

Skredderåsen 1,
4905 TVEDESTRAND

Prisantydning: kr 2 400 000,-

Eiendomsmegler Norge



Innholdsrik enebolig på stor tomt rett ved sjøen! Bo rett ved Hanthosundet Båthavn. Kort vei til sjø, strand og sentrum!

Adresse
Skredderåsen 1, 4905 TVEDESTRAND

Område
Tvedestrand / Hantho

Prisantydning
kr 2 400 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 160 m²
BRA-e: 44 m²
BRA Total: 204 m²
Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1942
Soverom: 3

Etasje: 2
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 1249.4 m²

Omkostninger: kr 61 090,-
Totalpris: kr 2 461 090,-
Formuesverdi: kr 757 459,-
Kommunale avgifter: kr 24 084,- per år
Eiendomskatt: kr 7 268,- pr. år



Andre Jæger Walderhaug
Eiendomsmeglerfullmektig

Tlf.: 96 51 29 50
Andre.Walderhaug@emnorge.no

Eiendomsmegler Norge Risør/Tvedestrand
Hovedgata 26, 4900 TVEDESTRAND ,

37 14 30 00



Skredderåsen 1,
4905 TVEDESTRAND

Velkommen til Skredderåsen 1!

En enebolig med rolig og attraktiv beliggenhet i Tvedestrand kommune. Eiendommen ligger i et etablert boligområde med gode rammer for helårsbruk, og kombinerer fredelige omgivelser med nærhet til både natur, sjø og sentrum.

Boligen inneholder blant annet stue, kjøkken, kontor, 3 soverom, 2 bad, flere boder for oppbevaring og en flott opparbeidet tomt.

I gangavstand finner du badestrand i Kvastadkilen, samt badestrand og brygge på Hantho-perfekt for morgenbad, krabbefiske og late sommerdager. Skjærgården utenfor byr på lune viker, små holmer og flotte utfluktsmuligheter med båt. Her bor du idyllisk, samtidig som Tvedestrand sentrum med servicetilbud er lett tilgjengelig. En beliggenhet som gir deg det beste Sørlandet har å by på. Busstopp er rett utenfor.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 6, bnr. 122
i Tvedestrand kommune.

Innhold
Boligen går over to etasjer med terrasse ut fra hver etasje.

Underetasjen inneholder 2 soverom, entrè, bod, bad, stue, kjøkken og en bod med utvendig adkomst. Hovedetasjen inneholder gang, bad, stue, toalettrom, bad, kontor, soverom, kjøkken og 2 stuer.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at det ikke foreligger byggetegninger i kommunens arkiv. Megler kan da ikke kontrollere dagens bruk og planløsning mot det som evt. er godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader relatert til dette.

Det foreligger ikke godkjente byggetegninger som viser dagens løsning. Kjøper må derfor være oppmerksom på at eventuelle endringer som er utført i ettertid kan være søknadspliktige etter plan- og bygningsloven. Dette gjelder særlig bruksendringer, etablering eller endring av rom for varig opphold, fasadeendringer, samt oppføring eller endring av terrasser, balkonger, terrassedører og andre konstruksjonsmessige eller bruksmessige tiltak.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Standard
Boligen fremstår som en trivelig og funksjonell enebolig med en standard som gir et godt utgangspunkt for både helårsbruk og fritidsbruk. Her møter du en bolig som oppleves lett å trives i, med romløsninger som fungerer godt i hverdagen og en atmosfære som innbyr til ro og avslapning.

Innvendig er boligen praktisk utformet, med gode oppholdsrom som gir naturlige soner for både samvær og privatliv. Stue og kjøkken utgjør boligens hjerte, og gir fine rammer for daglig bruk så vel som hyggelige sammenkomster. Planløsningen oppleves oversiktlig og anvendelig, og gir rom for både nåværende behov og fremtidige tilpasninger.

Soverommene er av god størrelse og gir fleksible bruksmuligheter – enten som soverom, hjemmekontor eller gjesterom. Bad/vaskerom er funksjonelt utformet og dekker daglige behov på en god måte.

Det er gjort flere oppgraderinger over tid som bidrar til økt komfort og trygghet i boligen, blant annet innen tekniske installasjoner og oppvarming. Varmepumpe gir en behagelig innetemperatur store deler av året og bidrar til energieffektiv drift.

Alt i alt fremstår dette som en ærlig og innbydende bolig, hvor du kan flytte rett inn og trives – samtidig som det ligger til rette for å sette sitt eget preg over tid. Kombinert med den rolige beliggenheten nær sjøen og sørlandske omgivelser, gir dette en eiendom med både bokvalitet og livsnyterfaktor.

Areal
BRA - i: 160 m²
BRA - e: 44 m²
BRA totalt: 204 m²
TBA: 74 m²

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 67 m² Entré, soverom 1, bod, bad, stue, soverom 2, kjøkken, teknisk rom
BRA-e: 15 m² Bod 2 med utvendig adkomst
1. etasje
BRA-i: 93 m² Gang, bad, toalettrom, kontor, soverom, stue, stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje
Underetasje
32 m² Terrasse- og balkongareal1. etasje
42 m² Terrasse- og balkongareal

Uthus
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 29 m² Bod.

Ikke målbare arealer
Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm. Kryploftet er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling
Terrasse og balkongarealer (TBA):
Det er det samlede arealet for treterrassene i tilknytning til de aktuelle etasjene som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomsttrapper, plattinger og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

Enebolig:
Byggetegninger
Det foreligger ikke tegninger.
Dersom det ikke foreligger godkjente tegninger som viser dagens løsning, må kjøper være oppmerksom på at senere utførte

endringer kan være søknadspliktige etter plan og bygningsloven. Dette gjelder særlig eventuelle bruksendringer,
etablering/endring av rom for varig opphold, fasadeendringer, terrasser/balkonger, terrassedører og øvrige
konstruksjonsmessige eller bruksmessige endringer.

Kommunen kan kreve søknad i etterkant, og det kan i enkelte tilfeller bli stilt krav om dokumentasjon, endringer eller
tilbakeføring dersom søknadspliktige tiltak ikke lar seg godkjenne i dagens form. Dagens bruk bør ikke legges til grunn som
godkjent før dette er verifisert hos kommunen. Utfyllende opplysninger om eventuell søknadshistorikk og behov for
ettergodkjenning må innhentes hos kommunens byggesaksavdeling.

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?
Ja
Kommentar:
Åpenbare ulovligheter:
Branncelleavvik: Det er ikke etablert eller dokumentert lyd/brannskille mellom etasjene. Vurderingen kommer av at boligen er
horisontalt oppdelt og innredet som to boenheter. Det er ikke innvendig adkomst mellom etasjene og det er ikke fremlagt
dokumentasjon som viser at oppdelingen og bruken som to boenheter er formelt omsøkt og godkjent. Utfyllende opplysninger
må eventuelt innhentes hos kommunens byggesaksavdeling.

Uthus:
Byggetegninger.
Det foreligger ikke tegninger.
Det foreligger ingen tilgjengelige tegninger eller øvrige opplysninger som tilsier at bygningen er formelt omsøkt.

Byggemåte og tilstandsrapport
Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Espen Martinsen den 11.05.2026, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

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

Følgende forhold omfatter både avvik fra dagens forskriftskrav og forhold som kan medføre økt risiko for personskade. Det er ikke nødvendigvis krav om utbedring for alle forhold, men enkelte punkter vurderes å ha betydning for sikker bruk av boligen.

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette ut ifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TILSTANDSGRAD 3 (TG3) – HELE AVVIK

Innvendig > Rom under terreng
Vurdering av avvik:
Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Det er synlig råteskade i vindusforing og tilhørende konstruksjon. Hulltaking viser høyt fuktnivå i innforet trekonstruksjon, uten påviste fuktskader i selve hulltakingsområdet. Innforede konstruksjoner mot tilbakefylte kjellermurer er risikokonstruksjoner, og skjulte fuktskader kan ikke utelukkes. Forhøyede fuktverdier kan skyldes fuktvandring/sviktende drenering og/eller kondens mot kalde flater. Omfanget kan ikke vurderes uten omfattende konstruksjonsinngrep. Innvendig isolering med dampsperre reduserer uttørkingsmuligheten.
Konsekvens / tiltak:
For å avdekke eventuelle skader / skadeomfang må konstruksjonen åpnes ytterligere. Det anbefales at innforet treverk mot tilbakefylt ytterkonstruksjon i kjeller fjernes inntil drenering, terrengforhold og kapillær fuktvandring er utbedret og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Terrengforhold og drenering med fuktsikring og utvendig isolering av grunnmuren må utbedres før konstruksjoner og overflater kan reetableres. Etablere økt grad av innvendig ventilering for utlufting av rom og uttransportering av dampholdig inneluft.
Kostnadsestimat: 200 000 – 500 000

Våtrom > Underetasje > Bad – Generell
Vurdering av avvik:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Aldringssvekkelser for belegg / tettesjikt. Det er åpne rørgjennomføringer i gulv nær våtsonen. Gjennomføringene er ikke utført med

vanntette overganger. Sluk under kabinett har ikke tilstrekkelig tilgang for rens og vedlikehold.
Konsekvens / tiltak:
Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Våtrommet fremstår med flere avvik knyttet til naturlige aldringssvekkelser og tettesjikt. Registrerte avvik tilsier at konstruksjonen har økt risiko for fuktskader. Det må derfor påregnes rehabilitering.
Kostnadsestimat: 200 000 – 500 000

Våtrom > Underetasje > Bad – Tilliggende konstruksjoner
Vurdering av avvik:
Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Det ble målt høyt trefuktinnhold / vektprosent i nedre del av konstruksjonen. Dette kan være relatert til fuktvandring i underliggende betonggulv, kondensering på vannrør og/eller lekkasjer fra våtrommet.
Konsekvens / tiltak:
Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Våtrommet står foran renovering / oppgradering. Kostnadsestimatet gjelder kun nærmere kontroll / avklaring av tilliggende konstruksjoner. Eventuelle utbedringskostnader må sees i sammenheng med våtrommet, rom under terreng og grunnmur / drenering.
Kostnadsestimat: Under 20 000

?? TILSTANDSGRAD 2 (TG2) – HELE AVVIK (ALLE)
(Her kommer alle – uten unntak)

Utvendig > Taktekking
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Konsekvens / tiltak:
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Utvendig > Nedløp og beslag
Vurdering av avvik:
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/ nedløp/beslag. Det ble registrert nedbøyning i takrenne-hjørne. Feilmontert snøfanger på den sydlige siden.
Konsekvens / tiltak:
Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag / renner / nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Takvann må ledes kontrollert bort fra bygningen og bort fra konstruksjoner som kan fuktbelastes. Bøyd / skadet renne- eller nedløpsdetalj bør utbedres. Snøfangerløsning bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagkyndig. Beslag, renner og nedløp bør følges opp med jevnlig vedlikehold og utskifting ved behov.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik:
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er registrert hull etter antenne / gjennomføring i vegg ved soverom. Vassheller er ikke innfelt i kledningen. Manglende innfelling eller overgangsbeslag kan føre til at vann ikke ledes tilstrekkelig ut fra veggflaten.
Konsekvens / tiltak:
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Ettermontere innfelte beslag mellom vassheller og ytterkledning, over vinduene. Hull / gjennomføring i kledning bør tettes på fagmessig måte. Utlufting av kledningen, vindsperre og eventuell etterisolering er naturlig å utbedre når kledningen en gang skal skiftes.

Utvendig > Takkonstruksjon / loft
Vurdering av avvik:
Det er begrenset / dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Konstruksjonene har skjevheter. Det ble registrert uttørkede fuktmerker i deler av konstruksjonen og boreganger etter treskadeinsekter enkelte steder. Konstruksjonen kan være tidvis utsatt for dampgjennomgang fra tilstøtende rom, med påfølgende kondensfukt og betegnes derfor som risikokonstruksjon. Det er også registrert muselort på kryploft / loft, noe som indikerer tidvis aktivitet av skadedyr / gnagere.
Konsekvens / tiltak:
Lufting / ventilering bør forbedres. Utlufting av kryploft er av betydning for å unngå kondensfukt. Manglende lufting og dampsperrefunksjon gir økt risiko for kondens og skadeutvikling i konstruksjonen. Det må påregnes tiltak for å etablere tilstrekkelig ventilering. Tiltakene kan innebære åpning av konstruksjoner. Videre må det påregnes forebyggende tiltak mot mus på loftet. Kontakte skadedyrfirma for utvidet undersøkelse og eventuelle tiltak mot treskadeinsekter.

Utvendig > Vinduer
Vurdering av avvik:
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer har varierende alder og slitasjegrad. Aldringssvekkelser for tettepakninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for vinduene. Enkelte vinduer har synlig redusert tettefunksjon.

Konsekvens / tiltak:
Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Det er behov for løpende vedlikehold og det må påregnes kommende utskiftninger. Vedlikehold av overflater for å unngå råteangrep i karmer. Tettepakninger kan med fordel utbedres dersom det oppleves trekk i den kalde årstiden.

Utvendig > Terrassedører og kjellerdører
Vurdering av avvik:
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Varierende utvendig slitasje. Det mangler utvendig slagregnsbeskyttende terskelbeslag. Bodromsdøren i underetasjen er kondensutsatt og det ble registrert boreganger etter stripet borebille.
Konsekvens / tiltak:
Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Innsettingsdetaljer og terskelbeslag bør utbedres for å redusere risikoen for vanninntrengning. Dører med kondens eller slitte pakninger og detaljer bør justeres, vedlikeholdes eller skiftes. Overganger mellom dør, terskel, kledning og terrassegulv bør kontrolleres jevnlig.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Vurdering av avvik:
Det er værslitt og oppsprukket trevirke og trepaneler. Det er registrert tørkesprekker, vridninger og varierende aldersslitasje. Deler av konstruksjonen fremstår enkel og underdimensjonert. Konstruksjonen er stedvis utsatt for vektbelastningen ved snøras fra tak.
Konsekvens / tiltak:
Terrasser og balkonger bør kontrolleres nærmere for bæreevne, avstivning og innfesting. Svakheter i konstruksjonen må ettergås og utbedres. Overflater må vedlikeholdes jevnlig og det må påregnes kommende utskiftninger av slitte terrassebord.

Utvendig > Utvendige trapper
Vurdering av avvik:
Normal aldersslitasje og overflateslitasje for utvendige betong- og murkonstruksjoner. Trappevanger og nedstolpinger i tre står i umiddelbar kontakt med terreng og utsettes for direkte fuktbelastning.
Konsekvens / tiltak:
Overflatevedlikehold av utvendige mur- og betongkonstruksjoner må påregnes. Konstruksjonens nedre deler må sikres bedre mot terrengfukt som forebyggende tiltak mot råteskader.

Utvendig > Takoverbygg – Inngang
Vurdering av avvik:
Konstruksjon og tekniske løsninger er ikke fagmessig utført. På befaringstidspunktet var det gjenstående arbeider med ferdigstillelse av avslutninger og overganger.
Konsekvens / tiltak:
Konstruksjon og overganger må utbedres og ferdigstilles. Videre bør konstruksjonen sikres tilstrekkelig mot vektbelastningen ved snøras fra taket.

Innvendig > Overflater
Vurdering av avvik:
Overflatene er fra ulike tidsperioder. Varierende grad av gulvslitasje. Fraglidningsspalter i tilknytning til laminatgulv i underetasjen og stedvis påbegynt delaminering i skjøter.
Konsekvens / tiltak:
Det må påregnes kosmetiske oppussingsarbeider i deler av boligen. Eventuelle kosmetiske oppgraderingsbehov, utbedringer eller standardhevinger må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

Innvendig > Etasjeskiller / gulv mot grunn
Vurdering av avvik:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15–30 mm gjennom hele rommet. Målt høydeforskjell på mellom 10–20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Skjevheter i gamle konstruksjoner kan være forårsaket av underdimensjonerte konstruksjoner, monteringsfeil, setninger eller konstruksjonsfeil. Gjennomføringer i deler av skillekonstruksjonen medfører økt risiko for musinntrengning.
Konsekvens / tiltak:
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes. Oppretting av gulv kan medføre omfattende arbeider og må vurderes i sammenheng med konstruksjon, rombruk og ønsket standard.

Innvendig > Pipe og ildsted
Vurdering av avvik:
Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er registrert ufagmessig og enkelt utført røykforblending og plastlokk/detalj.
Konsekvens / tiltak:
Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket. Ufagmessige detaljer ved røykinnføring og forblending bør utbedres. Det anbefales å kontakte kommunens brann- og feiervesen for gjennomgang og vurdering.

Innvendig > Innvendige dører
Vurdering av avvik:
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Konsekvens / tiltak:
Enkelte dører må justeres.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det ble registrert trykkslag i deler av anlegget.
Konsekvens / tiltak:
Anlegget må sjekkes av fagperson som må utføre eventuelle tiltak. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det må påregnes vedlikehold og fornyelser av

vannledninger. Det anbefales ettermontering av automatisk lekkasjestopper.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Vurdering av avvik:
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Durgoventil for kloakklufting er plassert i kjeller, uten primærlufting til det fri.
Konsekvens / tiltak:
Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende vannskader. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Det anbefales kontakt med VVS-fagmann for gjennomgang og vurdering av nødvendige tiltak.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Vurdering av avvik:
Det er påvist begrenset ventilering og luftgjennomstrømning. Det er påvist kondensdannelser rundt kanaler og gjennomføringer.
Konsekvens / tiltak:
Bedre ventilering må etableres. Ventilasjonskanaler må isoleres. Det anbefales ettermontering av elektriske avtrekksvifter, tilluftsventiler og gjennomstrømningsspalter i dører for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for kondens og fuktproblematikk.

Tekniske installasjoner > Varmepumpe
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
Konsekvens / tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå. Det anbefales å kontakte forhandler eller servicepersonell for service og videre vedlikeholdsplan.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Vurdering av avvik:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Installasjonen er tilkoblet støpsel-kontakt.
Konsekvens / tiltak:
Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Vurdering av avvik:
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er indikasjoner på at drenering og tettesjikt har begrenset effekt.
Konsekvens / tiltak:
Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Dersom det foreligger planer om innredning av underetasjen må drenering, utvendig isolering og kapillærbrytende sjikt etableres.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Vurdering av avvik:
Grunnmuren har sprekkdannelser. Deler av murverket i den tilbygde delen av kjelleren er pigget for å etablere åpning mellom rom. Betonggulver fra tidsperioden er erfaringsmessig utført uten fuktsperre, armering og isolasjon.
Konsekvens / tiltak:
Kosmetisk overflatevedlikehold må påregnes. Sprekker i mur kan med fordel tettes på utvendig side. Ved fremtidig renovering anbefales etablering av kapillærbrytende sjikt mot grunnen.

Tomteforhold > Terrengforhold
Vurdering av avvik:
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed mulighet for vannansamlinger.
Konsekvens / tiltak:
Det bør foretas terrengjusteringer. Terrengforholdene må holdes under oppsikt gjennom årstidene. Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med fremtidig drenering.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og vannledninger. Utvendig stoppekran er ikke lokalisert.
Konsekvens / tiltak:
Det anbefales kontakt med VVS-fagmann for vurdering. Naturlige aldringssvekkelser tilsier at utskifting må påregnes over tid. Utvendig stoppekran bør lokaliseres.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring
VÅTROM
Det har vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom.
Badet var opplyst å være bygget i 1995 og hadde aldersslitasje ved overtagelsen i 2016.
Det er utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom.
Navn på arbeid: Nytt arbeid
Årstall: 2016
Arbeidet er utført både av faglærte og ufaglærte.
Arbeid utført av faglærte:
Ny membran, varmekabel og flis på gulv og vegger.
Firma som utførte arbeidet: Husker ikke.
Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.
Arbeid utført av ufaglærte:
Montering av nye baderomsmøbler og dusjkabinett.
Rehabilitering av tak på badet.

TAK, YTTERVEGG OG FASADE
Det har ikke lekket vann utenfra og inn, og det er ikke sett andre tegn til fukt.
Det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller

fasade.
Navn på arbeid: Nytt arbeid
Årstall: 2019
Arbeidet er utført av faglærte.
Beskrivelse av arbeid:
Installing av solcelleanlegg.
Firma: Otovo.
Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

KJELLER / ROM UNDER BAKKEN
Spørsmål om fukt, vann eller oversvømmelse i sameie/borettslag er ikke relevant for denne boligen.
Boligen har kjeller, underetasje eller andre rom under bakken.
Det er ikke observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje.
Det er ikke utført arbeid med drenering.

ELEKTRISITET
Det har vært feil på det elektriske anlegget.
Det viste seg ved overtagelsen i 2016 at huset ikke hadde egen strømavtale og fikk strøm fra Strana marina. Dette ble tatt opp med megler og selger som feil/mangel.
Det er utført arbeid på det elektriske anlegget.
Navn på arbeid: Nytt arbeid
Årstall: 2016
Arbeidet er utført av faglærte.
Beskrivelse av arbeid:
Ny tilknytning til strømnettet, nytt sikringsskap ute og oppgradering av sikringsskap i boligen.
Firma: Fagelektro A/S.
Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

RØR
Eiendommen har ikke privat vannforsyning, septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller lignende.
Det har ikke vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør.
Det er ikke utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør.

VENTILASJON OG OPPVARMING
Det er ikke, og har ikke vært, nedgravd oljetank på eiendommen.
Det har ikke vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg.
Det er utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg.
Navn på arbeid: Nytt arbeid
Årstall: 2016
Arbeidet er utført av faglærte.
Beskrivelse av arbeid:
Montering av varmepumpe fra Samsung.
Firma: Fra Vennesla.
Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

SKEVHETER OG SPREKKER
Det er tegn til setningsskader eller sprekker.
Beskrivelse:
Grunnmuren har mindre setninger.

ILDSTED / PIPE
Det har vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe.
Beskrivelse:
Etter brannverninspeksjon i 2025 ble det utført mindre arbeid i underetasjen på pipe/ildsted i henhold til anbefaling.

SOPP OG SKADEDYR
Det har ikke vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen.
Spørsmål om skadedyr i fellesområder er ikke relevant.
Det har ikke vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen.
Spørsmål om mugg, sopp eller råte i sameie/borettslag er ikke relevant.

PLANER OG GODKJENNINGER
Boligen mangler ikke brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak, etter selgers opplysninger.
Det er ikke bygget på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom.
Eiendommen selges med utleiedel.
Det er uklart om utleiedelen er godkjent til beboelse av kommunen.
Det er utført radonmåling.
Dato: 08.05.2026
Måleverdi: 4 Bq/m³
Det er ingen andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet, etter selgers opplysninger.

ØVRIGE OPPLYSNINGER
Spørsmål om planer som kan medføre endringer i felleskostnader eller fellesgjeld er ikke relevant.
Spørsmål om konflikter i sameie eller borettslag er ikke relevant.
Selger opplyser at ufaglærte ikke har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som allerede er nevnt.
Selger har ingen andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det som er besvart.

BOLIGSELGERFORSIKRING
Eiendommen selges med boligselgerforsikring.
Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA.
Polisenummer: 59968942.

Innbo og løsøre
Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse, om annet ikke er avtalt eller fremgår av salgsoppgave.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer følger handelen: komfyr og oppvaskmaskin.

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at boligen er rengjort før visning, og at den ikke vil bli ytterligere rengjort før overtagelse.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
Skredderåsen 1 har en rolig beliggenhet i Tvedestrand kommune, med nærhet til både boligområder, natur og sjø. Området er preget av etablert bebyggelse og gir gode rammer for helårsbruk. Her bor man i fredelige omgivelser med kort vei til Tvedestrand sentrum og servicetilbud. Busstopp er bokstavelig talt på utsiden av porten av eiendommen.

Området byr på ekte sørlandsidyll med nærheten til sjøen som en stor kvalitet. I gangavstand finner du badestrand i Kvastadkilen, i tillegg til badestrand og brygge på Hantho – perfekt for både morgenbad, krabbefiske og late sommerdager. Skjærgården utenfor er variert og innbydende, med små holmer, lune viker og skjulte strender som gir gode muligheter for utforsking med båt. Enten du ønsker rolige dager i skjærgården eller en hyggelig dagstur til nærliggende kystbyer, har du et ideelt utgangspunkt her.

Beliggenheten kombinerer fredelige omgivelser med enkel tilgang til det beste Sørlandet har å by på.

Tomt
1249.4 m², eiet
Flott opparbeidet tomt med bed, beplantning, plen, hekker og naturlig vegetasjon.

Adkomst
Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Eiendomsmegler Norge og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Parkering
Parkering på egen tomt.

ENERGI

Oppvarming
Varmepumpe, vedfyring i peis. Ellers elektrisk.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/ fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk
Eier opplyser om et strømforbruk på ca. 6 846 kWh for år 2025. Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømutgifter avvike fra oppgitte forbruk.

Solcellenepanelene som er installert i boligen produserte i 2025 ca. 945 kWh.

Energiklasse
E

ØKONOMI

Formuesverdi primær
Kr 757 459 pr 2024

Formuesverdi sekundær
Kr 3 029 835 pr 2024

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kommunale avgifter
Kr 24 084 pr 2026

Info kommunale avgifter
Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Samlet gebyr for en eiendom for et år er ikke kjent før året er omme. Opplysningene nedenfor gjelder for 2026 og er hentet fra Tvedestrand kommune.

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann: kr 6 651,-
Avløp: kr 9 782,-
Feiing: kr 383,-
Eiendomsskatt: kr 7 268,-

Renovasjon faktureres separat via Risør- og Tvedestrandregionens Avfallsselskap AS (RTA) og utgjør kr. 5 044,- pr. år.

Eiendomsskatt
Kr 7 268 pr 2026

TV/Internett/Bredbånd
Det er installert internett i boligen. Kjøper tegner eget abmnt.

Tilbud lånefinansiering
Finansiering i Sparebanken Norge etter bankens kredittvurdering. Kontakt megler, eller ring 91505555 for nærmere informasjon.
Dersom det er ønskelig, og kunden gir sitt samtykke, kan Eiendomsmegler Norge formidle tilbud om forsikring, finansiering eller plassering gjennom Sparebanken Norge

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse på grunn av alder på bolig.
Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2017–2029, vedtatt 07.02.2017. Arealformålene innenfor eiendommen omfatter blant annet boligbebyggelse.
Eiendommen er videre regulert under eldre reguleringsplan«Hantho hyttefelt – revidert», vedtatt 14.06.2005, med formål bolig og tilhørende fellesarealer.

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

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

4213/6/122:
30.05.2011 - Dokumentnr: 410361 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4213 Gnr:6 Bnr:72

01.01.2020 - Dokumentnr: 1112373 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0914 Gnr:6 Bnr:122

29.08.2011 - Dokumentnr: 679452 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4213 Gnr:6 Bnr:67
Rettighet hefter i: Knr:4213 Gnr:6 Bnr:72
Gjelder denne registerenheten med flere

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut, men har ikke egen utleiedel.

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ingen boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
I Tvedestrand kommunene er det nullgrenseforskrift med en geografisk avgrensing. Dette innebærer boplikt på Sandøya, Lyngør og Borøya. Reglene om nedsatt konsesjonsgrense gjelder ikke i området denne boligen ligger i, men fordi deler av kommunen har nedsatt konsesjonsgrense, må kjøper undertegne et egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet. Megler sender skjemaet til kommunen for registrering, og kommunen bekrefter at eiendommen ligger utenfor området som har nedsatt konsesjonsgrense. Vi gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

Kommentar odelsrett
Det er ingen odel som følger eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 2 400 000

Totalpris
Kr 2 461 090

Omkostninger kjøpers beskrivelse
2 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

60 000,- (Dokumentavgift)
18 000,- (HELP Boligkjøperforsikring (valgfritt))
545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,- (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
61 090,- (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
79 090,- (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

---
2 461 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
2 479 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Overtakelse
Overtagelsesdato skal fastsettes før aksept av bud. Ved spesielle ønsker skal dette fremkomme som forbehold i evt. bud.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 5 500,- til kr 7 000,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.
Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Eiendomsmegler Norge AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av

anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Hvitvaskingsreglene
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside emnorge.no

Vedlegg til Salgsoppgave
Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag. Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Eiendomsmegler Norges hjemmeside www.emnorge.no/60260041. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenummer: ASA-49

Selger
Piotr Stanislaw Dabrowski
Krystyna Dabrowska

Oppdragsanvarlig
Andre Jæger Walderhaug
Eiendomsmeglerfullmektig
Andre.Walderhaug@emnorge.no
Tlf: 965 12 950

Martin Olsen
Salgsleder / Eiendomsmegler
Martin.Olsen@emnorge.no
Tlf: 478 79 301

Ansvarlig megler
Martin Olsen
Salgsleder / Eiendomsmegler
Martin.Olsen@emnorge.no
Tlf: 478 79 301

Eiendomsmegler Norge, Risør/Tvedestrand ,
Hovedgata 26, 4900 TVEDESTRAND

Tlf: 371 43 000
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

Sørmegleren og Eiendomsmegler Vest har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

Oppdragsnummer
60260041

Salgsoppgavedato
05.06.2026



Her kan du nyte late morgener med kort vei til sjøen.



Hantho er et flott område både for fastboende og sommergjester med muligheter for bading, kort vei til strand og sentrum.



Boligen har en meget innbydende hovedetasje med stue, spisestue og kjøkken. Perfekt for familien eller sosiale sammenkomster.



Her kan man nyte dagen i romslige rom med en peis smart plassert for når kulden ankommer Sørlandet.





Romslig stue med flott utsikt og adgang til spisestue og kjøkken.







Kjøkkenet er delvis åpent, og en naturlig del av boligen. Her har kokken i huset full kontroll på selskapet.



Kjøkkenet er romslig, og har veldig god plass til oppbevaring.



Med åpen løsning har man alltid oversikt over barn eller gjester.



Kjøkkenet rommer også plass til et lite frokostbord.



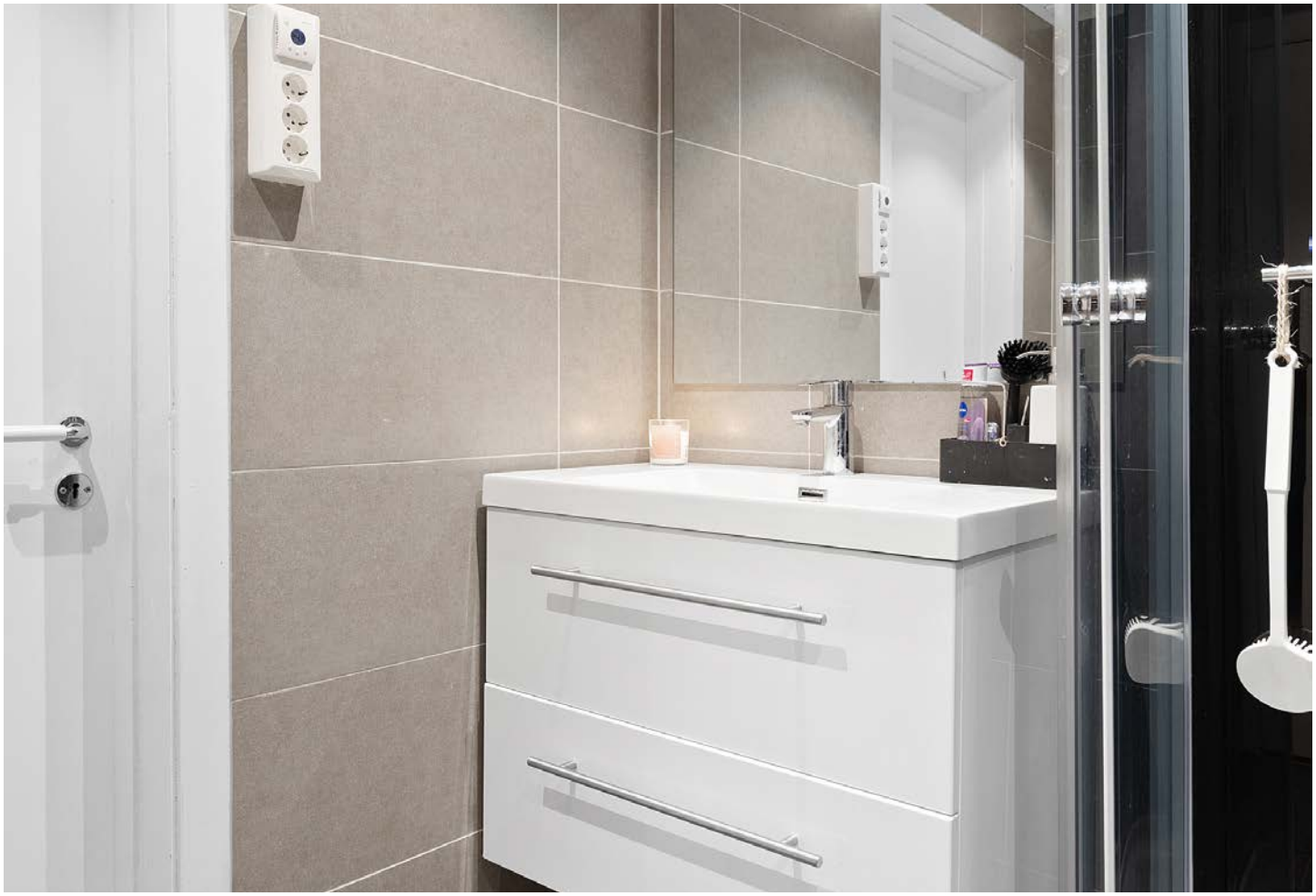
Gangen har meget gode muligheter for oppbevaring.



Meget innbydende og romslig gang som ønsker deg velkommen hjem.



Badet ble fornyet i 2016.







Boligen har eget toalettrom i hovedetasjen.





Har du behov for et hjemmekontor er det god plass til det!



Fra kontoret har du direkte adgang til soverom.



Soverom i hovedetasje. Her våkner du til de herligste sommerlyder Sørlandet har å by på på utsiden av vinduet.



Boligen har en romslig terrasse ut fra hovedetasjen.



SLETT



Terrassen går rundt og foran boligen. Her kan man nyte solen i flotte omgivelser.



Det er brukt mange timer i hagen, og tomten er flott opparbeidet.





Tomten er romslig, og er full av muligheter.





Med solceller på taket sparer du inn på strømregningen når kulden treffer.





I boligens underetasje er det en koselig stue.





Perfekt for ungdommen i familien, eller ved besøk av overnattingsgjester.



SLETT



Innbydende soverom i underetasjen.



Det er innredet kjøkken i underetasjen. Boligen er aldri omsøkt til flere boenheter, så den er ikke godkjent for det.



Romslig kjøkken med god plass til oppbevaring. Har du overnattingsgjester er det luksus med eget kjøkken.





Velkommen inn!





Fra gangen er det tilgang til soverom nummer 2 i underetasjen.



Bad i underetasje. Perfekt for besøk som liker privatliv.



Hantho er et flott område både for fastboende og sommergjester med muligheter for bading, kort vei til strand og sentrum.





En båttur er aldri langt unna!



Badet ble fornyet i 2016.



Det er flotte uteplasser i underetasjen som gir deg direkte adgang til hagen.





Meget innbydende inngangsparti. Nyt morgenkaffen i skyggen før en lang dag i sola.





Velkommen til Marinaen!



En båttur er aldri langt unna!



Tomten er noe uferdig opparbeidet med provisoriske løsninger som er ment å være midlertidig.



På tomten ligger det en stor bod som i dag er brukt som lekerom / treningsrom. Denne er aldri søkt om, og dermed ikke godkjent for varig opphold.





Eiendomsmegler Norge v/ Andrè Jæger Walderhaug ønsker deg hjertelig velkommen til en hyggelig visning i Skredderåsen 1!

Nabolagsprofil

SPORT

Vatnebubanen Fotball	5 min 4.6 km
Vatnebu idrettspark Fotball, sandvolleyball	5 min 4.9 km
Aktivitetshuset	7 min
SKY Fitness Tvedestrand	8 min

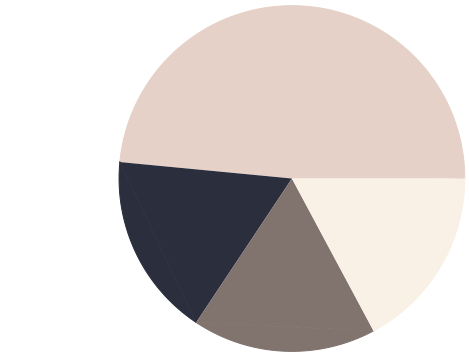
VARER/TJENESTER

Grisen Storsenter	8 min
Vitusapotek Tvedestrand	7 min

DAGLIGVARE

Joker Tvedestrand PostNord	7 min 5.1 km
Coop Extra Tvedestrand PostNord	8 min 5.4 km

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



- Barnehagealder
- 6-12 år
- 13-15 år
- 16-18 år

OFFENTLIG TRANSPORT

Hanthosundet Linje 151	1 min 0.1 km
Grenstøl bussterminal Linje F5	6 min 4.8 km
Kristiansand Kjevik	1 t 5 min

SKOLER

Tvedestrand barneskole (1-7 kl.) 410 elever, 39 klasser	8 min 6 km
Lyngmyr skole (8-10 kl.) 223 elever, 18 klasser	8 min 5.9 km
Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser	5 min 4 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	24 min 26.9 km

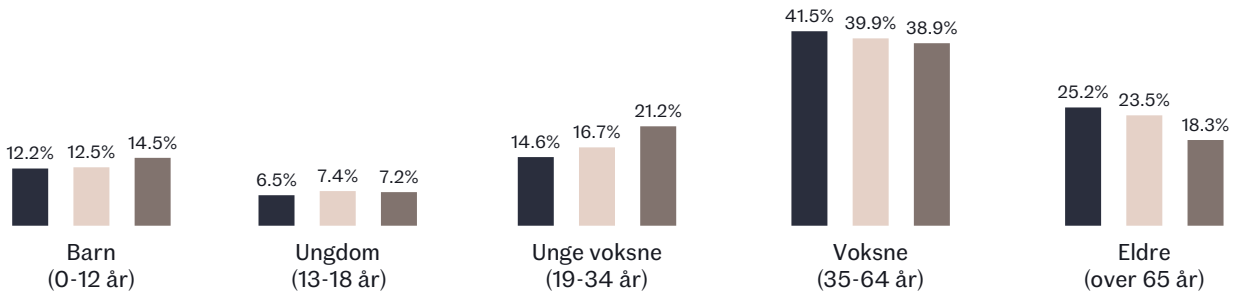
BARNEHAGER

Bronsbu barnehage (1-5 år) 81 barn	5 min 4.1 km
Blåbærskogen naturbarnehage (1-6 år) 28 barn	6 min 4.2 km
Trollstubben barnehage (0-5 år) 29 barn	5 min 4.8 km

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

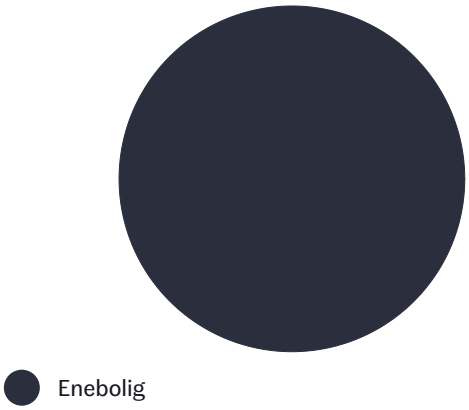
Nabolagsprofil

BEFOLKNING



OMRÅDE	PERSONER	HUSHOLDNINGER
Grunnkrets: Skuggevik	123	76
Kommune: Tvedestrand	6 115	3 371
Norge	5 425 412	2 654 586

BOLIGMASSE



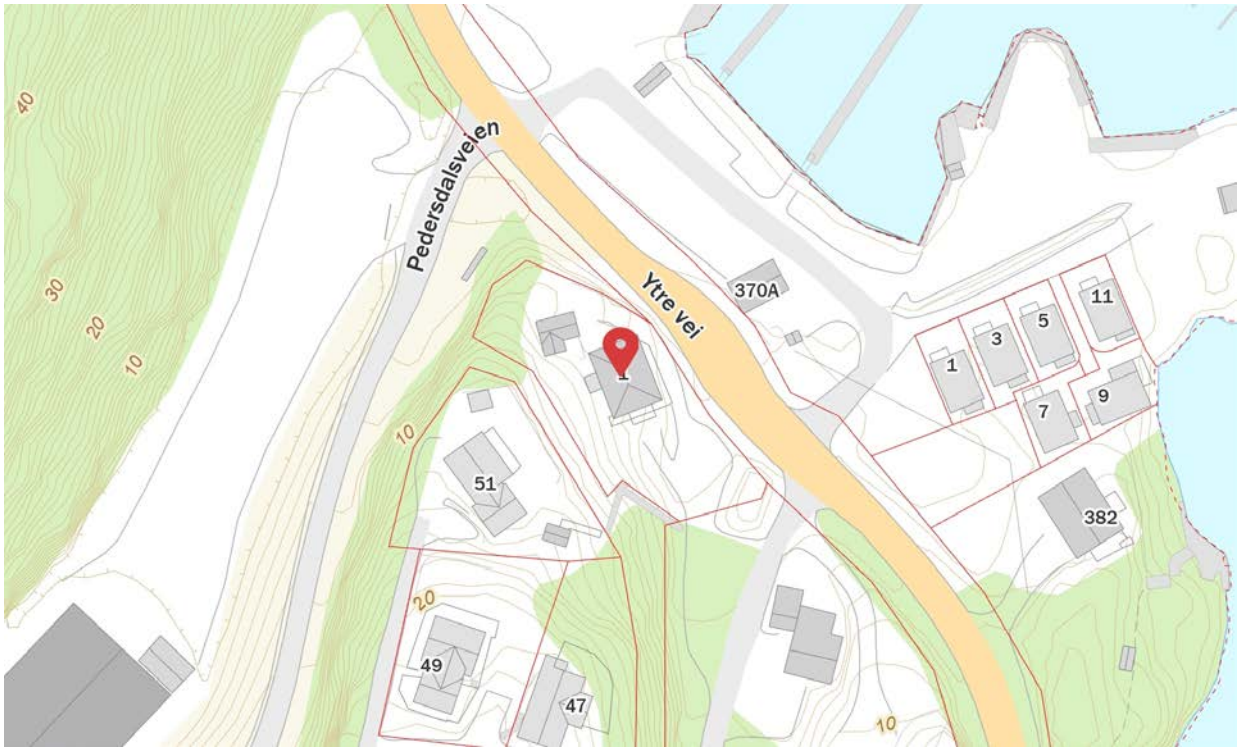
Enebolig

SIVILSTAND

		Norge
Gift	49%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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

Nabolagsprofil







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
Skredderåsen 1, 4905 TVEDESTRAND
TVEDESTRAND kommune
gnr. 6, bnr. 122

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 11.05.2026 **Rapportdato:** 31.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20201-1865 **Eiendomsverdi ref nr:** NJ1526

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen **Sertifisert Takstingeniør:** Espen Martinsen

Takstmann
Espen Martinsen
Takstingeniør – Byggmester
Tlf: 975 91 411 E-post: espmarti@live.no

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.

Takstmann Espen Martinsen

Takstmann Espen Martinsen
Takstingeniør – Byggmester

Rapportansvarlig

Espen Martinsen

Espen Martinsen
Uavhengig Takstingeniør
espmarti@live.no
975 91 411

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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.

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 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

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra perioden rundt 1942, oppført i to etasjer.

Videre er eiendommen bebygget med frittstående uthus.

Boligen fremstår med normal standard sett i forhold til alder og byggemåte, men med registrerte avvik og forhold som krever videre oppfølging. Det er utført enkelte oppgraderinger over tid, herunder nyere varmtvannsbereder, varmepumpe fra 2015 og innvendige overflate-/innredningsarbeider. Samtidig er flere bygningsdeler og tekniske installasjoner eldre eller utført med løsninger som medfører økt risiko for fukt, kondens og følgeskader.

Kjøper må særlig være oppmerksom på forhold knyttet til takkonstruksjon/loft, nedløp og beslag, vinduer, terrassedører, balkong-/terrassekonstruksjoner, etasjeskiller, rom under terreng, våtrom, ventilering, vann- og avløpsopplegg, elektrisk anlegg og grunnmur/fundamentering.

Det er registrert skjevheter og spor etter skadedyr/gnagere i takkonstruksjonen, kondensrelaterte forhold ved utstikk og risiko knyttet til eldre/ikke dokumenterte løsninger. I kjeller/underetasje er det registrert fuktbelastning, råteskader i vinduskarm og konstruksjonsoppbygning med plast mot konstruksjoner som kan medføre økt risiko for innestengt fukt.

Våtrommene har manglende dokumentasjon, avvik ved fall/terskelløsninger, begrenset sluktilkomst, mangelfull ventilering og rørgjennomføringer/løsninger som ikke er vurdert som tilfredsstillende. Det må påregnes oppgradering av våtrom for å oppnå normal og trygg bruk etter dagens forventninger.

Byggtekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt.

Rapporten må leses i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Dersom det ikke foreligger godkjente tegninger som viser dagens løsning, må kjøper være oppmerksom på at senere utførte endringer kan være søknadspliktige etter plan og bygningsloven. Dette gjelder særlig eventuelle bruksendringer, etablering/endring av rom for varig opphold, fasadeendringer, terrasser/balkonger, terrassedører og øvrige konstruksjonsmessige eller bruksmessige endringer.

Kommunen kan kreve søknad i etterkant, og det kan i enkelte tilfeller bli stilt krav om dokumentasjon, endringer eller tilbakeføring dersom søknadspliktige tiltak ikke lar seg godkjenne i dagens form. Dagens bruk bør ikke legges til grunn som godkjent før dette er verifisert hos kommunen. Utfyllende opplysninger om eventuell søknadshistorikk og behov for ettergodkjenning må innhentes hos kommunens byggesaksavdeling.

Uthus

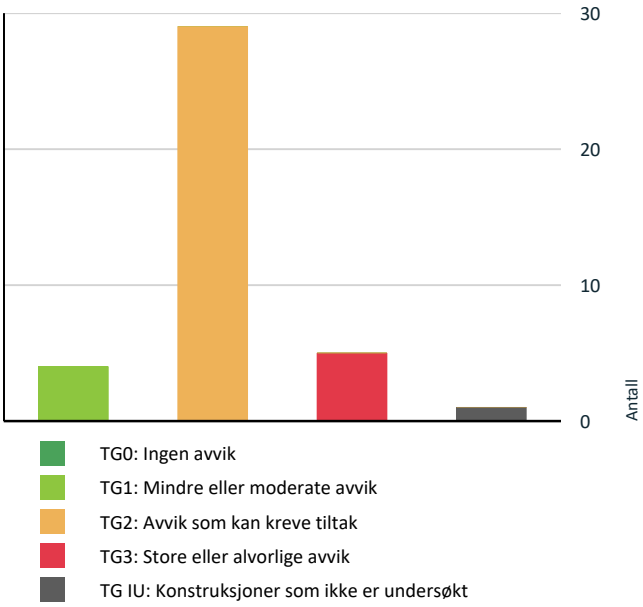
• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tilgjengelige tegninger eller øvrige opplysninger som tilsier at bygningen er formelt omsøkt.

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

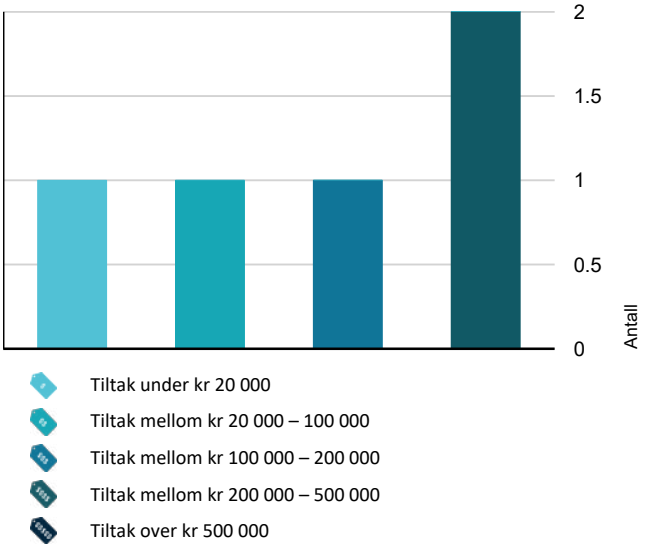
Sammendrag av boligens tilstand

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 utarbeidet av uavhengig takstmann, tilknyttet Norsk Takst.

Spørsmål som vedrører rapportens innhold og boligens tilstand kan rettes til:
Takstmann Espen Martinsen på e-post: espmarti@live.no eller tlf: 975 91411.

Mandat:
Utarbeidelse av tilstandsrapport for bolig, med enkel beskrivelse av tilleggsbygninger.

Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnedes skjønnsmessige vurdering.

Forskriftsbrudd ut over det som er kommentert i rapporten, er ikke vurdert.

Det er kun Tilstandsgrad 3 (TG:3) som er kostnadestimert i rapporten. Kjøper må derfor være oppmerksom og bevisst på at bygningsdeler og installasjoner som tildeles Tilstandsgrad 2 (TG:2) også innebærer eller kan innebære kostnader for eier av bygningen. Flere bygningsdeler med TG2 vil medføre kostnader på kort/mellomlang sikt.

Referansenivå settes med utgangspunkt i vurderingskriteriene for Norsk standard 3600:2018 og tilgjengelige opplysninger om oppføringsår.

Undersøkelsene er begrenset til synlige og tilgjengelige flater, samt enkle målinger og observasjoner i tråd med forskriftens undersøkelsesnivå 1. Skjulte konstruksjoner åpnes ikke, med mindre forskriften krever hulltaking. Vurderingene baserer seg på de opplysningene eier har gitt og tilgjengelig dokumentasjon på befaringstidspunktet. Manglende, uriktig eller tilbakeholdt informasjon kan medføre at forhold ikke avdekkes.

Befaring utført i undersøkelsesnivå 1.
Omfanget kan være større enn det som fremgår av bildene Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er synlig råteskade i vindusforing og tilhørende konstruksjon. Hulltaking viser høyt fuktnivå i innforet trekonstruksjon, uten påviste fuktskader i selve hulltakingsområdet. Innforede konstruksjoner mot tilbakefylte kjellermurer er risikokonstruksjoner, og skjulte fuktskader kan ikke utelukkes. Forhøyede fuktverdier kan skyldes fuktvandring/sviktende drenering og/eller kondens mot kalde flater. Omfanget kan ikke vurderes uten omfattende konstruksjonsinngrep. Innvendig isolering med dampsperre reduserer uttørkingsmuligheten.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det ble registrert svikt / utrasing i tilknytning til den tørrstablede hagemuren / forstøtningsmuren. Murverket er utsatt for belastning ved frostsprengning i jordholdige masser. Aldringssvekkelser for utvendige betongkonstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det mangler tett oppkant/tettesjikt ved terskler. Ujevn flislegging. Det ble registrert motfall mot terskel/til toalettrom og manglende tettesjikt i overgang ved terskelen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell Gå til side

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

Aldringssvekkelser for belegg / tettesjikt. Det er åpne rørgjennomføringer i gulv nær våtsonen. Gjennomføringene er ikke utført med vanntette overganger. Sluk under kabinett har ikke tilstrekkelig tilgang for rens og vedlikehold.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det ble målt høyt trefuktinnhold / vektprosent i nedre del av konstruksjonen. Dette kan være relatert til fuktvandring i underliggende betonggulv, kondensering på vannrør og/eller lekkasjer fra våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

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

Det ble registrert nedbøyning i takrenne-hjørne. Feilmontert snøfanger på den sydlige siden.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er registrert hull etter antenne/gjennomføring i vegg ved soverom. Vassheller er ikke innfelt i kledningen. Manglende innfelling eller overgangsbeslag kan føre til at vann ikke ledes tilstrekkelig ut fra veggflaten.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Konstruksjonene har skjevheter.

Det ble registrert uttørkede fuktmerker i deler av konstruksjonen og boreganger etter treskadeinsekter enkelte steder. Konstruksjonen kan være tidvis utsatt for dampgjennomgang fra tilstøtende rom, med påfølgende kondensfukt og betegnes derfor som risikokonstruksjon. Det er også registrert muselort på kryploft/loft, noe som indikerer tidvis aktivitet av skadedyr/gnagere.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer Gå til side

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer har varierende alder og slitasjegrad. Aldringssvekkelser for tettepakninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for vinduene. Enkelte vinduer har synlig redusert tettefunksjon.

Utvendig > Terrassedører og kjellerdører Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Varierende utvendig slitasje. Det mangler utvendig slagregnsbeskyttende terskelbeslag. Bodromsdøren i underetasjen er kondensutsatt og det ble registrert boreganger etter stripet borebille.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert tørkesprekker, vridninger og varierende aldersslitasje. Deler av konstruksjonen fremstår enkel/underdimensjonert. Konstruksjonen er stedvis utsatt for vektbelastningen ved snøras fra tak.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Normal alders slitasje og overflateslitasje for utvendige betong/murkonstruksjoner. Trappevanger og nedstolpinger i tre står i umiddelbar kontakt med terreng og utsettes for direkte fuktbelastning.

Utvendig > Takoverbygg - Inngang Gå til side

Det er avvik:

Konstruksjon og tekniske løsninger er ikke fagmessig utført og på befaringstidspunktet var det gjenstående arbeider med ferdigstillelse av avslutninger / overganger.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Varierende grad av gulvslitasje. Fraglidningsspalter i tilknytning til laminatgulv i underetasjen og stedvis påbegynt delaminering i skjøter.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Skjevheter i gamle konstruksjoner kan være forårsaket av underdimensjonerte konstruksjoner (lang spennvidde), monteringsfeil, setninger eller konstruksjonsfeil. Målt høydeforskjell overstiger grenseverdiene i NS 3600 og tilstandsgrad 2 gis derfor på bakgrunn av måleavvik. Gjennomføringer i deler av skillekonstruksjonen medfører økt risiko for musinntrengning.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er registrert ufagmessig/enkelt utført røykforblending og plastlokk/detalj som bør kontrolleres nærmere og utbedres.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det ble registrert trykkslag i deler av anlegget.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Durgoventil for kloakklufting er plassert i kjeller, uten primærlufting ut til det fri.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
Det er påvist kondensdannelser rundt kanaler/gjennomføringer.

Sammendrag av boligens tilstand

Delvis åpen murkonstruksjon mellom bod/tilbygg og vaskekjeller medfører kjølige luftstrømmer som bidrar til kondens rundt ventilasjonsrørene. Avtrekk fra vaskekjeller fremstår som provisorisk utført. Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

Tekniske installasjoner > Varmepumpe Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

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

Installasjonen er tilkoblet støpsel-kontakt.

Krav til fast tilkobling av varmtvannsberedere gjelder for ny-installasjoner med en effekt på over 2000 watt fra 2010 og over 1500 watt fra 2014 og nyere.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det mangler synlig vertikal fuktsikring langs synlige deler av grunnmuren.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Deler av murverket i den tilbygde delen av kjelleren er pigget for å etablere åpning mellom rom.
Betonggulver fra den aktuelle tidsperioden er erfaringsmessig utført uten fuktsperre, armering og isolasjon.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Deler av den utvendige tilbakefylte opparbeidelsen mangler tilstrekkelig fall ut fra grunnmur. Vann på underliggende terreng av hardere masser (undervann) medfører også tidvis risiko for fuktbelastning mot tilbakefylte kjellermurer.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Utvendig stoppekran er ikke lokalisert, anvist eller vurdert.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

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

Enkel utførelse av flislagte overflater.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Kabinett må flyttes for tilstrekkelig rens, vedlikehold og inspeksjon av sluk. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av tettesjikt. Løsning for membranens sammenføyning mot sluk er ikke dokumentert, noe som medfører usikkerhet om utførelsen har fuktsikre løsninger.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Flisoverflater er ikke fagmessig utført. Det ble registrert friksjonslyd i avtrekksviften.

Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert fuktmerke ved kran/benkeplate og lokale svimerker. Ujevn vannstråle fra kran.

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Ettermontert underskap passer ikke helt med øvrig innredning. Det er noe ujusterte fronter og noe løs kranhals.

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for installasjonen. Det er registrert korrosjon som følge av kondens på avkastlufterør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Gå til side
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Branncelleavvik: Det er ikke etablert lyd / brannskille mellom etasjene.

Bygningen er ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1942

Kommentar
Det er eiers opplysninger og tilgjengelige opplysninger fra forrige omsetning som legges til grunn for tidsangivelsen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har normal standard.

Vedlikehold
Ut fra alder og byggemåte fremstår boligen som normalt vedlikeholdt. Det er for øvrig påregnelig oppgraderingsbehov for bygningsdeler, overflater, rom og installasjoner som har passert sin forventede brukstid, hvor det er avdekket skader eller hvor over halvparten av forventet brukstid har passert.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater og inspeksjon av tilgjengelige konstruksjonsdeler på kryploftet, begrenset til de gangbare flatene.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takutstikk på ett punkt og kryploft, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket lekkasjeskader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Bærende undertak av trepanel. Teknisk utførelse og valg av undertak kan ikke vurderes uten omfattende demontering av yttertaket. Yttertaket er tekket med betongtakstein. Taktekkingen kan være fra perioden rundt 1995.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tilstandsrapport







TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i stål eller aluminium.
Fallforhold i renner er ikke vurdert.
Pipebeslag i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert nedbøyning i takrenne-hjørne. Feilmontert snøfanger på den sydlige siden.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takvann må ledes kontrollert bort fra bygningen og bort fra konstruksjoner som kan fuktbelastes.

Bøyd/skadet renne- eller nedløpsdetalj bør utbedres.

Snøfangerløsning bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagkyndig.

Beslag, renner og nedløp bør følges opp med jevnlig vedlikehold og utskifting ved behov.

Tilstandsrapport







TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Undersøkelsen er foretatt ved visuell inspeksjon, fra bakkenivå.

Ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Utvendige overflater er utført med liggende malt dobbeltfalset kledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er registrert hull etter antenne/gjennomføring i vegg ved soverom. Vassheller er ikke innfelt i kledningen. Manglende innfelling eller overgangsbeslag kan føre til at vann ikke ledes tilstrekkelig ut fra veggflaten.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Ettermontere innfelte beslag mellom vassheller og ytterkledning, over vinduene. Hull/gjennomføring i kledning bør tettes på fagmessig måte. Utlufting av kledningen, vindsperre og eventuell etterisolering er naturlig å utbedre når kledningen en gang skal skiftes. Ved eventuelle kosmetiske oppussingsarbeider av innvendige rom anbefales etablering av dampsperre. Normalt løpende overflatevedlikehold og det bør utføres jevnlig kontroll av kledning, veggfot og områder som kan medføre musinntrengning.

Tilstandsrapport





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater og inspeksjon av tilgjengelige konstruksjonsdeler på kryploftet, begrenset til de gangbare flatene.

Taket er en plassbygget helvalmet konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det ble registrert uttørkede fuktmerker i deler av konstruksjonen og boreganger etter treskadeinsekter enkelte steder. Konstruksjonen kan være tidvis utsatt for dampgjennomgang fra tilstøtende rom, med påfølgende kondensfukt og betegnes derfor som risikokonstruksjon. Det er også registrert muselort på kryploft/loft, noe som indikerer tidvis aktivitet av skadedyr/gnagere.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Utlufting av kryploft er av betydning for å unngå kondensfukt. Manglende lufting og dampsperrefunksjon gir økt risiko for kondens og risiko for kondens og skadeutvikling i konstruksjonen. Det må påregnes tiltak for å etablere tilstrekkelig ventilering. Tiltakene kan innebære åpning av konstruksjoner. Anbefaler å sørge for god innvendig avtrekksventilering, samt etablering av dampsperre mot innredede rom ved en eventuell oppussing / renovering av rom med tilliggende konstruksjoner. Videre må det påregnes forebyggende tiltak mot mus på loftet.

Kontakte skadedyrfirma for utvidet undersøkelse og eventuelle tiltak mot treskadeinsekter.





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass. Hoveddelen av vinduene kan være fra perioden rundt 1995. Enkelte originale vinduer med nyere glassrammer.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer har varierende alder og slitasjegrad. Aldringssvekkelser for tettepakninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for vinduene. Enkelte vinduer har synlig redusert tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det er behov for løpende vedlikehold og det må påregnes kommende utskiftninger. Vedlikehold av overflater for å unngå råteangrep i karmer. Tettepakninger kan med fordel utbedres dersom det oppleves trekk i den kalde årstiden.





TG 1 Hovedinngangsdør

Beskrivelse

Nyere malt tre/trefiberdør med normal overflateslitasje.
Dekklokk for vrider bør skiftes eller tilpasses bedre.



TG 2 Terrassedører og kjellerdører

Beskrivelse

Tredører i malt utførelse i tilknytning til soverom, spisestue, kjellerinngang og kjellerbod.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Varierende utvendig slitasje. Det mangler utvendig slagregnsbeskyttende terskelbeslag. Bodromsdøren i underetasjen er kondensutsatt og det ble registrert boreganger etter stripet borebille.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Innsettingsdetaljer og terskelbeslag bør utbedres for å redusere risikoen for vanninntrengning. Dører med kondens eller slitte pakninger/detaljer bør justeres, vedlikeholdes eller skiftes. Overganger mellom dør, terskel, kledning og terrassegulv bør kontrolleres jevnlig.

Tilstandsrapport






TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser/balkonger er i hovedsak utført i tre med beisede terrassegulv og malte rekker. Den sydlige terrassen er utbedret etter tidligere skader fra snøras.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert tørkesprekker, vridninger og varierende aldersslitasje. Deler av konstruksjonen fremstår enkel/underdimensjonert. Konstruksjonen er stedvis utsatt for vektbelastningen ved snøras fra tak.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Terrasser og balkonger bør kontrolleres nærmere for bæreevne, avstivning og innfesting. Svakheter i konstruksjonen må ettergåes og utbedres. Overflater må vedlikeholdes jevnlig og det må påregnes kommende utskiftninger av slitte terrassebord.

Tilstandsrapport







TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Plassbygde betongtrapper og tretrapp.

Viser for øvrig til avsnittet som omhandler helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Normal alders slitasje og overflateslitasje for utvendige betong/murkonstruksjoner. Trappevanger og nedstolpinger i tre står i umiddelbar kontakt med terreng og utsettes for direkte fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflatevedlikehold av utvendige mur/betongkonstruksjoner. Konstruksjonens nedre deler må sikres mot terrengfukt som forebyggende tiltak mot råteskader.

Tilstandsrapport







TG 2 Takoverbygg - Inngang

Beskrivelse

Enkel overbygget konstruksjon ved hovedinngang.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Konstruksjon og tekniske løsninger er ikke fagmessig utført og på befaringstidspunktet var det gjenstående arbeider med ferdigstillelse av avslutninger / overganger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konstruksjon og overganger må utbedres og ferdigstilles. Videre bør konstruksjonen sikres tilstrekkelig mot vektbelastningen ved snøras fra taket.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsgraden på innvendige overflater vurderes hovedsakelig ut fra skader og synlig slitasje, uavhengig av alder og modernitet.

Innvendige gulver er utført med belegg, laminat og tregulv.
Veggflatene er utført med slette malte overflater og malt trepanel.
Det er benyttet slette malte overflater og takessplater i tak / himlinger.

Tilstandsrapport

Overflatene er fra ulike tidsperioder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varierende grad av gulvslitasje. Fraglidningsspalter i tilknytning til laminatgulv i underetasjen og stedvis påbegynt delaminering i skjøter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes kosmetiske oppussingsarbeider i deler av boligen.

Eventuelle kosmetiske oppgraderingsbehov, utbedringer eller standardhevinger må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller / Bjelkelag i tre.
Betonggulv mot grunnen i underetasjen.

Horisontalmålinger er utført med laser. Målingene har naturlige begrensninger av innvendige installasjoner, innredninger/møblering og delevegger mellom rom.

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

Skjevheter i gamle konstruksjoner kan være forårsaket av underdimensjonerte konstruksjoner (lang spennvidde), monteringsfeil, setninger eller konstruksjonsfeil. Målt høydeforskjell overstiger grenseverdiene i NS 3600 og tilstandsgrad 2 gis derfor på bakgrunn av måleavvik. Gjennomføringer i deler av skillekonstruksjonen medfører økt risiko for musinntrengning.

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

Skjevheter i etasjeskiller kan skyldes setninger, eldre byggemåte, deformasjoner eller kombinasjon av andre forhold som tidligere ombygginger. Omfanget av nødvendige tiltak er usikkert, da konstruksjonen ikke er åpnet. Oppretting av gulv kan medføre omfattende arbeider og må vurderes i sammenheng med konstruksjon, rombruk og ønsket standard.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen er utført med pusset tegl/mursteinspipe.

Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet.

- Peisovn i spisestue, hovedetasje.
- Vedovner av støpejern i stue hovedetasje og underetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tilstandsrapport

Det er registrert ufagmessig/enkelt utført røykforblending og plastlokk/detalj som bør kontrolleres nærmere og utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Ufagmessige detaljer ved røykinnføring/forblending bør utbedres. Anbefaler å kontakte kommunens brann / feiervesen for gjennomgang, overordnet vurdering og eventuelle pålegg om tiltak på fyringsanlegget i bygningen.









TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Vurderingen omfatter rommene i kjelleretasjen, hvor deler av etasjen er utført med tildekkede overflater mot tilbakefylt ytterkonstruksjon.

Tildekkede overflater mot tilbakefylte grunnmurer og oppforede kjellergulv kan være utsatt for skjult fuktproblematikk og betegnes derfor som risikokonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er synlig råteskade i vindusforing og tilhørende konstruksjon. Hulltaking viser høyt fuktnivå i innforet trekonstruksjon, uten påviste fuktskader i selve hulltakingsområdet. Innforede konstruksjoner mot tilbakefylte kjellermurer er risikokonstruksjoner, og skjulte fuktskader kan ikke utelukkes. Forhøyede fuktverdier kan skyldes fuktvandring/sviktende drenering og/eller kondens mot kalde flater. Omfanget kan ikke vurderes uten omfattende konstruksjonsinngrep. Innvendig isolering med dampsperre reduserer uttørkingsmuligheten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å avdekke eventuelle skader / skadeomfang må konstruksjonen åpnes ytterligere.

Det anbefales at innforet treverk mot tilbakefylt ytterkonstruksjon i kjeller fjernes inntil drenering, terrengforhold og kapillær fuktvandring er utbedret og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Terrengforhold og drenering med fuktsikring og utvendig isolering av grunnmuren må utbedres før konstruksjoner og overflater kan reetableres. Etablere økt grad av innvendig ventilering for utlufting av rom og uttransportering av dampholdig inneluft.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Skadelig høyt trefuktinnhold i innforet trekonstruksjon.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte finerdører og speildører i tre.

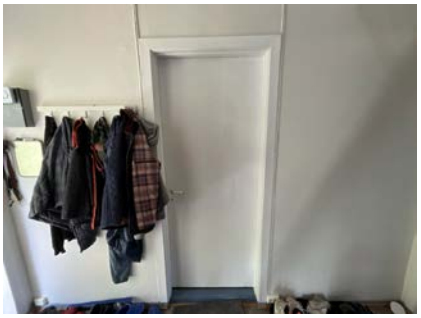
Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.





VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom fra 2016 i boligens hovedetasje.
Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.





Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte veggflater. Det er benyttet malt trepanel i tak / himlingen.

Vurdering av avvik:

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

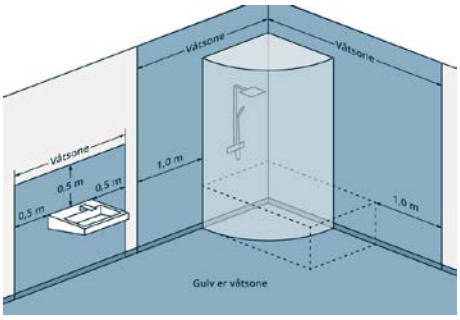
Enkel utførelse av flislagte overflater.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Anbefaler varsom bruk for å unngå unødig fuktbelastning / vannsprut mot overflater som ikke er utført med vanntette sjikt og overganger.





HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.
Våtrommet er utført med elektrisk gulvvarme (ikke funksjonstestet).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det mangler tett oppkant/tettesjikt ved terskler. Ujevn flislegging. Det ble registrert motfall mot terskel/til toalettrom og manglende tettesjikt i overgang ved terskelen.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Fall-/terskelforhold må utbedres for å oppnå tilfredsstillende vann og lekkasjesikkerhet. Kostnadsestimatet gjelder gulv- og terskelløsning. Avdekkes mangler ved øvrig tettesjikt eller tilstøtende konstruksjoner ved åpning, kan kostnadene bli høyere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



HOVEDETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er plassert under kabinettbunn i dusjsonen.
Ukjent utførelse av baderommets tettesjikt.
Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av lav høyde mellom sluk og karbunn.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Kabinett må flyttes for tilstrekkelig rens, vedlikehold og inspeksjon av sluk. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av tettesjikt. Løsning for membranens sammenføyning mot sluk er ikke dokumentert, noe som medfører usikkerhet om utførelsen har fuktsikre løsninger.

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantinnredning og dusjkabinett.
Moderat slitasje.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Baderommet har kun naturlig ventilering via dører eller avtrekk i tilstøtende toalettrom.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking med fuktmåling er foretatt fra tilstøtende entrè/gang, mot dusjsonen. Det er ikke avdekket skadelige fuktverdier i hulltakingsområdet, ved måling av trefuktinnhold.

Tilstandsrapport





Hulltaking - Fuktmåling - Tørr konstruksjon i hulltakingsområdet.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderom i boligens underetasje.
Våtrommet kan være fra perioden rundt 1995.

Overflater:
Flislagt gulv med oppkant. Veggflatene er utført med våtromsplater og det er slette malte overflater i tak / himlingen.

Utstyr:
Standard gulvmontert toalett, servant og dusjkabinett.
Elektrisk avtrekksvifte.

Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet / våtrommet.

Vurdering av avvik:

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

Aldringssvekkelser for belegg / tettesjikt. Det er åpne rørgjennomføringer i gulv nær våtsonen. Gjennomføringene er ikke utført med vanntette overganger. Sluk under kabinett har ikke tilstrekkelig tilgang for rens og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet fremstår med flere avvik knyttet til naturlige aldringssvekkelser og tettesjikt. Registrerte avvik tilsier at konstruksjonen har økt risiko for fuktskader. Det må derfor påregnes rehabilitering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført fuktmåling og visuell inspeksjon i tilknytning til inspeksjonsluke i delevegg fra tilstøtende rom.

Vurdering av avvik:
• Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det ble målt høyt trefuktinnhold / vektprosent i nedre del av konstruksjonen. Dette kan være relatert til fuktvandring i underliggende betonggulv, kondensering på vannrør og/eller lekkasjer fra våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Våtrommet står foran renovering/oppgradering. Kostnadsestimatet gjelder kun nærmere kontroll/avklaring av tilliggende konstruksjoner. Eventuelle utbedringskostnader må sees i sammenheng med våtrommet, rom under terreng og grunnmur/drenering.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fuktmåling - Høyt trefuktinnhold / vektprosent i nedre del av trekonstruksjonen.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken og spisestue i åpen løsning.

Overflater:
Lakket tregulv. Veggflatene er utført med malt trepanel. Det er benyttet takessplater i tak/himlingen.

Innredning:
kjøkkeninnredning med over og underskaper. Fronter i malt utførelse.

Utstyr: (ikke funksjonstestet)
Utslagsvask.
Avsatt plass til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert fuktmerke ved kran/benkeplate og lokale svimerker. Ujevn vannstråle fra kran.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Kran/armatur og tilkoblinger bør kontrolleres og utbedres ved behov. Tidligere fuktmerker bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle lekkasjer.

Eventuelle oppgraderinger, standardhevinger eller endringer må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

Anbefaler på generelt grunnlag å ettermontere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper / waterguard, for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuelle lekkasjer.



HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avkast ut.
Installasjonen var i bruk og fungerte tilfredsstillende på befaringstidspunktet. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for installasjonen. Det er derfor ukjent gjenværende brukstid.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Overflater:
Gulvbelegg. Veggflatene er utført med malt trepanel og det er benyttet takessplater i tak / himlingen.

Innredning:
Over og underskaper med fronter i malt tre. Ettermontert underskap med slette laminert fronter.

Utstyr: (ikke funksjonstestet)
Avsatt plass til komfyr og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ettermontert underskap passer ikke helt med øvrig innredning. Det er noe ujusterte fronter og noe løs kranhals.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Innredning og fronter bør justeres/vedlikeholdes. Kran/armatur bør etterstrammes eller skiftes ved behov.

Eventuelle oppgraderinger, standardhevinger eller endringer må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

Anbefaler på generelt grunnlag å ettermontere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper / waterguard, for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuelle lekkasjer.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avkast ut.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for installasjonen. Det er registrert korrosjon som følge av kondens på avkastlufterør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avtrekksrør bør kontrolleres og isoleres/utbedres for å redusere kondens.





SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i tilknytning til boligens hovedetasje.

Overflater:
Flislagte gulv og veggflater. Det er benyttet malt trefiberpanel i tak.

Utstyr:
Vegghengt toalett og servantinnredning.
Elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Flisoverflater er ikke fagmessig utført. Det ble registrert friksjonslyd i avtrekksviften.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Mekanisk avtrekk bør repareres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende ventilering av rommet. Anbefaler å ettermontere automatisk lekkasjestopper for å redusere risikoen for fuktproblematikk ved eventuelle fremtidige lekkasjer fra toalettrommets installasjoner.

Eventuelle oppgraderinger, standardhevinger eller endringer må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber og nyere ettermonterte vannrør i plast (rør i rør).
I følge eier er eldre gjenværende brønnpumpe frakoblet og ikke lenger i bruk.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det ble registrert trykkslag i deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det må påregnes vedlikehold og fornyelser av vannledninger. Videre anbefales ettermontering av automatisk lekkasjestopper / waterguard i tilknytning til rom med vanninstallasjoner og som ikke er utført med sluk og vanntette sjikt. Eksempelvis kjøkken og toalettrom. Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for utvidet fagteknisk gjennomgang, vurdering og tiltak på røropplegget i boligen.

Tilstandsrapport






TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast. Boligen er utført med synlige avløpsrør i plast. Det er for øvrig uvisst om innvendig røropplegg er tilknyttet gjenværende bunnledninger av soil/støpejernsavløp. Ingen åpenbare lekkasjer fra røropplegget på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Durgoventil for kloakklufting er plassert i kjeller, uten primærlufting ut til det fri.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Anbefaler frostsikring av rør i kalde rom. Eksempelvis uisolerte kjellerrom. Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for gjennomgang, utvidet vurdering og eventuelle tiltak på eldre røropplegg. Videre må det gjøres en vurdering av kloakkluftingen og eventuelle tiltak nødvendige tiltak.




TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken, toalettrom og baderommet i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

• Det er påvist kondensdannelser rundt kanaler/gjennomføringer.

Delvis åpen murkonstruksjon mellom bod/tilbygg og vaskekjeller medfører kjølige luftstrømmer som bidrar til kondens rundt ventilasjonsrørene. Avtrekk fra vaskekjeller fremstår som provisorisk utført. Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

• Bedre ventilering må etableres.

• Ventilasjonskanalene må isoleres.

Anbefaler ettermontering av elektriske avtrekksvifter i baderom hovedetasje og vaskekjeller, samt ettermontering av tilluftsventiler og gjennomstrømningsspalter i dørene for å sikre et minimum med luftvekslinger og uttransportering av dampholdig inneluft. Vedvarende og økt grad av ventilering vil samtidig ha en forebyggende effekt mot innvendig kondensering. Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning og dårlig kvalitet på inneluften.

TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe, produksjonsmerket 2015. Eier opplyser i egenerklæringen at varmepumpen ble montert i 2016. Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Anbefaler å kontakte forhandler / servicepersonell for rekvirering av service og informasjon om fremtidige service og vedlikeholdsintervaller.





TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder (Ca 200 liter) er plassert i vaskekjeller.
Berederen er produksjonsmerket 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Installasjonen er tilkoblet støpsel-kontakt.

Krav til fast tilkobling av varmtvannsberedere gjelder for ny-installasjoner med en effekt på over 2000 watt fra 2010 og over 1500 watt fra 2014 og nyere.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



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

Vurderingene av det elektriske anlegget er kun basert på visuell observasjon. Det er ikke gjennomført funksjonstesting eller elektrofaglig kontroll etter gjeldende standarder for elektrofaglig personell. Forhold knyttet til sikkerhet eller forskriftsmessighet må vurderes av kvalifisert installatør eller el-takstmann.

Elektrisk anlegg tilknyttet tavleskap i entrè/gang hovedetasje og soverom i underetasjen. Tilgjengelig kursfortegnelse i tavleskapene. Anlegget ble supplert med solcellepaneler i 2019.

Det er fremlagt anleggsdokumentasjon på solcelleanlegget. Videre opplyser eier at det foreligger noe tilgjengelig dokumentasjon fra Fagelektro AS

Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon for de eldre delene anlegget eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ny elektrisk tilkobling til el.nett installert i 2016.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ny elektrisk tilkobling til el.nett installert i 2016. Ny solcell anlegg installert av Otovo

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Dokumentasjon i el.skap fra Fagelektro AS

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent Fagelektro AS kontrollerte boligen etter ny tilknytning til el.nett Otovo har ordnet selv alle nødvendige ting og anlegg er godkjent.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Vurderingene som fremgår beror på tilgjengelig og fremlagt dokumentasjon eller manglende tilgjengelig dokumentasjon, i kombinasjon med besiktigelse av tilgjengelige anleggsdeler og selgers opplysninger.

    Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon for de eldre delene anlegget eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

    Anbefaler å kontakte el-takstmann eller autorisert installatør for full gjennomgang og vurdering av tiltak på eldre og/eller udokumenterte el-anlegg, etablert etter 01.01.1999.

    Eventuell tilstandsrapport på el-anlegget må rekvireres av el-takstmann.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn. Ut fra terrengforholdene i området, er det sannsynlig at boligen er oppført på planerte masser over fjellgrunn. Grunnundersøkelser ut over observasjoner på stedet er ikke foretatt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilbakefylte grunnmurer mot deler av underetasjen. Grad av tilslamming og eventuelle drensrør i grunnen kan ikke vurderes uten terrenginngrep.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tilstandsrapport

Det mangler synlig vertikal fuktsikring langs synlige deler av grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• 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 må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Behovet for tiltak langs tilbakefylte deler av grunnmuren avhenger av den fremtidige bruken av underetasjen. Dersom det foreligger planer om innredning av underetasjen må dreneringen utbedres, utvendig isolering må etableres og det må etableres kapillærbrytende sjikt / fuktsperre mot grunnen, der dette mangler. Arbeidene må utføres av eller i samråd med kompetanse innen fuktfysikk.





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i helstøpt betong. Betongkvalitet og armering er ikke vurdert. Plasstøpte grunnmurer fra den aktuelle tidsperioden inneholder erfaringsmessig stor grad av kult og steinmasser og manglende eller begrenset grad av armering. Støpt betonggulv mot terreng i underetasjen.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Deler av murverket i den tilbygde delen av kjelleren er pigget for å etablere åpning mellom rom. Betonggulver fra den aktuelle tidsperioden er erfaringsmessig utført uten fuktsperre, armering og isolasjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kosmetisk overflatevedlikehold må for øvrig påregnes og sprekker i den vertikale konstruksjonen kan med fordel tettes på utvendig side. I forbindelse med en eventuell fremtidig renovering anbefales etablering av tett / kapillærbrytende sjikt mot grunnen.

Tilstandsrapport






TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Hagemurer forstøtningsmurer i naturstein og betong. Armeringsgrad og betongkvaliteter er ikke tilgjengelige for vurdering. Støttemurene er fra ulike tidsperioder.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det ble registrert svikt / utrasing i tilknytning til den tørrstablede hagemuren / forstøtningsmuren. Murverket er utsatt for belastning ved frostsprengning i jordholdige masser. Aldringssvekkelser for utvendige betongkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.

Utbedring av støttemur/hagemur med utrasing. Videre må det påregnes rehabilitering av deler av utvendige murkonstruksjoner og ettermontering av tilstrekkelig fallsikring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000




TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet i skrånede terreng, med tilsig fra den vestlige siden.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tilstandsrapport

Deler av den utvendige tilbakefylte opparbeidelsen mangler tilstrekkelig fall ut fra grunnmur. Vann på underliggende terreng av hardere masser (undervann) medfører også tidvis risiko for fuktbelastning mot tilbakefylte kjellermurer.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Terrengforholdene må holdes under oppsikt gjennom årstidene og ulike værtyper. Eventuelle tiltak må vurderes i forhold til overvannstilsig i nedbørsperioder og perioder med overganger mellom frost og snøsmelting. Eventuelle tiltak og terrengjusteringer må også sees i sammenheng med en kommende redrenering av både overvann og undervann (vann på underliggende fjellterreng) rundt boligen.





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann og avløpsledninger er nedgravet og/eller skjult under terrengflater. Utvendige vann og avløpsledninger er derfor ikke fysisk kontrollert eller vurdert. Vurderingen beror utelukkende på tilgjengelige opplysninger om anleggets alder og naturlig slitasje. Det fremkommer ingen opplysninger som tilsier at det har vært frostproblematikk, tilbakeslag eller utfordringer med vanntrykket.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Utvendig stoppekran er ikke lokalisert, anvist eller vurdert.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for vurdering av vann og avløpsledninger. Det er naturlige aldringssvekkelser for vann og avløpsanlegget som legges til grunn for vurderingen. Utvendig stoppekran må lokaliseres. Naturlige aldringssvekkelser for utvendig stoppekran medfører at stoppekranen må kun benyttes i samråd med vvs-fagmann eller ved akutte tilfeller av lekkasjer på vannledningen, ettersom det kan være mekanisk funksjonssvikt som ikke gir seg til kjenne før kranen stenges og skal reåpnes.

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at det er nedgravet brenseltank for oljefyring på eiendommen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Følgende forhold omfatter både avvik fra dagens forskriftskrav og forhold som kan medføre økt risiko for personskade. Det er ikke nødvendigvis krav om utbedring for alle forhold, men enkelte punkter vurderes å ha betydning for sikker bruk av boligen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Branncelleavvik: Det er ikke etablert lyd / brannskille mellom etasjene.

Bygningen er ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Eier opplyser i egenerklæring at det er foretatt radonmåling 08.05.2026 med måleverdi 4 Bq/m³. Dokumentasjon, målemetode og måleperiode er ikke fremlagt/kontrollert. Bygget er ikke utført med radonsperre.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse
Bod

Byggeår

Kommentar
Ukjent oppføringsår. Bygningen kan være erstatningsbygning for opprinnelig uthus.

Standard
Bygningen har enkel standard.

Vedlikehold
Det er behov for vedlikehold og ferdigstillelse av uferdige arbeider.

Beskrivelse
Tilleggsbygninger er vurdert på generelt grunnlag. Det settes ikke tilstandsgrader på enkelte bygningsdeler eller installasjoner. Tilstandsgraden settes på bygningen i sin helhet og vurderes ut fra alder og slitasje, skadesymptomer, personskaderisiko, formelle avvik og det visuelle inntrykket.

Frittstående tilleggsbygning oppført på støpt ringmur/sokkel. Det er registrert riss/sprekker i deler av murverket. Det er usikkerhet knyttet til eventuell oppfylling og utførelse i tilknytning til sokkel/kryprom. Kryprom/underliggende konstruksjoner fremstår med begrenset tilkomst og med omsluttende betongkonstruksjoner. Dette gir økt risiko for fukt- og kondensproblematikk, og konstruksjonen bør kontrolleres jevnlig.

Yttervegger er oppført i bindingsverk med stående malt tømmermannskledning. Det er registrert grøntvekster/vegetasjon tett inntil deler av bygningen og ujenvheter i musebånd/musesperre. Dette gir økt risiko for fuktbelastning og musinntrengning. Kledning og utvendige overflater fremstår ellers i hovedsak normalt vedlikeholdt.

Bygningen har vinduer med trekarm og isolerglass. Det er registrert punktert isolerglass. Dør er malt isolert tredør/trefiberdør. Det mangler beslag/tilfredsstillende avslutning under dør/terskel, og det er registrert slitasje/skader på vindsperre under døren.

Det er etablert enkel/provisorisk utvendig trapp/adkomst. Trappen har åpninger og utilstrekkelig rekkverk/sikring, og må kontrolleres og utbedres for trygg bruk.

Taket er utført som plassbygget vinkelformet saltak. Innvendig er takkonstruksjonen delvis synlig, med bruk av OSB-plater og delvis kryssfinerplater. Taket er tekket med betongtakstein. Det er montert takrenner og nedløp i stål. Det mangler snøfangere, noe som kan gi risiko for snø og isras ved inngang/ferdselsarealer.

Innvendig er det sponplategulv og påbegynte overflater. Flere innvendige arbeider er uferdig eller ikke fagmessig utført. Det er registrert synlige ledninger/provisoriske løsninger.

Tilstandsgraden settes ut fra en samlet vurdering.
TG:2

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

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

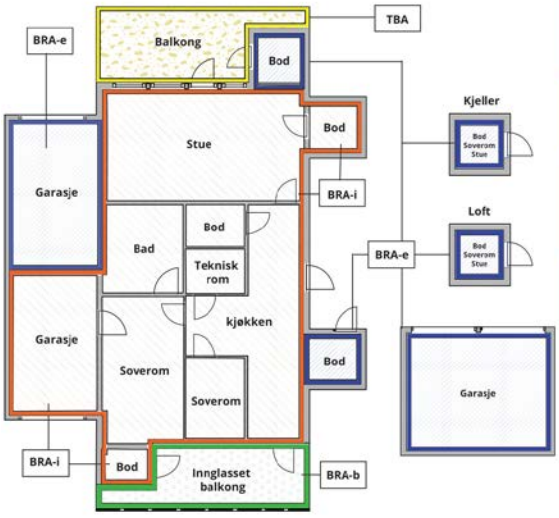
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	93			93	42
Underetasje	67	15		82	32
SUM	**160**	**15**			**74**
SUM BRA	**175**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Gang, bad, toalettrom, kontor, soverom, stue, stue/kjøkken		
Underetasje	Entré, soverom 1, bod, bad, stue, soverom 2, kjøkken, teknisk rom	Bod 2 med utvendig adkomst	

Kommentar

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm.
Kryploftet er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Terrasse og balkongarealer (TBA):
Det er det samlede arealet for treterrassene i tilknytning til de aktuelle etasjene som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomsttrapper, plattinger og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Dersom det ikke foreligger godkjente tegninger som viser dagens løsning, må kjøper være oppmerksom på at senere utførte endringer kan være søknadspliktige etter plan og bygningsloven. Dette gjelder særlig eventuelle bruksendringer, etablering/endring av rom for varig opphold, fasadeendringer, terrasser/balkonger, terrassedører og øvrige konstruksjonsmessige eller bruksmessige endringer.

Kommunen kan kreve søknad i etterkant, og det kan i enkelte tilfeller bli stilt krav om dokumentasjon, endringer eller tilbakeføring dersom søknadspliktige tiltak ikke lar seg godkjenne i dagens form. Dagens bruk bør ikke legges til grunn som godkjent før dette er verifisert hos kommunen. Utfyllende opplysninger om eventuell søknadshistorikk og behov for ettergodkjenning må innhentes hos kommunens byggesaksavdeling.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ny varmtvannsbereder installert inneværende sesong, 2026.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Branncelleavvik: Det er ikke etablert eller dokumentert lyd/brannskille mellom etasjene. Vurderingen kommer av at boligen er horisontalt oppdelt og innredet som to boenheter. Det er ikke innvendig adkomst mellom etasjene og det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at oppdelingen og bruken som to boenheter er formelt omsøkt og godkjent. Utfyllende opplysninger må eventuelt innhentes hos kommunens byggesaksavdeling.

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		29		29	
SUM		**29**			
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ingen tilgjengelige tegninger eller øvrige opplysninger som tilsier at bygningen er formelt omsøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Krystyna Dabrowska og Piotr Stanislaw Dabrowski	Kunde
	Espen Martinsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4213 TVEDESTRAND	6	122		0	1249.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skredderåsen 1

Hjemmelshaver
Dabrowska Krystyna, Dabrowski Piotr Stanislaw

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Tilgjengelige opplysninger tilsier at bygningen er tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Tilgjengelige opplysninger tilsier at bygningen er tilknyttet det kommunale avløpsnettet.

Om tomten

Tomtearealet som fremkommer av rapporten innhentes automatisk fra eiendomsregisteret. Arealet er ikke kontrollert mot eiers målebrev.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Oppdragsbekreftelse.			Gjennomgått		Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.			Gjennomgått		Nei
Tegning.			Finnes ikke		Nei
Ferdigattest.			Finnes ikke		Nei
El-dokumentasjon fra Solcelleleverandøren.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/NJ1526

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Eiendomsmegler Norge,
Risør/Tvedestrand

Gjensidige

Egenerklæring

Skredderåsen 1, 4905 TVEDESTRAND

08 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skredderåsen 1	Skredderåsen 1	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

juni 2016

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Dabrowski, Piotr Stanislaw

Selger

Dabrowska, Krystyna

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Badet var opplyst å være bygget i 1995 og hadde alderslittasje ved overtagelsen i 2016

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2016

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny membran varmekabel og flis på gulv og vegger

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

husker ikke

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Montering av nye baderomsmøbler og dusjkabinett Rehabilitering avtak på badet

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2019

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installing av solcelleanlegg

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Otovo

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det viste seg ved overtagelsen i 2016 at huset hadde ikke egen strømavtale og fikk strøm fra Strana marina. Det ble tatt opp megler og selger som feil/mangel

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2016

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt tilknytning til strømnettet , nytt sikringsskap ute, oppgradering av sikringsskap i boligen

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fagelektro A/S

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2016

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montering av varmepumpe fra Samsung

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fra Vennesla

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Grunnmuren har mindre setninger

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Etter Brannverninspeksjon i 2025 ble det utført mindre arbeid i underetasjen på pipe/ildsted i henhold til anbefaling

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

08.05.2026 , 4 Bq/m3

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 59968942

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Krystyna Dabrowska	**2026-05-09**	**Piotr Stanislaw Dabrowski**	**2026-05-08**

Identification

Krystyna Dabrowska

Identification

Piotr Stanislaw Dabrowski

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Krystyna Dabrowska	09/05-2026 09:29:05	BankID OIDC High
Piotr Stanislaw Dabrowski	08/05-2026 20:51:06	BankID OIDC High

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		Beregnet areal	1249.4
Etablert dato	30.05.2011	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	6/122
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	31.08.2018 29.10.2018	2018/1168 37/18		6/72 (-0,1), 6/77 (-47,7), 6/107 (47,7) 6/78, 6/79, 6/80, 6/83, 6/84, 6/85, 6/86, 6/90, 6/91, 6/97, 6/98, 6/99, 6/100, 6/105, 6/106, 6/108, 6/109, 6/111, 6/116, 6/117, 6/122
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	27.05.2011 27.05.2011	2011/376 14/11	Tinglyst 02.06.2011	6/72 (-1015,9), 6/122 (1015,9) 6/40, 6/48, 6/76, 6/78, 6/83, 6/87, 6/88, 6/102, 6/103, 6/104, 6/110, 6/116, 600/410
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforr.	23.05.2011 30.11.2011	2011/376 14/11		6/72 (-1249,4), 6/122 (1249,4) 6/67, 600/410

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6494044.07	496329.79		Ja	1249.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DABROWSKA KRYSTYNA F130362*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	LOKES VEI 45 1344 HASLUM	Bosatt (B)
DABROWSKI PIOTR STANISLAW F210563*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	LOKES VEI 45 1344 HASLUM	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Skredderåsen 1

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4905 TVEDESTRAND	Kirkesogn	05080101 Holt
Grunnkrets	201 Skuggevik	Tettsted	
Valgkrets	1 Tvedestrand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	193508049		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	193505643		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
3	193505643	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	23.06.2005

1: Bygning 193508049: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	156
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	156
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	Skredderåsen 1	H0101	6/122	156	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	96	0	96	0	0	0
H01	1	60	0	60	0	0	0

2: Bygning 193505643: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	32
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	32
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		-	6/122	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	32	32	0	0	0

3: Bygningsendring 193505643-1: Tilbygg, Tatt i bruk 23.06.2005

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	32
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	32
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	23.06.2004	24.06.2004	
Igangsettingstillatelse	23.06.2004	24.06.2004	
Tatt i bruk	23.06.2005	24.06.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/122	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	32	32	0	0	0

enova

Energiattest



Adresse **Skredderåsen 1, 4905 TVEDESTRAND**	
Dato for energimerking **05.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-291432**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **193508049**
Gårdsnummer **6**	Bruksnummer **122**
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 **1943**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **156,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **156,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, 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 **244,37 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **240,59 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **37 532 kWh**

Skredderåsen 1, 4905 TVEDESTRAND

Detaljering

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

Skredderåsen 1, 4905 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: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: 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 på varmeanlegg

Tiltak 22: 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 elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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

Utskriftsdato: 05.05.2026

Eiendomskart for eiendom 4213 - 6/122//



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

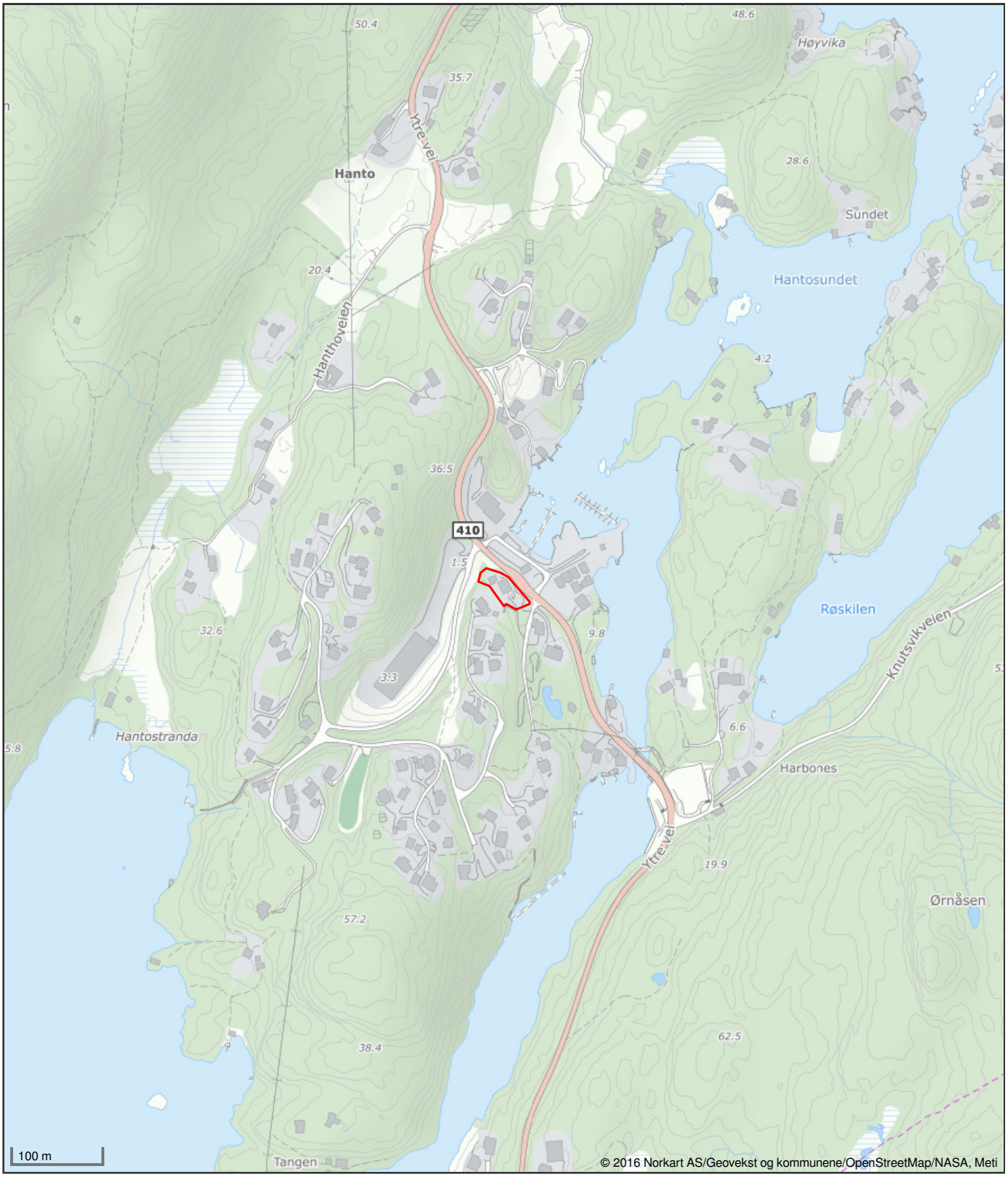
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 249,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6494044,07	**Øst**	496329,79	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6494038,89	496355,88	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,14	
2	6494050,36	496344,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,43	
3	6494066,74	496331,53	10 cm	Jordfast stein (JS)	Bolt (52)	20,66	
4	6494071,31	496322,57	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,06	
5	6494076,54	496307,06	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,37	
6	6494071,4	496301,06	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,90	
7	6494061,24	496298,2	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,55	
8	6494055,9	496309,99	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,94	
9	6494033,64	496326,17	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,52	
10	6494036,86	496328,66	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,07	
11	6494030,2	496340,07	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,21	
12	6494035,86	496355,06	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,02	

Utskriftsdato: 05.05.2026

Oversiktskart for eiendom 4213 - 6/122//



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.
- Leke areal skal være skjermet mot biltrafikk, støy, forurensing, annen helsefare, samt de mest fremherskende vindretninger.
- Leke areal skal ha trafikksikker atkomst via fortau, gangveier, turveier eller gatetun.
- Leke areal skal utformes som møteplasser i nærmiljøet som gir mulighet for samhandling mellom barn, ungdom, voksne og eldre.
- Leke areal 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.

Tvedestrand kommune

Ledningskart

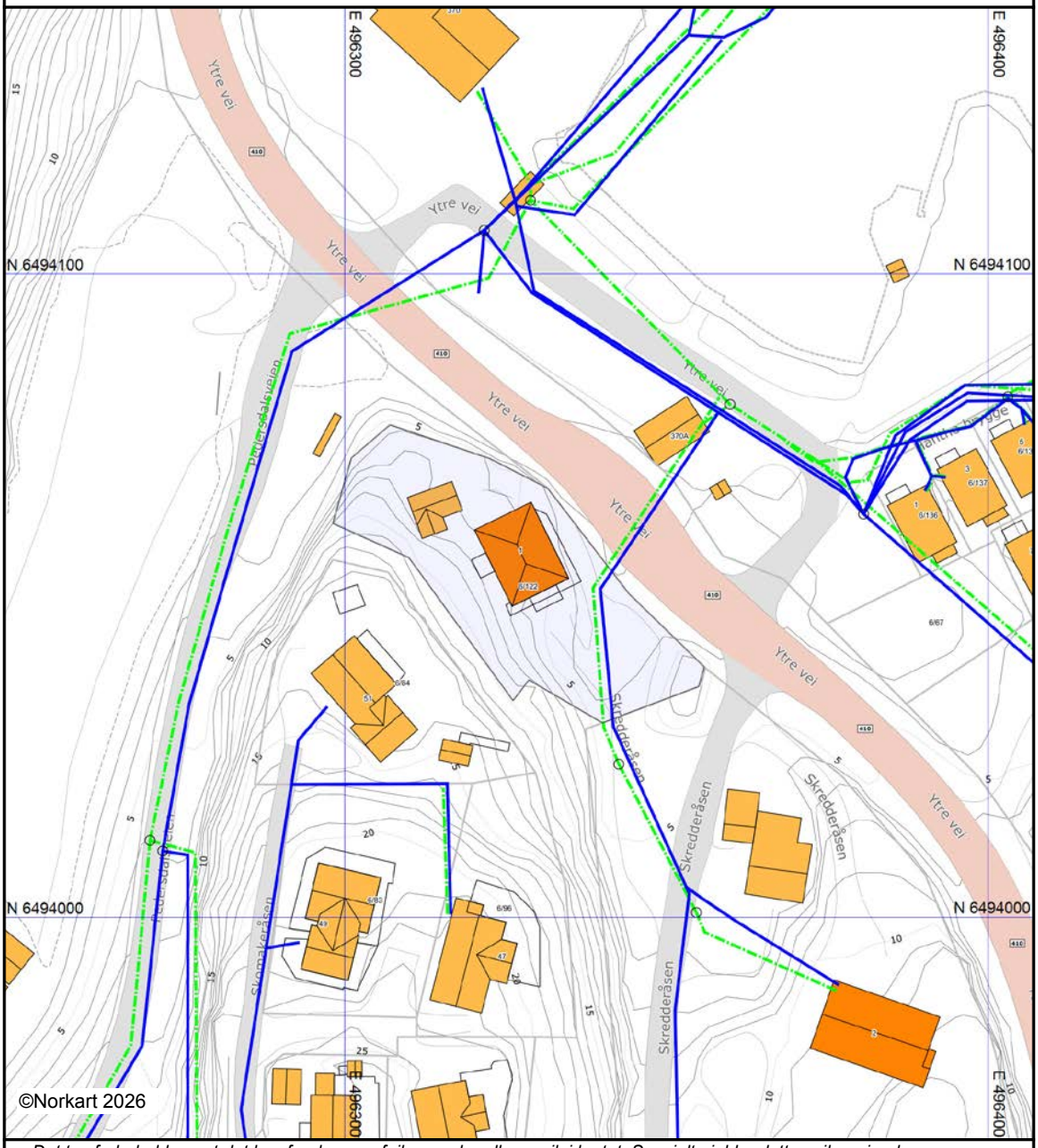
Eiendom: 6/122
Adresse: Skredderåsen 1
Dato: 05.05.2026
Målestokk: 1:1000

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.

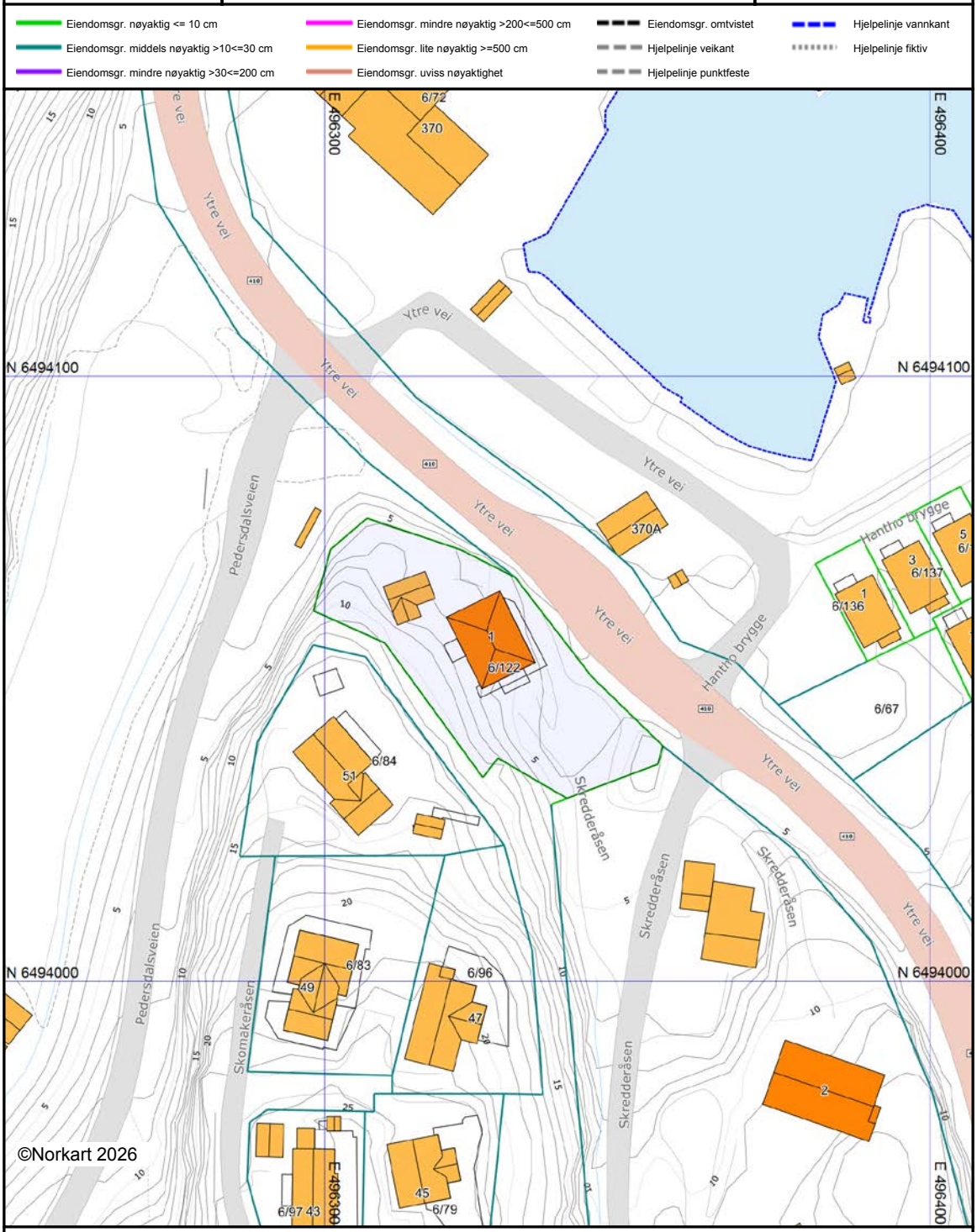
Tvedestrand kommune

Grunnkart

Eiendom: 6/122
Adresse: Skredderåsen 1
Dato: 05.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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.

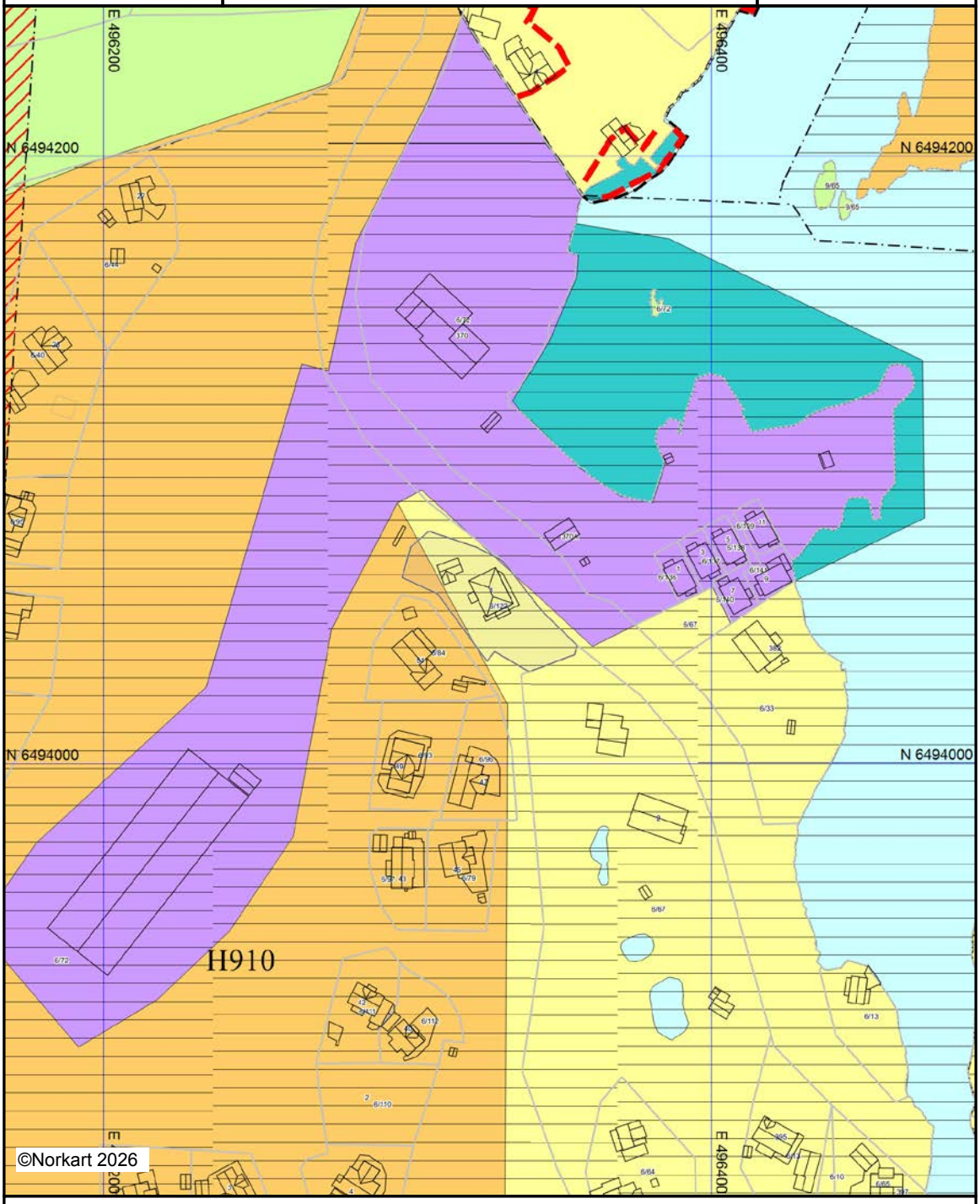
Tvedestrand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 6/122
Adresse: Skredderåsen 1
Utskriftsdato: 05.05.2026
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



REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1
GENERELT.

1.01 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000, datert den 14.03.05.

1.02 Disse reguleringsbestemmelser med reguleringsplankart, begge datert den 14.03.05, erstatter i sin helhet tidligere egengodkjent reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Hantho, gnr 6, bnr 10, sist vedtatt den 07.10.2003.

1.03 Planområdet er regulert til følgende formål:

Byggeområder (Pbl § 25.1 ledd nr 1)

- Boliger med tilhørende anlegg, B1 – B4.
- Fritidsbebyggelse, F1 – F14.
- Industri/lager, I/L1.

Offentlige trafikkområder (Pbl § 25.1 ledd nr 3)

- Kjørevei, TK1.
- Trafikkområde i sjø, TS1 – TS3.

Friområder (Pbl § 25.1 ledd nr 4)

- Parkområde, P1.
- Badeområde, B1 – B2.

Spesialområder (Pbl § 25.1 ledd nr 6)

- Friluftsområde (på land), SF1 – SF2.
- Kulturelt bevaringsområde, SK1 – SK5.
- Teknisk virksomhet, ST1 – ST5.
- Parkbelte i industristrøk, SI1.
- Privat parkering, SP1.
- Privat småbåtanlegg på land, SL1 – SL2.
- Privat småbåtanlegg i sjø, SS1 – SS4.
- Frisiktsone ved vei, SV1.

Fellesområder (Pbl § 25.1 ledd nr 7)

- Felles avkjørsel, FA1 – FA9.
- Felles parkeringsplass, FP1 – FP4.
- Felles lekeplass, FL1 – FL2.
- Felles gangareal, FG1 – FG2.
- Annet fellesareal, FF1 – FF4.

Kombinerte formål (Pbl § 25.2)

- Forretning/industri, F/I1.
- Kjørevei/trafikkområde i sjø, K/T1.
- Kulturelt bevaringsområde – Skrædderen bro/trafikkområde i sjø, S/T1.
- Herberger og bevertningssteder/fritidsbebyggelse, H/F1.

§ 2
FELLESBESTEMMELSER.

2.01 Planen viser tillatt arealbruk. Som grunnlag for utbygging innenfor byggeområdene skal det utarbeides situasjonsplan, typisk terrengsnitt samt plantegninger som skal følge søknadspliktige tiltak (jf Plan og bygningsloven § 93). Det samme gjelder for meldingspliktige tiltak (jf Plan og bygningsloven § 85, 86a, 86b).

Det skal påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Likeledes skal det på situasjonsplan fremgå at bebyggelsen har en god tilpasning til landskap og til eksisterende bebyggelse.

Alle terrenginngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet adkomstveger, parkeringsplasser og etablert stier. Traseer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal reetableres med stedegen vegetasjon. Kommunen kan pålegge reparasjon av tiltak og inngrep som vurderes som uheldige.

2.02 Bygningene skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på planen. Der avstandsbestemmelser mellom bygninger fravikes, vil det bli stilt branntekniske krav til brannspredning mellom bygningene.

Mindre bygninger, som f eks garasje/carport og frittliggende boder/uthus, med grunnflate inntil 50 m^2 kan plasseres utenfor byggegrensene, men ikke nærmere enn 1,0 m fra nabogrense og inntil 2,0 m fra veigrense.

2.03 For de områder hvor båtopplag tillates (I/L1, F/I1, SP1 og SL2) gjelder følgene:

Vedlikeholdsarbeider på båter av støyende karakter kan bare foregå i tidsrommet fra kl 08.00 til kl 20.00 på hverdager. For søndager og andre helligdager kan slike arbeider foregå i tidsrommet fra kl 12.00 til kl 19.00. Utsetting og opptak av båter må skje innen samme tidsrom.

Opplagspresenninger må være av gummiert utgave for å unngå blafringsstøy.

2.04 Innenfor frisiktsonene skal terrenget være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Beplantning i frisiktsonene (ikke hekk eller trær) tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.

2.05 Eksisterende bygninger innenfor planområdet, som ikke er i strid med planen, som ved alder, brann eller katastrofe må fjernes, kan på samme måte gjenoppføres i sin opprinnelige form.

2.06 Stup og skrenter skal sikres med gjerder. Plassering og omfang gjøres i samråd med Tvedestrand kommune. For øvrig tillates ikke oppføring av gjerder, f eks rundt fritidseiendommene.

2.07 Fellesområdene, se § 7 (fellesområder), skal drives og vedlikeholdes av de respektive eiere.

§ 3
BYGGEOMRÅDER.

3.01 B1 – B4 er regulert til områder for boliger med tilhørende anlegg (anneks/garasje/carport/uthus). Tillatt utnyttelse i %-BYA for de ulike byggeområdene er vist på plankartet.

Det skal for hver enebolig settes av plass for 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass på egen eiendom.

3.02 F1 – F14 er regulert til områder for fritidsbebyggelse. Tillatt utnyttelse i %-BYA for de ulike byggeområdene er vist på plankartet. Tillatt bruksareal (T-BRA) for hytte/anneks/garasje skal imidlertid ikke overstige 150 m^2 for hver enkelt eiendom. Plassering av hyttene som vist på plankartet er kun retningsgivende.

Bygningene innenfor området kan oppføres med gesimshøyde inntil 5,5 meter og mønehøyde inntil 6,5 meter. Bygningene skal ha saltak på mellom 25 og 35 grader. For tilbygg tillates en mindre takvinkel. Det kan tillates takoppbygg og mindre vinduer i takflaten.

Det skal for hver hytte settes av plass for 2 biloppstillingsplasser. Der terrenget er egnet for dette opparbeides parkeringsplassene på egen eiendom. Øvrig parkering skal ivaretas på felles parkeringsplasser (se pkt 7.02).

3.03 I/L1 er regulert til område for industri/lager. Tillatt utnyttelse i %-BYA er 40 %. Innenfor området tillates lett industri; så som lager (båtopplag) og verksted. Maks gesimshøyde er 9,0 meter.

Alt avfall skal oppbevares i innelukkede containere eller særskilte bygninger. Avfall som pga volum eller av andre årsaker må lagres ute, skal skjules med tett og tilstrekkelig høyt gjerde. Farlig avfall skal håndteres forsvarlig, jf *forskrift om farlig avfall*. Det farlige avfallet skal leveres godkjent mottaker for denne type avfall minst 1 gang pr år, dersom mengden overstiger 1 kg.

Etablering av støyskapende-, forurensende og/eller brann- og eksplosjonsfarlig industri, som vil være til vesentlig ulempe for omkringliggende bolig- og hytteområder, tillates ikke.

§ 4
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.01 TK1 er regulert til område for kjørevei. TK1 er område for eksisterende riksvei 410 med tilhørende veigrunn.

4.02 TS1 – TS3 er regulert til områder for trafikkområde i sjø. Innenfor områdene kan det iverksettes fartsbegrensninger i henhold til regelverket i Havne- og farvannsloven og forskrift om fartsbegrensninger i sjø, elv og innsjø.

§ 5
FRIOMRÅDER

5.01 F1 er regulert til parkområde. Området skal parkmessig opparbeides og eventuell tilrettelegging og opparbeiding/bearbeiding av terrenget, som vil fremme allmennhetens bruk av friområdet, kan tillates.

5.02 B1 og B2 er regulert til badeområder. Områdene for bading i sjø skal merkes med bøyer og skiltes med forbud for båttrafikk innenfor badeområdene.

§ 6
SPESIALOMRÅDER

6.01 SF1 – SF2 er regulert til områder for friluftsområde (på land). Områdene består av utmark og kan benyttes av allmennheten i samsvar med friluftslovens regler. Det tillates ikke innretninger eller tiltak innenfor områdene som er til hinder for allmenn ferdsel. Stier som er merket på plankartet skal følge naturlige drag i terrenget.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det tillates imidlertid tynningshogst og nødvendig landskapspleie. Det er ikke tillatt med noen form for lagring innenfor områdene.

Gamle steingjerder innenfor området, som angir eiendomsgrenser (følger i hovedsak planens begrensning), skal bevares.

Terrenginngrep i forbindelse med vei- og tomteanlegg skal skje mest mulig skånsomt. Eventuelle skjæringer og fyllinger som vil gå inn i friområdene, skal jordslås og beplantes slik at områdene

tilbakeføres mest mulig naturlig. Nye traséer for vann og avløp vil kunne føres gjennom deler av friluftsområdene. Terrenget skal da i størst mulig grad tilbakeføres til det opprinnelige.

6.02 SK1 – SK5 er regulert til kulturelt bevaringsområde. Steingjerdene og innmarken skal bevares i sin nåværende form.

SK1 og SK2 er område for gamle steingjerder og tilhørende innmark. Steingjerdene angir skille mellom det som tidligere var innmark og utmark.

SK3 – SK5 er område for gamle steingjerder.

6.03 ST1 – ST5 er regulert til områder for anlegg og drift av teknisk virksomhet.

ST1 er område for en kommunal spillvannspumpestasjon. ST2 er område for renovasjon. ST3 er område for brønn som må sikres forsvarlig med lokk og lås. ST4 er område for trafokiosk.

ST5 er område for trafokiosk, post og renovasjon. Innenfor området skal det etableres anlegg for post- og avfallshåndtering felles for fritidsbebyggelsen (F1 – F14).

6.04 SI1 er regulert til område for parkbelte i industristrøk. Området og skal fungere som en naturlig buffersone mellom næringsområdet og eksisterende boligområde like utenfor planområdet.

6.05 SP1 er regulert til område for privat parkering. Området kan, i tillegg til bilparkering nyttes som opplagsplass for båter i vinterhalvåret. Lagring for øvrig tillates ikke.

6.06 SL1 – SL2 er regulert til områder for privat småbåtanlegg på land.

SL2 kan nyttes til opplagsplass for båter i vinterhalvåret. Lagring for øvrig tillates ikke.

6.07 SS1 – SS4 er regulert til områder for privat småbåtanlegg i sjø.

Innenfor område SS1 tillates fortøyning til flytebrygger og fortøyning direkte til bryggeanlegget. Endepunktene av flytebryggene skal belyses.

Innenfor områdene SS2 - SS4 tillates ikke etablert flytebrygger. All fortøyning skal foregå direkte til bryggeanlegget, enten ved utsetting av moring eller ved montering av utriggere.

6.08 SV1 er regulert til område for frisiktsone ved vei. Innenfor frisiktsonen skal terrenget være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Beplantning i frisiktsonen tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.

§ 7
FELLESOMRÅDER

7.01 FA1 – FA9 er regulert til områder for felles avkjørsel.

FA1 skal være felles avkjørsel for byggeområdene F1 – F14 og for den del av byggeområde B3 som naturlig grenser inntil (tomt 30A og B samt tomt nr 34 og 35).

FA2 skal være felles avkjørsel for byggeområde F6 og for den del av byggeområde F7 som naturlig grenser inntil (tomt 1, 2, 3 og 5).

FA3 skal være felles avkjørsel for den del av byggeområde F10 som naturlig grenser inntil (tomt 6A, B og C).

FA4 skal være felles avkjørsel for byggeområdene F11 og F12.

FA5 skal være felles avkjørsel for den del av byggeområde F13 som naturlig grenser inntil (tomt 22A og B).

FA6 skal være felles avkjørsel for den del av byggeområde B3 som naturlig grenser inntil (tomt 30A og B).

FA7 skal være felles avkjørsel for den del av byggeområde B3 som naturlig grenser inntil (tomt 34 og 35).

FA8 skal være felles avkjørsel for byggeområde F14 og for den del av byggeområde F13 som naturlig grenser inntil (tomt 23 og 24).

7.02 FP1 – FP4 er regulert til områder for felles parkeringsplass. Områdene skal nyttes til gjesteparkering samt som faste parkeringsplasser der hvor hyttene ikke har egen adkomstvei. Parkeringsplassene tillates ikke benyttet til båtopplag eller lagring forøvrig.

FP1 skal være felles parkeringsplass for byggeområdene F3 – F6 og for den del av byggeområdene F1 og F7 som naturlig grenser inntil (tomt 10B samt tomt nr 1, 2, 3 og 5).

FP2 skal være felles parkeringsplass for byggeområdene F8, F9 og F10.

FP3 skal være felles parkeringsplass for byggeområdene F13 og F14.

FP4 skal være felles parkeringsplass for byggeområdene F11og F12.

7.03 FL1 og FL2 er regulert til områder for felles lekeplass. Områdene skal opparbeides og utstyres med apparater og innretninger for variert lek for barn i alle aldre.

FL1 skal være felles lekeplass for byggeområdene F1 - F10.

FL2 skal være felles lekeplass for byggeområdene F11 - F14 og for den del av byggeområde B3 som naturlig grenser inntil (tomt 30A og B samt tomt nr 34 og 35).

7.04 FG1 og FG2 er regulert til områder for felles gangareal.

FG1 skal være felles gangareal for den del av byggeområdene F1 og F5 som naturlig grenser inntil (tomt 10A og B).

FG2 skal være felles gangareal for den del av byggeområde F5 som naturlig grenser inntil (tomt 8 og 9).

7.05 FF1 – FF4 er regulert til områder for annet fellesareal. Områdene er mindre områder, delvis svært kuperte, som er omsluttet av bygge- og trafikkområder.

Eventuell tilrettelegging og opparbeiding/bearbeiding av terrenget, som vil fremme bruken av fellesområdene, kan tillates. Det tillates imidlertid ikke oppført bygninger innenfor områdene.

§ 8
KOMBINERTE FORMÅL

8.01 F/I1 er regulert til område for forretning/industri. Tillatt utnyttelse i %-BYA er 22,5 %. Innenfor området tillates forretninger som forhandler varegrupper som er plasskrevende; så som båter, båtutstyr og båtmotorer. I tillegg tillates lett industri; så som lager og verksted.

Innenfor området kan arealet oppdeles etter de enkelte virksomheters behov. Den ubebygde delen av tomta tillates nyttet til båtopplag og parkering. Midlertidige skur, haller m.v tillates ikke.

Etablering av støyskapende-, forurensende og/eller brann- og eksplosjonsfarlig industri, som vil være til vesentlig ulempe for omkringliggende bolig- og hytteområder, tillates ikke.

8.02 K/T1 er regulert til område for kjørevei/trafikkområde i sjø. Innenfor området er eksisterende bro tilhørende riksvei 410 og hvor Kvastadkilen går under broen.

8.03 S/T1 er regulert til kulturelt bevaringsområde – Skrædderen bro/trafikkområde i sjø. Innenfor området er Skrædderen bro og hvor Kvastadkilen går under broen.

Skrædderen bro er en hvelvbro fra 1910 og skal bevares i sin nåværende form.

8.04 H/F1 er regulert til område for herberger og bevertningssteder/fritidsbebyggelse. Tillatt utnyttelse i %-BYA er 70 %.

§ 9
REKKEFØLGEKRAV

9.01 Fellesområdene skal være ferdig opparbeidet og godkjent før de tilstøtende byggeområdene (se § 7 Fellesområder) tas i bruk.

9.02 Den delen av eksisterende høyspentlinje som i dag krysser deler av planområdet må legges i kabelgrøft før underliggende areal (7,5 meter på hver side av høyspentlinjen) kan tas i bruk som byggeområde. Dette gjelder tomtene tomt 6B, 6C og 6E samt tomt 10B og C.

9.03 Eksisterende busslomme, som ligger der hvor FA9 er planlagt tilkoplet riksveien, må flyttes som vist på plankartet før arbeidene med å etablere FA9 påbegynnes. Arbeidene må utføres i samråd med ansvarlig myndighet (Statens vegvesen).

Egengodkjent av Tvedestrand kommunestyre i møte 14.06.2005, Sak nr 075/05

Tvedestrand Kommune
Ordføreren

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

Utskriftsdato: 05.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4213	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	122	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skredderåsen 1, 4905 TVEDESTRAND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	143
Navn	Kommuneplan 2017 - 2029
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.02.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4213/dokumenter/1253/Gjeldende%20bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20Kommuneplanens%20arealdel.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 m^2 **Arealbruk** Næringsvirksomhet,Nåværende
	Delareal 1 249 m^2 **KPHensynsonenavn** H910 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 148 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 097 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	064_1
Navn	Hantho hyttefelt revidert
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.06.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4213/dokumenter/395/64_1.%20B-Hantho%20hyttefelt.pdf
Delarealer	**Delareal** 918 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B
	Delareal 136 m^2 **Formål** Felles avkjørsel **Feltnavn** FA
	Delareal 21 m^2 **Formål** Frisiktsone **Feltnavn** SIKT
	Delareal 120 m^2 **Formål** Annet fellesareal **Feltnavn** AFE **Utdyp.** Annet fellesareal
	Delareal 75 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** VEG

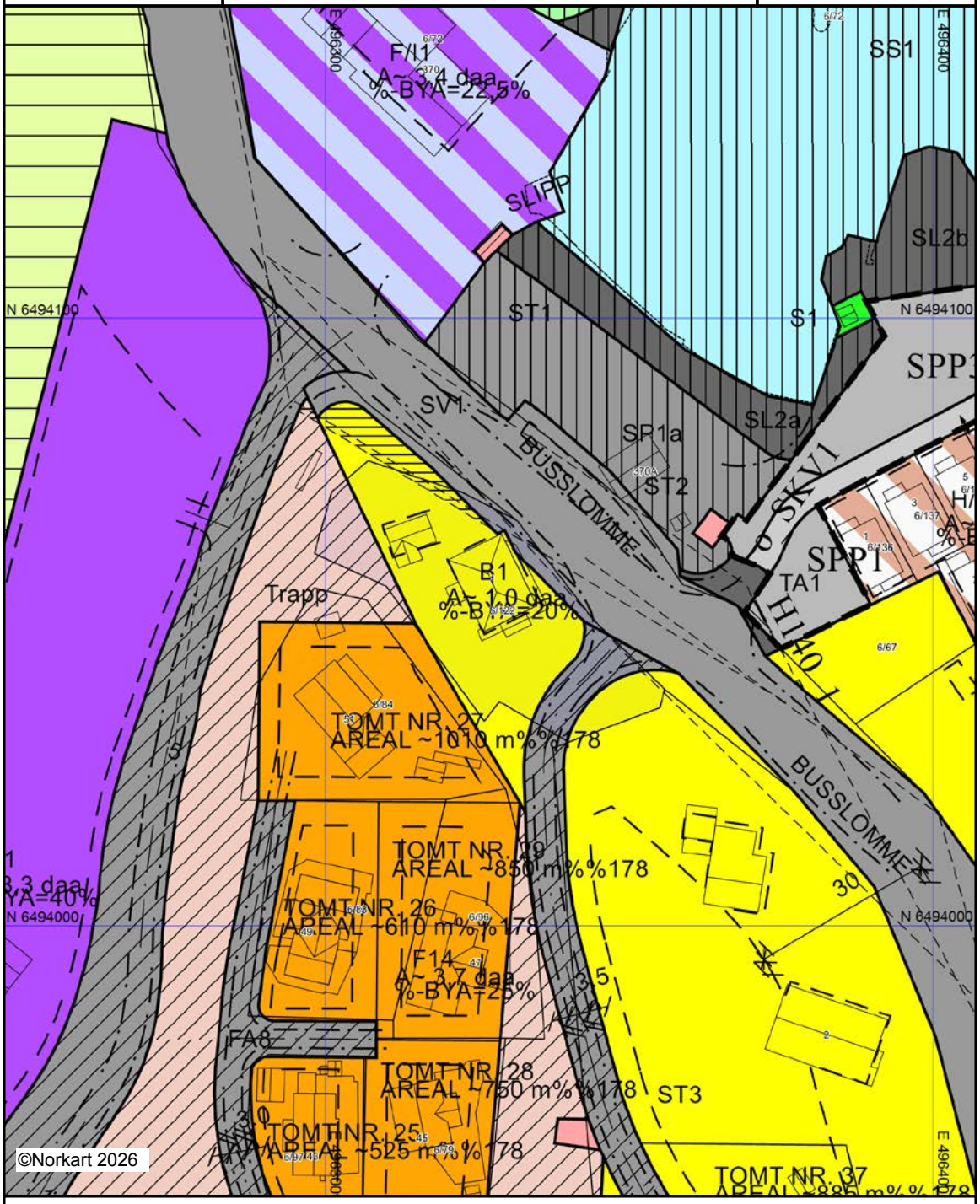
Tvedestrand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/122
Adresse: Skredderåsen 1
Utskriftsdato: 05.05.2026
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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for industri/lager
- Område for fritidsbebyggelse
- Kjøreveg
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Annet trafikkområde (på land)
- Annet friområde
- Badeområde
- Privat veg
- Parkbelte i industristrøk
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Privat småbåthavn (land)
- Privat småbåthavn (sjø)
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Felles avkjørsel
- Annet felles areal for flere eiendommer
- Forretning/Industri
- Annet kombinert formål
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

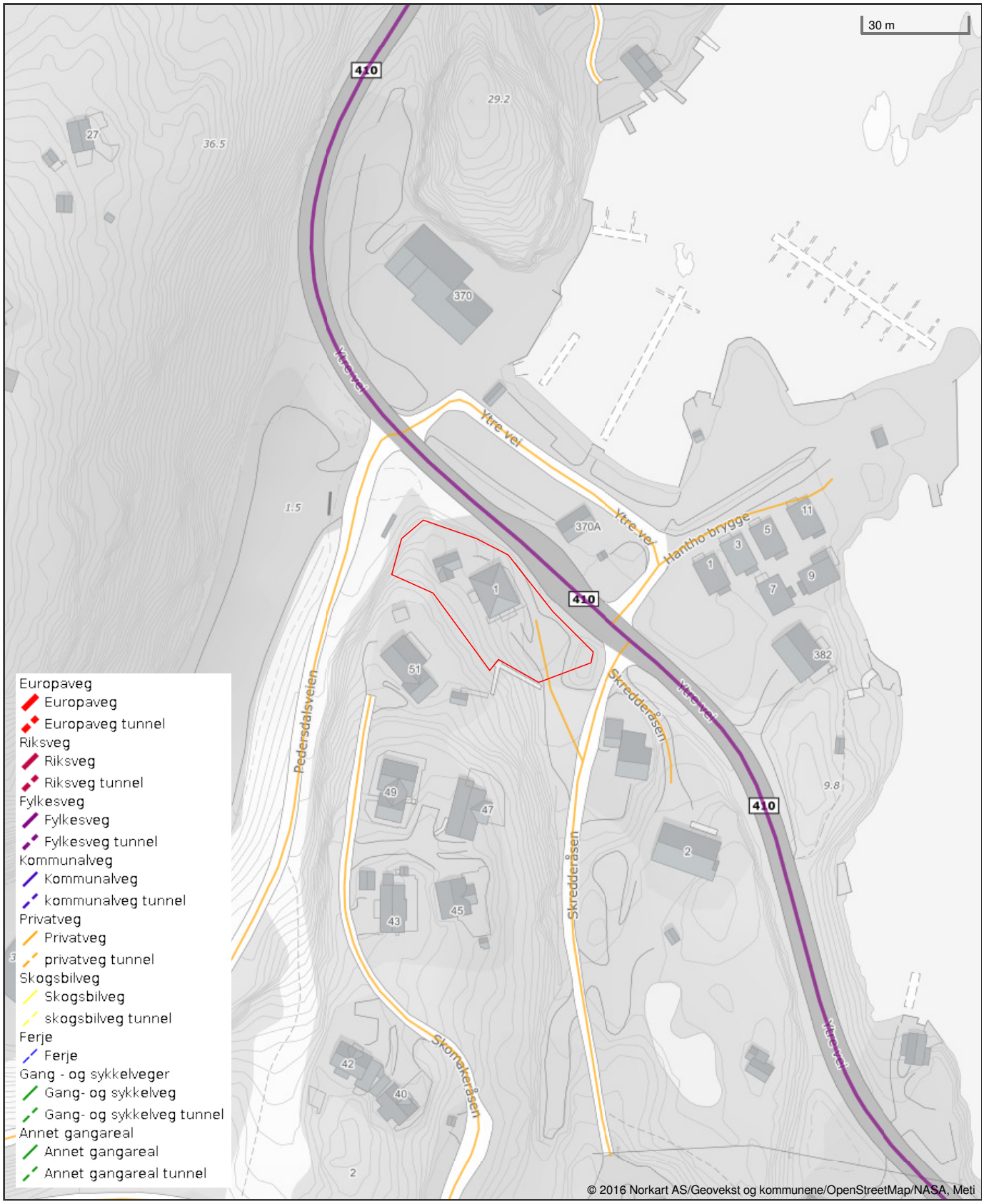
- Sikringsonegrense
- Kjøreveg
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Park
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Utskriftsdato: 05.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 4213 - 6/122//



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.

RTA

ÅRSGEBYR RENOVASJON OG SLAM

Kommunenummer	Kommunenavn	Gårdsnr	Bruksnr	Festenr	Seksj.nr
4213	Tvedestrand	6	122		

Adresse til bygningen:	Eiers navn:
Skredderåsen 1	Piotr Stanislaw Dabrowski
Bygningstype iflg matrikkel:	
Avtalenummer: 111590	*Kundenummer: 116376*

Årsgebyr på eiendommen, betalt gjennom RTA AS

Renovasjon helårs:	Kr 5 044,-
Renovasjon fritid :	Kr
Privat slamanlegg:	Kr
Sum gebyrer pr år:	**Kr 5 044,- inkl. mva**

Kommentar:

Dato: 06.05.2026

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

Åse Trydal

NB! Fritidsboliger:

Nøkkel til avfallsbu SKAL følge hytta!!

RISØR- OG TVEDESTRANDREGIONENS AVFALLSSELSKAP AS
Foretaksregisteret NO 877 540 332 MVA
Postadresse: Hestemyrveien 21 4950 Risør
Telefon: 37 14 36 00
Internett: Epost: rta@rta.no Hjemmeside: www.rta.no
Bankkonto: 2907.68.05731

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

Dato: 08.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Gnr:	6	Bnr:	122	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Skredderåsen 1, 4905 TVEDESTRAND**						

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen.

OPPLYSNINGSSKRIV

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

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

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

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

fremskaffe relevant tilstandsrapport til bruk ved omsetning av eiendommen. For tillatelser gitt i medhold av meldingsordningen (mindre tiltak uten ansvarsrett) har ikke loven krav om ferdigattest. Slik attest skal heller ikke utstedes nå. Dette gjelder tillatelser til mindre tiltak på boligeiendom som mindre tilbygg og garasjer mv. (pbl 85 § 86a) i perioden før 01.07.2010. Det forekommer også at det mangler vedtak, tegninger og andre relevante opplysninger som kan konstatere at tiltaket er omsøkt og godkjent av kommunen. I hovedsak gjelder dette eldre bebyggelse som er oppført før den landsdekkende bygningsloven av 1965 trådte i kraft. Før 1965 var det for Tvedestrand ikke vedtatt alminnelig søknadsplikt for byggetiltak. I de fleste saker påregnes tiltak oppført før ikrafttredelsen av -65-loven som lovlig oppført.	

Løsøre- og tilbehørsliste

Gjeldene fra januar 2020

I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de 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 særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilde**r 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 parabolantenner og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/ flatskjermer med
   tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som 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, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som 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 og lignende, samt tilhørende
    trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende 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 lignende 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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus
    e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Hvor mye kan jeg låne?

I Sparebanken Norge finner du dedikerte og dyktige rådgivere som kan hjelpe deg med finansieringen av ny bolig. Ta direkte kontakt med en av oss for en hyggelig boliglånsprat!



Petter Nipedal
petter.nipedal@sor.no
Tlf.: 479 94 442



Heidi Øia
heidi.oia@sor.no
Tlf.: 979 94 206

Sparebanken Norge

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 800 kr
Selveierleilighet og rekkehus	12 600 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	18 000 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 500/6 300/7 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Budskjema

Eiendom:
Skredderåsen 1, 4905 TVEDESTRAND. Gnr. 6, bnr. 122 i Tvedestrand kommune

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Budgiver er: ☐ Forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Eiendomsmegler Norge AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Eiendomsmegler Norge AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/-sted	Postnr/-sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.
NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen



Eiendomsmegler Norge

Eiendomsmegler Norge Risør/Tvedestrand
Hovedgata 26, 4900 TVEDESTRAND ,

37 14 30 00