NORDVIK

Fritz Smiths gate 11

1 soverom | 49 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Fritz Smiths gate 11

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
33	Om boligen
43	Nabolagsprofil
44	Vedlegg
70	Andre vedlegg
171	Kontaktinfo
174	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
177	Forbrukerinformasjon om budgivning
178	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.07.2026

Nøkkelinformasjon



Sjarmerende leilighet i hjertet av Tvedestrand - nær sjøs - sentrum og alt byen har å by på året rundt

Prisantydning	**1 190 000,-**
Omkostninger	**33 870,-**
Totalpris	**1 335 485,-**
Fellesgjeld	**111 615,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 104,-**
BRA-i	**49 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1700**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Fritz Smiths gate 11 – en sjarmerende leilighet med idyllisk beliggenhet midt i Tvedestrand sentrum. Her bor du med kort vei til sjøen, småbåtlivet og byens sjarmerende trehusbebyggelse. Leiligheten ligger i et rolig område, men samtidig med umiddelbar nærhet til butikker, kaféer, restauranter og alle byens fasiliteter. Dette er et perfekt sted for deg som ønsker å nyte den unike sommeridyllen Tvedestrand er kjent for, men som også fungerer ypperlig som helårsbolig. Med gangavstand til badeplasser, gjestehavn og kulturliv får du et hjem som kombinerer det praktiske med det sjarmerende. En sjelden mulighet til å sikre seg en lettstelt leilighet i hjertet av Sørlandets perle!

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 48 kvm
Total BRA: 48 kvm



Plantegning Laget Av Fokus Foto Med Cubicasa Teknologi. Tegningen Er Ikke Målbar.










MANHATTAN




NOODLES
To Go




MANHATTAN
NEW YORK






LANDHANDLERIET


LANDHANDLERIET


P





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0128/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fritz Smiths gate 11, 4900 TVEDESTRAND
Gnr 74, bnr 45, snr 4 (ideell andel 1/1) i Tvedestrand kommune

Selger
Berit Charlotte Tange Kristiansen

Kjøpesum og omkostninger
1 190 000,- (Prisantydning)
111 615,- (Andel av fellesgjeld)
---
1 301 615,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
32 520,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
33 870,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
46 870,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
1 335 485,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
1 348 485,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1700

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 49 kvm
Totalt BRA: 49 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, entre, gang og bod
Total BRA: 49 kvm.

Innhold
2. etasje: Stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, entre, gang og bod

Standard
Gang
Innbydende og romslig gang med god plass til å henge fra seg yttertøy og sette skoene på en praktisk måte.

Bod
Smart og praktisk bod som gir deg ekstra oppbevaringsplass til det du ønsker å ha lett tilgjengelig.

Soverom
Lyst og trivelig soverom med plass til seng – et behagelig rom å trekke seg tilbake til.

Bad/vaskerom
Lyst og funksjonelt bad med våtromstapet på veggene og belegg på gulvet. Her finner du servant med innredning, toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin er også på plass, og varmtvannsberederen på ca. 120 liter er smart integrert under en praktisk benk.

Stue
Koselig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. De store vinduene i front slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en lun atmosfære. Fra stuen har du direkte inngang til kjøkkenet.

Kjøkken
Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkeplate og ventilator. Et funksjonelt rom med god arbeidsplass og muligheter for hyggelig matlaging.

Parkering
Hele Tvedestrand sentrum er å betegne som en parkeringssone. Det betyr at biler som er innenfor sonen skal stå på oppmerkede felt for parkering. Det er satt opp to informasjonstavler som viser hvor det er mulig å parkere. Disse tavlene er satt opp på Knud Knudsens plass og ved kommunehuset.

Det er mulig å kjøpe årskort for bruk på kommunale parkeringsplasser. Plassene merkes som parkering mot avgift, og med underskilt «parkering med årskort er tillatt».

Årskort kan benyttes på disse plassene:
- Tøffeltomta
- Middelskolen
- Rughagen
- Bakkeskåt (øvre) 7 plasser
- Bakkeskåt (nedre)

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Om eierskapet
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2011
Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Nei
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Nei

Utført arbeid
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble gjennomført i samarbeid med sameiet. Taket ble tatt i 2011 og vinduene og fasaden ble skiftet i 2021/ 2022.
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det ble skiftet sikringsskap i 2017.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? Etter at skapet ble byttet.
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Før eierskift.
10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble utført i2012.

Feil og mangler
18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja
Beskriv: Det har vært skjeggkre i 1 etg til venstre. Var befaring der etterpå men alt var ok i resten av bygget.

Offentlige og private forhold
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport

Bygningssakkyndig
Erik Sørensen AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte
Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdør er i tre, har vanlig elde med hensyn til alder.
Koblet vinduer med isolerglass i fra 2012 og ytterdør er av nyere dato.
Avløp og vannrør
Avløp og vannrør er i plast og kobber.
Avløp og vannrør
Avløp og vannrør er i plast og kobber.
Etasjeskiller
Etasjeskiller er i tre.
Det er kontrollert for skjevheter i to rom ved hjelp av laser. Totalt avvik er målt med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.
Lokalt avvik er målt innenfor 2 meter i hvert rom.
Målingen er utført punktvis.

Leilighet
Vinduer og ytterdører
Vinduer og ytterdører,TG 2
Vinduene og ytterdør er i tre, har vanlig elde med hensyn til alder.

Koblet vinduer med isolerglass i fra 2012 og ytterdør er av nyere dato.
Et vindu mot vest er av eldre dato med koblet glass, karm har noe sprekker og vindu lar seg ikke åpne.

Har behov for vedlikehold og reparasjon.
Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater og smøring av hengsler. Mangelfullt vedlikehold over tid kan medføre fuktinntrengning og redusert levetid.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Manglende vedlikehold og behov for reparasjon på vindu mot vest.
Konsekvens: Manglende vedlikehold og reparasjon medfører økt risiko for fukt/råteskader, redusert funksjon og levetid på vindu.

Bad, /vaskerom
Overflater - Gulv,TG 2
Gulvet er med belegg, er relativt flatt og har ikke tilstrekkelig fall til sluk.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Utførelse.
Konsekvens: Mangelfullt fall på gulv kan medføre at vann ikke ledes effektivt mot sluket og dermed kan renne mot dørterskelen eller bli liggende på gulvet. Dette øker risikoen for fuktskader over tid og gir redusert funksjon i våtrommet i henhold til krav i gjeldende standard og forskrift.

Overflater - Vegger,TG 2
Veggene er med tapet, har løsnet i skjøtene enkelte steder.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder og manglende limdekning. Konsekvens: Estetisk.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger),TG 2
Sluk er i plast.
Belegg utgjør tettesjikt og går ned i sluk.
Mer en halve brukstiden på tettesjikt er sannsynligvis passert.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder.
Konsekvens: Over halvparten av membranens tekniske levetid er sannsynligvis passert. Dette kan over tid medføre en gradvis svekkelse av membranen og økt risiko for redusert tetthet og funksjonssvikt.

Ventilasjon,TG 2
EL. vifte montert i yttervegg, ingen luftespalte i dør.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Nødvendig tilluft ikke er etablert, som foreksempel luftespalte under dør. Konsekvens: Fravær av tilluft gir redusert luftutskifting og undertrykk i rommet. Dette kan medføre dårlig inneklima, oppfukting og økt risiko for kondens og fuktskader over tid.

Innvendige overflater ,TG 2
Innerdørene er malte fyllingsdører.
Innvendige overflater har noe bruksslitasje.

Hovedsakelig gulv i stue som har svellet i enkelte skjøter og noe avskaling i overflaten.
Vegg under kjøkkenventilator har noe slitasje.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Bruksslitasje.
Konsekvens: Hovedsakelig estetisk.

Kjøkken
Innredning,TG 2
Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har profilerte fronter og benkeplate i laminat.

Kantlist på benkeplater har noen skader og enkelte fronter har fuktskader.
Et håndtak er skadet.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Bruksslitasje.
Konsekvens: Hovedsakelige estetisk, skade på kantlist kan føre til fuktopptrekk i benkeplate som kan medføre fuktskade og redusert levetid.

Etasjeskiller og gulv på grunn
Etasjeskiller,TG 2
Etasjeskiller er i tre.
Det er kontrollert for skjevheter i to rom ved hjelp av laser.
Totalt avvik er målt med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.
Lokalt avvik er målt innenfor 2 meter i hvert rom.
Målingen er utført punktvis.
Rommene som er kontrollert er stue og kjøkken.
I stue er det målt totalt avvik på 29mm og lokalt avvik på 17mm innenfor 2 meter.
I kjøkken er det målt totalt avvik på 13mm og lokalt avvik på 9mm innenfor 2 meter.
Målingene indikerer skjevheter i gulvflatene noe som er normalt i en bygning i fra 1700.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder og utførelse
Konsekvens: Avvikene har primært estetisk og praktisk betydning, og påvirker ikke konstruksjonens sikkerhet eller funksjon. Forholdet vurderes som normalt for konstruksjon fra denne perioden. TG er iht. NS-3600

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene), Fellesareal
Tilstandsrapport/fellesareal.,TG 2
Ingen tilstandsrapport fremlagt for fellesarealer.

For å lukke avviket iht. NS-3600 må det fremskaffes tilstandsrapport for fellesarealer.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Det er ikke fremvis tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler.
Konsekvens: Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å planlegge og prioritere vedlikehold, noe som kan føre til uforutsette kostnader, redusert levetid på bygningsdeler og økt risiko for skader som kunne vært

forebygget.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Vannrør (stoppekran),TG 2
Vannrør er i kobber.
Stoppekraner montert i soverom, er ikke funksjonstestet.
Vannet var avstengt ved befaringen.
Halve brukstiden på rør er nå passert.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder
Konsekvensen: Alder medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader, og behov for utskifting eller omfattende vedlikehold på sikt.

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom),TG 2
Avløpsrør er i plast.
Halve brukstiden på rør er nå passert.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder
Konsekvensen: Alder medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader, og behov for utskifting eller omfattende vedlikehold på sikt.

Varmtvannsbereder,TG 2
VVS bereder à 2005 modell, 120 liter, montert i bad/vaskerommet.
Bereder er over 20år.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder iht. NS-3600.
Konsekvens: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg),TG 2
Leiligheten har mangelfull ventilasjonsløsning med kun mekanisk avtrekk på bad/vaskerom.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Ingen ventiler i vinduer eller vegger.
Konsekvens: Manglende ventilasjon medfører dårlig inneklima og økt risiko for fuktoppbygging, kondens og skader.

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget
Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

Innbo og løsøre
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Den enkelte sameier har fullstendig råderett over sin seksjon, herunder også rett til salg og pantsettelse, salg og utleie.

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Elektrisk og det er montert mursteinspipe med ildsted.

Informasjon om strømforbruk
Det foreligger ingen informasjon om dagens strømforbruk.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 104,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik fra og med 01.09. 2025:
Fellesutgifter: 286,-
Rentekostnader andel fellesgjeld: 528,-
Avdrag andel fellesgjeld: 2.290,-

Fellesutgifter inkluderer: kontingent ABBL, forretningsfører ABBL, felles forsikring og vedlikehold.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 17 126,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, feiing, vann og avløp.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Eiendomsskatt
Kr 2 740,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Tvedestrand kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 431 937,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 1 727 746,- pr. 2024
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.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Fritz Smiths gate 11, orgnr. 995733285

Om sameiet
Sameiet består av 6 seksjoner av eiendommen.
Formålet med sameiet er å
1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og -areal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse for sameierne.

Den enkeltes seksjons andel i sameiet er oppgitt i oppdelingsbegjæringen over eiendommen, og det fremgår av begjæringen hvilke arealer som eksklusivt tilligger den enkelte seksjon. alle deler av eiendommen som i henhold til oppdelingsbegjæringen ikke eksklusivt tilligger en enkelt seksjon, er fellesarealer.

Den enkelte sameier har fullstendig råderett over sin seksjon, herunder også rett til salg og pantsettelse, salg og utleie skal meddeles styret til registrering.
Utgifter til drift av sameiet, som ikke knytter seg til den enkelte seksjon skal fordeles mellom sameierne i henhold til vedkommende seksjons andel i sameiet.
Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr 24.000 til dekning av fellesutgifter.

Fra ordinært årsmøte 31.03.2025
Årets overskudd overføres til annen egenkapital.

Vi anbefaler interessenter å sette seg godt inn i de gjeldende vedtektene som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører
Arendal Boligbyggelag

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett

Styregodkjennelse
Styret skal godkjenne eierskifte og ved utleie.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 111 615,-pr. 26.08.2025
Avdrag: Kr 2 290,-
Rentekostnader: Kr 528,-

Lånenummer: 60308124692, Nordea Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.08.2025: 6.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 15
Saldo per 26.08.2025: 725 500
Andel av saldo: 111 615
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.03.2029)
Flytende rente

Fellesformue
Kr 87 095,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap og budsjett ligger vedlagt.
Styreleder informerer at det ikke foreligger føringer på økte fellesutgifter på sikt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres i dag ikke dugnad, men styreleder håper å få det til på sikt.

Dyrehold
Det er lov med dyrehold til sameiet.

Sameiets forsikring
Eika forsikring AS
Polisenr. 3999845

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 152 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under

annonserte visninger. Åpner du annonsen på hjem.no eller nordvikbolig.no, finnes kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til reiserute fra din starts destinasjon til boligen. Velkommen til visning!

Radonmåling
Fra takstrapporten: Bygget er ikke oppført med radonsperrer basert på byggeår og vanlig utførelse. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført radonmålinger.

Områdebeskrivelse

Offentlig kommunikasjon
Bussholdeplass, Tvedestrand Øvre torv - Totalt 9 ulike linjer - ca. 8 minutter i gåavstand.
Grenstøl bussterminal - Linje F5 - ca. 7 minutter i kjøreavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 1 time og 5 minutter i kjøreavstand.

Skoler og barnehager
Barnehager
Bronsbu barnehage (1-5 år) - ca. 12 minutter i gåavstand.
Lyngbakken barnehage (1-5 år) - ca. 14 minutter i gåavstand.
Blåbærskogen naturbarnehage (0-5 år) - ca. 20 minutter i gåavstand.

Skoler
Tvedestrand barneskole (1-7 kl.) - ca. 32 minutter i gåavstand.
Lyngmyr skole (8-10 kl.) - ca. 15 minutter i gåavstand.
Tvedestrand videregående skole - ca. 19 minutter i gåavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Fra tilstandsrapporten
Ukjent årstall på bygningen utfra kommunale dokumenter fremlagt, ombygd på 1970 tallet til leilighet ifølge dokumenter fremlagt.
Soverom under 15 m3. Lavere takhøyde i leiligheten.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger fra byggeår, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Med utgangspunkt i plantegningen for seksjoneringen i 1988, er dagens romløsning endret.
Deler av soverommet er i dag i bruk som stue. Det er satt inn ett vindu fra soverommet og ut til stuen.

Fra takstrapporten:
Rømningsvei
Vinduer er ikke godkjent for rømning grunnet fast midtsprosse.

Endring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig. Endringer fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/søknader som følger av dette.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplankart og kommuneplankart ligger vedlagt.
Kommuneplan 2017 - 2029 - Plantype: Kommuneplanens arealdel - Planid: 143.
Reguleringsplan - Verneplan Tvedestrand - Plantype: Eldre reguleringsplan - planid: 048.
Kommuneplanens arealdel 2017-2029 - bestemmelser og retningslinjer.
Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan for Tvedestrand Sentrum.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

4213/74/45/4:
19.07.1988 - Dokumentnr: 3083 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/325
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 6 SEKSJONER
Betyr: Begjæring om tinglysning av oppdeling i eierseksjoner.

Se vedlagte servitutt for utfyllende informasjon.

03.03.2000 - Dokumentnr: 618 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/355
Betyr: Begjæring om reseksjonering.
Se vedlagte servitutt for utfyllende informasjon.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at grunnboken er endret, slik at det ikke lenger er mulig for kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant der hvor det er tinglyste heftelser, som ikke skal slettes for selgers regning. Eiendommen blir overdratt fri for rene pengeheftelser med mindre annet er oppgitt.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Kulturminnerapport ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på

budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som

interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
1. Visningshonorar resten inkludert kr. 3 900,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 117 660,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 18. august 2026

Ansvarlig megler
Even Guttormsen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40408024

Meglerforetaket
Nordvik Arendal
Kirkegaten 5
4836 ARENDAL
Juridisk navn: Arendal Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932433192

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Arendal Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Fritz Smiths gate 11

Nabolaget Tvedestrand sentrum - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Tvedestrand barneskole (1-7 kl...	32 min
423 elever, 21 klasser	1.7 km
Lyngmyr skole (8-10 kl.)	15 min
246 elever, 18 klasser	1.2 km
Tvedestrand videregående skole	19 min
460 elever, 38 klasser	1.5 km

Ladepunkt for el-bil

Tvedestrand sentrum - Tvedestr...	9 min
Tvedestrand VGS - Agder fylkes...	19 min

Offentlig transport

Tvedestrand Øvre torv	8 min
Totalt 9 ulike linjer	0.6 km
Grenstøl bussterminal	7 min
Linje F5	3.4 km
Kristiansand Kjevik	1 t 5 min

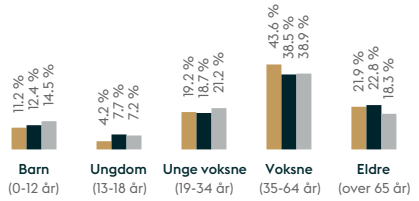
Barnehager

Bronsbu barnehage (1-5 år)	12 min
83 barn	0.9 km
Lyngbakken barnehage (1-5 år)	14 min
84 barn	1.1 km
Blåbærskogen naturbarnehage (0...	20 min
21 barn	1.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Grenstøl	0 min
Joker Tvedestrand	6 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Tvedestrand skole	6 min
Nærmiljøanlegg Ballbinge	9 min
Aktivitetshuset	8 min
SKY Fitness Tvedestrand	19 min

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået

Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



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 2025

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Fritz Smiths gate 11

4900 Tvedestrand

Gnr: **74** Bnr: **45** Snr: **4** Lnr: **H0202**



Bygningssakkyndig
Asle Risholt

Rapport kode: *244361*
Opprettet: *25.06.2026*
Utskrift: *30.06.2026*

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@aslerisholt.no
Telefon: 99153710

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

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

Bygningssakkyndig - Asle Risholt

Bygningssakkyndig

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

Bygningssakkyndig Asle Risholt har følgende utdanning og kvalifikasjoner:
Fagbrev, Mesterbrev, Teknisk fagskole

Godkjenningsmerker / logoer

Premisser og forutsetninger

Premisser

Kun leiligheten er undersøkt.
Utvendige arealer og fellesarealer er ikke kontrollert og omtales ikke, grunnet her går vedlikehold på sameiet.
Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra PropCloud.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.
Veggen der hovedytterdøren i 2 etasje er montert, er definert som sydvendt i denne rapporten.

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

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.
Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
1 stk

Bad - /vaskerom
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
8 stk

Bad - /vaskerom
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

TG 2
13 stk

Vinduer og ytterdører
- Vinduer og ytterdører

Bad - /vaskerom
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Ventilasjon

Innvendige overflater

Kjøkken
- Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn
- Etasjeskiller

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) - Fellesareal
- Tilstandsrapport/fellesareal.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

- Vannrør (stoppekran)
- Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 3
0 stk

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet beliggende på en sentral tomt.
Den generelle tilstanden utvendig virker ok og her går vedlikehold på sameiet.
Innvendig er det enkelte registrerte avvik, blant annet våtrom og innvendige overflater.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Berit Charlotte Tange Kristiansen	**Rekvirert dato:**	23.06.2026

Besiktigelse

Til stede:	Bygningssakkyndig Asle Risholt	**Besiktigelsesdato:**	24.06.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Fritz Smiths gate 11, 4900 Tvedestrand **Kommunnr:** 4213 **Kommune:** Tvedestrand

Gnr	Bnr	Snr	Lnr
74	45	4	H0202

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Berit Charlotte Tange Kristiansen

Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	26.05.2026	

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår
1700

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i
2. etasje	49
Sum BRA:	**49**

Romfordeling

Etasje	Romtype
2. etasje	**BRA-i:** Stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, entre, gang, bod.

Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdør er i tre, har vanlig elde med hensyn til alder.
Koblet vinduer med isolerglass i fra 2012 og ytterdør er av nyere dato.

Et vindu mot vest er av eldre dato med koblet glass, karm har noe sprekker og vindu lar seg ikke åpne.
Har behov for vedlikehold og reparasjon.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater og smøring av hengsler.
Mangelfullt vedlikehold over tid kan medføre fuktinntrengning og redusert levetid.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Manglende vedlikehold og behov for reparasjon på vindu mot vest.

Konsekvens:
Manglende vedlikehold og reparasjon medfører økt risiko for fukt/råteskader, redusert funksjon og levetid på vindu.

Bad /vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad/vaskerom med ukjent alder

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
Gulvet er med belegg, er relativt flatt og har ikke tilstrekkelig fall til sluk.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Utførelse.

Konsekvens:
Mangelfullt fall på gulv kan medføre at vann ikke ledes effektivt mot sluket og dermed kan renne mot dørterskelen eller bli liggende på gulvet.
Dette øker risikoen for fuktskader over tid og gir redusert funksjon i våtrommet i henhold til krav i gjeldende standard og forskrift.

TG 2

Overflater - Vegger
Veggene er med tapet, har løsnet i skjøtene enkelte steder.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder og manglende limdekning.

Konsekvens:
Estetisk.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt gips.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Sluk er i plast.
Belegg utgjør tettesjikt og går ned i sluk.

Mer en halve brukstiden på tettesjikt er sannsynligvis passert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Over halvparten av membranens tekniske levetid er sannsynligvis passert.
Dette kan over tid medføre en gradvis svekkelse av membranen og økt risiko for redusert tetthet og funksjonssvikt.

TG 1

Avløp og vannrør
Avløp og vannrør er i plast og kobber.

TG 2

Ventilasjon
EL. vifte montert i yttervegg, ingen luftespalte i dør.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Nødvendig tilluft ikke er etablert, som foreksempel luftespalte under dør.

Konsekvens:
Fravær av tilluft gir redusert luftutskifting og undertrykk i rommet.
Dette kan medføre dårlig inneklima, oppfukting og økt risiko for kondens og fuktskader over tid.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Rommet er innredning med servant med underskap, klosett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Hulltaking er foretatt i soverom bak dusjkabinett, ingen fukt målt.

Oppbygning viser: Gips, reisverk, isolasjon, plast, gips.

Bilder


Bad/vaskerom


Sluk



Hulltaking

Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 2

Innerdørene er malte fyllingsdører.

Innvendige overflater har noe bruksslitasje.
Hovedsakelig gulv i stue som har svellet i enkelte skjøter og noe avskaling i overflaten.
Vegg under kjøkkenventilator har noe slitasje.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Brukslitasje.

Konsekvens:
Hovedsakelig estetisk.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med laminatparkett.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med plater som er malt.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt gips.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber.

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 2

Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har profilerte fronter og benkeplate i laminat.

Kantlist på benkeplater har noen skader og enkelte fronter har fuktskader.
Et håndtak er skadet.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Bruksslitasje.

Konsekvens:
Hovedsakelige estetisk, skade på kantlist kan føre til fuktopptrekk i benkeplate som kan medføre fuktskade og redusert levetid.

Bilder



Kjøkken

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller
Etasjeskiller er i tre.

Det er kontrollert for skjevheter i to rom ved hjelp av laser.
Totalt avvik er målt med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.
Lokalt avvik er målt innenfor 2 meter i hvert rom.
Målingen er utført punktvis.

Rommene som er kontrollert er stue og kjøkken.
I stue er det målt totalt avvik på 29mm og lokalt avvik på 17mm innenfor 2 meter.
I kjøkken er det målt totalt avvik på 13mm og lokalt avvik på 9mm innenfor 2 meter.

Målingene indikerer skjevheter i gulvflatene noe som er normalt i en bygning i fra 1700.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder og utførelse

Konsekvens:
Avvikene har primært estetisk og praktisk betydning, og påvirker ikke konstruksjonens sikkerhet eller funksjon.
Forholdet vurderes som normalt for konstruksjon fra denne perioden.
TG er iht. NS-3600

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Vinduer er ikke godkjent for rømning grunnet fast midtsprosse.

Dagslysflate
Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde
Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

Radon
Bygget er ikke oppført med radonsperrer basert på byggeår og vanlig utførelse.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført radonmålinger.

Årsak:
Radonsperre var ikke et krav ved oppføringer av bygget, og det er ikke gjennomført eller dokumentert radonmålinger.

Konsekvens:
Det bør gjennomføres radonmålinger. Manglende radonsperre og dokumentasjon gjør at radonnivået i boligen er ukjent.
Høye radonverdier kan medføre helserisiko over tid, og uten måling er det ikke mulig å vurdere om tiltak er nødvendig

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) Fellesareal

NS 3600 - Pkt. 15

Beskrivelse

Tilstandsrapport/fellesareal.

Vurdering / Avvik

TG 2

Tilstandsrapport/fellesareal.
Ingen tilstandsrapport fremlagt for fellesarealer.
For å lukke avviket iht. NS-3600 må det fremskaffes tilstandsrapport for fellesarealer.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Det er ikke fremvis tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler.

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å planlegge og prioritere vedlikehold, noe som kan føre til uforutsette kostnader, redusert levetid på bygningsdeler og økt risiko for skader som kunne vært forebygget.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)
Vannrør er i kobber.
Stoppekraner montert i soverom, er ikke funksjonstestet.
Vannet var avstengt ved befaringen.

Halve brukstiden på rør er nå passert.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Alder

Konsekvensen:
Alder medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader, og behov for utskifting eller omfattende vedlikehold på sikt.

TG 2

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Avløpsrør er i plast.
Halve brukstiden på rør er nå passert.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Alder

Konsekvensen:
Alder medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader, og behov for utskifting eller omfattende vedlikehold på sikt.

TG 2

Varmtvannsbereder
VVS bereder à 2005 modell, 120 liter, montert i bad/vaskerommet.

Bereder er over 20år.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Alder iht. NS-3600.

Konsekvens:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Leiligheten har mangelfull ventilasjonsløsning med kun mekanisk avtrekk på bad/vaskerom.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Ingen ventiler i vinduer eller vegger.

Konsekvens:
Manglende ventilasjon medfører dårlig inneklima og økt risiko for fuktoppbygging, kondens og skader.

Bilder



Stoppekran

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang.
5 kurser.

Enkelte koblingsbokser mangler deksel og må utbedres, da dette medfører risiko for personskade.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?		Ukjent
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		Ukjent
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Ny el-tavle 2017. Samsvarserklæring ikke fremvist.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ikke dokumentert vedlikehold siden opprinnelig installasjon.

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	Bereder er med stikkontakt.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

Bilder



El-skap

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		Er ikke kontrollert pga. krever inngrep i konstruksjonen.

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?	Nei	Ingen synlig branndetektor i trapperom
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Nei	Vinduer er ikke godkjent for rømning grunnet fast midtsprosse.
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		Ikke fremvist.

Signatur

Signatur

Rykene - 30.06.2026
Sted - Dato

Asle Risholt
BYGNINGSSAKKYNDIG ASLE RISHOLT

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Berit Charlotte Tange Kristiansen	9578-5995-4-513878	2026-07-07 13:09:38

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
7. juli 2026

Oppdragsnummer
39-0128/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fritz Smiths gate 11, 4900 TVEDESTRAND

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Berit Charlotte Tange Kristiansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2011

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble gjennomført i samarbeid med sameiet. Taket ble tatt i 2011 og vinduene og fasaden ble skiftet i 2021/ 2022.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det ble skiftet sikringsskap i 2017.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Etter at skapet ble byttet.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Før eierskift.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble utført i2012.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det har vært skjeggkre i 1 etg til venstre. Var befaring der etterpå men alt var ok i resten av bygget.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 39-0128/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Berit Charlotte Tange Kristiansen	**2026-07-07**

Identifikasjon

Berit Charlotte Tange Kristiansen

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

Budsjett

	Regnskap 31.10.23	Regnskap 31.12.2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	201 768	230 112	242 124	242 124
Andre driftsinntekter	27 390	0	0	0
Sum inntekter	**229 158**	**230 112**	**242 124**	**242 124**
Driftskostnader				
Lønnskostnader	4 000	2 282	2 282	4 000
Årskontigent boligbyggelag	1 800	1 800	1 800	2 280
Forretningsførerhonorar bbl	26 065	29 364	31 275	33 777
Forsikring	21 493	23 889	26 250	29 417
Vedlikehold	169 837	1 720	15 000	10 000
Elektrisk energi	0	0	500	500
Andre driftskostnader	4 349	5 434	23 417	8 280
Sum driftskostnader	**227 544**	**64 488**	**100 524**	**88 254**
Driftsresultat	**1 614**	**165 624**	**141 600**	**153 870**
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	3 956	1 368	0	0
Renter og avdrag på lån	20 537	24 010	141 600	153 870
Resultat av finansinntekt- og kostnad	**-16 581**	**-22 642**	**-141 600**	**-153 870**
Årsresultat	**-14 967**	**142 982**	**0**	**0**
Overført til/fra opptjent egenkapital	0	142 982	0	0
Sum disponert	**0**	**142 982**	**0**	**0**

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Tove Høie Brubakk Styreleder	Rune Hagen Styremedlem	Maria Ann-Charlotte Åbonde Styremedlem

Til meglere / boligselgere

INFORMASJON FRA ARENDAL BOLIGBYGGELAG SOM FORRETNINGSFØRER

Dette informasjonsskrivet tar for seg prosedyrene ved salg av boliger forvaltet av Arendal Boligbyggelag, herunder avklaring av forkjøpsrett, meldinger til forretningsfører, sikringsordning og gebyrer i denne forbindelse.

Forretningsfører har ikke fullstendig arkiv over alle borettslag/sameiers styreprotokoller og det kan derfor være vedtak som ikke er kjent for oss.

Avklaring av forkjøpsrett i borettslag

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Dette gir andelseier borett til en bestemt bolig, borettslagsmodellen reguleres av borettslagslova.

De fleste borettslag har vedtektsfestet forkjøpsrett for medlemmer i boligbyggelaget eller internt i borettslaget. Dette fremgår av borettslagets vedtekter. Megler/selger tar selv kontakt med borettslagets leder for utlysing der de kun praktiserer intern forkjøpsrett.

Forkjøpsretten kan avklares på to måter:

Forhåndsavklaring: Boligen kunngjøres for medlemmene før den er solgt. Forkjøpsretten avklares parallelt med salgsprosessen. Forhåndsavklaring kan være fordelaktig for å få kjøpere på banen i tidlig salgsfase eller ved salg av prisregulerte boliger.

Etterhåndsavklaring: Ved etterhåndsavklaring er boligen solgt før den kunngjøres for våre medlemmer. Når bud er akseptert er melding om forkjøpsrett, levert innenfor fristen, bindende.

Bestilling av avklaring: Gjøres rett fra meglersystemet gjennom API, megler vil da få oppdateringer i sitt meglersystem om annonsering og frister for å benytte seg av forkjøpsretten. Når Boligbyggelaget har avklart forkjøpsretten, vil melding gå tilbake til meglersystemet.

Annonsefrister

Siste frist for bestilling av forkjøpsrettsutlysning er mandag klokken 12.00. Boligen blir annonsert påfølgende dag på hjemmesiden til Arendal Boligbyggelag. Frist for å hevde forkjøpsrett er tirsdager uken etter innen klokken 13.00. Vi gjør oppmerksom på at annonserings- og avklaringsfrister kan forskyves ved helligdager. Etter fristens utløp avklarer boligbyggelaget, og info om boligen er tatt på forkjøpsrett eller ikke legger seg på oppdraget.

Melding til forretningsfører

Når en andel har skiftet eier er Arendal Boligbyggelag avhengig av visse opplysninger for å kunne registrere eierskifte og avregne felleskostnadene korrekt.

Eierskiftet skal meldes digitalt fra meglersystemet gjennom API. Da får vi fullt fødsels- og personnummer, dato for overtagelse.

Målere: Er det manuelle målere uten automatisk avlesning (type strøm, tappevann, gass etc) som skal avregnes av Arendal Boligbyggelag må disse formidles på annet vis, eksempelvis e-post.

Godkjenning av andelseier

Når det sendes digital melding om eierskifte gjennom API, vil det også gå melding til styret og godkjenning av ny eier. Når styret har godkjent ny eier i portalen vil godkjenningen legge seg direkte inn i meglersystemet. Det vil også gå et e-postvarsel til megler.

Medlemskap

Medlemskap må tegnes i Arendal Boligbyggelag innen forkjøpsrettens frist utgår. Medlemskapet er først gyldig når innmeldingsavgiften på kr. 500,- er betalt. Eventuelt overføring av medlemskap med dokumentasjon av slektsforhold må være innlevert Arendal boligbyggelag innen meldefristen.

Sikringsordning

De fleste borettslag er tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader gjennom Borettslagenes Sikringsordning AS. Denne ordningen har automatisk løpende fornyelse ett år avgangen. Om borettslaget er omfattet av sikringsordningen eller ikke, fremgår av boliginforapportens punkt ***1 : Felleskostnader***.
Hvis forsikringsselskapet byttes ut er det er en måneds oppsigelse, med informasjon om hvem som blir ny tilbyder.

Arendal Boligbyggelag | Arendal Boligbyggelag
Malmbyggen, Vestregate 1
4836 Arendal | Telefon: 37 00 54 50
E-post: postmottak@abl.no | Bankforbindelse: Nordea
Org.nr.: NO 954 368 465 MVA
Del av Norske Boligbyggelag

Oversikt over gebyrer

Forhåndsavklaring forkjøpsrett:	kr. 8.212,-
Benytte forkjøpsretten:	kr. 8.212,-
Eierskiftegebyr borettslag:	kr. 6.570,-
Eierskiftegebyr sameier:	kr. 6.570,-
Innmelding Arendal Boligbyggelag:	kr. 500,-

Ved benyttelse av forkjøpsrett betales gebyr av kjøper. Selger betaler gebyr for forhåndsavklaring dersom boligen ikke tas på forkjøpsrett.

Satsene gjelder fra 01.01.2025
Satsene er inkl. mva.

Innbetaling for gebyrer til konto: 6311.05.52000

Med hilsen
Arendal Boligbyggelag

Arendal Boligbyggelag

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Fritz Smithsgate 11 mandag 23.09.2024 kl. 12:00 - Digitalt møte på Min side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Tove Høie Brubakk.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær velges Arendal Boligbyggelag.

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Maria Ann-Charlotte Åbonde.

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
3 eiere stemte.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes.

2. Kompensasjon for ekstraarbeid

Styreleder Tove Brubakk har hatt ekstraarbeid utover vanlig styrearbeid.

Hvor det dreier seg om ulike saker/problemstillinger som har hvert og fremdeles er pågående i sameiet.

Hovedsakelig arbeid med å få i stand en avtale om bakvegg og holde dialog med de ulike partene.

Dette er saker som har hvert tidkrevende og det vil være naturlig å få ekstra betalt for .

Vedtak:
Styreleder kompenseres for sitt ekstraarbeid med en utbetaling på 12.000 kr.

Dette utbetales som lønn med vanlig beskatning.

Enstemmig vedtatt.

3. Låneopptak

Bakvegg bygg Fritz Smithsgate må rehabiliteres i sin helhet. Dette av hensyn til fare for mer skader/forringelse av eiendom utføres høsten -24, før vinter og fukt.

Minde entreprenør vil stå for arbeidet og tilbud på 290.000-300.000 er mottatt.

Deler av vegg skal dekkes utbygger i Holgata. Sameiet Fritz Smithsgate må likevel sørge for at beløp dekkes initialt. Styret er enstemmige i at vegg må repareres nå og ikke utsette den nødvendige reparasjonen.

Vedtak:
Sameiet tar opp lån på 300.000 for reprasjon av bakvegg.

Enstemmig vedtatt.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Fritz Smithsgate 11

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Tove Høie Brubakk (sign.)	01.10.2024
Sekretær	Kirsti Marie Løkstad Gundersen (sign.)	01.10.2024
Protokollvitne	Kirsti Marie Løkstad Gundersen (sign.)	01.10.2024
Protokollvitne	Maria Ann-Charlotte Åbonde (sign.)	01.10.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Fritz Smithsgate 11 onsdag 15.05.2024 kl. 17:00 - Møtested er ikke fastsatt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Kirsti Marie Løkstad Gundersen fra Arendal Boligbyggelag.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær velges Kirsti Marie Løkstad Gundersen fra Arendal Boligbyggelag.

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Tove Høie Brubakk.

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
1 seksjonseiere møtte og 1 fullmakt ble levert.

Møte ble gjennomført gjennom Teams.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2023

Vedtak:
Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap 2023

Vedtak:
Det fremlagte årsregnskapet med noter godkjennes. Årets overskudd overføres til av annen egenkapital.

4. Budsjett 2024

Vedtak:
Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Styreleder honoreres med gavekort på 5000,-
Styremedlemmer honoreres med gavekort på 2000,-

6. Valg til styret

6.1 Valg av styreleder for to år

Vedtak:
Som styreleder for ett år velges: Tove Høie Brubakk

6.2 Valg av styremedlemmer for to år

Vedtak:
Som styremedlem for ett år velges: Rune Hagen
Som styremedlem for ett år velges: Maria Ann-Charlotte Åbonde

Protokoll for Sameiet Fritz Smithsgate 11

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kirsti Marie Løkstad Gundersen (sign.)	21.05.2024
Sekretær	Kirsti Marie Løkstad Gundersen (sign.)	21.05.2024
Protokollvitne	Kirsti Marie Løkstad Gundersen (sign.)	21.05.2024
Protokollvitne	Tove Høie Brubakk (sign.)	21.05.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Fritz Smithsgate 11 torsdag 10.04.2025 kl. 12:00 - "Min side" digitalt møte.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Tove Høie Brubakk

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær velges Thomas Noddeland v/ Arendal Boligbyggelag

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Maria Ann-Charlotte Åbonde

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
3 eiere avgav sine stemmer på Min Side

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning

Vedtak:
Det fremlagte årsregnskapet med noter godkjennes. Årets overskudd overføres til annen egenkapital.

4. Budsjett 2025

Vedtak:
Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Styreleder honoreres med gavekort på 5000,-

Styremedlemmer honoreres med gavekort på 2000,-

6. Valg til styret

6.1 Valg av styreleder for to år

Vedtak:
Som styreleder for to år velges: Tove Høie Brubakk

6.2 Valg av styremedlemmer for to år

Vedtak:
Som styremedlem for to år velges: Rune Hagen
Som styremedlem for to år velges: Maria Ann-Charlotte Åbonde

Protokoll for Sameiet Fritz Smithsgate 11

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Tove Høie Brubakk (sign.)	24.04.2025
Sekretær	Thomas Noddeland (sign.)	15.04.2025
Protokollvitne	Maria Ann-Charlotte Åbonde (sign.)	14.04.2025

Sameiet Fritz Smithsgate 11

Velkommen til ordinært årsmøte

Med dette innkalles det til ordinært årsmøte. Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Onsdag 15.05.2024 kl. 17:00
Sted: Møtested er ikke fastsatt

Hilsen styret i
Sameiet Fritz Smithsgate 11.



Arendal Boligbyggelag

Regler for deltagelse og fullmakter:

Bare eiere eller personer med fullmakt fra eiere har stemmerett på årsmøte.
Framleietakere har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

På årsmøte kan eier og ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden møte. Det er bare eieren som har stemmerett. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjema nedenfor benyttes.

.....

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):……..

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg
på årsmøte til Sameiet Fritz Smithsgate 11 onsdag 15.05.2024

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV SEKSJONS NR. ……

SIGNATUR:……..

Leveres til møteleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding 2023

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap 2023

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Det fremlagte årsregnskapet med noter godkjennes. Årets overskudd overføres til av annen egenkapital.

4. Budsjett 2024

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Styreleder honoreres med gavekort på 5000,-
Styremedlemmer honoreres med gavekort på 2000,-

6. Valg til styret

Valg av styre i henhold til vedtektene. Styret har i året som har gått bestått av:

Styreleder, Tove Høie Brubakk
Styremedlem, Maria Ann-Charlotte Åbonde
Styremedlem, Rune Hagen

Tove Høie Brubakk, Maria Ann-Charlotte Åbonde og Rune Hagen er på valg.

6.1 Valg av styreleder for to år

Forslag til vedtak: Som styreleder for to år foreslås:

6.2 Valg av styremedlemmer for to år

Forslag til vedtak: Som styremedlem for to år foreslås:
Som styremedlem for ett år foreslås:

Årsmelding for Sameiet Fritz Smithsgate 11 for året 2023

Informasjon om året 2023

Styret har i perioden bestått av
Styreleder, Tove Høie Brubakk, Sørkadalsveien 791
Styremedlem, Maria Ann-Charlotte Åbonde, Fritz Smiths gate 11
Styremedlem, Rune Hagen, Barbugårdsjordet 3

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.

Årsregnskapet
Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 142 982,- i 2022 til kr 10 080,- i 2023.
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 170 153,- som fremgår av årsregnskapet.

Styret i Sameiet Fritz Smithsgate 11

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
Inntekter				
Inntekter fellesutgifter		242 124	230 112	242 124
Andre innbetalinger		27 390	0	0
Sum inntekter		**269 514**	**230 112**	**242 124**
Driftskostnader				
Lønnskostnader	1	5 000	2 282	2 282
Årskontigent boligbyggelag		1 800	1 800	1 800
Forretningsførerhonorar bbl		31 841	29 364	31 275
Forsikring		26 396	23 889	26 250
Vedlikehold	2	169 837	1 720	15 000
Elektrisk energi		0	0	500
Andre driftskostnader	3	3 720	5 434	23 417
Sum driftskostnader		**238 594**	**64 488**	**100 524**
Driftsresultat		**30 920**	**165 624**	**141 600**
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		6 986	1 368	0
Rentekostnad		27 826	24 010	26 500
Avdrag		0	0	115 100
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**20 840**	**22 642**	**141 600**
Årsresultat		**10 080**	**142 982**	**0**
Overført opptjent egenkapital		10 080	142 982	0
Sum disponert		**10 080**	**142 982**	**0**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		122 364	31 951
Andre fordringer		51 904	21 493
Innestående på driftskonto		7 897	60 464
Sum omløpsmidler		**182 166**	**113 909**
SUM EIENDELER		**182 166**	**113 909**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	4	-309 847	-319 927
Sum egenkapital		**-309 847**	**-319 927**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld	5	480 000	433 836
Sum langsiktig gjeld		**480 000**	**433 836**
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 794	0
Leverandørgjeld		1 930	0
Annen kortsiktig gjeld		7 289	0
Sum kortsiktig gjeld		**12 013**	**0**
Sum gjeld		**492 013**	**433 836**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**182 166**	**113 909**

Sameiet Fritz Smithsgate 11

Arendal, 22.04.24

Tove Høie Brubakk	Rune Hagen	Maria Ann-Charlotte Åbonde
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, samt god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet dette året er satt opp under denne forutsetningen.
Det foreligger et vedlikeholdsbehov og dette bør sjekkes nærmere ved kjøp av leilighet

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter. På denne siden presenteres sameiets tilhørende noter.

Note 1 - Lønnskostnader

	2023	2022
5300 Styrehonorar	0	2 000
5302 Gavekort utbetalt som styrehonorar	5 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	0	282
Sum	**5 000**	**2 282**

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold Bygg	705	1 720
6611 Per. vedlikehold Bygg	169 132	0
Sum	**169 837**	**1 720**

Sameierne er forpliktet til dekke løpende vedlikehold ved ekstra innbetaling når vedlikeholds behovet er tilstede. Det er ikke foretatt noen avsetning i regnskapet for jevnlig maling eller for midre forefallende arbeid.

Note 3 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6619 Andre driftskostnader	10	0
7720 Årsmøte	0	3 125
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 120	2 129
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	1 590	180
Sum	**3 720**	**5 434**

Note 4 - Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Annen egenkapital 01.01	-319 927	-462 909
Årets resultat	10 080	142 982
Sum egenkapital 31.12	**-309 847**	**-319 927**

Negativ egenkapital skyldes rehabilitering som er finansiert med langsiktig lån.

Note 5 - Annen langsiktig gjeld

Kreditor:	**Nordea Bank ASA**	**Nordea Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold bygg,refinasiering	Lån til rehabilitering av vinduer og maling bygg
Lånenummer:	**63118135743**	**63118133864**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2021
Rentesats:	7.10 %	7.35 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende renter
Beregnet innfridd:	10.01.2024	13.10.2023
Opprinnelig lånebeløp:	480 000	600 000
Lånesaldo 01.01:	0	433 836
Avdrag i perioden:	0	433 836
Opptak i perioden:	480 000	0
Lånesaldo 31.12:	**480 000**	**0**

Annen langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 63118135743	2	96 000	192 000
	3	73 846	221 538
	1	66 462	66 462

Resultat og balanse med noter for Sameiet Fritz Smithsgate 11.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Fritz Smithsgate 11

Styreleder	Tove Høie Brubakk (sign.)	06.05.2024
Styremedlem	Maria Ann-Charlotte Åbonde (sign.)	25.04.2024
Styremedlem	Rune Hagen (sign.)	24.04.2024

Budsjett

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 31.12.2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	242 124	230 112	242 124	242 124
Andre driftsinntekter	27 390	0	0	0
Sum inntekter	**269 514**	**230 112**	**242 124**	**242 124**
Driftskostnader				
Lønnskostnader	5 000	2 282	2 282	4 000
Årskontigent boligbyggelag	1 800	1 800	1 800	2 280
Forretningsførerhonorar bbl	31 841	29 364	31 275	33 777
Forsikring	26 396	23 889	26 250	29 417
Vedlikehold	169 837	1 720	15 000	10 000
Elektrisk energi	0	0	500	500
Andre driftskostnader	3 720	5 434	23 417	8 280
Sum driftskostnader	**238 594**	**64 488**	**100 524**	**88 254**
Driftsresultat	**30 920**	**165 624**	**141 600**	**153 870**
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	6 986	1 368	0	0
Renter og avdrag på lån	27 826	24 010	141 600	153 870
Resultat av finansinntekt- og kostnad	**-20 840**	**-22 642**	**-141 600**	**-153 870**
Årsresultat	**10 080**	**142 982**	**0**	**0**
Overført til/fra opptjent egenkapital	10 080	142 982	0	0
Sum disponert	**10 080**	**142 982**	**0**	**0**

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Tove Høie Brubakk	Rune Hagen	Maria Ann-Charlotte Åbonde
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Sameiet Fritz Smithsgate 11

Velkommen til ordinært årsmøte

Med dette innkalles det til ordinært årsmøte. Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Mandag 31.03.2025 kl. 12:00
Sted: "Min side" digitalt møte

Hilsen styret i
Sameiet Fritz Smithsgate 11.



Arendal Boligbyggelag

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):……..

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte til Sameiet Fritz Smithsgate 11 onsdag 26.03.2025

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV SEKSJONS NR. ……

SIGNATUR:…….

Leveres til møteleder

.....

Regler for deltagelse og fullmakter:

Bare eiere eller personer med fullmakt fra eiere har stemmerett på årsmøte. Framleietakere har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

På årsmøte kan eier og ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden møte. Det er bare eieren som har stemmerett. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjema nedenfor benyttes.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges: Tove Høie Brubakk

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Arendal Boligbyggelag fører protokollen etter stemmefristen er utløpt.

1.3 Valg av protokollvitne

Forslag til vedtak: Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges: Maria Ann-Charlotte Åbonde

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Forslag til vedtak: Telles opp etter stemmefristen er utløpt.

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Forslag til vedtak: Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2024

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Det fremlagte årsregnskapet med noter godkjennes. Årets overskudd overføres til annen egenkapital.

4. Budsjett 2025

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Styreleder honoreres med gavekort på 5000,-

Styremedlemmer honoreres med gavekort på 2000,-

6. Valg til styret

Valg av styre i henhold til vedtektene. Styret har i året som har gått bestått av:

Styreleder, Tove Høie Brubakk
Styremedlem, Rune Hagen
Styremedlem, Maria Ann-Charlotte Åbonde

Tove Høie Brubakk, Rune Hagen og Maria Ann-Charlotte Åbonde er på valg.

6.1 Valg av styreleder for to år

Forslag til vedtak: Som styreleder for to år foreslås: Tove Høie Brubakk

6.2 Valg av styremedlemmer for to år

Som styremedlem for to år foreslås:

Forslag til vedtak: Som styremedlem for to år foreslås: Rune Hagen

Som styremedlem for to år foreslås: Maria Ann-Charlotte Åbonde

Årsmelding for Sameiet Fritz Smithsgate 11 for året 2024

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Tove Høie Brubakk, Sørkadalsveien 791
Styremedlem, Rune Hagen, Barbugårdsjordet 3
Styremedlem, Maria Ann-Charlotte Åbonde, Fritz Smiths gate 11

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.

Årsregnskapet:

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 10 080,- i 2023 til kr 104 138,- i 2024

Boligselskapet har frie disponible midler med kr 603 483,- som fremgår av årsregnskapet.

Styret i Sameiet Fritz Smithsgate 11

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter fellesutgifter		242 111	242 124	242 124
Andre innbetalinger		0	27 390	0
Sum inntekter		**242 111**	**269 514**	**242 124**
Driftskostnader				
Lønnskostnader	1	20 692	5 000	4 000
Årskontigent boligbyggelag		2 280	1 800	2 280
Forretningsførerhonorar bbl		33 780	31 841	33 777
Forsikring		30 585	26 396	29 417
Vedlikehold	2	3 000	169 837	10 000
Elektrisk energi		0	0	500
Andre driftskostnader	3	16 385	3 720	8 280
Sum driftskostnader		**106 722**	**238 594**	**88 254**
Driftsresultat		**135 389**	**30 920**	**153 870**
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		12 019	6 986	0
Rentekostnad		43 271	27 826	34 700
Avdrag		0	0	119 170
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**31 251**	**20 840**	**153 870**
Årsresultat		**104 138**	**10 080**	**0**
Overført opptjent egenkapital		104 138	10 080	0
Sum disponert		**104 138**	**10 080**	**0**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		37 667	122 364
Andre fordringer		57 745	51 904
Innestående på driftskonto		511 155	7 897
Sum omløpsmidler		**606 567**	**182 166**
SUM EIENDELER		**606 567**	**182 166**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	4	-205 709	-309 847
Sum egenkapital		**-205 709**	**-309 847**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld	5	809 192	480 000
Sum langsiktig gjeld		**809 192**	**480 000**
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 834	2 794
Leverandørgjeld		0	1 930
Annen kortsiktig gjeld		250	7 289
Sum kortsiktig gjeld		**3 084**	**12 013**
Sum gjeld		**812 276**	**492 013**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**606 567**	**182 166**

Sameiet Fritz Smithsgate 11

Tvedestrand, 28.02.25

Tove Høie Brubakk	Rune Hagen	Maria Ann-Charlotte Åbonde
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, samt god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet dette året er satt opp under denne forutsetningen.
Det foreligger ett vedlikeholdsbehov og dette bør sjekkes nærmere ved kjøp av leilighet

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter. På denne siden presenteres sameiets tilhørende noter.

Note 1 - Lønnskostnader

	2024	2023
5120 Ekstrahjelp	12 000	0
5302 Gavekort utbetalt som styrehonorar	7 000	5 000
5400 Arbeidsgiveravgift	1 692	0
Sum	**20 692**	**5 000**

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold Bygg	3 000	705
6611 Per. vedlikehold Bygg	0	169 132
Sum	**3 000**	**169 837**

Sameierne er forpliktet til dekke løpende vedlikehold ved ekstra innbetaling når vedlikeholds behovet er tilstede. Det er ikke foretatt noen avsetning i regnskapet for jevnlig maling eller for midre forefallende arbeid.

Note 3 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6619 Andre driftskostnader	991	10
6720 Annen rådgivning	10 000	0
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 069	2 120
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	3 325	1 590
Sum	**16 385**	**3 720**

Note 4 - Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital 01.01	-309 847	-319 927
Årets resultat	104 138	10 080
Sum egenkapital 31.12	**-205 709**	**-309 847**

Negativ egenkapital skyldes rehabilitering som er finansiert med langsiktig lån.

Note 5 - Annen langsiktig gjeld

Kreditor:	**Nordea Bank ASA**	**Nordea Bank ASA**	**Nordea Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold bygg-refinansiering	Refinansiering , økning 100 000 kr	Vedlikehold bygg, refinasiering
Lånenummer:	**60308124692**	**63118135859**	**63118135743**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2024	2023
Rentesats:	6.75 %	7.35 %	7.45 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende renter	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.03.2029	28.10.2024	10.01.2024
Opprinnelig lånebeløp:	850 000	580 000	480 000
Lånesaldo 01.01:	0	0	480 000
Avdrag i perioden:	40 808	580 000	480 000
Opptak i perioden:	850 000	580 000	0
Lånesaldo 31.12:	**809 192**	**0**	**0**

Annen langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308124692	2	161 838	323 676
	3	124 491	373 473
	1	112 042	112 042

Resultat og balanse med noter for Sameiet Fritz Smithsgate 11.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Fritz Smithsgate 11

Styreleder	Tove Høie Brubakk (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Maria Ann-Charlotte Åbonde (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Rune Hagen (sign.)	26.02.2025

Budsjett

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 31.12.2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	242 111	242 124	242 124	242 124
Andre driftsinntekter	0	27 390	0	0
Sum inntekter	**242 111**	**269 514**	**242 124**	**242 124**
Driftskostnader				
Lønnskostnader	20 692	5 000	4 000	7 000
Årskontigent boligbyggelag	2 280	1 800	2 280	2 280
Forretningsførerhonorar bbl	33 780	31 841	33 777	35 125
Forsikring	30 585	26 396	29 417	32 100
Vedlikehold	3 000	169 837	10 000	10 000
Elektrisk energi	0	0	500	500
Andre driftskostnader	16 385	3 720	8 280	7 780
Sum driftskostnader	**106 722**	**238 594**	**88 254**	**94 785**
Driftsresultat	**135 389**	**30 920**	**153 870**	**147 339**
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	12 019	6 986	0	0
Renter og avdrag på lån	43 271	27 826	153 870	220 603
Resultat av finansinntekt- og kostnad	**-31 251**	**-20 840**	**-153 870**	**-220 603**
Årsresultat	**104 138**	**10 080**	**0**	**-73 264**
Overført til/fra opptjent egenkapital	104 138	10 080	0	0
Sum disponert	**104 138**	**10 080**	**0**	**0**

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Tove Høie Brubakk	Rune Hagen	Maria Ann-Charlotte Åbonde
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET FRITZ SMITHSGT. 11

§1

Sameiet består av 6 seksjoner av eiendommen gnr. 74, bnr 45 i Tvedestrand og betegnes som Sameiet Fritz Smithsgt 11.

§2

Formålet med sameiet er å

1: ivareta driften av sameiet.
2: administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og -areal.
3: ivareta alle andre saker av felles interesse for sameierne.

Dersom det oppstår tvist om en sak det er felles interesse om, avgjøres spørsmålet av sameiemøtet med alminnelig flertall.

§3

Den enkeltes seksjons andel i sameiet er oppgitt i oppdelingsbegjæringen over eiendommen, og det fremgår av begjæringen hvilke arealer som eksklusivt tilligger den enkelte seksjon. Alle deler av eiendommen som i henhold til oppdelingsbegjæringen ikke eksklusivt tilligger en enkelt seksjon, er fellesareal.

§4

Den enkelte sameier har fullstendig råderett over sin seksjon, herunder også rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering. Erverver av seksjon og leietaker av seksjon eller bruksenhet av seksjon skal godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Utgifter til drift av sameiet, som ikke knytter seg til den enkelte seksjon skal fordeles mellom sameierne i henhold til vedkommendes seksjons andel i sameiet. Den enkelte sameier er i samme forhold ansvarlig for sameiets felles forpliktelser.

Sameiemøtet kan likevel bestemme at en sameier som driver virksomhet som medfører særlig høye fellesutgifter skal bære en større del av utgiftene sameiebrøken tilsier.

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr 24.000,- til dekning av fellesutgifter. Denne panteretten er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter første gangs overdragelses sum og senere 90 % av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Panteretten tinglyses som heftelse på seksjonen. Sameiets styre plikter og gjennomføre nødvendig prioritetsvikelse uten ugrunnet opphold etter anmodning fra seksjonens eier.

§5

Sameiets øverste myndighet er sameiemøtet hvor samtlige sameiere er medlemmer.

Sameiets styre og eventuelt forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiemøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

§6

Ordinært sameiemøte (årsmøte) skal avholdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet. Med innkallelsen skal også følge styrets årsberetning og revidert regnskap, i forhold til det som sameiet er lov pålagt å gjøre.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret, senest 21 dager før møtet.

For at et forslag, nevnt i § 10, 2.og 3.ledd, skal kunne behandles på sameiemøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallelsen.

§7

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøte med 3- og høyst 20 dagers varsel. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. §6,4.ledd, gjelder tilsvarende.

§8

På sameiermøte har samtlige sameiere stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameiere har rett til å møte med fullmektig. Fullmektig skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiemøte, med mindre det fremkommer uttrykkelig av sammenhengen at annet er ment.

Det ordinære sameiemøtet skal ifølge det som er lov pålagt i dette sameiet

1: behandle styrets årsberetning
2: behandle og godkjenne sameiets årsregnskap
3: behandle andre saker som nevnt i innkallelsen
4: foreta valg av styre som bestemt i § 12

Det ekstraordinære sameiemøte skal behandle saker som er nevnt i innkallelsen til møtet.

§9

Sameiemøtet skal ledes av styrets leder. Dersom leder ikke er til stede, velger sameiemøtet møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal, under møteleders ansvar, føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiemøtet. Protokollen leses opp før møtet avsluttes og underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiemøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§10

Alle beslutninger i sameiemøtet treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet anses som vedtatt det forslag som møteleder stemmer for. Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer vedrørende vedtak om

1: nyanskaffelse samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftene størrelse må anses som vesentlige.

2: fastsettelse av vedtekter og forandringer av disse.

3: salg eller bortfeste av mindre eller deler av eiendommen når beslutningen ikke i nevneverdig grad forandrer utnyttelsen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtak salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne.

§11

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiemøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandling overfor tredjemann eller tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har personlige eller økonomiske særinteresser i saken.

§12

Sameiet skal ha et styre til å forestå driften av sameiet og ivareta sameiernes felles interesse.

Styret skal bestå av tre medlemmer; Leder, Sekretær og Kasserer, valget foretas særskilt på årsmøtet i sameiet. Hvor tjenestetiden er ett år av gangen og opphører ved det neste ordinære sameiemøtet, når nytt styre er valgt.

§13

Det innkalles til styremøte av styrets leder når denne anser det som nødvendig, eller når minst tre av sameierne forlanger det. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt de saker som vil bli behandlet.

Styremøte ledes av styrets leder og den skal også føre protokoll over forhandlinger. Protokollen skal underskrives av minst et styremedlem og en sameier som er til stede.

§14

Styret forvalter sameiernes fellesanliggender, overensstemmende med lov, sameiernes vedtekter og vedtak truffet av sameiemøtet. Sameierne kan ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, opprette instruks for disse, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel for sameiet, i den grad styret er det lovpålagt.

§15

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Sameiet forplikter ved signatur av to av styrets medlemmer i felleskap.

Styremedlem eller eventuelt forretningsfører skal ikke delta i behandlingen eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Boligopplysninger:

Sameiet Fritz Smithsgate 11
Fritz Smiths gate 11
4900 TVEDESTRAND

Vår ref.: 239/4
Type: Tilknyttet Sameie
Eiere: Berit Charlotte Tangen Kristiansen

Fødselsdato eier: 01.08.1974

Organisasjonsnr: 995 733 285 **Seksjonsnr:** 4

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 104**

Felleskostnader:	Fellesutgifter	1 320
	Rentekostnader andel fellesgjeld	378
	Avdrag andel fellesgjeld	1 406

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.09.2025** **Tot. utg. i kr.:** **3 104**

Felleskostnader:	Fellesutgifter	286
	Rentekostnader andel fellesgjeld	528
	Avdrag andel fellesgjeld	2 290

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	111 615	Gjeld siste årsoppg.:	124 491
Klient ajourf. lån:	725 500	Klient gj. s. årsoppg.:	809 192

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 60308124692, Nordea Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.08.2025: 6.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 15
Saldo per 26.08.2025: 725 500
Andel av saldo: 111 615
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.03.2029)
Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Tove Høie Brubakk
Adresse: Sørkadalsveien 791
Postnr/-sted: 0758 OSLO
Telefon: Mob.: 92031879
E-post: tovebrubakk@icloud.com

5: Restanse felleskostnader pr. 26.08.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	124 491	Andre inntekter:	1 849
Annen formue:	87 095	Utgifter:	6 649		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1988
Gårds/bruksnr: 74/45 - seksjon:4
Bygningstype: Uspesifisert
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Eika forsikring AS Polisenr: 3999845

Boligopplysninger:

Sameiet Fritz Smithsgate 11	**Vår ref.:**	239/4	**Fødselsdato eier:** 01.08.1974
Fritz Smiths gate 11	**Type:**	Tilknyttet Sameie	
4900 TVEDESTRAND	**Eiere:**	Berit Charlotte Tangen Kristiansen	

Organisasjonsnr: 995 733 285

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	19.07.1988			SSBnr:	H0202
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

TVEDESTRAND KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET

Herr Henry Amdal
Tvedestrand

Bygningsrådet har i møte den 17/11-70 behandlet Deres byggeanmeldelse av 4/11-70 vedrørende ~~oppføring/ombygging~~ av innredning av forretning- og beboelsesbygning

under ngr..... bnr. ..... Tvedestrand.

~~Arbeidet ble godkjent i henhold til foreliggende anmeldelser og tegninger med følgende merknader:~~

Sak nr. 393/70 B.r.

Søknad om byggetillatelse datert 4/11-70 fra Henry Amdal, her vedr. innredning av forretning- og beboelsesbygning i nr. 116 Havnegata, Tvedestrand.

Soverom skal innredes. Det skal også innstalleres WC og vask i 2. og 3. etasje.

Det er opplyst i søknaden at kloakken og de to rommene luftes over tak, samt at avløp for WC og vask koples til eks. ledningsnett i gata. Vann koples til d.o.

Bygningssjefens innstilling til vedtak:
Søknaden godkjennes på følgende vilkår:

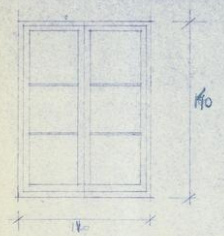
1. Det må sørges for god ventilasjon av alle rom.
2. Arbeidet må utføres i nøye samsvar med gjeldende lover og forskrifter.
3. Alf Andersen, Tvedestrand godkjennes som ansvarshavende.
4. Vann- og kloakkarbeidet må anmeldes til kommuneingeniøren før arbeidet kan igangsettes.

Bygningsrådet fattet sitt vedtak i samsvar med bygningssjefens innstilling.

Merk!
Etter bygningslovens § 99 må et bygg ikke tas i bruk før bygningsrådet har gitt ferdigattest eller meddelt midlertidig innflytningstillatelse.

Tvedestrand, den .....

VINDUSMÅL:



UTVENDIG KARM-MÅL:
STORE VINDUER: 130 × 140 cm
LITE VINDU I GAVL: 100 × 120 cm

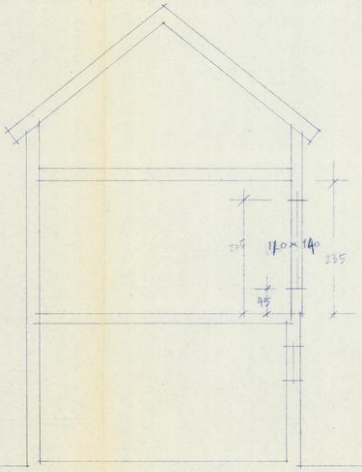
STORE VINDUER LAGES SOM KOBLET DOBBELTVINDU.



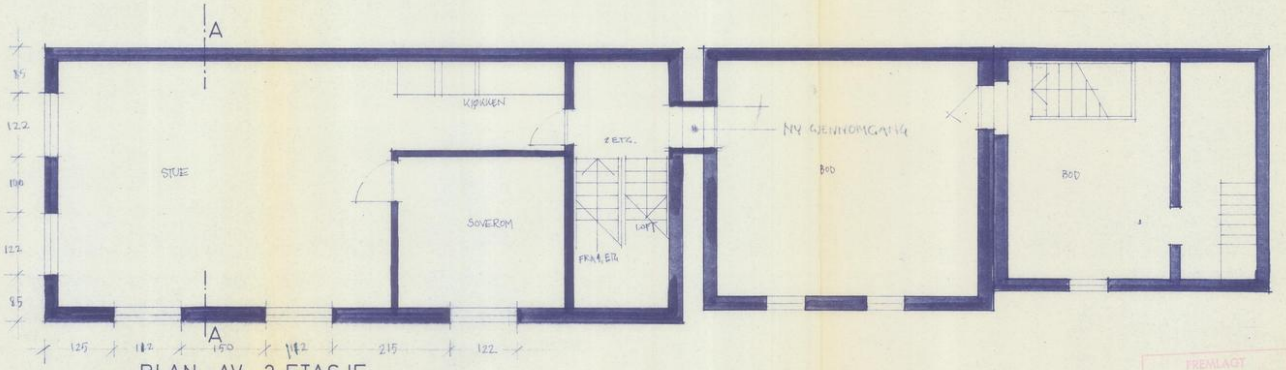
NY FASADE MOT SJÖEN (ÖST)



NY FASADE MOT NORD



SNITT A-A



PLAN AV 2.ETASJE

1 ETG. BEHOLDES UFORANDRET

FREMLAGT
01. 09. 77
TVEDESTRAND BYGNINGSRÅD

	A.H. AMDAHL – STRANDGT. – TVEDESTRAND		TEGN. NR.
	MÅL 1:50	FASADER MED NYE VINDUER	2
	11/2 – 1971	ARKITEKT HANS-OLAF AANENSEN	



TEGN. 2. Situasjonsplan ark. Hans-Olaf Aanensen
Hitra 2/11-70

Kommunale gebyrer

Gnr **74** Bnr **45** Fnr Snr **4**

Adresse	**Fritz Smiths gate 11**
Vannmåler	Nei
Forbruk 2024	……..m3
Offentlig vann	Ja
Offentlig kloakk	Ja

Gebyr	Gebyr i 2025
Vann	5066 + mva
Avløp	6951 + mva
Feiing	309
Eiendomsskatt	2740

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

Dato: 08.08.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Restanser og legalpant

Gnr:	**74**	Bnr:	**45**	Fnr:		Snr:	**4**
Adresse:	**Fritz Smiths gate 11, 4900 TVEDESTRAND**						

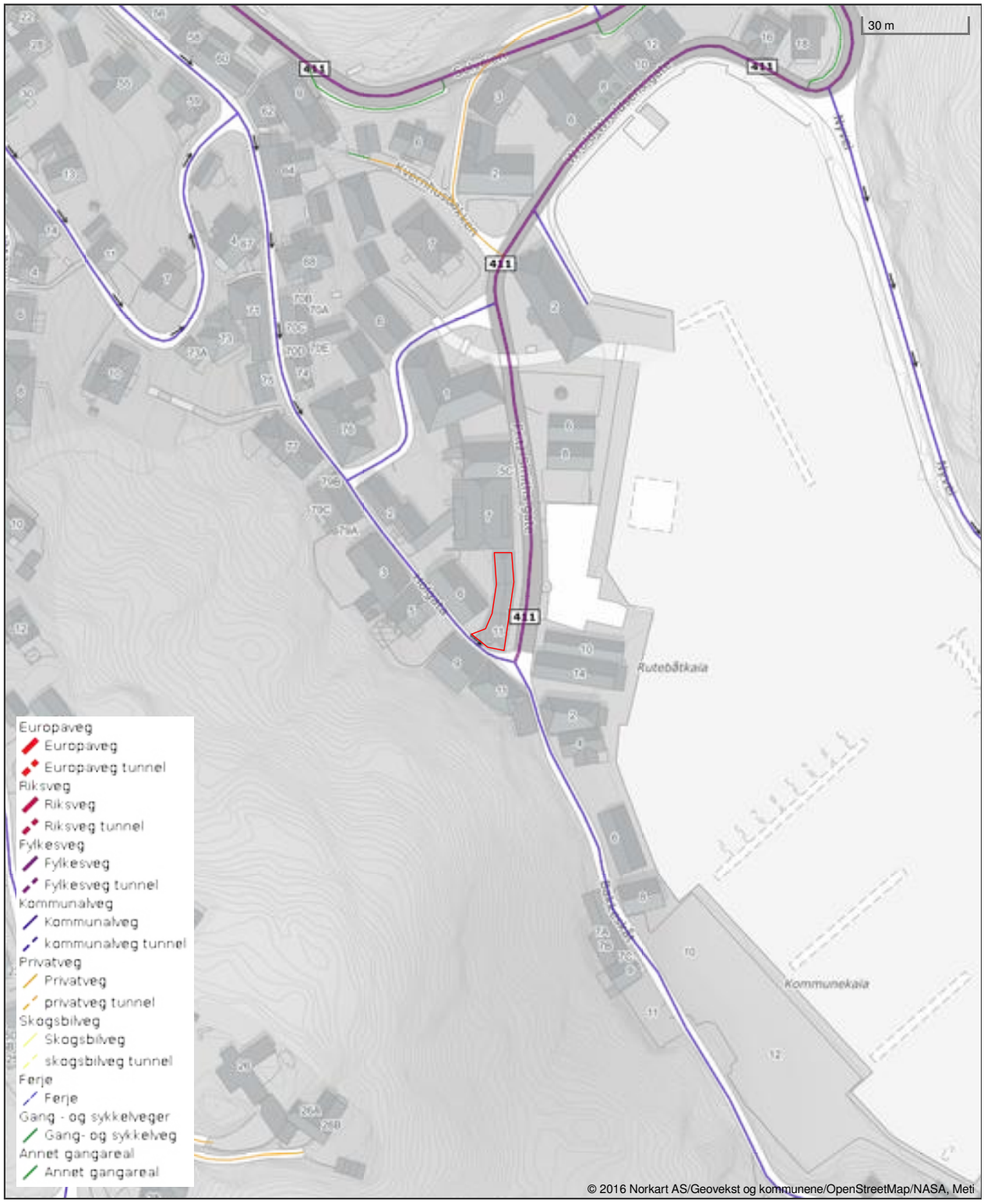
Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

☐ **Restanser:**

Utskriftsdato: 25.07.2025

Vegstatuskart for eiendom 4213 - 74/45//



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

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

Dato: 01.08.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Gnr:	**74**	Bnr:	**45**	Fnr:		Snr:	**4**
Adresse:	**Fritz Smiths gate 11, 4900 TVEDESTRAND**						

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen.

OPPLYSNINGSSKRIV

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

Etter plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om 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.	

RTA

ÅRSGEBYR/RESTANSER RENOVASJON OG SLAM

Kommunenummer	Kommunenavn	Gårdsnr	Bruksnr	Festenr	Seksj.nr
4213	Tvedestrand	74	45	0	4

Adresse til bygningen:	**Eiers navn:**
Fritz Smiths gate 11	Kristiansen B. C. T. v/ Rune Hagen
Bygningstype iflg matrikkel: Boligbygg	
Avtalenummer: 104457	*Kundenummer: 104457*

Årsgebyr på eiendommen, betalt gjennom RTA AS

Renovasjon helårs:	4800	kr	
Renovasjon fritid :	0	kr	
Privat slamanlegg:	0	kr	
Sum gebyrer pr år:	**4800**	**kr**	**inkl. mva**

Kommentar:

Dato: 29.07.2025

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

Ola Haakon Berger (e.f. fra Åse Trydal)

NB! Fritidsboliger:

Nøkkel til avfallsbu SKAL følge hytta!!

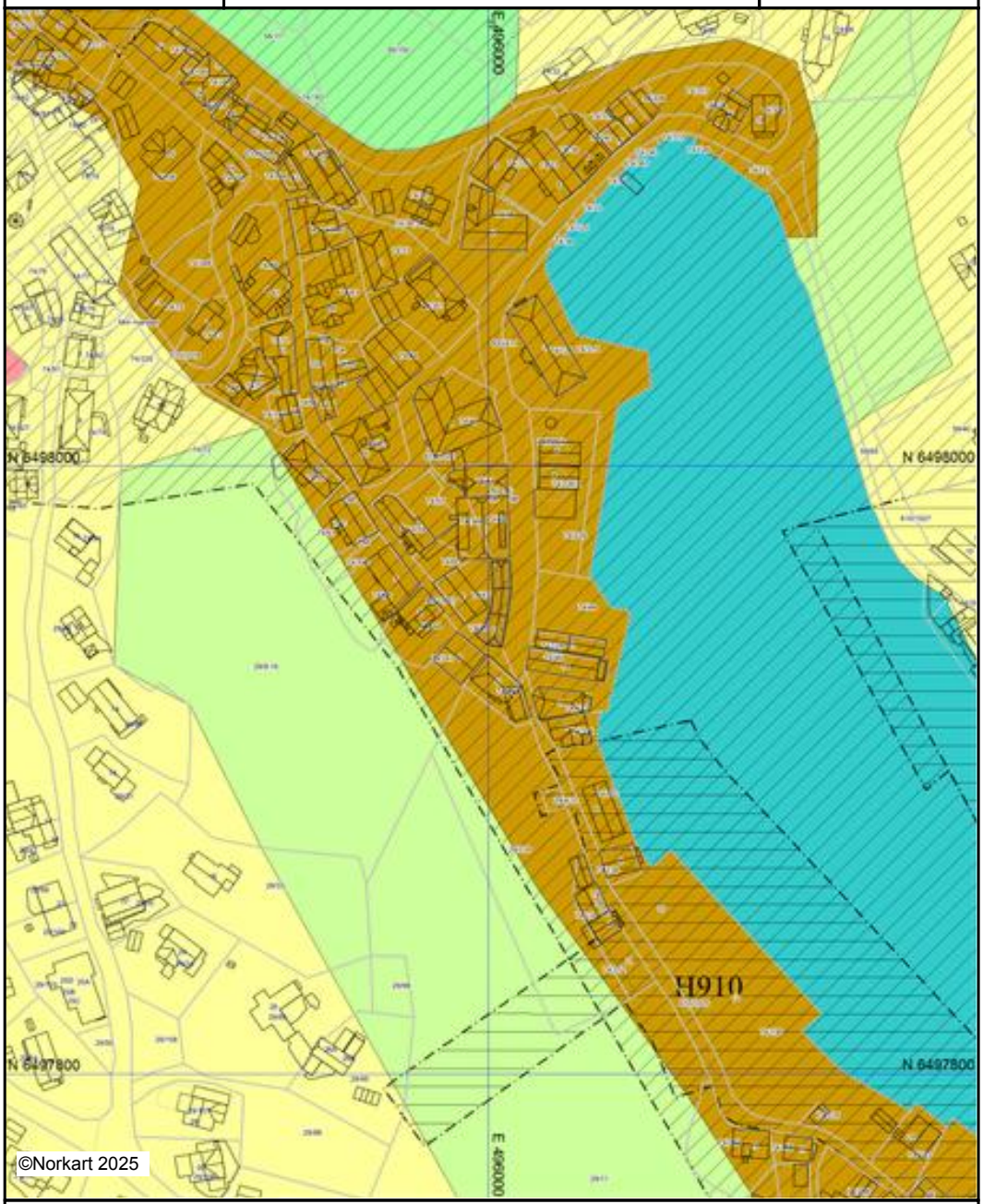
Tvedestrand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 74/45/0/4
Adresse: Fritz Smiths gate 11
Utskriftsdato: 25.07.2025
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



TVEDESTRAND KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

FOR REGULERINGSPLAN FOR TVEDESTRAND SENTRUM, MED FORMÅL SPESIALOMRÅDE FOR BEVARING.

§ 1. MÅLSETTING.

1.1 Øke Tvedestrands verdi som handelssted, kultursted og bomiljø for fastboende og besøkende ved å bevare og videreutvikle de historiske, antikvariske, arkitektoniske, kulturelle og miljømessige verdier som Tvedestrand representerer.

1.2 Gi rammer for både vern og utvikling av ovennevnte verdier. Det forutsettes at tekniske løsninger for biladkomst, parkering osv. blir løst i detaljplaner innenfor verneplanen og så langt det er mulig i tråd med prinsippene i denne.

1.3 Hindre inngrep i det bestående som er i strid med kulturminnevernet.

1.4 Legge til rette for at Tvedestrand opprettholder og gradvis utvikler sine sentrumsfunksjoner for bolig, næringsliv og arbeidsplasser.

1.5 Opprettholde og gjenopprette bymiljøets blanding av bruksformålene og balansen mellom disse.

1.6 Gjøre adkomstforholdene mer brukervennlige. Øke sikkerhet og trivsel i sentrum. Det skal særlig tas hensyn til bevegelseshemmede, barn og eldre.

§2. AVGRENSNING.

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

92012486/BREVTEKN

§ 3. BESTÅENDE BEBYGGELSE OG ANLEGG.

3.1 Bestående bebyggelse bør i hovedsak bevares. Rivning av hus forutsetter at bygningsrådet har gitt dispensasjon fra denne bestemmelsen. Bygningssjefen gis fullmakt til å tillate rivning av bygningene på tomtene for bensinstasjon og bilverksted på Tjennsletta, Tøffeltomta og Hovedgata.

3.2 Bygningsrådet kan kreve at opprinnelig utseende tilbakeføres etter skade eller ved rehabilitering og istandsetting.

3.3 Bygninger skal fortrinnsvis fremstå som trehus med en eller to etasjer, loft og eventuell underetasje/kjeller. Bebyggelsen skal beholde eller gis en eksteriørutforming som harmonerer med den tradisjonelle byggeskikk i området forøvrig.

3.4 Bygninger skal ha saltak. Takvinkler skal som hovedregel være mellom 32 og 42 grader. Ved utskifting av tak kan bygningsrådet kreve taktekning med svart eller rød tegl-stein. Valming kan i enkelte tilfeller tillates når det harmonerer med takformene til tilstøtende eller nærliggende bebyggelse. Pulktak kan tillates for mindre tilbygg, vindfang o.l. Flate tak tillates ikke.

Takterresser tillates ikke hvor de er synlige fra gate eller offentlig område. Utsparinger i taket skal trekkes bort fra gavlvegger og gesimser.

Arkers størrelse og form skal tilpasses bygningenes arkitektur.
Takvindu på lett synlige takflater begrenses mest mulig og fortrinnsvis gis utseende og plassering som tradisjonelle takluker.

3.5 Alle tak sikres med snøfangere der snøras kan skade mennesker.
Hvor piper ikke kan feies fra loft skal tak og piper i nødvendig utstrekning sikres med stigetrinn for feier.

3.6 Ombygging kan tillates når det skjer innenfor rammen av hva opprinnelig bygnings særpreg tillater.

3.7 Tilbygg og påbygg kan tillates når det forøvrig ikke forstyrrer oppfattelsen av den opprinnelige bygning.

3.8 Løse, utenpåliggende vindussprosser og tilsvarende falske løsninger tillates ikke.

3.9 Bruksendring: Bruken må ikke virke sjenerende eller være til ulempe for Tvedestrands særpreg. I tråd med dette særpreget bør blandet bruk tillates hvor dette er naturlig, jfr. f.eks. § 1.5.

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

§ 4. UTEANLEGG.

4.1 Bygningsrådet kan kreve at veier, gjerder, porter, terrasser, trapper, rekkverk, forstøtningsmurer, brygger etc. skal bevares eller tilbakeføres. Det skal tas hensyn til bevegelseshemmede ved valg av vegdekke.

4.2 Anlegg for trafikkområder skal utføres etter detaljplan som godkjennes av bygningsrådet. Planen skal redegjøre for gate og fortausbelegning, kantsteinsutforming, beplantning, belysningstype m.v. Jfr. også § 1.6.

Veglys og utendørs armatur på bygninger skal tilpasses områdets miljø og samstemmes så langt det lar seg gjøre.
Reklameskilt skal tilpasses tradisjonell utførelse og plassering i størst mulig grad.

4.3 Eksisterende vegetasjon og terreng skal i størst mulig grad bevares. Felling av trær skal godkjennes av bygningsrådet.

4.4 Utendørs lagring og vinteropplag skal ikke foregå på en måte som etter bygningsrådets skjønn er skjemmende. Dette omfatter også plassering av tomemballasje, avfall, avfallscontainere osv.

4.5 Parkeringsdekning skal sikres etter kommunens vedtekter.

4.6 Havneanlegg skal utføres etter planer som skal godkjennes av bygningsrådet.

4.7 Luftkabler for strømforsyning, telefon o.l. skal omlegges til jordkabelanlegg så langt det er mulig.

4.8 Lekeplasser, spesielt for småbarn, søkes etablert adskilt fra areal for kjørende trafikk.

§ 5. NYBYGG OG ERSTATNINGSBYGG.

5.1 Nybygg tillates når det utformes og plasseres i harmoni med opprinnelige bygningers og miljøets karakter, målestokk og tradisjon.

5.2 Nybygg tillates ikke når det forringer de regulerte bygningers og miljøers verdi.

5.3 Nybygg skal fortrinnsvis bidra til å bedre arkitektur-, miljø-, trafikk- og brannvernforhold.

92012486/BREVTEKN

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

§ 6. SAKSBEHANDLING.

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

§ 7. Dispensasjoner.

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

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

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

TVEDESTRAND KOMMUNE

Tvedestrand, 16.11.1992.

May Britt Lunde

May Britt Lunde
Ordfører.

92012486/BREVTEKN

Grunnkart

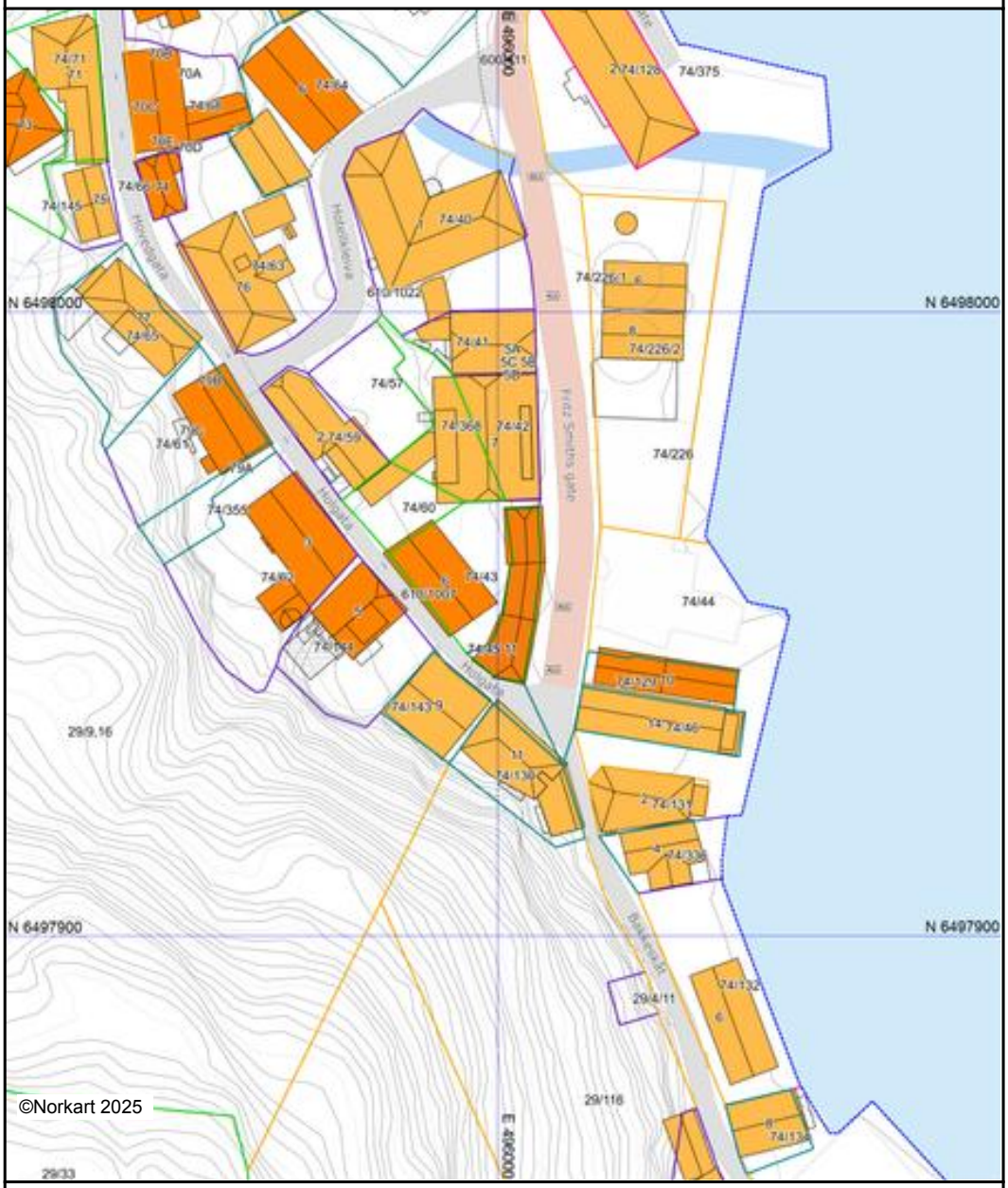
Tvedestrand kommune

Eiendom: 74/45/0/4
Adresse: Fritz Smiths gate 11
Dato: 25.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Utskriftsdato: 25.07.2025

Tvedestrand kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4213	**Gårdsnr.**	74	**Bruksnr.**	45	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Fritz Smiths gate 11, 4900 TVEDESTRAND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	143
Navn	Kommuneplan 2017 - 2029
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.02.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4213/dokumenter/1253/Gjeldende%20bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20Kommuneplanens%20arealdel.pdf
Delarealer	**Delareal** 152 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 152 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	048

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

TVEDESTRAND KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2017 – 2029
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Revidert 20.01.2017

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

Saksbehandling

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

INNHOLD

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

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

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

1. INNLEDNING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV OG UTBYGGINGSAVTALER

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

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

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

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

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

2.2 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4 Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr. 6)

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

4. VEI OG TRANSPORT, PARKERING, VANN OG AVLØP

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

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

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

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

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

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

Veinorm for Tvedestrand kommune.

4.2 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

4.3 Frikjøp (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

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

5. MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

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

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

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

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

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

5.3 Flomveier (pbl § 11-9 nr. 5)

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

5.4 Støy (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

Ref. kartgrunnlag NN2000

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

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

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

Med mindre annet ikke fremkommer av unntakene under, tillates ikke tiltak etter pbl § 20-1 jf. § 1-6 i 50-metersbeltet til vassdrag målt fra strandlinje i horisontalplanet ved alminnelig flomvannstand. Forbudet gjelder også bekkeløp med årssikker vannføring i et belte på 20m.
- Unntak for mindre tiltak etter pbl §§ 20-4 og 20-5 på bebygd eiendom inntil 15m fra strandlinje målt i horisontalplanet ved alminnelig flomvannstand.

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

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

6.1 Sjø (pbl § 11-11 nr. 4 jf. § 1-8)

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

7. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR UTBYGGINGSOMRÅDER

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

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

7.2 Fortetting (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

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

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

Innenfor sentrum:

- For nye leilighetsbygg skal det per boenhet avsettes minimum 10m^2 uteoppholdsareal og minimum 5m^2 i fellesareal.

Utenfor sentrum:

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

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

- Ved utbygging av 4 – 10 boenheter skal det etableres sandlekeplass på minimum 50m^2.
    - Lekeplassen skal inneholde areal til sandlek og sitteplasser til voksne og barn.
- For hver 10. boenhet skal det etableres lekeplass på minimum 70m^2.
    - Lekeplassen skal minimum inneholde 3 ulike typer utstyr til lek og aktivitet og sitteplasser til voksne og barn.
- For hver 50. boenhet skal det etableres kvartalslekeplass.
    - Lekeplassen skal minimum inneholde 5 ulike typer utstyr differensiert i aldersgruppen fra 0 – 13år og inneholde areal egnet for ballspill. Arealet skal være tilfredsstillende belyst for å gi trygghet og fremme hensiktsmessig bruk.
- For hver 100. boenhet skal det anlegges nærmiljøanlegg.
    - Anlegget skal utstyres slik at det fremmer fysisk aktivitet og samhandling ved for eksempel tilrettelegging for skating, sykkel, ski- og akeaktiviteter. I arealet skal det inngå ball-løkke. Anlegget skal være tilfredsstillende belyst for å gi trygghet fremme hensiktsmessig bruk.

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

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

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

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

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

8.1 LNF-områder (pbl § 11-7 nr. 5)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bestemmelser til område LNFBB 40 Bekkevika:
Innenfor området tillates oppført inntil 1 bolig/boenhet.

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

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

LNFFB 5 Barlindalen, Gjeving: 3 – 4 fritidsboliger

LNFFB 44 Hallandsheia
LNFFB 45 Rønningen

Bestemmelser til område LNFFB 5 Barlindalen, Gjeving:
Spredt fritidsbebyggelse er kun tillatt innenfor angitt område (deler av område som i saksbehandlingen ble kalt “Hyt 19”).

Bestemmelser til område LNFFB 44 Hallandsheia:
Det tillates en hytte innenfor hver av de to avgrensninger. Tillatt BYA for den enkelte avgrensning er 30m^2, maksimal mønehøyde 3,5m. Terrasse på bakkeplan i tilknytning til fasadeliv kan tillates med et areal på 10m^2 inntil 2m fra fasadeliv.

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

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

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

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

LNFNB 22b Langmyrveien

Bestemmelser til område LNFNB 22b Langmyrveien:

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

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

9. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Forhåndsuttalelse fra Aust-Agder fylkeskommune v/kulturminnevernsseksjonen skal innhentes før det gjøres vedtak om nye tiltak. Ny bebyggelse skal miljøtilpasses etter faglige kriterier.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Områder båndlagt etter kulturminneloven:

- Furøya og Hestøya
- Lyngør fyrstasjon og Kjeholmen

Aust-Agder fylkeskommune skal forelegges tiltak for behandling.

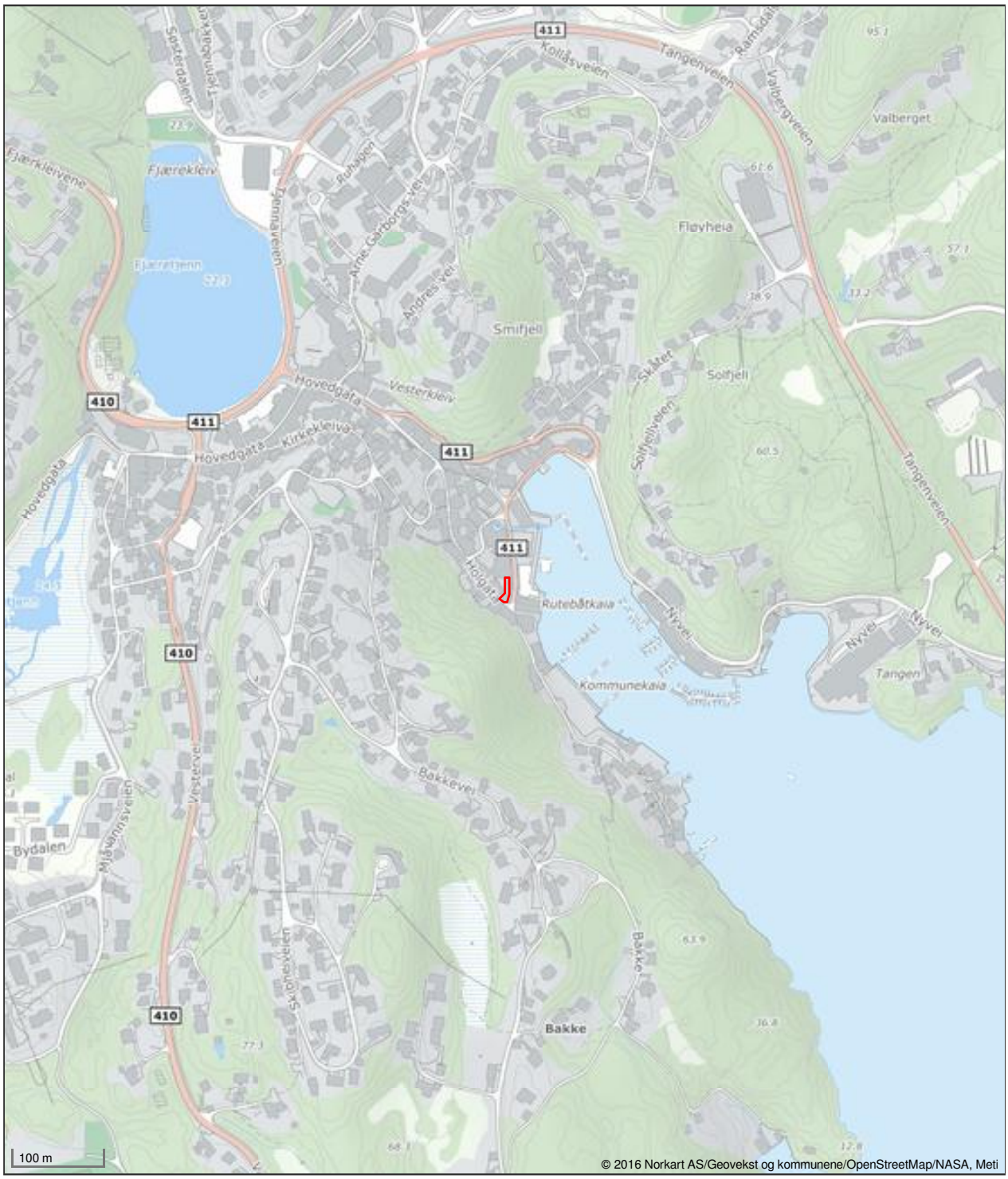
9.14 Soner med krav om felles planlegging, H 810 (pbl § 11-8 bokstav e)

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

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

Utskriftsdato: 25.07.2025

Oversiktskart for eiendom 4213 - 74/45//



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

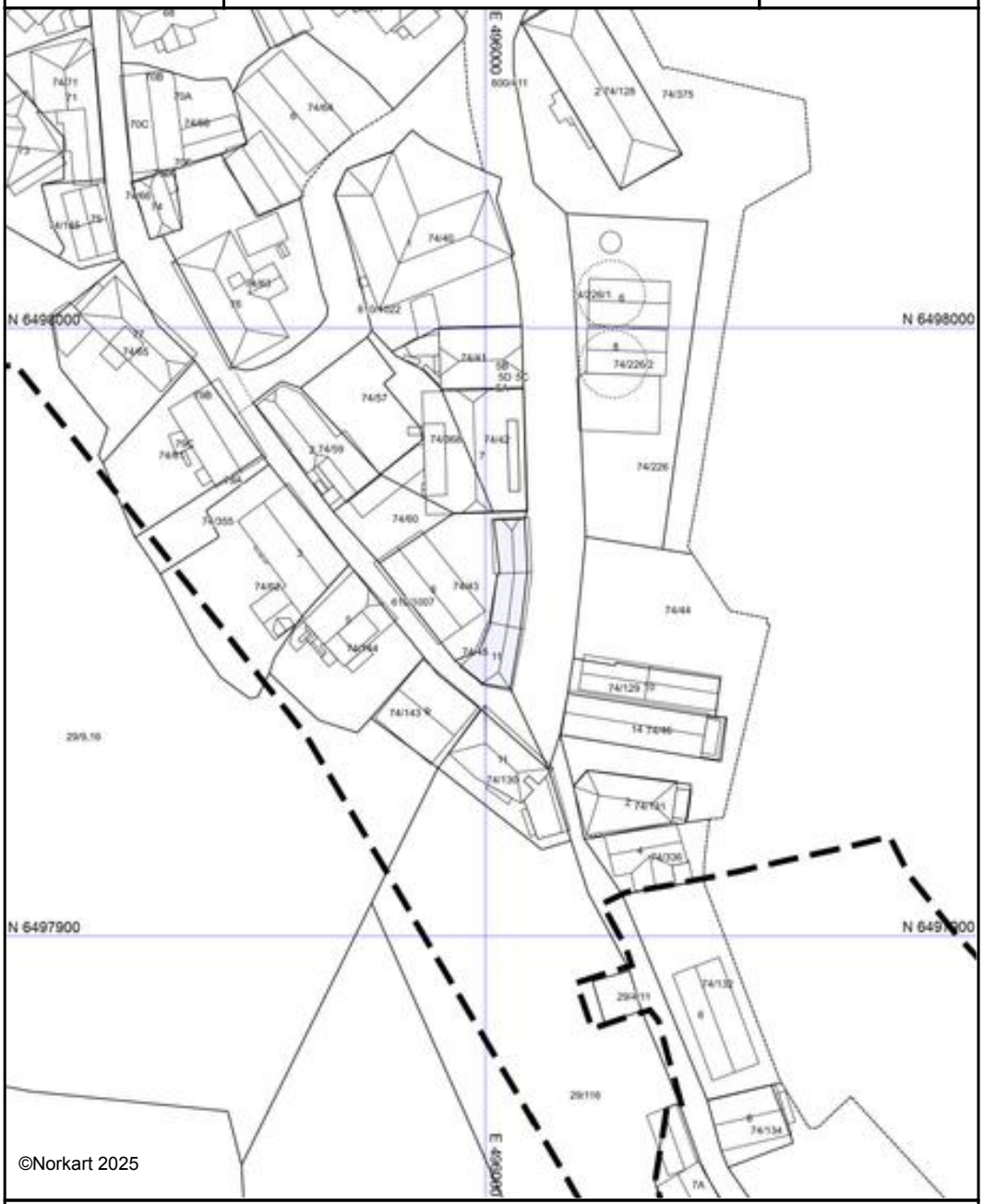
Tvedestrand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 74/45/0/4
Adresse: Fritz Smiths gate 11
Utskriftsdato: 25.07.2025
Målestokk: 1:1000

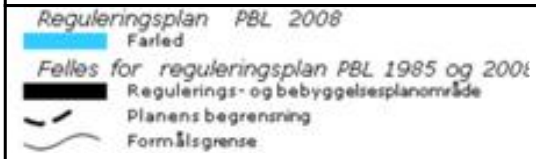
N

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



Kulturminnerapport

Eiendom	4213 74/45		
Utskriftsdato	25.07.2025	**Antall datasett**	4

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

2 Berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK

2 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	24.07.2025



Om datasettet

Tegnforklaring



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

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Tvedestrand Sentrum	-	M-KULA

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	24.07.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Sefrakbygninger
- Bygning er fjernet
- Ikke-meldepliktig bygg
- Meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0914-0203-082	LEILIGHETSGÅRD, FRITZ SMITHSGT. 11, BRYGGA TVEDESTRAND	Ruin eller fjernet objekt
0914-0203-080	LEILIGHETSGÅRD, FRITZ SMITHSGT. 11, BRYGGA, TVEDESTRAND	Ruin eller fjernet objekt
0914-0203-081	LEILIGHETSGÅRD, FRITZ SMITHSGT. 11, BRYGGA, TVEDESTRAND	Ruin eller fjernet objekt

Tvedestrand kommune

Ledningskart

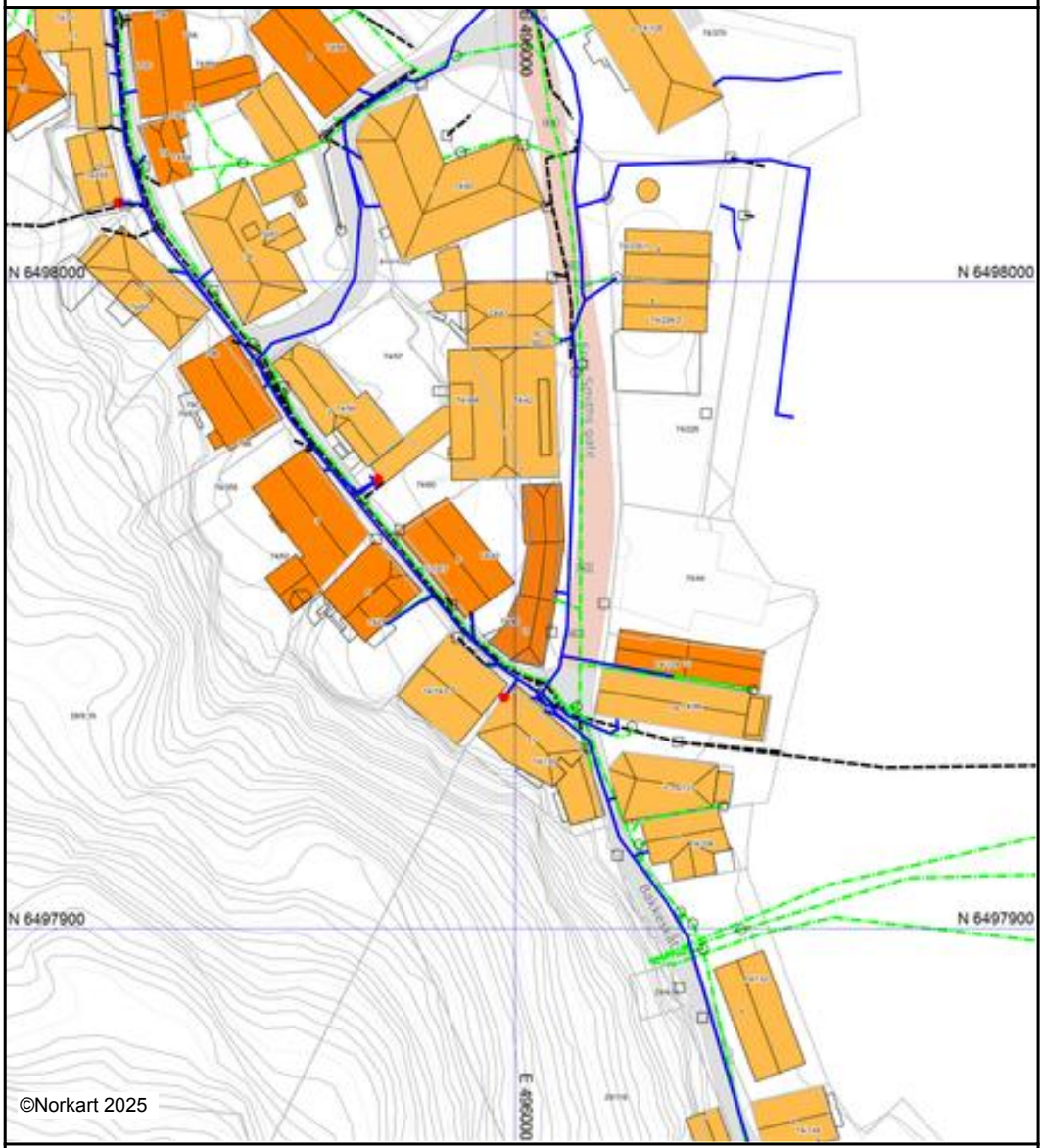
Eiendom: 74/45/0/4
Adresse: Fritz Smiths gate 11
Dato: 25.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 25.07.2025

Eiendomskart for eiendom 4213 - 74/45//4



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

- 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	152,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6497953,23	**Øst**	496002,02	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6497959,52	496002,38	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	8,98	
2	6497959,49	496001,98	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	0,40	
3	6497951,26	496000,82	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	8,31	
4	6497946,85	495998,93	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	4,80	
5	6497945,28	495995	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,23	
6	6497944,13	495996,4	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	1,81	
7	6497941,44	495999,68	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	4,24	
8	6497940,67	496004,12	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	4,51	
9	6497950,36	496005,81	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	9,84	
10	6497960,06	496006,94	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	9,77	
11	6497968,59	496006,51	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	8,54	
12	6497968,44	496001,38	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	5,13	

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 (Seksjon)

Bruksnavn	SEKSJON 4 IDEELL ANDEL 50/325	Beregnet areal	0
Etablert dato	19.07.1988	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	50/325	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	74/45, 74/45/0/1, 74/45/0/2, 74/45/0/3, 74/45/0/4, 74/45/0/5, 74/45/0/6
Seksjonering Seksjonering	19.07.1988			74/45, 74/45/0/4

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KRISTIANSEN BERIT C TANGE F010874*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Vergetjenester, Barbugårdsjordet 3 4844 4844 ARENDAL	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fritz Smiths gate 11	H0202	74/45/0/4	0	0	0	0	

Adresse

Vegadresse: Fritz Smiths gate 11 Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	193497888		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 193497888: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	450
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	450
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	6

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		28.08.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fritz Smiths gate 11	H0202	74/45/0/4	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	2	150	0	150	0	0	0
H02	2	150	0	150	0	0	0
H01	2	150	0	150	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 74/45

Bruksnavn	HUS NR.40 I TVEDESTRAND	Beregnet areal	152.4
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	151
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.03	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:	

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6497953.23	496002.02	0	Ja	152.4	

Kartverket

ARENDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/SINDRE NILSEN
KIRKEGATEN 5
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 39-0128/25
Vår referanse: 3797534/26806087
Bestilling: C3 2025-07-28 8

Dato
28.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
618	35	3.3.2000	RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4213 TVEDESTRAND	74	45	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres etter tinglysing til

Janne Løvdal Nilsen
Gordon Thomas Swinburne.

TINGLYST

3 MAR 2000

Begjæring om oppdeling i ~~eierseksjoner~~/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

1. Eiendommen

Kommune nr. | Kommunens navn: HOLT

0114 TVEDESTRAND SORENSKRIVERHEMBETE GBNR.: 618 — Bruk nr.: 74 — Festenr.: 45 — Seksjonsnr.:

2 Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr (11 9 siffer)	Navn	Brøkdel/ Ideell andel
[redacted]	JANNE LØVDAL NILSEN	1/2
[redacted]	GORDON THOMAS SWINBURNE	1/2

Doknr 618 Tinglyst 03 03 2000 Emb 035
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterfølgende fordelingsliste

Snr	Fortløpende nr	Brøk (teller)	Nedre begrenset areal	Snr	Fortløpende nr	Brøk (teller)	Nedre begrenset areal	Snr	Fortløpende nr	Brøk (teller)	Nedre begrenset areal	Snr	Fortløpende nr	Brøk (teller)	Nedre begrenset areal	Snr	Fortløpende nr	Brøk (teller)	Nedre begrenset areal
1	B	50		13				25				37				49			
2	N	45		14				26				38				50			
3	B	65		15				27				39				51			
4	B	50		16				28				40				52			
5	B	95	30	17				29				41				53			
6	B	50		18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 355 — Fellesareal:

4. Supplerende tekst

Loftet over snr. 5 blir inkludert i denne seksjonen. Tidligere areal: 65 m². Nytt areal: 95,6.

Nr 3035 På lager Sem & Stenersen Prokom AS Oslo 5 98

5 Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- [ ] søknaden gjelder tilbygg/påbygning hvor det ikke søkes om ferdigattest
- [ ] søknaden gjelder bestående bygning hvor søknaden bare omfatter bruksendringer som er ferdig utbygd

X

- [ ] søknaden omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- [ ] andre bruksenheter enn en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenhetene
- [ ] bruksendringen/formålsendring er i samsvar med gjeldende arealplan/områdeplan
  eller
  det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- [ ] enkelte bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen eller i fellesskap med andre eiendommer, ved tinglyst avtale eller tillatelse etter eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene de bygningene eller bebyggelsens fellesarealer
- [ ] areal som skal tjene sammen med felles bruk eller eiendommens drift er felles areal. Fellesareal omfatter ikke selvstendig næringsvirksomhet eller areal tilhørende andre enn vedkommende bruksenhet, med mindre dette er godkjent (§ 11)
- [ ] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- [ ] hver bolig-/seksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom.
  eller
  Boligen/seksjonen er en hybelbolig
  eller
  Alle boligene unntatt én er samlet seksjon/bolig
- [ ] [illegible] (§ 20)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6 Opplysninger til:

- [ ] Matrikkelen (§ 2, annet ledd)
  - [ ] [illegible] kjøller, gbnr. [illegible] gjenstående felt
  - [ ] [illegible] bruksenhetene, forslag til [illegible] og bruken av de enkelte rom (jfr. [illegible] annet ledd)
- [ ] [illegible] av [illegible] på alle leietakere av bolig i eiendommen (§ [illegible] Følge med til tinglysing)
- [ ] [illegible] § [illegible] Skal ikke følge med til tinglysing)
- [ ] [illegible] ved reseksjonering (§§ 12 og 13)

7 Underskrifter

	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) - Styret (§ 13)	Eventuelle nærstående partner
Tone Strand 10/1-26	Janne L. Nilsen	[illegible]
Tonje Strand 10/1-26	gårdeier Thomas Aamodt	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering

[ ] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller
[X] Styret erklærer at samtlige/flertallet har samtykket til reseksjonering (§ 20). Se vedlegg

Sted, dato | Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

[ ] Befaring er foretatt
[ ] Matebrevkart for tilleggsareal er utarbeidet og vedlagt

[ ] Tillatelsen er inntatt nedenfor
[X] Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. | Kommune

74 | 45 | | 5 |

Dato | Stedfestet av/underskrift

21.1.2000 | Frode Sciemm

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring situasjonsplan og plantegning sendes kommunen for kopiering. Eiendommen må være oppmålt.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=skadeseksjon bolig, SN=skadeseksjon næring
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hensyn til de forskjellige verdier.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning. Gjelder det grunn, sett G. Dersom tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn, sett BG.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som kan inn her. Leilighetsskifte, festeforhold, bygningsfeste kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg til Statens sedvanlige pantelån. Panterett kan ikke tinglyses dersom begjæringen gir ikke tinglysingsmulig.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret innen tillatelse samtykke til reseksjonering. Dette tillatelse samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet jf § 20.
9) Kommunen skal legge ved matebrevkart med tinglysingsgjenpart

Kartverket

ARENDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/SINDRE NILSEN
KIRKEGATEN 5
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 39-0128/25
Vår referanse: 3797533/26806082
Bestilling: C3 2025-07-28 9

Dato
28.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3083	35	19.7.1988	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4213 TVEDESTRAND	74	45	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT
19 JUL 88 03983
SORENSKRIVEREN I HOLT

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
DnC Arendal Eiendomsavdelingen	Postboks 220 4801 Arendal	041.25800

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	7	45		Tvedestrand
2. Hjemmels-haver	Navn			Fødselsnummer
	Reidar Syvertsen A/S			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 325	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	N	50	9–11	21				41			
2	N	45	9–11	22				42			
3	B	65	9–11	23				43			
4	B	50	9–11	24				44			
5	B	65	9–11	25				45			
6	B	50	9–11	26				46			
7				27				47			
8				28				48			
9				29				49			
10				30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		325		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Fritz Smiths gt.

7. Supplerende tekst

Dato: 20/6-88

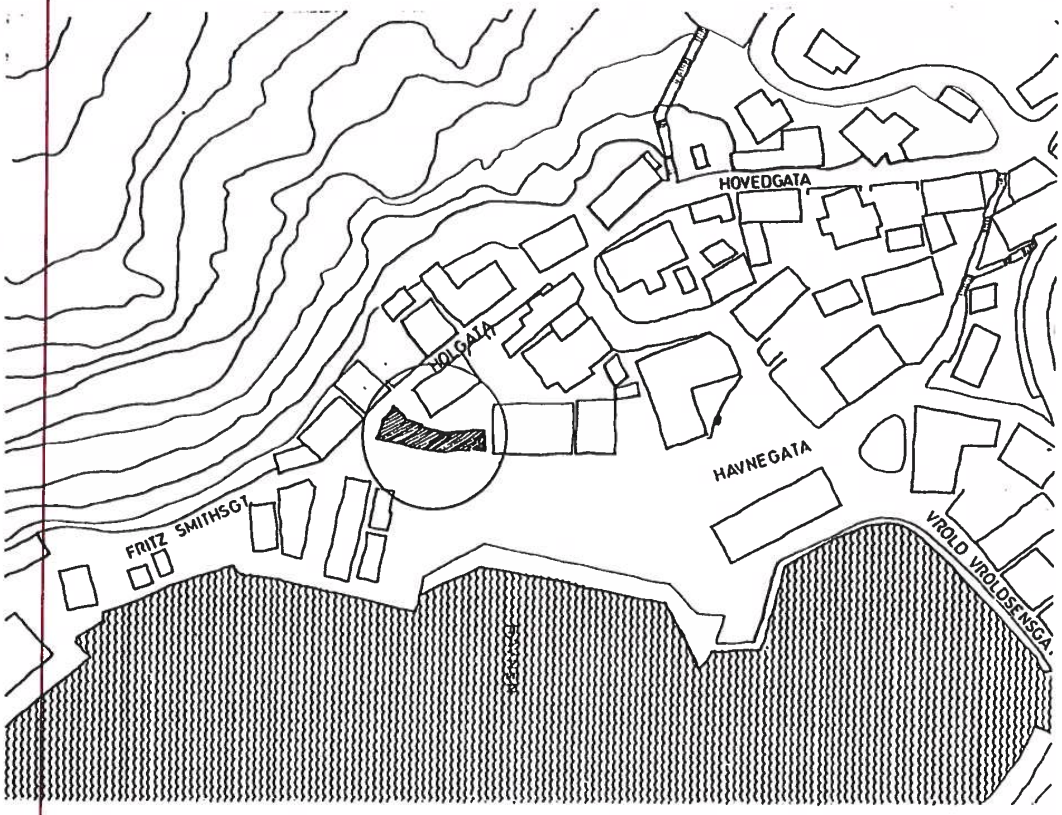
Sted: Hisøy

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Tinglysingsstempel

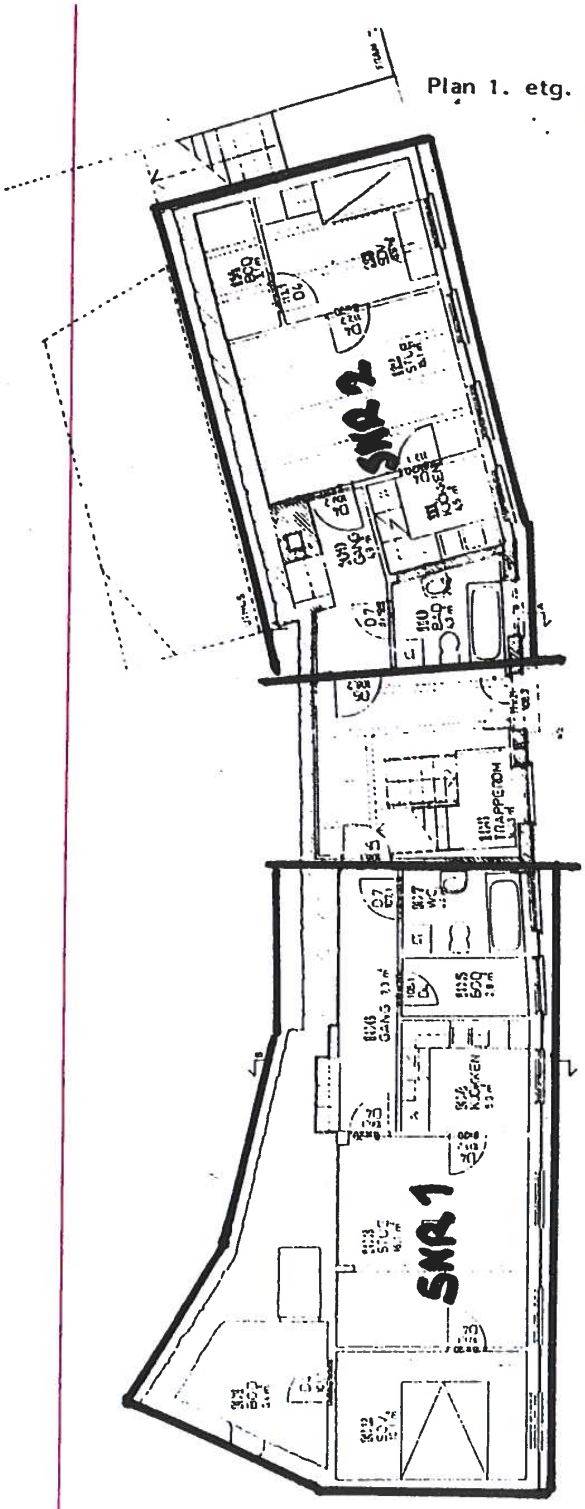
Side 1

Situasjonsplan: Gnr. 74, bnr. 45 i Tvedestrand kommune
Fritz Smithsgt. 9 - 11

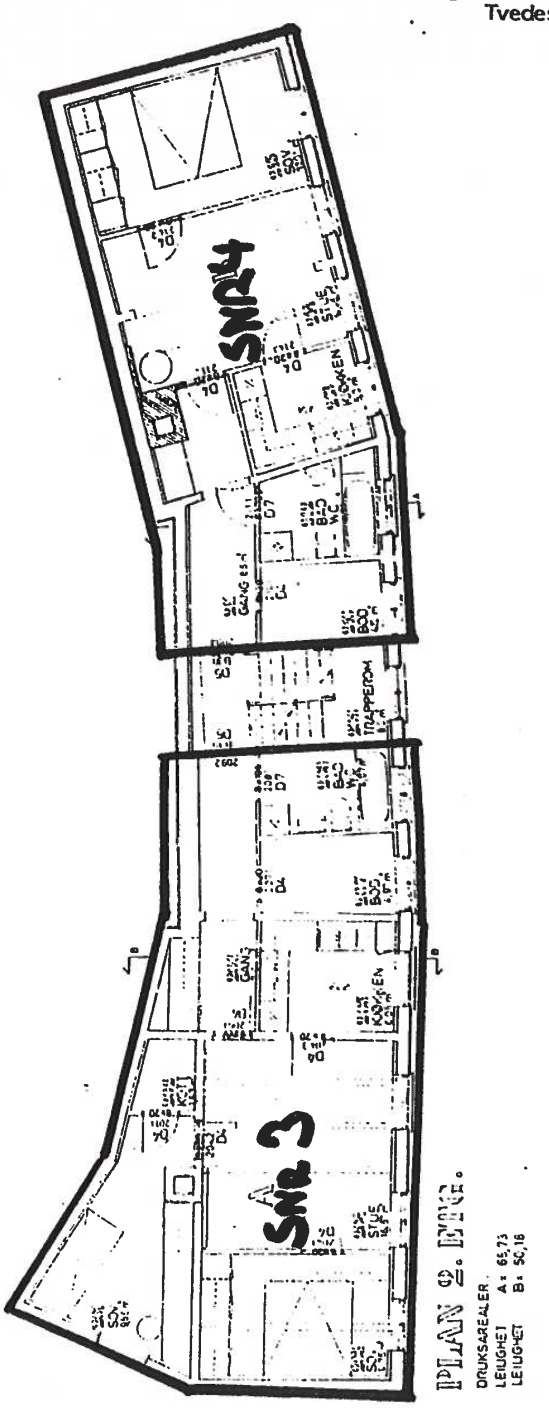


Plan 1. etg. Gnr. 74, bnr. 45
Tvedestrand

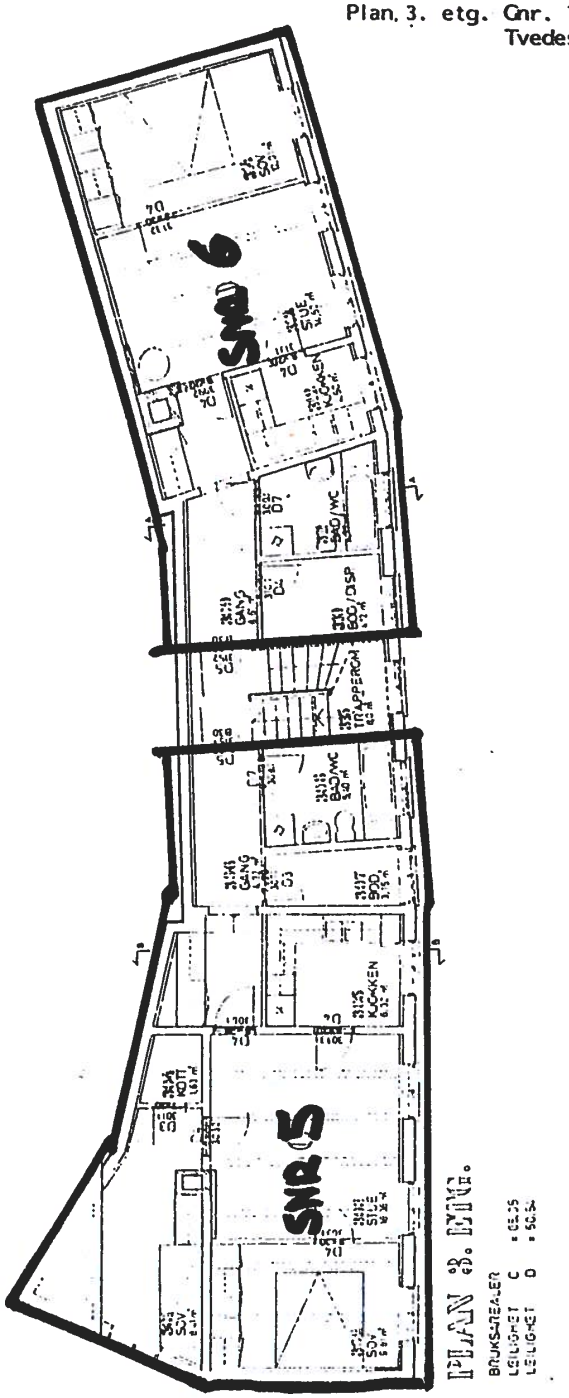
Side 2



Plan 2. etg. Gnr. 74, bnr. 45 Side 3
Tvedestrand



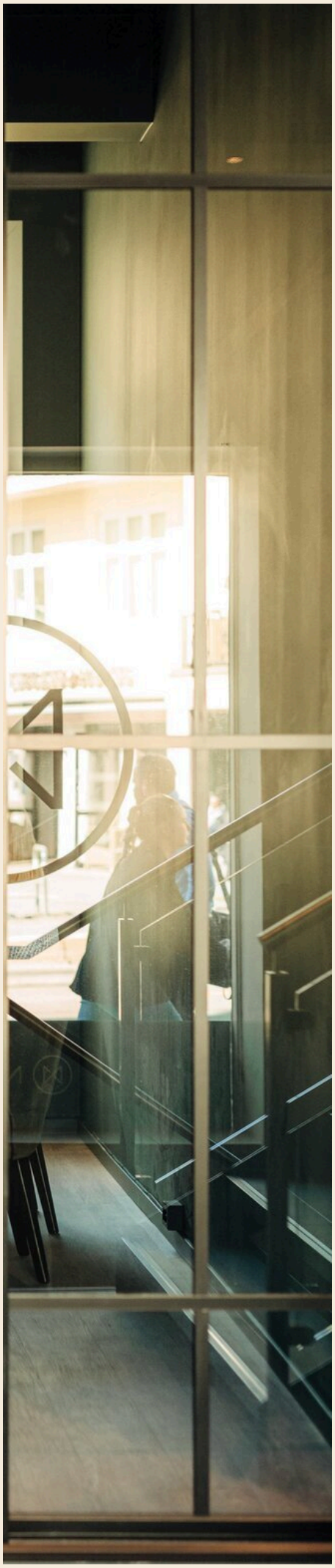
Plan. 3. etg. Gnr. 74, bnr. 45 Side 4
Tvedestrand



Velkommen til

Nordvik Arendal

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som vet hva det er verdt, og setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Sørlandet godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger fra din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.



Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL
arendal@nordvikbolig.no
480 03 992

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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

Oppdragsnr: 39-0128/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fritz Smiths gate 11 4900 TVEDESTRAND
Matrikkel: Gnr 74, bnr 45, snr 4 (ideell andel 1/1) i Tvedestrand kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Even Guttormsen

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Arendal
e.guttormsen@nordvikbolig.no
404 08 024