PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

LINDLANDSVEIEN 45

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Lindlandsveien 45

SKOLER

Tvedestrand barneskole (1-7 kl.) 423 elever, 21 klasser	14 min 11.8 km
Lyngmyr skole (8-10 kl.) 246 elever, 18 klasser	14 min 11.7 km
Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser	14 min 11.9 km
Risør videregående skole 300 elever, 15 klasser	18 min 16.8 km

SPORT

Songe skole	11 min
Songebakkene - fotballøkke	20 min
SKY Fitness Tvedestrand	10 min
Aktivitetshuset	13 min

VARER/TJENESTER

Grisen Storsenter	10 min
Apotek 1 Tvedestrand	11 min
Vitusapotek Tvedestrand	12 min
Tvedestrand Vinmonopol	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Songe Linje 150, 166, VY190	4 min 0.4 km
Grenstøl bussterminal Linje F5	11 min 11.8 km
Kristiansand Kjevik	1 t 6 min

BARNEHAGER

Fargeskrinet barnehage (1-5 år) 39 barn	9 min 10.4 km
Lyngbakken barnehage (1-5 år) 84 barn	14 min 11.6 km
Bronsbu barnehage (1-5 år) 83 barn	15 min 12.1 km

DAGLIGVARE

Meny Tvedestrand	10 min
Kiwi Søndeled	9 min

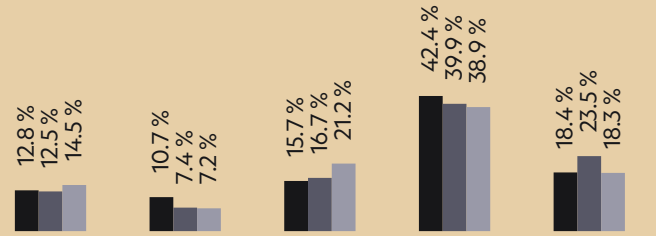
FINN

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

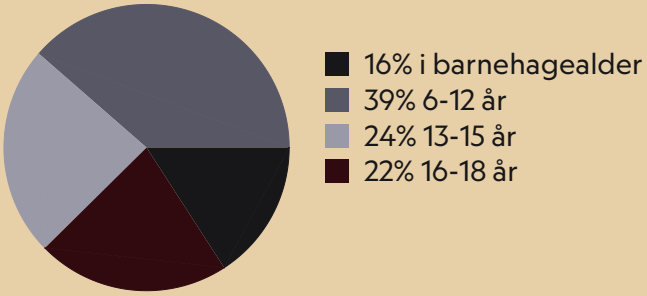
Meny Tvedestrand	10 min
Kiwi Søndeled	9 min

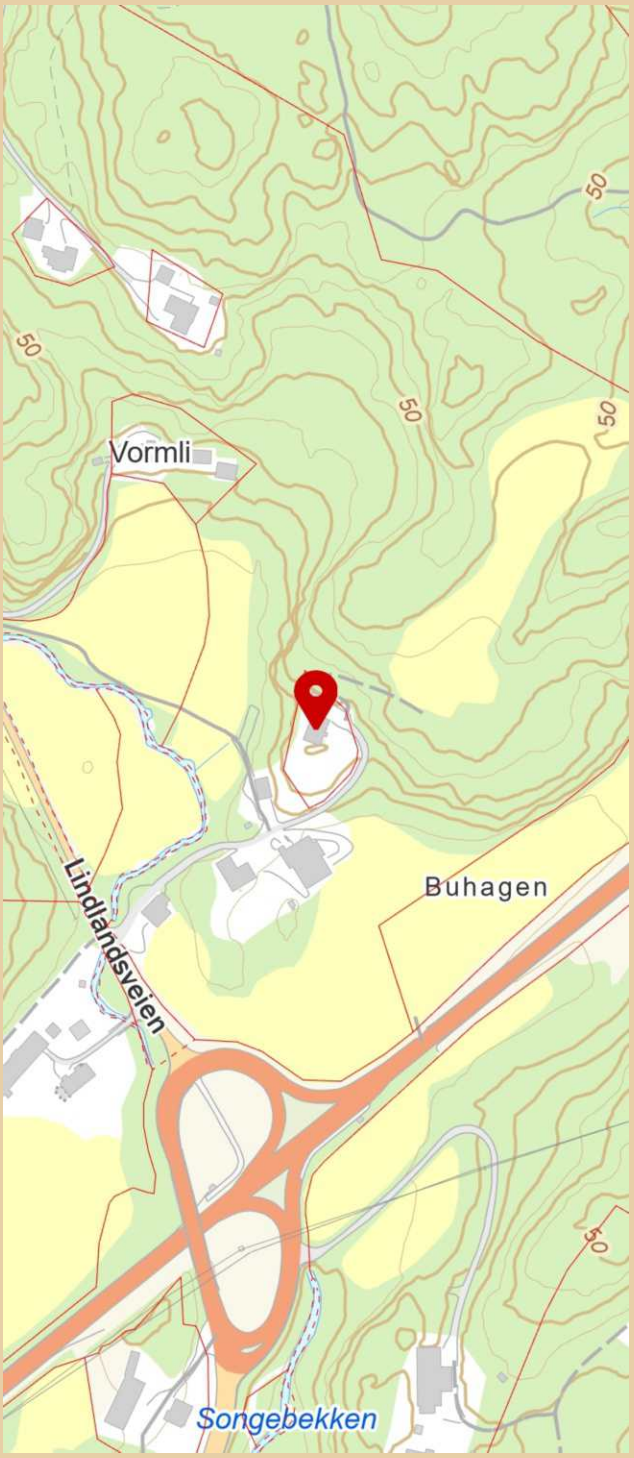
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Songe	375	156
Kommune: Tvedestrand	6 115	3 371
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Lindlandsveien 45 , 4909 SONGE
TVEDESTRAND kommune
gnr. 73, bnr. 190

Sum areal alle bygg: BRA: 216 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 21.01.2026 **Rapportdato:** 29.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22444-1024 **Referansenummer:** XE8456

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Bygningssakkyndig AS

Takseringstjenester.

Rapportansvarlig



Kenneth Bjørnhom

kenneth@bygningssakkyndig.as

934 36 456

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig oppført i 2 etasjer inkludert kjeller med saltakkonstruksjon over kaldtloft. Boligen fremstår for det meste med normalt vedlikeholdt og normal aldersslitasje. Bolig fremstår for det meste som opprinnelig bygget med god planløsning.

Det gjøres oppmerksom på følgende:
- Det var en del snø på befaring. Det medfører at tekking på tak, utvendige beslag, terrasser og terreng er vanskelig å vurdere. Det er derfor nødvendig at det foretas ekstra befaring av nevnte punkter før kjøp.
- Alle våtrom er i bruk, men er fra byggeår 1979. Det er derfor påregnelig at våtrom i nær fremtid bør renoveres i henhold til dagens forskrifter og krav for å tåle dagens bruk. Det gjelder alle sjikt og skjulte konstruksjoner.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Byggetegninger:
- Det er gjort mindre endringer med dør- og vinduer på bolig. Ref. tegninger fremvist på befaring. Det er ikke mottatt tegninger fra kommunen.

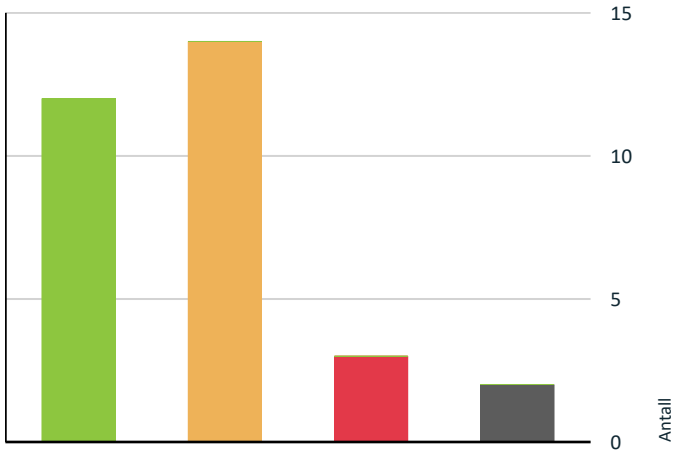
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Byggetegninger:
- Det er ikke fremvist tegninger. Det foreligger ferdigmelding på tiltak datert 31.12.2001

Sammendrag av boligens tilstand

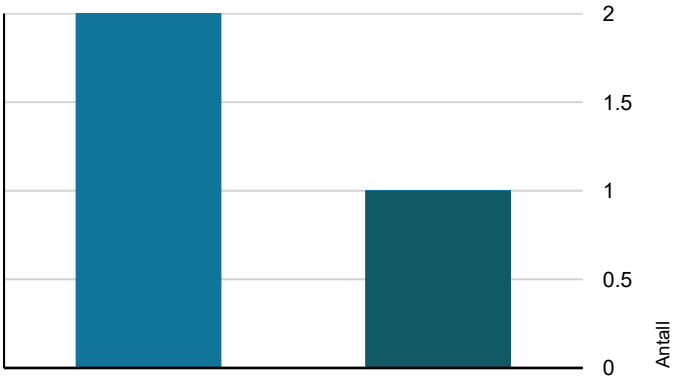
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppdrag er utført av Bjørnhom Takst AS og er ansvarlig for rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Ferdigattes gitt i 2002.

Anvendelse

Standard
Normal standard i henhold til byggeår.

Vedlikehold
Opplysninger gitt av eier:
- Bygget på et lite takutstikk over kjellerinngang og etablert drensgrøft fra sluk ved kjellerinngang. i 2008.
- Diverse ombygging som åpning i skillevegg mellom stue og kjøkken. Dør til kjøkken mellom gang og kjøkken. Tatt ut badekar og satt inn dusjkabinett. Overflateoppusset gulv og vegg. Byttet gulv i stue, kjøkken og gang. 2004.
- Fasader ble malt opp siste gang rundt 2020. Egeninnsats.
- I forbindelse med lekkasje rundt pipegjennomføring ble pipebeslag skiftet, og himling i stue ble skiftet ut. I regi av IF Forsikring. Tvedestrand Blikkenslagerverksted AS.
- Monterte luft til luft varmepumpe med innedel i stue i 2022. Elesco Tvedestrand.

Kjente feil og mangler:
- 2 stk. store glass i vindu i stue i fasade mot øst er punktert.
- Det er mus på kaldtloft.
- Spor etter husbukk på kaldtloft.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, takfotbeslag og nedløpsrør i plast fra byggeår. Heldekkende pipebeslag skiftet i 2023. Stigetrinn for feier på tak.

Tilstandsrapport

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

- Takrenner, takfotbeslag og nedløpsrør et falmet.

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 snø på befaring. Beslag bør derfor undersøkes nærmere.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning med musetetting bak kledningsbord på tilfeldig valgt stikkprøve.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Ifølge eier er det mus på kaldtloft. Det indikerer at det er adkomstveier for skadedyr inn bak kledning på bolig.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

- Alle mulige adkomstveier bak kledning må kartlegges og tettes for å minimere risiko for skader i innvendige konstruksjoner. Det er risiko for skjulte museskader i konstruksjoner.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er spor etter Husbukk i form av boremel på isolasjon på kaldtloft, og synlige spor etter Husbukk i undertak og takstoler. Det er spor etter mus på kaldtloft. Eier har satt ut feller.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

- Det anbefales nærmere undersøkelser med tanke på behov for bekjempelse av skadedyr og borebiller. Både mus og borebiller gir risiko for skader i skjulte konstruksjoner. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

2 store glass i vinduer i stue mot øst er punktert.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

- Vinduer er fra byggeår 1979 og har vesentlig dårligere isoleringsevne enn vinduer etter dagens krav. Det bør påregnes å skifte ut vinduer med tiden.

TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre til bod og kjeller. Normal aldersslitasje.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre med rekkverk i tre ved inngang og i hage med adkomst fra stue.

Vurdering av avvik:
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG 1 Utvendige trapper

Trapp i tre ved inngang.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, furu, betong og belegg. Veggene har trepanel og Strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskader på overflater.

Det er noe oppsprekking av parkett etter vannlekkasje rundt pipen i 2023. Parkett ligger trangt inn mot nedfelt steinplate under vedovn og knirker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Utbedres i henhold til egne preferanser.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 1 etasje.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har vedovn i stue og kjellerstue. Sotluke/feieluke i bod.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Nede på vegg i liten bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16.

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

Ved hulltaking i bod er det målt fukt i trevirke opp mot skadegrense. Indikasjoner på fukt i kjellergulv og kjellermur er funnet i stor bod.

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

- Rom under terreng er normal å regne som en risikokonstruksjon med tanke på fuktskader. Inntrenging av fukt skyldes normal sviktende utvendig drenering og fuktsikring av byggegrunn.

Tilstandsrapport







TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp og lakkert rekkverk i tre. Åpne trinn.

TG 2 Innvendige dører

Det er kontrakter i kjeller og malte profilerte dører i hovedplan.

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

Det er flere dører i hovedplan som tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad i kjeller har vinylbelegg med oppkant med elektriske varmekabler i mursåle. Det er malte plater på vegg. det er malt trepanel i tak. Det er gulvklosett. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant. det er dusjkabinett. Det er elektrisk avtrekksvifte og spalte for tilluft under dør. Bad er overflate oppusset i 2003.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom er utgått på forventet brukstid. Det er skjøt i belegg som ikke er sveiset ut på gulv. Det er innerhjørner på belegg ned mot gulv som ikke er sveiset. Det er ikke membran i våtsoner på vegg.

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

Tilstandsrapport

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

- Bad er kun overflateoppusset i 2003, men har ikke vært særlig i bruk i senere år. Tilstandsgrad er satt på grunn av alder på konstruksjoner 1979. For å redusere risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom er det å anbefale at våtrom renoveres i henhold til dagens forskrifter og krav for å tåle dagens bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er tatt i ubehandlet furupanel nede på vegg i gang mot dusjkabinett. Bad i kjeller er forøvrig lite brukt i senere år, og det har ikke vært fysisk fuktpåkjenning i rom.



1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad i 1 etasje har flis på gulv over opprinnelig vinylbelegg. Det er malte mdf panelplater på vegg. Det er malte himlingsplater. Det er gulvklosett. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant. Det er dusjkabinett. Bad er oveflateoppusset i 2003.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bad er utgått på forventet brukstid. Det er ikke membran i våtsoner på vegg. Opprinnelig våtromsbelegg under fliser er utgått på forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Bad er overflateoppusset i 2003. Tilstandsgrad er satt på grunn av alder på konstruksjoner 1979. For å redusere risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom er det å anbefale at våtrom renoveres i henhold til dagens forskrifter og krav for å tåle dagens bruk.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad står for renovering på grunn av alder. Det har ikke vært fysisk fuktpåkjenning i rom siden 2003 da det ble satt inn dusjkabinett. Det er ikke funnet hensiktsmessig med hulltaking. Det er ikke funnet unormale fuktverdier på befaringsdato hverken visuelt eller ved bruk av fuktindikator Protimeter MMS3.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerom i 1 etasje har synlig vinylbelegg på gulv med oppkant. Belegg er klemt ned i plastsluk Det er baderomstapet på vegg. det er malte himlingsplater. Det er utslagskum i metall med opplegg for vaskemaskin. Det er innredning med benkeplate i laminat. Det er elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

- Vaskerom er i daglig bruk, men på grunn av alder må det påregnes å renovere våtrom i henhold til dagens forskrifter og krav for å tåle dagens bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerom grenser mot yttervegger og kjøkken. Det har ikke vært fysisk fuktpåkjenning i rom. Vaskerom står for oppgradering. Det er ikke funnet unormale fuktverdier ved bruk av fuktindikator Protimeter MMS3.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er diverse slitasjemerker i form av hakk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Utbedres i henhold til egne preferanser.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran og vannmåler ved varmtvannstank i bad i kjeller.

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

Stoppekran er ikke funksjonstestet på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via utgiftsventiler i vegg i oppholdsrom. Periodisk avtrekk fra kjøkkenventilator og elektriske avtreksvifter på våtrom.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

TG 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe.

Tilstandsrapport

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

Elektrisk anlegg

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

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

230 volts elektrisk anlegg med skrusikringer i sikringsskap i gang. Inntakssikring på gavlvegg på kaldtloft.

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.
   1979

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

   Installert AMS måler i 2016. Samsvarserklæring på dør.

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

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?
    Ja På grunn av alder er det å anbefale en utvidet elkontroll.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1979.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Pusset utvendig.

TG IU Terrengforhold

Terreng rundt bolig er dekket av snø på befaringsdato.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1979. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1979. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2001

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal standard i henhold til byggeår og tenkt bruk.

Vedlikehold
Opplysninger gitt av eier:
-
- Fasader er malt opp siste gang i 2020.

Kjente feil og mangler:
- Elektrisk portåpner er for svak og virker ikke.

Beskrivelse
Frittliggende garasje oppført i tre i 1 etasje i 2002 med salet takkonstruksjon. Garasje i tre er oppført over støpt mursåle og ringmur/grunnmur i armert betong. Uisolert veggkonstruksjon i bindingsverk i tre med stående malt tømmermannspanel. Det er liggende malt kledning i gavler. Det er enkle garasjevinduer i malt tre med enkelt glass. Det er garasjedør i malt tre. Det er 2 stk. ledddporter i malt tre. Det er saltakkonstruksjon av W-takstoler. Tekking av bølgeblikkplater lektet opp over takstoler uten undertak. Det er innredet et hundehus innerst i garasje med hundedør i vegg ut til hundegård i bak garasje.

Det gjøres oppmerksom på følgende:
- Garasjeporter går tregt og bør justeres og smøres opp.
- Elektrisk portåpner virker ikke.
- Det er oppsprukket trevirke og flass av maling på vinduer og dør.
- Det er råte i vindskier og vannbord.
- Gesimsbord under takustikk mot hei er ikke malt.
- Det er ikke musetettet bak kledningsbord.

Det var snø på befaringsdato, det er derfor nødvendig at tekking, beslag på tak, kledning ned mot terreng samt utvendig fuktsikring/drenering og terreng undersøkes nærmere. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

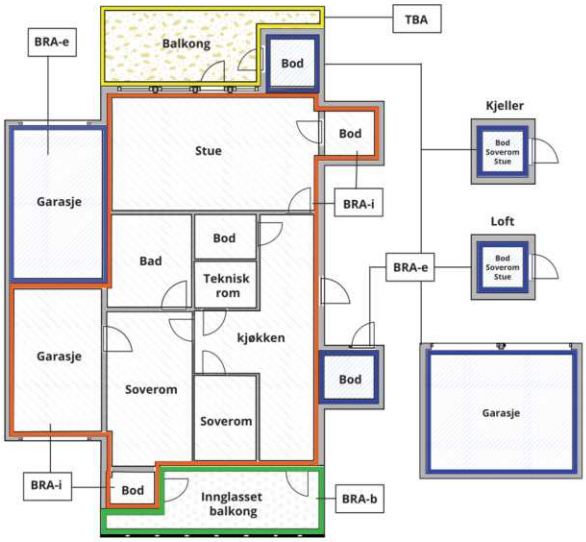
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	87			87	
1 etasje	94			94	25
SUM	**181**				**25**
SUM BRA	**181**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue med trapp, gang, bod, soverom, bad, bod		
1 etasje	Vindfang, hall, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, bad, vaskerom		

Kommentar

TBA åpent areal på balkong/terrasser er omtrentlig areal basert på opplysninger av eier. Det var snø på befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggetegninger:
- Det er gjort mindre endringer med dør- og vinduer på bolig. Ref. tegninger fremvist på befaring. Det er ikke mottatt tegninger fra kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Håndverkertjenester:
- I forbindelse med lekkasje rundt pipegjennomføring ble pipebeslag skiftet og himling i stue ble skiftet ut. I regi av IF Forsikring. Tvedestrand Blikkenslagerverksted AS.
- Monterte luft til luft varmepumpe med innedel i stue i 2022. Elesco Tvedestrand.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje		35		35	
SUM		**35**			
SUM BRA	**35**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Byggetegninger:
- Det er ikke fremvist tegninger. Det foreligger ferdigmelding på tiltak datert 31.12.2001

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2026	Kenneth Bjørnhom	Takstingeniør
	Toralf Songe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4213 TVEDESTRAND	73	190		0	1679.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lindlandsveien 45

Hjemmelshaver
Songe Toralf

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende ved Lindlandsveien i Tvedestrand kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter datert 02.09.1997.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	21.01.2026		Fremvist		Nei
Fra Infoland	21.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	26.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	
2	29.01.2026	Diverse korrektur.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

• 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.

• 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/XE8456

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.
307250133

Selger 1 navn
Toralf Songe

Gateadresse
Lindlandsveien 45

Poststed	Postnr
SONGE	4909

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: 1979

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 47

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.: if

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

Document reference: 307250133

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

Svar: Nei

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Drenering utbedret av ent. Stian Skuggestøl.

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

Beskrivelse: Har registrert mus på loft.

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: Installasjon og diverse utbedringer

Arbeid utført av: El-team, Arendal v/ Knut A. Songe

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: Kontroll av el-tilsynet

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 307250133

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Foretatt måling, men verdi under faregrense

21.1 Radonmåling

År	2011
Verdi	Ble bekreftet å være under faregrense

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	Veirett til eiendommen er tinglyst

Document reference: 307250133

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: 307250133

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Toralf Songe	4eb63f3be1114f6175621fcc320a295ce9fe7ca8	23.01.2026 15:05:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 307250133

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/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 (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1679.7
Etablert dato	03.12.2002	Historisk oppgitt areal	1681
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	73/190
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	03.12.2002			73/5 (-3000), 73/190 (3000)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6505539.52	500313.73	0	Ja	1679.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SONGE TORALF F310340*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	LINDLANDSVEIEN 45 4909 SONGE	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Lindlandsveien 45

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4909 SONGE	Kirkesogn	05080101 Holt
Grunnkrets	302 Songe	Tettsted	
Valgkrets	1 Tvedestrand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	193531172		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	8783349		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	07.01.2002

1: Bygning 193531172: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	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	Referanse
Tatt i bruk		28.08.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lindlandsveien 45	H0101	73/190	0	0	0	0	

Etasjer

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

2: Bygning 8783349: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 07.01.2002

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	35
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	35
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	12.01.2000	09.02.2000	
Igangsettingstillatelse	12.01.2000	07.01.2002	
Tatt i bruk	07.01.2002	07.01.2002	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	73/190	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA

H01	0	0	35	35	0	0	0

Kommunale gebyrer

Gnr **73** Bnr **190** Fnr Snr

Adresse **Lindlandsveien 45**

Vannmåler NEI

Forbruk 2024 ……..m3

Offentlig vann JA

Offentlig kloakk JA

Gebyr	Gebyr i 2025
Vann	5826
Avløp	7994
Feiing	309
Eiendomsskatt	4560

ÅRSGEBYR RENOVASJON OG SLAM

Kommunenummer	Kommunenavn	Gårdsnr	Bruksnr	Festenr	Seksj.nr
4213	Tvedestrand	73	190		

Adresse til bygningen:	**Eiers navn:**
Lindlandsveien 45	Toralf Songe
Bygningstype iflg matrikkel:	
Avtalenummer: 104305	*Kundenummer:*

Årsgebyr på eiendommen, betalt gjennom RTA AS

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

Kommentar:

Dato: 15.12.2025

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

Åse Trydal

NB! Fritidsboliger:

Nøkkel til avfallsbu SKAL følge hytta!!

TINGLYST
02 SEP 1997
HOLT
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 2888

Toralf Songe
4909 Songe

Arne Songe
4909 Songe

Doknr: 2888 Tinglyst: 02.09.1997 Emb. 035
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Undertegnede, Toralf Songe, er eier av Gnr. 73, Bnr. 5, Rønningen i Tvedestrand kommune.

Jeg gir herved eieren av Gnr. 73, Bnr. 144 en eksklusiv, evigvarende og vederlagsfri rett til å benytte en parsell av min nevnte eiendom slik som nærmere angitt på vedlagt kart. Området er avgrenset mot traktorveien nord for parsellen og mot jordet sydøst. Parsellen har for øvrig felles grense med Gnr. 73, Bnr. 144. Parsellens nærmere mål er inntegnet på vedlagt kopi av målebrev tilhørende Gnr. 73, Bnr. 144. Dette innebærer at fra målebrevet pkt 1, går grensen på tilleggsparsellen i en rett linje langs traktorveien i en avstand inntil 27 meter fra punkt 1. Endepunktet merkes med jernbolt satt fast i fjellet. Grensen mot jordet i sydøst, utgjør da en 23 meter lang rett linje fra målebrevets pkt. 9 til den møter nevnte grensebolt.

Eieren av Gnr. 73, Bnr. 144 har samtidig rett til å utnytte nevnte parsell til blant annet utbygging, men da slik at eiendomsretten til bygg og anlegg forblir eierne av Gnr. 73, Bnr. 144 sin eiendom.

Eieren av Gnr. 73, Bnr, 144 har også vanlig ferdselsrett til nevnte parsell over traktorveien som går mellom fylkesveien og parsellen. Veien er merket med gult.

Denne erklæringen kan for brukers regning tinglyses på min eiendom Gnr. 73, Bnr. 5

Songe 26/8 - 1997

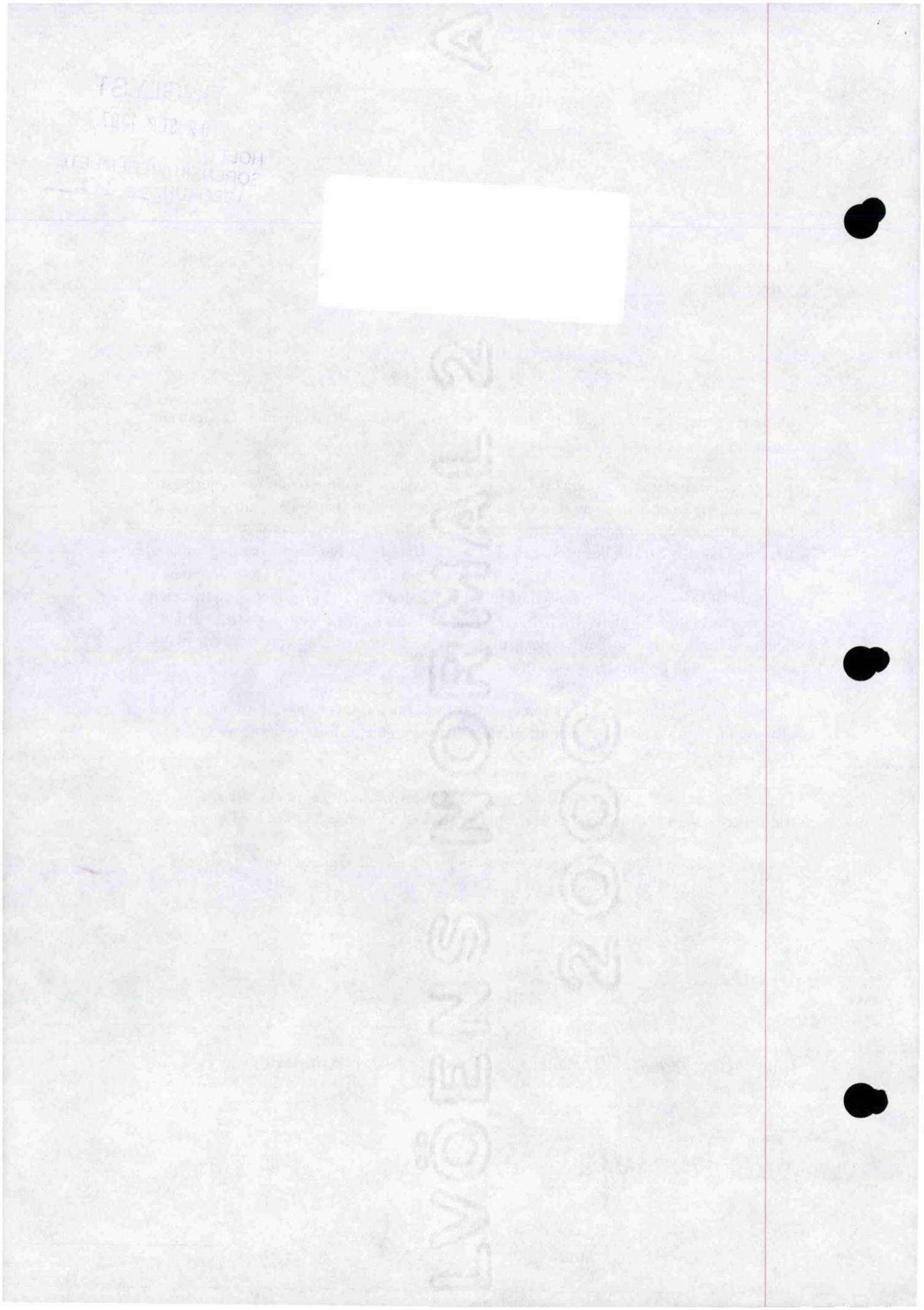
Toralf Songe.

Toralf Songe

Undertegnede bevitner at Toralf Songe underskrev denne erklæring av fri vilje og i vårt nærvær

Ole Jørn Alfsen

Hilde Alfsen



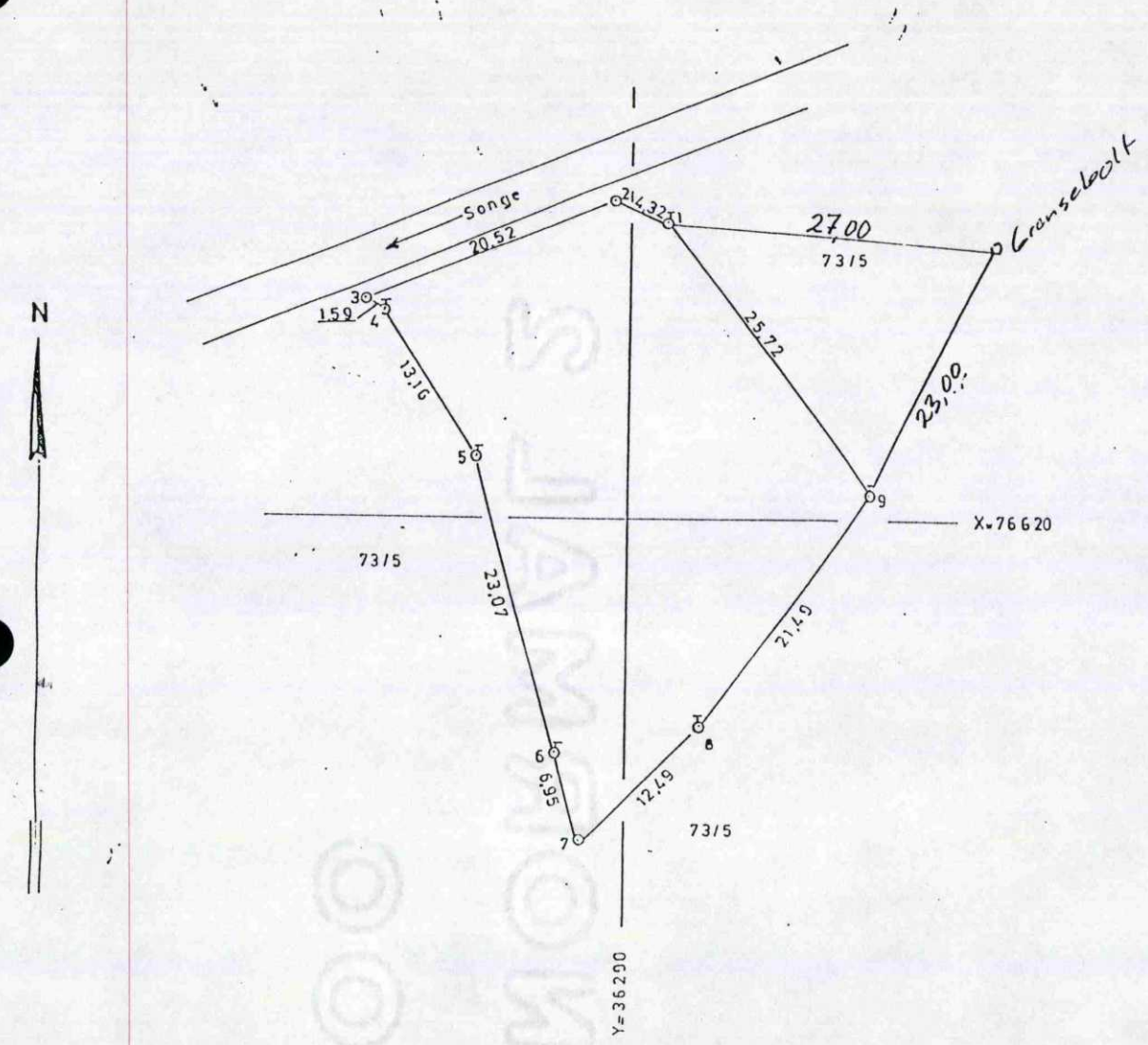
MÅLEBREV – KART

M.nr. .....
Kartpl. .....

Parsell ..... av Rønningen gnr. 73 bnr. 5

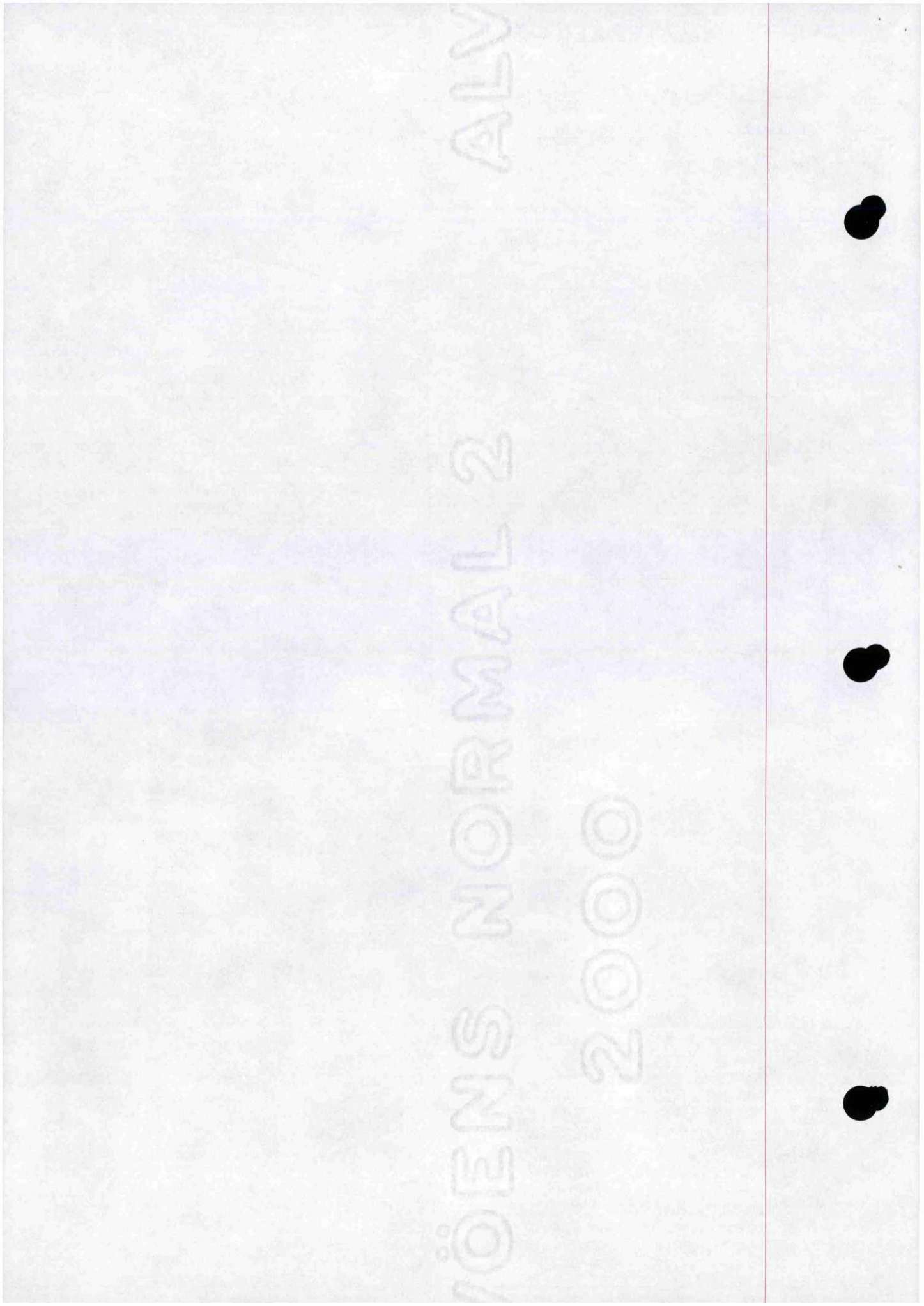
Bruksnavn Østre Rønningen gnr. 73 bnr. .....

Areal 908.947 m² Mål 1:500



Koordinater i landsnettet.

PKT.NR.	Y-	X-	AVST.	RADIE	BUEL.
1	36292.579	76642.285			
2	36288.697	76644.176	4.318		
3	36269.751	76636.304	20.516		
4	36271.148	76635.549	1.588		
5	36278.498	76624.639	13.155		
6	36284.709	76602.420	23.071		
7	36286.606	76595.735	6.949		
8	36295.509	76604.491	12.487		
9	36308.181	76621.841	21.485		
1	36292.579	76642.285	25.717	AREAL:	908.947


NORMAL 2000
ALV

MIDLERTIDIG FORRETNING

Kommune: TVEDESTRAND

[x] uten grensejustering
[ ] med grensejustering

J. nr.: 83/02

M25-02/3642

Midlertidig forretning for

Eiendom	Gnr. 73	Bnr. 190	Festenr.
	Bruksnavn/adresse		
Representasjonspunkt	X 76930	Y 35970	Z
	Kartblad BT017-1-61	[x] Landsnett	

Dagbokstempel: TINGLYST 30 DES. 2002 HOLT TINGRETT DAGBOKNR.: 4307

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70, § 2 - 6, attesteres at det er rekvirert

Dato	18.04.2002		
Rekvirert	[x] delingsforretning for en parsell av [ ] kartforretning over festegrunn av	Gnr. 73	Bnr. 5
Rekvirent	Navn: Toralf Songe		
Tillatelse	[ ] bygningsrådet i møte den [x] etter delegasjon den	Dato 01.11.02	Sak nr. 182/02
	Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se pbl. § 63 nr. 3, jfr. § 95 nr. 2		
Beskrivelse	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr 73, bnr 5 i Tvedestrand kommune.		
Beliggenhet og grenser	[ ] er påvist i marken [x] er ikke påvist i marken	Anslått areal 3000 m2	
Innbetalte gebyrer	kr. 8355,- (inkl. oppmåling og tinglysing av midlertidig forretning)		
Målebrev	Frist for utstedelse av målebrev: 03.12.2005		

Underskrift

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist. Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen. Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Tvedestrand	03.12.2002	Helge Wroldsen Helge Wroldsen	TVEDESTRAND KOMMUNE OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN

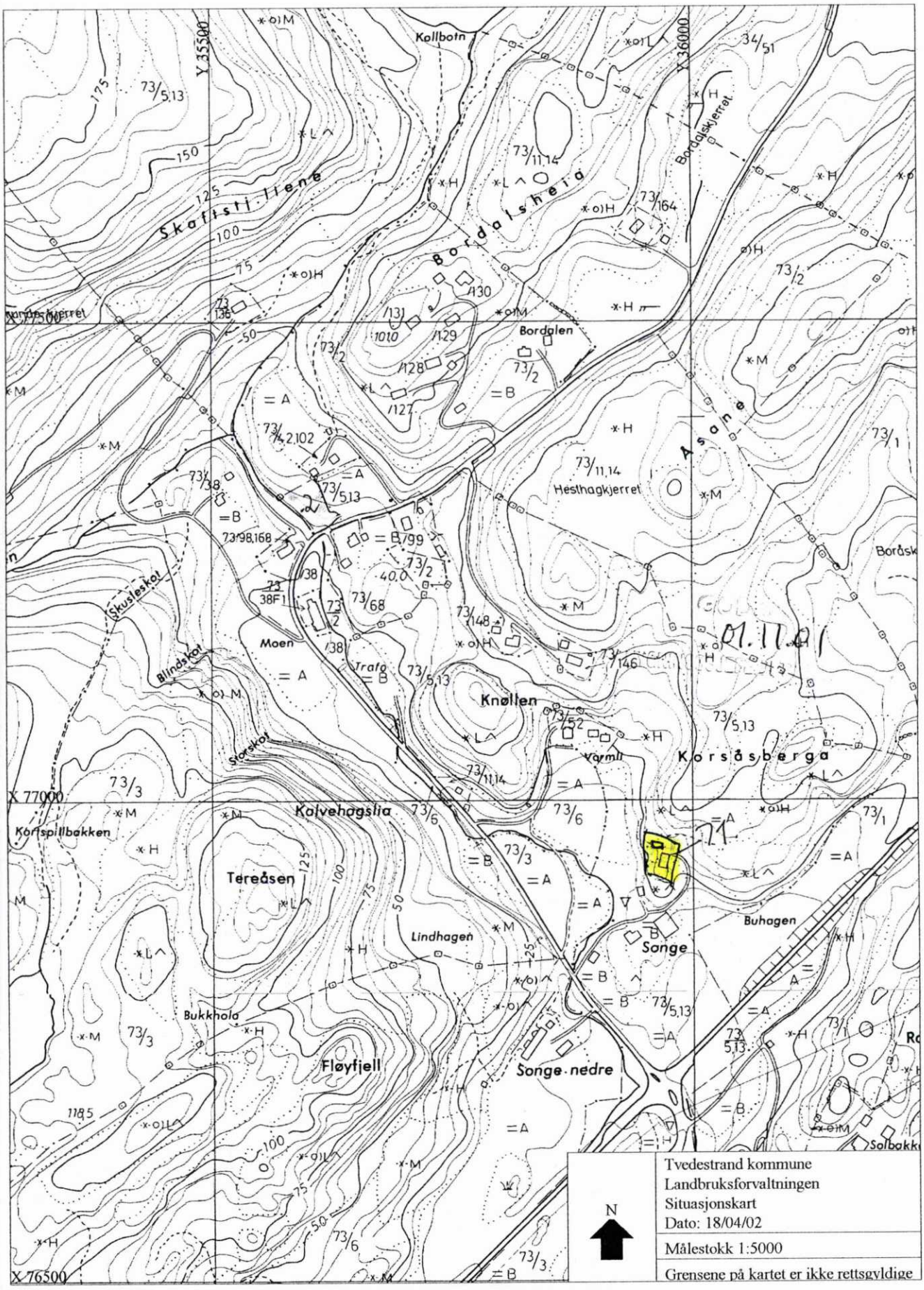
Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
	Doknr: 4307 Tinglyst: 30.12.2002 Emb. 035 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev

Dato	Målebrev nr.	Underskrift

K-blankett 5834 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-87


Kollbotn
Bordalsheia
Bordalen
Bordalskjerret
Skaftstilene
Hesthagkjerret
Asane
Knøllen
Korsåsberga
Kalvehagslia
Tereåsen
Lindhagen
Songe
Songe-nedre
Buhagen
Fløyfjell
Bukkhola
Korspillbakken
Moen
Skusleskot
Blindskot
Storskot
Trafo
Varmli
Solbakk
Tvedestrand kommune
Landbruksforvaltningen
Situasjonskart
Dato: 18/04/02
Målestokk 1:5000
Grensene på kartet er ikke rettsgyldige
N

TINGLYST
02 JAN. 2003
HOLT TINGRETT
DAGBOKNR.: 7

Returneres til:
Morten Songe

4909 Songe

Skjøte [1]

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eindommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0914	Tvedestrand	Songe	73	5			
	Tvedestrand	Nordgård	73	13			
	Tvedestrand	Østre Songe 2	73	15			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei [ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfesteren er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	[ ] Nei [ ] Ja	Bortfester har godkjendt overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [X] 1. Bebygd [ ] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [ ] B Bolig-eindom [ ] Fritids-Feindom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [X] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] FB Frittligg. enebolig [ ] Tomanns-TBbolig [ ] Rekkehus/RKkjede [ ] Blokk-BLleilighet [ ] ANAnnet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

2. Kjøpesum

Kr. 750.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype: [ ] 1 Fritt salg [X] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

3. Salgsverdi/Avgiftsgrunnlag [3]

Kr. 750.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
310340 [redacted]	Toralf Songe	

Doknr: 7 Tinglyst: 02.01.2003 Emb. 035
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
110368 [redacted]	Morten Songe	[X] Ja [ ] Nei	1/2
161267 [redacted]	Gudrun Aastveit Songe	[X] Ja [ ] Nei	1/2
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler (bestemmelser som skal tinglyses)

Kårboligen på fradelt tomt gnr.73 bnr.190,191 skal ha følgende rettigheter på gnr.73 bnr.5: Anlegge og vedlikeholde ledninger for vann,kloakk,strøm og telefon - adkomst på felles driftsveg mot å bære en forholdsmessig del av kostnader til vedlikehold.

Ved overdragelse av kårboligen gnr.73 bnr.190,191 til andre enn til Gunvor Marie Songe, fnr. 240542 [redacted] skal hovedbruket gnr.73 bnr.5 ha forkjøpsrett.

Dato: underskrift:

Akelius Dokument 2002.1 G0598-1

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Som kjøpere godtar vi bestemmelsene i dette skjøte.

Songe,

Morten Songe — Morten Songe

Gudrun Aastveit Songe — Gudrun Aa. Songe

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Sted, dato Songe 18/12-02

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Morten Songe	MORTEN SONGE

8. Erklæring om utsteders sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

[X] Ja [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

[ ] Ja [X] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

[X] Ja [ ] Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato **Songe** 18/12

Utsteders underskrift 7)	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Toralf Songe	**Toralf Songe**

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato:	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
18/12-02	Gunvor Marie Songe	**Gunvor Marie Songe**

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge

1. Vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Bjørn Hagane	Bjørn Hagane
Adresse	

2. Vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Kjell Hans Dalane	KJELL HANS DALANE
Adresse	

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Dato:	underskrift:

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift 7) | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr.(11 siffer)/Organisasjonsnr.(9 siffer)

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge

1. Vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. Vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaver ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato:	underskrift:

SÆRUTSKRIFT

av møtebok for Tvedestrand kommune.

År 19 81 den 14. mai holdt bygningsrådet møte

SAK NR 148/81 B.R.

Brev av 13.03.81 fra Toralf Songe, Songe, lyder:

> Jeg, Torald Songe, søker Tvedestrand kommune
> om tilskudd til privatfinasiering av kloakkanlegg
> (filtreringsanlegg).
> Gnr 73 bnr 5 og 13.

Bygningssjefens innstilling til vedtak:

Med hjemmel i kommunestyrets vedtak i sak nr 29/77 tildels Toralf Songe, Songe, tilskudd til spredt boligbygging, stort kr 4000,-, i forbindelse med oppføring av bolighus under gnr 73 bnr 5 og 13. Tilskuddet gis på de vilkår som er fastsatt i kommunestyrets vedtak i sak nr 151/77.
Kommunestyrets vedtak i sak nr 151/76, 182/76, 4/77, 29/77 og 43/79 følger som vedlegg.

Bygningsrådet fattet sitt vedtak i samsvar med bygningssjefens innstilling.

Tvedestrand, 15.05.81
Berit Berg
Berit Berg

P.M.D.,
Arendal
Nr. 526

SÆRUTSKRIFT

av møtebok for TVEDESTRAND kommune.

År 19 80 den 5.JUNI holdt BYGNINGSRÅDET møte

Sak nr 253/80 B.r.
****

Søknad om byggetillatelse datert 29.3.1980 fra Toralf Songe, 4909 Songe, vedrørende oppføring av kårbolig under gnr 73 bnr 5,13 og 15 på Songe.

Bygningssjefens innstilling til vedtak:

Søknaden godkjennes på følgende vilkår:

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

2. Arbeidet må ikke påbegynnes før 14 dager etter at naboene har mottatt nabovarsel uten å sende inn protest, eller at nabo skriftlig sier fra at han ikke har noe å bemerke til søknaden, eller etter at bygningsrådet har behandlet evt. protest fra nabo.

3. Bygningssjefen må plassere huset på tomten.

Kittel Songe, Skauvn. 10. 4950 Risør, godkjennes som ansvarshavende.

Bygningsrådet fattet sitt vedtak i samsvar med bygningssjefens innstilling.

Rett utskrift
Tvedestrand den 11.juni 1980
.....

P.M.D.,
Arendal
Nr. 526

SÆRUTSKRIFT

av møtebok for TVEDESTRAND kommune.

År 19 80 den 6.MARS holdt BYGNINGSRÅDET møte

Sak nr. 93/80 B.r.

Søknad datert 11.01.80 fra Toralf Songe, 4909 Songe, vedrørende utslipp fra 1 stk påtenkt kårbolig under gnr. 73, bnr. 5-13 på Songe.

Kommunens sakkyndige sier:

"Sikteprøven viser at grunnen gir god infiltrasjon."

Bygningssjefens innstilling til vedtak:

Bygningsrådet tilrår at utslipp gis.
Det er en forutsetning at anlegget utformes i tråd med de beskrivelser man finner for slike anlegg i retningslinjer for kloakkutslipp fra spredt bebyggelse.

Saken sendes gjennom helserådet til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Bygningsrådet fattet sitt vedtak i samsvar med bygningssjefens innstilling.

Rett utskrift
Tvedestrand den 7.3.1980
Arne Rasmussen
.....

P.M.D.,
Arendal
Nr. 526

Sak nr. 546
J. nr. 559
Dato 21 MAI 1980
Tvedestrand kommune

Utskrift av møtebok

253/80

Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m.v.	Møtested	Møte dato
Tvedestrand	Helseråd	Helsehuset	14.05.80.

Sak nr. 29/80. J.nr.71/80.

Søknad fra Thoralf Songe, 4909 Songe, datert 11/1-80, om utslipp fra påtenkt kårbolig under gårdsnr.73, brukenr. 8-13 på Songe.

Der er gode grunnforhold for infiltrasjon. Saken ble behandlet av Tvedestrand bygningsråd 6/3-80, og anbefalt innvilget.

Vedtak: Helserådet godkjenner søknaden om utslipp for Thoralf Songe.

Tvedestrand helseråd den 14.05.80.

Knut Tilren.
(Helserådsordfører)

Sign.

Utskrift sendt til Fylkesmannen
Fylkeslegen
Tvedestrand bygningsråd
Thoralf Songe.

Nr. 2553 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 8-79

Utslipp av avløpsvann fra bolig- og fritidsbebyggelse – utledning i grunnen ved

INFILTRASJONSGRØFT

Kopi til bygningsrådet

Sak nr. 546
J. nr. 604
Dato 9 JUNI 1980
Tvedestrand kommune
Bygningssjefen

I medhold av lov om vern mot vannforurensing § 10, annet ledd, og i samsvar med forskrifter for utslipp av avløpsvann fra bolig- og fritidsbebyggelse med separate avløpsløsninger tillates

(navn) Torelf Songe

for eiendommen gnr. 73 bnr. 5 - 13

adresse Songe, 4909 Songe

i Tvedestrand kommune

å lede avløpsvann fra en bolig(~~er~~)/~~hytte(r)~~ med/~~uten~~ vannklosett ut i grunnen.

Avløps~~vannet~~ anlegget skal bestå av 3 kamret SLAM-AVSKILLER og INFILTRASJONSGRØFT. SLAMAVSKILLEREN skal ha samlet våtvolum på 4 m³ fordelt med 1. kammer 2 m³, 2. kammer 1 m³, 3. kammer 1 m³. Samlet lengde av INFILTRASJONSGRØFT skal være 40 meter, fordelt på 2 like lange grøfter.

Ansvarshavende: skal gokjennnes av bygningsrådet.

~~Nærmere beskrivelse av anlegget~~:

Ved avgjørelsen er det lagt vekt på at søknaden omfatter avløp fra kårbolig.

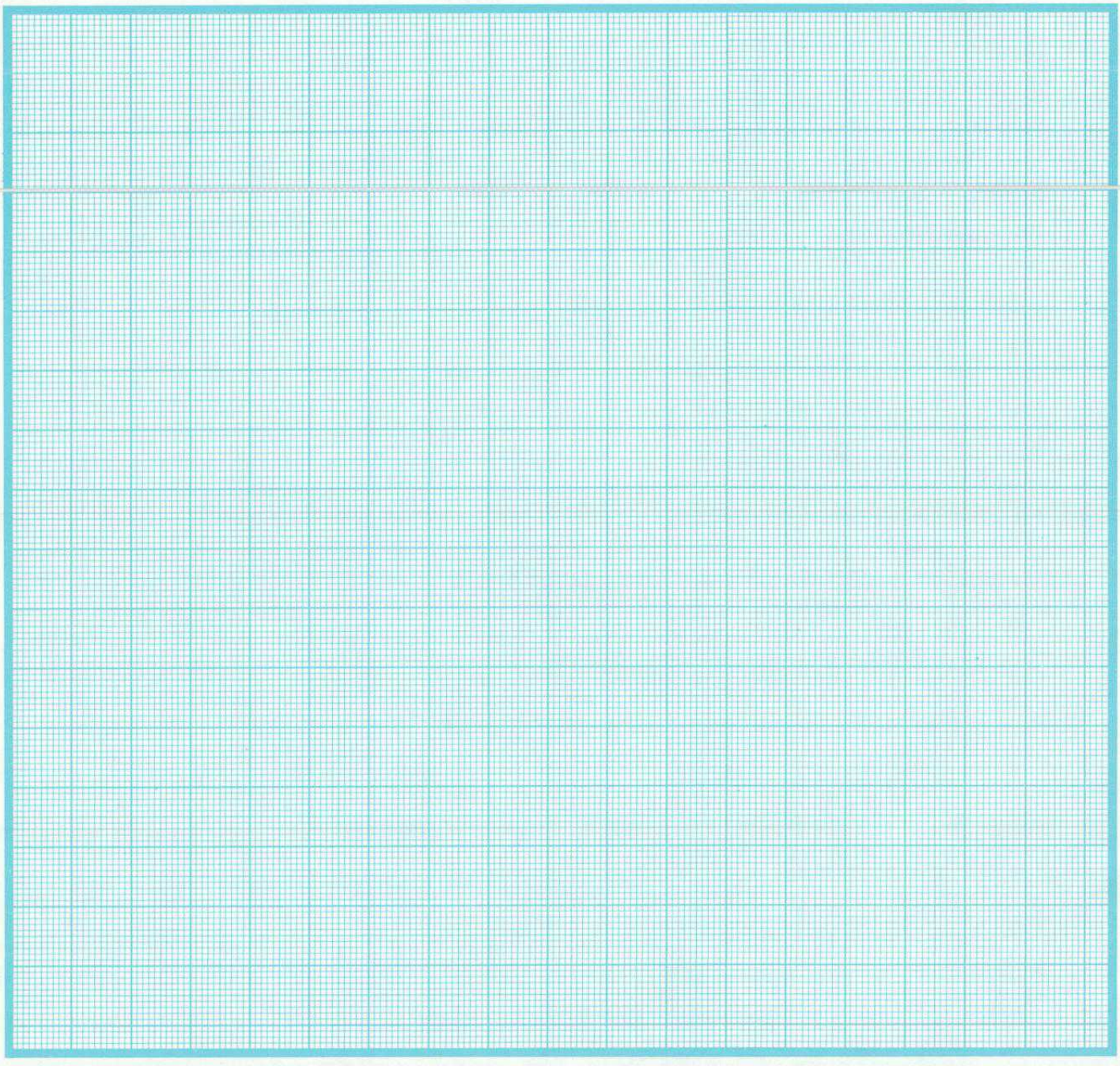
Anlegget skal videre plasseres, utformes og drives i henhold til skisse og tekniske retningslinjer i dette formular.

Anlegget skal kontrolleres når spredeledningen ligger halvveis tildekket i gruslaget.

Arendal den 4. juni 1980

Underskrift

Ebba Lodden



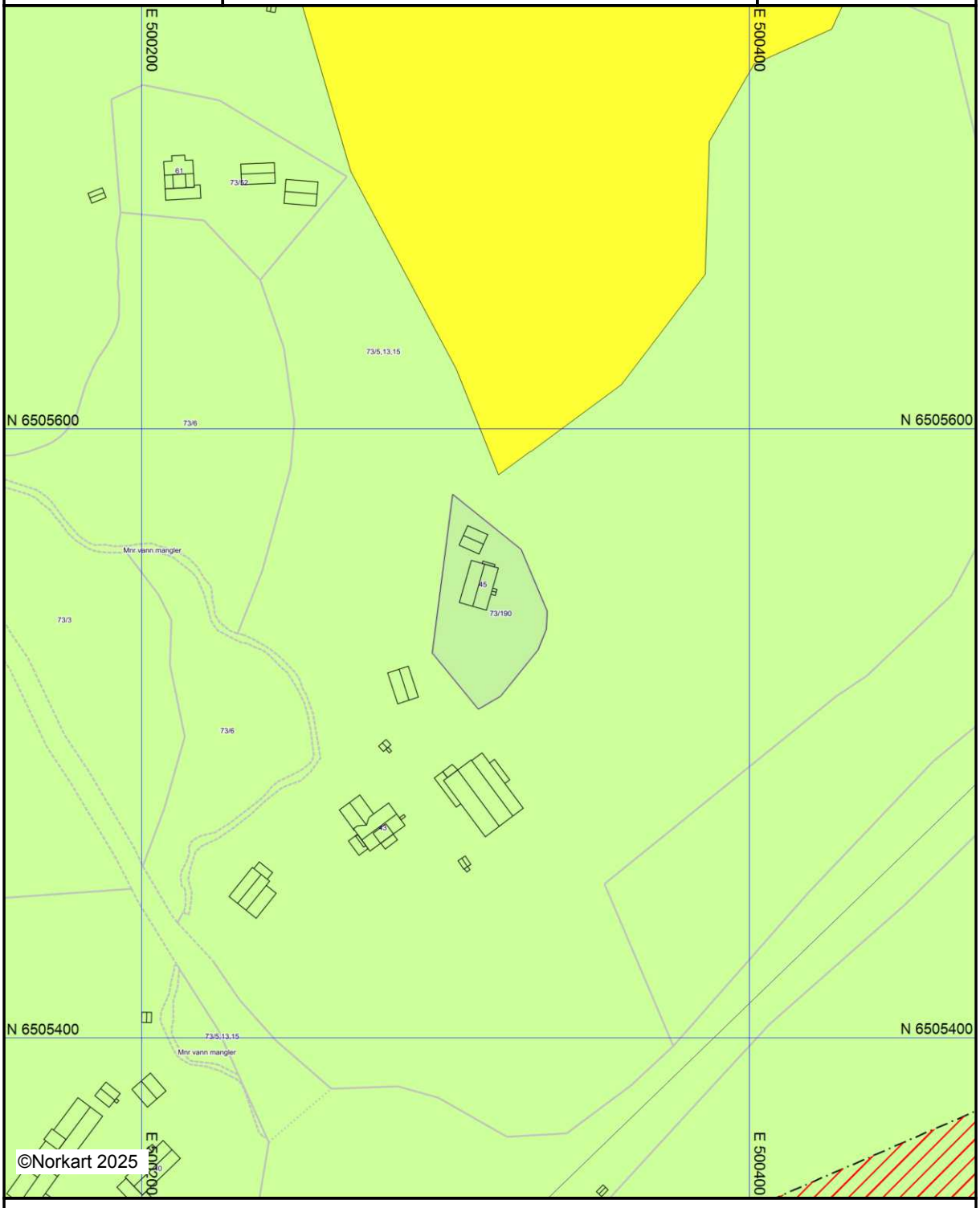
Tvedestrand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 73/190
Adresse: Lindlandsveien 45
Utskriftsdato: 15.12.2025
Målestokk: 1:2000

N

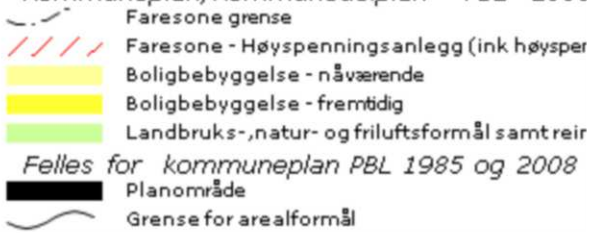
UTM-32



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 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Tvedestrand kommune

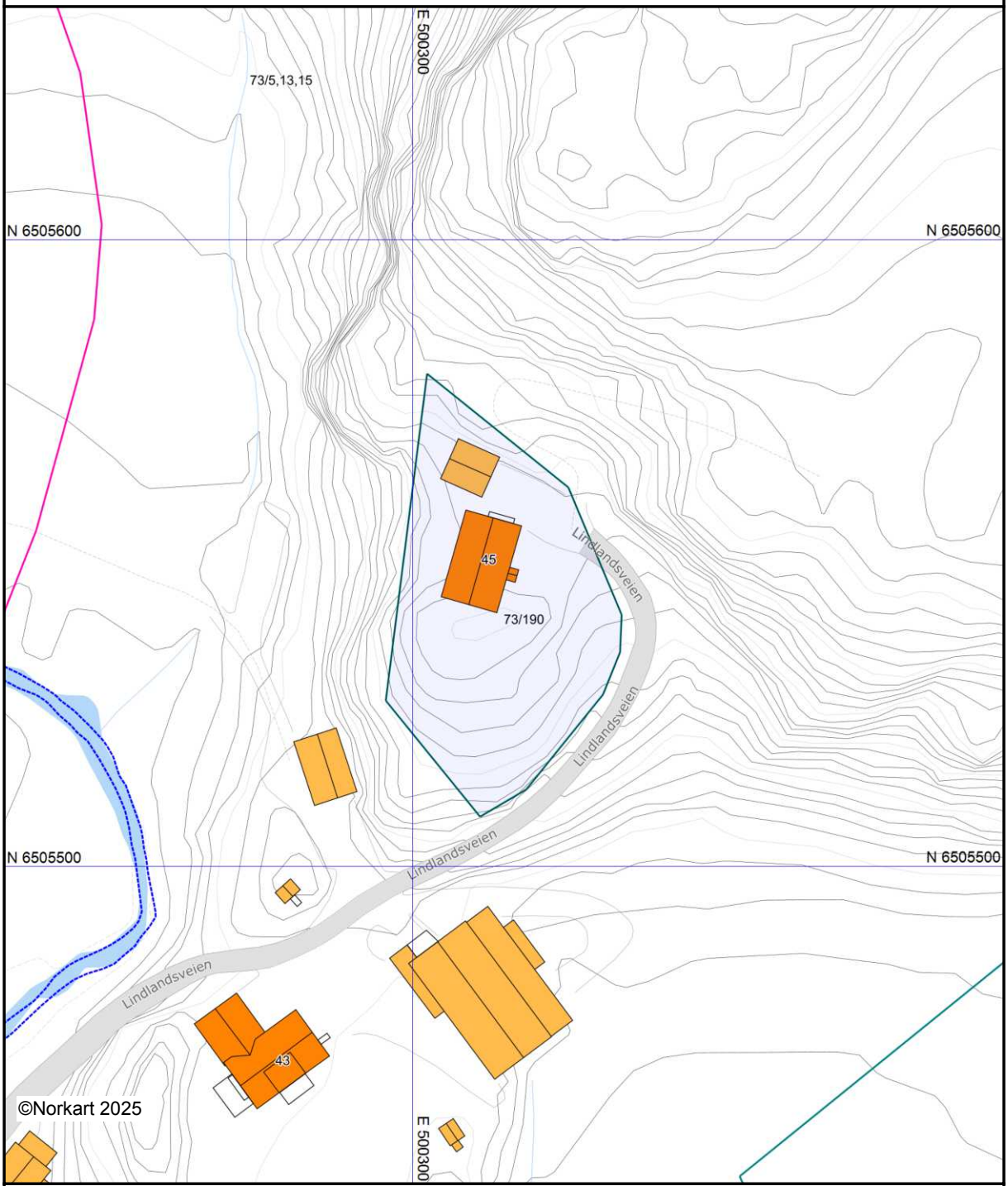
Grunnkart

Eiendom: 73/190
Adresse: Lindlandsveien 45
Dato: 15.12.2025
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.

enova

Energiattest



Adresse **Lindlandsveien 45, 4909 SONGE**	
Dato for energimerking **04.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-255535**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **193531172**
Gårdsnummer **73**	Bruksnummer **190**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1979**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **181,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **181,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **211,80 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **208,98 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **37 826 kWh**



Lindlandsveien 45, 4909 SONGE

Detaljering

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

Lindlandsveien 45, 4909 SONGE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: 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 utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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 22: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

TVEDESTRAND KOMMUNE
Bygningssjefen

MELDING OM VEDTAK I BYGGESAK

Sak : **007/00**
Gårds/bruksnr.: **73 / 5**
Byggherre/søker: Toralf Songe

4909 SONGE

Saksnr: 00/00011
Løpenr: 196/00
Arkivkode: 73/5
Møtedato: 12.01.2000

Saksbehandler: Frode Seiersnes

Saken gjelder:

Oppføring av garasje i tilknytning til kårbolig Songe

Viser til melding datert 03.01.99 om oppføring av garasje i tilknytning til kårbolig på landbrukseiendom. Garasjen er på 39 m2.

Vedtak:

Byggetillatelse gis i samsvar med meldingen og på følgende vilkår:

1. Garasjen skal plasseres som vist på godkjent situasjonsplan.

2. Tiltakshaver er ansvarlig for at alle arbeider blir utført i samsvar med gjeldende bestemmelser.

Bygningssjefen skal varsles når arbeidene er utført..

Tillatelsen faller bort hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år, eller innstilles i lengre tid enn 2 år.

Denne avgjørelsen kan påklages til fylkesmannen, i samsvar med bestemmelsene i Plan- og bygningslovens § 15. Klagen må være skriftlig og sendes om kommunen for behandling innen 3 uker fra mottagelse av denne melding, jfr. Forvaltningslovens § 29.
Arbeid må ikke settes igang før klagefristen er gått ut og en eventuell klagesak er avsluttet.

Frode Seiersnes
Bygningssjef

Utskrift: Toralf Songe

TVEDESTRAND KOMMUNE
Boks 38
4901 TVEDESTRAND

Ferdigattest

Saksnr	Løpenr
00/00011	94/02

Eiendom/byggested: Songe, 4909 SONGE

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
73	5		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
	Toralf Songe 4909 SONGE

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
	Melding om tiltak	03.01.00
	Igangsettingstillatelse etter søknad	
	Enkle tiltak	

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art: Nybygg – Garasje

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Bygningssjefen	12.01.00	7/00 BD

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig

Merknader

Ferdigattest gis da tiltakshaver har bekreftet at garasjen er utført i h.h.t søknad datert 03.01.00

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Tvedestrand	**07.01.02**	Frode Seiersnes **Bygningssjef**

Kopi til

Ferdigmelding

Til bygningsmyndighetene i Tvedestrand kommune

Arbeidet gjelder:					
Eiendom/ byggested	Adresse 4909 Songa	Gnr 73	Bnr 5.	Festenr	Seksjonsnr
Tiltak på bolig/fritids-eiendom plb § 81, 85, 86 a og 86 b	Arbeids art..... Garasje..... Byggets art.....				

Arbeidet er ferdig utført i samsvar med godkjent tillatelse

gitt i sak nr..... 007/00 ..... datert..... 31-12 01.

☒ Ferdigattest bes for ovennevnte byggeprosjekt da det er utført i h.h.t. godkjent søknad

31-12 01 — Dato

Torajf Songe — Tiltakshaver/Ansvarlig søker

Kulturminnerapport

Eiendom	4213 73/190		
Utskriftsdato	15.12.2025	**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.

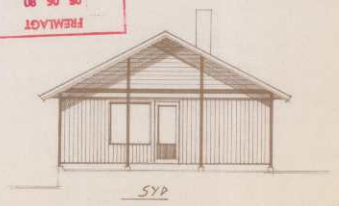
0 Berørte datasett

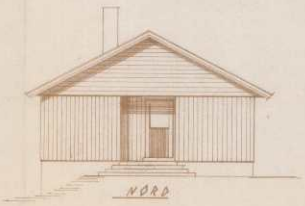
Ingen datasett

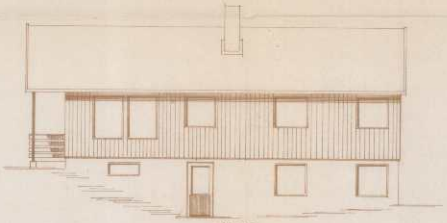
4 Sjekkede, ikke berørte datasett

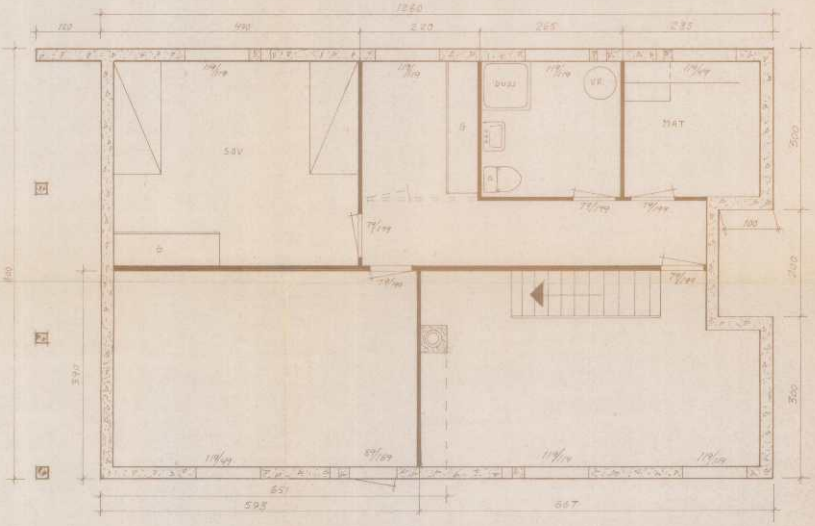
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

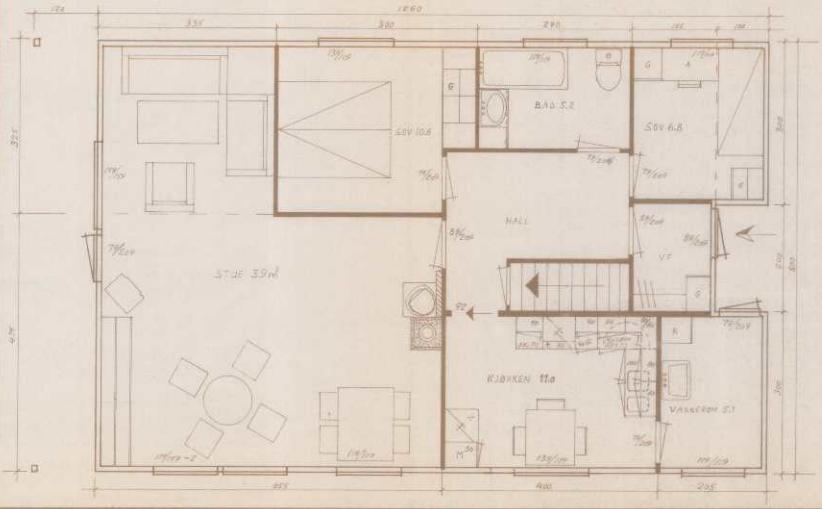
FREMLAGT
08. 06. 80
TVEDESTRAND BYGNINGSRÅD

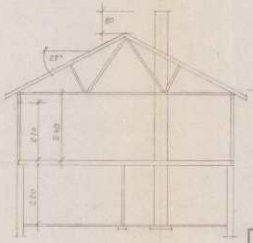


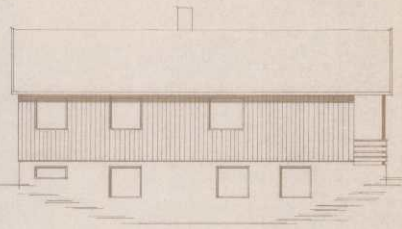












ENEBOLIG: GR.FL: 98m²
SONGE. TVEDESTRAND KOMM.
BYGGH.: TORALF SONGE SONGE

KJELLERPLAN - ETASJEPLAN-
FASADER - SNITT

Målestokk 1:50 1:100

Tegn. H.S. Kb. K.Song

Trac. Kb.

Erstatning for:

Erstattet av:

Aa Terrasse A2.

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

Utskriftsdato: 15.12.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4213	**Gårdsnr.**	73	**Bruksnr.**	190	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lindlandsveien 45, 4909 SONGE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	143
Navn	Kommuneplan 2017 - 2029
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.02.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4213/dokumenter/1253/Gjeldende%20bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20Kommuneplanens%20arealdel.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 680 m^2 **Arealbruk** Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende

Skatteetaten

Dato
03.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MAREN GODERSTAD
Songe terrasse 9 H0101
4842 ARENDAL

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4213 TVEDESTRAND

Gnr 73 Bnr 190 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Lindlandsveien 45, 4909 SONGE

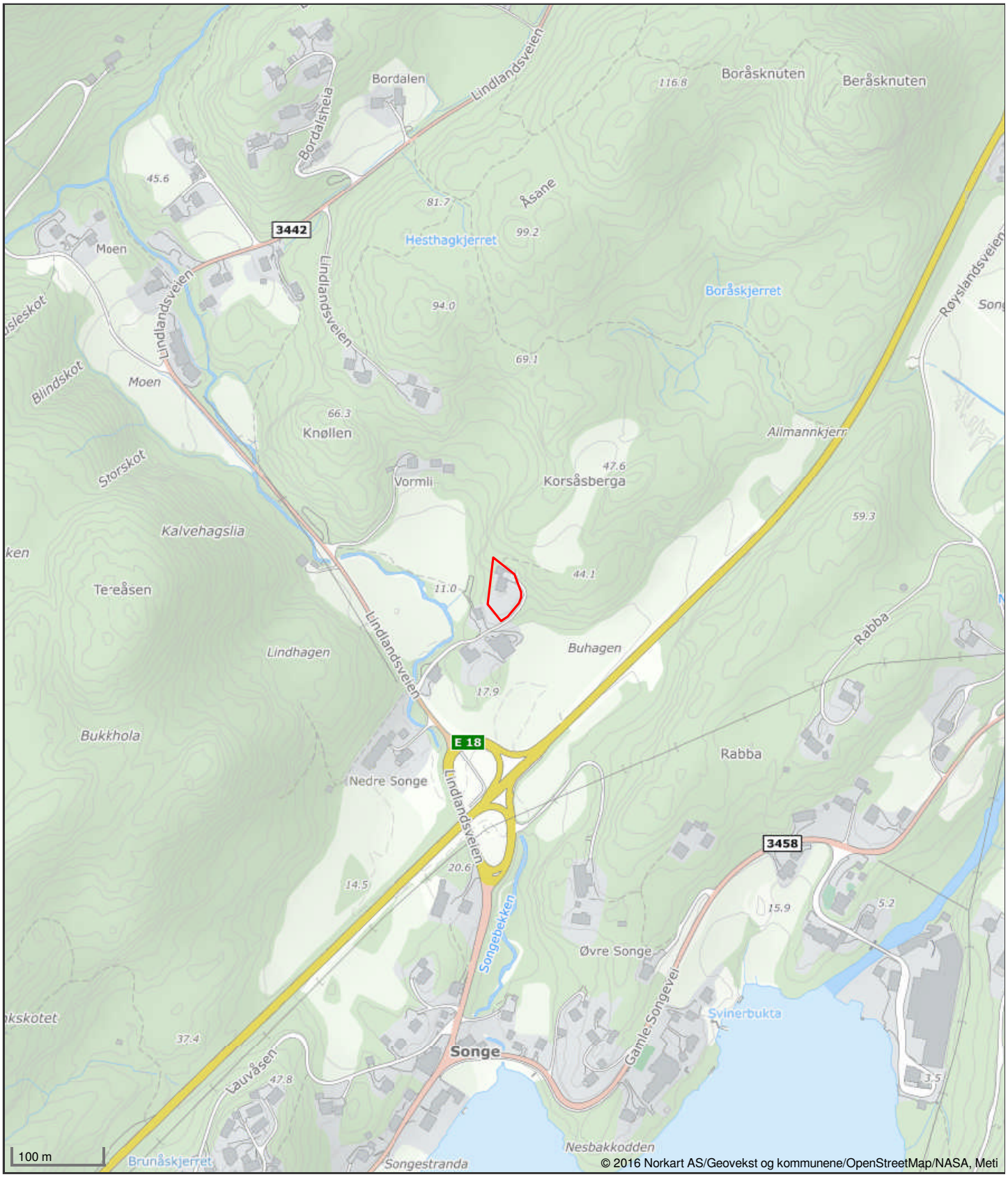
Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 707 020
Som sekundærbolig:	kr 2 828 081

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskriftsdato: 15.12.2025

Oversiktskart for eiendom 4213 - 73/190//



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

Ledningskart

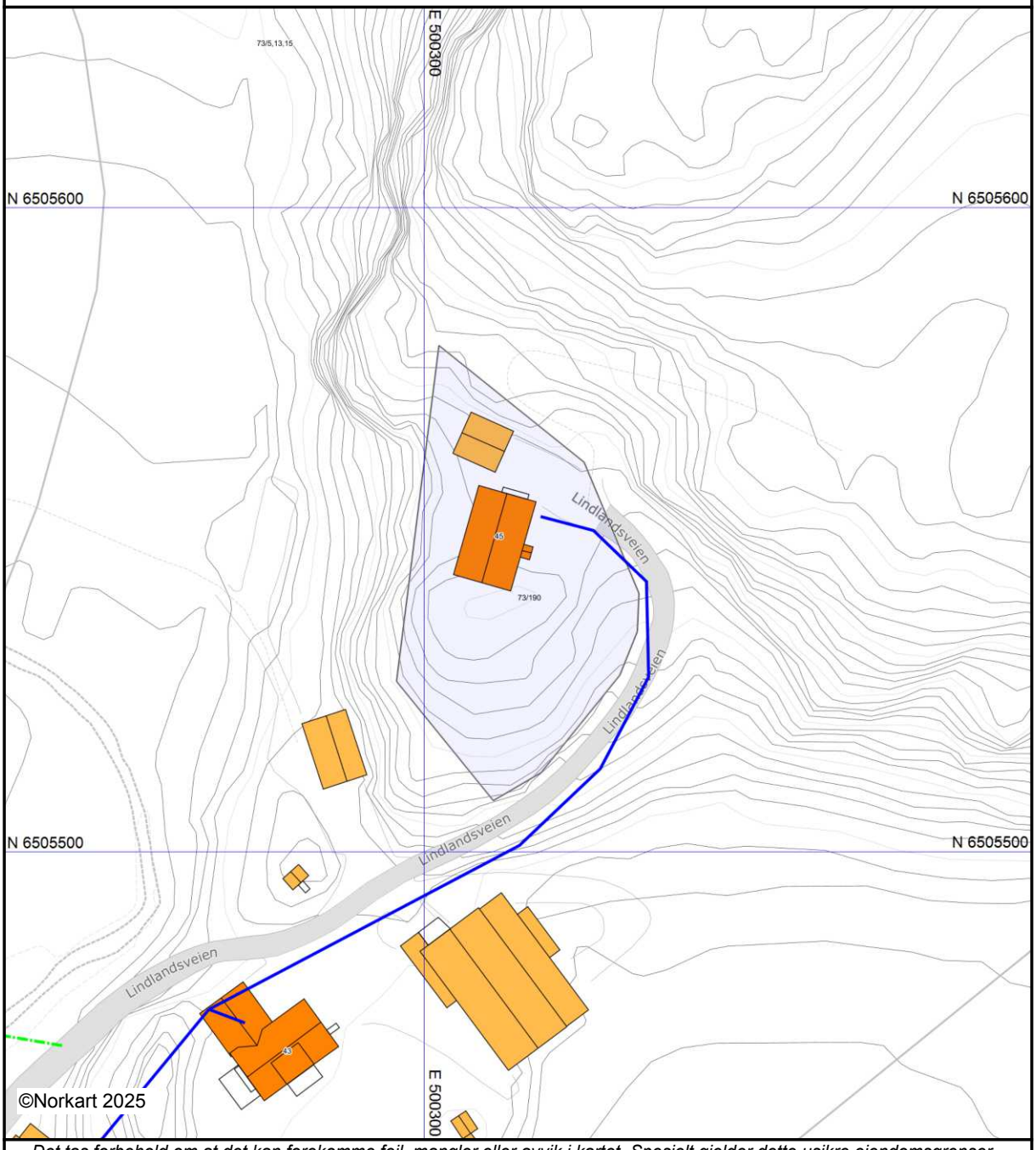
Eiendom: 73/190
Adresse: Lindlandsveien 45
Dato: 15.12.2025
Målestokk: 1:1000

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.

MIDLERTIDIG FORRETNING

Kommune
TVEDESTRAND

[x] uten grensejustering
[ ] med grensejustering

J. nr. 83/02

M25-02/3642

Midlertidig forretning for

Eiendom	Gnr. 73	Bnr. 190	Festenr.	
	Bruksnavn/adresse			
Representasjonspunkt	X 76930	Y 35970	Z	
	Kartblad BT017-1-61	[x] Landsnett		

Dagbokstempel
TINGLYST
30 DES. 2002
HOLT TINGRETT
DAGBOKNR.: 4307

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70, § 2 - 6, attesteres at det er rekvirert

Dato	18.04.2002		
Rekvirert	[X] delingsforretning for en parsell av [ ] kartforretning over festegrunn av	Gnr. 73	Bnr. 5
Rekvirent	Navn: Toralf Songe		
Tillatelse	[ ] bygningsrådet i møte den [X] etter delegasjon den	Dato 01.11.02	Sak nr. 182/02
	Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se pbl. § 63 nr. 3, jfr. § 95 nr. 2		
Beskrivelse	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr 73, bnr 5 i Tvedestrand kommune.		
Beliggenhet og grenser	[ ] er påvist i marken [x] er ikke påvist i marken	Anslått areal 3000 m2	
Innbetalte gebyrer	kr. 8355,- (inkl. oppmåling og tinglysing av midlertidig forretning)		
Målebrev	Frist for utstedelse av målebrev: 03.12.2005		

Underskrift

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist. Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen. Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Tvedestrand	03.12.2002	Helge Wroldsen Helge Wroldsen	TVEDESTRAND KOMMUNE OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN

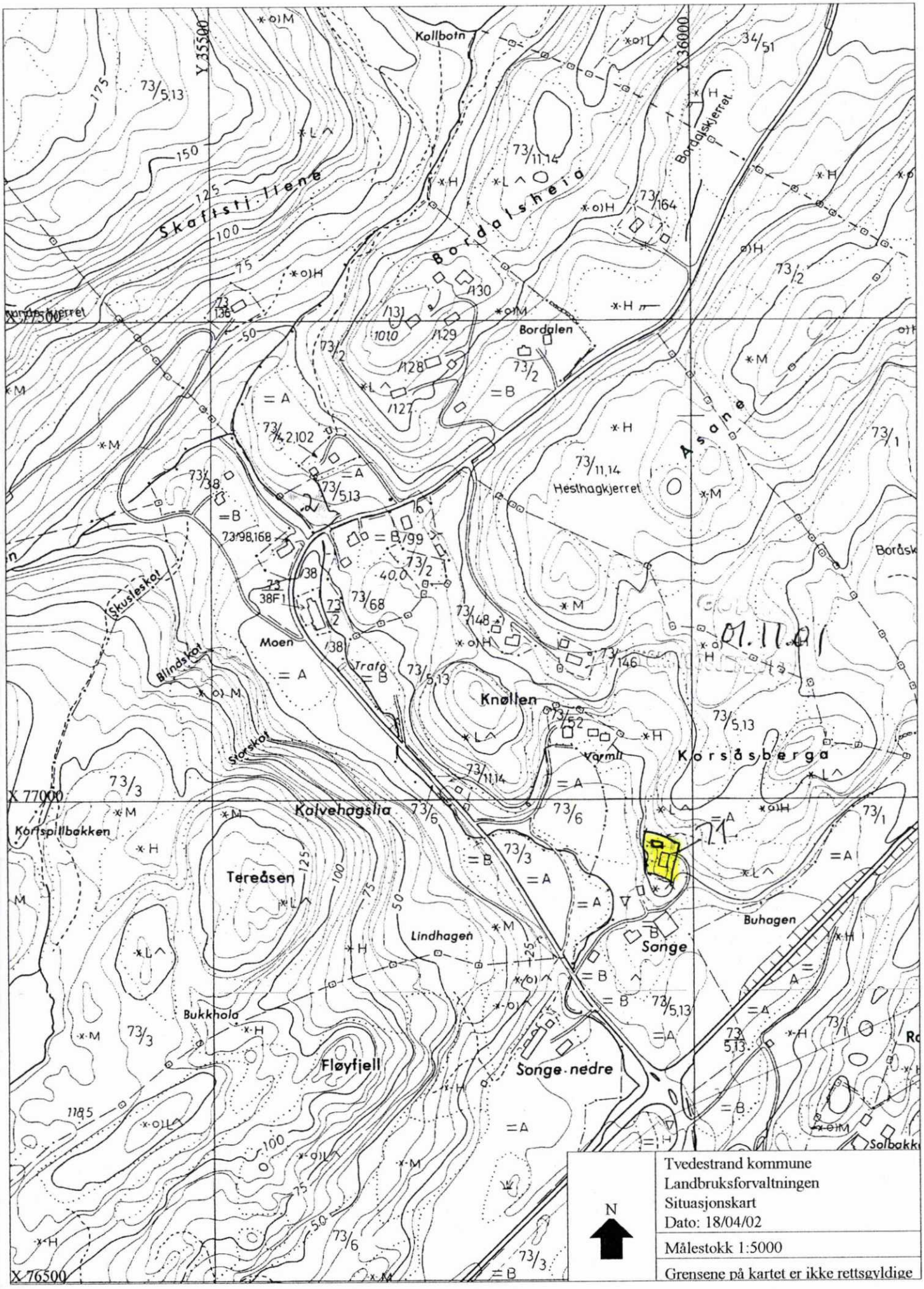
Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
	Doknr: 4307 Tinglyst: 30.12.2002 Emb. 035 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev

Dato	Målebrev nr.	Underskrift

K-blankett 5834 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-87


Kollbotn
Skaftstilene
Bordalsheia
Bordalskjerret
Bordalen
Asane
Hesthagkjerret
Moen
Trafo
Knøllen
Yarmli
Korsåsberga
Kalvehagslia
Korspillbakken
Tereåsen
Lindhagen
Bukkhola
Fløyfjell
Songe
Songe nedre
Buhagen
Skusleskot
Blindskot
Storskot
Y 35500
Y 36000
X 77000
X 76500
N
Tvedestrand kommune
Landbruksforvaltningen
Situasjonskart
Dato: 18/04/02
Målestokk 1:5000
Grensene på kartet er ikke rettsgyldige

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.

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

Dato: 16.12.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Restanser og legalpant

Gnr:	**73**	Bnr:	**190**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Lindlandsveien 45, 4909 SONGE**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

☐ **Restanser:**

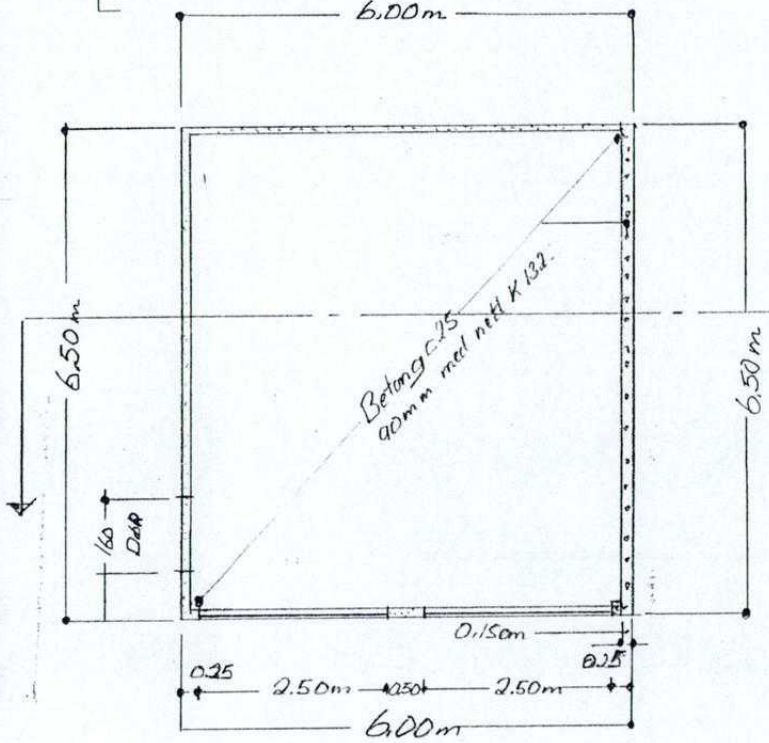
Byggmester
Odd Bjørn Sundsdal

Tlf. (041) 55 095
Mob.tlf.: (094) 82 085
Bankgiro: 2860.27.00900

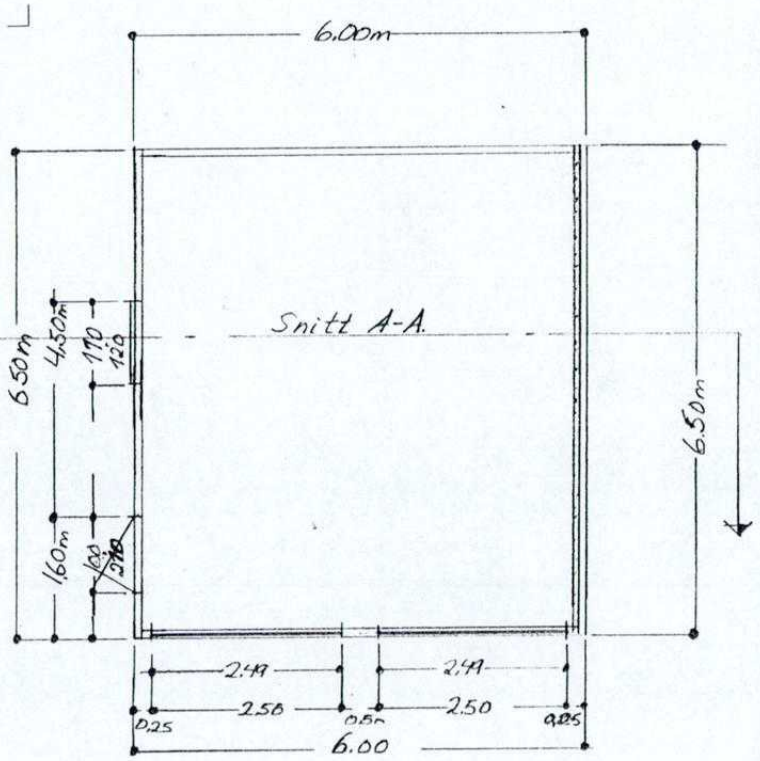
4909 SONGE

Garasje til Toralf Songe
4909 Songe. TLf 37164120
Gr nr 73 Br nr. 5.
Br gr fl. 39 m² Materiale. Betong og Tre.

Fundamentplan og plan.

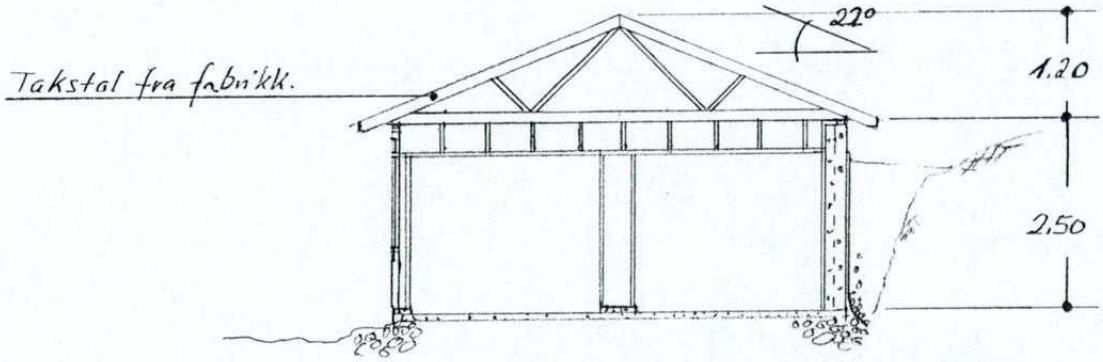


Fundamentplan for mur og betong



Plan.

GODKJENT
1 20 100
BYGNINGSSJEFEN I TVEDESTRAND

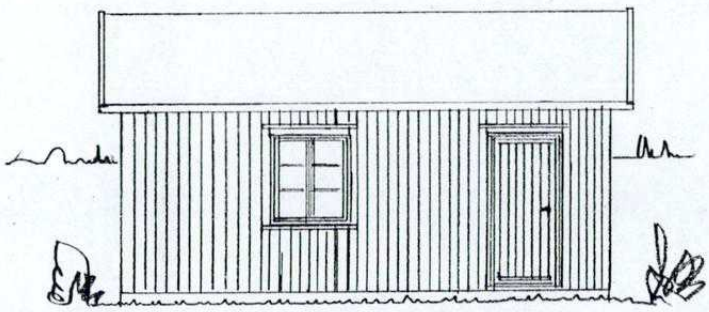


Byggmester
Odd Bjørn Sundsdal

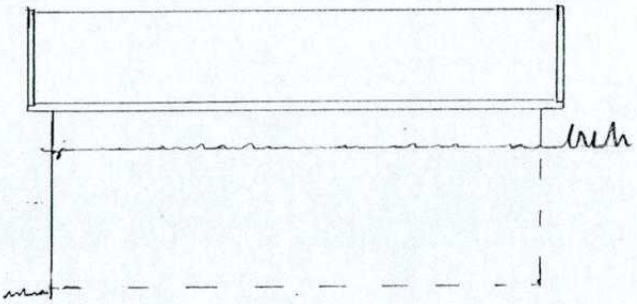
Tlf. (041) 55 095
Mob.tlf.: (094) 82 085
Bankgiro: 2860.27.00900

4909 SONGE

Garasje til Toralf Songe.
4909 Songe. Tlf 37164120
Grnr 73 Brnr 5.
Brgrfl. 39 m² Materiale Trc og Betong
Fasader

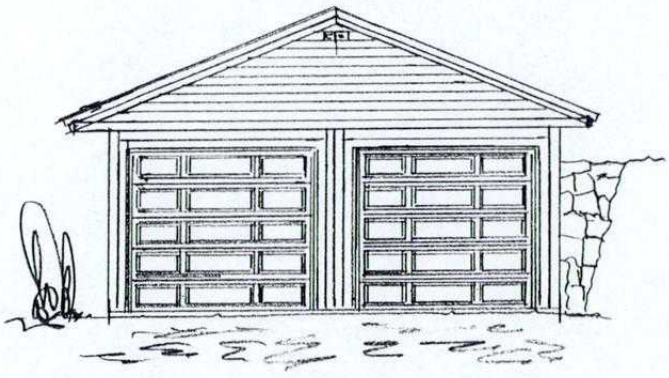


Fasade Vest

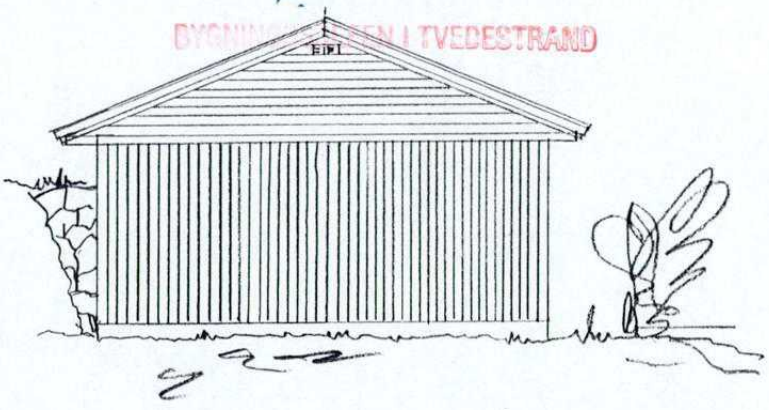


Fasade Øst.

GODKJENT
20 10
BYGNINGSRÅDET I TVEDESTRAND



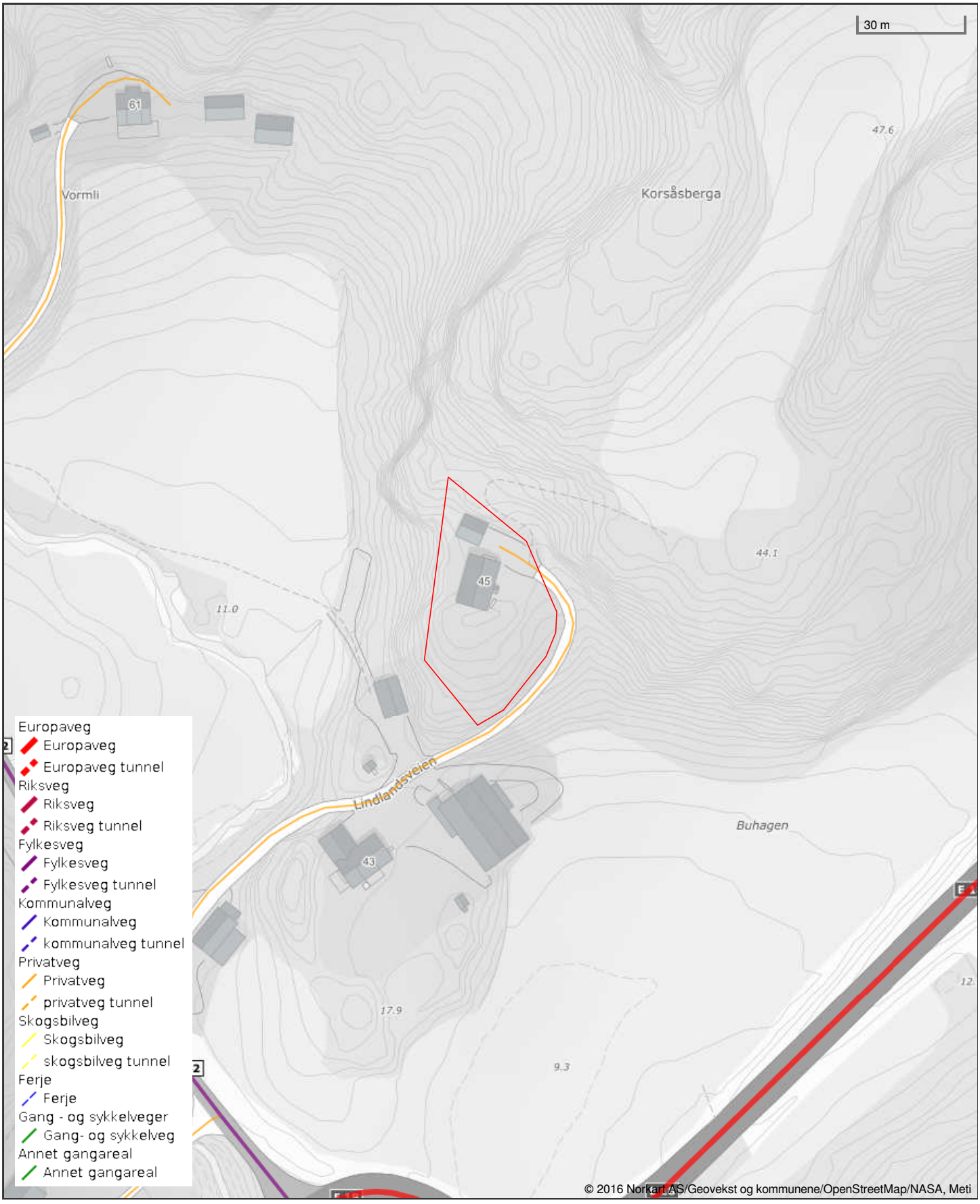
Fasade Syd



Fasade Nord.

Utskriftsdato: 15.12.2025

Vegstatuskart for eiendom 4213 - 73/190//



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.

Utskriftsdato: 15.12.2025

Eiendomskart for eiendom 4213 - 73/190//



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 679,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6505539,52	**Øst**	500313,73	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6505526,43	500295,68	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	52,63	
2	6505507,89	500310,78	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,91	
3	6505512,26	500318,19	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,60	
4	6505527,39	500330,45	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,47	
5	6505534,17	500333,2	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,32	
6	6505540,13	500333,46	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,97	
7	6505560,48	500324,92	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,07	
8	6505578,64	500302,3	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,01	

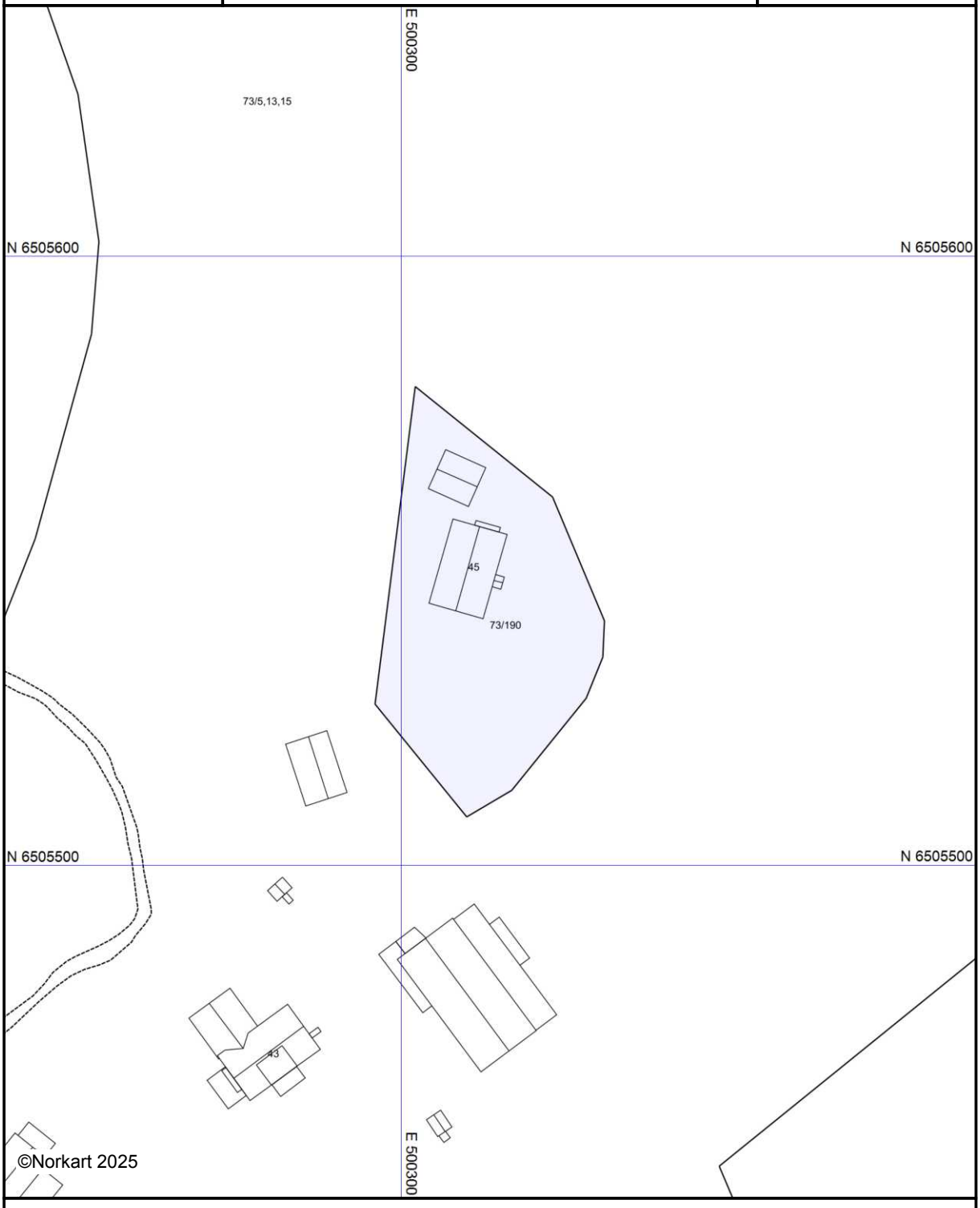
Tvedestrand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 73/190
Adresse: Lindlandsveien 45
Utskriftsdato: 15.12.2025
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

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:
Lindlandsveien 45, 4909 Songe
Gnr. 73, Bnr. 190, Tvedestrand kommune.

Oppdragsnummer:
307250133

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.
