PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

VALBERGHEIA 44

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Valbergheia 44B

Nabolaget Tvedestrand nordre - vurdert av 12 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Tvedestrand barneskole (1-7 kl.) 423 elever, 21 klasser	4 min 2.1 km
Lyngmyr skole (8-10 kl.) 246 elever, 18 klasser	5 min 2.7 km
Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser	8 min 4 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	28 min 27.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Svarttjennbakken Linje 152, 153	17 min 1.6 km
Grenstøl bussterminal Linje F5	10 min 5.4 km
Kristiansand Kjevik	1 t 9 min

BARNEHAGER

Lyngbakken barnehage (1-5 år) 84 barn	4 min 1.9 km
Bronsbu barnehage (1-5 år) 83 barn	8 min 4.2 km
Blåbærskogen naturbarnehage (0-5 å... 21 barn	9 min 4.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Tvedestrand	5 min
Joker Tvedestrand	5 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

VARER/TJENESTER

Grisen Storsenter	8 min
Vitusapotek Tvedestrand	5 min
Tvedestrand Vinmonopol	5 min

SPORT

Valbergheia	9 min
Aktivitetsområde Lyngbakken barneh...	4 min
Aktivitetshuset	5 min
SKY Fitness Tvedestrand	7 min

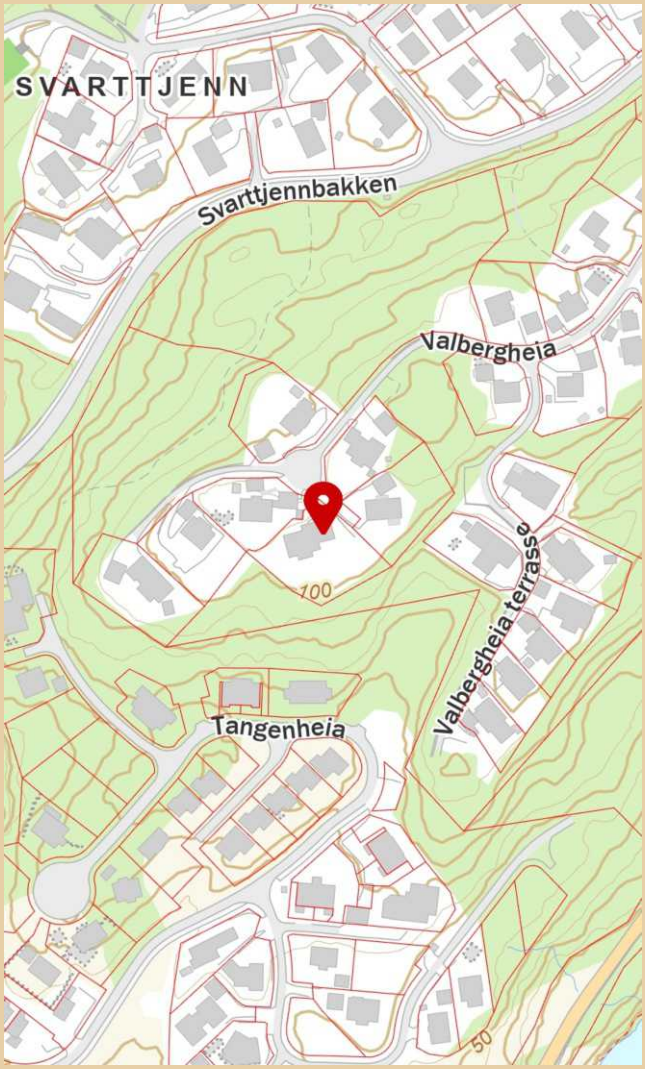
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk
Lite trafikk 92/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring



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
Valbergheia 44 , 4904 TVEDESTRAND
TVEDESTRAND kommune
gnr. 2, bnr. 160

Sum areal alle bygg: BRA: 347 m² BRA-i: 248 m²



Befaringsdato: 27.01.2026 **Rapportdato:** 28.01.2026 **Oppdragsnr.:** 19988-1342 **Referansenummer:** XJ2087

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Bygningssakkyndig AS

Takseringstjenester.

Rapportansvarlig

Ørjan Hansen

orjan@bygningssakkyndig.as

480 32 394



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.



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.



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.



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.



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.



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

Romslig enebolig med garasje og utleiedel på garasjeloft. Bygningen fremstår i normalt god stand, sett opp mot alder og forventet stand.

Det gjøres spesielt oppmerksom på følgende forhold, basert på observasjoner gjort på befaringsdagen:

– Rekkverk på balkong har en høyde som er lavere enn dagens krav.
– Utvendig trapp til garasjeloft vurderes som bratt og med for store åpninger, sett opp mot dagens HMS-krav.
– Det er registrert riss/sprekker i ringmurselementer/fibersementplater. Forholdet har ifølge eier vært uendret over tid.
– Fallforhold på bad/vaskerom i utleiedel avviker fra preakseptert løsning i forskrift på byggetidspunktet. Rommet benyttes med dusjkabinett.

Det gjøres ellers oppmerksomt på at eiendommen og deler av bygningskonstruksjonen var snødekt på befaringen og er derfor begrenset av dette.

Det henvises for øvrig til rapportens enkelte punkter og avsnitt.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

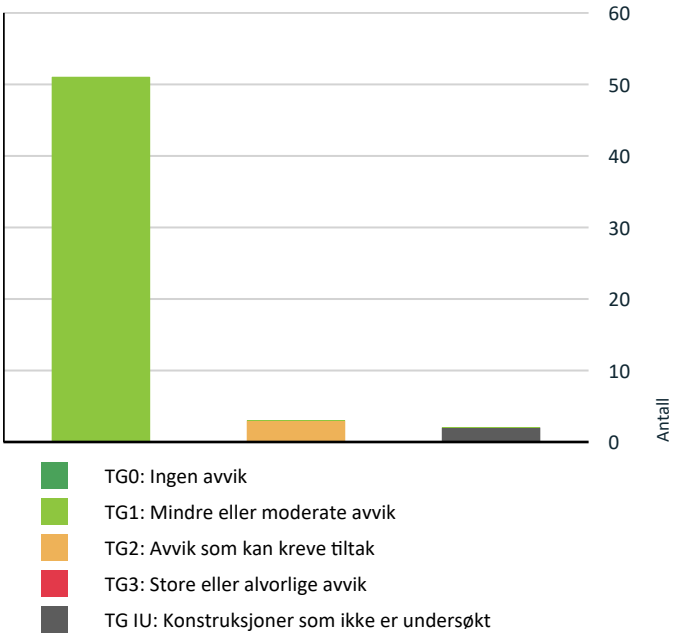
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som, basert på tilgjengelig dokumentasjon, samsvarer med dagens bruk.
Bygningssakkyndig kan ikke vurdere alle branntekniske forhold eller kommunale unntak. Det er ikke gjort destruktive inngrep for å vurdere oppbygging av bygningsdeler med brannmotstand.

Bygningssakkyndig AS
Trålum gården 8
4870 FEVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom - utleiedel > Overflater Gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2014

Kommentar
Automatisk innhentet fra system.

Anvendelse

Standard
God standard.

Vedlikehold
Opplysninger gitt av eier på befaringen:

Oppgraderinger/vedlikehold gjort av nåværende eier:

- Nullstilling av feilmelding på varmepumpen med påfølgende service utført 28.01.2026.

- Det er innredet til leilighet/utleiedel på garasjeloftet. Tiltaket er byggesøkt og godkjent. Tømrerarbeidet er utført som egeninnsats, mens gulvlegging, membran og tekniske fag er utført av firmaer, dokumentasjon er forevist. Arbeidene ferdigstilt i 2022.

- På badet er dusjkabinett byttet ut med badekar. Dusjkabinettet ble flyttet inn på wc-rom. Utført av firma.

- Skiftet kjøkkenkran i 2025.

- Satt inn vaskeromsinnredning på vaskerommet. Rørleggerarbeidet utført av firma.

- Byttet dimmere til kompatibel med ledpærer, utført av firma.

- Det er utført service og justering av ventilasjonsanlegget i fjor av firma.

Kjente feil:

- Luft til vann varmepumpe defekt på befaringsdagen, men feilmelding utbedret dagen etter.

- Oppsprekking i steniplatene på ringmuren. Slik var det da nåværende eier kjøpte boligen.

- Lita glipe mellom parkett og gulvlist bak sofa i stue/kjøkken. Har vært slik siden nåværende eier overtok boligen.

Tilbygg / modernisering

2022	Innredet garasjeloft til leilighet	Garasjeloft ble innredet som utleiedel. TIltaket er søkt om og godkjent av kommunen.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Tilstandsrapport

Taket er tekket med betongtakstein. Diffusjonsåpent forenklet undertak under taksteina, sett fra loft.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taket er inspisert fra kaldtloft. Det er ikke funnet tegn til lekkasjer med vurderinger foretatt fra gangbane på loft med lykt. Basert på alder, samt visuelle observasjoner gjort fra kaldtloft, er det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader på befaringsdagen. Det anbefales at taktekkingen inspiseres nærmere under forhold der tekkingen er snøfri.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG 1 Nedløp og beslag

Det er plastbelagte ståltakrenner og nedløp.
Helbeslått pipe.
Stigetrinn opp til skorsteinen over tak.
Det er montert snøfangere.

Taket var snødekt på befaringen - vurderingene er derfor noe begrenset som følge av dette. Tilstandsgrad settes ut i fra det man kunne se - sett opp mot alder og forventet gjenværende brukstid på bygningsdelene. Funksjon er ikke testet utover visuell kontroll.

TG 2 Veggkonstruksjon

Isolert og vindtettet bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Liggende og stående bordkledning. Kledningen er luftet. Det er registrert musebånd ved tilfeldig valgte kontrollpunkter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ved stikkprøvekontroll registrert åpninger i musetetting/musebånd ved enkelte hjørnekasser, hvor åpningen vurderes å overstige anbefalt maksimal størrelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak bør vurderes for å redusere risiko for at gnagere kan ta seg inn i konstruksjonen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kaldtloftet ble besiktiget på befaringen.
Takstoler i tre tekket med forenklet undertak og betongtakstein.
Ikke noe tegn til lekkasjer eller skader på innsiden.

Det er isolert over innvendig himling og det ligger dampsperre over himlingen i 2 etasje.

Gangbane etablert på midten. Loftet ble benyttet til lagring og bortstuing på befaringsdagen.
Takkonstruksjon er vurdert fra gangbane med lykt og det er kontrollert rundt pipestokken spesielt for å se etter spor etter lekkasjer.
Det ble ikke observert tegn til lekkasjer eller synlige skader i takkonstruksjonen på befaringsdagen.

TG 1 Vinduer

Isolerglassvinduer i tre fra byggeåret. Utvalgte vinduer og dører ble funksjonstestet på befaringsdagen og fungerte tilfredsstillende ved enkel betjening.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Isolert inngangsdør og terrassedører med isolerglass. Dørene er funksjonstestet og fungerte greit på befaringen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med trerekkverk og impregnert terrassebord.
Fremstår i grei stand med normale aldersslitasjer.
På grunn av snø- og isdekke var full vurdering av overflater, fallforhold og detaljer ikke mulig.

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

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp inn til garasjeloft bygget i tre. Dels snødekt på befaringen, vurderinger begrenset av dette i trinn osv.

Utvendig trapp til garasjeloft er vurdert som bratt, og med større åpninger mellom trinn enn det som anses tilfredsstillende etter dagens HMS-krav.
Vurderingen er basert på visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater med laminat/parkett og flis på gulv.
Det er plater på vegger og tak.
Overflatene fremstår med normale bruks- og aldersrelaterte slitasjer, uten at det er observert forhold som indikerer unormale avvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag i tre mellom etasjene. 1 etg har gulv mot grunn av betong.
Det er utført stikktest av retning med laser, på tilfeldig valgte kontrollsteder i tilfeldig utvalgte rom (3 kontrollmålinger per rom)
Det ble ved stikkprøvekontroll utført enkle laserbaserte kontrollmålinger på utvalgte steder. Det er registrert mindre høydeforskjeller innenfor det som vurderes som normalt for konstruksjonstypen og alder.
Rommene som ble vurdert var: (oppe: soverom nordøst,soverom sørvest og loftstue. Kjøkken, stue og tv-stue nede).

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med vedovn tilkoblet i stue. Det er ikke utført funksjonstesting eller kontroll av pipe utover visuell vurdering.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig malt svingtrapp i tre fra byggeåret. Trappen fremstår med normal bruks- og aldersslitasje basert på visuell vurdering.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Sluk og tettesjikt/membran er ikke fullt synlige for kontroll. Vurderingen er basert på tilgjengelige flater, opplysninger om alder og normal forventet brukstid. Tilstandsgrad 1 er satt basert på alder, tilgjengelige observasjoner og forutsatt normal utførelse iht. byggeår, da tettesjikt ikke er synlig for kontroll.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet.
Det er ca 35mm fall på gulvet fra døråpningen og bort til sluk under vasken
Vanskelig å få målt fallet eksakt under badekar. Badekaret ble løftet opp og det ble registrert at gulvet faller i alle fall en drøy centimeter mot sluket. Det er målt fall mot sluk som vurderes tilstrekkelig basert på tilgjengelige målinger. Det må påregnes måleusikkerhet, særlig under fastmontert sanitærutstyr

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Membran/tettesjikt lot seg ikke identifisere ved visuell inspeksjon av sluk. Det er ikke observert symptomer på lekkasje eller fuktrelaterte skader på befaringsdagen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Tilluftsspalte under døren.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Sluk og tettesjikt/membran er ikke fullt synlige for kontroll. Vurderingen er basert på tilgjengelige flater, opplysninger om alder og normal forventet brukstid. Tilstandsgrad 1 er satt, forutsatt at tettesjikt er forskriftsmessig utført og det ikke foreligger skjulte avvik.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har plater. Taket er malt.
Platene er ikke ført ned i sokkellist. Da rommet primært benyttes som vaskerom og våtsonen er begrenset til gulv, vurderes dette som akseptabel løsning basert på bruk og byggeår.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 22mm fra døråpningen. I det tekniske rommet er det ca 1 cm fall mot sluket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membran og løsning lar seg ikke identifisere ved besiktigelse av slukene. Sluk og membran er ikke fullt synlige for kontroll. Vurderingen er basert på tilgjengelige flater og normal forventet brukstid.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Praktisk innredet med skap og benkeplate. Opplegg for vaskemaskin.
Utslagsvask nedfelt i benkeplaten.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke hullborret mot vaskerommet da dette anses som unødvendig, da det ikke er noen vannbelastning på rommet. Det er gjort visuelle undersøkelser og fuktsøk uten at det er registrert noen tegn til avvik.

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Bad ved inngangsparti. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Sluk og tettesjikt/membran er ikke fullt synlige for kontroll. Vurderingen er basert på tilgjengelige flater, opplysninger om alder og normal forventet brukstid. Tilstandsgrad 1 er satt, forutsatt at tettesjikt er forskriftsmessig utført og det ikke foreligger skjulte avvik.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 18mm. Noe måleusikkerhet må påregnes da det er målt under kabinettet - kom ikke helt inn til sluket og/eller på baksiden av sluk, på grunn av dusjkabinettet. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28mm, under forutsetning om at det er membran opp langs dørterskel bak feielist.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Dusjkabinett er montert. Sluk og tettesjikt/membran er ikke fullt synlige for kontroll. Vurderingen er basert på tilgjengelige flater, opplysninger om alder og normal forventet brukstid. Tilstandsgrad 1 er satt, forutsatt at tettesjikt er forskriftsmessig utført og det ikke foreligger skjulte avvik.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Rommet har kun hatt dusjing via kabinett, noe som medfører begrenset direkte vannbelastning på gulv og vegger. Hulltaking er ikke foretatt, da rommet har dusjkabinett og det ikke er indikasjoner på fuktrelaterte avvik basert på visuelle observasjoner og fuktsøk.

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Sluk og tettesjikt/membran er ikke fullt synlige for kontroll. Vurderingen er basert på tilgjengelige flater, opplysninger om alder og normal forventet brukstid. Tilstandsgrad 1 er satt, forutsatt at tettesjikt er forskriftsmessig utført og det ikke foreligger skjulte avvik.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 20. Oppkant ved døren som er tettet med silikon og det forutsettes membranoppkant opp mot terskel bak silikon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det kan visuelt antydes at det er benyttet mansjett ved sluk, men dette kan ikke bekreftes uten inngrep.
Det forutsettes at membran ligger forskriftsmessig lagt under flisene ihht. normal utførelse og krav ved byggeåret.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Liten sprekk i sokkelen til dusjkabinettet ble registrert.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke hullborret mot badet da dette anses som unødvendig, da det ikke er noen vannbelastning på rommet. Rommet har dusjkabinett, og det har

det hatt siden byggeår. Dette medfører ingen vannbelastning på våtsonene. Det er gjort visuelle undersøkelser og fuktsøk uten at det er registrert noen tegn til avvik.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM - UTLEIEDEL

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM - UTLEIEDEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Litt bruksmerker på overflater.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM - UTLEIEDEL

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 7mm fra døren og bort til sluket. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 46.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk ihht. preakseptert løsning i tek 17.
Forholdet utgjør ikke noe stort problem i praksis, da det er installert dusjkabinett. Dagens fallforhold er ikke egnet for dusjing rett på gulv, det anbefales videre bruk av kabinett. Rommet er sikret mot lekkasjer ved at det er god oppkant mot dørterskel. Avviket vurderes som et forskriftsavvik knyttet til fallforhold, og ikke som en påvist funksjonssvikt ved dagens bruk med dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Konsekvensen er at man må opprettholde dusjkabinettløsning, da gulvet er lite egnet for direkte vannbelastning.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM - UTLEIEDEL

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Dusjkabinett er montert. Sluk og tettesjikt/membran er ikke fullt synlige for kontroll. Vurderingen er basert på tilgjengelige flater, opplysninger om alder og normal forventet brukstid. Tilstandsgrad 1 er satt, forutsatt at tettesjikt er forskriftsmessig utført og det ikke foreligger skjulte avvik.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM - UTLEIEDEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM - UTLEIEDEL

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM - UTLEIEDEL

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet benyttes med dusjkabinett og det ikke er indikasjoner på fuktskader ved visuell kontroll og fuktsøk.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med over- og underskap og integrerte hvitevarer. Frittstående kjøl- og fryseskap. Frontene er profilerte.
Innredningen fremstår i god stand med normal bruksslitasje. Komfyrvakt og automatisk vannstopper er montert.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Forsert avtrekk over koketoppen som fungerte greit på befaringen.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN - UTLEIEDEL

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med over- og underskap og integrerte hvitevarer.
Slette overflatebehandlede fronter.
Innredningen fremstår i ok stand med normale aldersslitasjer.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN - UTLEIEDEL

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt visuell kontroll i tilgjengelige rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er av plast. Det er ikke observert synlige lekkasjer på tilgjengelige deler på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Anlegget var i drift på befaringsdagen. Det er ikke utført målinger av luftmengder eller kontroll av innregulering.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Boligen er oppvarmet med luft-til-vann varmepumpe. Utedelen var ute av funksjon på befaringsdagen, men har blitt reparert av serviceteknikker innen tilstandsrapportens ferdigstillelse, dokumentasjon mottatt per epost.

TG 1 Varmtvannstank

Ca. 300 liters varmtvannsbereder fra byggeåret. Berederen var i drift på befaringsdagen. Det er ikke foretatt kontroll av restlevetid eller innvendig tilstand. Står plassert slik at tanken kan dreneres mot vanntett gulv med sluk.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme i deler av boligen. Anlegget er ikke funksjonstestet utover at det var i drift på befaringsdagen.
Vannbåren varme som gir varme til boligens 1 etg, bad 2 etg, bad i utleiedel og bod/verksted i garasjen, iflg. eier.
Oppvarmes av luft til vann varmepumpe.

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.

Elektrisk anlegg fra byggeåret. Oppgradert av firma i senere tid i forbindelse med etablering av utleiedel, skiftet til ledpærer m.v. Dokumentasjon er fremvist på befaringen.
Vurderingene er basert på visuell kontroll og opplysninger gitt av eier.

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.
   2014

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

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?
Ukjent

Generell kommentar

Det er i følge eier ikke utført egeninnsats, kun bruk av elektrofirmaer på arbeidene. Det foreligger dokumentasjon som er fremvist.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er, basert på visuelle observasjoner, etablert på fyllmasser som vurderes å være drenerende. Det er ikke utført undersøkelser av grunnforhold eller fundamentering.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Det forutsettes at bygningen har fuktsikring og drenerende masser mot grunnen, i tråd med normal byggeskikk for byggeår. Forholdet er ikke kontrollert. Ifølge eier er det etablert slukrist foran garasjeporten som tiltak mot overflatevann.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ved visuell kontroll registrert mindre riss og sprekker i fibersementplater ved ytterkant av grunnmur. Enkelte plater har løsnet noe i nedkant. Ifølge eier var forholdet tilsvarende ved overtakelse, og det er ikke opplyst om endringer over tid.
Det mangler egnet fugemasse mellom fibersementplatene i skjøtene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak bør vurderes, eksempelvis sikring, tetting eller utskifting av berørte plater. Omfanget bør avklares nærmere.

TG IU Terrengforhold

Terrengforholdene var snødekt på befaringsdagen og kunne derfor ikke vurderes i detalj. Det bør påregnes nærmere vurdering når forholdene er snøfrie.

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 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2014. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2014. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er ikke foretatt kontroll av trasé, dybde, isolasjon eller tilstand.

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.

Dette punktet omfatter forhold som ved visuell vurdering på befaringsdagen fremstår som åpenbare avvik med betydning for helse, miljø og sikkerhet. Vurderingene er gjort opp mot gjeldende krav på befaringstidspunktet. HMS-vurderingene er basert på åpenbare og lett synlige forhold. Det kan forekomme andre forhold som ikke er avdekket ved visuell vurdering.

Trapp til garasjeloft: Trapp til garasjeloft vurderes som bratt, og med større åpninger enn det som anses tilfredsstillende etter dagens HMS-krav. Forholdet er basert på visuell vurdering.
Rekkverk balkong: Rekkverkshøyde på balkong er målt til om lag 90 cm. Dagens krav er minimum 100 cm. Forholdet vurderes derfor som et avvik opp mot gjeldende sikkerhetskrav.
Radon: Det må legges til grunn at det er etablert radonsperre basert på byggeår. Det er ikke foretatt radonmålinger i forbindelse med befaringen.

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

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

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

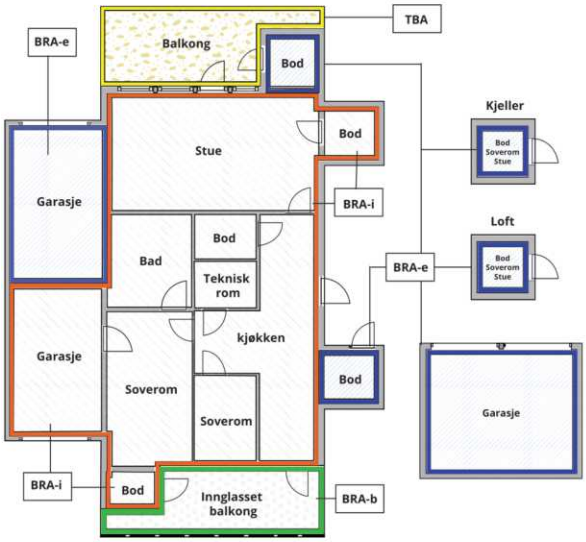
Hva er måleverdig areal?

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)**
1. Etasje	124	61		185	
2. Etasje	124	38		162	13
SUM	**248**	**99**			**13**
SUM BRA	**347**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entre/hall, bad, vaskerom, teknisk rom, stue/kjøkken, stue, walk-in closet, bad 2	Garasje	
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5 / loftstue, bad, bod	Stue/kjøkken - utleiedel, soverom - utleiedel, bad/vaskerom - utleiedel	

Kommentar

Oppgitte arealer kan ikke alene benyttes som grunnlag for beregning av eiendommens markedsverdi.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som, basert på tilgjengelig dokumentasjon, samsvarer med dagens bruk. Bygningssakkyndig kan ikke vurdere alle branntekniske forhold eller kommunale unntak. Det er ikke gjort destruktive inngrep for å vurdere oppbygging av bygningsdeler med brannmotstand.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se avsnittet "vedlikehold" hvor eier har forklart om håndverkertjenester.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Ørjan Hansen	Takstingeniør
	Jeanette Ausel	Kunde
	Sindre Ausel	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4213 TVEDESTRAND	2	160		0	1629.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Valbergheia 44

Hjemmelshaver
Ausel Jeanette, Ausel Sindre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i boligfelt kort vei fra Tvedestrand sentrum.

Adkomstvei

Offentlig vei inn til eiendommen.

Tilknytning vann

Boligen er via private stikkledninger tilkoblet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Boligen er via private stikkledninger tilkoblet kommunalt avløpsledning.

Om tomten

Selveier tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	27.01.2026		Fremvist		Nei
Fra Infoland	27.01.2026		Fremvist		Nei

Bygningssakkyndig AS
Trålum gården 8
4870 FEVIK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	feil på varmepumpe utbedret, dokumentert med epost fra eier.
2	30.01.2026	
3	30.01.2026	

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/XJ2087

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.
307260006

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jeanette Ausel	Sindre Ausel

Gateadresse
Valbergheia 44

Poststed	Postnr
TVEDESTRAND	4904

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

Polise/avtalenr.: 1192975

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: 307260006

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Røropplegg til utleiedel og installert baderomsmøbler , installering av badekar på hovedbadet nede, installere dusjkabinett på gjestetoalett nede, installering på vaskerom nede, skifte av kjøkkenkran, service vannbåren varme. Jeg monterte baderomsplater på vegger etter godkjent anvisning og våtromsgodkjenning.
Arbeid utført av	Kjetil Bringsverd VVS AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble lagt belegg av Tvedestrand interiør i uteleiedel

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Godkjent byggesøknad av utleiedel samt våtromsgodkjenning

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Røropplegg til utleiedel, installering av badekar på hovedbadet nede, installere dusjkabinett på gjestetoalett nede, installering på vaskerom nede, skifte av kjøkkenkran, service vannbåren varme.
Arbeid utført av	Kjetil Bringsverd vvs AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Dekningsplatene til grunnmur har sprekker/smuldringer og var sånn da vi overtok huset. Vi fikk beskjed om at det var dårlig kvalitet på platene og at det var en garantisak. Nye plater ligger i garasjen og vil følge med til ny eier ved salg for utbedring.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vi opplever at det kan være sukkermaur på kjøkken/stue om våren.

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 av el-anlegg i leilighet, skifte av dimmere og installasjon av taklampe. Det er også installert el-bil lader
Arbeid utført av	Tvedestrand Elektro AS

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

Document reference: 307260006

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er installert Easee-lader for elbil. Ladekabel følger ikke med.

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

Beskrivelse: Eiendommen selges med godkjent utleiedel.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leiligheten er godkjent av Tvedestrand kommune.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi bruksendret arealet over garasje til leilighet i 2022.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Den er godkjent av Tvedestrand kommune.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 307260006

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: 307260006

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jeanette Ausel	0b79e38483a42cd1491f4 9bd9a3285fa4059bfb9	29.01.2026 21:15:10 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sindre Ausel	806e597df8b1e4ebf4ab9 8a16f5f2ae0892303e8	29.01.2026 21:13:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 307260006

→ 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	TOMT NR. 37, VALBERGHEIA	Beregnet areal	1629.2
Etablert dato	14.03.2002	Historisk oppgitt areal	1663,7
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☐ 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	2/160
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	21.05.2014 21.05.2014			2/140, 2/159, 2/160, 2/164
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	15.08.2013 06.09.2013	2011/290 8/11		2/160 (-54,1), 2/164 (54,1) 2/140, 2/165
Kartforretning Kartforretning	09.01.2007	3591 12/02		2/160 (1663,7)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	14.03.2002			2/140 (-1500), 2/160 (1500)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6498230.15	496853.72	0	Ja	1629.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AUSEL JEANETTE F050598*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Valbergheia 44 4904 TVEDESTRAND	Bosatt (B)
AUSEL SINDRE F271293*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Valbergheia 44 4904 TVEDESTRAND	Bosatt (B)

Adresser

Vegadresse: Valbergheia 44

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4904 TVEDESTRAND	Kirkesogn	05080103 Tvedestrand
Grunnkrets	205 Tveite	Tettsted	3531 Tvedestrand
Valgkrets	1 Tvedestrand		

Vegadresse: Valbergheia 44 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4904 TVEDESTRAND	Kirkesogn	05080103 Tvedestrand

Grunnkrets	205 Tveite	Tettsted	3531 Tvedestrand
Valgkrets	1 Tvedestrand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300413364		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	24.06.2015
2	300413364	1	Ombygging	Ferdigattest (FA)	30.05.2022

1: Bygning 300413364: Enebolig (111), Ferdigattest 24.06.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	397
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	397
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	45
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	45
Avløp		Bebygd areal	230
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	16.12.2013	19.12.2013	
Midlertidig brukstillatelse	14.10.2014	29.12.2014	
Ferdigattest	24.06.2015	24.06.2015	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Valbergheia 44	H0101	2/160	353	13	2	2	Kjøkken
Bolig	Valbergheia 44B	H0201	2/160	45	1	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	221	0	221	45	0	45
H01	1	176	0	176	0	0	0

2: Bygningsendring 300413364-1: Ombygging, Ferdigattest 30.05.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	45
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	45
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	45
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	45
Avløp		Bebygd areal	

Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	16.02.2022	16.02.2022	21/6540
Ferdigattest	30.05.2022	30.05.2022	21/6540

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Valbergheia 44B	H0201	2/160	45	1	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	45	0	45	45	0	45

Kommunale gebyrer

Gnr **2** Bnr **160** Fnr Snr

Adresse **Valbergheia 44**

Vannmåler nei

Forbruk m3

Offentlig vann ja

Offentlig kloakk ja

Gebyr	Gebyr i 2026
Vann	5322
Avløp	7827
Feiing	383

Eiendomsskatt 2025 12264

ÅRSGEBYR RENOVASJON OG SLAM

Kommunenummer	Kommunenavn	Gårdsnr	Bruksnr	Festenr	Seksj.nr
4213	Tvedestrand	2	160		
Adresse til bygningen:		**Eiers navn:**			
Valbergheia 44		Jeanette Ausel			
Bygningstype iflg matrikkel:					
Avtalenummer: 111522		*Kundenummer: 119101*			

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: 20.01.2026

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

Åse Trydal

NB! Fritidsboliger:

Nøkkel til avfallsbu SKAL følge hytta!!

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

Utskriftsdato: 17.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4213	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	160	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Valbergheia 44, 4904 TVEDESTRAND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	143
Navn	Kommuneplan 2017 - 2029
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.02.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4213/dokumenter/1253/Gjeldende%20bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20Kommuneplanens%20arealdel.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 629 m^2 **KPHensynsonenavn** H910 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 1 629 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	077

Navn	VALBERGHEIA
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.09.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4213/dokumenter/367/77.%20B-Valbergheia.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 314 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 315 m^2 **Formål** Friluftsområde

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

Dato: 19.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Restanser og legalpant

Gnr:	**2**	Bnr:	**160**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Valbergheia 44, 4904 TVEDESTRAND**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

☒ **Restanser:**
4974,55

Tvedestrand kommune
Byggesak

Sindre Ausel
Valbergheia 44
4904 TVEDESTRAND

Dato: 30.05.2022
Vår ref: 21/6540-5
Deres ref:
Saksbeh.: Silje Severinsen
Tlf.

Vedtak - Ferdigattest - Bruksendring - gnr 2 bnr 160 - Valbergheia 44

Delegert vedtak i byggesak:

- Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 gis herved ferdigattest for bruksendring av 2.etg over garasje til boenhet.

Søknad om ferdigattest er mottatt av kommunen 25.05.22.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige i tiltaket må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Med hilsen

Silje Severinsen
Rådgiver byggesak

Brevet er ekspedert elektronisk, og har derfor ingen signatur.

Tvedestrand kommune
Postboks 38, 4901 Tvedestrand

Denne meldingen gir viktige opplysninger til den som ønsker å påklage den avgjørelsen som er truffet

Hvem kan du klage til?	Klagen sendes til kommunen, som skal foreta en vurdering før den sendes klageinstansen, som er Statsforvalteren i Agder
Klagefrist	Klagefristen er **tre – 3 – uker** fra den dag du mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Ved behov for forlenget frist kan man søke om dette med en vedlagt begrunnelse.
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom du mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan du kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen du mottar begrunnelsen.
Innholdet i klagen	Du må presisere: - Hvilket vedtak det klages på - Årsaken til klagen - Hvilke endringer som ønskes - Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen Klagen må undertegnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er mulig å søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er avgjort (oppsettende virkning).

En eventuell klage sendes til: Tvedestrand Kommune, Postboks 38, 4901 Tvedestrand

Tvedestrand kommune
Enhet for plan, miljø og eiendom

«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

Delegert vedtak i byggesak

Delegert vedtaksnr:	Saksnr:	Saksbehandler	Dato
180/15	2013/1400	Ellen Langfeldt Sines, 37 19 95 00	12.06.2015

Vedtak - Ferdigattest bolig med garasje gnr 2 Bnr 160, Valbergheia 44

Tiltakssted: Valbergheia 44 **Gnr/Bnr: 2/160**

Tiltaket: Bolig og garasje

Tiltakshaver: Siv Iren Eilertsen og Jørn Synstrud

Ansvarlig søker: Lindal Entreprenør AS

Delegert vedtak i byggesak:

- Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 21-10 usteder kommunen ferdigattest.

Søknad om ferdigattest er mottatt av kommunen 15.05.15.

Vurdering:

- Ansvarlig søker bekrefter med søknaden at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest samt at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelse av 24.10.15.

- Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

- Gjennomføringsplanen bekrefter at alle fagområder er avsluttet og at samsvarserklæringer for fagområdene foreligger.

Konklusjon:
Det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra ansvarlig søker.

Med hilsen

Ellen Langfeldt Sines
Saksbehandler

Sendt til:
Lindal entreprenør AS
Siv Iren Eilertsen og Jørn Synstrud

MIDLERTIDIG FORRETNING

Kommune: TVEDESTRAND

[x] uten grensejustering
[ ] med grensejustering

J. nr.: 12/02

M5-02/3591

Midlertidig forretning for

Eiendom	Gnr. 2	Bnr. 160	Festenr.	
	Bruksnavn/adresse: Tomt nr. 37, Valbergheia			
Representasjonspunkt	X 69584	Y 32575	Z	
	Kartblad: BT015-1-33	[x] Landsnett		

Dagbokstempel: TINGLYST 17 APR. 2002 HOLT TINGRETT DAGBOKNR.: 1300

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

Dato	20.02.2002		
Rekvirert	[x] delingsforretning for en parsell av [ ] kartforretning over festegrunn av	Gnr. 2	Bnr. 140
Rekvirent	Navn: Tvedestrand Vekst A/S		
Tillatelse	[ ] bygningsrådet i møte den [x] etter delegasjon den	Dato 26.02.02	Sak nr. 26/02
	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 2, bnr 140 i Tvedestrand kommune.		
Beliggenhet og grenser	[ ] er påvist i marken [x] er ikke påvist i marken	Anslått areal: ca 1500 m2	
Innbetalte gebyrer	kr. 8305,- (inkl. oppmåling og tinglysing av midlertidig forretning)		
Målebrev	Frist for utstedelse av målebrev: 14.03.2005		

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	14.03.2002	Helge Wroldsen Helge Wroldsen	TVEDESTRAND KOMMUNE OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN

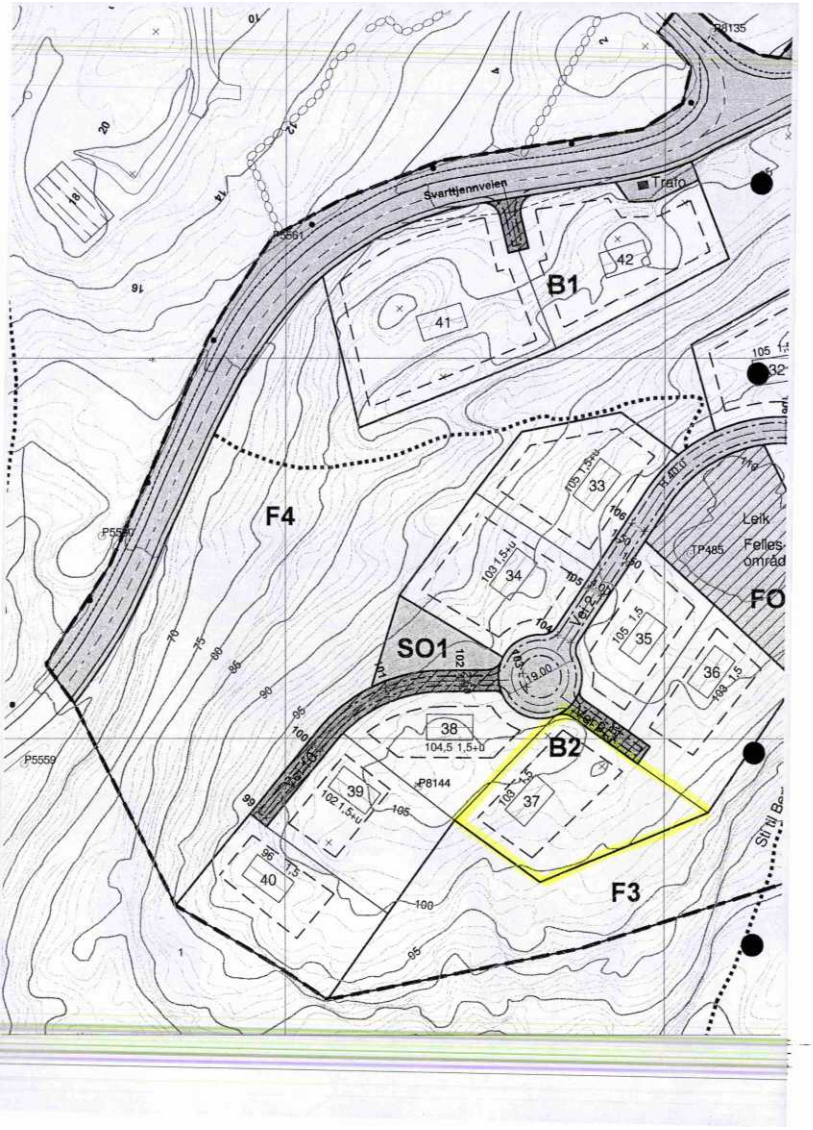
Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
	Doknr: 1300 Tinglyst: 17.04.2002 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


Svarttjennveien
Trafo
B1
B2
F3
F4
SO1
FO
Lekk
Felles
område
41
42
32
33
34
35
36
37
38
39
40
P8135
P5561
P5560
P5559
P8144
TP485

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:

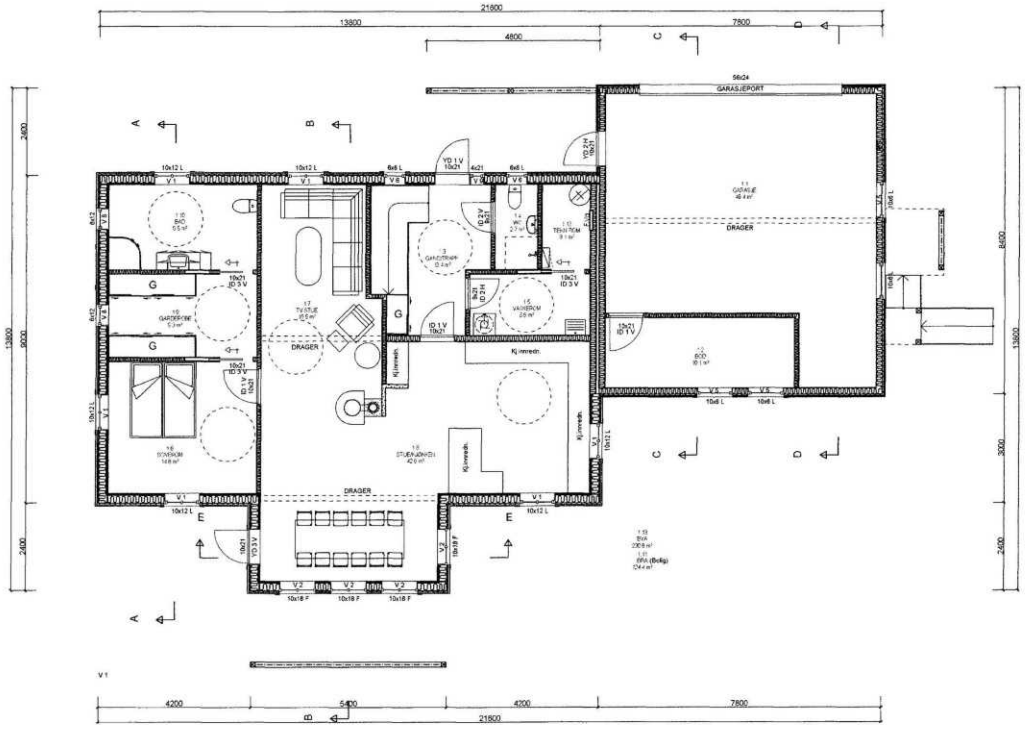
- Furøya og Hestøya
- Lyngør fyrstasjon og Kjeholmen

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.



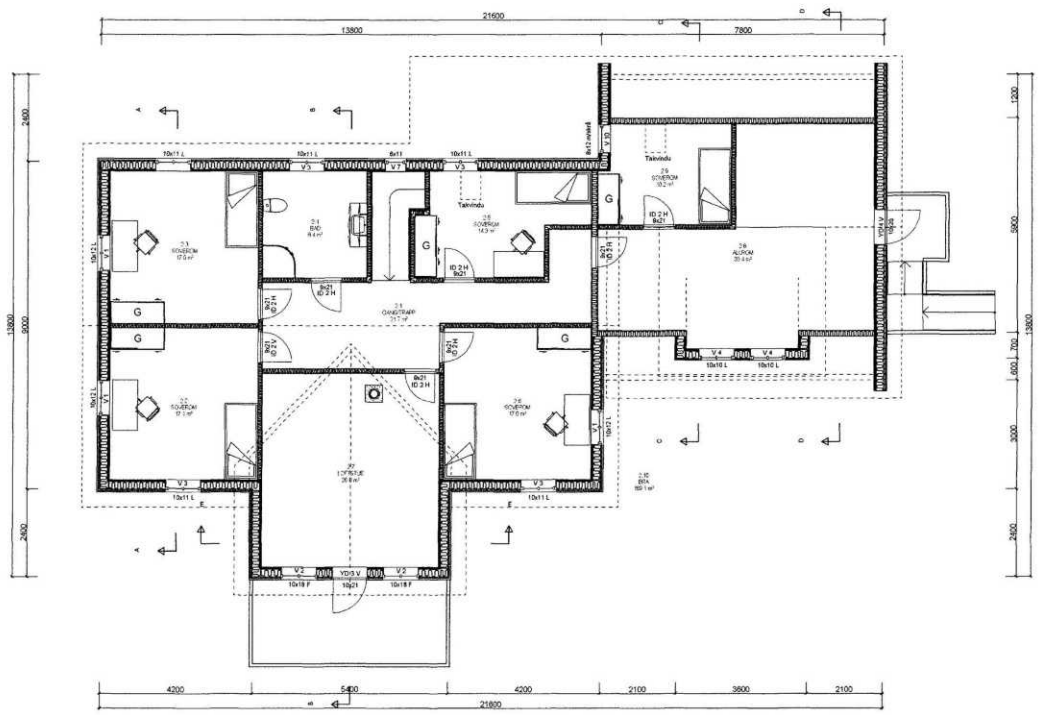
Pr nr 1116

DATA DESIGN SYSTEM

LINDAL

Tiltakshaver:	Siv Iren Eilertsen/Jørn Sinsterud		
Byggeplass:	Valbergheia 44	Dato:	16.10.2013
Kommune:	Tvedestrand	Tegn:	JL/ts
Gnr: 2	Bnr: 160 Mål: 1 : 100 A3 - format	Prosjekt:	1351_E
Plan 1.etg		Tegn.nr:	501

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett



Pr nr 1116

DATA DESIGN SYSTEM

LINDAL

Tiltakshaver: Siv Iren Eilertsen/Jørn Sinsterud

Byggeplass: Valbergheia 44

Kommune: Tvedestrand

Gnr: 2 Bnr: 160 Mål: 1 : 100 A3 - format

Plan 2.etg

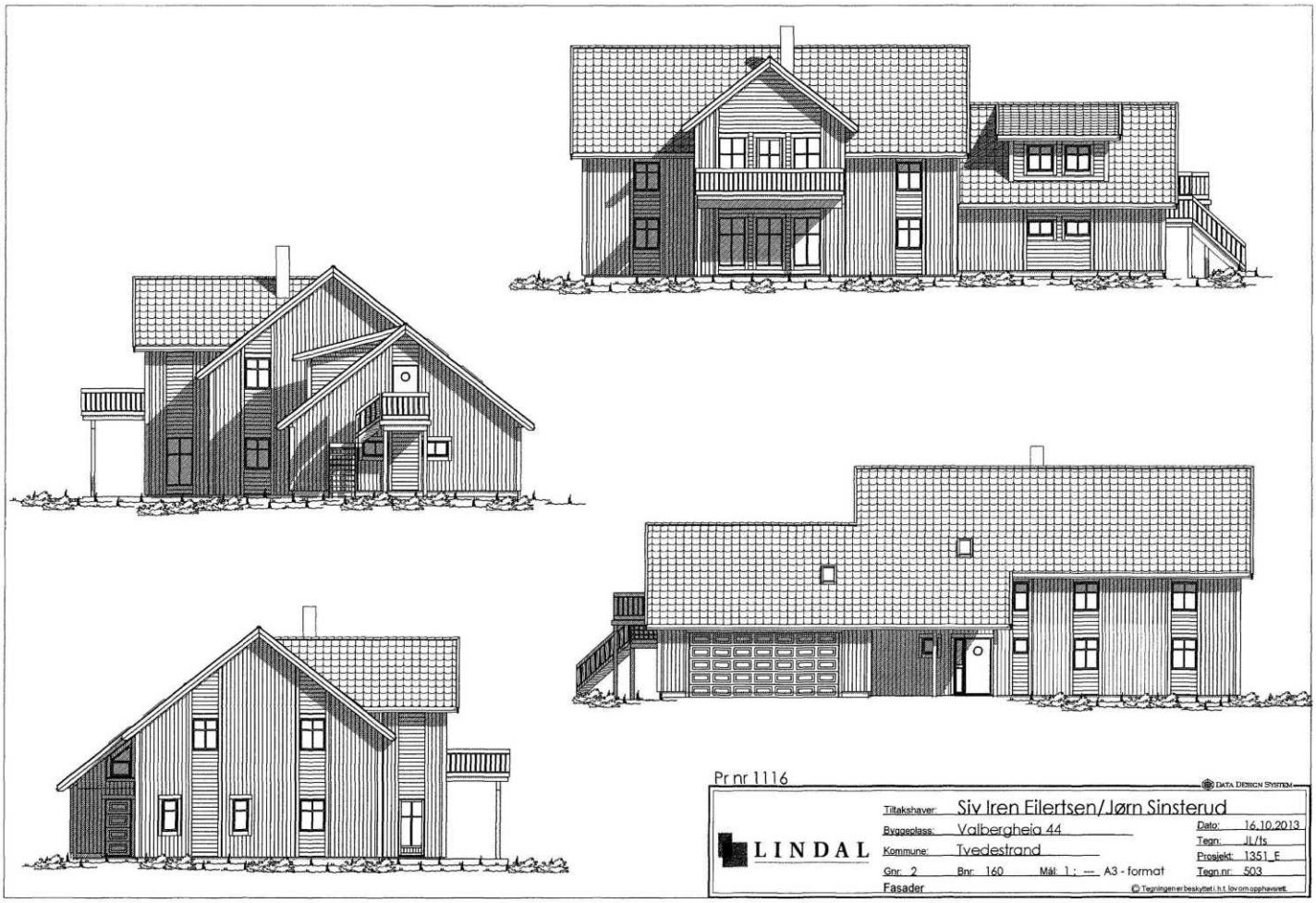
Dato: 16.10.2013

Tegn: JL/ts

Prosjekt: 1351_E

Tegn.nr: 502

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.



Pr nr 1116

DATA DESIGN SYSTEM

LINDAL

Tiltakshaver: Siv Iren Eilertsen/Jørn Sinsterud

Byggeplass: Valbergheia 44

Kommune: Tvedestrand

Gnr: 2 Bnr: 160 Mål: 1 : — A3 - format

Fasader

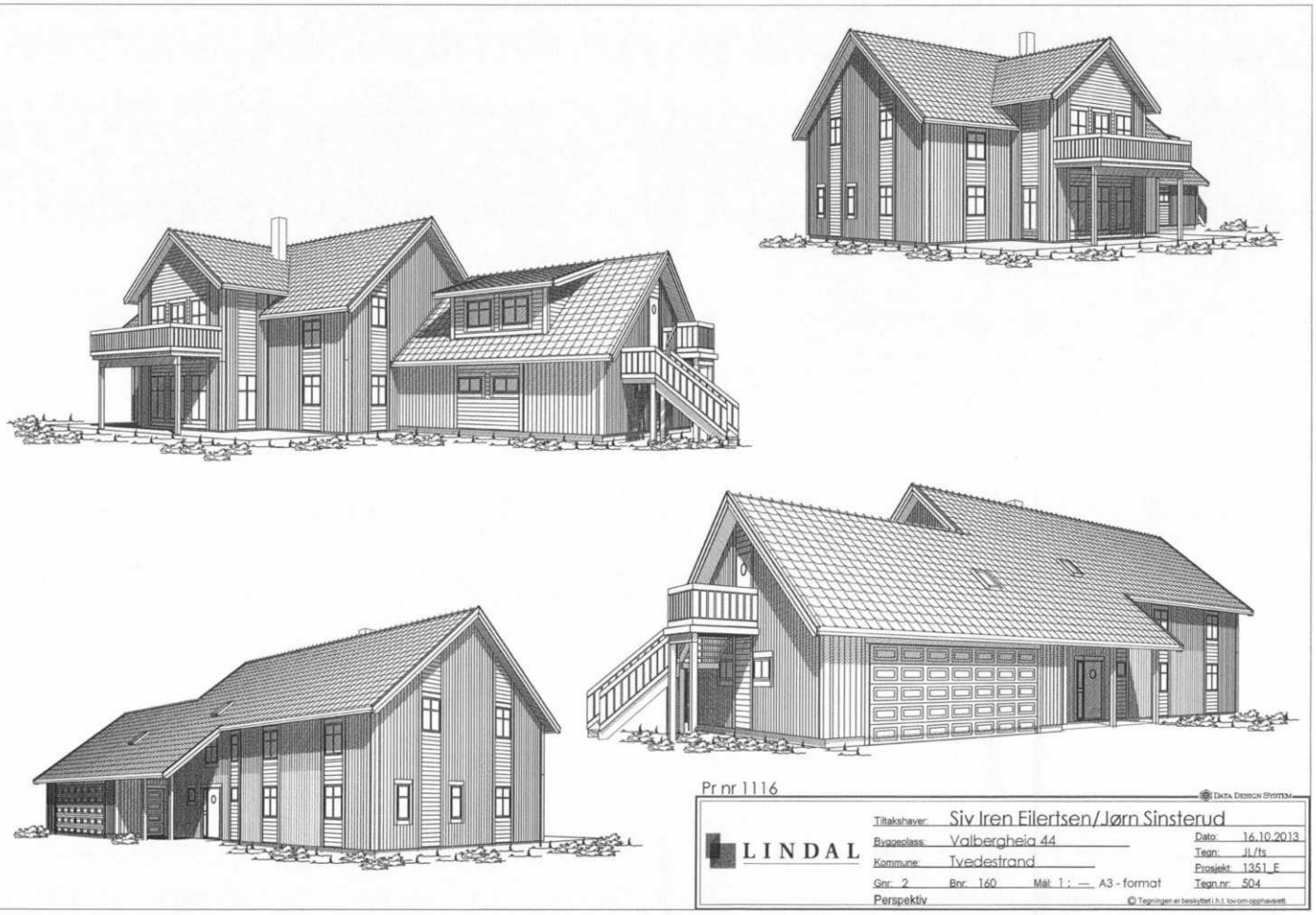
Dato: 16.10.2013

Tegn: JL/ts

Prosjekt: 1351_E

Tegn.nr: 503

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.



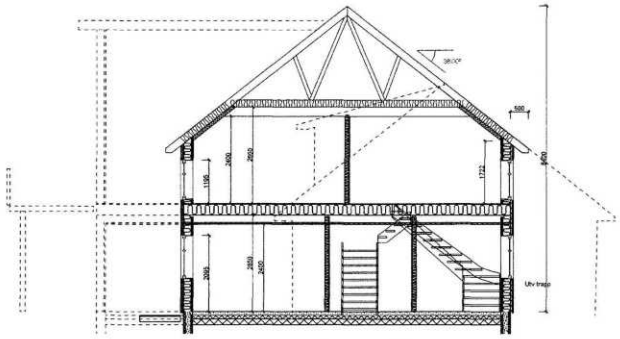
Pr nr 1116

DATA DESIGN SYSTEM

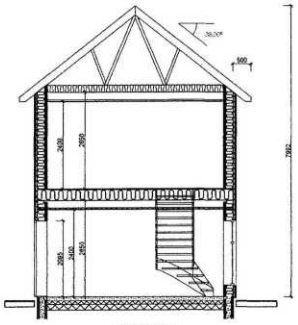
LINDAL

Tiltakshaver:	Siv Iren Eilertsen/Jørn Sinsterud		
Byggeplass:	Valbergheia 44	Dato:	16.10.2013
Kommune:	Tvedestrand	Tegn:	JL/ts
Gnr: 2	Bnr: 160 Mål: 1: — A3 - format	Prosjekt:	1351_E
Perspektiv		Tegn.nr:	504

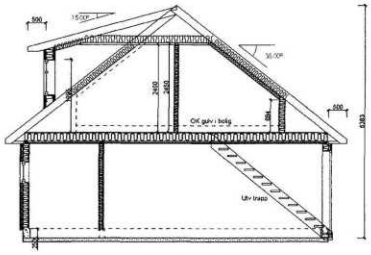
© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett



SNITT A:A - B:B



SNITT E:E



SNITT C:C - D:D

Pr nr 1116

DATA DESIGN SYSTEM

LINDAL

Tiltakshaver: Siv Iren Eilertsen/Jørn Sinsterud

Byggeplass: Valbergheia 44

Kommune: Tvedestrand

Gnr: 2 Bnr: 160 Mål: 1 : 100 A3 - format

Snitt

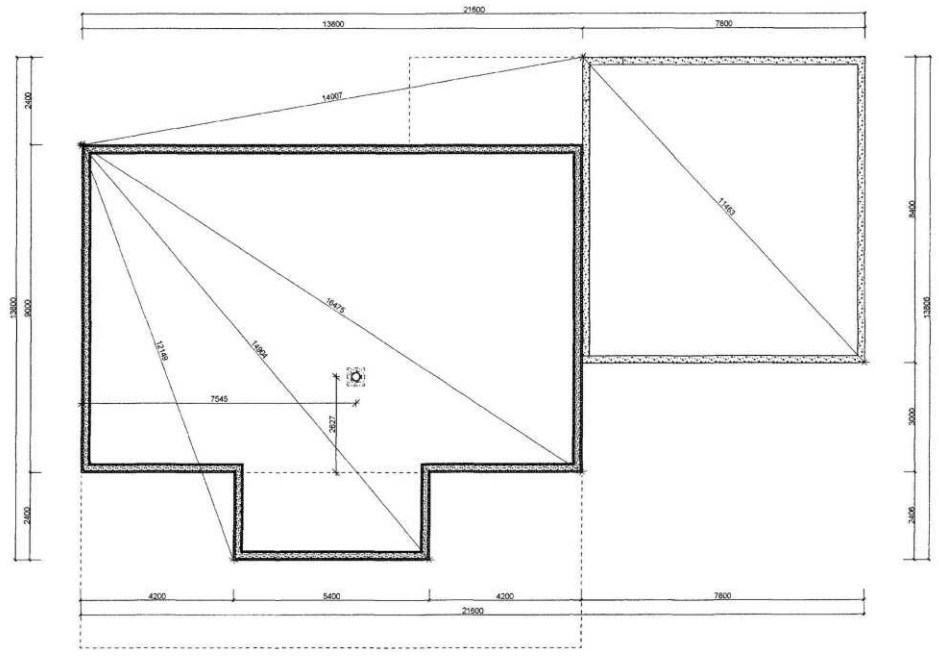
Dato: 16.10.2013

Tegn: JL/ts

Prosjekt: 1351_E

Tegn.nr: 505

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.



Pr nr 1116

DATA DESIGN SYSTEM

LINDAL

Tiltakshaver: Siv Iren Eilertsen/Jørn Sinsterud

Byggeplass: Valbergheia 44

Kommune: Tvedestrand

Gnr: 2 Bnr: 160 Mål: 1 : 100 A3 - format

Plan fundament

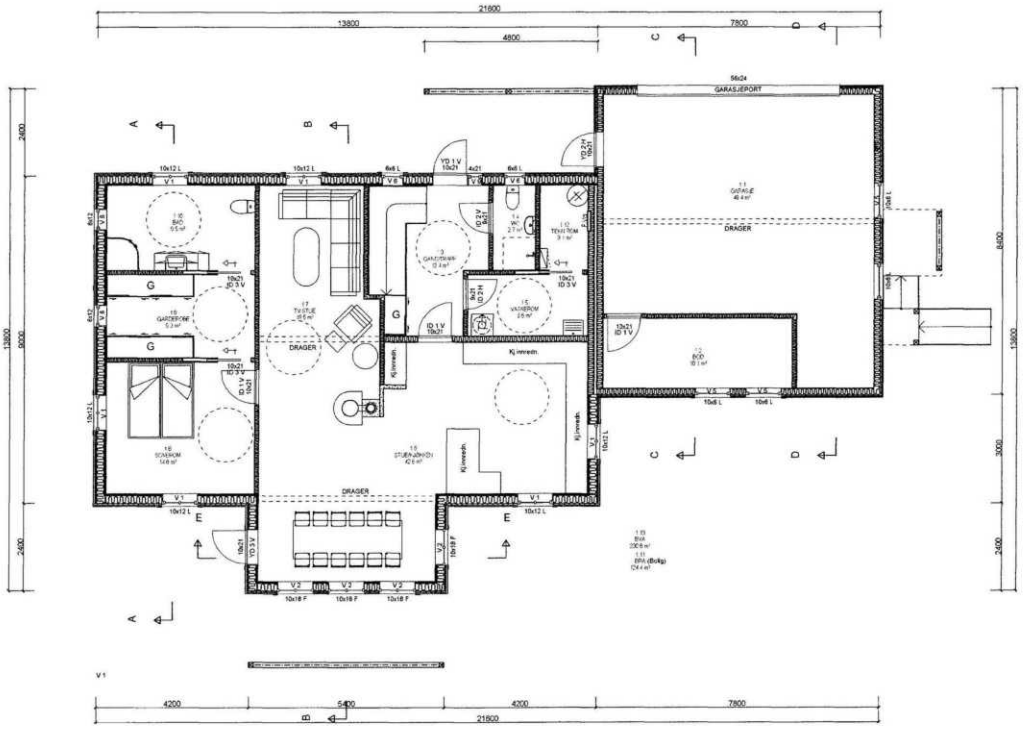
Dato: 16.10.2013

Tegn: JL/ts

Prosjekt: 1351_E

Tegn.nr: 506

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.



Pr nr 1116

DATA DESIGN SYSTEM

LINDAL

Tiltakshaver: Siv Iren Eilertsen/Jørn Sinsterud

Byggeplass: Valbergheia 44

Kommune: Tvedestrand

Gnr: 2 Bnr: 160 Mål: 1 : 100 A3 - format

Plan 1.etg

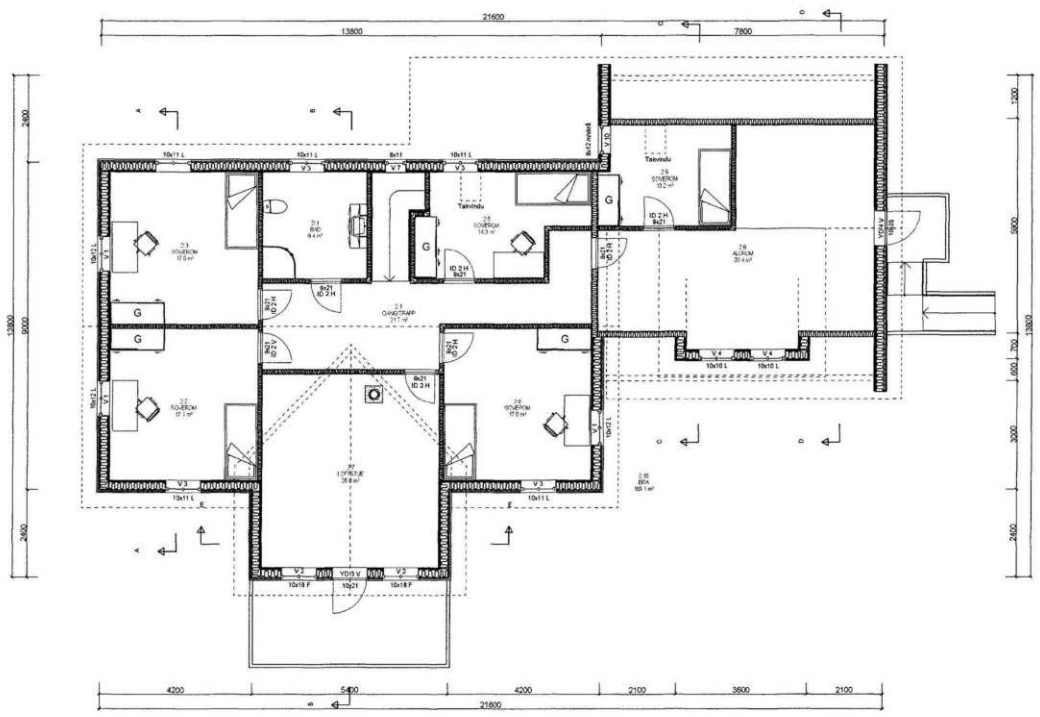
Dato: 16.10.2013

Tegn: JL/ts

Prosjekt: 1351_E

Tegn.nr: 501

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett



Pr.nr 1116

DATA DESIGN SYSTEM

LINDAL

Tiltakshaver: Siv Iren Eilertsen/Jørn Sinsterud

Byggeplass: Valbergheia 44

Kommune: Tvedestrand

Gnr: 2 Bnr: 160 Mål: 1 : 100 A3 - format

Plan 2.etg

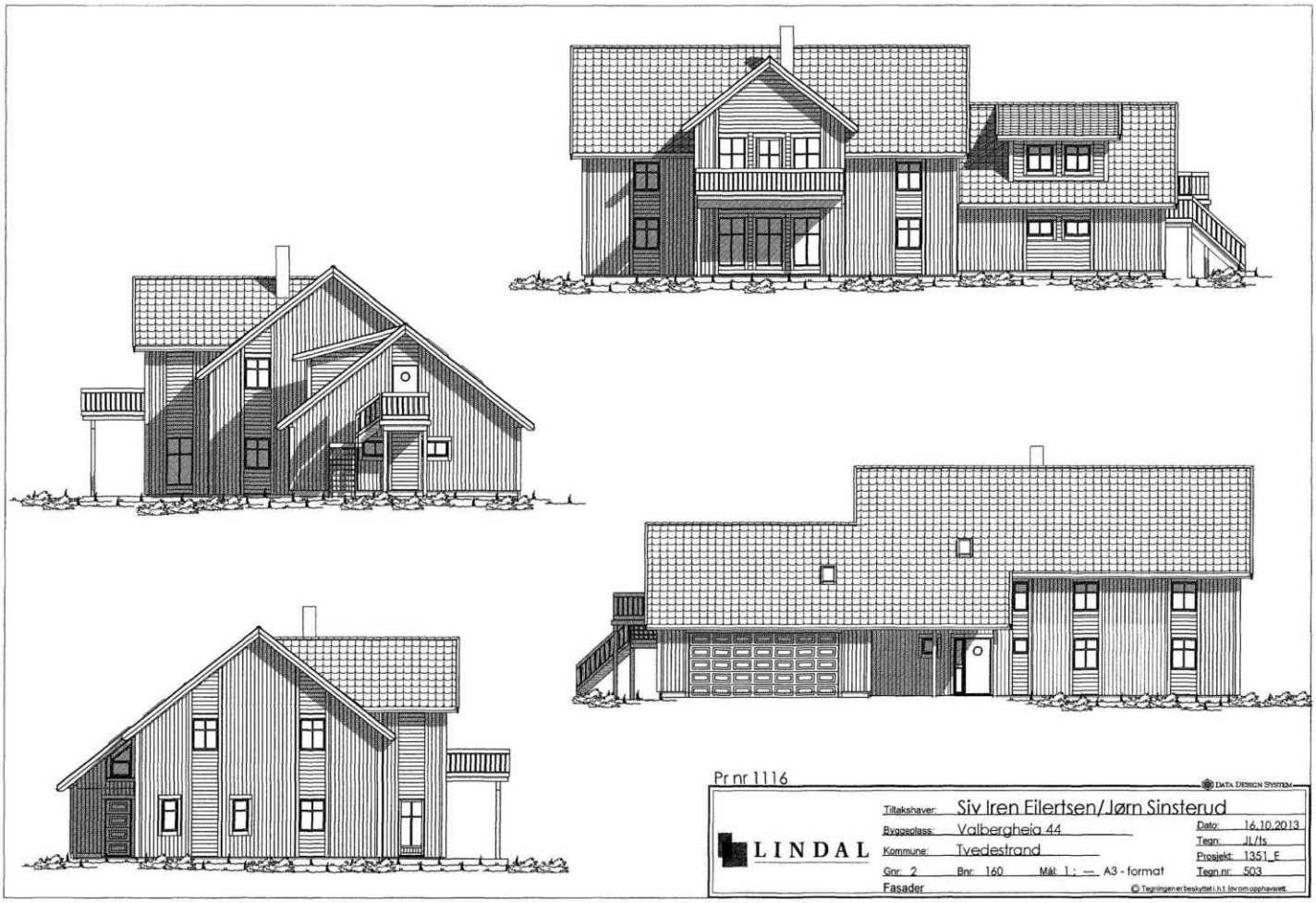
Dato: 16.10.2013

Tegn: JL/ts

Prosjekt: 1351_E

Tegn.nr: 502

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.



Pr nr 1116

DATA DESIGN SYSTEM

LINDAL

Tiltakshaver: Siv Iren Eilertsen/Jørn Sinsterud

Byggeplass: Valbergheia 44

Kommune: Tvedestrand

Gnr: 2 Bnr: 160 Mål: 1 : — A3 - format

Fasader

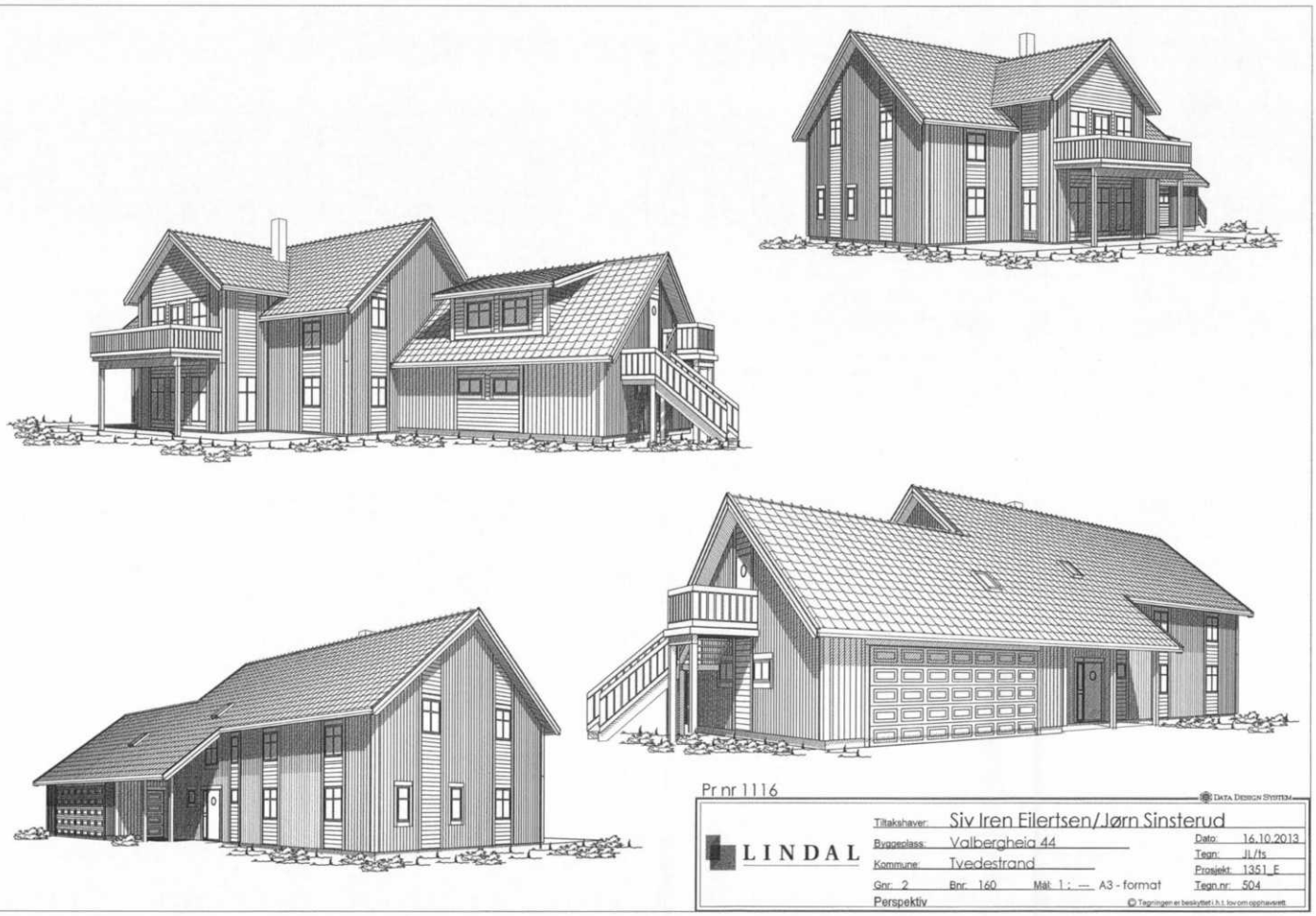
Dato: 16.10.2013

Tegn: JL/ts

Prosjekt: 1351_E

Tegn.nr: 503

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.



Pr nr 1116

DATA DESIGN SYSTEM

LINDAL

Tiltakshaver: Siv Iren Eilertsen/Jørn Sinsterud

Byggeplass: Valbergheia 44

Kommune: Tvedestrand

Gnr: 2 Bnr: 160 Mål: 1: — A3 - format

Perspektiv

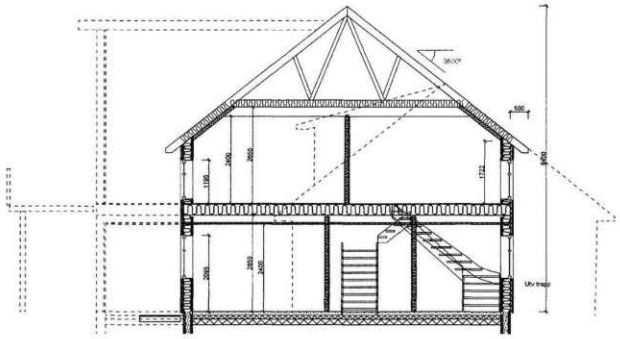
Dato: 16.10.2013

Tegn: JL/ts

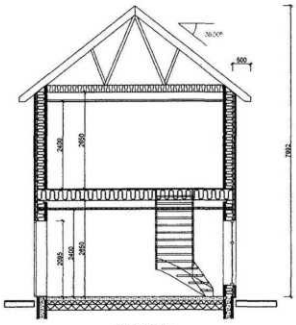
Prosjekt: 1351_E

Tegn.nr: 504

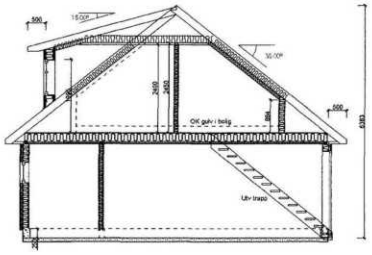
© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett



SNITT A:A - B:B



SNITT E:E



SNITT C:C - D:D

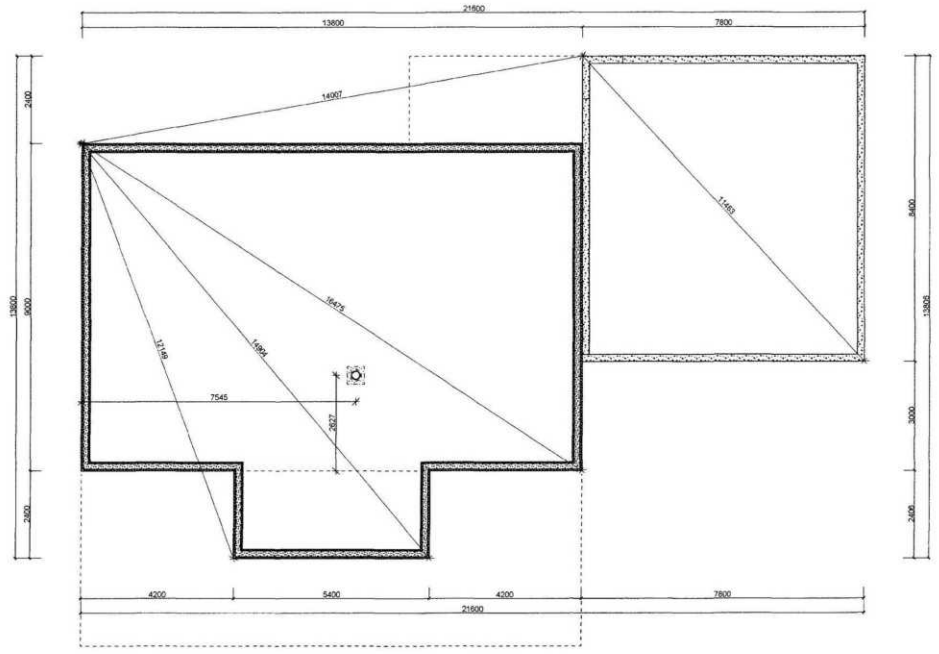
Pr nr 1116

DATA DESIGN SYSTEM

LINDAL

Tiltakshaver:	Siv Iren Eilertsen/Jørn Sinsterud			
Byggeplass:	Valbergheia 44			Dato: 16.10.2013
Kommune:	Tvedestrand			Tegn: JL/ts
Gnr: 2	Bnr: 160	Mål: 1 : 100	A3 - format	Prosjekt: 1351_E
Snitt				Tegn.nr: 505

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett



Pr nr 1116

DATA DESIGN SYSTEM

LINDAL

Tiltakshaver: Siv Iren Eilertsen/Jørn Sinsterud

Byggeplass: Valbergheia 44

Kommune: Tvedestrand

Gnr: 2 Bnr: 160 Mål: 1 : 100 A3 - format

Plan fundament

Dato: 16.10.2013

Tegn: JL/ts

Prosjekt: 1351_E

Tegn.nr: 506

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.

Tvedestrand kommune
Enhet for plan, miljø og eiendom

«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

Delegert vedtak i byggesak

Delegert vedtaksnr:	Saksnr:	Saksbehandler	Dato
461/13	2013/1400	Ellen Langfeldt Sines, 37 19 95 00	16.12.2013

Vedtak - Tillatelse til oppføring av bolig med garasje gnr 2 bnr 160 Valbergheia 44

Tiltakssted: **Valbergheia 44** **Gnr/Bnr:** **2/160**

Tiltaket: **Oppføring av bolig med garasje**

Tiltakshaver: **Siv Iren Eilertsen og Jørn Synstrud**

Ansvarlig søker: **Lindal Entreprenør AS**
Foretaket er sentralt godkjent for å kunne ivareta søkerfunksjonen og godkjennes med dette som ansvarlig søker for tiltaket. Søknaden kan dermed realitetsbehandles.

Delegert vedtak i byggesak:

- Med hjemmel i § 19-2 innvilges det dispensasjon fra reguleringsplan Valbergheia, med vilkår:
  - Kotehøyde på ferdig utpukket tomt senkes til 102,5
  - Fargevalg på eneboligen skal være i jordfargeskala
  - Taket skal ikke ha glaserte takstein
- Kommunen gir tillatelse til oppføring av bolig og garasje i samsvar med innsendte søknadsdokumenter.
- Lindal Entreprenør AS, rørlegger Erling Olsen AS og Morten Storm innvilges ansvarsrett i tråd med søknader.

Saksopplysninger:
Kommunen har 06.11.13 mottatt til behandling *Søknad om tillatelse til tiltak – ett-trinn* for oppføring av enebolig og garasje. Ansvarlig søker, tiltakshaver og kommunen hadde møte 28.november vedr søknaden. Det ble avtalt at boligen skulle senkes noe i forhold til opprinnelig

søknad. Det ble også avtalt at det skal brukes jordfarger, da boligen ligger eksponert. Det ble sendt inn nye tilleggsopplysninger vedr byggehøyde og fargevalg, 06.12. 2013.

Tiltaket får et bebygd areal (BYA) på 230 m^2 med et bruksareal på 353 m^2.

Dispensasjonsspørsmålet:
Tiltaket er ikke i samsvar med gjeldende reguleringsplan. For gjennomføring som omsøkt betinger tiltaket dispensasjon.

Ansvarlig søkers begrunnelse for dispensasjon:
Utdrag: " *Vi søker om dispensasjon ifht kommunale vedtekter da deler av verandaen blirliggende 2 m på utsiden av byggegrensen. Dette skyldes i hovedsak en tomtejustering gjort mellom Gnr/Bnr:2/164 og 2/160. Dette ble godkjent i kommunen under vedtak 243/13 BD. På situasjonskartet ser man at flere av boligene i området er godt på utsiden av byggegrensen, dvs at det tidligere også er gitt dispensasjon innenfor samme reguleringsområdet.*
Den delen av boligen som ligger utenfor byggegrensen ligger også vendt mot et ubebygd arealet og vil dermed ikke være til sjenanse for naboer."

Omsøkt ansvarsfordeling:

Foretak:	**Funksjon/tiltaksklasse:**	**Beskrevet ansvarsområde:**
Lindal Entreprenør AS	*SØK/1*	*Ansvarlig søker*
Lindal Entreprenør AS	*PRO/1*	*Ansvarlig prosjekterende av bygningsmessige arbeider og installasjoner*
Lindal Entreprenør AS	*UTF/1*	*Ansvarlig utførende av bygningsmessige arbeider og installasjoner*
Erling Olsen AS	*PRO/1*	*Ansvarlig prosjekterende av innvendig sanitæranlegg*
Erling Olsen AS	*UTF/*	*Ansvarlig utførende av innvendig sanitæranlegg*
Morten Storm	*Uavhengig kontroll*	*Våtrom, lufttetthet*

Kommunens vurdering:

Dispensasjonsspørsmålet:
Som det fremgår av pbl § 19-2 kan kommunen ikke gi dispensasjon "*... dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt*". Videre heter det: "*I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.*

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Det er ikke tilstrekkelig at de hensyn som en bestemmelse skal ivareta ikke blir skadelidende dersom dispensasjon gis, det kreves også at det er noe som saklig sett taler for at dispensasjon bør innvilges. Spørsmålet vedrørende dispensasjon beror for øvrig på en reell og konkret vurdering.

Dispensasjon fra reguleringsplan:
De ulike planer er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold hvor det er foretatt omfattende interesseavveiinger, for og imot de ulike hensyn. Det skal med bakgrunn i overnevnte ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer gjennom dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommunalplanlegging og reguleringsplaner.

Kommunens vurdering: *Det er der hvor hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt, at vilkårene for å gi dispensasjon ikke er tilstede. Kommunen kan ikke se at reguleringsplanen blir vesentlig tilsidesatt, ved at det gis dispensasjon til å bygge balkongen nærmere nabogrense enn 4 meter. I forhold til bakenforliggende boliger, mener kommunen at huset har fått en god plassering i terrenget. På den siden hvor balkongen ligger, er det kun friområde som grenser inntil. Kommunen kan ikke se dette vil noen negativ innvirkning på friområde. Balkongen vil heller ikke være til sjenanse for naboer.*

Prinsipper for offentlig beslutningstaking i naturmangfoldlovens §§ 8 til 12:
Alle vedtak som omhandler forvaltning av fast eiendom må jfr. naturmangfoldloven (nml) § 7 vurderes opp mot §§ 8 til 12 i nml.

§ 8 – Kunnskapsgrunnlaget

Tvedestrand kommune har gjennomført kartlegging av biologiske verdier i sjø i 2003, supplerende kartlegging i sjø i 2008, kartlegging av naturtyper på land i 2001 samt ny kartlegging av naturtyper på land i 2011. I tillegg sjekkes her kartgrunnlaget i Artsdatabanken og Naturbasen hos Direktoratet for naturforvaltning.

Kartgrunnlaget er undersøkt og en kan ikke se at det er registrert art eller naturobservasjoner på eiendommen eller i umiddelbar nærhet til eiendommen. Kommunen legger til grunn at det eksisterende og tilgjengelige kunnskapsgrunnlaget er i samsvar med de krav som følger av naturmangfoldlovens § 8.

§ 9 – Føre-var-prinsippet
Dette prinsippet vurderes ikke da kunnskapsgrunnlaget tilsies å være tilstrekkelig.

§ 10 – Økosystemtilnærming og samlet belastning
Det vurderes her at det aktuelle tiltaket ikke vil medføre noen nevneverdig belastning av betydning på art eller naturtyper.

De øvrige prinsippene i naturmangfoldloven får mindre betydning i denne saken. Overnevnte vurderinger viser til at tiltaket i liten grad vil påvirker verdifullt naturmangfold.

Utforming/tilpassing:
Etter plan- og bygningsloven § 29-2 skal kommunen se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

Naboforhold:
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3 og det er registrert merknader til tiltaket.

Eier av gnr. 2, bnr. 163, Kai og Monica Bruun Stokkebokjær:
Utdrag: " *Ser at huset er trukket helt ut i hjørnet av byggegrensen med balkong på utsiden av byggegrensen, vi ønsker at huset blir vridd slik at alt kommer på innsiden av byggegrense.*
Ser også på tegningene at huset blir veldig høyt med knevegger på over 1.7 meter og slik vi ser det er det ett 2 etg. hus men tomten er kun regulert for hus på 1.5 etg. Vi ønsker at huset blir bygd som 1.5 etg. og vri huset slik at det kommer parallelt med byggegrense, man kan da ha innkjøring til garasje på endevegg istedenfor."

Eier av gnr. 2, bnr. 160, Vidar og Monica Salvesen:
" *Vi synes huset har uforholdsmessige høye knevegger på loftet. Vi hadde ønsket at disse ble begrenset til slik de omkringliggende hus har. Vi vil også presisere at vi er meget forrnøyd med plasseringen av huset, da dette gjør at vi beholder mest utsikt mot fjorden."*

Ansvarlig søkers kommentar til merknader:
Utdrag: "*1,5 etasje er en lite brukt definisjon i dagens reguleringsplaner. Det finnes heller ikke en nøyaktig definisjon på dette noe sted. Mønehøyden på huset er på 8,4 m og er dermed under 9 meter som er vanlig mønehøydekrav i dag. I tillegg er huset plassert på kotehøyde 103, som er kravet i reguleringsplanen. Vi mener huset defineres som 1,5 etg da 2 etg ikke kan regnes som full etasje. Kotehøyden til naboer som har lagt inn merknad er på henholdsvis 105 og 104,5 og ligger derfor så mye høyere enn tiltakshaver tomt i forhold til å bevare utsikten. Tomten har hele tiden vært regulert for boligformål, og det må derfor medregnes at tomten skulle bli bebygd*".

Kommunens vurdering av merknad:
Vurderingen av spørsmålet om nabohensyn må gjøres innefor rammen av § 29-4 der første setning lyder: "*Bygningens plassering, herunder høydeplassering, og bygningens høyde skal godkjennes av kommunen."* § 29-4 er identisk med § 70 i tidligere Plan- og bygningslov av 1985. Til § 70 har departementet utarbeidet rundskriv H-18/90 som gir nærmere anvisning på hvordan bestemmelsen skal praktiseres. Av rundskrivet fremgår det at bestemmelsen skal praktiseres … "*slik at byggherrens ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f eks naboer og omkringliggende miljø.*"

Vurdering: I reguleringsplanen er det angitt at boligene kan bygges i 1,5 etg. Dette kravet er ikke lenger i henhold til målereglene i teknisk forskrift. Det er ikke noe som heter 1,5 etasje, enten er det 1 eller 2 etasjer. Mønehøyden er under plan og bygningslovens krav på 9 meter. I møte med tiltakshaver og kommunen, har ansvarlig søker endret kotehøyden i søknaden, dvs at kotehøyden nå senkes fra 103 til 102,5. Det var også enighet om at boligen skal males i jordfargeskalaen, og at det ikke skal ikke benyttes glaserte takstein. Dette vil medføre at boligen vil bli mindre eksponert og fremtredende i terrenget. De to naboene som har kommet med merknader ligger en god del høyere enn den omsøkte boligen, og kommunen mener at det fortsatt vil være utsikt fra begge tomtene. Slik kommunen ser det er naboene imøtekommet i stor grad, og nabomerknadene tas ikke til følge.

Ansvar, kontroll, tiltaklasser m.v.:
Lindal Entreprenør AS, Erling Olsen AS, Morten Storm innehar sentral foretaksgodkjenning som dekker aktuelle ansvarsområder. Foretakene er dermed kvalifisert for omsøkt ansvar.

Kommunen slutter seg til søkers forslag til tiltaksklasser.

Konklusjon:
Etter en samlet vurdering finner kommunen å kunne dispensere fra byggegrensen i reguleringsplanen for Valbergheia. Utfra dispensasjonsvurderingen ovenfor anser kommunen fordelene med å gi dispensasjon å være større enn ulempene.

Med bakgrunn i de overnevnte vurderinger gir kommunen tillatelse til omsøkte tiltak.

Med hilsen

Ellen L Sines
Saksbehandler

Vedtaket er sendt til:
Siv Iren Eilertsen og Jørn Synstrud
Lindal Entreprenør AS
Kai Stokkebokjær
Vidar Salvesen

Kommunen minner om:
Rekkefølgebestemmelser:

Ferdigattest:
Når tiltaket er gjennomført skal saken avsluttes med ferdigattest, jf pbl § 21-10. Bygning anlegg/konstruksjon må ikke tas i bruk før ferdigattest (evt. midlertidig brukstillatelse) foreligger.

Bortfall av tillatelse:
Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf pbl § 21-9. Disse bestemmelsene gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, pbl § 21-9.

Klageadgang:
Denne avgjørelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til Fylkesmannen innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28, se vedlagte opplysningsskriv.

Lovgrunnlag:
- LOV 1992-09-25 nr 107: Lov om kommuner og fylkeskommuner
- LOV 1985-06-14 nr 77: Plan- og bygningsloven (Pbl 85)
- LOV 2008-06-27 nr 71: Lov om planlegging og byggesaksbehandling (Pbl 08)
- FOR 2010-03-26-488: Forskrift om byggesak (SAK 10)
- FOR 2010-03-26-489: Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10)
- LOV 2009-06-19-100: Lov om forvaltning av naturens mangfold – ved behandling av byggesaker skal prinsippene i nml §§ 8-12 legges til grunn.
- K-sak 104/07, 16.10.07: Kommunens delegasjonsreglement

- Litteratur: Plan- og bygningsrett, del II – Byggesaksbehandling, håndhevelse og sanksjoner. 2. utgave. O.J Pedersen, P.Sandvik, H.Skaraas, S.Ness, A.Os.

Svein Olav Dale
Enhetsleder, Tvedestrand kommune

Tvedestrand kommune
Postboks 38, 4901 Tvedestrand

Denne meldingen gir viktige opplysninger til den som ønsker å påklage den avgjørelsen som er truffet

Hvem kan De klage til?	Klagen sendes til kommunen, som skal foreta en vurdering før den sendes klageinstansen, som er Fylkesmannen.
Klagefrist	Klagefristen er **tre – 3 – uker** fra den dag De mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at de kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, og da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom De mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.
Innholdet i klagen	De må presisere - Hvilket vedtak De klager over - Årsaken til klagen - Den eller de endringer som De ønsker - Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen Klagen må undertegnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket	Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er avgjort (oppsettende virkning).
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning	Med visse begrensinger har De rett til se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med oss. De vil da få nærmere veiledning om adgang til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.
Kostnader ved klagesaken	De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Hvis vedtaket er blitt endret til Deres fordel, kan De etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen vil orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.
Klage til Sivilombudsmannen	Hvis De mener at De har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan De klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser. Dette gjelder likevel ikke saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De nå får Deres klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De derfor ikke senere bringen saken inn for Sivilombudsmannen.

En eventuell klage sendes til: Tvedestrand Kommune, Postboks 38, 4901 Tvedestrand

Tvedestrand kommune
Byggesak

Sindre Ausel
Valbergheia 44
4904 TVEDESTRAND

Dato: 16.02.2022
Vår ref: 21/6540-2
Deres ref:
Saksbeh.: Silje Severinsen
Tlf.

Vedtak - Bruksendring - gnr 2 bnr 160 - Valbergheia 44

Tiltakshaver/søker: Sindre Ausel

Delegert vedtak i byggesak:

- I medhold av plan- og bygningsloven § 21-4 jf. §§ 20-1 og 20-3 gir Tvedestrand kommune tillatelse til bruksendring av areal over eksisterende garasje for å etablere boenhet i samsvar med innsendte søknadsdokumenter.

- I medhold av plan- og bygningsloven §§ 23-4 til 23-6 jf. § 23-8 og byggesaksforskriften § 6-8 innvilges tiltakshaver personlig ansvarsrett for de funksjoner og ansvarsområder som angitt under avsnittet «Ansvarsfordeling i tiltaket» jf. tabell 1.

Jf. matrikkelforskriften § 57 annet ledd er eier, fester og tiltakshaver ansvarlig for at den enkelte bygning eller eiendom blir merket med adressenummer. Jf. tredje ledd skal bruksenhet som er tildelt egen offisiell adresse merkes med adressemerke. Merket skal settes synlig på eller ved inngangsdøren for bruksenheten.

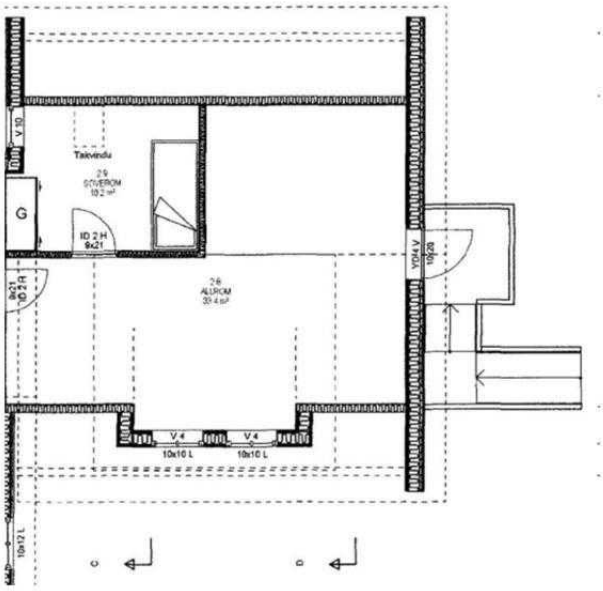
Saksopplysninger
Kommunen har 22.11.21 mottatt til behandling *Søknad om tillatelse til tiltak – ett-trinn* for bruksendring av areal over garasje. Det søkes om å etablere boenhet. Enheten har egen inngang og er adskilt fra hovedhus. Leilighet blir på 45 kvm (hentet fra tegninger)

Planstatus og juridisk grunnlag
Eiendommen er omfattet av reguleringsplan VALBERGHEIA av 11.09.2001 og avsatt til bolig formål.

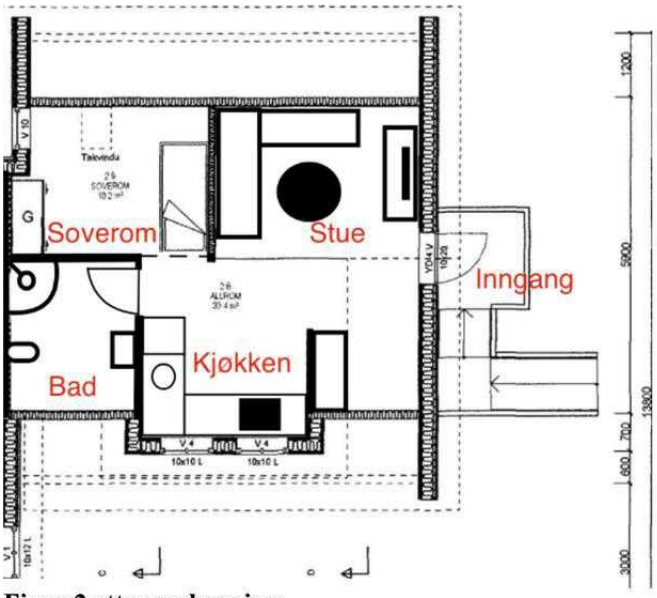
Lov av 27. juni 2008 om planlegging og byggesakbehandling, Plan- og bygningsloven (pbl).
Forskrift om byggesak, byggesaksforskriften (SAK 10)
Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17)

Kommunens vurdering

Tiltaket og forhold til plangrunnlag
Tiltaket vurderes å være i samsvar med gjeldende plangrunnlag.



Figur 1 før ombygging



Figur 2 etter ombygging

Prinsipper for offentlig beslutningstaking i naturmangfoldlovens §§ 8 til 12:
Alle vedtak som omhandler forvaltning av fast eiendom må jfr. naturmangfoldloven (nml) § 7 vurderes opp mot §§ 8 til 12 i nml.

§ 8 – Kunnskapsgrunnlaget
Tvedestrand kommune har gjennomført kartlegging av biologiske verdier i sjø i 2003, supplerende kartlegging i sjø i 2008, kartlegging av naturtyper på land i 2001 samt ny kartlegging av naturtyper på land i 2011. I tillegg sjekkes her kartgrunnlaget i Artsdatabanken og Naturbasen hos Direktoratet for naturforvaltning.

Kartgrunnlaget er undersøkt og en kan ikke se at det er registrert art eller naturobservasjoner på eiendommen eller i umiddelbar nærhet til eiendommen. Bygningsmyndigheten legger til grunn at det eksisterende og tilgjengelige kunnskapsgrunnlaget er i samsvar med de krav som følger av naturmangfoldlovens § 8.

§ 9 – Føre-var-prinsippet
Dette prinsippet vurderes ikke da kunnskapsgrunnlaget tilsies å være tilstrekkelig.

§ 10 – Økosystemtilnærming og samlet belastning
Det vurderes her at det aktuelle tiltaket ikke vil medføre noen nevneverdig belastning av betydning på art eller naturtyper.

De øvrige prinsippene i naturmangfoldloven får mindre betydning i denne saken. Overnevnte vurderinger viser til at tiltaket i liten grad vil påvirker verdifullt naturmangfold.

Naboforhold
Naboer er varslet i samsvar med bestemmelsene gitt i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Veg og adkomst
uendret

Vann og avløp
Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger
Det er biloppstilling på egen tomt.

Sikkerhet mot fare
Det foreligger ingen kjente farer.

Visuell utforming
Tiltaket innehar etter bygningsmyndighetens skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Beliggenhet og høydeplassering
Det foreligger nabosamtykke for plassering nærmere enn 4 meter fra nabogrensen. Bygningsmyndigheten vurderer at tiltaket ikke berører hensyn som 29-4 har til hensikt å ivareta og det legges til grunn at bygningen utføres med nødvendige tiltak mot brannspredning. Tiltaket godkjennes som omsøkt, jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a.

Ansvar og tiltaksklasser
Erklæring om ansvar for funksjonene og ansvarsområdene, jf. tabell 1, over er arkivert i saken. Bygningsmyndigheten vurderer at tiltaket er tilstrekkelig belagt med ansvar og slutter oss til søkers forslag til tiltaksklasser.

Personlig ansvarsrett som selvbygger:
Kommunen kan godkjenne person for ansvarsrett som selvbygger av egen bolig eller fritidsbolig,
uten hensyn til kravene til ansvarlige i kapitlene 9, 10 og 11 i SAK10, dersom personen sannsynliggjør at arbeidet godkjenningen gjelder vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, jfr. SAK10 § 6-8.

Tiltakshaver *Sindre Ausel* søker personlig ansvarsrett som selvbygger for funksjonene SØK/1, PRO/1 og UTF/1 for ansv. område som angitt i «Tabell 1». Tiltakshaver har ved sin søknad bekreftet at arbeidene vil bli utført i samsvar med plan- og bygningsloven herunder SAK10 og TEK17. Det sannsynliggjøres for relevant kompetanse ved egen utdannelse, bruk av medhjelpers utdannelse og/eller praksis og bruk av innleid foretak.

Med bakgrunn i overnevnte innvilges tiltakshaver ansvarsrett som selvbygger for de aktuelle funksjoner og ansvarsområder som omsøkt.

Oppsummering og konklusjon
Bygningsmyndigheten finner byggeprosjektet løst på en tilfredsstillende måte, i samsvar med plan- og bygningslovens alminnelige byggesaksregler. Minner om at det må utføres nødvendige tiltak mot brannspredning mellom boenheter.

Behandlingsgebyr pålydende kr. 7888,5,- ettersendes

Med hilsen

Silje Severinsen
Rådgiver byggesak

Brevet er ekspedert elektronisk, og har derfor ingen signatur.

Kommunen minner/orienterer om:

Gebyr:
Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ.

Matrikkel:
Kommunen benytter innsendt søknadsdokumentasjon som grunnlag for føring av bygningsopplysninger i matrikkelen.

Tillatelsen:
Det må ikke utføres arbeider ut over de som omfattes av tillatelsen.

Denne tillatelse, herunder de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen. Eventuelle endringer må søkes om og godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Tillatelsen er gitt i henhold til plan- og bygningslovgivningen og gir ikke uten videre rett til å bygge i forhold til annen lovgivning eller privatrettslige forhold, jf pbl § 21-6.

Ansvar:
Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk.

Rekkefølgebestemmelser:
Relevante rekkefølgekrav jf. reguleringsplan/kommuneplan

Ferdigattest:
Når tiltaket er gjennomført skal saken avsluttes med ferdigattest, jf pbl § 21-10. Bygning anlegg/konstruksjon må ikke tas i bruk før ferdigattest (evt. midlertidig brukstillatelse) foreligger.

Bortfall av tillatelse:
Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf pbl § 21-9. Disse bestemmelsene gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, pbl § 21-9.

Klageadgang:
se vedlagte opplysningsskriv.

Lovgrunnlag:
- LOV 1992-09-25-107: Lov om kommuner og fylkeskommuner (Kommuneloven, koml)
- LOV 2008-06-27-71: Lov om planlegging og byggesaksbehandling (Plan- og bygningsloven, Pbl 08)
- FOR-2010-03-26-488: Forskrift om byggesak (Byggesaksforskriften, SAK 10)
- FOR-2017-06-19-840: Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift, TEK 17)
- LOV-2009-06-19-100: Lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfoldloven, nml)
- LOV-1967-02-10: Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (Forvaltningsloven, fvl)
- K-sak 74/16, 24.05.16: Kommunens delegasjonsreglement

- Litteratur:
  Plan- og bygningsrett, del II – Byggesaksbehandling, håndhevelse og sanksjoner. 2. utgave. O.J Pedersen, P.Sandvik, H.Skaraas, S.Ness, A.Os.
  Plan- og bygningsloven med kommentarer, Bind 2 Byggesaksdelen. Frode A. Innjord

Svein Olav Dale
Enhetsleder, Tvedestrand kommune

Tvedestrand kommune
Postboks 38, 4901 Tvedestrand

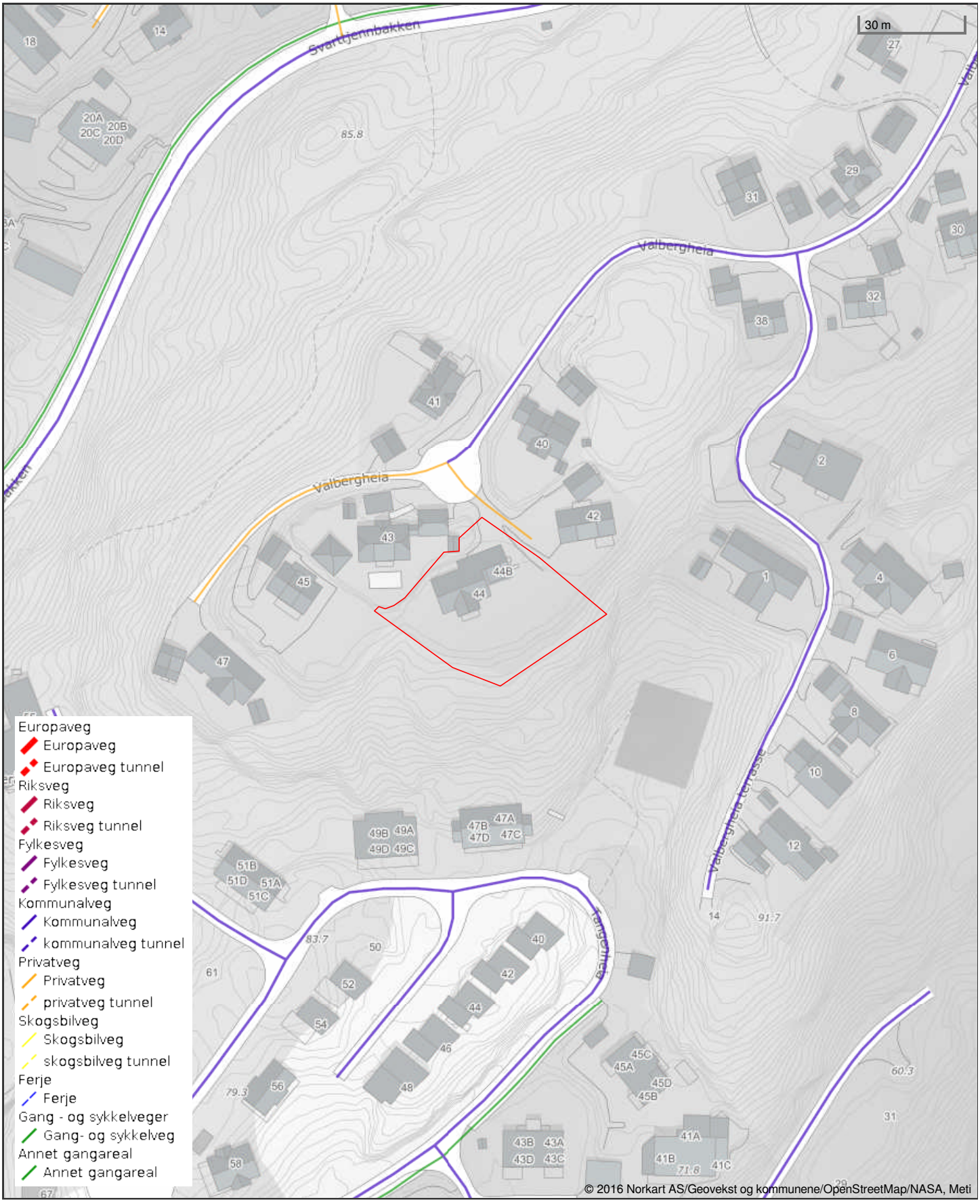
Denne meldingen gir viktige opplysninger til den som ønsker å påklage den avgjørelsen som er truffet

Hvem kan De klage til?	Klagen sendes til kommunen, som skal foreta en vurdering før den sendes klageinstansen, som er Statsforvalteren i Agder.
Klagefrist	Klagefristen er **tre – 3 – uker** fra den dag De mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at de kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, og da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom De mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.
Innholdet i klagen	De må presisere - Hvilket vedtak De klager over - Årsaken til klagen - Den eller de endringer som De ønsker - Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen Klagen må undertegnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket	Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er avgjort (oppsettende virkning).
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning	Med visse begrensinger har De rett til se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med oss. De vil da få nærmere veiledning om adgang til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.
Kostnader ved klagesaken	De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Hvis vedtaket er blitt endret til Deres fordel, kan De etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen vil orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.
Klage til Sivilombudsmannen	Hvis De mener at De har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan De klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser. Dette gjelder likevel ikke saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De nå får Deres klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De derfor ikke senere bringen saken inn for Sivilombudsmannen.

En eventuell klage sendes til: Tvedestrand Kommune, Postboks 38, 4901 Tvedestrand

Utskriftsdato: 17.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 4213 - 2/160//



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
Enhet for plan, miljø og eiendom

«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

Delegert vedtak i byggesak

Delegert vedtaksnr:	Saksnr:	Saksbehandler	Dato
310/14	13/1400	Ellen Langfeldt Sines, 37 19 95 00	14.10.2014

Vedtak - Midlertidig brukstillatelse - gnr 2 bnr 160 Valbergheia 44

Tiltakssted: Valbergheia 44 **Gnr/Bnr: 2/160**

Tiltakshaver: Siv Iren Eilertsen og Jørn Synstrud

Ansvarlig søker: Lindal entreprenør AS

Søknad om midlertidig brukstillatelse er mottatt av kommunen 26.09.14.

Beskrivelse av gjenstående mindre vesentlige arbeider:

- Utenomhus – fylle inntil inngangsparti

Ansvarlig søker bekrefter at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Kommunen gir med dette midlertidig brukstillatelse til 14.10.2015.

Med hilsen

Ellen L Sines
Saksbehandler

enova

Energiattest



Adresse **Valbergheia 44, 4904 TVEDESTRAND**	
Dato for energimerking **19.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-261374**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300413364**
Gårdsnummer **2**	Bruksnummer **160**
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 **2014**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **347,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **347,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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 **114,37 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **113,18 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **39 273 kWh**



Valbergheia 44, 4904 TVEDESTRAND

Detaljering

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

Valbergheia 44, 4904 TVEDESTRAND

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: 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 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: 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.

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

Skatteetaten

Dato
19.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MAREN GODERSTAD
Songe terrasse 9 H0101
4842 ARENDAL

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4213 TVEDESTRAND

Gnr 2 Bnr 160 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Valbergheia 44, 4904 TVEDESTRAND

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 740 051
Som sekundærbolig:	kr 6 960 202

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kulturminnerapport

Eiendom	4213 2/160		
Utskriftsdato	17.01.2026	**Antall datasett**	4

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

0 Berørte datasett

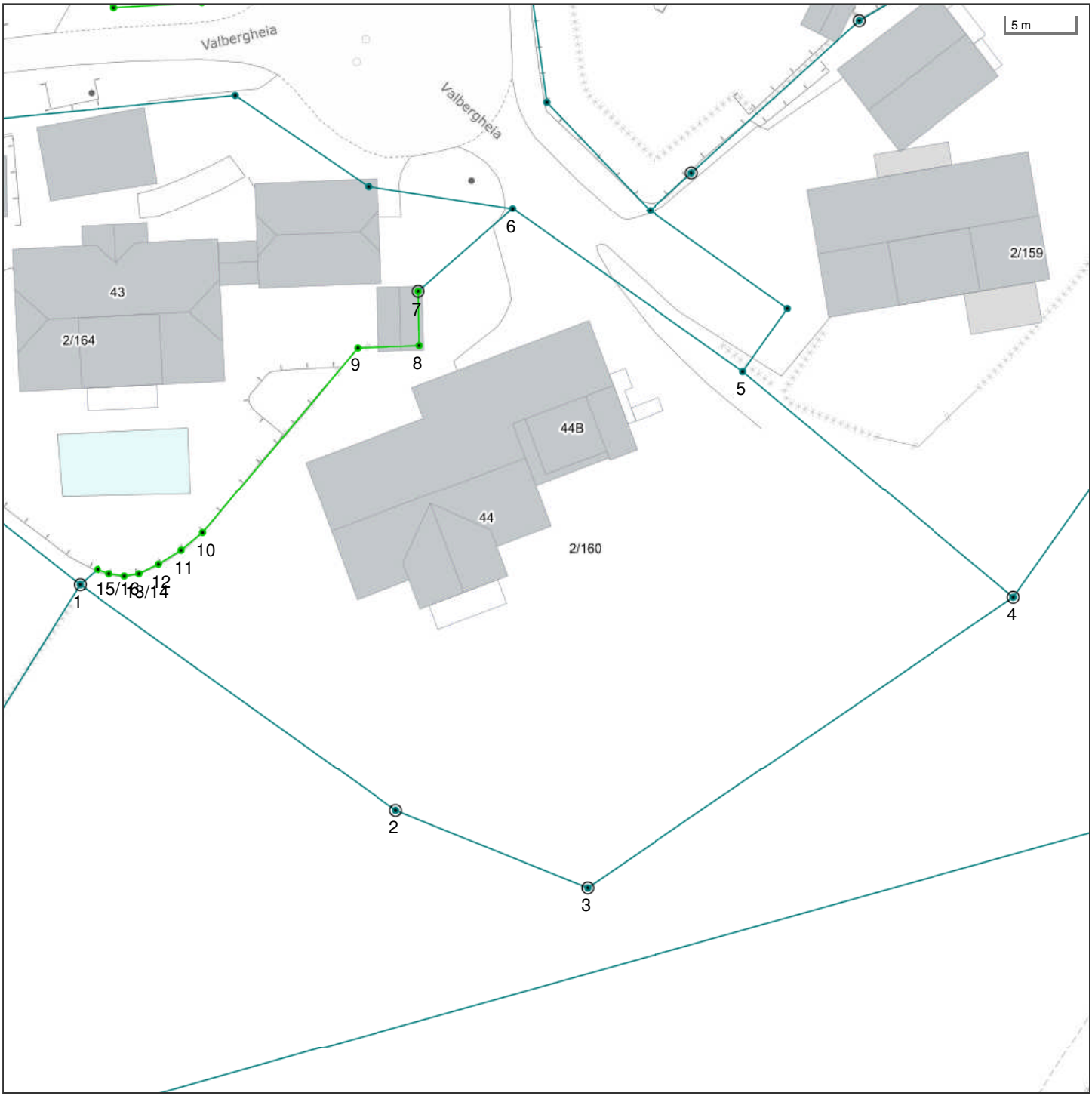
Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Utskriftsdato: 17.01.2026

Eiendomskart for eiendom 4213 - 2/160//



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	1 629,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6498230,15	**Øst**	496853,72	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6498227,24	496820,39	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,65	
2	6498211,12	496842,99	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,76	
3	6498205,6	496856,72	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,80	
4	6498226,29	496887,19	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,83	
5	6498242,4	496867,85	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,17	
6	6498254,02	496851,39	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,15	
7	6498248,12	496844,63	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,97	
8	6498244,26	496844,7	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	3,86	
9	6498244,09	496840,28	10 cm	Mur (MU)	Murhjørne (89)	4,42	
10	6498230,94	496829,17	10 cm	Mur (MU)	Umerket (56)	17,21	
11	6498229,68	496827,63	10 cm	Mur (MU)	Umerket (56)	1,99	
12	6498228,69	496826,02	10 cm	Mur (MU)	Umerket (56)	1,89	
13	6498228,01	496824,62	10 cm	Mur (MU)	Umerket (56)	1,56	
14	6498227,85	496823,57	10 cm	Mur (MU)	Umerket (56)	1,06	
15	6498228,01	496822,47	10 cm	Mur (MU)	Umerket (56)	1,11	
16	6498228,32	496821,64	10 cm	Mur (MU)	Umerket (56)	0,89	

Tvedestrand kommune

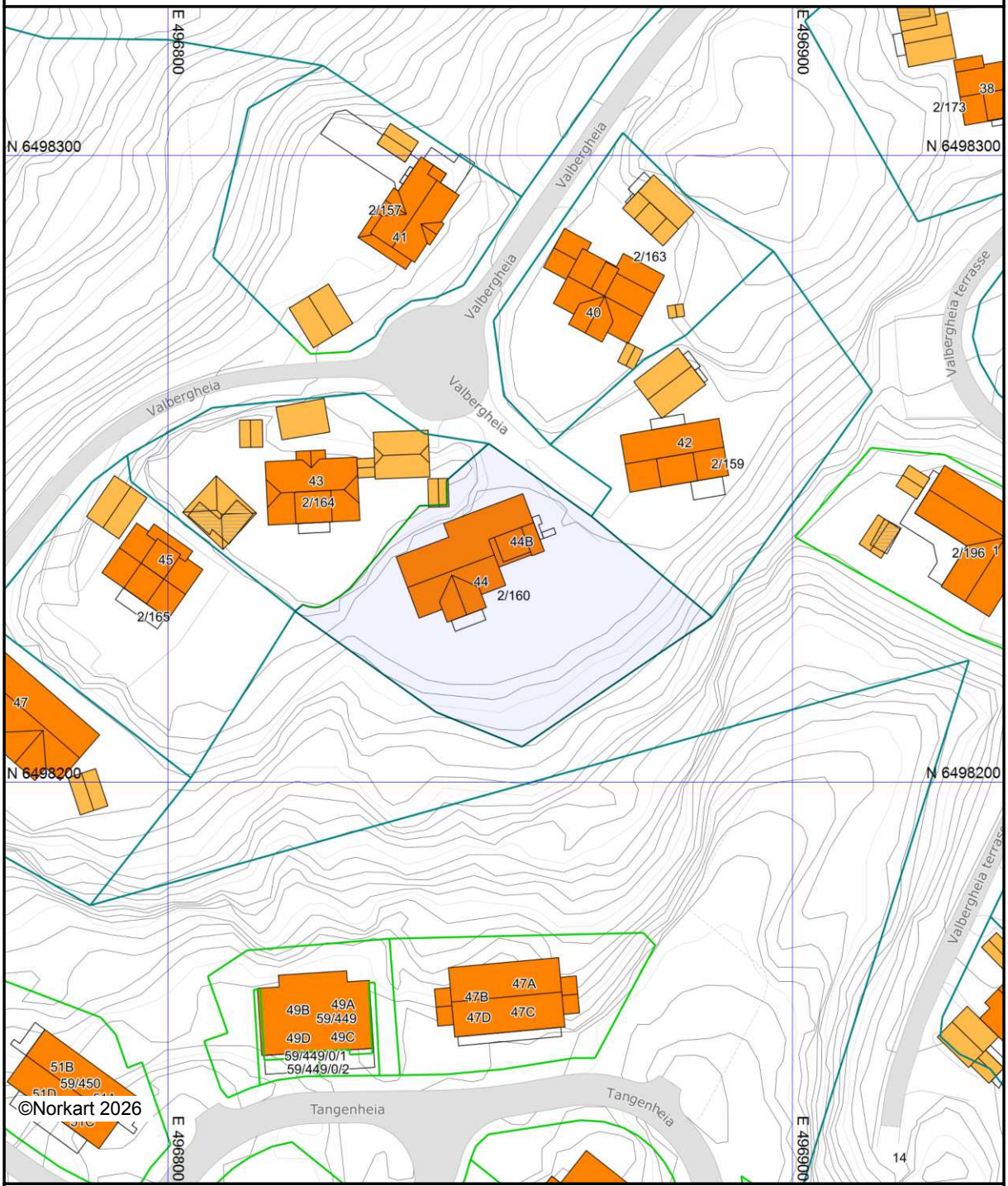
Grunnkart

Eiendom: 2/160
Adresse: Valbergheia 44
Dato: 17.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

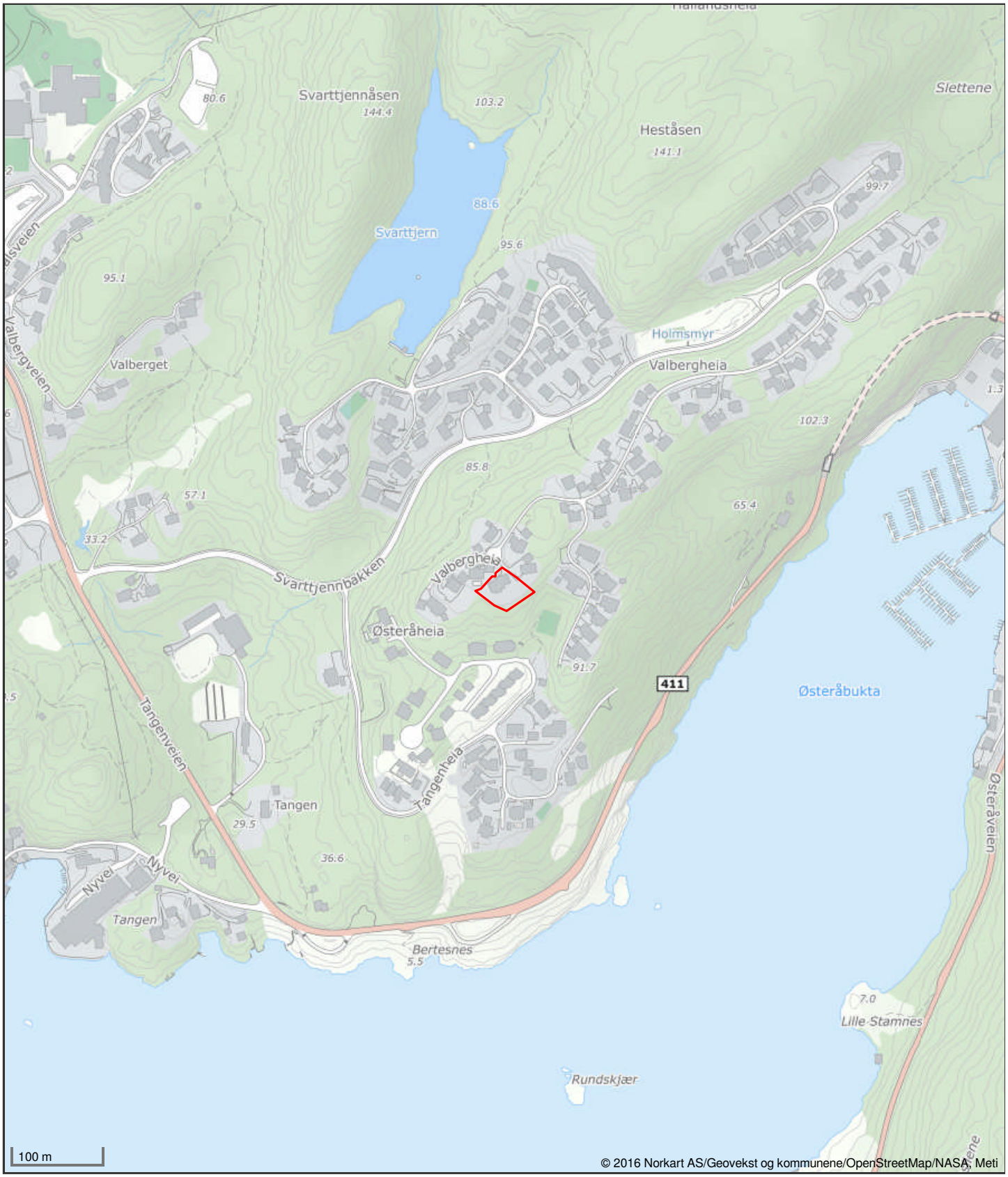
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 17.01.2026

Oversiktskart for eiendom 4213 - 2/160//



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

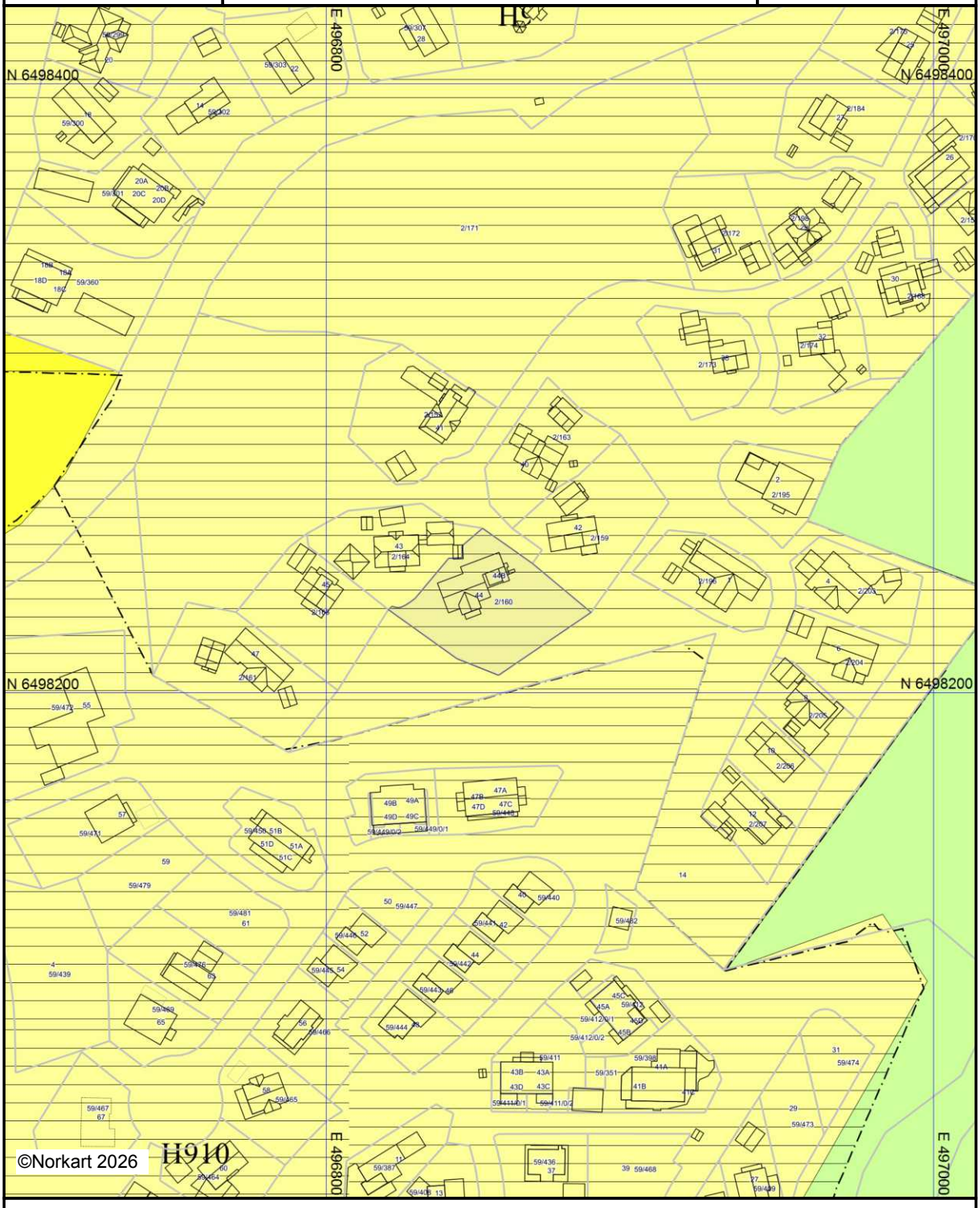
Tvedestrand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/160
Adresse: Valbergheia 44
Utskriftsdato: 17.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200


Detaljeringgrense

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Boligbebyggelse - nåværende

Boligbebyggelse - fremtidig

Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008


Planområde


Grense for arealformål

Abc Kommune(del)plan - påskrift

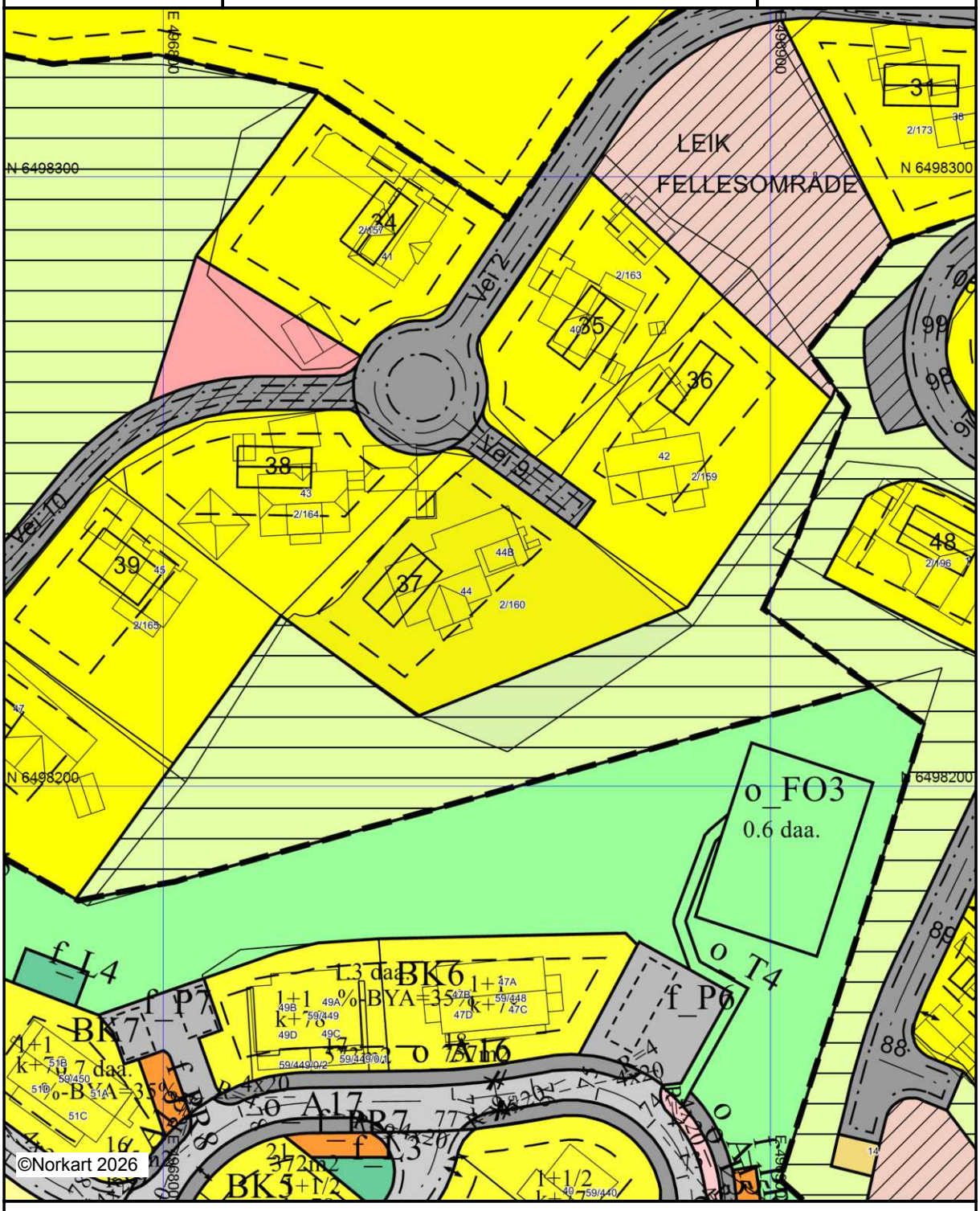
Tvedestrand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/160
Adresse: Valbergheia 44
Utskriftsdato: 17.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Friluftsområde (på land)
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Grønnstruktur
- Turveg
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Tvedestrand kommune

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	00/00760-9	Svein O Dale, 37 19 95 41	145 L12	19.10.00

REGULERINGSPLAN FOR VALBERGHEIA BOLIGOMRÅDE.

Kort beskrivelse:

Nytt boligområde regulert i samsvar med arealbruken i vedtatt kommuneplan. Det er planlagt 48 nye boliger, med tilhørende veganlegg, friområder, leke /ballplass og friluftsområder. Steingjerder, og etablerte eldre gangveier er innarbeidet i planen og bevart. Planen tar også sikte på å bevare mest mulig av barskogsvegetasjonen i tomteområdene. Det regulerte området har et samlet areal på ca. 180 da.

Båtplassbehovet for boligtomtene er tenkt løst ved avtale med Tvedestrand motorbåtforening om utvidelse av bryggeanlegget ved Østerå marina.

Utbyggingen representerer andre byggetrinn av en boligutbygging som ble påbegynt i 1996,og der det nå ikke lenger er byggeklare tomter. Kommunen har relativt stor etterspørsel etter sentrumsnære boligtomter.

Det nye boligfeltet blir betjent med eksisterende hovedadkomstvei bygget for 1 byggetrinn. Det er ført fortau frem til området, og dette vil bli videreført langs ny hovedvei.

Feltet vil bli knyttet til kommunalt vann og avløpsnett som er ført frem til området.

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er ellers ågi grunnlag for en utbygging som tar hensyn til områdets landskapsmessige betydning og dets miljøkvaliteter.

REGULERINGSBESTEMMELSER:
VALBERGHEIA BOLIGOMRÅDE.

§ 1 Generelt
Området reguleres til :
-Byggeområde for boliger og tekniske anlegg
-Områder for trafikkareal og gangveisystem
-Fri- og lekeområder
-Lekeområder /anlegg for idrett/sport
-Spesialområder
-Friluftsområder
- Fellesområder

§ 2 Felles bestemmelser

2.1 Byggesøknad
Sammen med byggesøknad skal det foreligge plan for ubebygd del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:500.
Situasjonsplanen ved første byggemelding skal i tillegg til hovedhuset vise plassering av garasje uavhengig av om den skal bygges samtidig som huset.

2.1 Rammer for bebyggelse
Utbyggingen av planområdet skal følge den etappeinndeling som er vist på reguleringsplanen.
Bebyggelsen i området skal gis en enhetlig utforming med hensyn til takform, materialbruk og farge. Utvendige farger skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og landskap.Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 35 og 43 grader. Som hovedregel og spesielt ved eksponert beliggenhet, skal møneretningen følge terrenget.

2.3 Fellesarealer

De regulerte fellesarealene til lek, parkering og gangveger skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen de er regulert for tas i bruk.
I områder for konsentrert småhusbebyggelse /rekkehus er det ikke tillatt å oppføre gjerder innenfor det areal som hører til den enkelte
boligenhet.

2.4 Fellesarealer-tilretteleggng

Alle fellesarealer og friområder skal ved opparbeidelsen gjøres tilgjengelige for funksjonshemmede etter gjeldende normer

§ 3 Område for boliger B1
I boligområde B1 tillates konsentrert småhusbebyggelse,eller rekkehus.
Gesimshøyden skal ikke overstige 9 m Hus skal plasseres innenfor byggegrensen.

§ 4 Områder for boliger B2-B8
I boligområdene tillates åpen småhusbebyggelse.
den ene etasjen Etasjeanytall og kotehøyde hovedplab er vist på arealkartet. Underetasje tillates der det er avmerket på reguleringskartet Bebyggelsen skal plasseres som vist på reguleringskartet innenfor byggegrensen.

§ 5 Landskap og vegetasjon

5.1 Byggeområdene
I byggesøknader innenfor felt b2,b3,b5,b6 skal eksisterende trær eller tregrupper som er verdifulle på grunn av størrelse / omfang, plassering eller art, være innmålt og vist på kartet. Planforslag skal også vise hvilke trær som skal beholdes, samt planlagt ny vegetasjon. Der hensynet til landskap tilsier det, skal ny vegetasjon etableres samtidig med bebyggelsen.

5.2 Forstøtningsmurer/pilarer
Innenfor reguleringsområdet skal alle synlige deler av forstøtningsmurer utføres med naturstein. Det tillates ikke understøtning av verandaer og lignende med pilarer som har en høyde over terreng som overstiger 1,0m

5.3 Friområde,anlegg for idrett og sport
Friområdet skal nyttes til lek og sport. Byggverk og anlegg som fremmer områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av kommunens bygningsmyndighet.

§6 Spesialområder

6.1 Transformator
Trafokiosker må plasseres i samråd med bygningsavdelingen der det er vist på plankartet. Ledninger for strøm, telefon og tv skal føres fram i jordkabel til byggeområdene og til vegbelysningen.

6.2 Friluftsområde
Innenfor friluftsområdet kan det kun foretas inngrep i form av vanlig skogskjøtsel og skogaavirkning.

6.3 Snøtipping
Området kan benyttes til å tippe snø i forbindelse med snørydding av fellesveier og offentlige veier i feltet.

6.4 Naturvern
I dette området skal terreng ,vegetasjon stier og steingjerder vernes,og det kan ikke iverksettes tiltak eller etableres anlegg som endrer landskapets art eller karakter. Skjøtsel av vegetasjon og opparbeidelse av terreng skal skje i samråd med kommunens kultur-og miljøavdeling.

§7 Fellesområder

7.1 Veier
Vei 4 er felles for tomtene 1,2,3
Vei 5 er felles for tomtene 4,5,6,7,8
Vei 6 er felles for tomtene 16,17,18,19
Vei 7 er felles for tomtene 25,26,27
Vei 8 er felles for tomtene 29,31,47,48
Vei 9 er felles for tomtene 35,36,37
Vei 10 er felles for tomtene 38,39,40
Vei 11 er felles for tomtene 45,46
Vei til tomt 43 er også felles for tomt 44
Felles vei til område B1 er felles for tomtene 41 og 42

7.2 Leik/fellesområder
Fellesområdene L1,FO1,FO2 og FO3 er felles for alle boligtomtene i feltet. Områdene FO1,FO2 og FO3 er tenkt benyttet til kombinert formål lek/rekreasjon/utsiktspunkter.

Byggverk og anlegg som fremmer områdets bruk som friområde og lekeområde kan oppføres etter godkjenning av kommunens bygningsmyndighet.

§ 8 Parkering/garasje/bod
I feltene for frittliggende småhus og konsentrert småhusbebyggelse/rekkehus skal det opparbeides 2 biloppstillingsplasser pr. boligenhet.(inkl.garasjeplass)
Garasjer og boder kan bare oppføres i 1. etasje med grunnflate ikke over 40 m2, og skal være tilpasset bolighuset mht. materialvalg, form og farge.
Plassering av garasjer og boder skal være vist på situasjonsplanen som følger byggesøknaden for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig som dette.

§ 9 Trafikkområder
Veg 1 med tilhørende fortau må være ferdig anlagt før byggeområdene noen byggeområder tas i bruk. Så stor del av det øvrige offentlige vegnett må ferdigstilles senest på samme tid som de boligtomter veiene skal betjene.
Vegskjæringer og -fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

Utarbeidet av Tvedestrand kommune den 19.06.2001

Sist revidert den 11.09.01

Vedtatt av Tvedestrand kommunestyre den 11.09.2001 Som sak.nr. 134/01

Torleif Haugland
Ordfører

Tvedestrand kommune

Ledningskart

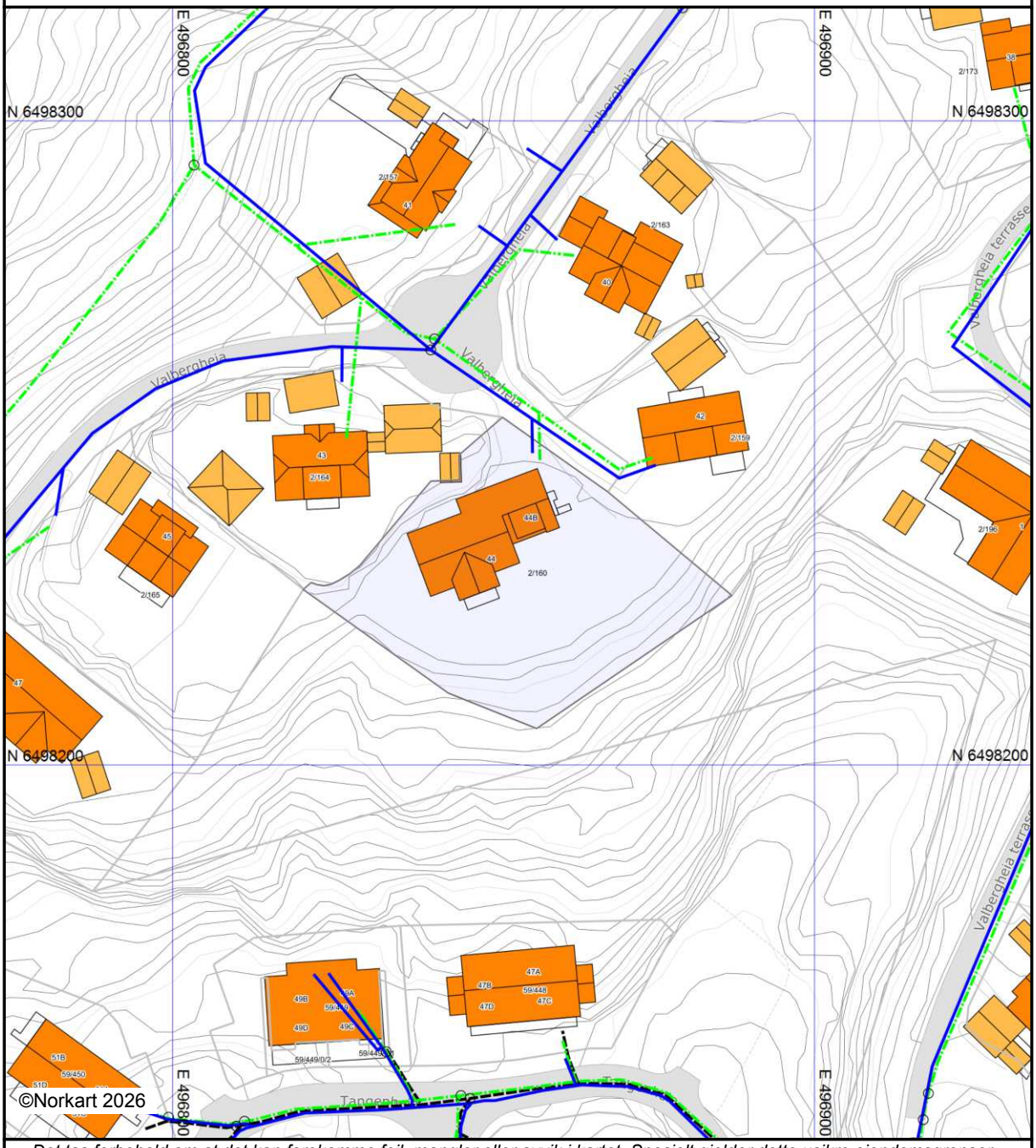
Eiendom: 2/160
Adresse: Valbergheia 44
Dato: 17.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

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:
Valbergheia 44, 4904 Tvedestrand
Gnr. 2, Bnr. 160, Tvedestrand kommune.

Oppdragsnummer:
307260006

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.
