PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

MARGRETHES VEI 2

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Margrethes vei 2 , 4900 TVEDESTRAND
TVEDESTRAND kommune
gnr. 29, bnr. 4, fnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 08.04.2025 **Rapportdato:** 14.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22444-1005 **Referansenummer:** CM1880

Autorisert foretak: Bygningssakkyndig AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Bjørnhom **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Bygningssakkyndig AS

Takseringstjenester.

Rapportansvarlig



Kenneth Bjørnhom

kenneth@bygningssakkyndig.as

934 36 456

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig opprinnelig med saltakkonstruksjon oppført i 2 etasjer i 1964, tilbygget i 2 etasjer i 1970. Bolig er beliggende på festetomt i etablert boligområde i Tvedestrand kommune. Eier har påbegynt oppussing av bolig innvendig og utvendig siden 2022. Det er innredet flere rom i kjeller. Elektrisk anlegg er renovert. Det samme er vann- og avløpsledninger i bolig inkludert privat utvendig bunnledning. Bolig er vurdert å være under renovering.

Det gjøres oppmerksom på følgende:
- Innredning av s-rom til p-rom i kjeller er ikke byggemeldt eller godkjent av kommunen.
- Tekking på tak er mer en utgått på forventet brukstid og må påregnes å renoveres inkludert beslag i nær fremtid.
- Det meste av arbeid er utført ved egeninnsats utover elektriker og rørlegger. Arbeid utført ved egeninnsats er normalt å forvente at ikke alltid er i henhold til dagens forskrifter og krav eller av god håndverksmessig utførelse. Det gjenstår arbeider med fasader.

Det henvises forøvrig til rapportens punkter og avsnitt.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger:
- Det foreligger godkjente tegninger, men det er avvik/gjort endringer innvendig i begge etasjer senest i 2022.

Kjeller:
- Vaskerom i kjeller er innredet som bad/vaskerom.
- Bod er omgjort til toalettrom.
- Trapp fra kjeller er flyttet.
- Det er etablert ny inngang i kjelleretasje med gang i del av opprinnelig garasje.
- Grunnmur i kjeller hvor garasje var tiltenkt er ikke oppført, ny vegg er oppført i tre og trukket inn under etasjeskille med tilkomst til nytt kryprom tilstøtende gang i kjeller.
- Matbod er omgjort til soverom.
- Del av kjeller er ikke innredet.

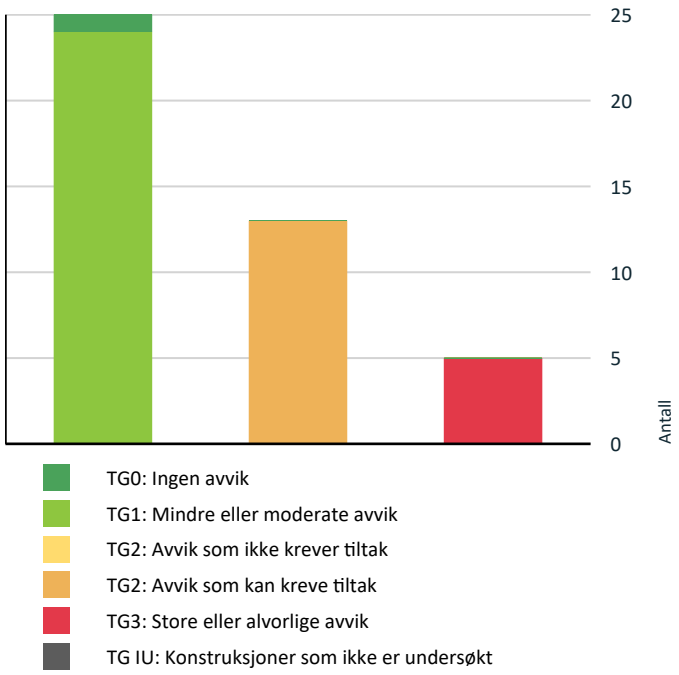
1 etasje:
- Opprinnelig inngang og vindfang er fjernet og ny trapp til kjeller der vindfang var.

Fasader:
- Det er flere endringer opp mot fasadetegninger.

Innredning av av rom i kjeller samt bruksendring av rom fra s-rom til p-rom er ikke byggemeldt eller godkjent av kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

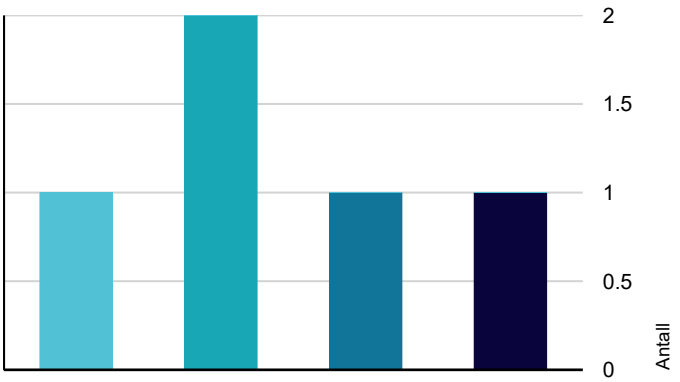
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utestue er ikke vurdert i henhold til mandat.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1964

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Boligformål.

Standard
Normal standard i henhold til byggeår:

Vedlikehold
Opplysninger gitt av eier:
- Det er gravd opp og lagt ny drenering på fasader mot nord og vest. Det er lagt på isolasjonsplater og grunnmursplast mot grunnmur i 2022. Egeninnsats.
- Det er skiftet kledning på fasade mot nord i 2022. Det er lagt asfaltplater og lektet ut og montert stående falset kledning. Egeninnsats.
- Det er igangsatt arbeid med å skifte kledning på gavlvegg mot øst i 2025. Skal utføres som vegg mot nord. Egeninnsats.
- Det er byttet ut flere vinduer. Ett i stue, ett i bad og ett gang i 1 etasje. Ett i bad/vaskerom, ett i toalettrom og to i uinnredet kjeller.
- Flere s-rom i kjeller er innredet til p-rom i 2022. Egeninnsats.
- Innredet bad/vaskerom i kjeller i 2022. Egeninnsats.
- Innredet toalettrom i kjeller i 2022. Egeninnsats.
- Innredet soverom i kjeller i 2022. Egeninnsats.
- Innredet gang i kjeller i 2022. Egeninnsats.
- Etablert ny inngang i gang i kjeller i 2022. Egeninnsats.
- Etablert og renovert trapp i nytt trappehull fra kjeller i 2022. Egeninnsats.
- Del av kjøkkeninnredning er ny i 2022. Egeninnsats.
- Nye overflater på gulv og vegg i kjøkken i 2022. Egeninnsats.
- Elektrisk anlegg er skiftet ut og oppgradert i 2022/23 av KN Elektro AS. Samsvarserklæring foreligger.
- Vannrør og avløpsrør er skiftet i hele boligen fra kommunalt røropplegg er skiftet i 2022. Brødrene Watne AS.

Kjente feil og mangler:
- Det er ulik kledning på fasader nytt/gammelt. Det var mening å skifte kledning på alle fasader. Overgang ny/gammel kledning er provisorisk. Det kan være behov for utskifting av opprinnelig kledning. Kledning må kuttes i underkant med skrå. Det er ikke beslag på isolasjonsplater.
- Tekking på tak inkludert beslag står for utskifting.
- Utvendig balkong har seget og det er oppsprekking i terrassebord.
- Det er 3 stk glass i vinduer i tilbygget stue som er punktert og må skiftes.
- Det er felt inn eike gulv der vegger i stue og vindfang var. Det er nyanseforskjell i overflate.
- Ombygging av rom i kjeller er ikke byggemeldt til kommunen.

Tilbygg / modernisering

1970	Tilbygg	Tilbygget stue i hovedplan og kjeller i følge tegninger.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Tilstandsrapport

Betongtakstein lektet opp over undertak av rupanel med takpapp fra byggeår 1964 og over tilbygg fra 1970.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er noe fuktmerker i konstruksjon rundt pipe og langs gavlvegg mot vest. Det er store mengder mose på takstein.
- Tekking inkludert takstein og undertak er over forventet brukstid.
- Tekking på tak, lekter, sløyfer og takpapp er mer en utgått på forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det må påregnes å skifte ut tekking i nær fremtid.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 3 Nedløp og beslag

Heldekkende pipebeslag på 2 piper. Takrenner, trakfotbeslag og nedløpsrør fra byggeår. Feierluke på kaldt loft.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Det er synlig korrosjon(rust) på pipebeslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Det er normalt å skifte ut beslag samtidig som renovering av tekking på tak, og bør påregnes å skiftes ut i nær fremtid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledning fra byggeår er uten lufting. Mot nord og øst hvor kledning er skiftet er det etablert lufting.

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

- Ny kledning er ikke finkuttet. Kledning i gavlvegg er under utskifting.

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

- Det er normalt å etablere lufting bak kledning ved utskifting, eier har påbegynt å skifte ut kledning med annen type kledning. Det vil være normalt å fortsette dette på alle fasader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Fuktmerker rundt pipe på pipe og i undertak mot gavlvegger.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

- Settes i sammenheng med alder og tilstand av taktekking og beslag.

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Konsekvens/tiltak
• Vinduene eller glassruter må skiftes ut.

- Gjelder 5 vinduer fra byggeår i 1 etasje og et i

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2022 og malt balkongdør i tre fra 2012.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong og rekkverk i malt tre.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Det er skjevheter i konstruksjon.
- Terrassebord er oppsprukket og det er svikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det må påregnes å skifte ut terrassebord og rette opp skjevheter i konstruksjon. Skjevheter i konstruksjon har gjerne bakenforliggende årsaker som må undersøkes nærmere.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har trepanel, ferdigbehandlede plater og malt strie. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Flere overflater i rom er skiftet ut i senere tid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er enkelte skraper på gulv i stue i 1 etasje. Det er nyanseforskjell der det er felt inn gulv i stue.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Utbedres i henhold til egne preferanser.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Det er ved tilfeldig stikkprøve funnet retningsavvik på etasjeskille i stue i tilbygg fra 1970.

Tilstandsrapport

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

- Utbedres i henhold til egne preferanser.

TG 2 Radon

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

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

Boligen ligger i følge Norges Geolokiske Undersøkelser sitt aktsomhetskart i et område med moderate forekomster.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Tiltak anbefales i henhold til resultat.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har 2 stk mursteinspipe, vedovn, åpen peis og sotluke/feieluke. Pipe i tilbygg ligger på yttervegg fra 1970 og 1964. Tilsyn av pipe og ildsted i 2025.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har teppe. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Nede på vegg under trapperapo i gang.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er fukt opp mot skadegrense i veggpanel. Fuktinntrenging i rom under terreng har normalt å gjøre med utvendig fuktsikring og drenering av byggegrunn. Eier har drenert mot grunnmur i 2022.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

TG 3 Krypkjeller

Bygningen har nyetablert krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv som tidligere var en del av garasje. Vegg inn mot gang er oppført i 2022 har eksponert isolasjon. Ventiler i begge ender.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er synlig fukt på grunn innerst i krypkjeller. Krypkjeller er nyetablert. Vegg mot bolig er ikke kledd og isolasjon er eksponert. Det er målt fukt i trevirke i bunnsvill i vegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Krypkjeller er normalt å regne som en risikokonstruksjon med tanke på fuktskader i form av insekt- og råteskade. Krypkjeller er nyetablert, det anbefales derfor å holde oppsikt over tid. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Vegg mot bolig må fuktbeskyttes mot inntrenging av fukt fra klima, eksempelsvis med asfaltplater. Estimat er kun for å fuktsikre vegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Håndløper i metall, rekkverk i glass i 1 etasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av ulik alder.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Bilder på boligmappa.no og faktura på rør og elektrisk. resten er utført som egeninnsats. Det er gulvbelegg med oppkant over murgulv med elektriske varmekabler. Det er baderomsplater på vegg. Det er malt panel i himling. Det er elektrisk avtrekksvifte med tilluft via vinduer som kan åpnes. Det er Baderomsinnredning med nedfelt servant. Det er dusjvegger i glass. Det er opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 33 mm. Lokalt fall i dusjsone. 15 mm oppkant inkludert dørsvill i døråpning.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 stk. plastsluker og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Belegg er klemt ned under klemring i sluk.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft via vinduer som kan åpnes.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rom er innredet i 2022 og grenser for det meste mot grunnmur i mur.

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Bilder på bolig appen.no og faktura på rør og elektrisk. Resterende er utført som egeninnsats. Det er belegg med oppkant felt ned under klemring i sluk i dusjsone. Det er elektriske varmekabler i murgulv. Det er baderomsplater på vegg. det er malt panel i himling. Det er gulvklosett. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant. Det er dusjsone med dusjvegger i glass. Det er elektrisk avtrekksvifte og spalte for tilluft under dør.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18 mm pluss oppkant på 15 mm i døråpning.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad er innredet i 2022. Det er ikke funnet hensiktsmessig å foreta hulltaking. Det er bilder av tilliggende konstruksjon tatt av eier under innredning av våtrom.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Ulik alder på innredning.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjeller. Det er belegg på gulv med oppkant klemt ned i sluk i gulv. Det er mdf panelplater på vegg. Det er mdf panel i himling. Elektrisk avtrekksvifte tilbudt via åpne vindu.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran i fordelerskap på toalettrom. Det er lagt inn vannrør til uinnredet rom i kjeller.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og vegg. Periodisk avtrekk fra elektriske avtrekksvifte på våtrom.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

230 volts elektrisk anlegg med automatsikringer. Intakssikring på kaldt loft.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022 Utført av KN Elektro AS. Se samsvarserklæring.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Renovering av elektrisk anlegg i 2022.

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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannmeldere i tak i stue og trappegang. 6 kg brannslukkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2022. Egeninnsats eier på fasade mot vest og nord.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det mangler klemlist og det mangler beslag/grunnmursplater mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det anbefales å ferdigstille arbeid med fuktsikring over terreng. for å redusere risiko for at nedbørsvann kan trenge inn bak fuktsikring mot grunnmur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker på tilbygg fra 1970. I opprinnelig del av bolig fra 1964 er det betong med trefiber isolasjon av type Tresonitt.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av murte lettklinkerblokker og ukjent armering med stakittgjerde i malt tre øverst. Pusset.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er en horisontal sprekk nederst på mur inn mot bolig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det anbefales å tette sprekk og holde oppsikt over tid.

TG 2 Terrengforhold

Terreng mot bolig er for det meste grus og stedlige masser. I krypkjeller er det skrånede fjell.

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

I krypkjeller er det skrånende fjell. det er viktig å holde under oppsikt med tanke på fukt og vanninntrenging videre inn i trekonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

- Det kan ikke utelukkes behov med tanke på terreng rundt krypkjeller som er tilstøtende rom i kjeller.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2022. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2022. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

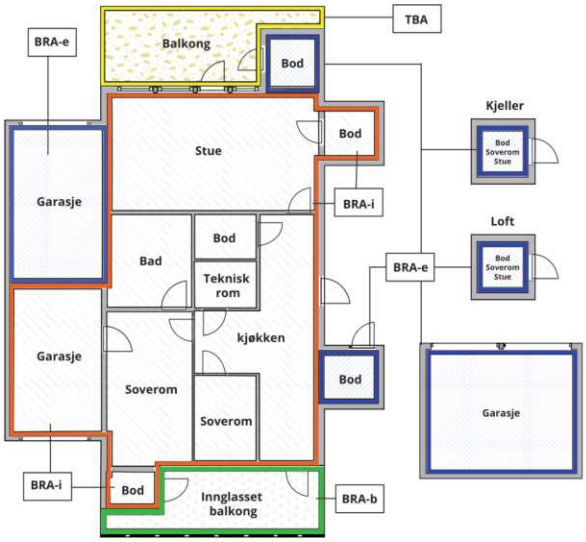
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	83			83	
1 etasje	103			103	50
SUM	**186**				**50**
SUM BRA	**186**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Gang, Trappegang, Bad/vaskerom, Toalettrom, Soverom, Bod uinnredet rom		
1 etasje	Stue m/trapp, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad		

Kommentar

TBA 1 etasje: Balkong i tre. I tillegg er det ca 12 m2 areal på hagestue som er medtatt i totalt TBA. Hagestue er ikke vurdert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tegninger:
- Det foreligger godkjente tegninger, men det er avvik/gjort endringer innvendig i begge etasjer senest i 2022.

Kjeller:
- Vaskerom i kjeller er innredet som bad/vaskerom.
- Bod er omgjort til toalettrom.
- Trapp fra kjeller er flyttet.
- Det er etablert ny inngang i kjelleretasje med gang i del av opprinnelig garasje.
- Grunnmur i kjeller hvor garasje var tiltenkt er ikke oppført, ny vegg er oppført i tre og trukket inn under etasjeskille med tilkomst til nytt kryprom tilstøtende gang i kjeller.
- Matbod er omgjort til soverom.
- Del av kjeller er ikke innredet.

1 etasje:
- Opprinnelig inngang og vindfang er fjernet og ny trapp til kjeller der vindfang var.

Fasader:
- Det er flere endringer opp mot fasadetegninger.

Innredning av av rom i kjeller samt bruksendring av rom fra s-rom til p-rom er ikke byggemeldt eller godkjent av kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Håndverkertjenester:
- Elektrisk anlegg er skiftet ut og oppgradert i 2022/23 av KN Elektro AS. Samsvarserklæring foreligger.
- Vannrør og avløpsrør er skiftet i hele boligen fra kommunalt røropplegg er skiftet i 2022. Brødrene Watne AS.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dagslysflate:
- Innredet soverom i kjeller har ikke tilstrekkelig dagslysflate fra vindu.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	49	137

Kommentar

Enebolig	S-rom er bod/uinnredet rom i kjeller. P-rom i kjeller er ikke byggemeldt eller søkt om bruksendring.

Bygningssakkyndig AS
Trålum gården 8
4870 FEVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2025	Kenneth Bjørnhom	Takstingeniør
	Christer Simonsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4213 TVEDESTRAND	29	4	9	0	958.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Margrethes vei 2

Hjemmelshaver
Simonsen Christer

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom/festetomt med frittliggende enebolig beliggende i etablert boligområde på Høyheia i Tvedestrand.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 150 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	03.04.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	02.04.2025		Fremvist		Nei
Teknisk etat			Fremvist		Nei
Vann- og avløpsverk			Fremvist		Nei
Reguleringsplaner			Fremvist		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.04.2025	
2	14.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CM1880

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Arendal

Oppdragsnr.
307250049

Selger 1 navn
Christer Simonsen

Gateadresse
Margrethes vei 2

Poststed	Postnr
TVEDESTRAND	4900

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 0993693

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Badeværelse etg.2.

Document reference: 307250049

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Revet baderomsvegger, gulv, og tak. Bygd opp igjen ved egeninnsats. Varmekabler og el arbeid- KN Elektro. Rørarbeid- Brødrene Vatne. Flytemasse, membran og belegg - Kim - Fargerike.
Arbeid utført av	Kim - Fargerike Grimstad - KN Elektro Grimstad - Brødrene Vatne Tvedestrand

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Membran og sluk.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet vannledning og avløpsrør ute og inne. Nytt rør i rør system og nye avløpsløpsledninger inne. Samt sluk.
Arbeid utført av	Brødrene Vatne

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fukt i kjeller mot fylling ute.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet alt av El-anlegg.
Arbeid utført av	KN Elektro Grimstad

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sluttkontroll av El anlegg.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 307250049

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Renovert innvendig og byttet kledning 1 vegg utvendig. Byttet 6 vinduer. Drenert utvendig langs kjellervegg mot veg. Egeninnsats.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet kledning 1 vegg. Egeninnsats.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ombygging av garasje i kjeller datert 01.10.1968. Tilbygg til bolighus datert 17.11.1970.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Som nevnt ovenfor.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Boligen ligger på festet tomt. Utløpsår feste: 2063. Festeavgift: 1772,- pr.år. Grunneier Øystein Kristian Darbo.

Document reference: 307250049

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 307250049

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christer Simonsen	3add4fd405bff7a3e7d625f1 afada7828193e779	02.04.2025 20:48:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 307250049

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

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 (Festegrunn)

Bruksnavn	GLIDDI AV GLIDDI	Beregnet areal	958.7
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	961
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ 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	29/4, 29/4/1, 29/4/2, 29/4/3, 29/4/4, 29/4/6, 29/4/7, 29/4/8, 29/4/9, 29/4/10, 29/4/11
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	26.01.2010 26.01.2010			0914-Mnrmangler, 29/4/7, 29/4/9, 29/50, 29/113, 30/29, 610/1055
Nymatrikulering av grunneiendom Kartforretning	26.01.2010 26.01.2010			610/1056 (423,7) 0914-Mnrmangler, 29/4/4, 29/4/6, 29/4/7, 29/4/8, 29/4/9, 29/50, 29/113, 610/1055
Etablering av feste Etablering av feste				29/4 (-961), 29/4/9 (961)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6497845.8	495710.44	0	Ja	958.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SIMONSEN CHRISTER F160472*****	Fester (F) 1/1	Margrethes vei 2 4900 4900 TVEDESTRAND	Bosatt (B)
DARBO ØYSTEIN KRISTIAN F270360*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	GLIDDIVEIEN 19 4905 4905 TVEDESTRAND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Margrethes vei 2

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4900 TVEDESTRAND	Kirkesogn	05080103 Tvedestrand
Grunnkrets	202 Gladstad	Tettsted	3531 Tvedestrand
Valgkrets	1 Tvedestrand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	193501672		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 193501672: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		28.08.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Margrethes vei 2	H0101	29/4/9	0	0	0	0	

Etasjer

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

Tvedestrand kommune
Adresse: Tjennaveien 30, 4900 Tvedestrand
Telefon: +47 37 19 95 00

Utskriftsdato: 01.04.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4213	**Gårdsnr.**	29	**Bruksnr.**	4	**Festenr.**	9	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Margrethes vei 2, 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** 959 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 86 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

Kr. 20.00 Kr. 20.00

nularen er godkjent av
Norske Stats Husbank
bankens skjema nr. 25.

-5 DEC. 1963

Dagbokn.: 25/18 64
Holt Sorenskriverembete

FESTEKONTRAKT[1)]

§ 1.

Partene og tomta.

Undertegnede Karen Hegland Darbo.

født 26/1 - 1926 som eier av eiendommen

Gliddi, gnr. 29 bnr. 4.

Eiendommens navn (evt. veinavn og nr.) gnr., bnr., skyldmark eller gatenavn og nr.

i Tvedestrand kommune, Aust-Agder fylke

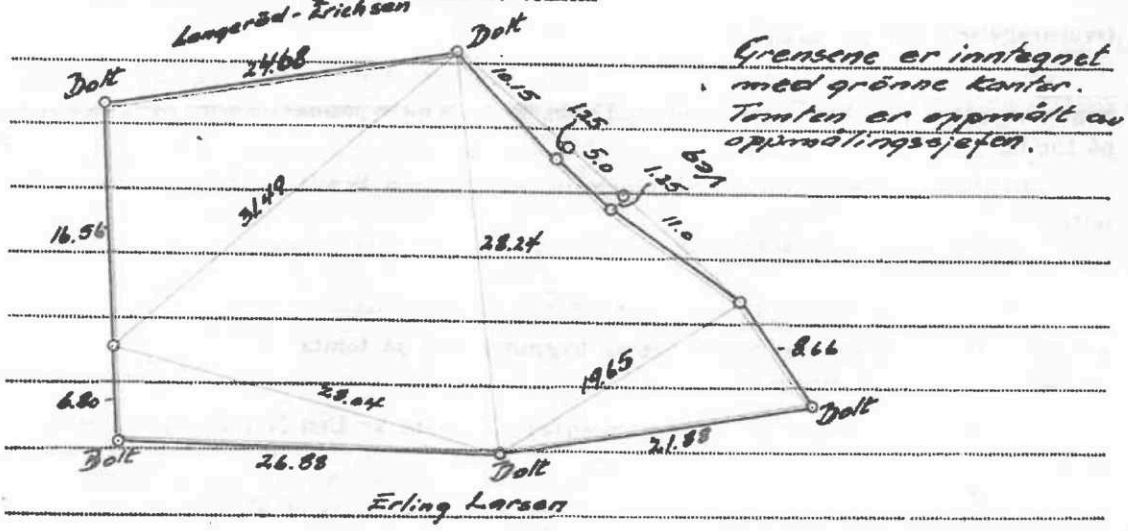
fester herved bort til Terje Kopland.

født 22/2-41 en hustomt stor 978. m² av eiendommen.

§ 2.

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomta.

N.



§ 3.

Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 147,-, kroner etthundreog førtisju

beregnet etter 5 % om året av tomteverdi kr. 3.000,-

Festeavgiften betales halvårlig forskuddsvis hvert års 23.desember.

og

1) Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter utstedelsen.
Når festekontrakten sendes til tinglysing må:
a. avskrift av kontrakten med alle påtegninger og underskrifter m. v. medsendes,
b. tinglysingsdommeren anmodes om å påføre kontrakten anmerkning om heftelser (pengeheftelser, grunnbyrder o. l.),
c. et tilstrekkelig beløp til tinglysingsgebyr, attestgebyr og returporto medsendes.

Nr. 39
På loger: Sem & Stenersen f. Oslo
4-63.

§ 4.

Sikkerheten for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomta.

Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til en hver tid dog bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift).

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

§ 5.

Festetiden.

Festetiden skal være 99 år.

Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomta etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen(e) på tomta og godtgjøre verdiøkningen av tomta som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere.

§ 6.

Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomta.

I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

§ 7.

Særlige vilkår så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank.

Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank skal:

a. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
b. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
c. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
d. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. lånets løpetid.

§ 8.

Spesielle vilkår.

Deling av grunnen må ikke finne sted uten bortfesterens samtykke.

Festeavgiften reguleres hvert 20. år etter grossprisindeksen. Til dette kreves samtykke av Den norske Stats Husbank sålenge denne bank har lån på bygningene på tomta.

§ 9.

Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

Utgiftene til måling og kartlegging av tomta samt stempling og tinglysing av festekontrakten bæres av festeren.

§ 10.

Ikrafttreden.

Denne kontrakt trer i kraft 14. - 2 - 1964.

Første forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, som grunneieren og festeren hver har ett av.

Som grunneier:	Som fester:
Høgland den 14-2-64	Tuddefoss den 14/2 - 1964.
Karen Høgland Darbo.	Terje Kopland.
Karen Hegland Darbo (grunneier)	Terje Kopland (fester)
Arne Darbo	
Herved bekreftes at grunneieren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.	Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.
1. Karen Hegland	1. Albert Gilen Tuddefoss
2. Knut Dahle	2.

For tinglysningen kr. 5.—
Ført inn i dagboken ved
Holt sorenskriverembete A XXXXV
som nr. 251 den 17/2 1964
ført inn i grb. 17/2 —64
~~personregistret~~
Heftelser anmerkes mot kr. 5.—
~~Anmerkes:~~

ORDFØREREN
I TVEDESTRAND
19. 02. 64
J. nr.: 245
Arkiv:

Den bortfestede tomt har fått betegnelsen: "Parsell nr 9 under Gnr 29 bnr 4 i Tvedestrand".

E. L. Sh.
kst.

Kommunale gebyrer

Gnr 29 Bnr 4 Fnr 9 Snr

Adresse Margrethes vei 2

Vannmåler Nei

Forbruk 2024 ……..m3

Offentlig vann	Ja
Offentlig kloakk	Ja

Gebyr	Gebyr i 2025
Vann	5 066 + mva
Avløp	6 951 + mva
Feiing	309
Eiendomsskatt	4 768

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.

§ 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.

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

TVEDESTRAND KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET

Herr...Terje Kopland.....
...4900 TVEDESTRAND.....

Bygningsrådet har i møte den...1. oktober 1968...behandlet Deres bygge-anmeldelse av...25. august 1968...vedrørende oppføring/~~ombygning~~ av ...garasje i kjeller.....
under g.nr...29..... og b.nr...4..... Tvedestrand.

Arbeidet ble godkjent i henbold til foreliggende anmeldelse og tegninger med følgende merknader:

Sak nr. 210/68. B.r.

Søknad om byggetillatelse datert 25.august d.å. fra Terje Kopland, Høyheia vedr. oppføring av garasje i tilknytning til nåværende kjeller i bolighus under g.nr. 29 og b.nr. 4, beliggende på Høyheia.

Søkeren er av bygningssjefen gitt grave- og sprengingstillatelse i brev av 16.september d.å.

Enst. Vedtak:

Planen godkjennes på følgende vilkår:

1. Vinduer i garasjen må forsynes med tråd-glass.
2. Nåværende dør-åpninger må støpes igjen.
3. Garasjen må gis en god ventilasjon ved gulvet.
4. Arbeidet må utføres i nøye samsvar med gjeldende lover og forskrifter.
5. Før byggearbeidet igangsettes må ansvarshavende oppnevnes og godkjennes av bygningsrådet.

Tvedestrands Bygningsråd

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

Tvedestrand, den...8.10.1968.....

Sekretær

Tvedestrands Bygningsråd

K

DEL

V

MÅLEBREV – KART

M.nr. 288

Kartpl. BS015-54

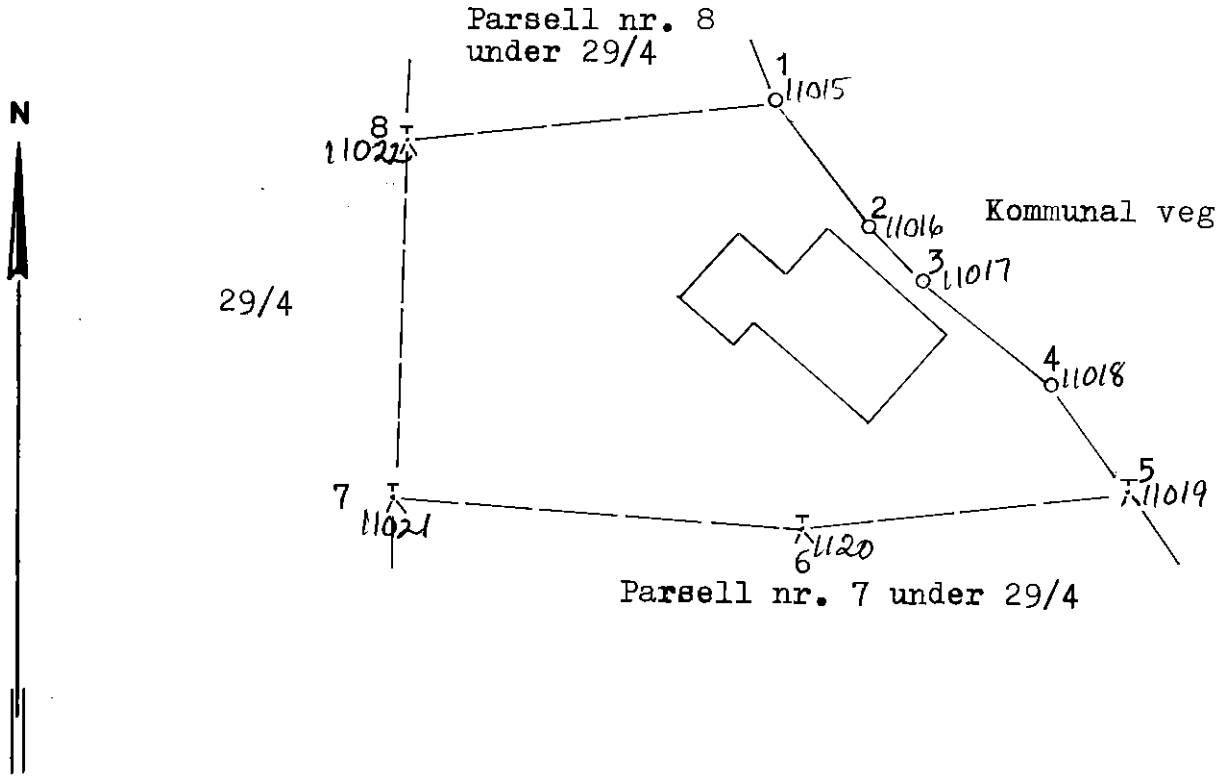
Parsell ..... av Høyheia gnr. 29 bnr. 4

Bruksnavn PARSELL NR. 9 gnr. 29 bnr. .....

Areal 960,7 m2. Margrethes vei 2 Mål 1:500

Kartet ajourført GAB

X = 69 186 Y = 31 440



Koordinater i Landsnettet:

Pkt.	X	Y
11 015 1.	69.200.11	31.439.91
11 016 2.	.191.95	.446.03
11 017 3.	.188.31	.449.58
11 018 4.	.181.39	.458.07
11 019 5.	.174.28	.463.00
11 020 6.	.172.09	.441.28
11 021 7.	.174.52	.414.66
11 022 8.	.197.81	.415.35

Sidelengder i meter:

1-2	10.20
2-3	5.08
3-4	10.95
4-5	8.65
5-6	21.83
6-7	26.73
7-8	23.30
8-1	24.67

Nr. 2240 Pb. Ingeniørfirma Sem & Sigmundstad i Oslo

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.

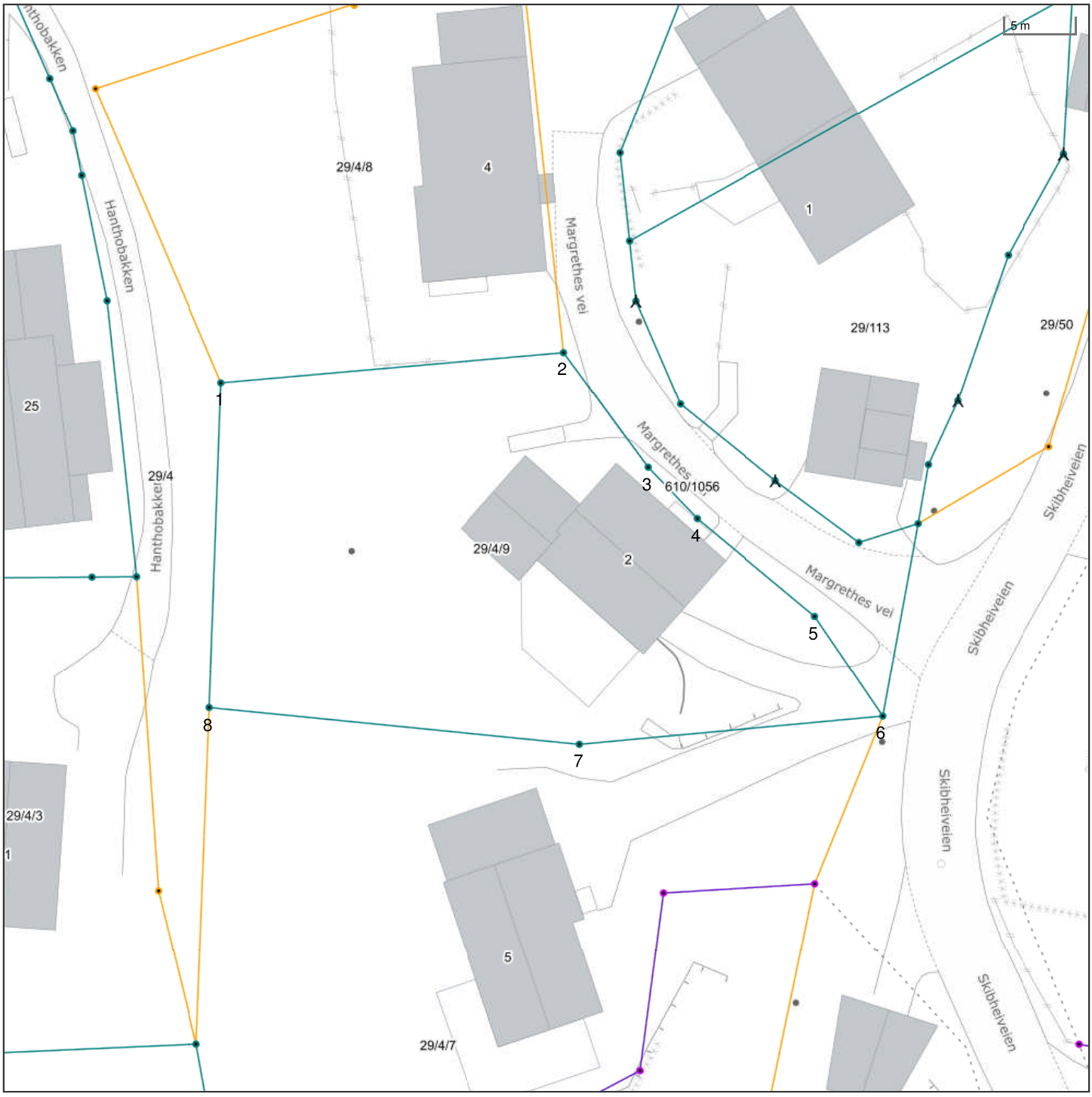
9.14 Soner med krav om felles planlegging, H 810 (pbl § 11-8 bokstav e)

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: 01.04.2025

Eiendomskart for eiendom 4213 - 29/4/9/



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	958,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6497845,8	**Øst**	495710,44	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6497857,67	495687,07	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,26	
2	6497859,79	495711,65	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,67	
3	6497851,58	495717,69	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,19	
4	6497847,91	495721,2	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,08	
5	6497840,92	495729,61	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,94	
6	6497833,77	495734,48	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,65	
7	6497831,78	495712,75	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,82	
8	6497834,43	495686,21	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,67	

TVEDESTRAND KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET

Herr Terje Kopland
Tvedestrand

Bygningsrådet har i møte den 17/11-70 behandlet Deres bygge-
anmeldelse av 2/11-70 vedrørende oppføring/~~ombygging~~ av
tilbygg til våningshus på Høyheia
under ngr. 29 bnr. 4 Tvedestrand.

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

Sak nr. 379/70 B.r.

Søknad om byggetillatelse datert 2/11-70 fra Terje Kopland, her vedr. oppføring av tilbygg under gnr. 29, bnr. 4 Høyheia, Tvedestrand.

Tilbyggets areal utgjør 24 m^2.
Det er opplyst i søknaden at avstanden til nabogrense er 6-8 mtr.

Bygningssjefens innstilling til vedtak:
Søknaden godkjennes på følgende vilkår:

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

2. Det må sørges for god ventilasjon.

~~3. Tilbyggets plassering må foretas av bygningssjefen.~~

Knut Glidje, Fiansvingen godkjennes som ansvarshavende.

Merk!
Etter bygningslovens § 99 må et bygg ikke tas i bruk før bygnings-rådet har gitt ferdigattest eller meddelt midlertidig innflytnings-tillatelse.

Tvedestrand, den .....

ÅRSGEBYR RENOVASJON OG SLAM

Kommunenummer	Kommunenavn	Gårdsnr	Bruksnr	Festenr	Seksj.nr
4213	Tvedestrand	32	237		

Adresse til bygningen:	**Eiers navn:**
Svennskotveien 6	J.K. Løvdal Eiendom AS
Bygningstype iflg matrikkel:	
Avtalenummer:	*Kundenummer:*

Årsgebyr på eiendommen, betalt gjennom RTA AS

Renovasjon helårs:	Kr	
Renovasjon fritid :	Kr	
Privat slamanlegg:	Kr	
Sum gebyrer pr år:	**Kr**	**inkl. mva**

Kommentar:
Ifølge matrikkel er her ingen bygg. Det er heller ikke registrert byggetillatelse til noe bygg. Skal her bygges en enebolig så er standard renovasjon i Tvedestrand 2025 Kr 4 800,-

Dato: 02.04.2025

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

Åse Trydal

NB! Fritidsboliger:

Nøkkel til avfallsbu SKAL følge hytta!!

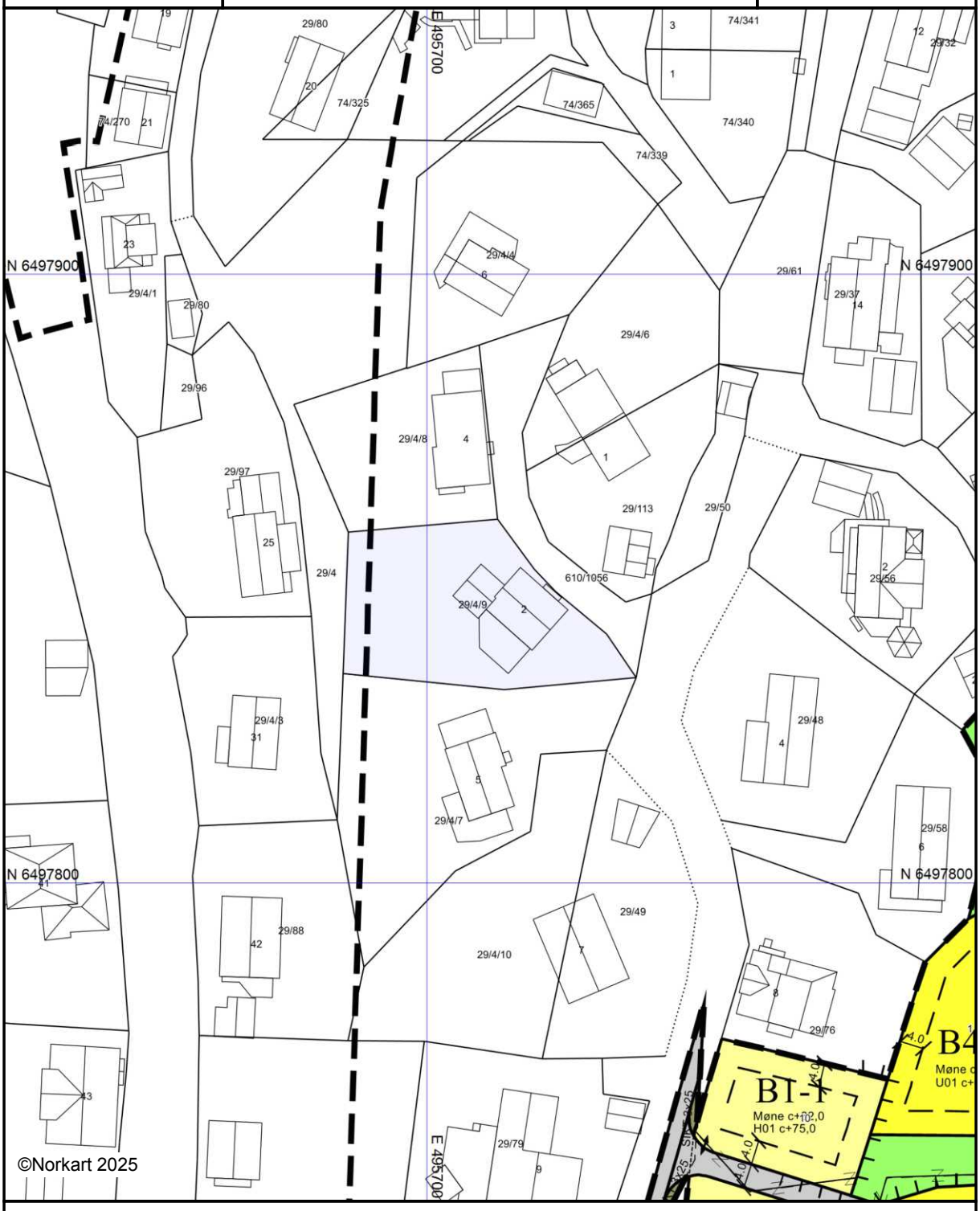
Tvedestrand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 29/4/9
Adresse: Margrethes vei 2
Utskriftsdato: 01.04.2025
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

Reguleringsplan PBL 2008

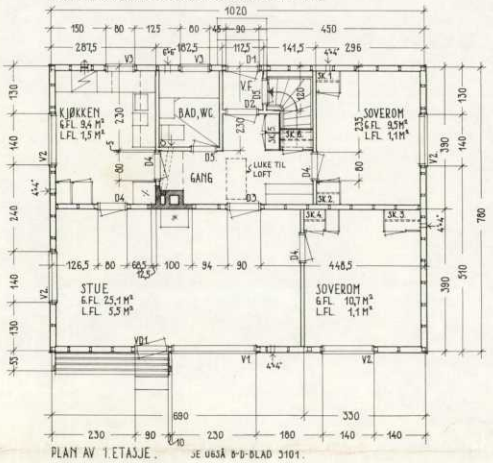
- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Friluftsformål
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

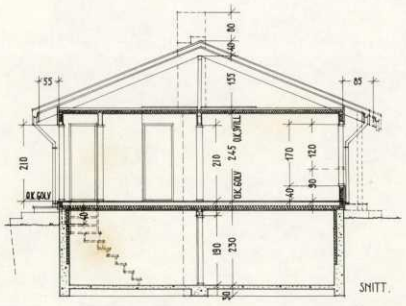
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Tvedestrand kommune
Forsyningsavsnitt
Jour. nr. 16 64

MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.



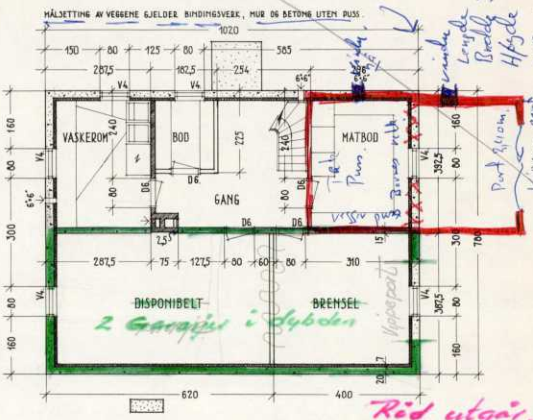
PLAN AV 1.ETASJE. SE OGSÅ B-D-BLAD 3101.



SNITT.

ETASJEHØYDEN I SNITTET ER REGNET FRA FERDIG GOLV. BRYSTNINGSHØYDEN ER REGNET FRA FERDIG GOLV TIL OVERKANT LOSHOLT.

MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK, MUR OG BETONG UTEN PUSS.



PLAN AV KJELLER. SE OGSÅ B-D-BLAD 3103.

Rød utgår.
Grønn gjelder.

BYGGHERRE Terje Hovland
STED: Tvedestrand TOMT Kroken
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR AUST - AGDER

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.

STED NAVN .....

DATO NAVN .....

FREMLAGT
01. 10. 68
TVEDESTRAND BYGNINGSRÅD

REVIDERT

104 +

TEGNING NR. 1
PLANER, SNITT
MÅL 1:100

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 31-1-1961

Godkjent j.nr. 49/64
Aust-Agder
Fylkesforsyningsnemnd

Kulturminnerapport

Eiendom	4213 29/4/9		
Utskriftsdato	01.04.2025	**Antall datasett**	4

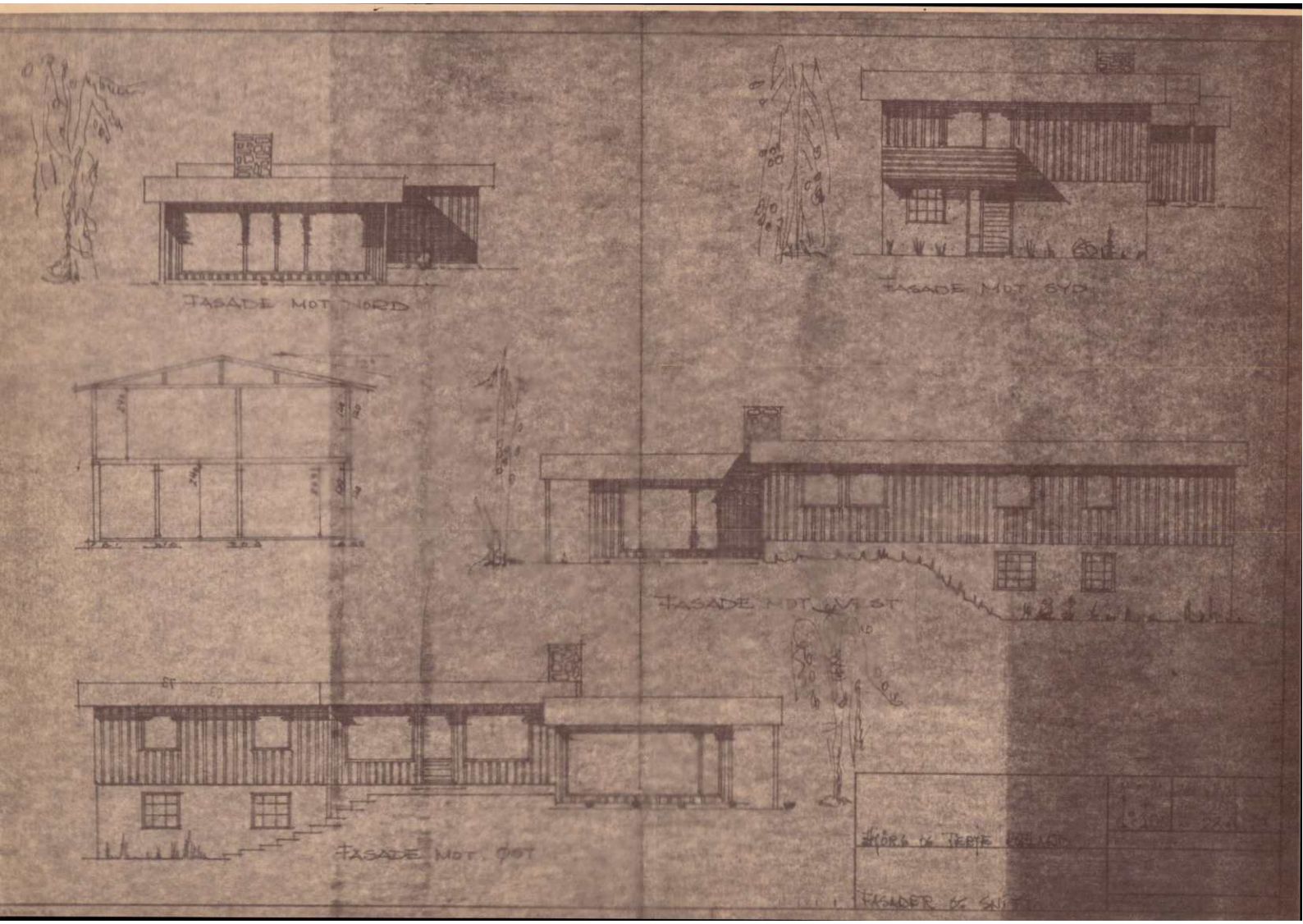
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

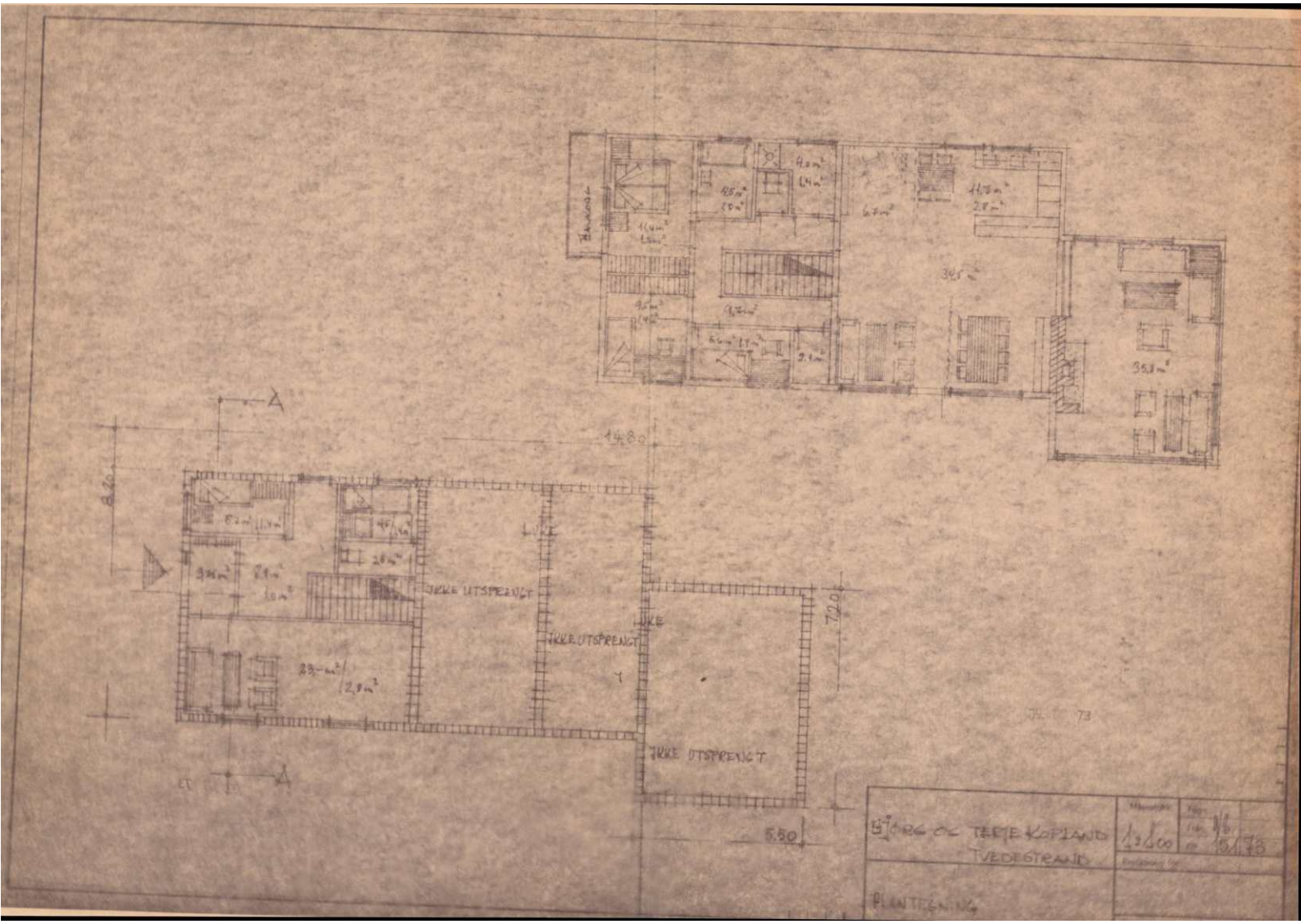
0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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


FASADE MOT NORD
FASADE MOT SYD
FASADE MOT VÄST
FASADE MOT ÖST


A
A
14.80
8.20
IKKE UTSPRENGT
IKKE UTSPRENGT
IKKE
7.20
5.50
BJØRG OG TERJE KOPLAND
TVEDESTRAND
1:200
1:100
15/1 73
PLANTEGNING

RESTANSER RENOVASJON OG SLAM

Kommunenummer	Kommunenavn	Gårdsnr	Bruksnr	Festenr	Seksj.nr
4213	Tvedestrand	32	237		

Adresse til bygningen:	**Eiers navn:**
Svennskotveien 6	J.K.Løvdal Eiendom AS
Bygningstype iflg matrikkel:	
Avtalenummer:	*Kundenummer:*

Restanser på eiendommen

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

Kommentar:

Dato: 02.04.2025

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

Åse Trydal

TVEDESTRAND KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET

Herr .....

.....

Bygningsrådet har i møte den ....9/2-73 behandlet Deres byggeanmeldelse av ..... vedrørende oppføring/ombygging/tilbygging/deling av .....

under gnr. ..... bnr. .... Tvedestrand.

Sak nr. 73/73 Br.

Søknad om byggetillatelse datert 30/1-73 fra Terje Kopland, her vedr. oppføring av våningshus på tomt nr. 41 i Skibheia boligfelt.

Ammelder er Terje Kopland, her
Grunnareal er oppgitt til 164 m^2.

Bygningssjefes innstilling til vedtak:
Søknaden godkjennes på følgende vilkår :

1. Bygningssjefen må plassere huset på tomten.

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

Knut Glidje, Fiansvingen godkjennes som ansvarshavende.

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 ....13/2-73....

Tvedestrand Bygningsråd

TVEDESTRAND KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET

Herr ...Terje Kopland...

...hv...

Bygningsrådet har i møte den 9/2-73. behandlet Deres byggeanmeldelse av 30/1-73. vedrørende oppføring/~~ombygging/tilbygging/deling~~ av ...våningshus på tomt nr. 41 Skibheia boligfelt...

under gnr. ..... bnr. .... Tvedestrand.

Sak nr. 73/73 Br.

Søknad om byggetillatelse datert 30/1-73 fra Terje Kopland, her vedr. oppføring av våningshus på tomt nr. 41 i Skibheia boligfelt.

Ammelder er Terje Kopland, her
Grunnareal er oppgitt til 164 m^2.

Bygningssjefes innstilling til vedtak:
Søknaden godkjennes på følgende vilkår :

1. Bygningssjefen må plassere huset på tomten.

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

Knut Glidje, Fiansvingen godkjennes som ansvarshavende.

Bygningsrådet fattet sitt vedtak i
samsvar med bygningssjefens innstilling.

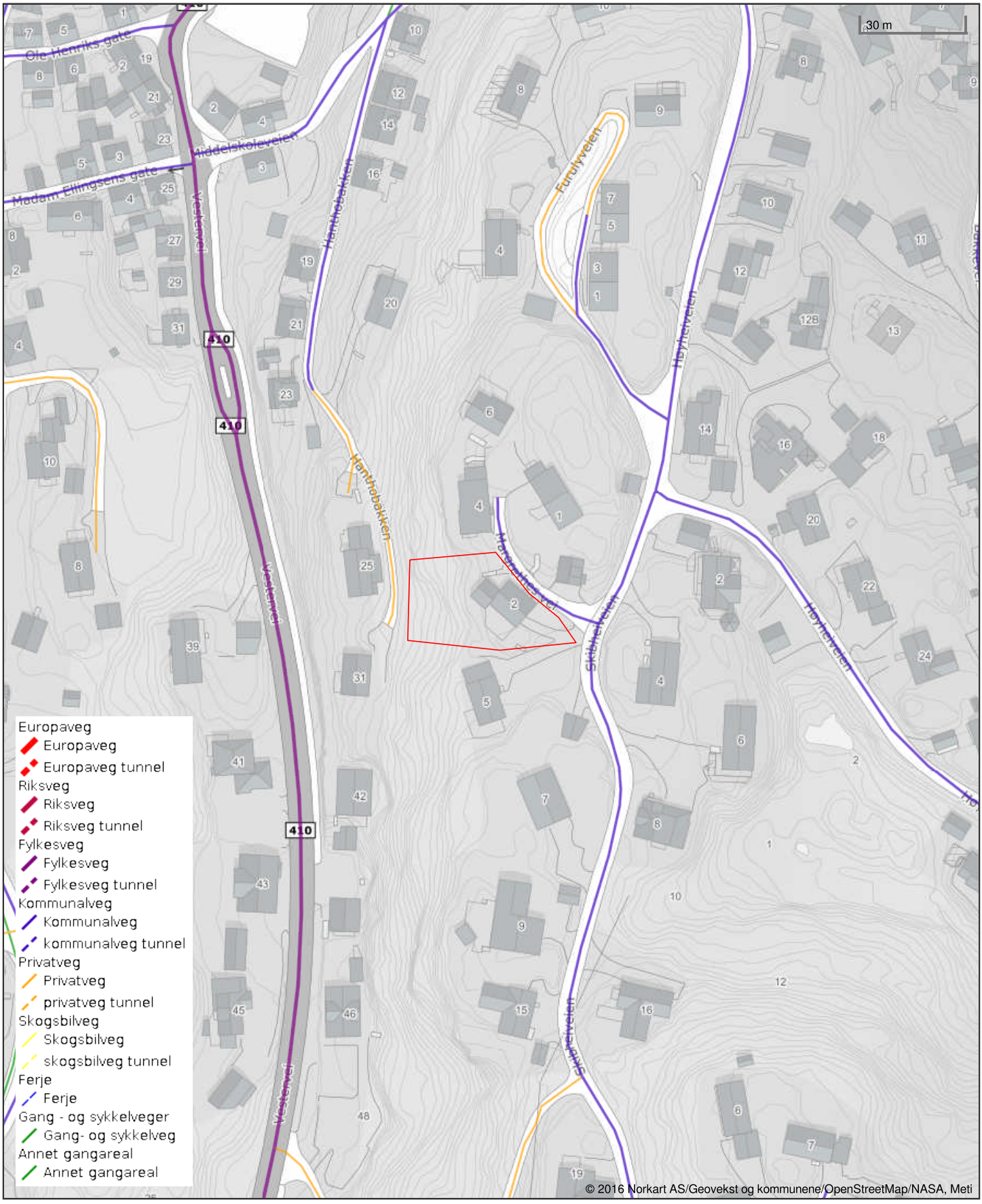
Merk.
Etter bygningslovens § 99 må et bygg ikke tas i bruk før bygningsrådet har gitt ferdigattest eller meddelt midlertidig innflytningstillatelse.

Tvedestrand, den 12/2-73.

Tvedestrands Bygningsråd

Utskriftsdato: 01.04.2025

Vegstatuskart for eiendom 4213 - 29/4/9/



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

RTA

ÅRSGEBYR RENOVASJON OG SLAM

Kommunenummer	Kommunenavn	Gårdsnr	Bruksnr	Festenr	Seksj.nr
4213	Tvedestrand	29	4	9	

Adresse til bygningen:	Eiers navn:
Margrethes vei 2	Christer Simonsen
Bygningstype iflg matrikkel:	
Avtalenummer: 103096	*Kundenummer: 118313*

Årsgebyr på eiendommen, betalt gjennom RTA AS

Renovasjon helårs:	Kr 4 800,-
Renovasjon fritid :	Kr
Privat slamanlegg:	Kr
Sum gebyrer pr år:	**Kr 4 800,- inkl. mva**

Kommentar:

Dato: 02.04.2025

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

Åse Trydal

NB! Fritidsboliger:

Nøkkel til avfallsbu SKAL følge hytta!!

RTA

RESTANSER RENOVASJON OG SLAM

Kommunenummer	Kommunenavn	Gårdsnr	Bruksnr	Festenr	Seksj.nr
4213	Tvedestrand	29	4	9	

Adresse til bygningen:	Eiers navn:
Margrethes vei 2	Christer Simonsen
Bygningstype iflg matrikkel:	
Avtalenummer: 103096	*Kundenummer: 118313*

Restanser på eiendommen

Restanser på eiendommen:	Nei	kr 0 inkl. mva

Kommentar:

Dato: 02.04.2025

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

Vibeke Nilsen

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

Dato: 03.04.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Restanser og legalpant

Gnr:	**29**	Bnr:	**4**	Fnr:	**9**	Snr:	
Adresse:	**Margrethes vei 2, 4900 TVEDESTRAND**						

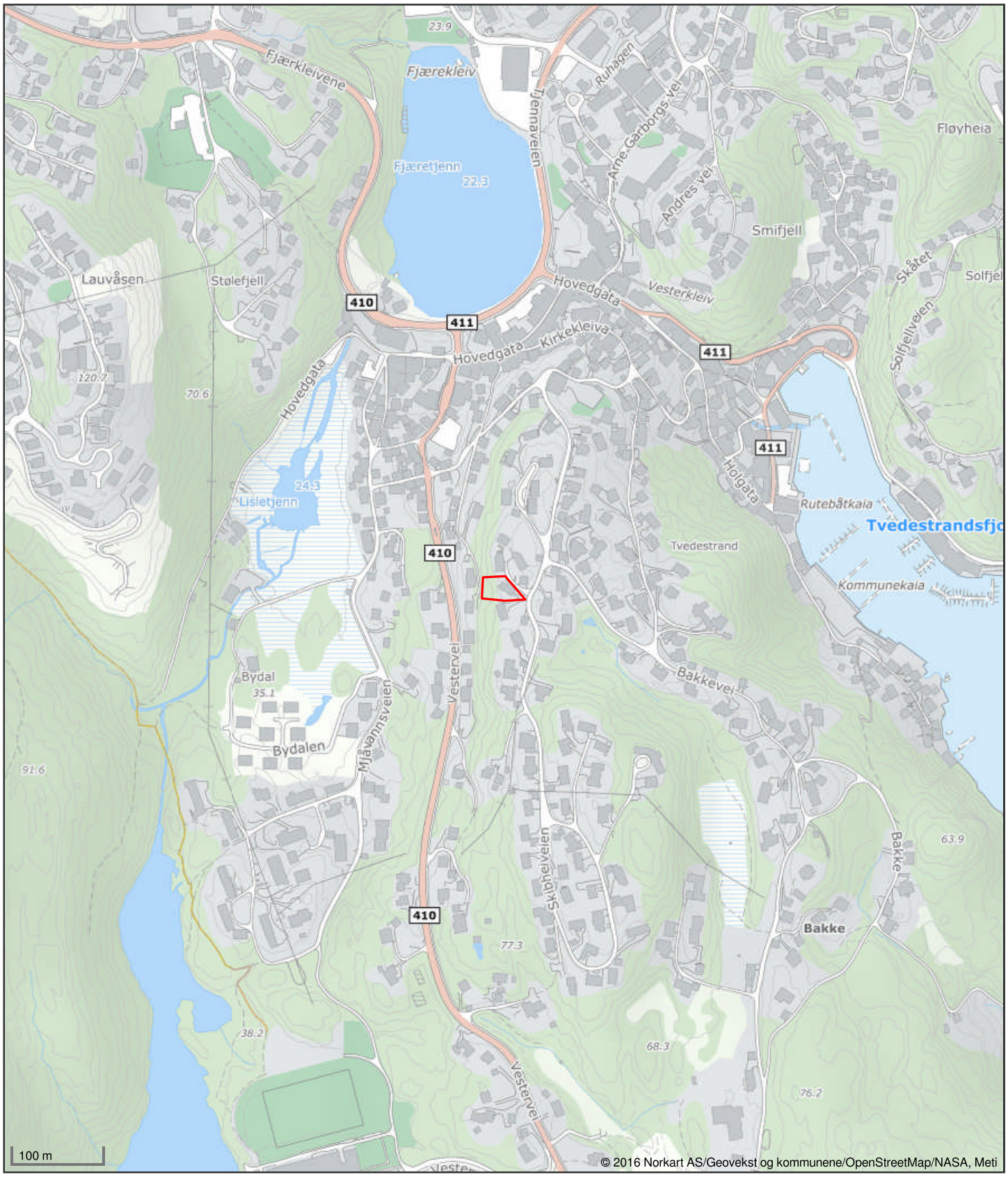
Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

☐ **Restanser:**

Utskriftsdato: 01.04.2025

Oversiktskart for eiendom 4213 - 29/4/9/



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.

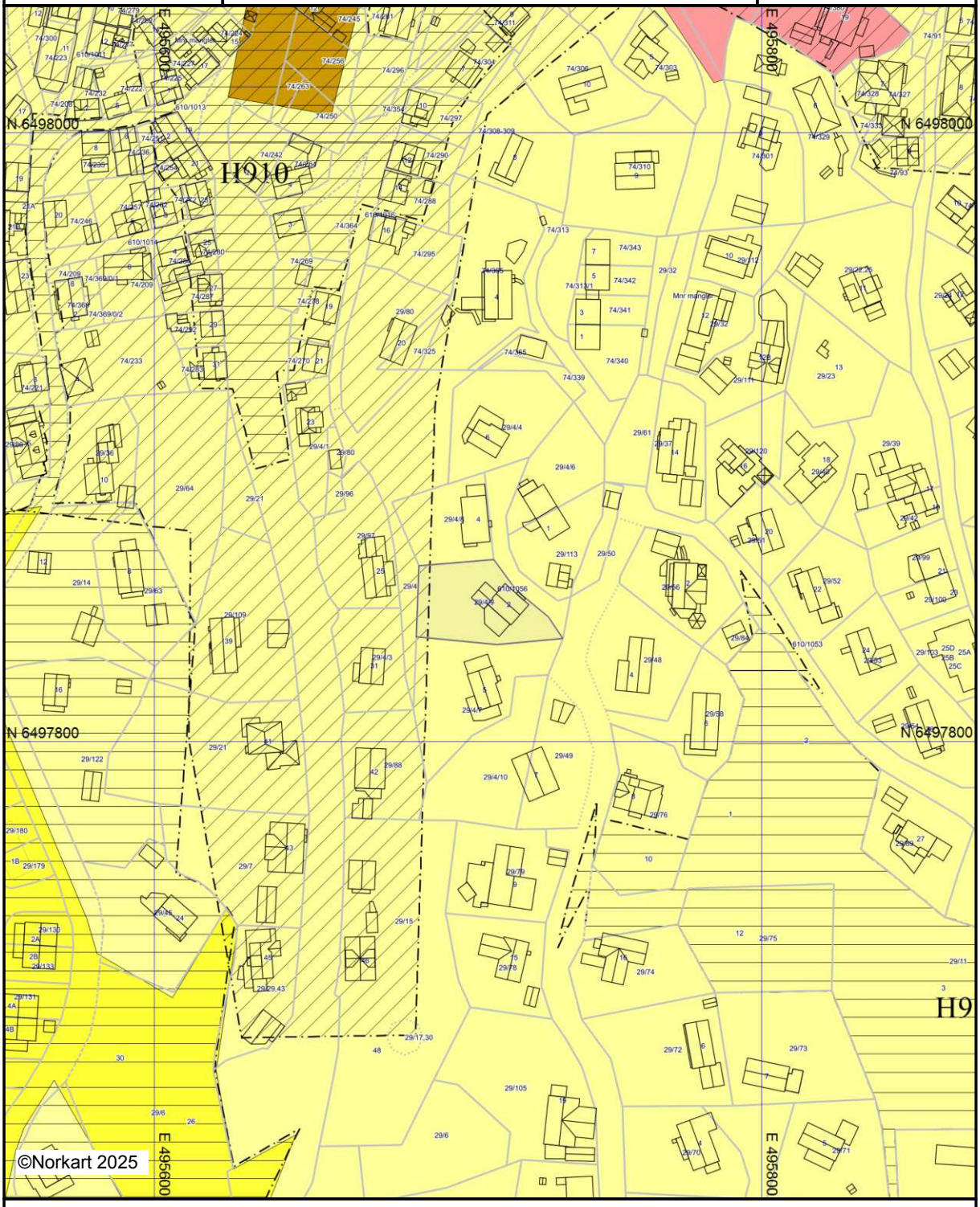
Tvedestrand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 29/4/9
Adresse: Margrethes vei 2
Utskriftsdato: 01.04.2025
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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200



Faresone grense
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Detaljeringgrense
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
Boligbebyggelse - nåværende
Boligbebyggelse - fremtidig
Sentrumsformål - nåværende
Tjenesteyting - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Tvedestrand kommune

Ledningskart

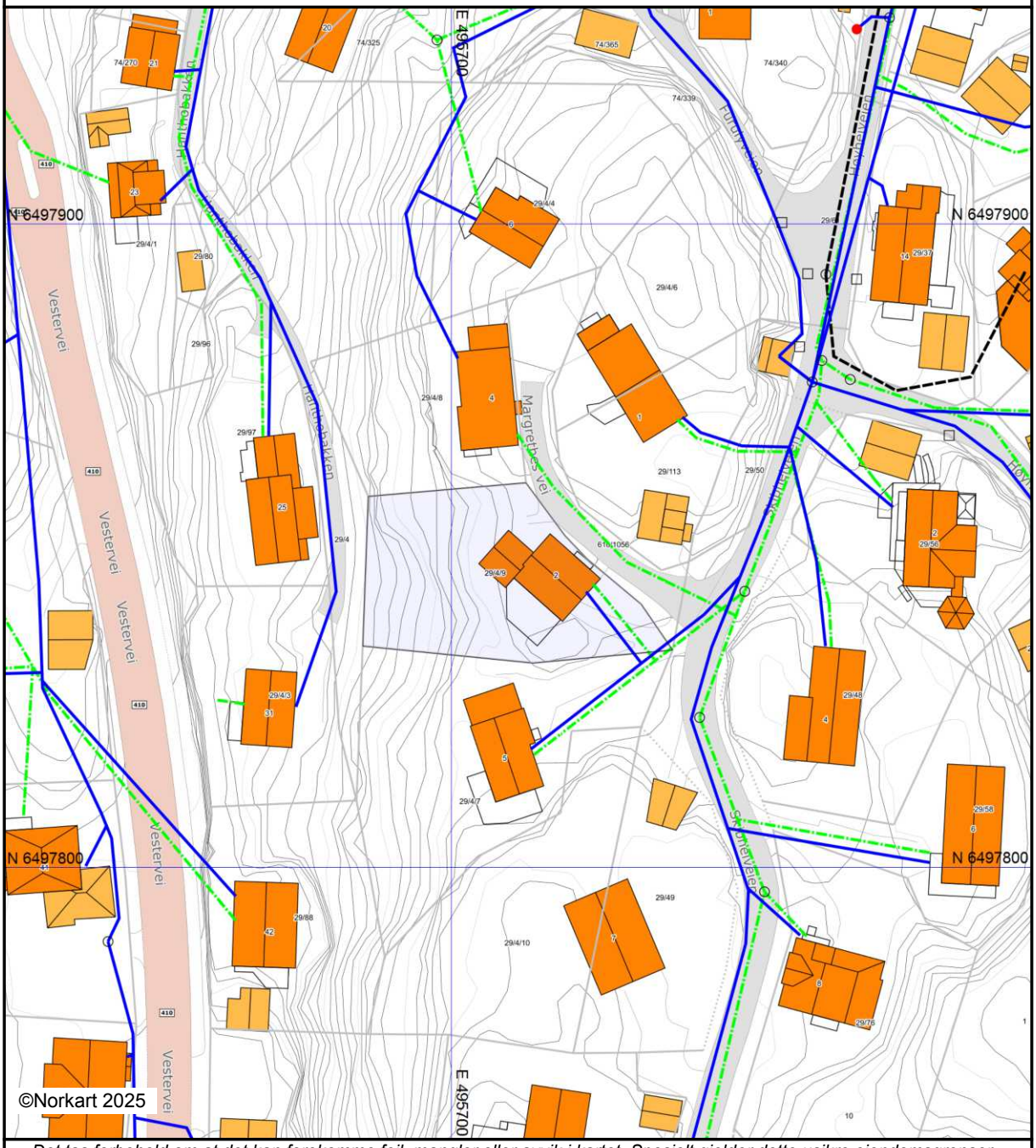
Eiendom: 29/4/9
Adresse: Margrethes vei 2
Dato: 01.04.2025
Målestokk: 1:1000

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.

Skatteetaten

Dato
08.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MAREN GODERSTAD
Songe terrasse 9 H0101
4842 ARENDAL

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4213 TVEDESTRAND

Gnr 29 Bnr 4 Fnr 9 Snr 0

Eiendommens adresse:

Margrethes vei 2, 4900 TVEDESTRAND

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 710 094
Som sekundærbolig:	kr 2 840 374

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Tvedestrand kommune

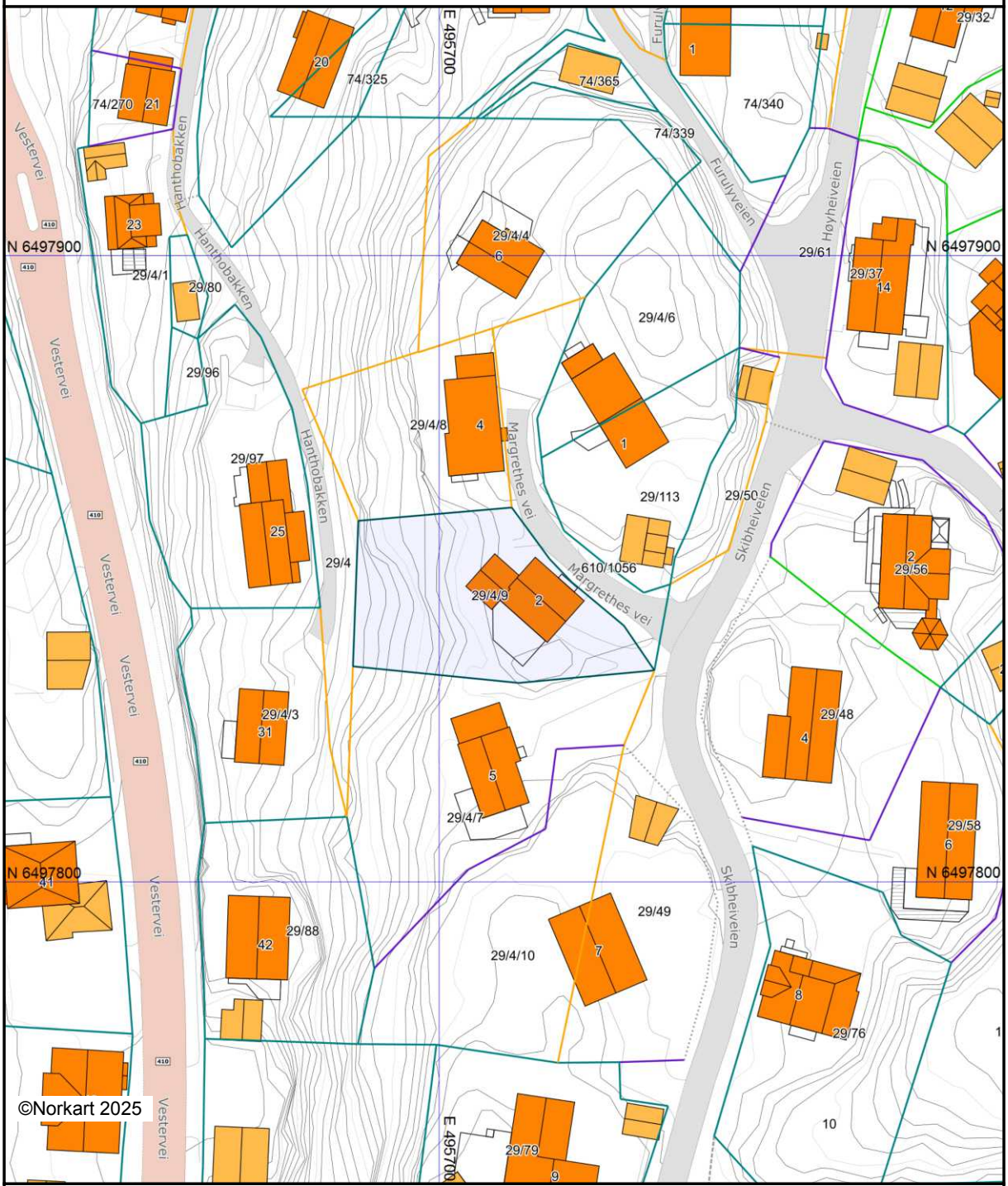
Grunnkart

Eiendom: 29/4/9
Adresse: Margrethes vei 2
Dato: 01.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

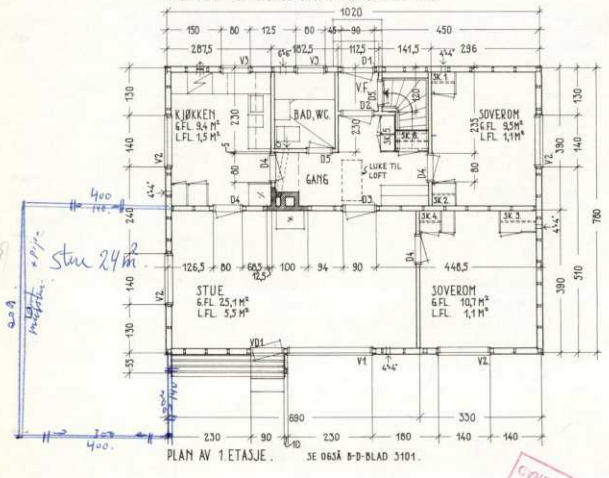
UTM-32

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

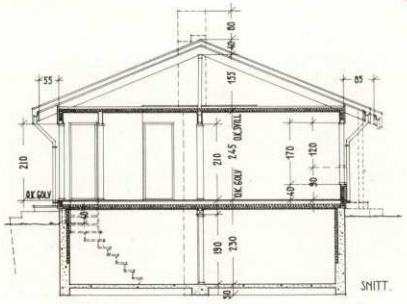


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEM PUSS.

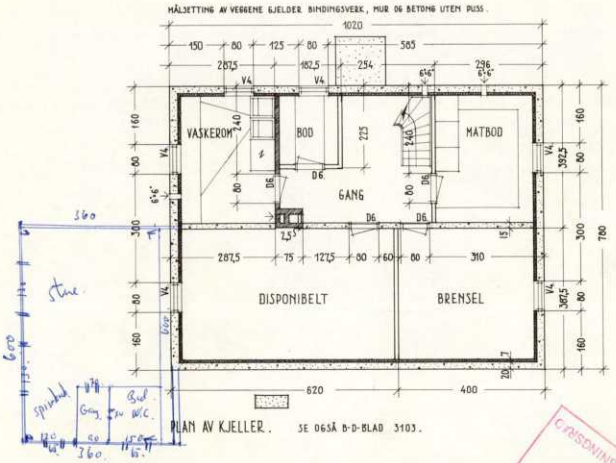


PLAN AV 1. ETASJE. SE 063Å B-D-BLAD 3101.



ETASJEHØYDEM I SNITTET ER REGNET FRA FERDIG GOLV.
BRYSTNINGSHØYDEM ER REGNET FRA FERDIG GOLV TIL OVERKANT LOSHOLT.

MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK, MUR OG BETONG UTEM PUSS.



PLAN AV KJELLER. SE 063Å B-D-BLAD 3103.

FRIGMELDT 17. 11. 60 VEDKJENNELSE BYGNINGSRÅD

BYGGHERRE Terje Hovland
STED: Tvedstrand TOMT Kirkeveien
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL
STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR AUST - AGDER

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.

STED NAVN

DATO NAVN

REVIDERT

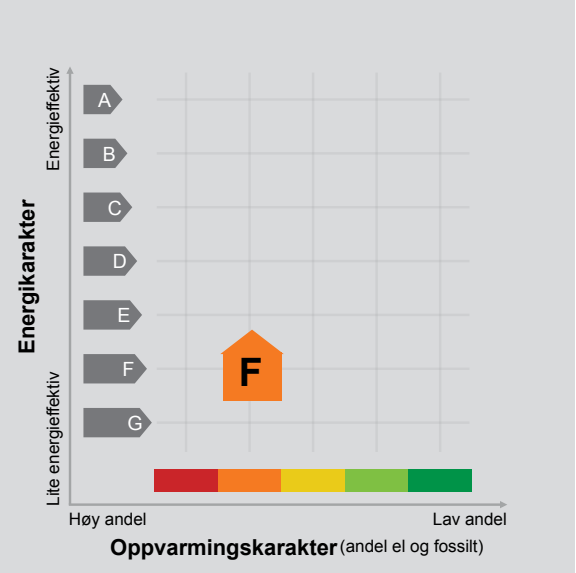
104 +

TEGNING NR. 1
PLANER, SNITT
MÅL 1:100

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 31·1·1961

ENERGIATTEST

Adresse	Margrethes vei 2
Postnummer	4900
Sted	TVEDESTRAND
Kommunenavn	Tvedestrand
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	9
Bygningsnummer	193501672
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-117070
Dato	08.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Etterisolering av yttervegg
- Montering tetningslister
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	186
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Margrethes vei 2

Nabolaget Tvedestrand søndre - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Tvedestrand barneskole (1-7 kl.) 423 elever, 21 klasser	20 min 1.7 km
Lyngmyr skole (8-10 kl.) 246 elever, 18 klasser	16 min 1.4 km
Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser	16 min 1.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Tvedestrand sentrum - Tvedestrand k...	10 min
Tvedestrand VGS - Agder fylkeskommu...	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tvedestrand Øvre torv Totalt 9 ulike linjer	6 min 0.5 km
Grenstøl bussterminal Linje F5	7 min 3.9 km
Kristiansand Kjevik	1 t 4 min

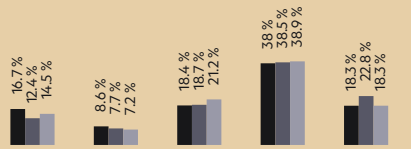
BARNEHAGER

Bronsbu barnehage (1-5 år) 83 barn	10 min 0.9 km
Lyngbakken barnehage (1-5 år) 84 barn	16 min 1.4 km
Blåbærskogen naturbarnehage (0-5 år... 21 barn	18 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Joker Tvedestrand	7 min
Rema 1000 Grenstøl	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tvedestrand søndre	729	329
Tvedestrand	2 764	1 524
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Tvedestrand skole	7 min
Nærmiljøanlegg Ballbinge	10 min
Aktivitetshuset	9 min
SKY Fitness Tvedestrand	19 min

«Suveren plass å bo.»

— Sitat fra en lokalkjent

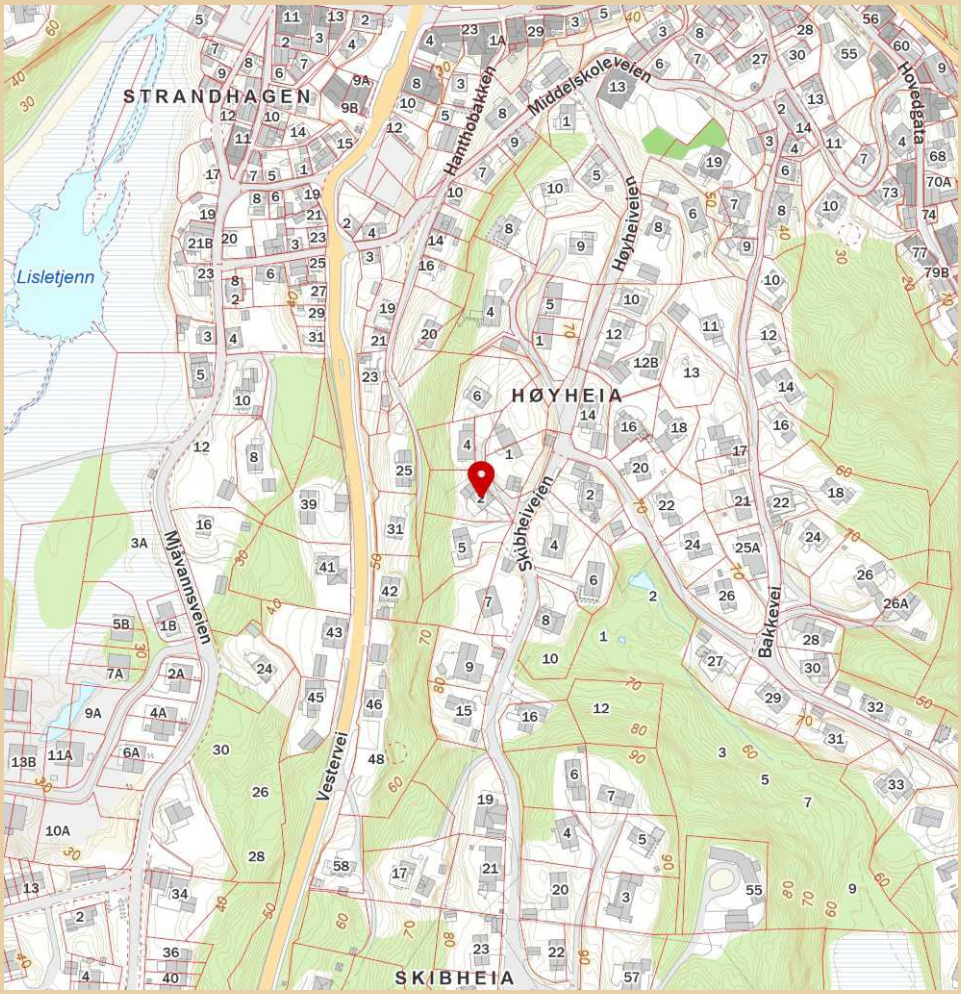
Trafikk
Lite trafikk 90/100

—

Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Margrethes vei 2, 4900 Tvedestrand
Gnr. 29, Bnr. 4, Fnr. 9, Tvedestrand kommune.

Oppdragsnummer:
307250049

Meglerforetak: PrivatMegleren Arendal

Saksbehandler: Maren Goderstad

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

E-post: maren.goderstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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