftet er et kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er muselort på loft, videre undersøkelser må utføres av fagperson.
- Rennemerker på skorstein, trolig eldre. Ikke målbar fukt i trevirke rundt pipens gjennomføring i yttertak på befaringsdato.
- Skjevheter i yttertak, ses i sammenheng med generelle skjevheter i bygning. Gammelt hus og gammel sperrekonstruksjon med ulik belastning i over 170 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser
- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Det må avdekkes om forholdet er pågående eller om det er eldre.
- Holde forholdet under observasjon og utføre tiltak om det begynner å lekke. Kan medføre vannskader innvendig.
- Holde konstruksjonen under tilsyn, dette for å avdekke eventuel negativ utvikling.

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i tømmerkonstruksjon med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist punktvise skader på yttervegg.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Avvik:

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Punktvise skader kan gi lokal svekkelse og risiko for fuktinntrenging og videre skadeutvikling.
- Det anbefales å utbedre skadene lokalt og kontrollere at det ikke foreligger underliggende årsaker.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det er avdekket bak sprekk i kledning sydvest at tømmer er blottlagt. Det kan være indikasjoner på at bakenforliggende konstruksjon har sprekkdannelser og har elde/slitasje. Videre undersøkelser må gjøres av fagperson. Takstmann utfører ingen destruktive inngripen i konstruksjon. Dette iht. oppdraget.

Konstruksjoner må undersøkes nærmere, dette for å avdekke skjulte feil/mangler i lukket konstruksjon. Gammel tømmerkornstruksjon som er lukket inne kan ha skjulte skader.
Det er avdekket råteskader over vindu i kjeller. Råteskade skiftes ut. Det er ikke målt fukt ved befaring. Trolig eldre. Mindre jobb å skifte ut og vurdert kostnader ved utskifting av synlig råte til under 20 000 kr. Det presiseres at det kan være øvrig råteskade i konstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte vinduer med 2-lags glass. Normale sprekker og slitasjer i omramming av vinduer må påregnes.

Tilstandsrapport

To vinduer på kjøkken opplyses om å ha blitt skiftet i ca. 2021.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Vinduer satt inn i eldre tømmerkornstruksjon, hvor det er påregnelig å avdekke skader i lukkede konstruksjoner ved f.eks. utskifting av vinduer.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er veranda og terrasse på understøttende konstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Dagens krav er 100cm høyde. Målt til ca. 85 cm på veranda.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp og murtrapp

Vurdering av avvik:
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
• Avvik:

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Åpninger mellom trinn er over 10 cm

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av furu, flis og betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser.

Det er normale riss og sprekker i kjellergulv. Skjevheter i gulv har det i følge eier vært hele tiden og det er ikke registrert negativ utvikling. Utvikling må dog følges med på av ny eier. Dette for å unngå ytterligere skjevheter.
Ellers så er det stedvise knirk i gulv, hvilket er normalt med gammelt furugulv med skjeve etasjeskiller.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med tapet, trepanel, malte plater og betongvegg. Himlingen er utført med trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Misfarging, fuktskader og svelling i overflater kan føre til nedbrytning av materialer og indikere underliggende fuktproblemer.
• Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden samt reparere eller skifte ut skadet overflate.

Det ble ikke målt fukt i fuktskade i tapet stue. Dette utelukker dog ikke skjulte skader i lukket konstruksjon. Videre undersøkelser må påregnes, dette for å avdekke årsak og omfang. Lekkasje fra f.eks. vindu kan resultere i ytterligere vannskader i lukket konstruksjon og innvendige overflater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekkdannelser eller redusert funksjon og stabilitet.
• Det anbefales å følge utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller skader bør konstruksjonen vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Da det ikke er obligatorisk del av tilstandsanalyse å angi retningsavvik i etasjeskillet, så er det ikke målt. Som en del av fagansvaret så gjøres kjøper spesielt oppmerksom på at det er større skjevheter i etasjeskillene, og hvor dette må holdes under oppsyn i forhold til negativ utvikling. Samtidig så meddeles at dette er et eldre hus og hvor skjevheter er påregnelig. Høyder innvendig gjør det komplisert å rette av gulv, dette da det også vil påvirke bærende konstruksjon. Tiltak er vurdert av eier, men ikke funnet tjenlig ift. kostnader og omfang.

⚠ Radon

Beskrivelse

Radonkartet viser lav til moderat forekomst av radon i området.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er mursteinspipe i teglstein og vedovn.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å få utført en fagkyndig kontroll og utbedre skadene for å sikre trygg og tett forbindelse.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader må utbedres før videre bruk av ildstedet for å sikre en trygg og forskriftsmessig løsning.

• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.

Eldre vedovner må kontrolleres/funksjonstestes av fagkyndig, dette for å vurdere sikkert bruk av installasjonene. Videre er det registrert sprekker i skorstein i kjeller. Fagkyndig må kontrollere funksjon og fare for liv/helse.
To ovner uten plate foran vedinnkast, må monteres for sikkert bruk og sikring mot branntilløp/skader på gulv.
Noe rennexerker på skorstein i kjeller er observert. Mulig bek som har rent ut fra feierluke.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong, og veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Murvegger mot terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

• Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring.

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

• Det anbefales å undersøke omfang og årsak til sprekkene, samt vurdere behov for tetting og utbedring av overflater. Eventuelle tiltak for å hindre fuktinntrengning, som forbedret drenering eller fuktsikring, bør vurderes.

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Det er mulig at det er krypkjeller under tilbygg (vindfang), hvor denne eventuelt ikke er undersøkt. Konstruksjon og utforming gjør det mulig. Det er ikke er tilkomst. Ny eier må undersøke videre om så kan være tilfellet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

Trapper mellom etasje er bratt og er ikke utformet for normal ferdsel mellom etasjene. Tiltak må vurderes for å unngå fallskader.

TG 2 Innvendige dører

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Eldre dører, flere med svært lang levetid. Det er påregnelig med noe skjevheter og at de ikke holder tett som nye dører og karmer. Dører som går dårlig må justeres for å opprettholde normal ferdsel mellom rom.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Muselort på loft og i kjeller. Maur"bøss" i kjeller registrert.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.
• Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang.
• Det er påvist inntrekksveier for gnagere.

Konsekvens/tiltak
• Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.
• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.
• Spor etter skadedyr kan indikere aktivitet, med risiko for utvikling av skader over tid.
• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.
• Inntrekksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.
• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.
• Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

Tilstandsrapport

Det er registrert mindre antall hull etter det som sannsynlig er stripete borrebiller. Deler av konstruksjon er lukket i de senere enn byggeår, og det kan ligge skjulte skader/forekomst av stripete borebiller.
Muselort er registrert på loft og opplyst forekomst av mus i kjeller for noen år siden. Det er svært vanskelig å sikre et eldre hus, hvor det ofte er flere inntrekksruter. Museferdsel og skader i lukkede konstruksjoner i vegger, etasjeskiller, himling kan ikke utelukkes.
Utkast av maur er observert i kjeller. Tømmervegger som er lukket inn bak utvendig og innvendig panel kan ha gamle og pågående aktivitet av maur.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrom med flis på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin, servant, dusjhjørne, wc.
Vindu i våtsonen, utettheter på gulv/vegger, manglende fall og oppkant tilsier totalrenovering. Samt flere eldre bygningsdeler som må skiftes ut.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

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

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

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

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

En normal totalrenovering vil ligge koste mellom 2 - 500 000 kr, alt etter hvilken løsninger og materialvalg en monterer.
Våtrom vil ved større damptrykk muligens ikke tåle bruken, og det er stor fare for skader i lukkede, tilstøtende og underliggende konstruksjoner. Dette gjelder også pga fallforhold på våtrommet, hvor lekkasjevann vil kunne skade tilstøtende bygningsdeler.
Det presiseres at våtrommet fungerer med dagens bruk, og at vurderingen er utført i henhold til Norsk Standard.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Bygningen er eldre, og det er mye tømmervegger. Takstmann har ikke tatt sjansen på å ødelegge konstruksjoner og baderomsvegg ved å bore av den grunn. I tillegg så er dusjsone montert mot yttervegger og yttervegger hullas ikke. Videre så er våtrommet av eldre dato, og eventuelle lekkasjer ville utkrystallisert seg på andre måter.
På et slikt gammelt bygg og med eldre våtrom så må ny eier påregne å avdekke skjulte skader under renovering av våtrommet.
Takstmann har søkt etter fukt med indikator, hvor det ikke er avdekket avvik på befaring. Utslag i dusjsone, men hvor dette er normalt iom. at dusj er benyttet nylig.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrom med tapet på vegger, belegg på gulv.
Badekar og servant montert.
Vindu i våtsonen, utettheter på gulv/vegger, manglende fall og oppkant tilsier totalrenovering. Samt flere eldre bygningsdeler som må skiftes ut.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

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

Ved økt damptrykk på konstruksjoner så er det med dagens utforming av våtrom større sjanser for vannskader i lukkede, tilstøtende og underliggende konstruksjoner.
En normal totalrenovering av våtrom vil koste mellom 2-500 000 kr, avhengig av utforming og materialvalg.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

LOFT > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Bygningen er eldre, og det er mye tømmervegger. Takstmann har ikke tatt sjansen på å ødelegge konstruksjoner og baderomsvegg ved å bore av den grunn. I tillegg så er dusjsone montert mot yttervegger og yttervegger hullas ikke. Videre så er våtrommet av eldre dato, og eventuelle lekkasjer ville utkrystallisert seg på andre måter.
På et slikt gammelt bygg og med eldre våtrom så må ny eier påregne å avdekke skjulte skader under renovering av våtrommet.
Takstmann har søkt etter fukt med indikator, hvor det ikke er avdekket avvik på befaring. Våtrommet er opplyst å ikke være brukt på lang tid.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Det er ikke montert lekkasjedeteksjon eller komfyrvakt, dette da kjøkkenet er fra før 2010. Dette bør dog monteres, dette for å forhindre større vannlekkasjer og for å hindre branntilløp ved matlaging eller lignende.

Årstall: 2004 **Kilde:** Kontaktperson

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2004 **Kilde:** Kontaktperson

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er innvendige vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Diverse år på rørmontasjer, men hvor det er antatt en oppgradering i ca. 1986.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Lekkasje fra vannrør kan forårsake skader i åpne og lukkede konstruksjoner.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet. Antatt oppgradering på deler av anlegg i ca. 1986.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Ventiler i vinduer og ellers naturlig ventilasjon i boligen pga. alder og utforming.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Tilstandsrapport

Årstall: 2024 **Kilde:** Kontaktperson

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er antatt installert i 1986.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

El-anlegget må gås over av fagperson, dette da det ikke er kontroll på hvor gammelt ledninger er, og hvor automatsikringer begynner å nå en alder det kan være hensiktsmessig å påse god funksjon.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Slukkeapparat og røykvarsler. Det gjøres spesielt oppmerksom på at takstmann ikke har funksjonstestet varslere eller slukkeutstyr, og ny eier må vurdere om det skal kjøpes nytt. Dette for å sikre liv og helse ved en eventuell hendelse med røyk/brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt reparere skadede overflater ved behov.
- Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

Det er registrert saltutslag på vegg og gulv i kjeller. Uinnredet kjeller, med begrenset fare for følgeskader. Men kan forårsake høyere luftfuktighet og med det påfølgende kondens, mugg mm. Konstruksjon bør holdes under oppsyn og med tilstrekkelig luftsirkulasjon.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i natursteinsmur (sementert), og det er støpt plate som fundament. Grunnmur er stedvis ført med andre murprodukter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.
- Setninger kan bety at grunnen under bygget beveger seg eller synker ujevnt og gir risiko for videre skjevheter og skadeutvikling.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og få vurdert årsak og omfang dersom sprekkene øker.

Dette er en eldre konstruksjon hvor sprekker og riss kan være av eldre dato og hvor det ikke er negativ utvikling. Sprekker og riss bør dog holdes under oppsyn over lengre tid, dette for å identifisere om det er negativ utvikling. Ytterste konsekvens er at det blir ytterligere skjevheter i bygning.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er forstøtningsmurer av annet type.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.
- Lokal utbedring må utføres.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Støttemur er over 50 cm (dagens krav, og det er fare for fall med fare for personskader. Må eventuelt utbedres for å unngå skader.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende terreng fra nord mot syd. Fjell, jord, aur og stein er visuelle masser. Kartkatalog på NVE.no viser at eiendommen ikke ligger i spesielt utsatt område for naturhendelser ifm. flom og skred.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Vann som ledes mot grunnmur kan føre til at grunnvann eller overvann trenger inn i berørt konstruksjon.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ABS-plastrør, antatt fra 1986, og er tilknyttet septiktank med overløp til grøft. Vannledningene er av glødde kobberrør, antatt fra 1986, og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).
- Vannledninger av glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende utvendig stoppekran kan gjøre det vanskelig å stenge vannet raskt ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.
- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Eldre ABS-ledninger har økt risiko for sprekkdannelser, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan gi redusert funksjon og driftsforstyrrelser.
- Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Det er glassfibertank fra 1986, antatt.

Vurdering av avvik:

- Septiktank av glassfiber er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre septiktank av glassfiber har økt risiko for materialtretthet og lekkasjer, med fare for funksjonssvikt og forurensning.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av septiktanken for å sikre tilfredsstillende funksjon og miljømessig sikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Eldre septiktanker har større skadefrekvens, og i ytterste konsekvens så kan det lekke ut kloakk i terreng eller oppstå tilbakeslag. Tømme tank med jevne intervaller, og hvor fagperson sjekker tilstand.

TG 1 Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank i stål fra 1980.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Avvik:

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

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Avvik:

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

• Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det er avdekket bak sprekk i kledning sydvest at tømmer er blottlagt. Det kan være indikasjoner på at bakenforliggende konstruksjon har sprekkdannelser og har elde/slitasje. Videre undersøkelser må gjøres av fagperson. Takstmann utfører ingen destruktive inngripen i konstruksjon. Dette iht. oppdraget.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

• Åpninger mellom trinn er over 10 cm

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det er viktig å få utført en fagkyndig kontroll og utbedre skadene for å sikre trygg og tett forbindelse.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader må utbedres før videre bruk av ildstedet for å sikre en trygg og forskriftsmessig løsning.

• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Tilstandsrapport

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Bygningssakkyndig AS
Trålumgården 8
4870 FEVIK

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår
1854

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Enkelte mener den er fra 1600-tallet, og 1854 er antatt byggeår ift. datomerking i båtbu.

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1994

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

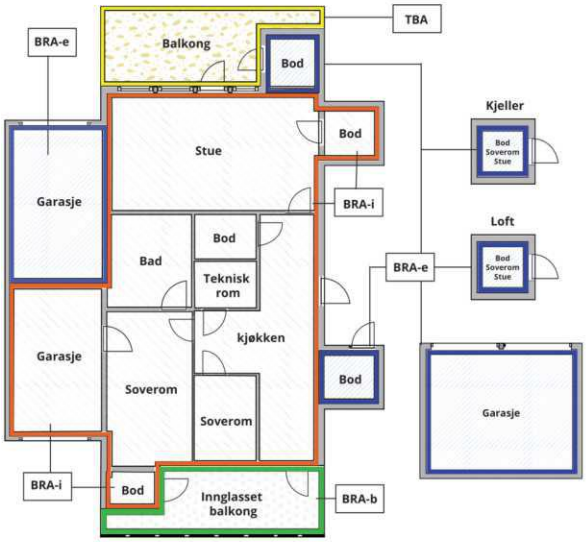
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	36			36		36	72
Etasje	112			112	35		112
Loft	72			72	5		72
SUM	**220**				**40**	**36**	**256**
SUM BRA	**220**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod, gang, bod 2, bod 3, bod 4		
Etasje	Bad/vaskerom, gang, gang 2, vindfang, stue/kjøkken, stue		
Loft	Bad, soverom, soverom 2, loftstue, gang, hobbyrom, soverom 3, soverom 4		

Kommentar

Større del av kjeller akkurat i skjæringspunktet på hva som er målbart areal og ikke målbart areal (1,9 meter). Det er ikke mulig å måle nøyaktig opp hvilke deler av kjeller som akkurat er målbart og ikke. Derfor er det gjort en skjønnsmessig vurdering at ca. 50% av arealet er målbart, og 50% er ikke målbart iht. Norsk Standard.
Loftsetasje har høyde under 2,4 meter.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det er veldig vanskelig å måle nøyaktig hvor stort areal som er målbart i kjeller eller ikke, dette da høyden i større del av kjeller akkurat er i skjæringspunktet på 1,9 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Rominndeling stemmer ikke overens med gjeldende byggetegninger. Dermed ikke mulig å vurdere lovlighet.

Nyere håndverkstjenester

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

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		8		8			8
Etasje						12	12
SUM		**8**				**12**	**20**
SUM BRA	**8**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
Etasje		Bod	

Kommentar

1.etasje med lav himlingshøyde under 1,9 meter, og dermed ikke målbart areal iht. Norsk Standard.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		46		46	
Etasje		23		23	
SUM		**69**			
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	
Etasje	Bod		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2026	Preben Nilsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4213 TVEDESTRAND	96	19		0	93163.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hovdansveien 36

Hjemmelshaver
Halvorsen Thor Hegland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med landlig beliggenhet, hvor det er naboeiendommer med boliger i umiddelbar nærhet. Eiendommen har sjøbu i umiddelbar nærhet til sjøen og med tilhørende båtplass. Gode turmuligheter i umiddelbar nærhet. 15 minutters kjøretur til Tvedestrand sentrum med alle byens fasiliteter.

Adkomstvei

Kommunal vei inn til eiendommene.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Septiktank med slamavskiller.

Om tomten

Selveiet.

Tinglyste/andre forhold

Ingen opplyste eller kjente forhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	03.08.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	03.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	03.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Bygningssakkyndig AS
Trålumgården 8
4870 FEVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Arendal	Oppdragsnr.	307260114
Addresse	Hovdansveien 36		
Postnr.	4904	Sted	TVEDESTRAND
Selgers navn	Åse Marit Halvorsen		
Selgers navn	Thor Hegland Halvorsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Maren Goderstad

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1984

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

41 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Polise/avtalenr.:

Initialer selger:
Å M
T H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1345161

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vond lukt fra sluket under utslagsvask. Lukta forsvinner ved fylling av vann.

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Renovert i 2003 med dusjkabinett, servant og utslagsvask.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Rørlegger Olsen, Tvedestrand.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Rørl. Olsen, Tvedestrand.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Utført av rørl. Olsen

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet koblingsboks til gulvvarme. 8/10-2025 v/Tvedestrand Elektro.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra Tvedestrand Elektro

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rørl. Olsen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Rørl. Olsen

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet hele taket v/ firma Roy Stien.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Firma Roy Stien. Ca. 10 år siden.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Huset ble byget i ca. 1880, og har gråsteinsmur. Skjeve gulv ble rettet opp i 1986 av fagfolk.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vinduet v/ inngangspartiet,trappa er noe råte i ene vindusbladet. Ellers ikke noe vi vet om.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet alle ytterdører og vinduer i 1986 bortsett fra to kjøkkenvinduer. de ble byttet i 2024. Veranda i 1.etg. renovert/rettet opp for ca. 5 år siden v/ Sollie Bygg, Risør.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Firma Arne Hansen. Firma Sollie Bygg.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ved mye nedbør kommer det inn litt vann i et rom mot nord.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I forbindelse med badet ble det lagt rør under kjellergulv v/ rørl. Olsen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Rørl. Olsen.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Jordgulv i deler av kjelleren. Ble støpt gulv i 1987 av oss selv. kjellertrapp kom i 1986 v firma Arne Hansen.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Hele loftet totalrenovert i 1986 v/firma A. Hansen

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Samme som over.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Varmekabler på badet gir dårlig varme.

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt elektrisk arbeid utført i 1986. Fikkogså automatsikringer. Ble også lagt inn sikring for elbil-lader i 2024. Lagt inn strø m til garasje i 1994.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Harry Marcussen (husker ikke firma) i 1986. Garasje -94, antagelig Tvedestrand elektro. Elbillader v/fagelektro.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Tank fylt igjen med pukk. v/ Norva 23 og Sørmiljø a/s. Nov.2022.

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Firmaet som gjorde det, meldte ifra.

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

garasje godkjent og oppført i 1994.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

som tidligere nevnt, litt råte i et vindusblad.

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er et gammelt hus, og det kommer inn mus hver vinter. Tatt noen i feller, aldri sett noe skader. Ellers intet.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Initialer selger:
Å M
T H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kan ikke tenke meg noe annet.

Initialer selger:
Å M
T H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 05.06.2026

Signert av *Åse Marit Halvorsen*

Signert av *Thor Hegland Halvorsen*

Initialer selger:
Å M
T H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	HOVDAN AV NES OG HOVDAN	Beregnet areal	93163.3
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	1.11	Antall teiger	11
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant		

- [x] Tinglyst
- [x] Bestående
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har fester
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Kulturminne
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	22.01.2026 22.01.2026	24-142936RFA-JAGD_JARD		Mnrvannmangler, 2/43, 92/3, 96/8, 96/13, 96/19, 96/21, 96/79, 97/1, 97/14, 97/15, 97/17, 97/18, 97/19, 97/23, 97/26, 97/38, 97/51, 97/134, 601/109
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	01.04.2025 01.04.2025			96/19, 96/29, 96/83
Sammenslåing Sammenslåing	30.12.2021 30.12.2021	21/2151	Tinglyst 30.12.2021	96/19 (2986,5), 96/75 (-2971,4), 96/121 (-15,1)
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	96/19
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	30.07.2018 12.09.2018	2018/722 20/18	Tinglyst 12.09.2018	0914-96/116 (42665,1), 96/15 (-42665,1) 96/8, 96/13, 96/16, 96/19, 96/21, 96/75, 96/79, 97/14, 97/15, 97/23, 601/109
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	02.09.2011 03.11.2011	2011/504 27/11		0914-96/14, 96/15, 96/16, 96/19, 96/84, 610/1113
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	02.09.2011 03.11.2011	2011/504 27/11		96/13, 96/16, 96/17, 96/19, 96/29, 96/84, 610/1113
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	02.09.2011 03.11.2011	2011/504 27/11	Tinglyst 10.11.2011	0914-96/111 (4685,5), 96/19 (-4685,5) 96/13, 96/16, 96/17, 96/84
Nymatrikulering av grunneiendom Kartforretning	26.01.2010 26.01.2010			610/1113 (1787,8) 0914-Mnrmangler, 0914-96/14, 96/13, 96/15, 96/17, 96/19, 96/21, 96/71, 96/85, 601/109
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	08.12.1983			96/19 (-759), 96/84 (759)
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering				96/19

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6495493.45	499648.71	0	Nei	110	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6496166.82	500236.42	0	Nei	34865.6	
Eiendomsteig	6495596.84	499601.43	0	Nei	3418.9	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6495731.52	500145.35	0	Nei	4456.6	Hjelpelinje vegkant (VE)

Eiendomsteig	6496184.46	500045.36		Nei	13899	
Eiendomsteig	6495585.62	499538.66	0	Nei	77.1	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6495489.04	499594.74	0	Nei	1724.1	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6495890.79	500032.26	0	Nei	10620.5	
Eiendomsteig	6495707.77	499735.99	0	Nei	21600.8	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6495634.56	500303.07		Ja	2375.6	Hjelpelinje vegkant (VE)
Eiendomsteig	6495605.93	500479.37		Nei	15.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HALVORSEN THOR HEGLAND F160154*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Hovdansveien 36 4904 TVEDESTRAND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Hovdansveien 36

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4904 TVEDESTRAND	Kirkesogn	05080102 Dypvåg
Grunnkrets	403 Eidbu	Tettsted	
Valgkrets	1 Tvedestrand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	193508332		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	
2	8776911		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.07.1994
3	193508456		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 193508332: Våningshus (113), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		28.08.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hovdansveien 36	H0101	96/19	0	0	0	0	

Etasjer

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

2: Bygning 8776911: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.07.1994

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	67
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	67
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	19.04.1994	10.05.1994	
Igangsettingstillatelse	20.04.1994	11.05.1994	
Tatt i bruk	15.07.1994	05.10.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Hovdansveien 36	-	96/19	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	22	22	0	0	0
H01	0	0	45	45	0	0	0

3: Bygning 193508456: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	18
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	18
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		28.08.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	96/19	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	6	6	0	0	0
H01	0	0	12	12	0	0	0

Kommunale gebyrer

Gnr **96** Bnr **19** Fnr Snr

Adresse **Hovdansveien 36**

Vannmåler nei

Forbruk 2025 ……..m3

Offentlig vann ja

Offentlig kloakk nei

Gebyr	Gebyr i 2026
Vann	5322
Avløp	
Feiing	766
Eiendomsskatt	6632

TVEDESTRAND KOMMUNE
Bygningsjefen

MELDING OM VEDTAK I BYGGESAK

Sak: 91/94 RIVNING AV VEDBOD/OPPFøRING AV GARASJE H
Gårds/bruksnr.: 96/ 19
Byggherre/søker: Thor H Halvorsen
Hovdan
4900 TVEDESTRAND
Sakskortnr. : 1993003052
Beh.kort nr.: 1994000447
Mappe A-sak: SAKBYGNR (B-sak: BSAKBYGN)
Arkivnummer . 511
Møtedato: 19940419

Saksb.: Svein O. Dale
Saksgang :

Utvalg	Dato	Saksbeh.	Saksnr.
BD	94.04.19	SOD	91

Saken gjelder:

RIVNING AV VEDBOD/OPPFøRING AV GARASJE HOVDAN

Under henvisning til Deres søknad bekreftes herved at bygningsmyndighetene ikke har noen innvendinger til det planlagte tiltak,og at det tidligere er gitt muntlig tillatelse. Garasjen er plassert i samråd med bygningskontrolløren.

Søknaden er godkjent i samsvar med de fremlagte planer.

BYGNINGSSJEFEN I TVEDESTRAND

Svein O Dale
Avd.ing.

Utskrift:

Søkeren
Bygningsrådet
Bygningskontrollør Geir Grimsland

Vedlegg:

1 sett godkjente tegninger

17

TVEDESTRAND KOMMUNE HOVEDUTVALGET FOR TEKNISK SEKTOR

MØTEBOK - B Y G N I N G S R Å D E T

Sak: 54/94 DELEGASJONSAKER 11.03 - 01.06.94
Gårds/bruksnr.: 0/ 0
Byggherre/søker: Teknisk etat

Sakskortnr. : 1994000629
Beh.kort nr.: 1994000631
Mappe A-sak: SAKBYGNR (B-sak: BSAKBYGN)
Arkivnummer .
Møtedato: 19940609

Saksb.: Anne Karen Røysland
Saksgang :

Utvalg	Dato	Saksbeh.	Saksnr.
BR	94.02.03	AKR	1
BR	94.03.24	AKR	22
BR	94.06.09	AKR	54

Saken gjelder:

DELEGASJONSAKER 11.03 - 01.06.94

VEDLEGG: Liste over behandlet delegasjonssaker

MERKNADER:

Bygningssjefen har i perioden 11.03 til 01.06.94 behandlet og avgjort følgende saker i henhold til gjeldende delegasjonsreglement. (Liste følger som vedlegg.)

INNSTILLING:

Bygningsrådet tar de fremlagte saker til etterretning.

Følgende ble vedtatt:

Hovedutvalget fattet enstemmig vedtak i samsvar med innstillingen.

på BYGNINGSSJEFEN I TVEDESTRAND 13 JUNI 1994
Berit Berg

BR/SAKBYGNR

RESTANSER RENOVASJON OG SLAM

Kommunenummer	Kommunenavn	Gårdsnr	Bruksnr	Festenr	Seksj.nr
4213	Tvedestrand	96	19		
Adresse til bygningen:		**Eiers navn:**			
Hovdansveien 36,		Halvorsen Thor Hegland			
Bygningstype iflg matrikkel:					
Avtalenummer: 106490		*Kundenummer: 106490*			

Restanser på eiendommen

Restanser på eiendommen:		**0 kr inkl. mva**

Kommentar:

Dato: 11.06.2026

Med vennlig hilsen
Risør- og Tvedestrandregionens Avfallsselskap AS (RTA)

Vibeke Nilsen

ÅRSGEBYR/RESTANSER RENOVASJON OG SLAM

Kommunenummer	Kommunenavn	Gårdsnr	Bruksnr	Festenr	Seksj.nr
4213	Tvedestrand	96	19	0	0

Adresse til bygningen:	**Eiers navn:**
Hovdansveien 36 4904 TVEDESTRAND	Halvorsen Thor Hegland
Bygningstype iflg matrikkel: Våningshus	
Avtalenummer: 106490	*Kundenummer: 106490*

Årsgebyr på eiendommen, betalt gjennom RTA AS

Renovasjon helårs:	6150	kr	
Renovasjon fritid :	0	kr	
Privat slamanlegg:	1380	kr	
Sum gebyrer pr år:	**7530**	**kr**	**inkl. mva**

Kommentar:

Høyere gebyr enn normalt på grunn av (for) stor restavfallsbeholder på deling med Hovdansveien 37.
Komposterer matavfall selv (frivillig avtale) og har derfor ingen matavfallsdunk.

Dato: 08.06.2026

Med vennlig hilsen
Risør- og Tvedestrandregionens Avfallsselskap AS (RTA)



Ola Haakon Berger

NB! Fritidsboliger:

Nøkkel til avfallsbu SKAL følge hytta!!

TVEDESTRAND KOMMUNE
TJENNAVEIEN 30
4901 TVEDESTRAND
TELEFON: (041) 62 466

Tho- Hegland Halvorsen
Houdan
4900 Tvedestrand

Gnr: 96 Bnr: 19/75

DERES REF.

VÅR REF
511/SOD/AKR

DATO.
25.08.86

Søknaden gjelder: Tilbygg til bolighus
Det hevises til søknad datert ~~25.~~ Udatert

Ved lov av 14. juni 1985 er det gitt anledning til at enkelte mindre byggearbeid på boligeiendom kan igangsettes uten ordinær bygningsrådbehandling på vilkår som er nærmere angitt i bygningsloven § 86 a.

Bygningssjefen finner at søknaden i dette tilfelle fyller vilkårene og arbeidet kan igangsettes under følgende forutsetninger:

1. Arbeidet må utføres i nøye samsvar med gjeldende lover og forskrifter.

2. Arbeidet må ikke igangsettes før 2 uker etter at nabovarsel er sendt uten at nabo har merknader til søknaden eller etter at nabo skriftlig har gitt samtykke til planene eller etter at bygningsrådet har behandlet eventuell protest fra nabo.

3. Krav fra fylkeskonservator må etterkommes.

For bygningssjefen i Tvedestrand

Svein O Dale.

MØTEBOK

SIDE

TVEDESTRAND BYGNINGSRÅD Tjennavn. 3. 4900 TVEDESTRAND	Møtested 3. etg Rutebilstasjonen	Møtedato 23.10.86
Saksbehandler	Gnr. Bnr.	Sak nr. 381/86 B.R.
Byggherre/søker	Adresse	

Saken gjelder

Referatsaker

Vedlegg:

1. Diverse søknader med tegninger o gjenpart av nabovarsel
2. Kartutsnitt

Merknad: Nedenstående arbeider er anmeldt som mindre byggearbeider etter bygningslovens § 86 a.

D-22 Søknad datert 07.08.86 fra Åse Rasmussen, Østerkleiv 43, her (Gnr 74 bnr 13)

Saken gjelder: Utskifting av kledning og nye vinduer.

D-23 Udatert søknad fra Thor Hegland Halvorsen, Hovdan (Gnr 96 Bnr 19 og 75)

Saken gjelder: Fasadeendring bolighus

D-24 Saken datert 14.05.86 fra Ola Dyngvold, Laget (Gnr 65 bnr 6)

Saken gjelder: Oppføring av paviljong.

Innstilling:

Bygningsrådet tar byggemeldingene til orientering.

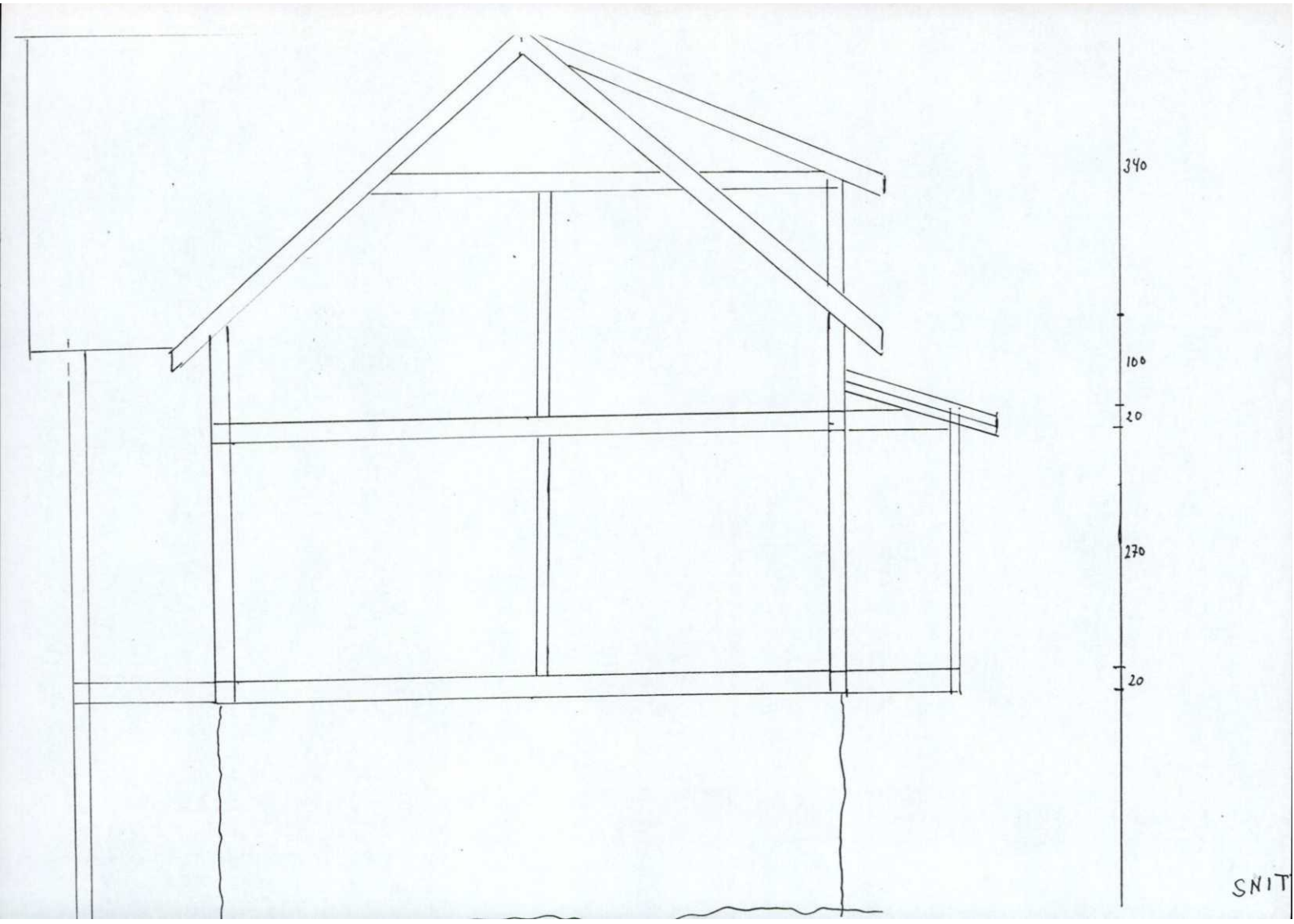
Bygningsrådet fattet sitt vedtak i samsvar med bygningssjefens innstilling.

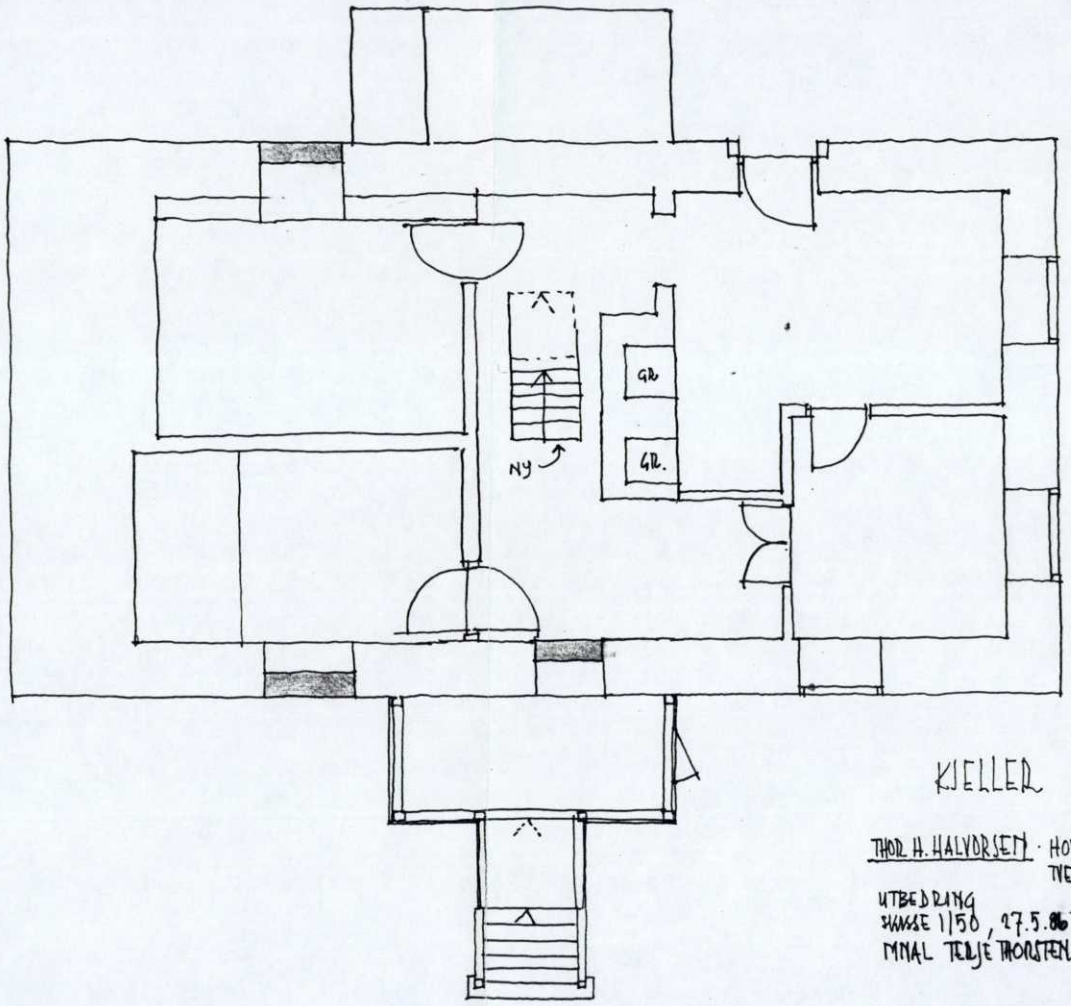
Dato: 24 OKT. 1986

for BYGNINGSSJEFEN I TVEDESTRAND

Berit Berg

Utskrift:


340
100
20
270
20
SNIT

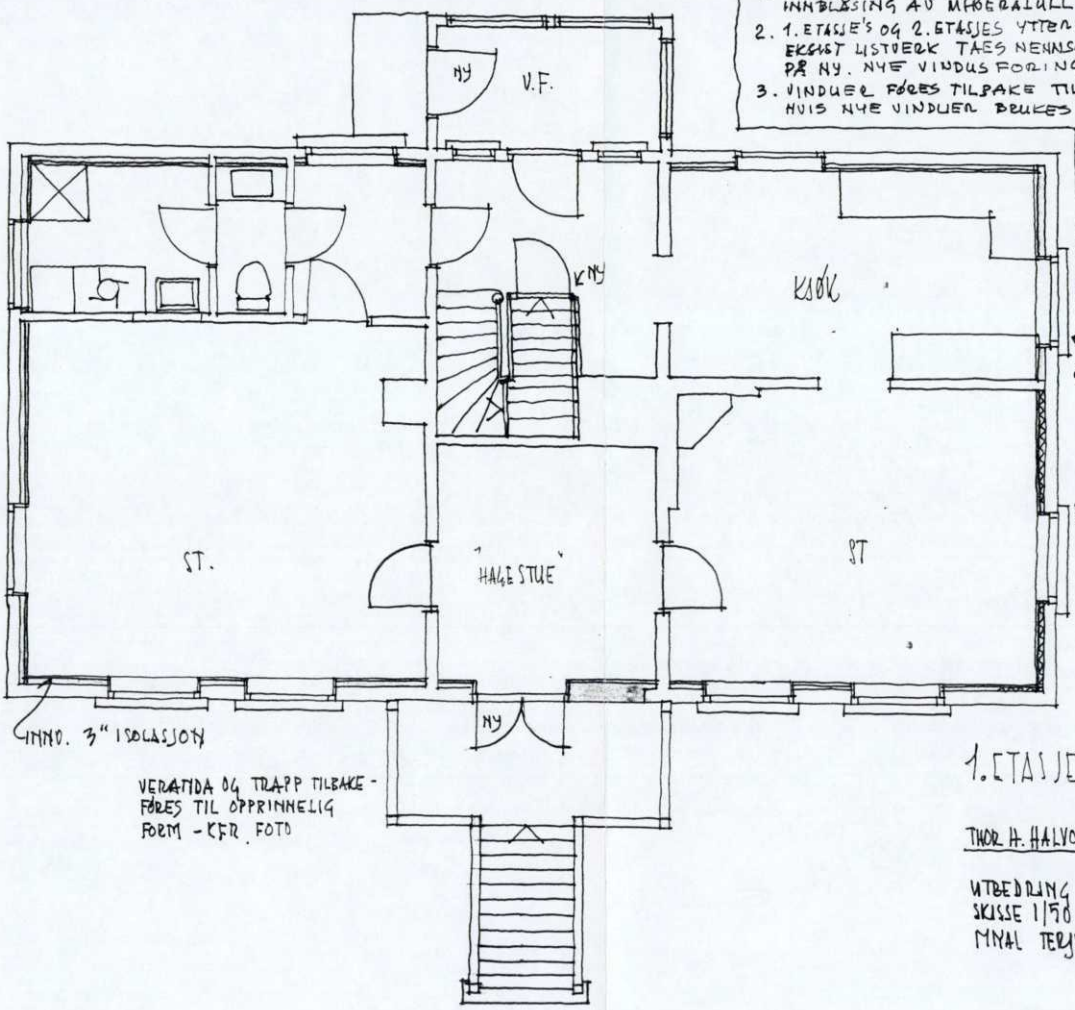


KJELLER

16.6.86
FYLKESKONSERVATØREN
I AUST-AGDER
ARENDAL

THOR H. HALVORSEN · HOVDAN
TVEDESTRAND KOMM.

UTBEDRING
SNITT 1:50, 27.5.86
MNAL TERJE THORSTENSEN



UTBEDRING OMFATTER:

1. ISOLASJON AV 1. ETASJES GOLV. NYTT STUBBEGOLV - ALT. INNBLÅSING AV MINERALULL
2. 1. ETASJE'S OG 2. ETASJES YTTERVEGGER INNV. 3" ISOLASJON EKSKL LISTVERK TAES NEDNSOMT NED OG SETTES OPP PÅ NY. NYE VINDUSFORINGER
3. VINDUER FØRES TILBAKE TIL OPPRINNELIG FORM. HVIS NYE VINDUER BRUKES KOBLET SIDEHENGSL UTADSL. M. KITTFALS HVIS VINDUER ER GODE NOK SETTES INNERRAMME.
4. VERANDA TILBAKEFØRES TIL OPPRINNELIG UT-FORMING. NYE VINDUS DØRER.
5. NY KJELLER TRAPP, SAMT GJENMURING AV 3 ÅPNINGER.

NYTT - OG LIKT DETTE

DE 4 VINDUENE I LOFTET TILBAKE FØRES TIL SIN OPPRINNELIGE FORM.

INNV. 3" ISOLASJON

VERANDA OG TRAPP TILBAKE-FØRES TIL OPPRINNELIG FORM - KFR. FOTO

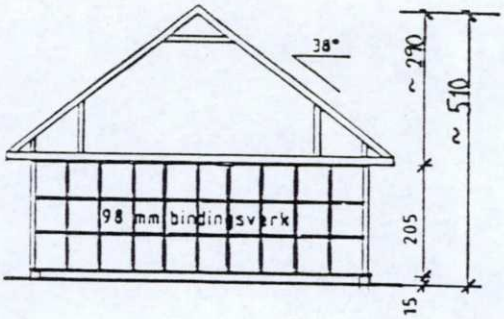
16.4.86
FYLKESKONSERVATOREN I AUST-AGDER ARENDAL

1. ETASJE

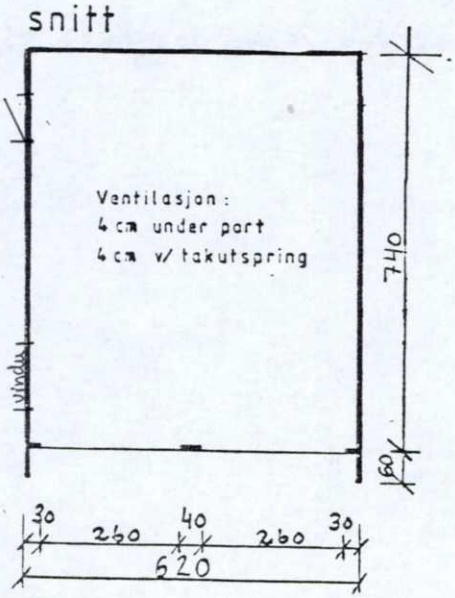
THOR H. HALVORSEN - HOVDAN
TVEDESTRAND KOMM.

UTBEDRING
SKISSE 1/50, 27.5.86
MNAL TERJE THORSTENSEN

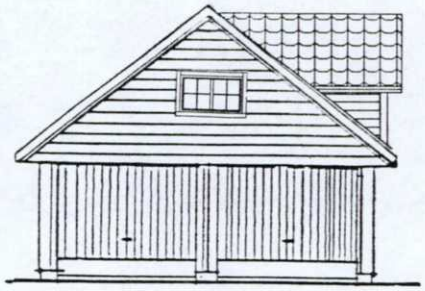
GRIMSTAD
GARASJENE

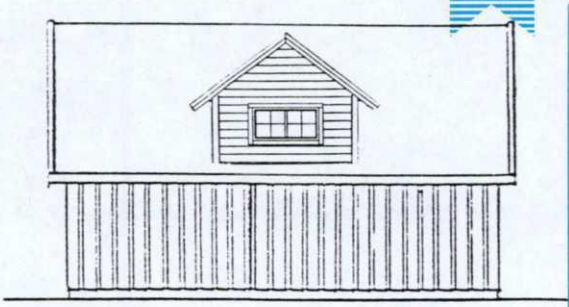


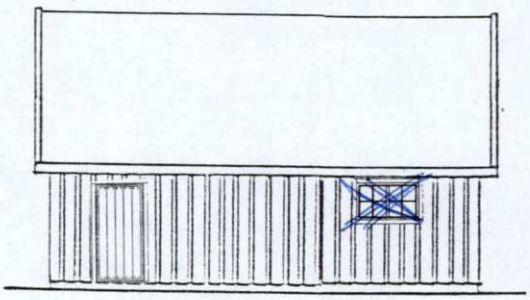
snitt



plan









Igland Treindustri A/S, 4890 Grimstad

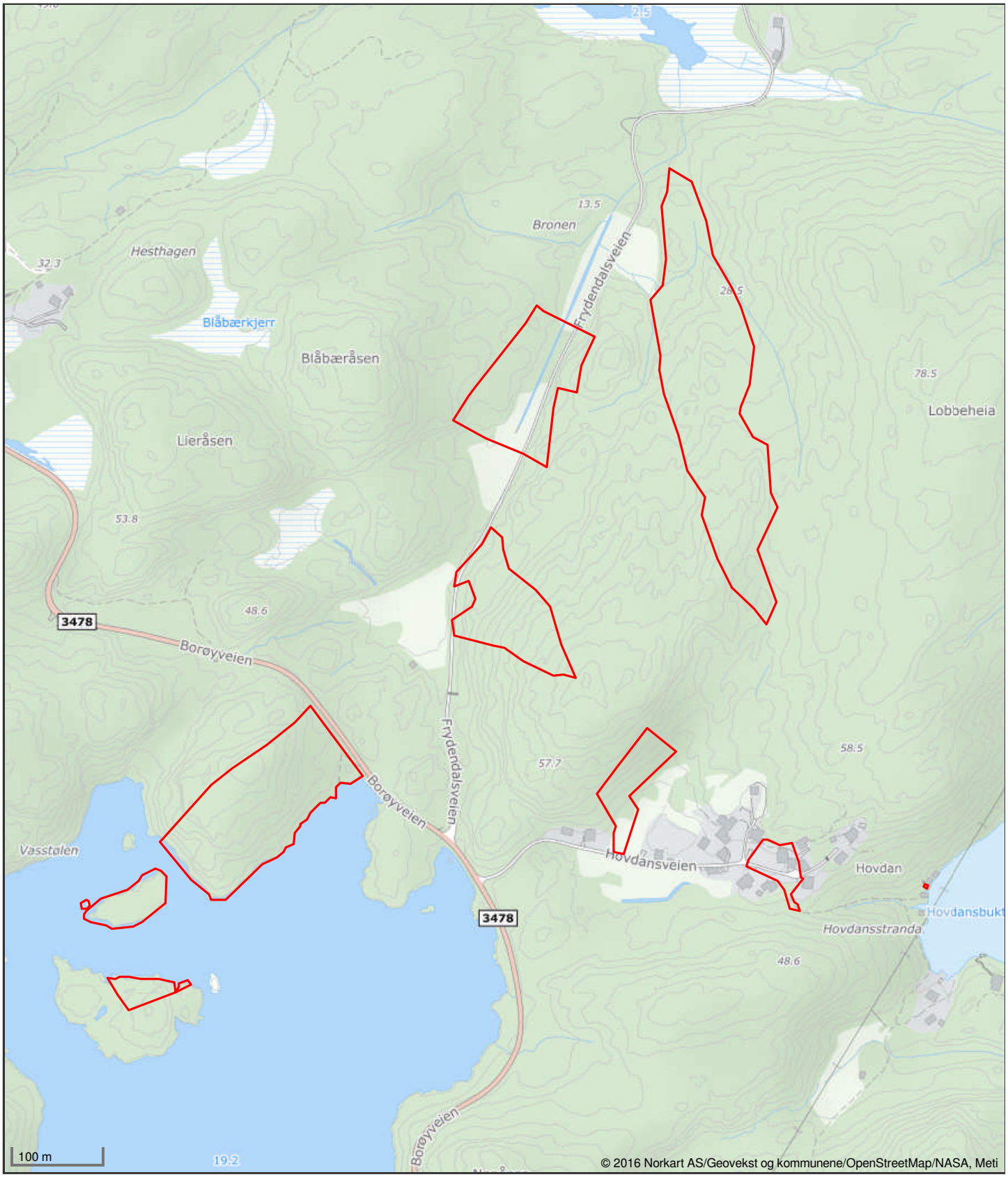
16.04.93

Tegningene er Igland Treindustri A/S sin eiendom. Må ikke brukes til annet enn ved kjøp av Grimstad-garasje, og må heller ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.

Type B 680 x 740

Utskriftsdato: 05.06.2026

Oversiktskart for eiendom 4213 - 96/19//



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

Tvedestrand kommune
Adresse: Tjennaveien 30, 4900 Tvedestrand
Telefon: +47 94148921

Utskriftsdato: 05.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4213	**Gårdsnr.**	96	**Bruksnr.**	19	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hovdansveien 36, 4904 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	143
Navn	Kommuneplan 2017 - 2029
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.02.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4213/dokumenter/1253/Gjeldende%20bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20Kommuneplanens%20arealdel.pdf
Delarealer	**Delareal** 87 242 m^2 **Arealbruk** Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende
	Delareal 8 m^2 **Arealbruk** Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende
	Delareal 15 m^2 **KPHensynsonenavn** H370 **KPFare** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
Id	128

Navn	Kommunedelplan for kystsonens byggeområder 2011-2023
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.05.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4213/dokumenter/563/Bestemmelser_signert.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 903 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Tvedestrand kommune

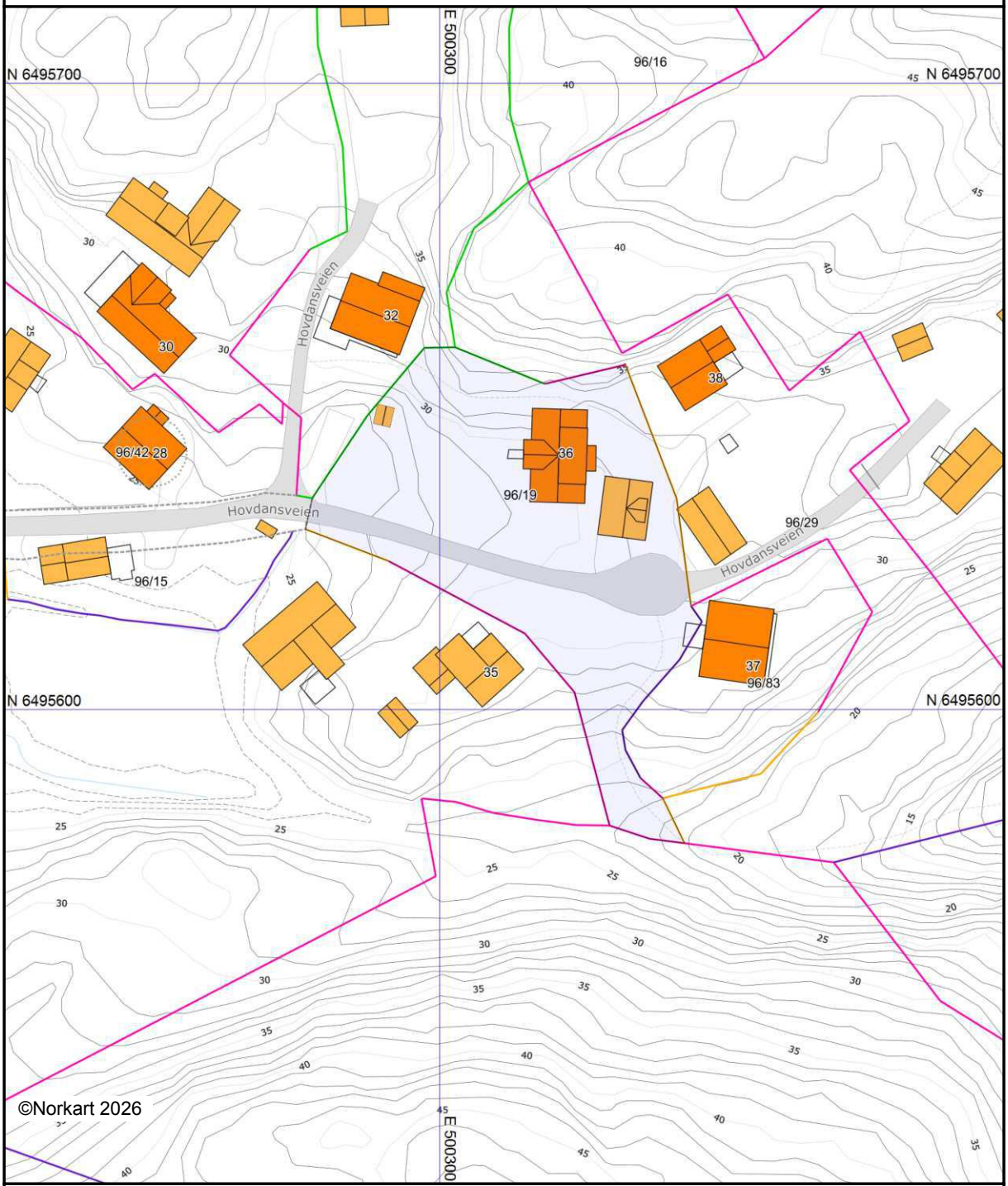
Grunnkart

Eiendom: 96/19
Adresse: Hovdansveien 36
Dato: 05.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Hovdan			96 19/75	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Tilbygg	Bolighus	Udatert	23.10.1986	381/86 Br
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Thor Hegland Halvorsen		Hovdan, her		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
" "	"	" "		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Arne Hansen		4915 V Sandøya		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Arbeidene er utført etter søknad datert 2. juli 1986.

Sted og dato		Stempel	TVEDESTRAND KOMMUNE Bygningskontrollør
Tvedestrand	23.07.87	Knut Jacob Vangstad Underskrift byggkontrollør	

Sendes til

[X] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Nr 2129 For... Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

Tvedestrand kommune

Ledningskart

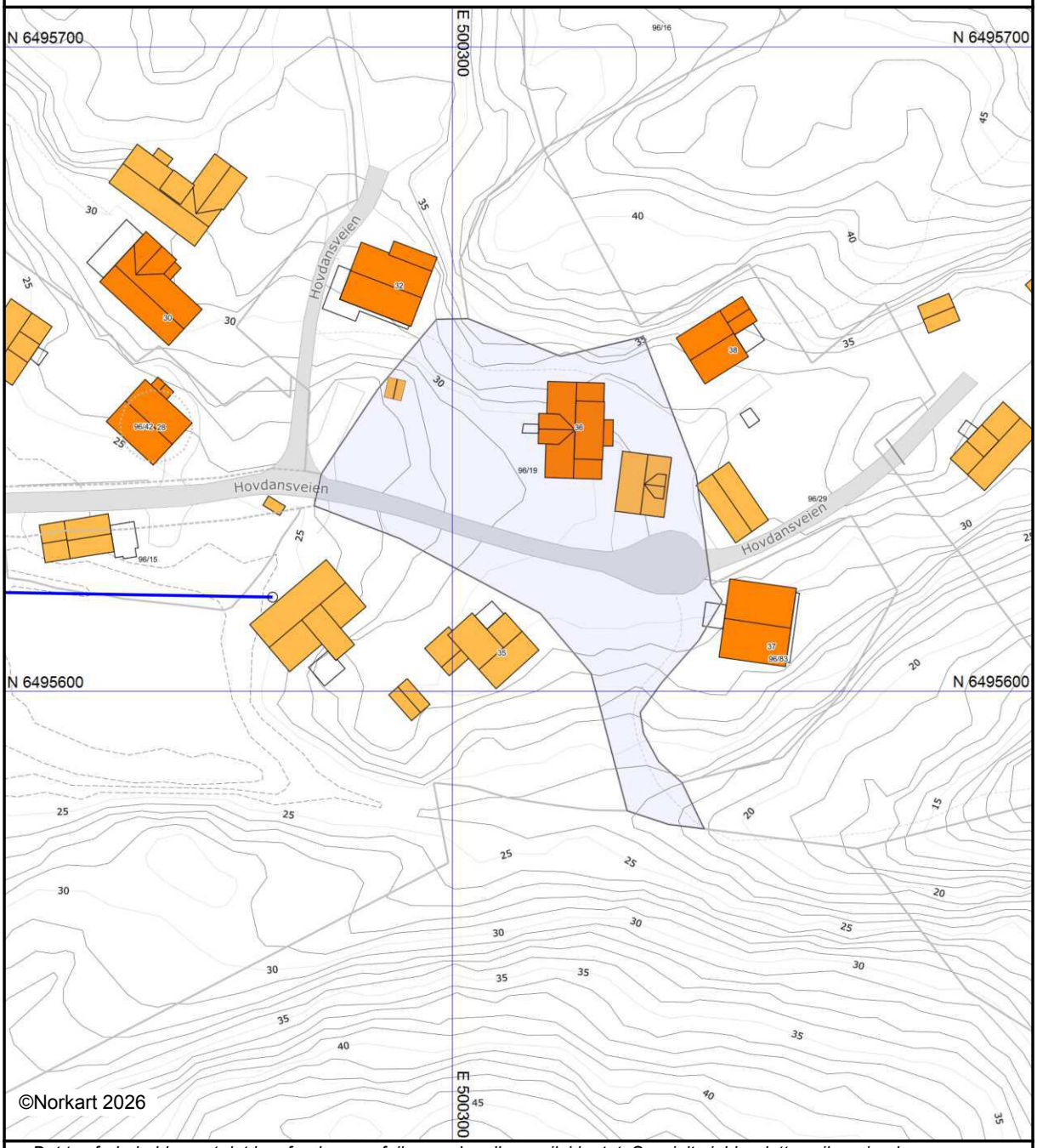
Eiendom: 96/19
Adresse: Hovdansveien 36
Dato: 05.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.

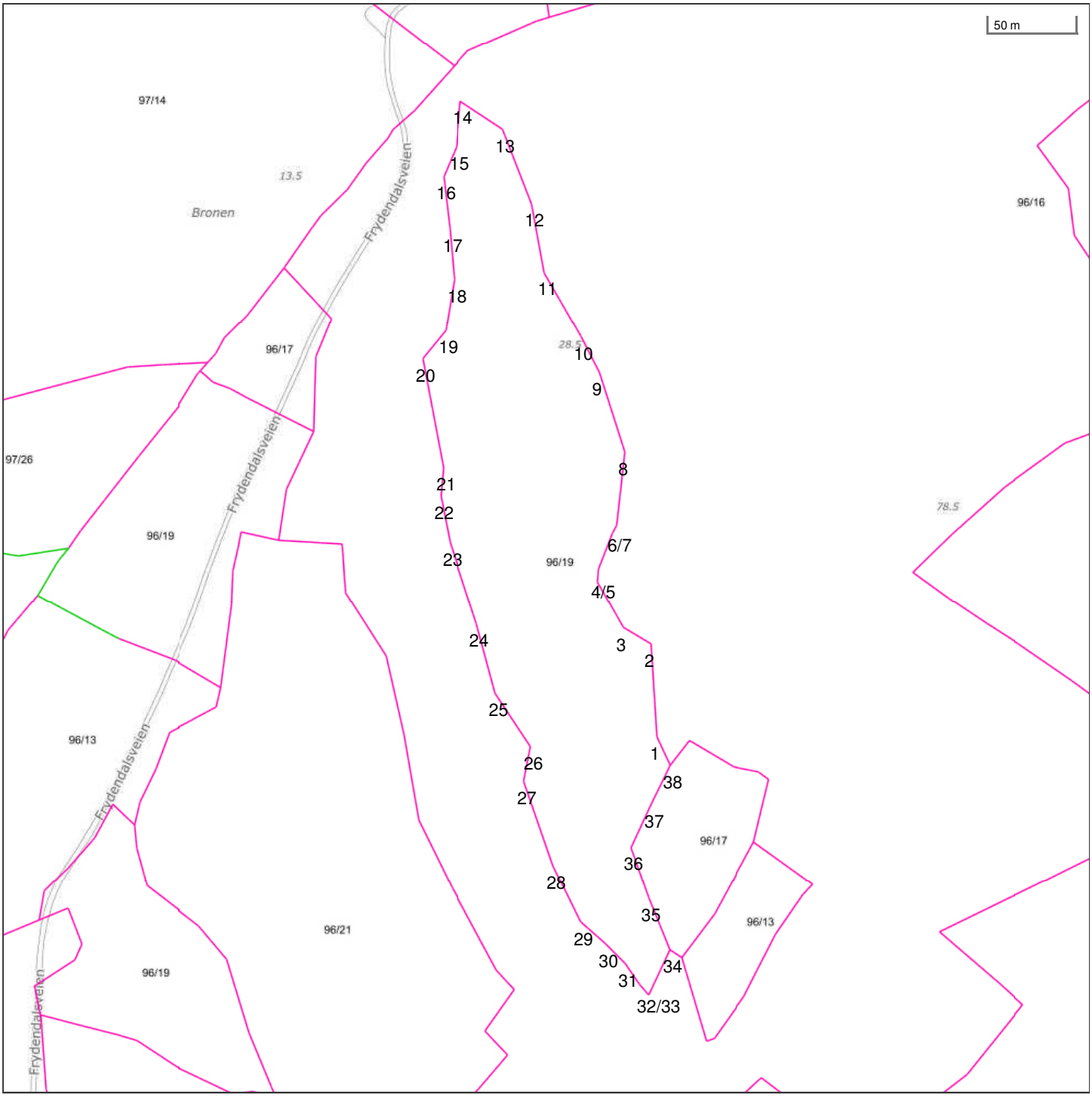


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 05.06.2026

Eiendomskart for eiendom 4213 - 96/19//

Teig 1 av 11



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

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

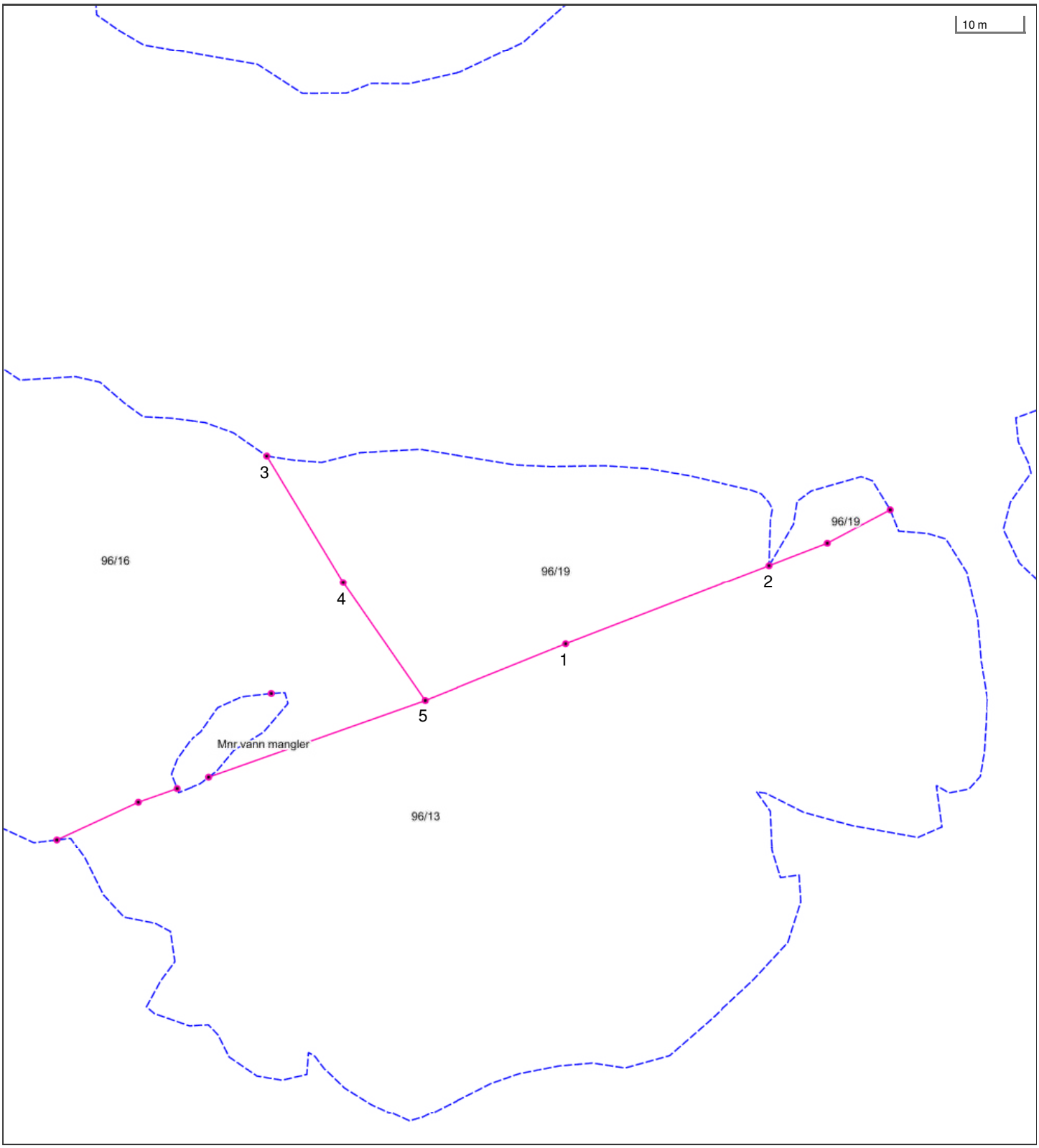
Teig 1 av 11

Areal	34 865,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6496166,82	**Øst**	500236,42	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6496045,32	500305,63	200 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	17,85	
2	6496098,24	500302,27	200 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	53,03	
3	6496107,69	500286,46	200 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	18,42	
4	6496133,81	500271,6	200 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	30,05	
5	6496141,1	500272,17	200 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	7,31	
6	6496161,98	500280,3	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	22,41	
7	6496166,2	500282,61	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	4,81	
8	6496207,84	500287,28	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	41,90	
9	6496253,05	500272,8	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	47,47	
10	6496273,94	500262,1	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	23,47	
11	6496310,22	500241,12	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	41,91	
12	6496349,47	500233,89	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	39,91	
13	6496392	500217,29	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	45,65	
14	6496407,92	500193,03	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	29,02	
15	6496381,81	500190,72	200 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	26,21	
16	6496364,94	500183,5	200 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	18,35	
17	6496335,51	500186,98	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	29,64	
18	6496306,33	500189,57	200 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	29,29	
19	6496277,21	500184,69	200 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	29,53	
20	6496261,07	500171,51	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	20,84	
21	6496198,89	500183,33	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	63,29	
22	6496182,81	500181,88	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	16,15	
23	6496156,37	500187,14	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	26,96	
24	6496109,75	500202,3	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	49,02	
25	6496070,17	500213,04	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	41,01	
26	6496039,8	500233,25	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	36,48	
27	6496020,04	500229,38	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	20,14	
28	6495971,81	500246,13	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	51,06	
29	6495939,58	500262,04	200 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	35,94	
30	6495927,15	500276,21	200 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	18,85	

31	6495915,95	500287,4	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	15,83	
32	6495903,88	500295,7	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	14,65	
33	6495897,85	500300,96	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,00	
34	6495923,67	500313,05	200 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	28,51	
35	6495953,52	500300,94	200 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	32,21	
36	6495982,2	500290,81	200 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	30,42	
37	6496006,78	500302,23	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	27,10	
38	6496029,17	500313,23	200 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	24,95	

Teig 2 av 11



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

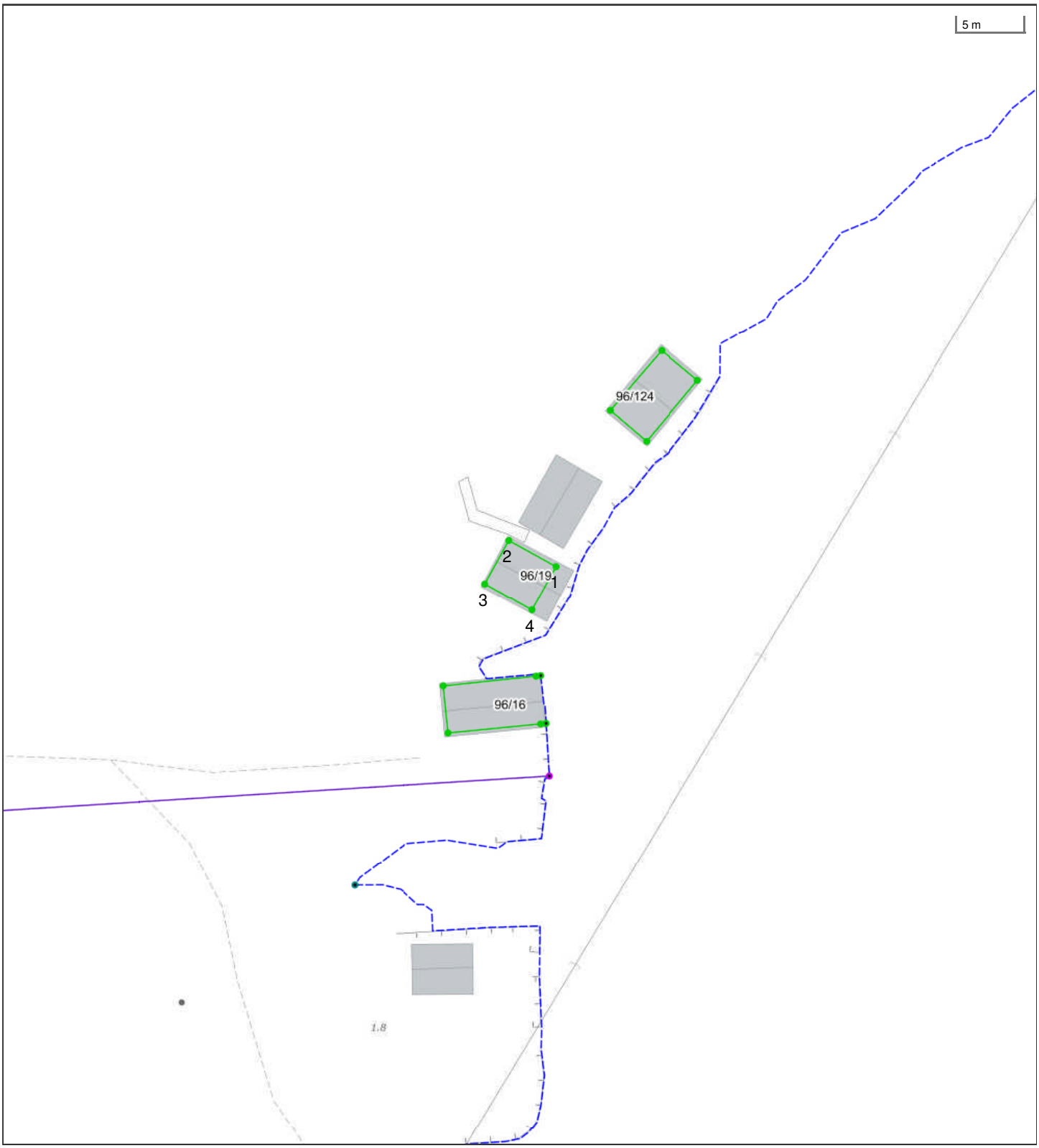
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 11

Areal	1 724,10 m^2	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vannkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6495489,04	**Øst**	499594,74	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6495475,92	499609,32	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	22,83	
2	6495487,68	499639,99	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	32,85	
3	6495504,09	499564,32	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	86,75	
4	6495485,12	499575,81	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	22,18	
5	6495467,41	499588,14	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	21,58	

Teig 3 av 11



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

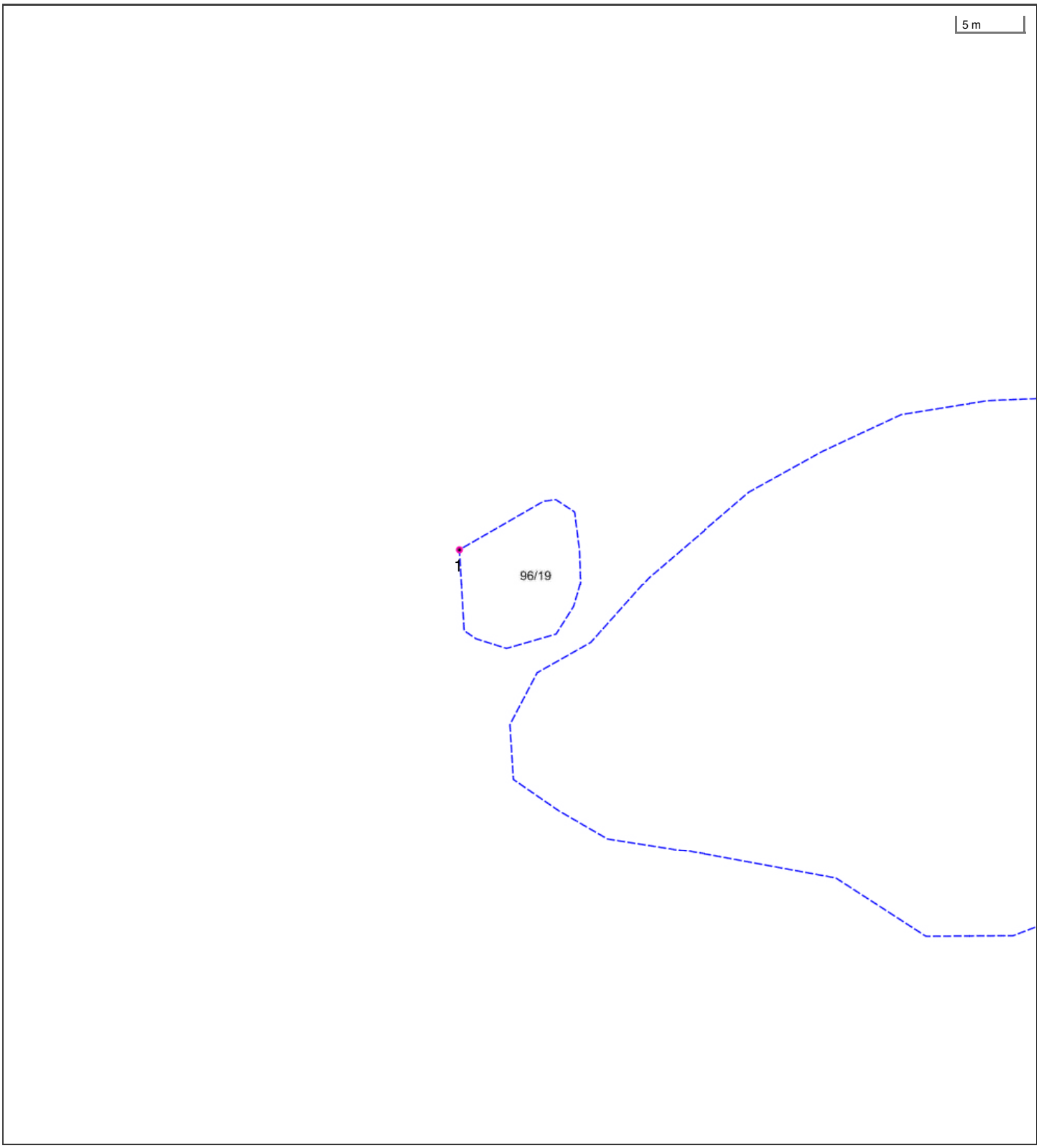
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 3 av 11

Areal	15,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6495605,931913	**Øst**	500479,367757	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6495607,064	500482,306	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,73	
2	6495609,023475	500478,761574	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	4,05	
3	6495605,758475	500476,956574	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,73	
4	6495603,799	500480,501	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	4,05	

Teig 4 av 11



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

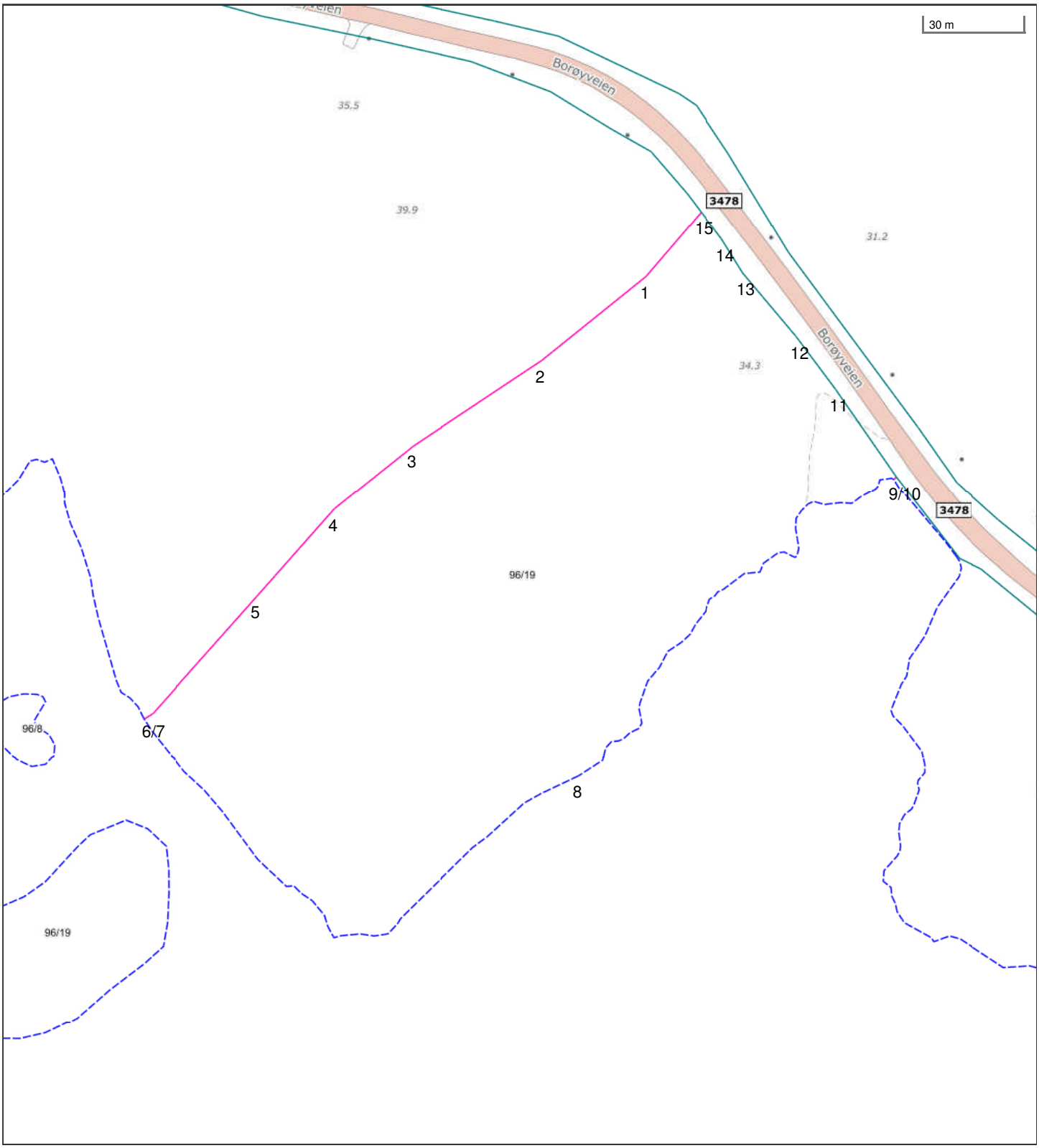
- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr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

Teig 4 av 11

Areal	77,10 m^2	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vannkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6495585,62	**Øst**	499538,66	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6495587,45	499534,66	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	

Teig 5 av 11



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

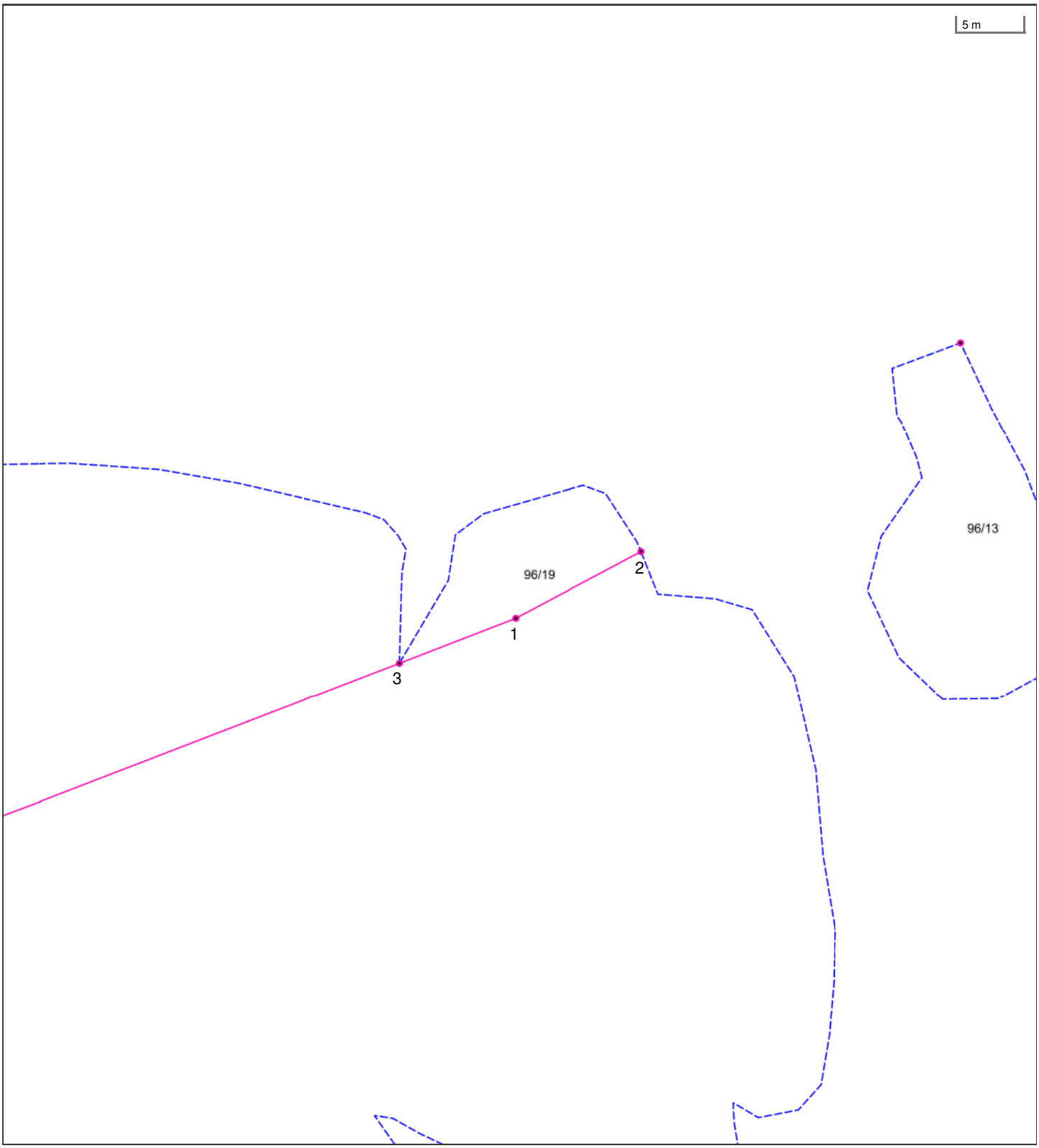
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 5 av 11

Areal	21 600,80 m^2	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vannkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6495707,77	**Øst**	499735,99	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6495788,59	499774,33	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	25,56	
2	6495763,48	499743	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	40,15	
3	6495737,95	499704,39	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	46,29	
4	6495718,97	499680,51	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	30,50	
5	6495692,69	499657,17	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	35,15	
6	6495657,69	499625,86	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	46,96	
7	6495656	499623,14	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	3,20	
8	6495638,86	499754,11	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	180,38	
9	6495727,83	499848,8	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	150,64	
10	6495728,56	499849,62	15 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	1,10	
11	6495754,84	499831,37	15 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	32,00	
12	6495770,66	499819,52	15 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	19,77	
13	6495789,58	499803,57	15 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	24,75	
14	6495799,91	499797,11	15 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	12,18	
15	6495807,97	499790,99	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	10,12	

Teig 6 av 11



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

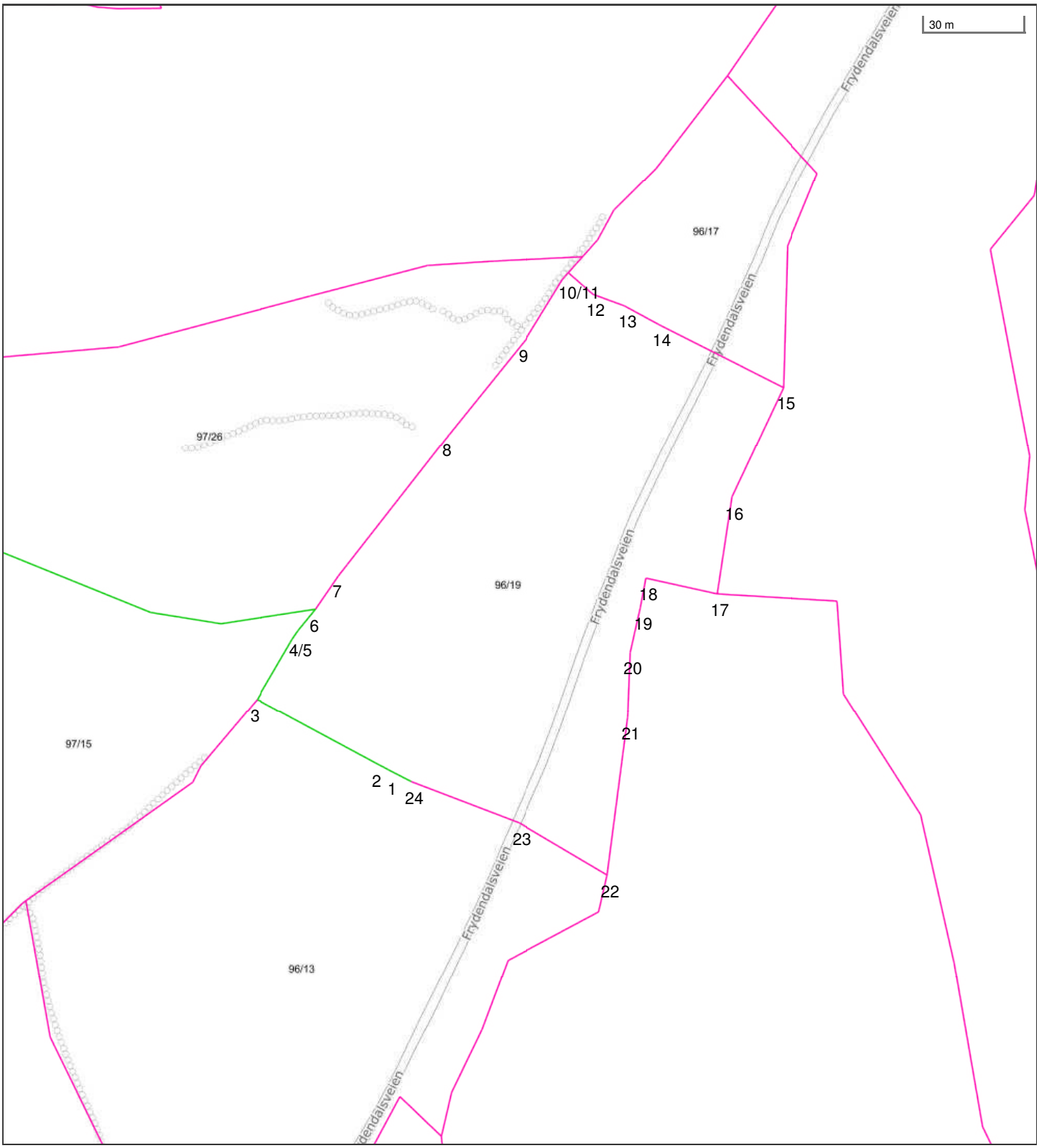
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 6 av 11

Areal	110,00 m^2	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vannkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6495493,45	**Øst**	499648,71	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6495491,05	499648,74	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	9,38	
2	6495496,04	499658,19	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	10,69	
3	6495487,68	499639,99	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	28,02	

Teig 7 av 11



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

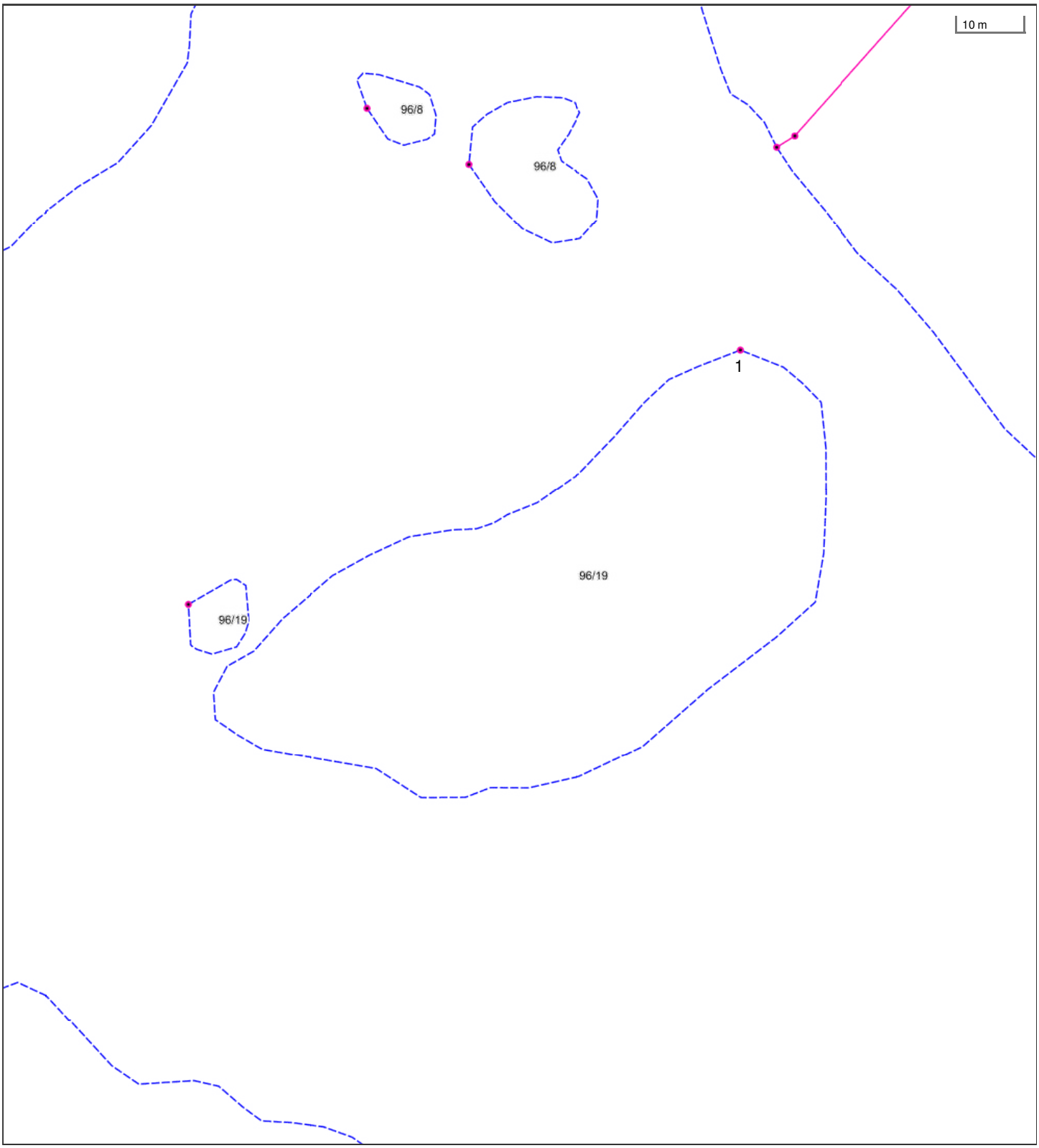
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 7 av 11

Areal	13 899,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6496184,46	**Øst**	500045,36	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6496103,98	499992,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Steingjerde (60)	5,83	
2	6496106,4	499987,42	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,22	
3	6496126,01	499950,96	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	41,40	
4	6496144,09	499961,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Steingjerde (60)	20,95	
5	6496146,61	499963,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Steingjerde (60)	3,05	
6	6496153,07	499968,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	8,36	
7	6496163,1	499975,47	200 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	12,18	
8	6496205,48	500008,65	200 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	53,82	
9	6496233,96	500031,6	200 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	36,58	
10	6496251,95	500042,67	200 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	21,12	
11	6496254,05	500044,52	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	2,80	
12	6496247,57	500051,93	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	9,84	
13	6496244,09	500061,4	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	10,09	
14	6496238,49	500071,73	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	11,75	
15	6496219,56	500109,23	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	42,01	
16	6496186,69	500093,7	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	36,35	
17	6496157,64	500089,27	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	29,39	
18	6496162,36	500067,83	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	21,95	
19	6496153,48	500066,15	200 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	9,04	
20	6496140,11	500063,12	200 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	13,71	
21	6496120,53	500062,35	200 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	19,60	
22	6496073,35	500056,17	200 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	47,58	
23	6496088,94	500029,67	200 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	30,75	
24	6496101,3	499997,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Steingjerde (60)	34,71	

Teig 8 av 11



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

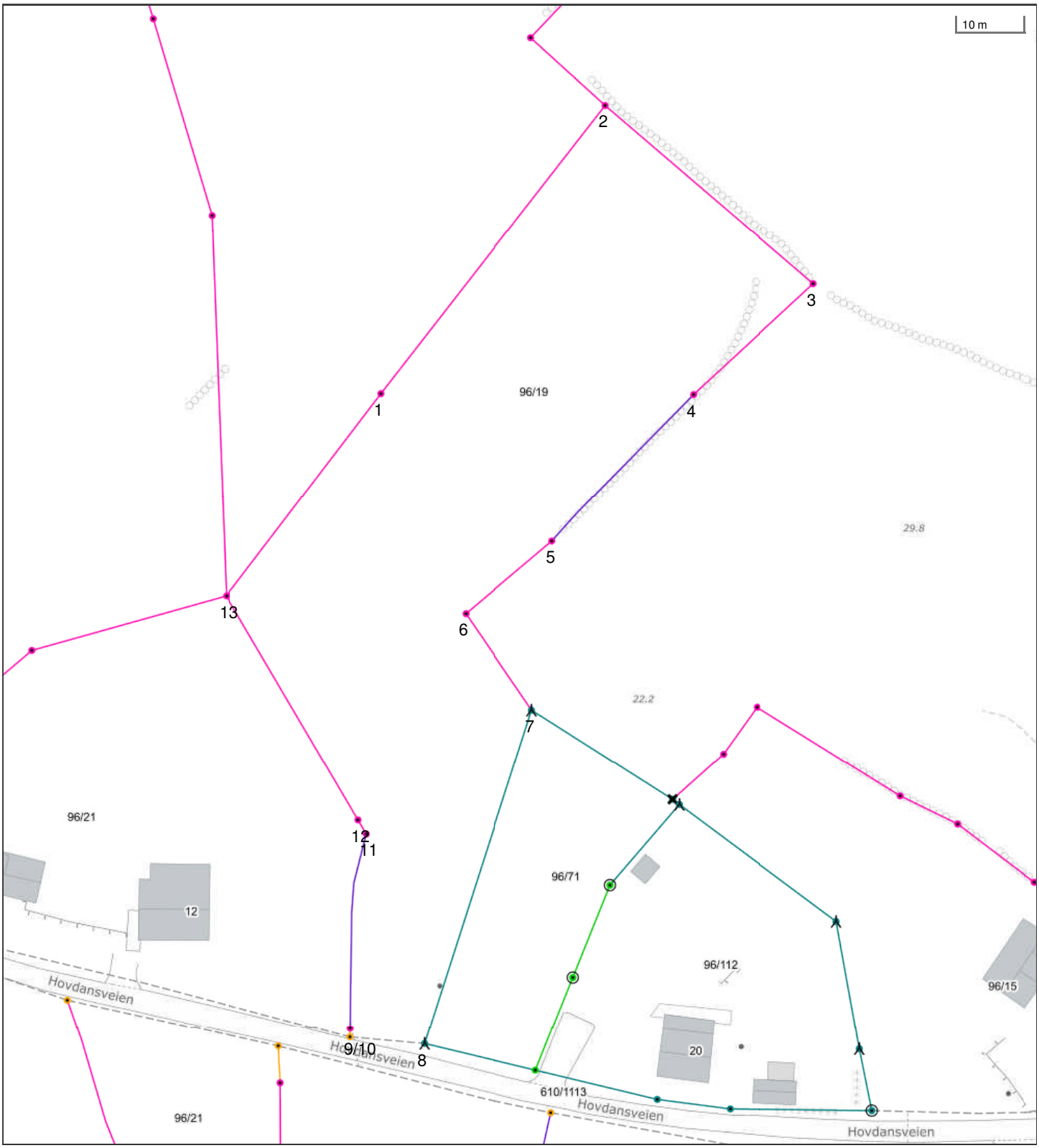
- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr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

Teig 8 av 11

Areal	3 418,90 m^2	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vannkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6495596,84	**Øst**	499601,43	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6495625,58	499617,68	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	

Teig 9 av 11



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

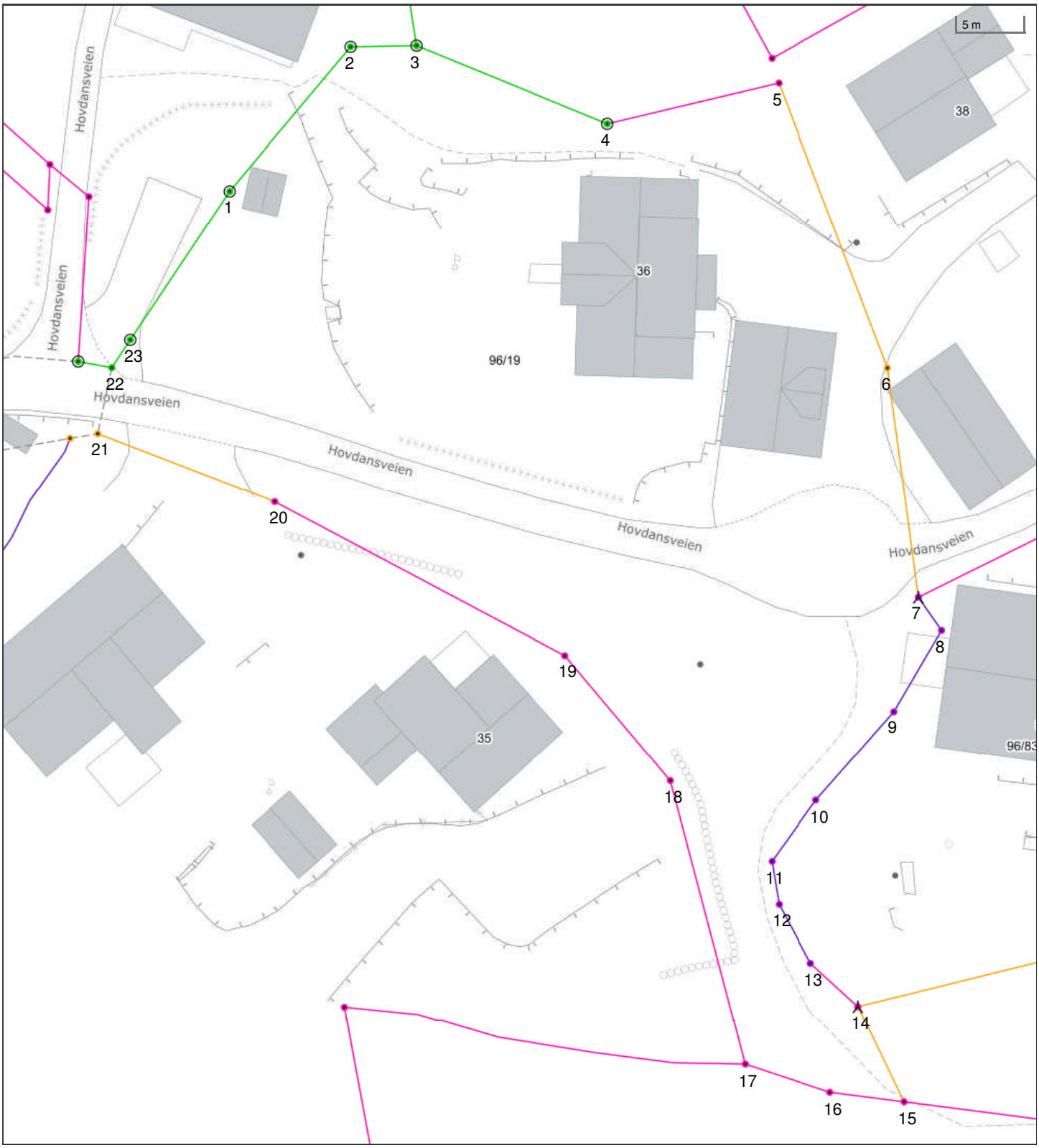
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 9 av 11

Areal	4 456,60 m^2	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vegkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6495731,52	**Øst**	500145,35	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6495739,62	500134,54	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	38,25	
2	6495782,84	500168,32	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	54,85	
3	6495756,07	500199,67	200 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	41,22	
4	6495739,49	500181,62	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	24,51	
5	6495717,48	500160,3	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	30,65	
6	6495706,61	500147,34	200 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	16,92	
7	6495692,18	500157,26	13 cm	Jordfast stein (JS)	Bolt (52)	17,51	
8	6495642,05	500141,11	13 cm	Jordfast stein (JS)	Bolt (52)	52,67	
9	6495643,03	500129,89	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	11,26	
10	6495644,34	500129,92	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	1,31	
11	6495673,55	500132,33	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	29,46	
12	6495675,66	500131,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,44	
13	6495709,26	500111,27	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	39,02	

Teig 10 av 11 (hovedteig)



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

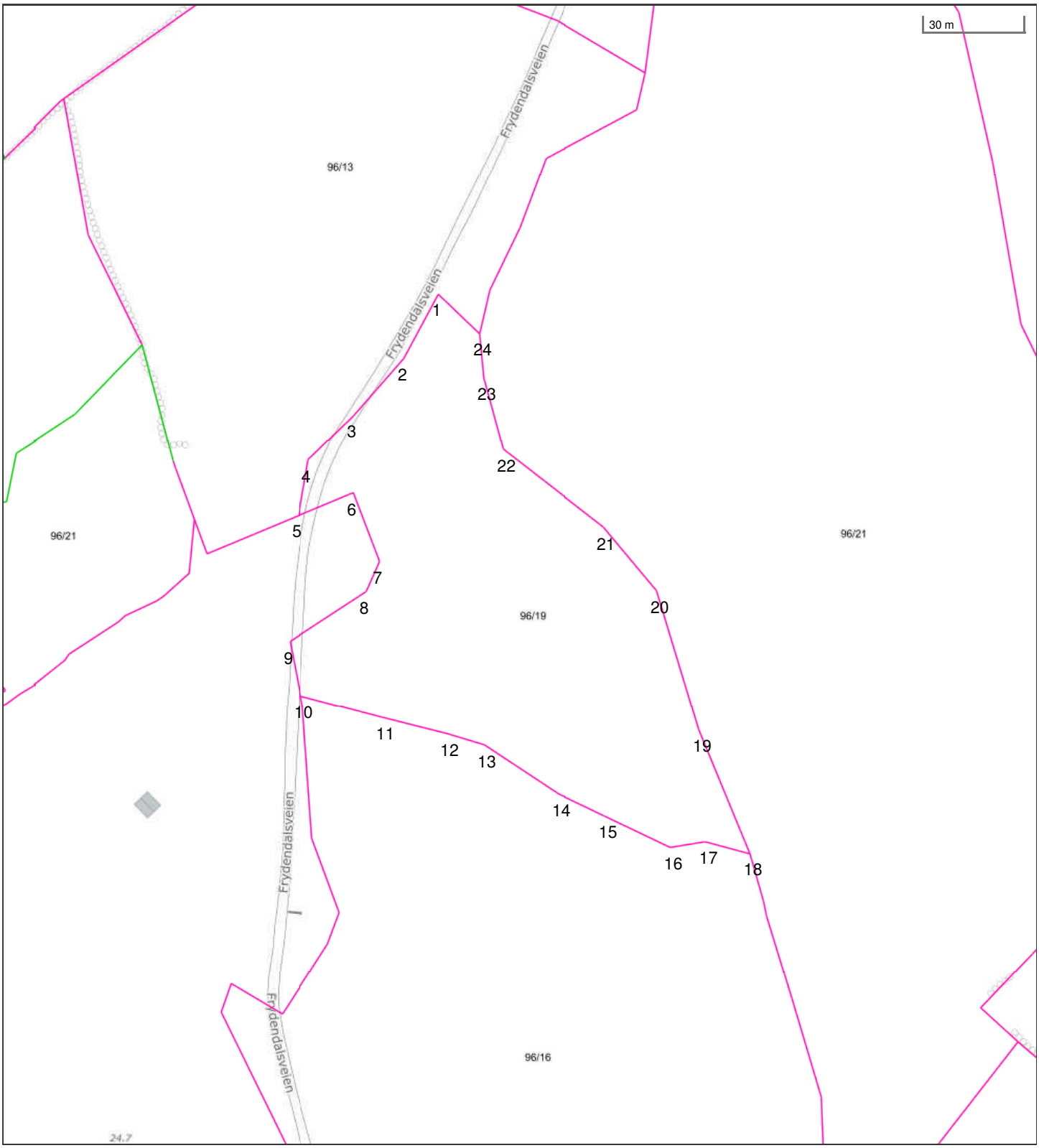
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 10 av 11 (hovedteig)

Areal	2 375,60 m^2	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vegkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6495634,56	**Øst**	500303,07	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6495646,96	500288,39	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,41	
2	6495657,77	500297,5	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,14	
3	6495657,86	500302,44	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,94	
4	6495652,02	500316,79	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,49	
5	6495655,07	500329,7	200 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	13,27	
6	6495633,72	500337,89	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,87	
7	6495616,527019	500340,211269	50 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	17,35	
8	6495614,047625	500341,953546	50 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	3,03	
9	6495607,949655	500338,368475	50 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	7,07	
10	6495601,315599	500332,505043	50 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	8,85	
11	6495596,725369	500329,188015	50 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	5,66	
12	6495593,508857	500329,7241	50 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	3,26	
13	6495589,086154	500332,102979	50 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	5,02	
14	6495585,84	500335,67	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	4,82	
15	6495578,66	500339,14	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,97	
16	6495579,37	500333,56	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,62	
17	6495581,47	500327,17	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	6,73	
18	6495602,77	500321,53	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	22,03	
19	6495612,14	500313,61	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	12,27	
20	6495623,68	500291,82	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,66	
21	6495628,8	500278,48	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	14,29	
22	6495633,74	500279,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,05	
23	6495635,82	500280,92	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,50	

Teig 11 av 11



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 11 av 11

Areal	10 620,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6495890,79	**Øst**	500032,26	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6496007	499993,84	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	17,18	
2	6495987,8	499983,48	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	21,82	
3	6495970,55	499968,31	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	22,97	
4	6495957,37	499954,7	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,95	
5	6495940,61	499951,8	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	17,01	
6	6495947,45	499968,3	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	17,86	
7	6495926,89	499976,2	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	22,03	
8	6495917,88	499972,19	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	9,86	
9	6495902,95	499949,2	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	27,41	
10	6495886,54	499952,36	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	16,71	
11	6495880,1	499976,98	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	25,45	
12	6495875,23	499996,33	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	19,95	
13	6495871,82	500007,69	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	11,86	
14	6495857,13	500030,04	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	26,75	
15	6495850,5	500043,98	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	15,44	
16	6495841,13	500063,71	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	21,84	
17	6495842,83	500074,22	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	10,65	
18	6495839,21	500087,68	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	13,94	
19	6495876,33	500072,31	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	40,18	
20	6495918,13	500059,59	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	43,69	
21	6495937,17	500043,59	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	24,87	
22	6495960,49	500013,4	200 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	38,15	
23	6495981,98	500007,51	200 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	22,28	
24	6495995,14	500006,27	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	13,22	

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

Dato: 08.06.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Restanser og legalpant

Gnr:	**96**	Bnr:	**19**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Hovdansveien 36, 4904 TVEDESTRAND**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

☒ **Det er ingen restanser / morarente fra tidligere forfalte terminer**

☐ **Restanser:**

Kulturminnerapport

Eiendom	4213 96/19		
Utskriftsdato	05.06.2026	**Antall datasett**	4

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

1 Berørte datasett

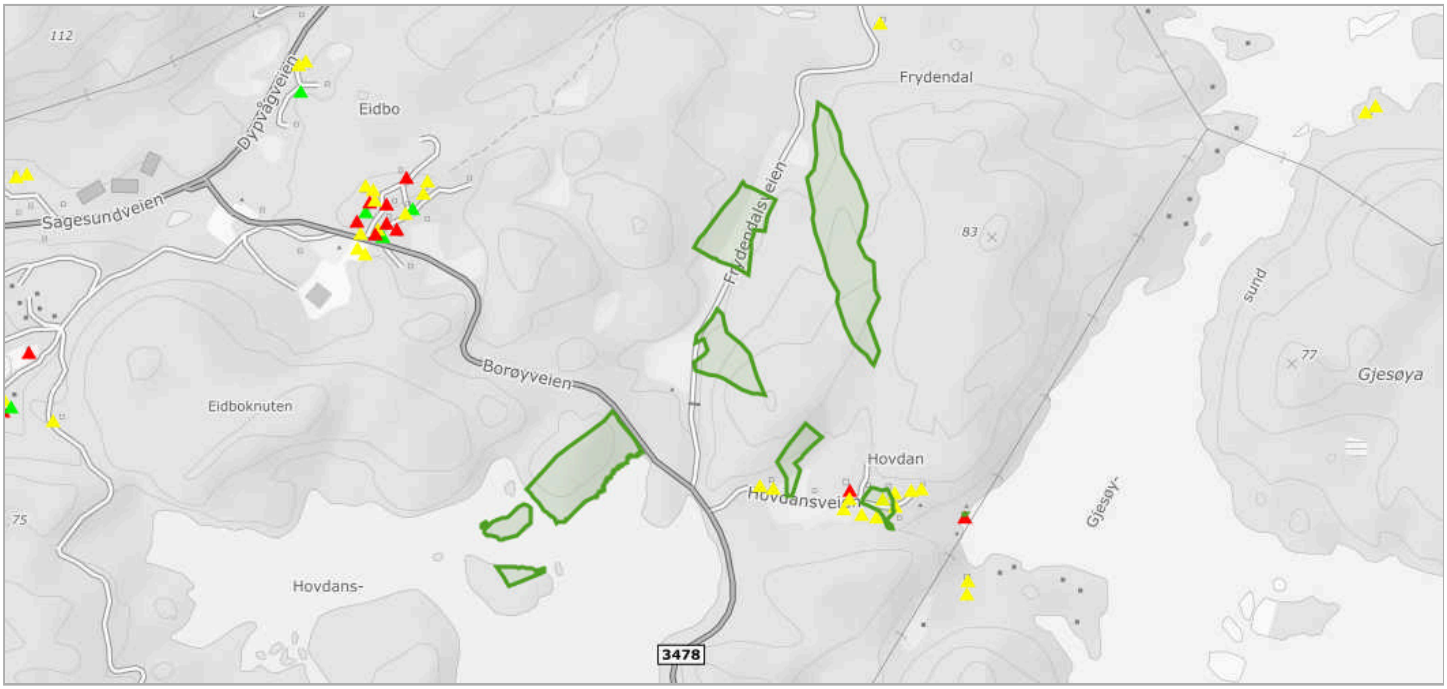
- Kulturminner - SEFRAK

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	04.06.2026



Om datasettet

Bygningar (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
- Meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0914-0403-052	BOLIG, HOVDAN, "HÅVDAN", TVEDESTRAND	Annet SEFRAK-bygg
0914-0403-057	SJØBU, HOVDAN, HOVDANBUKTA, TVEDESTRAND	Meldepliktig i hht Kulturminnelova §25

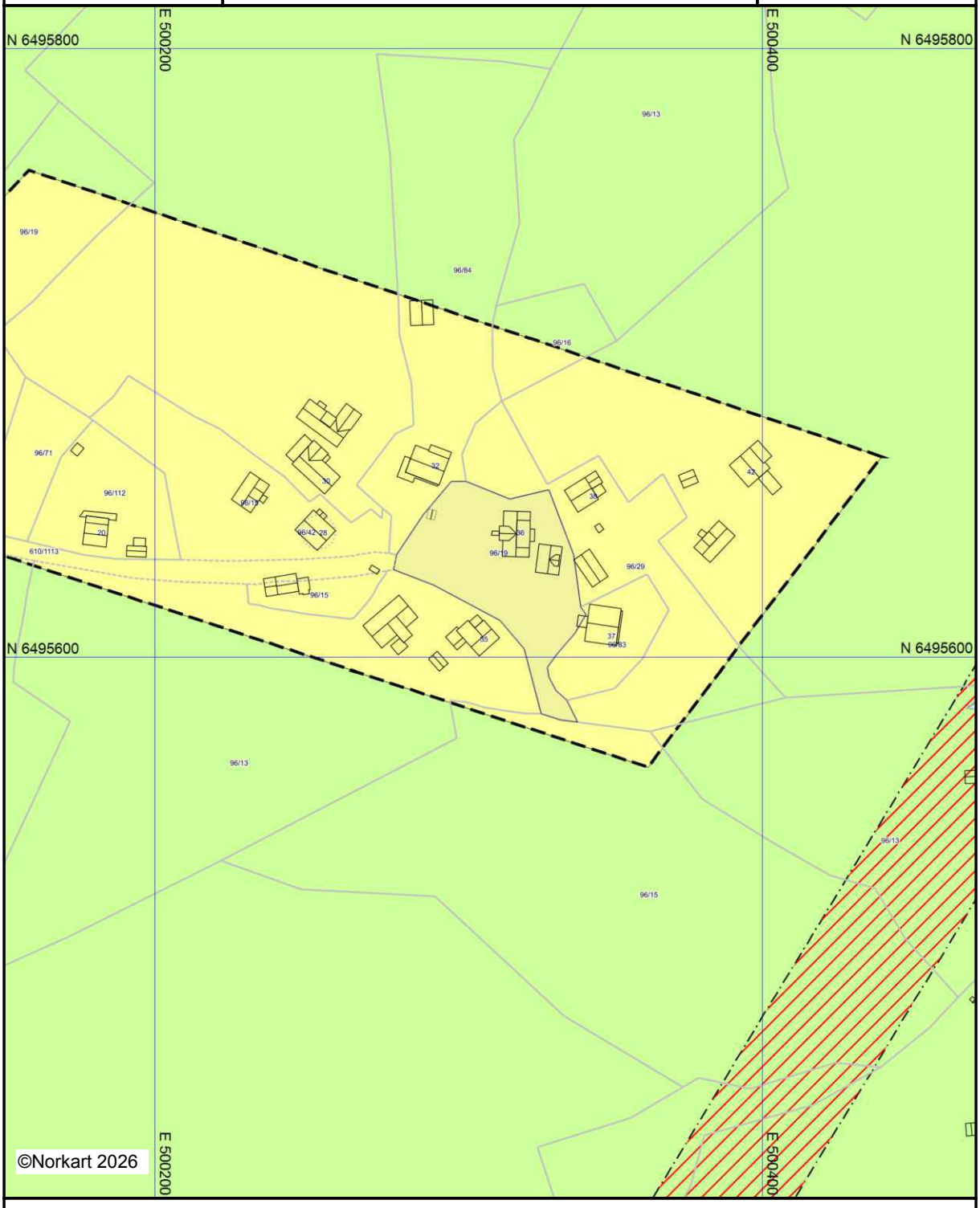
Tvedestrand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 96/19
Adresse: Hovdansveien 36
Utskriftsdato: 05.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

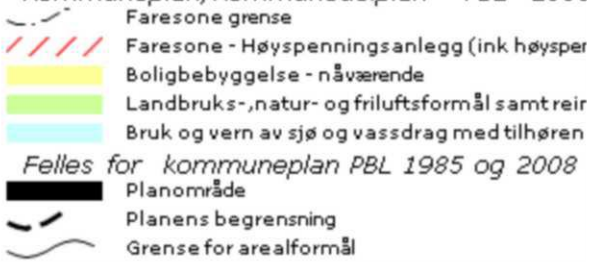
UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Dato: 08.06.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Byggetegninger

Gnr:	**96**	Bnr:	**19**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Hovdansveien 36, 4904 TVEDESTRAND**						

Det finnes ingen historisk målebrev. Eiendommen ble opprettet før 1930.	☒

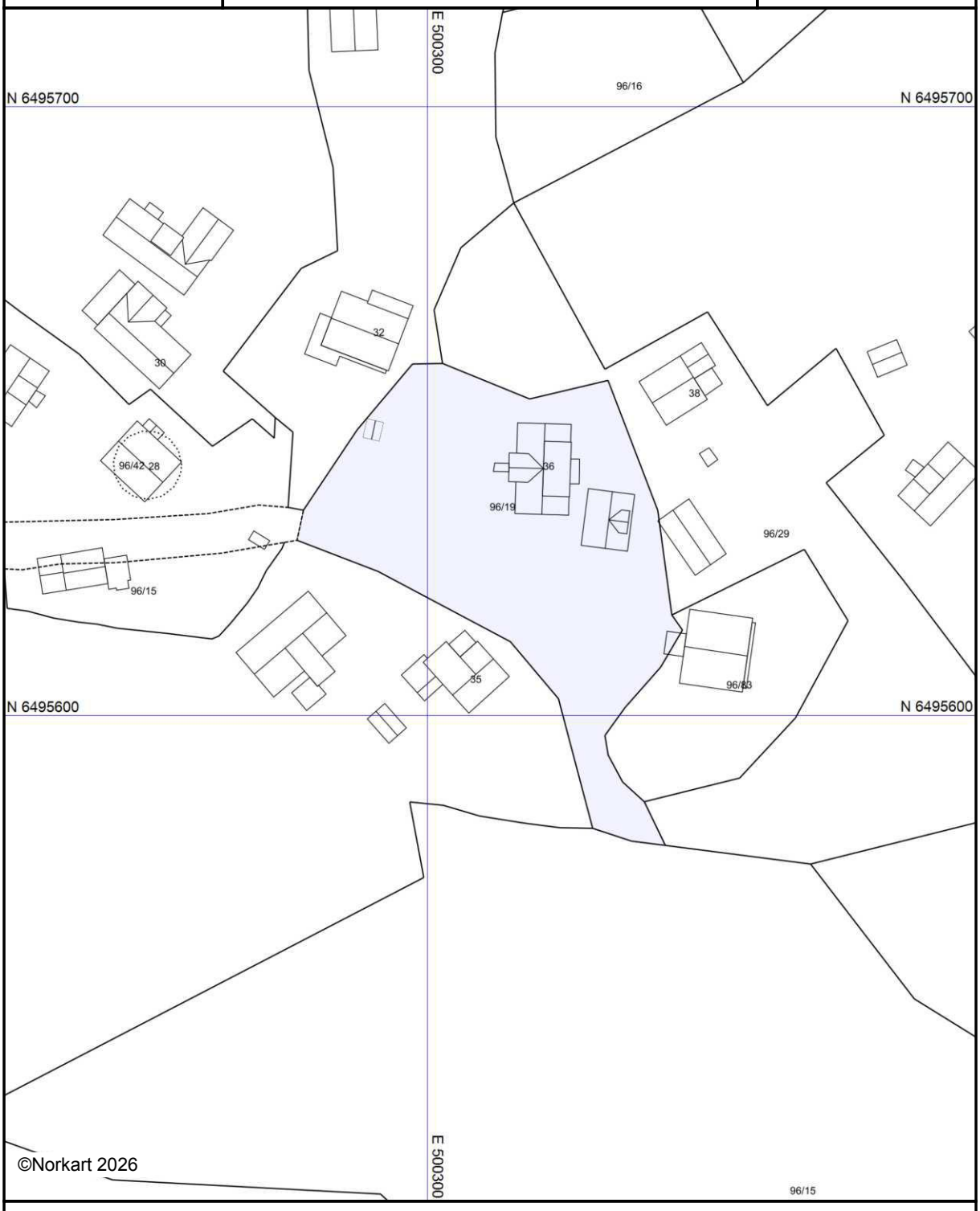
Tvedestrand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 96/19
Adresse: Hovdansveien 36
Utskriftsdato: 05.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommunedelplan for kystsonens byggeområder 2011-2023
Bestemmelser og retningslinjer

Revidert 26.04.2012, vedtatt i kommunestyret 15.05.12

§11-1 Kommunedelplanens virkeområde

Kommunedelplanen gjelder for kystsonens byggeområde nr. 1 – 45. Områdene er avgrenset og kodet etter gjeldende SOSI- standard på kommuneplankartet. For øvrige arealer i kommunen gjelder fremdeles kommuneplanens arealdel for 2007-19 med tilhørende bestemmelser, jfr. planprogram.

§11-9 Generelle bestemmelser

1. Plankrav og nye reguleringsplaner

Med mindre annet er bestemt etter §11-10 nr.1 stilles det krav om reguleringsplan før det kan foretas bygge og anleggstiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1, §20-2 og §20-3. I de områdene som omfattes av denne kommunedelplanen skal det ved utarbeiding av nye reguleringsplaner som hovedregel ikke planlegges utbygging utenfor kommunedelplanens byggegrenselinjer.

3. Krav til tekniske løsninger

Tillatelse til nye tiltak betinger at *eksisterende* tekniske infrastruktur er tilfredstillende.
For tiltak som iverksettes med hjemmel etter §11-10 nr.1 er det krav om at det ikke utløses behov for nye veg, vann og avløpsnett utover stikkveger og stikkledninger for enkelteiendommer.

5. Byggegrenser, funksjonskrav, utbyggingsvolum

a1. Byggegrenser langs sjø

Det generelle byggeforbudet etter pbl. §1-8 er opphevet for arealene bak byggegrensene som er lagt inn i kommunedelplanen, jfr. §11-10 nr.1. Der byggegrensen er lenger fra sjø enn 100 meter er byggeforbudssonen etter pbl. §1-8 utvidet. Der byggegrensen går ut i sjø kan det ikke bygges lenger ut i sjø enn det byggegrensene viser.

a2. Byggegrenser langs offentlig veg

I kommunedelplanens byggeområder fastsettes byggegrensene slik:

- Fylkesvei. Minste avstand fra vegmidte skal være 20 lm
- Kommunal vei. Minste avstand fra vegmidte skal være 8 lm

Siktsoner i kryss skal utføres i samsvar med vegvesenets standard krav

b. Universell utforming, uteareal, lekeområder og plassering av byggverk

Alle boområder skal ha arealer for lek som er egnet til formålet for ulike alderstrinn.
Lekearealer skal være trygge, ha gunstige solforhold og være på bakkenivå.
I kommunedelplanens byggeområder skal det være et minimum uteoppholdsareal på 50 m2 pr. boenhet. Oppholdsareal på balkong etc. kan medregnes

c. Flom/byggehøyde over havet

På bygg ved sjøen er kravet at OK gulv 1. etg. ikke skal være under kote +2.50, og kjeller under dette nivået skal bygges vanntett. For utomhusanlegg ved sjøen skal overflaten ikke være lavere enn kote + 1.70. Brygger er unntatt fra dette kravet.

d. Utbyggingsvolum (*Definisjon: I disse bestemmelsene er BYA bebygd grunnflate inkl. terrasser, men parkeringsareal skal ikke regnes ikke med)*

- Samlet bebyggelse for hver bolighushuseiendom skal ikke overstige over 200 m2 (BYA) Tilbygg og utvidelse av bebygget areal utover dette tillates ikke
- Samlet bebyggelse for hver fritidshuseiendom skal ikke overstige 120 m2. (BYA) Tilbygg og utvidelse av bebygget areal utover dette tillates ikke
- Frittstående garasjebygg skal ikke overstige 50 m2 (BYA)
- Frittstående anneks/uthus og øvrige sekundærbygg skal ikke overstige 30 m2 BYA
- Sjøboder/naust bør ikke ha bruksareal over $12m^2$
- Bruksendring av sjøbod er ikke tillatt.
- Brygge til enkelteiendommer bør ha maks bryggeareal 15 m2 og maks bredde bryggefront 5,0 m. Begrensningen gjelder ikke ved etablering av fellesbrygger innenfor arealer som er avsatt til dette i kommuneplanen.
- Reglene om utbyggingsvolum beskrevet ovenfor gjelder på generelt grunnlag såfremt ikke annet er fastsatt etter § 11-10 nr. 1

Fritidsboliger som er godkjent og i bruk som fritidsbolig behandles som fritidsbolig uavhengig av om arealformålet er bolig i kommuneplanen. Bolig som er godkjent og i bruk som bolig behandles som bolig uavhengig av om arealformålet er fritidsbolig i kommuneplan.

Maks mønehøyder fra gjennomsnittelig terreng settes til:

- Helårsbolig:	8,0 m
- Fritidsbolig:	7,5 m
- Garasje	5,5 m
- Anneks / Frittstående sekundærbygg	5,0 m
- Sjøbod der makskravet er 12 m2	4,0 m

e. Skilt og reklame

Skilt og reklameinnretninger skal utformes i samsvar og harmoni med omgivelsene og bygningen det plasseres på/i.

f. Parkering

Med mindre annet følger av reguleringsplan gjelder følgende normkrav:

- Enebolig og fritidsbolig: min. 2.0 p-plasser pr. bruksenhet, inkl. evt. garasjeplass.
- Forretning/kontorer: Min 1 plass pr. 50 m2 bruksareal
- Industri/lager: Min 1 plass pr. 100 m2 bruksareal
- Båthavner fellesanlegg: Min. 0,4 P-plass pr. båtplass

For øvrig gjelder generelt mål om arealøkonomisering

6. Estetikk , samt midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg.

a. Estetikk

Tiltak etter pbl. Kap.20 skal følge miljøverndepartementets veileder T-1179 "Estetikk i plan og byggesaker".

b. Midlertidige konstruksjoner og anlegg

Oppankring av husbåter og liknende flytende konstruksjoner tillates ikke med mindre det er regulert til formålet. Denne bestemmelsen gjelder innenfor sjøarealene som er avsatt i kommunedelplanen.

7. **Bevaring av eksisterende bygninger og kulturmiljø.**
Der tiltak berører bygninger eller anlegg som er bygd før 1900 skal det tas særlige hensyn til bygningsmiljø og kulturmiljø, og det tillates ikke inngrep som vil virke forringende. Før det gis tillatelse til tiltak i denne type miljø skal det innhentes forhåndsuttalelse fra fylkeskommunens kulturvernseksjon.

8. **Forbud mot fradeling**
Fradeling av ubebygde tomter er ikke tillatt. Slik fradeling skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid.

§11-10 Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 1, 2

1. **Unntak fra plankrav**
For kommunedelplanens virkeområde er det gjort unntak fra plankravet etter §11-9, nr.1 for mindre tiltak innenfor byggegrenselinjene.

Innenfor områdene KDP 27, 29, 31, 39 og 43 er det avsatt areal til forretning, og dersom ikke annet er uttalt gjelder de samme unntaksvilkårene her som for bolig og fritidsboligformål.

Tiltakene som er unntatt plankrav er følgende for hvert område:

Kdp1 Kvastad - Kdp2 Hantho - Kdp3 Skuggevik - Kdp9 Grønland - Kdp13 Snaresund – Kdp19 Hauketangen – Kdp20 Kilen – Kdp24 Basteberg – Kdp29 Rota – Kdp30 Bergøya – Kdp33 Normannvik – Kdp37 Dypvågdalen – Kdp38 Rørkil – Kdp39 Krokvågkilen – Kdp43 Bjørkenes

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m2.

2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig.

3. Atkomstbrygge for bolig eller fritidsbolig med flate på inntil 15m2 og med bryggefront på inntil 5 m

4. Utvidelse av bygning i byggeområde forutsatt at ikke utbyggingsvolum overskrider grensene fastsatt i § 11-9, pkt. 5d. Og at pkt.1 og 2 ovenfor følges.

5. Båtbu, brygge og næringsbygg som skal tjene til ferdsel til sjøs i næring. For båtbua bør verken bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) være over 40 m2 ,og den skal være uten isolasjon og innvendig kledning. Bryggen kan ikke være større enn 30 m2.

6. Sjøbod for fritidsfiske inntil 12 m2, jfr. statlige planretningslinjer.

7. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

Kdp4 Tangen - Kdp6 Epleviktangen - Kdp7 Råknes – Kdp8 Saulekilen – Kdp12 Nes – Kdp14 Kalven – Kdp16 Sia Sandvika – Kdp17 Borøykilen –Kdp22 Hella – Kdp28 Risøy - Skibvika – Kdp34 Skutevika – Kdp40 Åstø

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m2. .

2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig.

3. Utvidelse av bygning i byggeområde forutsatt at ikke utbyggingsvolum overskrider grensene fastsatt i § 11-9, pkt. 5d og at pkt.1 og 2 ovenfor følges.

4. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

Kdp5 Stamnes – Kdp18 Brennvika - Kdp25 Askerøy- Kdp26 Løktene – Kdp 32 Skibvik, Kdp36 Sanden – Kdp42 Hovdan - Kdp44 Dokkenes

1. Plankravet er ikke opphevet for tiltak i disse områdene.

Kdp10 Sagesund

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m2. .

2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig.

3. Tilbygg eller utvidelse av bygninger og anlegg innenfor industriområdene under forutsetning av at utnyttingsgraden ikke overskrider 50% BYA

4. Atkomstbrygge for bolig eller fritidsbolig med flate på inntil 15m2 og med bryggefront på inntil 5 m

5. Utvidelse av bygning i byggeområde forutsatt at ikke utbyggingsvolum overskrider grensene fastsatt i § 11-9, pkt. 5d. Og at pkt.1 og 2 ovenfor følges.

6. Båtbu, brygge og næringsbygg som skal tjene til ferdsel til sjøs i næring. For båtbua bør verken bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) være over 40 m2 og den skal være uten isolasjon og innvendig kledning. Bryggen kan ikke være større enn 30 m2.

7. Sjøbod for fritidsfiske inntil 12 m2, jfr. statlige planretningslinjer.

8. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

Kdp15 Sia/Gården

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m2. .

2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig.

3. Felles atkomstbrygge der det er vist med byggegrense i sjø på plankartet.

4. Utvidelse av bygning i byggeområde forutsatt at ikke utbyggingsvolum overskrider grensene fastsatt i § 11-9, pkt. 5d. Og at pkt.1 og 2 ovenfor følges.

5. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

Kdp21 Haven

1. Frittliggende bygning hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 12 m2 .

2. Atkomstbrygge for bolig eller fritidsbolig med flate på inntil 15m2 og med bryggefront på inntil 5 m

3. Utvidelse av offentlig brygge/fellesbrygge

4. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

Kdp23 Klåholmen

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m2. .

2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig.

3. Fellebryggeanlegg langs land der det er vist byggegrenser ut i sjø på plankartet.

4. Fellessjøboder i tilknytning til fellebryggeanlegget innenfor der det er vist byggegrenser ut i sjø på plankartet. Bodene skal være oppdelt i mindre sammenkjedede enheter med saltak på hver enhet og gavl mot sjø.

5. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

Kdp27 Lyngør

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m2. .

2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig.

3. Atkomstbrygge for bolig eller fritidsbolig med flate på inntil 15m2 og med bryggefront på inntil 5 m, jfr. også §11-10 pkt.2 og 11-9 pkt. 6 og 7

4. Utvidelse av bygning i byggeområde forutsatt at ikke utbyggingsvolum overskrider grensene fastsatt i § 11-9, pkt. 5d. og at pkt.1 og 2 ovenfor følges.

5. Båtbu, brygge og næringsbygg som skal tjene til ferdsel til sjøs i næring. For båtbua bør verken bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) være over 40 m2 ,og den skal være uten isolasjon og innvendig kledning. Bryggen kan ikke være større enn 30 m2.

6. Sjøbod for fritidsfiske inntil 12 m2, jfr. statlige planretningslinjer.

7. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

Kdp31 Gjeving

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m2. .

2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig.

3. Atkomstbrygge for bolig eller fritidsbolig med flate på inntil 15m2 og med bryggefront på inntil 5 m

4. Utvidelse av bygning i byggeområde forutsatt at ikke utbyggingsvolum overskrider grensene fastsatt i § 11-9, pkt. 5d. Og at pkt.1 og 2 ovenfor følges.

5. Sjøbod for fritidsfiske inntil 12 m2, jfr. statlige planretningslinjer.

6. Båtbu, brygge og næringsbygg som skal tjene til ferdsel til sjøs i næring. For båtbua bør verken bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) være over 40 m2 ,og den skal være uten isolasjon og innvendig kledning. Bryggen kan ikke være større enn 30 m2.

7. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

- Kdp11 Kilen - Kdp35 Sandsheia - Kdp41 Langholmen - Ulevågkilen

1. Plankrav er ikke aktuelt, området er omgjort fra byggeområde til LNF.

Kdp45 Songe A

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m2. .

2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig.

3. Utvidelse av bygning i byggeområde forutsatt at ikke utbyggingsvolum overskrider grensene fastsatt i § 11-9, pkt. 5d, og at pkt.1 og 2 ovenfor følges.

4. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

Kdp45 Songe B

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m2. .

2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og

plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig. Sjøbod ikke tillatt i dette delområdet

3. Tilbygg eller utvidelse av bygninger og anlegg innenfor industriområdene under forutsetning av at utnyttingsgraden ikke overskrider 50% BYA

4. Utvidelse av bygning i byggeområde forutsatt at ikke utbyggingsvolum overskrider grensene fastsatt i § 11-9, pkt. 5d. Og at pkt.1 og 2 ovenfor følges.

5. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

Kdp45 Songe C

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m2. .

2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig.

3. Fellesbryggeanlegg åpne for allmenn ferdsel

4. Atkomstbrygge for bolig eller fritidsbolig med flate på inntil 15m2 og med bryggefront på inntil 5 m

5. Utvidelse av bygning i byggeområde forutsatt at ikke utbyggingsvolum overskrider grensene fastsatt i § 11-9, pkt. 5d. Og at pkt.1 og 2 ovenfor følges.

6. Sjøbod for fritidsfiske inntil 12 m2, jfr. statlige planretningslinjer.

7. Båtbu, brygge og næringsbygg som skal tjene til ferdsel til sjøs i næring. For båtbua bør verken bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) være over 40 m2 ,og den skal være uten isolasjon og innvendig kledning. Bryggen kan ikke være større enn 30 m2.

8. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

§11-10 forts.

2 Fysisk utforming

a. Bryggeanlegg

- Brygger bør utføres med front og dekke av naturstein der dette er vanlig byggemetode
- Brygger bør ikke bygges lenger ut i sjø enn det som er nødvendig for deres funksjon
- Det kan ikke mudres for nye brygger

b. Trapper og gangveier

Gangveier og trapper skal som hovedregel utføres med stedlig stein og jord. Trematrialer bør unngås. Rekkverk bør utføres i smijern, RS-stål eller tilsvarende, og males sort eller i naturfarge.

§11-8 Hensynssoner

c. **Sone m/særlige krav til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap, bevaring natur eller kulturmiljø:**

1. **Hensynssone Kulturmiljø/bevaringsverdig bebyggelse**
Forhåndsuttalelse fra fylkeskommunen skal innhentes før det gjøres vedtak om nye tiltak. Ny bebyggelse skal miljøtilpasses etter faglige kriterier.

Områdeoversikt pkt.1:

Område nr.	Områdets navn	Hensynsone	Type
KDP 10	Sagesund	H570_1	Kulturmiljø
KDP 15	Sia / Gården	H570_2	Kulturmiljø
KDP 16	Sia / Sandvika	H570_3	Kulturmiljø
KDP 17	Borøykilen	H570_4	Kulturmiljø
KDP 19	Hauketangen	H570_5	Kulturmiljø
KDP 20	Kilen, Sandøya	H570_6	Kulturmiljø
KDP 21	Haven, Sandøya	H570_7	Kulturmiljø
KDP 23	Klåholmen	H570_8	Kulturmiljø
KDP 24	Basteberg	H570_9	Kulturmiljø
KDP 25	Askerøya	H570_10	Kulturmiljø
KDP 27	Lyngør	H570_11	Kulturmiljø

2. **Hensynssone Natur - utvalgte områder med naturmangfold av stor verdi.**

a. Generelt
Innenfor sonene bør det ikke foretas inngrep, og tiltak kan ikke i noe tilfelle tillates uten at det er utarbeidet en faglig konsekvensvurdering.. For hensynssone Klippeblåvinge gjelder egne bestemmelser, se pkt. 2 b.

b. Spesielt om Klippeblåvinge
I mars 2011 ble det med hjemmel etter naturmangfoldloven vedtatt egen forskrift for bevaring av sommerfuglen Klippeblåvinge. Ved all forvaltning etter plan og bygningsloven innenfor hensynssonene 560_21 og 560_22 skal forskriftens bestemmelser legges til grunn for saksbehandlingen. Søknader om fysiske inngrep og byggetiltak innenfor hensynssonen skal oversendes fylkesmannen til behandling og avgjørelse etter FOR-2011-05-20- 522, før søknaden behandles av kommunen etter pbl."

Områdeoversikt pkt. 2 a og b:

Område nr.	Områdets navn	Hensynsone	Type
KDP 10	Sagesund	H560_1	Naturmiljø
KDP 11	Kilen, Sagesund	H560_2	Naturmiljø
KDP 15	Sia / Gården	H560_3 H560_4	Naturmiljø Naturmiljø
KDP 16	Sia / Sandvika	H560_5	Naturmiljø
KDP 17	Borøykilen	H560_6 H560_7 H560_8 H560_9	Naturmiljø Naturmiljø Naturmiljø Naturmiljø
KDP 22	Hella, Sandøya	H560_10 H560_11	Naturmiljø Naturmiljø

KDP 24	Basteberg, Sandøya	H560_12 H560_13	Naturmiljø Naturmiljø
KDP 30	Bergøya	H560_14 H560_15 H560_16	Naturmiljø Naturmiljø Naturmiljø
KDP 32	Skibvik	H560_17 H560_18	Naturmiljø Naturmiljø
KDP 33	Normannvik	H560_19	Naturmiljø
KDP 35	Sandsheia	H560_20	Naturmiljø
KDP 38	Rørkil	H560_21	Naturmiljø (klippeblåvinge)
KDP 39	Krokvågkilen	H560_22 H560_23	Naturmiljø (Klippeblåvinge) Naturmiljø
KDP 41	Langholmen, Ulevågkilen	H560_24	Naturmiljø

3. Hensynssone Grønnstruktur og landskap

I disse sonene er det ikke tillatt med fysiske inngrep som kan endre landskapsbilde, hindre ferdsel og friluftslivsinteresser, eller skade terrengformasjoner.

Områdeoversikt pkt. 3:

Område nr.	Områdets navn	Hensynsone	Type
KDP 01	Kvastad	H550_1 H550_2	Landskap Landskap
KDP 03	Skuggevik	H550_3 H540_1 H540_2	Landskap Grønnstruktur Grønnstruktur
KDP 09	Grønland	H550_4 H550_5 H550_6	Landskap Landskap Landskap
KDP 10	Sagesund	H550_7 H540_3 H540_4	Landskap Grønnstruktur Grønnstruktur
KDP 13	Snaresund	H540_5 H550_8	Grønnstruktur Landskap
KDP 15	Sia / Gården	H540_6 H540_7	Grønnstruktur Grønnstruktur
KDP 16	Sia /Sandvika	H540_8 H540_9	Grønnstruktur Grønnstruktur
KDP 17	Borøykilen	H550_9	Landskap
KDP 19	Hauketangen	H540_10	Grønnstruktur
KDP 21	Haven, Sandøya	H540_11 H550_10	Grønnstruktur Landskap
KDP 27	Lyngør	H550_11 H540_12	Landskap Grønnstruktur

Retningslinjer til §11-9

1.0 Unntak fra krav om reguleringsplan begrenses til å gjelde tiltak i bebygde områder der tiltaket kan innpasses i den bestående bygningsstruktur.

2.0 Den nye bebyggelsen må underordne seg bestående bygninger når det gjelder bygningshøyde, volum, stedlig byggeskikk, grad av utnytting m.v,. og må kunne benytte seg av teknisk eksisterende infrastruktur og transportsystem.

3.0 Utbygging bør bare tillates på arealer som ikke har verdi for andre formål som blant annet landbruk, friluftsliv, biologisk mangfold og kulturmiljø. Der det tillates videre bygging på arealer som allerede er delvis utbygd, bør allmenne turveier og friarealer innpasses, og det må unngås tiltak som kommer i konflikt med:

- ferdsel langs sjø og vassdrag
- leikeplasser og balløkker
- badeplasser og atkomst til disse
- grønne lunger og grøntområder
- kantvegetasjon langs vassdrag
- eksisterende bebyggelse og kulturminner.

4.0 Nye bygninger bør trekkes så langt unna sjøen som mulig. Utvidelse av eksisterende bygninger bør, dersom dette er mulig, skje i retning bort fra sjøen. Byggets funksjon vil ha betydning for plasseringen.

5.0 Anneks og øvrige frittstående sekundærbygg, med unntak av garasje, skal ikke plasseres mer enn 7,5 meter fra hovedbygget på bolig- og fritidsboligeiendommer.

6.0 Nye byggetiltak kan avslås dersom ikke funksjonskravene etter §11-9, pkt. 5 er oppfylt

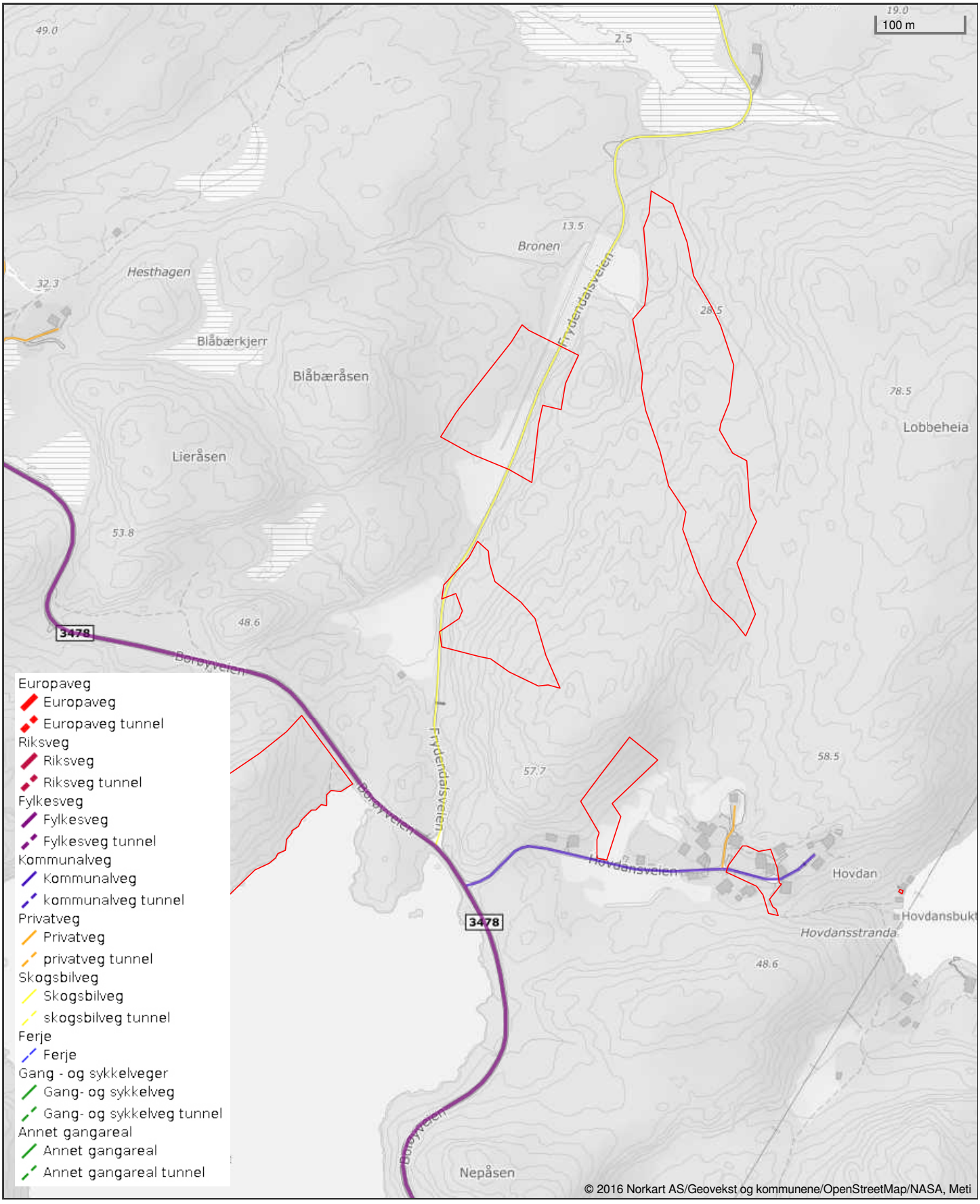
7.0 For nye boliger, fritidshus og andre hovedbygg gjelder plankravet etter §11-9 pkt.1. Det vil likevel kunne vurderes å innvilge dispensasjon fra plankravet dersom bygningen kan plasseres bak arealdelens byggegrenselinje, og det samtidig ikke vurderes som hensiktsmessig å sette i gang en full planprosess. Dette kan for eksempel gjelde i tilfeller der det bare er plass til å bygge en eller 2 nye boliger i en eksisterende bygningsstruktur, og det ellers ikke er utfordringer som trenger å vurderes i plansammenheng.

8.0 Tiltak i sjø krever tillatelse med hjemmel etter havne og farvannsloven

Tvedestrand Kommune
Ordføreren

Utskriftsdato: 05.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 4213 - 96/19//



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

TVEDESTRAND KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2017 – 2029
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Revidert 20.01.2017

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

Saksbehandling

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

INNHOLD

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

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

9.9 Hensynssone Landbruk, H 510 (pbl § 11-8 bokstav c) 16
9.10 Hensynssone Grønnstruktur, H 540 (pbl § 11-8 bokstav c) 16
9.11 Hensynsone 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^2
- 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 regulerte 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 Rekkefølgekrav (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, syklister, bevegelseshemmede og fotgjengere
- Tilfredsstillende kapasitet, trafikksikkerhet 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 søknadspliktige tiltak etter pbl § 20-1 skal ta hensyn til tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport, trafikksikkerhet og fremkommelighet på berørt veinett.

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

Fjernveier og hovedveier skal gi god og trafikksikker 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 avveiinger 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^2 uteoppholdsareal og minimum 5m^2 i fellesareal.

Utenfor sentrum:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. enebolig er 200m^2.
- For enebolig med leilighet/hybel er MUA 250m^2.
- For rekkehus/flermannsboliger er MUA 100m^2 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^2.
  - Lekeplassen skal inneholde areal til sandlek og sitteplasser til voksne og barn.
- For hver 10. boenhet skal det etableres lekeplass på minimum 70m^2.
  - 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)

- Leke areal 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.

- Leke areal 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 friluftsformål.

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

LNFBB 18a Laget
LNFBB18b Laget
LNFBB 19 Laget
LNFBB 1a Råknes
LNFBB 40 Bekkevika

Bestemmelser til område LNFBB 18a Laget:
Innenfor området tillates oppført inntil 3 boliger/boenheter. Ved oppføring av flere boliger/boenheter stilles krav om reguleringsplan.

Bestemmelser til område LNFBB 18b Laget:
Innenfor området tillates oppført inntil 6 boliger/boenheter. Det stilles krav om reguleringsplan før tiltak kan finne sted.

Bestemmelser til område LNFBB 19 Laget:
Innenfor området tillates oppført inntil 4 boliger/boenheter. Det stilles krav om reguleringsplan før tiltak kan finne sted.

Bestemmelser til område LNFBB 1a Råknes:
Innenfor området tillates oppført inntil 3 boliger/boenheter. Det stilles krav om reguleringsplan før tiltak kan finne sted.

Bestemmelser til område LNFBB 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^2, maksimal mønehøyde 3,5m. Terrasse på bakkeplan i tilknytning til fasadeliv kan tillates med et areal på 10m^2 inntil 2m fra fasadeliv.

Bestemmelser til område LNFFB 45 Rønningen:
Innenfor området tillates oppført 4 fritidsboliger/enheter. Det stilles krav om reguleringsplan før tiltak kan finne sted.

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

8.4 LNF-områder med bestemmelser om spredt næringsbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2)

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

LNFNB 22b Langmyrveien

Bestemmelser til område LNFNB 22b Langmyrveien:

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

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

9. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

9.1 Sikringssone - 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 friluftsinteresser.

9.11 Hensynsone 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 friluftsinteresser.

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

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

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

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

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

Områder båndlagt etter kulturminneloven:

- Furøya og Hestøya
- Lyngør fyrstasjon og Kjeholmen

Aust-Agder fylkeskommune skal forelegges tiltak for behandling.

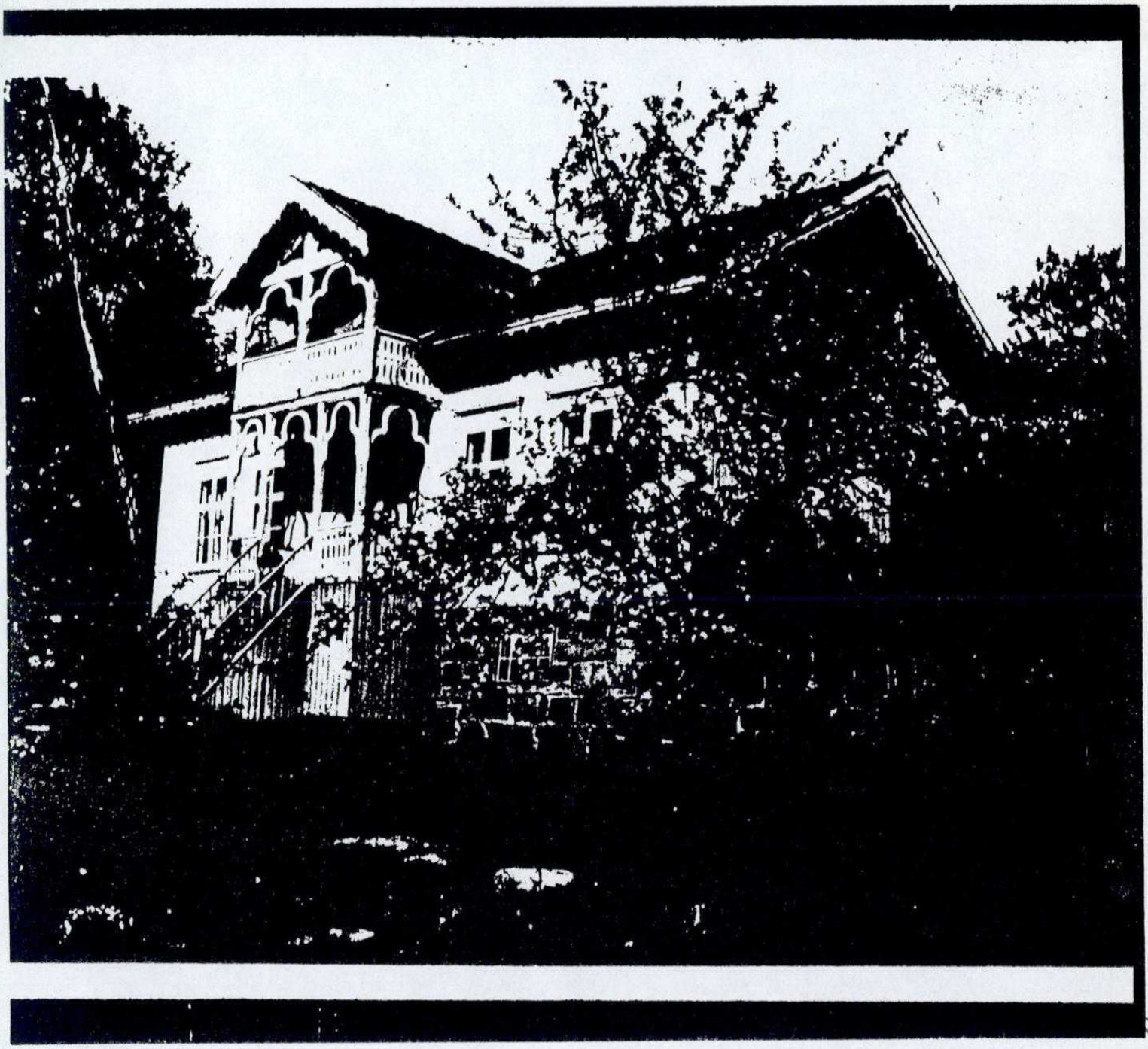
9.14 Soner med krav om felles planlegging, H 810 (pbl § 11-8 bokstav e)

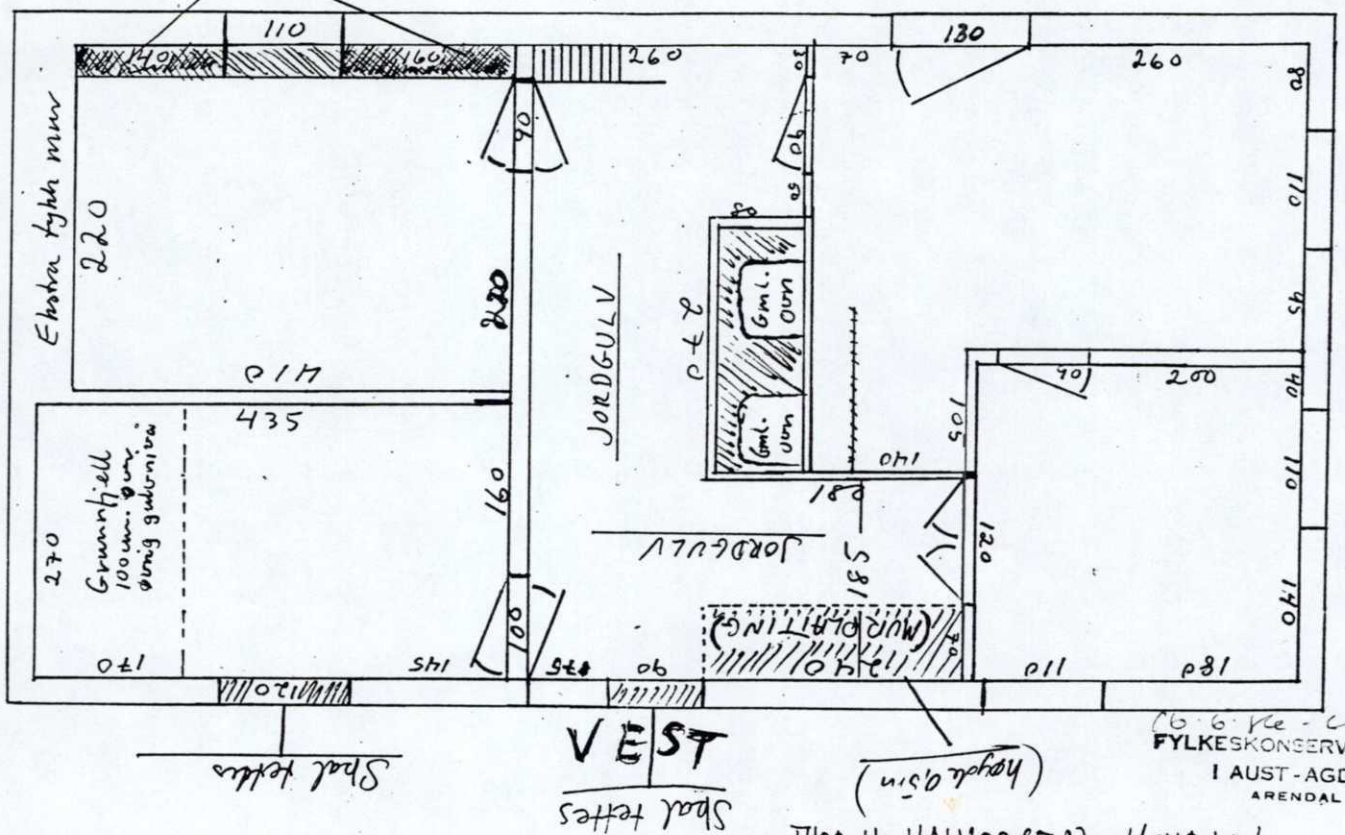
Sone	Område navn	Gnr/Bnr
A	B2, B10 og B11	32/200, 3/4, 32/168, 32/66, 32/119
B	B3a og B3c	5/4
C	B13 og B14	44/21, 44/2
D	F34, F35, F39 og F39b	78/256, 78/26, 78/263, 78/261, 78/276, 78/277, 78/278, 78/227, 78/306

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

Tegning dreier seg om denne side






Ekstra tykk mur
ØST
NORD
SYD
VEST
Ekstra tykk mur
JORDGULV
Gml. ovn
Grunnfjell
Skal fjelles
Skal fjelles
FYLKESKONSERVATOREN
I AUST-AGDER
ARENDAL
THOR H HALVORSEN - HOVDAN
OPPMÅLING V/ BYGGHERREN





THOR H HAUVORSEN - HOUDAN
TV. STRAND







THOR H. HALVORSEN HOVDAN
TV. STRAND.

Ordre: **92765**

Eiendom: **4213-96/19/0**
Hovdansveien 36
4904

K42130900 Godkjente bygningstegninger

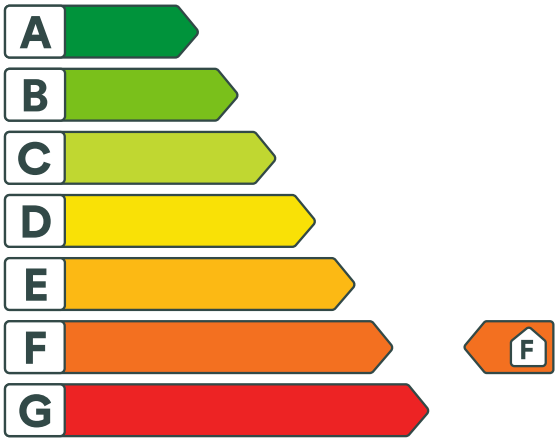
LINADEMKO@GMAIL.COM, 08.06.2026 17:15:
Oppdateres
oppdateres

enova

Energiattest



Adresse **Hovdansveien 36, 4904 TVEDESTRAND**	
Dato for energimerking **24.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-337538**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **193508332**
Gårdsnummer **96**	Bruksnummer **19**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1840**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **220,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **220,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **306,56 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **301,73 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **66 381 kWh**

Hovdansveien 36, 4904 TVEDESTRAND

Detaljering

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

Hovdansveien 36, 4904 TVEDESTRAND

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 19: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 20: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på varmeanlegg

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

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hovdansveien 36, 4904 Tvedestrand
Gnr. 96, Bnr. 19, Tvedestrand kommune.

Oppdragsnummer:
307260114

Meglerforetak: PrivatMegleren Arendal

Saksbehandler: Maren Goderstad

Telefon / Mobil: 46 88 42 00 / 991 29 402

E-post: maren.goderstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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