PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

ANDRES VEI 5

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Andres vei 5

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	2 min 0.9 km
Lyngmyr skole (8-10 kl.) 246 elever, 18 klasser	9 min 0.8 km
Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser	21 min 1.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Tvedestrand sentrum - Tvedestrand...	5 min
Tvedestrand Supercharger	21 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Albukjær Linje 151, 152, 153, 155, 156, 158	4 min 0.3 km
Grenstøl bussterminal Linje F5	7 min 3.4 km
Kristiansand Kjevik	1 t 6 min

BARNEHAGER

Lyngbakken barnehage (1-5 år) 84 barn	9 min 0.8 km
Bronsbu barnehage (1-5 år) 83 barn	19 min 1.6 km
Blåbærskogen naturbarnehage (0-5 å... 21 barn	5 min 2.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Tvedestrand	4 min
Joker Tvedestrand	7 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	21 min
Vitusapotek Tvedestrand	6 min
Tvedestrand Vinmonopol	6 min

SPORT

Nærmiljøanlegg Ballbinge	1 min
Tvedestrand skole	4 min
Aktivitetshuset	3 min
SKY Fitness Tvedestrand	20 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
Andres vei 5 , 4900 TVEDESTRAND
TVEDESTRAND kommune
gnr. 59, bnr. 346

Sum areal alle bygg: BRA: 232 m² BRA-i: 198 m²



Befaringsdato: 02.03.2026 **Rapportdato:** 09.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22445-1017 **Referansenummer:** PS1562

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	Medansvarlig
Ørjan Hansen	Preben Nilsen
orjan@bygningssakkyndig.as	preben@bygningssakkyndig.as
480 32 394	415 16 955

Bygningssakkyndig AS
Trålum gården 8
4870 FEVIK

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

Frittliggende enebolig ført over to etasjer, inkludert underetasje delvis nedsenket i terrenget.
Enebolig er godt vedlikeholdt, også med tanke på at enkelte bygningsdeler er fra byggeår. Deler av tekniske installasjoner og rom er oppgradert i løpet av byggets levetid, oppført etter tidens krav og normer.
Enebolig trenger enkelte oppgraderinger, og da primært med tanke på eldre våtrom, bygningsdeler som er eldre, gjerder ift. sikkerhet, samt eldre tekniske installasjoner.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Enebolig med pusset grunnmur, stående og liggende bordkledning, og takplater på yttertak. Terrasse ut fra stuens 1.etasje.
Bolig er delvis nymalt, og med godt vedlikehold. Eldre vinduer må påregnes å skifte ut innen rimelig tid. Yttertak med ukjent alder, må påregnes å utføre tiltak innen rimelig tid.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater i forskjellige utforminger, hvor deler av overflater er fra byggeår.
På generelt grunnlag så er overflater godt vedlikeholdt og hvor boligen har vært løpende oppgradert etter behov. Normale bruksslitasjer og merker må påregnes.

VÅTROM Gå til side

Boligen innehar vaskerom og 2 stk. baderom. Baderom i 1.etasje er oppført før 1997, og selv om baderommet er funksjonelt, så må det påregnes å oppgradere rommet. Bad og vaskerom er også av eldre dato, og da trolig fra tidlig 2000-tallet. Våtrommene må regnes med å oppgradere innen rimelig tid.

KJØKKEN Gå til side

Nyere kjøkken, med godt vedlikehold. Kjøkken har kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Ikke montert komfyrvakt og lekkasjeføler, hvilket var krav når kjøkkenet ble renovert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Nyere varmepumpe, og hvor rør/avløp er løpende oppgradert i løpet av levetiden. Med tanke på alder på røropplegg, så er det forventet å måtte skifte dette løpende ut.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiet tomt, hvor denne var snødekket ved befaring. Ny eier må foreta undersøkelser i forhold til fall mot grunnmur og eventuelle andre installasjoner under snø.
Støttemur uten gjerde er gitt TG3 pga sikkerhet ift. NS3600. Gjerder og rekkverk er lavere enn dagens krav, og hvor ny eier må vurdere eventuelle tiltak.

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

Tegninger stemmer overens med dagens bruk.

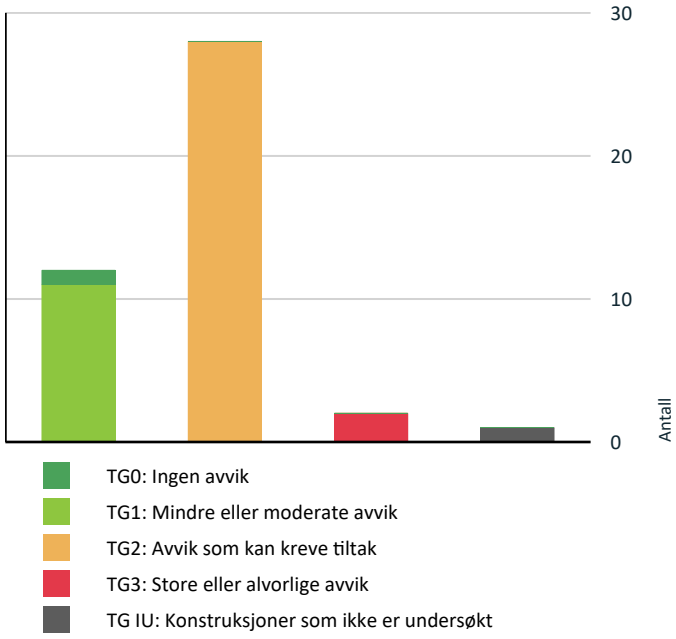
Garasje

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

Tegning stemmer overens med dagens bruk.

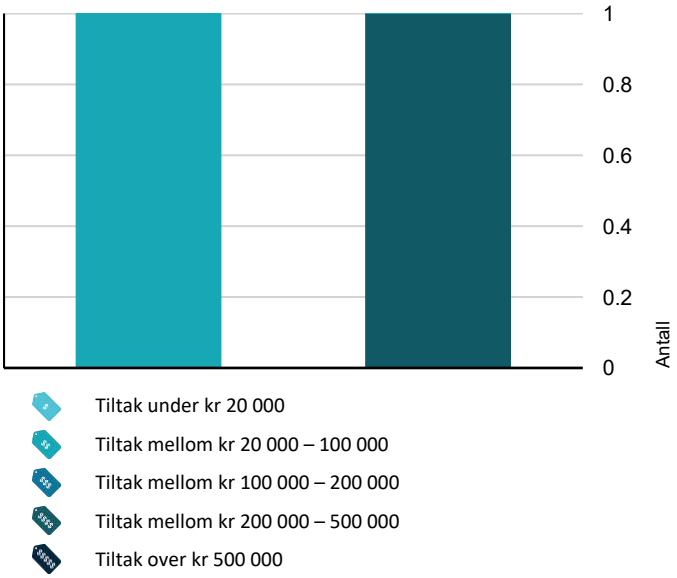
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er basert på visuelle observasjoner og enkle undersøkelser utført på befaringsdagen, og kan ikke utelukke skjulte feil eller mangler.
Utvendige bygningsdeler er vurdert basert på visuelle observasjoner fra bakkenivå 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.
Våtrommet 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.
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.
Det gjøres oppmerksom på at deler av bygningen og tomten var snødekt på befaringsdagen, noe som har begrenset enkelte vurderinger.
Takstmann Preben Nilsen AS står ansvarlig for besiktigelse og utforing av rapport.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Krypkjeller — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Tomteforhold > Oljetank — Gå til side
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1964

Kommentar
Byggeår er antatt og opplyst om.

Anvendelse

Standard
Eiers opplysninger:
Under veranda er det støpt inne oljefyringstank i utvendig bod, står åpen. Skal være tømt, men ikke dokumentasjon.
Krypkjeller er opplyst om å ha hatt en lukt tidligere år, hvor det er gjort mindre tiltak.
Det er observert sorte jordmaur på våren, men det er ikke
Det er skiftet noen kledningsbord i 2025.
Bolig og garasje er delvis malet i 2025.
Skiftet enkelte vinduer i kjeller i 2025.
Eier har ikke bodd i boligen, og at det ikke er mulig å kjennskap til alle eventualiteter.
Varmepumpe satt inn for en del år siden.
Kjøkken nytt i 2012.
Vaskerom pusset opp i 2012.
Normalt vedlikehold er utført.
Vært noe mindre drypp fra varmepumpe som har skadet mindre del av parkett i kjellerstue.
En del av fliser på terrasse og i trapp utvendig er løsnet.
Murer rundt på eiendommen har en del flass, sprekker og riss. Samt at steiner satt i mur er stedvis løse og falt ut.
Det har vært leid ut del av kjeller i tidligere år.

Vedlikehold
Enebolig hvor deler av boligen er oppgradert til standard da bygningsdelene ble montert. Enkelte bygningsdeler er originale og enkelte bygningsdeler er av nyere dato.
På generelt grunnlag så er boligen godt vedlikeholdt med tanke på alder.
Det er alltid påregnelig med enkelte skjevheter, skjulte feil/mangler og bruksmerker/slitasjer på bygningsdeler som ikke er skiftet ut siden byggeår.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Pga utforming, høyde over bakkenivå, så er det som følge av egen sikkerhet vurdert at takstmann ikke entrer yttertaket. Det foreligger ikke stillas eller lift ved befaring, og HMS vurderingen tilsier usikker ferdsel i høyden, og dermed at krav om sikkert arbeid ikke er ivaretatt.

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

Normal slitasje på takplater og beslag er påregnelig. Vedlikehold og reparasjoner må foretas med løpende vurderinger.
Taktekking er antatt eldre enn 30 år, og ut i fra alder så må det påregnes å skifte ut inne rimelig tid.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

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

Issprengt nedløp og nedløp som går i renne og ikke i stikkrør.

Konsekvens/tiltak

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

Overvann må ledes bort fra boligen, dette for å minske risiko for fuktinntrenging. Kan oppstå fuktproblematikk i vegger under terreng.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Uten musesperre så er det mulig for mus å entre sjiktet mellom kledning og vindtetting. I videre konsekvens, så kan mus entre lukkede konstruksjoner. Eier meddeler at det er oppdaget mus i skap nede, men at da denne ble fanget, så har det ikke vært aktivitet i etterkant. Antass at mus kommer inn ved rørgjennomføring. Veggkonstruksjoner må undersøkes videre, hvor det i eldre boliger, er meget mulig at det kan ha vært tilfeller av mus i boligen. Eier har ikke kjennskap, da hun ikke har bodd i boligen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Downlights på bad har hulltatt diffusjonstett plast.
Fukskjolder i undertak ved pipens gjennomføring i yttertak.
Noe kondensmerker i undertak, trolig som følge av lite lufting opp fra gesims, samt utett dampsperre.
Det ble ikke målt fukt i trevirket rundt pipe ved befaring, målt med mms3. Kan være pga årstid, så videre undersøkelser må gjøres.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Dampsperre og lufting bør forbedres, dette for å unngå mugg/kondens og fukt på loft. Kan medføre skader på sikt.
Utettheter rundt pipe må tettes, dette for å unngå større skadebilde i underliggende konstruksjon.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer som er eldre må påregnes å skiftes ut innen rimelig tid, dette da de har utstått sin antatte levetid.
Vindu i 1.etasje med råte i vannbord/innsettingsdetaljer må utbedres snarlig.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vindu med utvendig råte i belistning må utbedres, dette for å unngå skader innvendig. Det er mulig at det er skjulte skader i konstruksjon hvor eldre vinduer er, dette basert på innsettingsdetaljer som ble benyttet ved montering ved byggeår.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Eldre dører som fungerer etter hensikten.

Konsekvens/tiltak
- Dører må justeres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Betongterrasse. Terrasse var snødekt ved takstmanns befaring. Underliggende bod er inspisert, og areal målt. Men tilstand på overflate er ikke vurdert pga. snø.
Rekkverket er heller ikke vurdert i forhold til råte og svekkelser pga. snø.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstand på terrasse må undersøkes nærmere, samt tilstand på rekkverk.
Rekkverkshøyde er under 100cm, hvilket er dagens krav. Åpninger i rekkverk er mer en 10cm, hvilket er dagens krav.
Det er registrert fukt i himling i bod under terrasse, hvilket antas å komme fra overliggende terrasse.
Eier opplyser om at det er løse skifer på terrasse og i trapp, anbefales å montere fast.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Ny tekking må legges.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det anbefales å justere høyder og åpninger på rekkverk iht. dagens krav, dette for å unngå fallskader.

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Betong

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk.

• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er ikke rekkverk på utvendig trapp, der det er fare for fall over 0,5 meter, derfor TG3 iht. norsk standard og dagens krav. Trolig ikke krav på oppføringstidspunkt.
Rekkverk anbefales å monteres.
Selve trapper var snødekte og ikke mulig å inspisere, derfor bør det undersøkes nærmere når snø/is er smeltet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Rekkverk bør monteres for å unngå fallskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og murt forblending. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskader på overflater.

Eldre lekkasjemerker på parkettgulv i kjellerstue.
Ellers er boligen brukt i over 60 år og det må påregnes normale bruksmerker og slitasjer.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt retningsavvik på gulv i stue, dette på 4 målepunkt. Det er på disse punktene målt 14mm retningsavvik.

TG 2 Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn, peis med innsats og sotluke/feieluke.
Det anbefales kontroll av ildsted og pipe, dette da takstmann ikke er feier/brannkonstabel. Kan kontrolleres av godkjent murer, eller det lokale brann -/feiervesen.

Tilstandsrapport

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod ved trapp..
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.
Da det er ukjent om det er, eller hva slags drenering som er etablert, så anbefales det å holde konstruksjonen under oppsyn mtp. fukt. Dette da kjeller i boliger fra 60 - tallet har større skadefrekvens. Takstmann har hulltatt en vegg, hvor det i denne veggen er sementblokker som er utforet med lekte uten isolasjon og plast.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det gjøres oppmerksom på at takstmann er for stor til å komme ned i 36 cm åpning i gulvet. Det er foretatt måling av relativ luftfuktighet og måling av trefukt ved luke. Det er av den grunn ikke kunnet krype rundt og undersøke konstruksjoner nærmere enn at jeg har tatt fotos etter beste evne fra luken. Videre undersøkelser må utføres av ny eier.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Takstmann har målt RH til 90,3% med 3,1 grader celsius, og 21,8% fuktkvote. Dette tilsier fuktutfordringer i krypkjeller, hvor mugg og sopp har fuktverdier som dette kan utvikles.
Det er registrert mus inne og det antas at disse kommer via krypkjeller og ved rørgjennomføringer. Må undersøkes videre.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Uten tiltak så kan det oppstå skader i konstruksjoner i krypkjeller og i stubbeloftsgulv.
Tilkomst for mus/gnagere må hindres. Dette for å unngå mus i hus og potensielle skader må skam utføre.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen oppfylte krav på oppføringstidspunktet, men oppfyller ikke dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Med tanke på sikkerhet så må eventuelt tiltak utføres for å tilfredsstille dagens krav. Fare for fallskader uten tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 6 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 57 mm.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ved en eventuell vannlekkasje eller ved vannsøl, så vil det ligge igjen noe vann på gulvet. Dette må svaberg til sluk, eller tørkes opp med håndklede.

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.
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Panelplater er ikke egnet tettesjikt, og hvor dette er benyttet også i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Ved panelplater på vegger som blir utsatt for høyt damptrykk, så kan plater og tilstøtende konstruksjoner få fukt/vannskader.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kun vemtilering via vindu. Kan medføre høy luftfuktighet og fare for kondensering i hjørner og kalde overflater.

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Takstmann demonterer ikke kjøkken for å få tilkomst til del av konstruksjon hvor vannholdige installasjoner er montert. Det er helt unødvendig å hullta vegg på andre side av rommet, da det ikke er sluk, rør, vannrør i nærheten. Det er søkt med fuktmåler, og det er ikke funnet avvik ved befaringen.

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det er montert oppkant inn til dusjkabinettet, og hvor denne gjør at det ved en eventuell lekkasje fra wc eller vask kan lekke ut vann i tilstøtende rom i stedet for å renne til sluk. Ok fall inne i dusjen.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Rørgjennomføring i gulvbelegg er ikke lengre å anse som en varig løsning, og det er med bakgrunn i dette gitt TG2. Økt fare for fukt i betongsåle og til slutt vegger. Det er ingen utslag på fuktindikator ved befaring, hvilket indikerer at løsningen fungerer etter hensikten per nå, men ikke å anse som varig løsning.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Årstall: 2012 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber, og hvor deler er skiftet ut til kobber med plastkappe, samt til rør i rør.. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

De deler av anlegget som er ført med kobberrør begynner å nå eller har overskredet sin antatte levetid. Det er påregnelig at disse deler må skiftes ut innen rimelig tid. Dette for å unngå vannskader i boligen.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

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

Det er gjort stedvise utskiftninger av avløpsrør under oppgraderinger i byggets levetid. Det er antatt forskjellig materialer og utforming i de forskjellige rørstrekkene. Må undersøkes videre, og hvor det anbefales utskifting når det er naturlig.
Det er ikke funnet lufting over tak av kloakken iht dagens krav. Videre undersøkelser må utføres.

Konsekvens/tiltak
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det må påregnes å skifte ut varmtvannsberederen innen rimelig tid, den har utstått sin antatte levetid.

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer, Det er opplyst om eltilsyn i 2025 og hvor anlegget er funnet ok i henhold til de sjekkpunkter som ble utført ved kontrollen, utført av el-tilsynet. Ikke fremvist dokumentasjon på kontroll.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Smartmåler

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det er ikke avdekket store avvik, og el-kontroll viser at anlegget er ok. Det henger ledninger fra takpunkt i inngang, med sukkerbiter, men disse punktene må blendes.

Generell kommentar

Da takstmann ikke er elektriker, så anbefales det i alle tilfeller at fagperson går over el-anlegget. F.eks. lokal godkjent kontroll bedrift, eller el-tilsynet.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Beskrivelse

Brannslukke apparat og røykvarslere.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1964 er det antatt. Eier vet ikke og det er ei heller tegn til drenering på utsiden som kan hjelpe med å tidfeste når eventuelle tiltak er utført. Det bemerkes at det var snødekket ved befaring, og at det var stedvis vanskelig å besiktige. Tilstandsgrad er satt med tanke på antatt alder på drenering.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

Svekket drenering eller manglende drenering kan medføre fuktinntrenging med påfølgende fukt/vannskader.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Betongsåle.
Det bemerkes at eiendom var snødekt ved befaring, slik at punkt vedrørende utsig av masser ikke var mulig å besiktige.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Mindre og påregnelige riss/sprekker i grunnmur stedvis. Ingen større svekkelser, men må eventuelt slisses opp og fylles med egnet masse, og hvor overflater behandles.

Konsekvens/tiltak

Overflatebehandling og normalt vedlikehold av grunnmur må gjøres for å unngå fuktinntrenging.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein. Det bemerkes at eiendom var snødekket, men øverste del av mur ses. Eventuelle utglidninger, skjevheter med mer er dermed vanskelig å vurdere.

Vurdering av avvik:

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

• Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er registrert at enkelte stein i muren er løsnet og at det er mindre riss/sprekk.
Mur i hageanlegg

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

Stein må festes i mur igjen. Og den må sjekkes om det er flere løse stein.

Tilstandsrapport

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget er snødekket, men hvor det er skrånende terreng fra vest mot øst.

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

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

Tomta og fallforhold må undersøkes nærmere av ny eier når snø og is er smeltet bort.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1964. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1964. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er ikke kjent hvilken type rør og utforming bunnledninger/rørstrekk i grunn har. Ei heller er det kjent hvilken tilstand disse er i. Eier har ikke bodd i boligen.
Vurderingen av rør er kun basert på sannsynlige beregninger på alder.

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

Vi eier må foreta undersøkelser av bunnledninger og rør. Dette er ikke større kompliserte arbeider.

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

Lekkasje i grunn kan medføre utvendige gravearbeider i hageanlegget.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank i stål. Oljetank er fra ukjent år, men antas å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Oljetank er sanert og hvor denne bør fjernes, da det ikke foreligger informasjon om saneringen.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det kan i noen tilfeller være restolje igjen i tank, og om tanken lekker og olje lekker ut, så blir det store skader på bolig og i grunn.

Bygningssakkyndig AS
Trålum gården 8
4870 FEVIK

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1982

Kommentar

Standard
Garasjen innehar enkel standard, hvor garasjen er uisolert og er uten strøm.

Vedlikehold
Garasjen med normalt vedlikehold.

Beskrivelse
Frittliggende garasje, ført på ett plan. Betongsåle med bakvegg og ringmur i murblokker (pusset). Bindingsverk, avstivet med spikerslag. Takkonstruksjon med vanlig sperretak med hanebjelker. Utvendig kledning med stående bordkledning. Yttertak med stålplater. Takrenner mot øst i plast. Kjøreport i tre, som leddport.

Terreng og yttertak er dekket med snø, hvilket gjør at disse delene ikke er vurdert.
Lufteventiler gavlvegger er ikke montert, kan hjelpe å få luftsirkulasjon og fukt fraktet ut av garasje.
Sprekk/riss i bakvegg etter setninger er registrert, tiltak utføres fra utsikt og innside, og hvor det føres egnet masse i sprekker og hvor det overflatebehandling i ettertid.
Normalt riss i betongsåle. Kan eventuelt behandles lokalt, men stor sjanse for at det kommer igjen.
Lekker litt vann fra takrenne i plast utvendig. Takrenne/endelokk kan eventuelt skiftes ut.
Ytterdør tar i bakke og karm og må justeres. og må justeres.
Ikke takrenne i bakkant av garasje. Må eventuelt monteres sammen med nedløp, dette for å få fraktet overvann bort fra bygningskroppen.
Enkelte kondensmerker i enkel garasje er å forvente. Kan øke i omfang om garasje benyttes daglig og med våt bil som parkeres der jevnlig. Eventuell økt luftsirkulasjon må etableres.
Mindre skjevheter, men ingen skjevheter som tilsier strakstiltak. Konstruksjoner holdes under normalt oppsyn.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

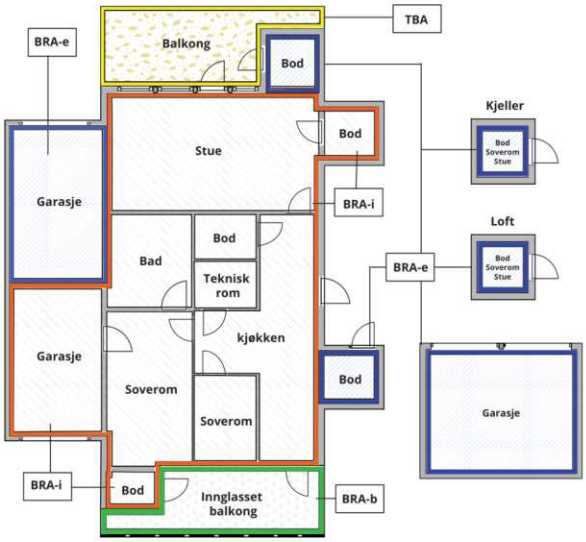
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	111			111	11
Underetasje	87	8		95	
SUM	**198**	**8**			**11**
SUM BRA	**206**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, vaskerom, gang, vindfang, bad, soverom, soverom 2		
Underetasje	Kjellerstue, soverom, bod, gang, bod 2, bad, soverom 2	Bod 3	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger stemmer overens med dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: I byggtegning er det beskrevet hybel. Branninndeling og branncelleinndeling er ikke som dagens krav. Må eventuelt gjennomgås med kommunen før eventuell utleie.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		26		26	
SUM		**26**			
SUM BRA	**26**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegning stemmer overens med dagens bruk.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Preben Nilsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4213 TVEDESTRAND	59	346		0	999.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Andres vei 5

Hjemmelshaver

Jensen Elisabeth, Jensen Georg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende enebolig ført over to etasjer, inkludert underetasje delvis nedsenket i terrenget. Eiendom beliggende i Tvedestrand sentrum med alle byens fasiliteter. Kort vei til de fleste aktiviteter, skole og barnehage.

Adkomstvei

Smifjell velforening rydder og vedlikeholder vei.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Om tomten

Selveiet

Tinglyste/andre forhold

Det Diskuteres hva som skal gjøres med skolen som ligger nedenfor, men det foreligger ikke noe konkret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	02.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	
2	10.03.2026	

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/PS1562

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Tvedestrand kommune: Grunneiendom 4213-59/346

Norkart
Utskriftsdato: 19.12.2025 11:16

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	999.5
Etablert dato	09.02.2010	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	59/346
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	30.06.2016 30.06.2016	2016/684 17/16	Tinglyst 09.07.2016	59/346 (-203,5), 59/399 (203,5) 59/1/49, 59/283
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	03.05.2016 30.06.2016	2016/684 17/16		 59/1/44, 59/1/49, 59/32, 59/283, 59/346
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	01.07.2010 01.07.2010			 59/1, 59/78, 59/173, 59/346
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Kart- og delingsforretning	09.02.2010 09.02.2010	4467 50/09	Tinglyst 18.02.2010	59/1 (-1203,1), 59/346 (1203,1), 914-59/1/50 (Tidligere festegrunn) 59/1/44, 59/1/49, 59/32, 59/78, 59/283

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6498270.57	495897.02	0	Ja	999.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JENSEN SOLVEIG HELENE F250732*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Andres vei 5

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4900 TVEDESTRAND	Kirkesogn	05080103 Tvedestrand
Grunnkrets	205 Tveite	Tettsted	3531 Tvedestrand
Valgkrets	1 Tvedestrand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	193492142		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	193489214		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 193492142: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		28.08.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Andres vei 5	H0101	59/346	0	0	0	0	

Etasjer

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

2: Bygning 193489214: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		28.08.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	59/346	-	-	-	-	-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Arendal

Oppdragsnr.
307250224

Selger 1 navn
Elisabeth Jensen

Gateadresse
Andres vei 5

Poststed	Postnr
TVEDESTRAND	4900

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Solveig Helene Jensen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Elisabeth og Georg Jensen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 307250224

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 307250224

ÅRSGEBYR RENOVASJON OG SLAM

Kommunenummer	Kommunenavn	Gårdsnr	Bruksnr	Festenr	Seksj.nr
4213	Tvedestrand	59	346		
Adresse til bygningen:		**Eiers navn:**			
Andres vei 5		Solveig Helene Jensen			
Bygningstype iflg matrikkel:					
Avtalenummer: 103859		*Kundenummer:*			

Årsgebyr på eiendommen, betalt gjennom RTA AS

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

Kommentar:

Dato: 19.12.2025

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

Åse Trydal

NB! Fritidsboliger:

Nøkkel til avfallsbu SKAL følge hytta!!

Kommunale gebyrer

Gnr **59** Bnr **346** Fnr Snr

Adresse **Andres vei 5**

Vannmåler nei

Forbruk 2024 ……..m3

Offentlig vann ja

Offentlig kloakk ja

Gebyr	Gebyr i 2025
Vann	5826
Avløp	7994
Feiing	618
Eiendomsskatt	5608

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

Utskriftsdato: 19.12.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4213	**Gårdsnr.**	59	**Bruksnr.**	346	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Andres vei 5, 4900 TVEDESTRAND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	143
Navn	Kommuneplan 2017 - 2029
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.02.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4213/dokumenter/1253/Gjeldende%20bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20Kommuneplanens%20arealdel.pdf
Delarealer	**Delareal** 999 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570
	Delareal 999 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 m^2 **KPHensynsonenavn** H910 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

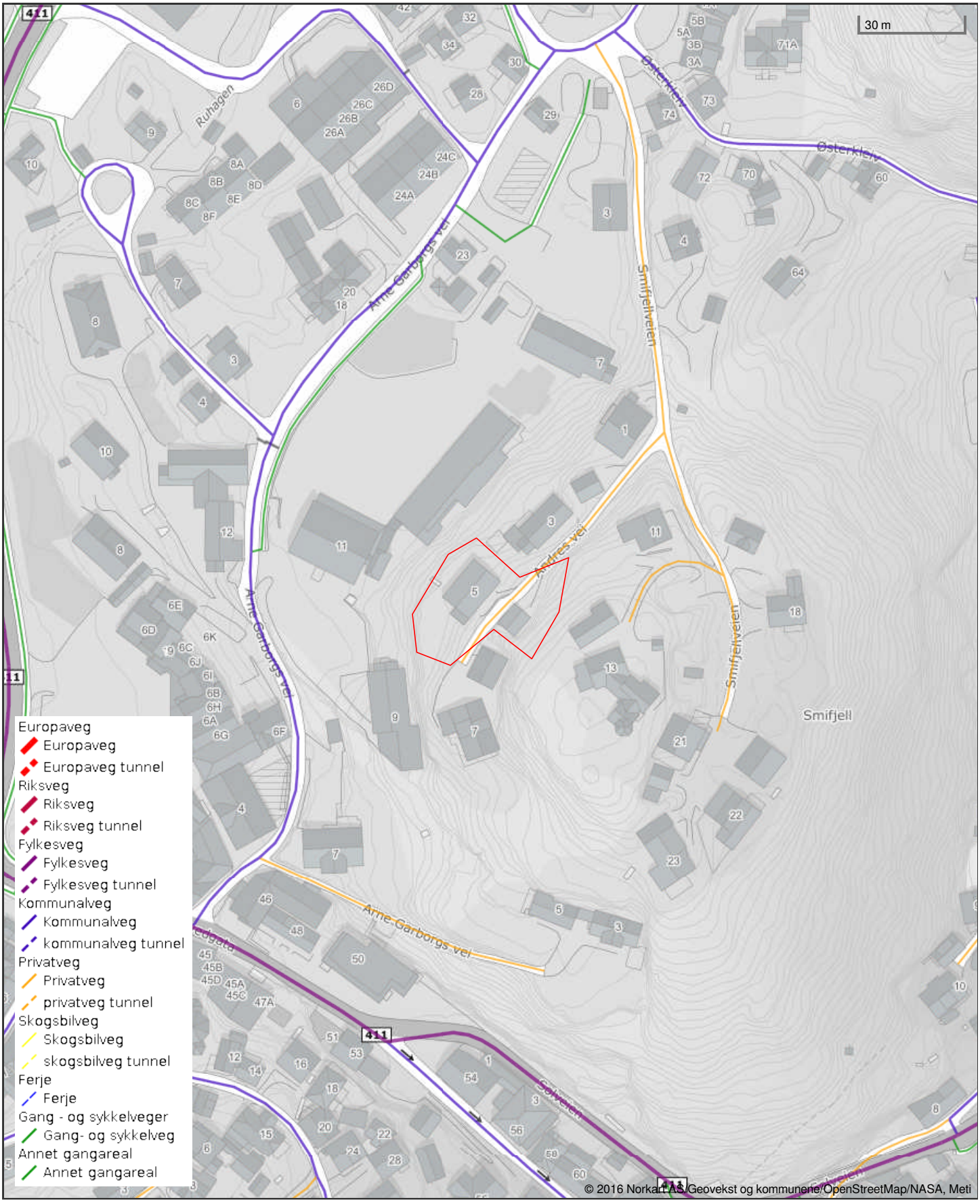
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	048
Navn	VERNEPLAN TVEDESTRAND
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.1992
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4213/dokumenter/323/B-bestemmelser.pdf

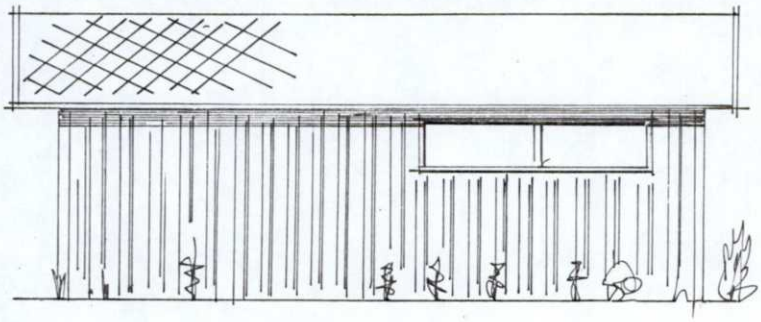
Id	054
Navn	Rv410/Rv411 Del av Tvedestrand sentrum
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.10.1995
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4213/dokumenter/329/54.%20B-Plan%20sentrum%20Rv%20410%2C%20411.pdf

Utskriftsdato: 19.12.2025

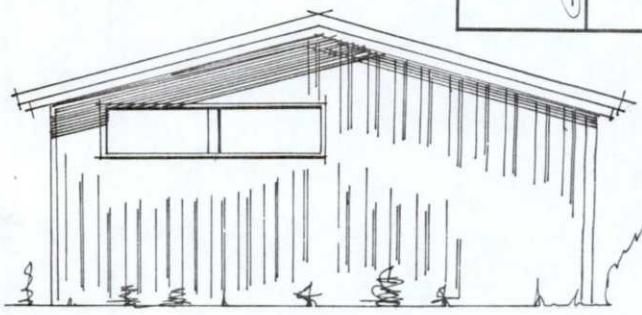
Vegstatuskart for eiendom 4213 - 59/346//



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.



Fasade mot



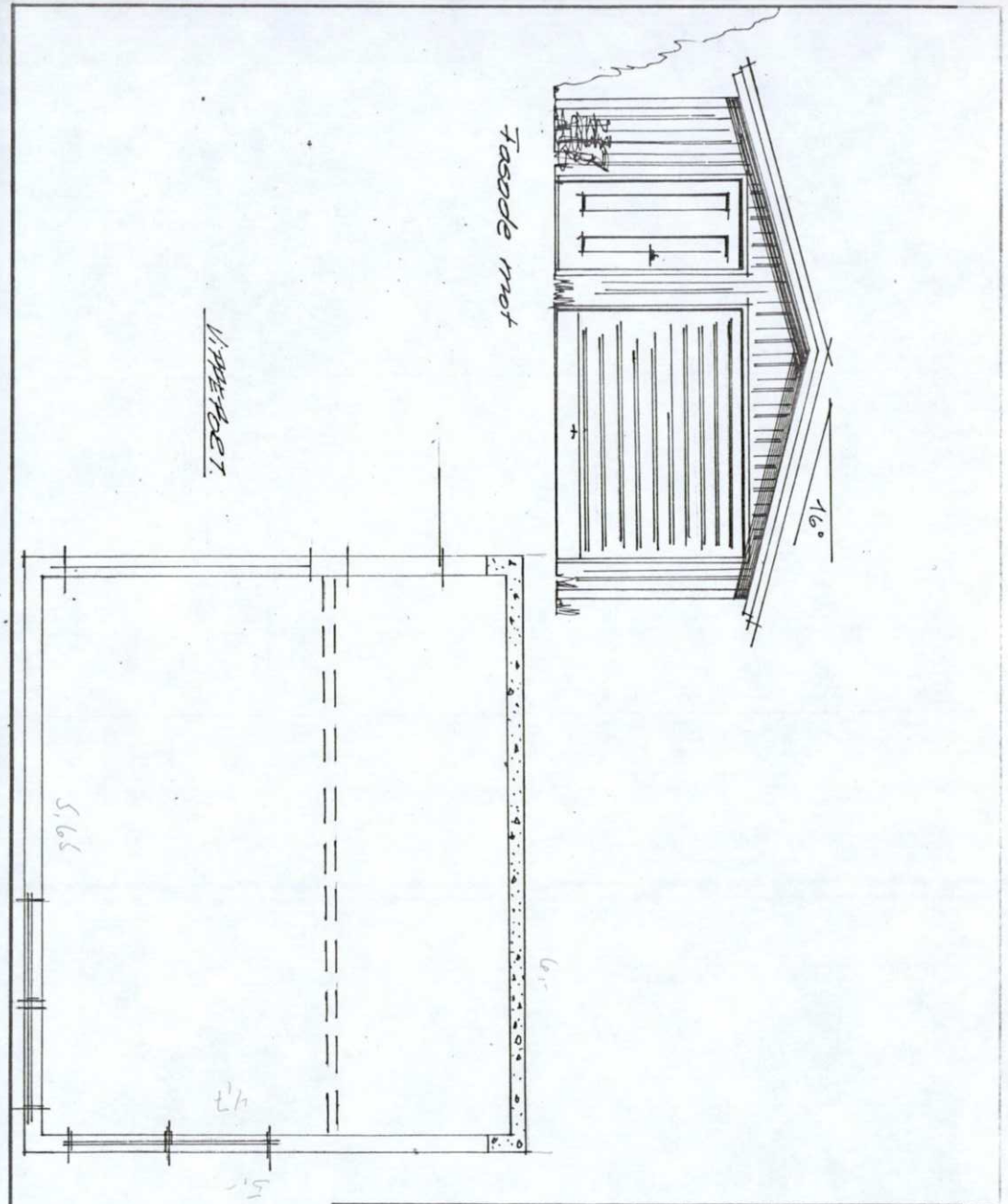
Fasade mot

Målestokk 1:100	Tegn. W.S. 24.7	
	Trac.	
	Kfr.	
Erstatning for:		
Erstattet av:		

Garasje

Kjell Jensen, Hell

A.S Terkapi A4



GARASJE	Målestokk 1:50	Tegn. W.S. 14.7.
		Trac.
		Kfr.
	Erstatning for:	
KJELL JENSEN	Erstattet av:	

A.S Terrkopi. A 4.

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

Dato: 29.12.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Gnr:	**59**	Bnr:	**346**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Andres vei 5, 4900 TVEDESTRAND**						

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen.

OPPLYSNINGSSKRIV

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

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

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

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

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

Utskriftsdato: 19.12.2025

Eiendomskart for eiendom 4213 - 59/346//



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	999,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6498270,57	**Øst**	495897,02	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6498265,89	495899,13	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,90	
2	6498257,6	495910,23	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,85	
3	6498270,99	495918,05	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	15,51	
4	6498286,58	495920,69	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,81	
5	6498280,89	495906,71	13 cm	Jord (JO)	Rør (54)	15,09	
6	6498284,85	495902,47	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	5,80	
7	6498292,15	495894,22	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	11,02	
8	6498287,6	495886,26	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	9,17	
9	6498270,33	495875,99	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	20,09	
10	6498259,41	495877,28	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	11,00	
11	6498255,85	495886,8	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,16	

SÆRUTSKRIFT

av møtebok for Tvedestrand Brannstyre kommune.

År 19 63 den 27. mars holdt Brannstyret møte.

Sak nr. 10/63: Byggeanmeldelse dat. 14/2-63 fra herr Kjell Jensen vedr. nybygg på Smifjell, Tvedestrand.

Enst. vedtak: Brannstyret forutsetter at peiser, piper og ildsteder for øvrig utføres i nøye samsvar med Bygnings-forskriftenes § 27 og § 28.

Rett utskrift:

Justrifte

P.M. Danielsen ARENDAL
Nr. 526 b 4—56.

Særutskrift

av møtebok for Tvedestrand *skolestyre*

i møte den 4. mars 1963.

Av 16 *medlemmer var* 13 *til stede (medregnet varamenn som møtte).*

SAK NR. 18

SØKNAD FRA KJELL JENSEN, TVEDESTRAND, OM TILKNYTNING TIL SKOLENS KLOAKKLEDNING.

Søknaden gjelder tilknytning til den kloakkledning som fører fra skolens klosetter.

Vedtak:

Oversendes Tvedestrand formannskap.
Skolestyret vil rå til at søknaden innvilges på betingelse av at søkeren anlegger egen septiktank.

Rett utskrift.
Kr. Stray,
sek.

Sendes Tvedestrand helseråd.

Gjenpart

AT./

Herr Kjell Jensen,
her.

Tilkopling for kloakk på folkeskolens ledning.

Kommunestyret har i møte den 1. ds. behandlet Deres søknad av 4. januar d.å. om tilkopling av kloakkledning fra Deres planlagte hus på Smifjell til den kloakkledning som fører fra folkeskolens klosetter.

Saken har vært behandlet av skolestyret etter at uttalelse var innhentet fra kommunetekniker en.

Skolestyret fattet vedtak om å rå til at søknaden ble innvilget på betingelse av at søkeren anlegger egen septictank.

Kommunestyrets v e d t a k :

" I samsvar med skolestyrets vedtak og med de forbehold som er nevnt i kommunetekniker ens brev av 23. februar 1963, innvilges smknaden.

Fra kommunetekniker ens brev siteres nevnte forbehold : " Det bør kunne gis tillatelse til påkopling ved skolens toaletter, og selvsag etter utløpet fra skolens ~~septictank.~~ Stakekum.
Kloakkledningen fra skolen må ansees som privat ledning og eventuelt vedlikehold samt skader den måtte kunne påføre annen eiendom, blir et felles anliggende og ansvar som påhviler alle som er tilkoplet ledningen. "

Tvedestrand formannskap, den 9. april 1963.

A. Tjøgersen

Gjenpart til kommunetekniker en.
" " Tvedestrand skolestyre.

FRA TVEDESTRAND BYGNINGSRÅD
Tvedestrand.

Herr Kjell Jensen,
Tvedestrand.

Bygningsrådet har i møte den 21.mai... behandlet Deres byggeanmeldelse av 14/2-63 vedrørende oppføring / ~~ombygging~~ av nybygg Smifjell, Tvedestrand under g.nr.....
b.nr. ..... matr. nr. ..... i Tvedsstrand.

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

Sak nr. 10/63.

Enst. vedtak: Bygningsrådet godkjenner planen på de betingelser som er nevnt i Brannstyrets og Helserådets vedtak.

Guldbrand Nyhus, Distriktslege Devold, Birger Solfjell, Audun Marcussen,
(sign). (sign). (sign). (sign).

Fasting Skaar, Thor Høiseth.
(sign). (sign).

Merk!
Etter bygningslovens § 142 må et bygg ikke tas i bruk før bygningsrådet har gitt ferdighetsattest eller meddelt midlertidig innflytningstillatelse. F ør slik attest eller tillatelse kan gis, skal det foreligge samtykke fra helserådets ordfører (distriktslegen) for så vidt angår boligbygg, staller eller andre rom for husdyr.

Tvedestrand, den 24. mai 1963.

Sekretær/formann.

Tvedestrands Bygningsråd.

J.nr.152/63.

Tvedestrand Bygningsråd,

Tvedestrand.

Utskrift av Tvedestrand helseråd forhandlingsprotokoll.

Aar 1963 den 22.mars holdtes möte i Tvedestrand helseråd.

Sak nr.8/63:

Byggeanmeldelse fra Kjell Jensen. Söknad om tilknytning til kloakkledning fra folkeskolen.

Enstemmig vedtak:

Söknaden innvilges i samsvar med skolestyrets tilråding om at han anlegger septictank.

Rett avskrift: Tvedestrand helseråd den 6.april 1963.

J.Devold.
(form).

Gjenpart til: Fylkeslegen.
" " Kjell Jensen.

Distriktslegen i Holt
Tvedestrand

J.nr.152/63.

Tvedestrand Bygningsråd,
Tvedestrand.

Utskrift av Tvedestrand helseråd forhandlingsprotokoll.

Aar 1963 den 22.mars holdtes möte i Tvedestrand helseråd.

Sak nr.8/63:

Byggeanmeldelse fra Kjell Jensen. Söknad om tilknytning til kloakkledning fra folkeskolen.

Enstemmig vedtak:

Söknaden innvilges i samsvar med skolestyrets tilråding om at han anlegger septictank.

Rett avskrift:
Sagt Tjötalsen.

Tvedestrand helseråd den 6.april 1963.
J.Devold.
(form).

Gjenpart til: Fylkeslegen.
" " Kjell Jensen.

Særutskrift

av møtebok for Tvedestrand *skolestyre*

i møte den 4. mars 1963.

Av 16 *medlemmer var* 13 *til stede (medregnet varamenn som møtte).*

SAK NR. 18

SØKNAD FRA KJELL JENSEN, TVEDESTRAND, OM TILKNYTNING TIL SKOLENS KLOAKKLEDNING.

Søknaden gjelder tilknytning til den kloakkledning som fører fra skolens klosetter.

Vedtak:

Oversendes Tvedestrand formannskap.
Skolestyret vil rå til at søknaden innvilges på betingelse av at søkeren anlegger egen septiktank.

Rett utskrift.
Kr. Stray,
sek.

J.nr.152/63.

Sendes Tvedestrand helseråd.

J.nr.152/63.

Sendes Tvedestrand Bygningsråd.

Söknaden innvilges i samsvar med skolestyrets tilråding om at han anlegger egen septiktank.

Tvedestrand Helseråd den 6.april 1963.

J.Devold.
(form).

Skatteetaten

Dato
03.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

OSKAR RUDJORD RØISELAND
Langestrand 72 H0101
4879 GRIMSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4213 TVEDESTRAND

Gnr 59 Bnr 346 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Andres vei 5, 4900 TVEDESTRAND

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 863 116
Som sekundærbolig:	kr 3 452 464

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

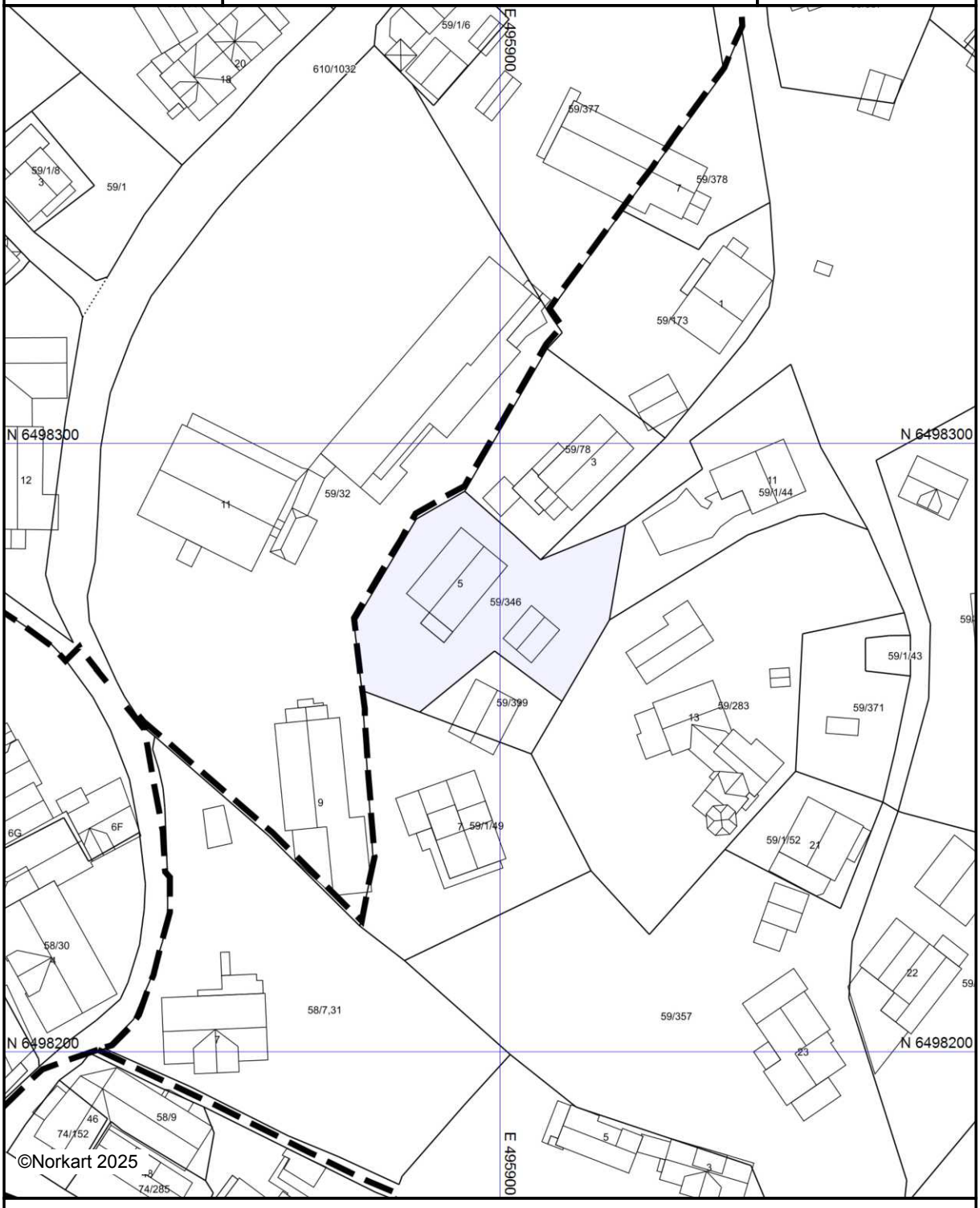
Tvedestrand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 59/346
Adresse: Andres vei 5
Utskriftsdato: 19.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

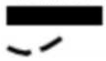
UTM-32



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

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Ordre: **84788**

Eiendom: **4213-59/346/0 Andel 0**
Andres vei 5
4900 Tvedestrand

K42130900 Godkjente bygningstegninger

LINADEMKO@GMAIL.COM, 29.12.2025 14:15:
Oppdateres
oppdateres

LINADEMKO@GMAIL.COM, 05.01.2026 17:22:
Oppdateres
oppdateres

Kulturminnerapport

Eiendom	4213 59/346		
Utskriftsdato	19.12.2025	**Antall datasett**	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

Kommune

Tvedestrand
Postboks 38
4901 Tvedestrand

964965781

J.nr. 50/09

Målebrev nr. 4467

Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	59	346	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	1203	m^2	

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	09.02.2010
Rekvirent	Nils Tveite og Barbro Tveite
Bestyrer	Helge Wroldsen
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 59, bnr. 1 i Tvedestrand kommune. Parsellen var tidligere benevnt som festenr. 50 under gnr. 59, bnr. 1. Det eksisterende festenummeret skal slettes. Kart- og delingsforretningen ble avholdt som kontorforretning.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Tvedestrand	09.02.2010	Helge Wroldsen	TVEDESTRAND KOMMUNE OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN

GAB

Registreringsstempel

MATRIKKELFØRT
09 FEB 2010
TVEDESTRAND KOMMUNE

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Doknr: 115366 Tinglyst: 15.02.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

Gnr	Bnr	Festenr
59	346	

Representasjonspunkt
X 6498271 Y 495897

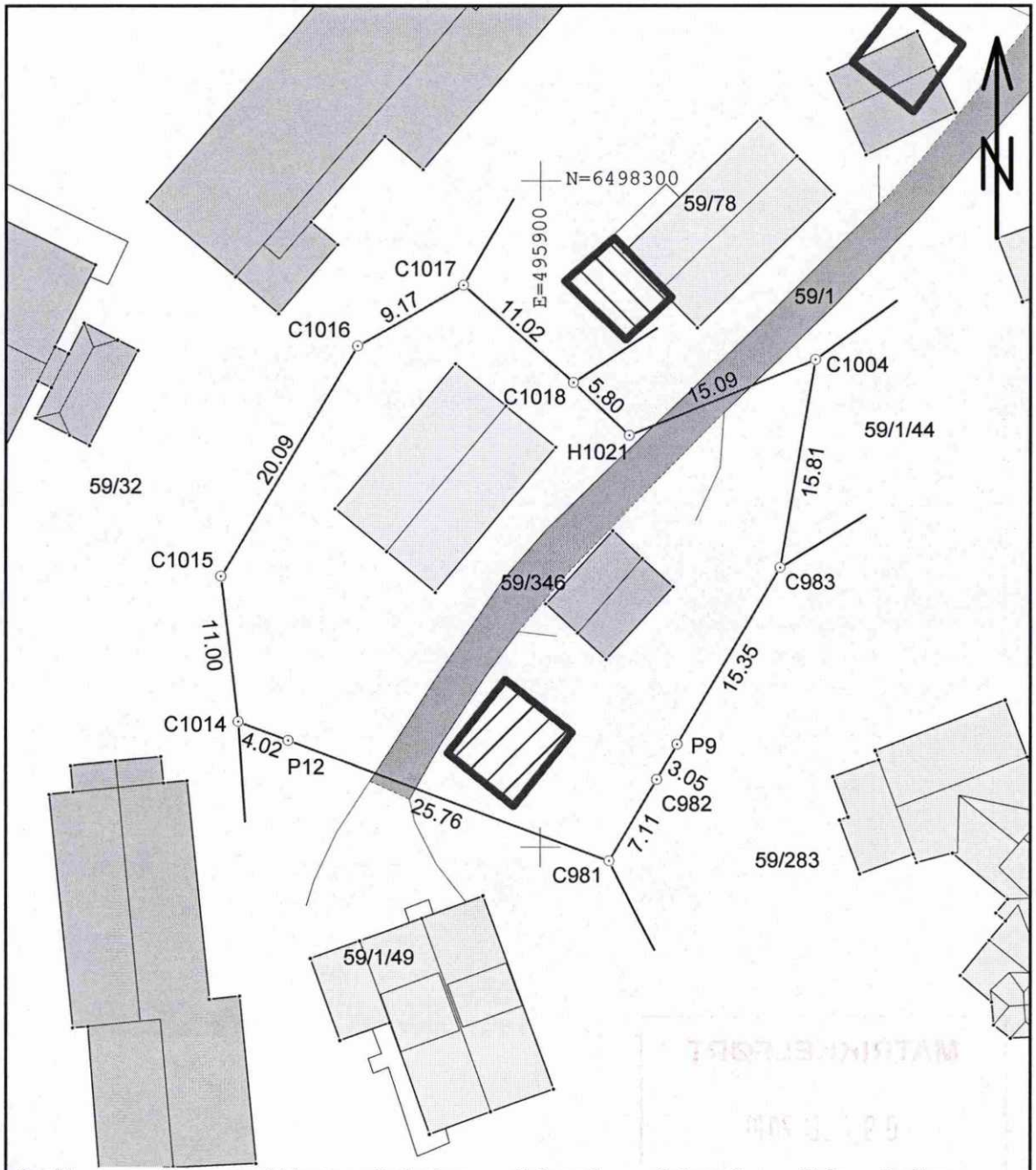
Kartblad		
32-05-499-103-26-10	X	EUREF89 Sone 32

Målestokk	Areal
1: 500	1203 m²

MÅLEBREVKART

Jnr
50/09

Målebrev nummer
4467



Punkt	Grensepunkttype - Underlag	N-koord	E-koord	Side	Radius
C1014	Bolt - Fjell	6498259.41	495877.28	11.00	
C1015	Bolt - Fjell	6498270.33	495875.99	20.09	
C1016	Bolt - Fjell	6498287.60	495886.26	9.17	
C1017	Bolt - Fjell	6498292.15	495894.22	11.02	
C1018	Bolt - Ikke spesifisert	6498284.85	495902.47	5.80	
H1021	Rør - Jord	6498280.89	495906.71	15.09	
C1004	Umerket - Ikke spesifisert	6498286.58	495920.69	15.81	
C983	Bolt - Fjell	6498270.99	495918.05	15.35	
P9	Ukjent - Ikke spesifisert	6498257.73	495910.31	3.05	
C982	Bolt - Fjell	6498255.10	495908.77	7.11	
C981	Bolt - Fjell	6498248.97	495905.17	25.76	
P12	Ukjent - Ikke spesifisert	6498258.00	495881.05	4.02	

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

Dato: 02.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Restanser og legalpant

Gnr:	**59**	Bnr:	**346**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Andres vei 5, 4900 TVEDESTRAND**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

☐ **Restanser:**

TVEDESTRAND KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til

REGULERINGSPLAN FOR RV 410 / RV 411 / DEL AV TVEDESTRAND SENTRUM

1. GENERELT

1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.2 Innenfor planområdet skal arealene disponeres til følgende formål, overensstemmende med plan- og bygningslovens pgr. 25:

Byggeområder:

B	Boliger
F	Forretninger, kontorer m.v.
N	Næringsvirksomhet
BN	Boliger og næringsvirksomhet
O	Offentlig bebyggelse

Landbruksområder

L	Velteplass for tømmer

Offentlige trafikkområder:

Kjøreveg, parkeringsplass
Gang/sykkelveg, fortau
Gatetun
Trafikkdeler, grøft

Friområder:

Fr	Parker, lekeplasser, turveger m.v.
FrV	Friområde vann

Spesialområder:

BV	Bevaringsområde boliger
FV	Bevaringsområde forretninger
OV	Bevaringsområde offentlig bebyggelse
T	Trafostasjon
PN	Parkering / Næringsvirksomhet

Fellesareal

Fa	Felles avkjørsel
Fg	Felles gang-/sykkelveg
Fp	Felles parkering
Ft	Felles trafikkdeler, grøft

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Før utbygging av et område kan igangsettes, kan kommunen forlange at det for området skal foreligge godkjent bebyggelsesplan. Planen skal inneholde tomtegrenser, bygningers plassering, etasjetall, høyde og takform, parkeringsplasser og garasjer, interne veger, lekeplasser og andre friområder, samt øvrige fellesarealer.

2.2 Sammen med byggemelding skal det vedlegges et målsatt situasjonskart i M = 1:500 eller 1:1000 som i tillegg til bebyggelsen skal vise hvordan den ubebygde del av tomten skal planeres og utnyttes. På kartet skal det angis tomtegrenser, VA-ledninger, kabler, gjerder, forstøtningsmurer, adkomst, parkeringsareal, lasteareal, lagerareal og terrengmessig behandling med høydeangivelser.

2.3 Utforming og plassering av bygninger og anlegg, herunder gesims- og sokkelhøyde, skal godkjennes av kommunen. Ved bygging av garasjer og parkeringsplasser skal det tas hensyn til bygningsmiljøet og områdets særpreg.

2.4 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på planen. Der det ikke er vist byggegrenser, eller det ikke er fastsatt andre spesielle bestemmelser, gjelder bygningslovens generelle avstandsbestemmelser.

2.5 Bygningene skal ha saltak eller avledede takformer, jfr. dog pkt. 11.1.6. Mindre takoppbygg, arker o.l. kan tillates. Takvinkelen fastsettes av kommunen, som kan bestemme at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

2.6 Kommunen skal, ved behandling av byggemeldinger, ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Kommunen kan kreve at det utarbeides fasaderiss av nabobygninger for bedømmelse av prosjektets virkning i gatebildet. Kommunen kan bestemme utvendige farger på bygninger, herunder farge på tak.

2.7 Det skal på egen tomt, i fellesareal eller på annen måte som kommunen kan godkjenne, avsettes og opparbeides tilstrekkelig plass for lek, biloppstilling og for lasteareal for vare- og lastebiler. Dersom ikke annet er angitt, skal parkeringsdekningen være overensstemmende med kommunens vedtekter. Lekeplasser skal være opparbeidet før området tas i bruk.
Der spesielle forhold gjør seg gjeldende, kan kommunen skjerpe eller lempe på disse kravene etter en nærmere vurdering.

2.8 Ubebygde deler av tomtene skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Vegetasjon, steingjerder o.l. som etter kommunens skjønn har verdi som miljøfaktor eller på annen måte skal bevares. Felling av trær skal godkjennes av kommunen. Kommunen kan kreve fjernet busker og trær som kan være sjenerende for naboer eller til ulempe for alminnelig ferdsel.

2.9 Søppelspann, avfallscontainere, tomemballasje, tørkestativ, m.v. skal plasseres, og utendørslagring finne sted på en slik måte at det etter kommunens skjønn ikke virker

skjemmende for omgivelsene. Ved byggemeldinger skal det i situasjonsplanen som følger gjøres rede for slike innretninger og tiltak.

2.10 Kommunen kan kreve at veger, gjerder, porter, terrasser, trapper, rekkverk, forstøtningsmurer, brygger, osv skal bevares eller tilbakeføres til opprinnelig utseende. Det skal tas hensyn til bevegelsehemmede ved valg av vegdekke.

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

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

2.13 Tak skal sikres med snøfangere dersom snøras kan skade mennesker.
Der piper ikke kan feies fra loft, skal tak og piper i nødvendig utstrekning sikres med stigetrinn for feier.

2.14 Kommunen kan kreve at virksomheter som ved støy, røyk, lukt eller trafikk medfører ulempe for tilstøtende områder, henvises til andre områder der påvirkningen på omgivelsene ikke er så store.

2.15 Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler i strid med reguleringsplan og -bestemmelser.

2.16 Kommunen kan gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene når særlige grunner foreligger og etter at uttalelse er innhentet fra kulturmyndighetene i kommunen og fylkeskommunen.

3. BOLIGOMRÅDER B1 - B2

3.1 Områdene skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende garasjer og uthus. Bygningene kan plasseres med en vegg i nabogrensen og kan utføres som frittliggende eller sammenkjedet bebyggelse eller som rekkehus. For eneboliger skal det avsettes plass til en garasje og en biloppstillingsplass pr. bolig, på egen grunn eller i fellesanlegg.

3.2 Bygningene kan oppføres i inntil 2 etasjeplan. Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m. Der terrenget etter kommunens skjønn er slik at det er naturlig med underetasje, kan kommunen godkjenne ett underetasjeplan. Gesimshøyden skal i tilfelle ikke overstige 7,5 m.

3.3 Uthus og frittliggende garasje som ikke oppføres i fellesanlegg, kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 40 m^2 og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Plassering av garasjer/uthus skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.

3.4 Kommunen kan tillate at det i boliger innredes mindre lokaler for håndverk, service eller annen næringsvirksomhet dersom dette etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse for omgivelsene.

4. OMRÅDE FOR FORRETNINGER, KONTORER M.V., F1 - F4

4.1 Områdene skal benyttes til forretnings- og kontorbebyggelse med nødvendig lager m.v. Bygningene kan plasseres med en vegg i nabogrensen og kan utføres som frittliggende eller sammenkjedet bebyggelse.

4.2 Bebyggelsen kan normalt oppføres i 2 etasjeplan. Gesimshøyden skal ikke overstige 7,0 m. Der terrenget etter kommunens skjønn er slik at det er naturlig med underetasje, kan kommunen godkjenne ett underetasjeplan. Gesimshøyden skal i tilfelle ikke overstige 8,0 m.

4.3 Arealer i 1. etasje og underetasje skal benyttes til forretninger eller kontorer. Kommunen kan tillate at øvrige etasjer tas i bruk til andre formål.

4.4 For område F2 skal byggegrensen falle sammen med områdegrensen.

5. OMRÅDER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET, N1 - N2

5.1 Områdene skal benyttes til næringsvirksomhet. Bygningene kan plasseres med en vegg i nabogrensen og kan utføres som frittliggende eller sammenkjedet bebyggelse.

5.2 Bebyggelsen kan normalt oppføres i 2 etasjeplan. Gesimshøyden skal ikke overstige 7,0 m. Der terrenget etter kommunens skjønn er slik at det er naturlig med underetasje, kan kommunen godkjenne ett etasjeplan. Gesimshøyden skal i tilfelle ikke overstige 8,0 m.

6. OMRÅDE FOR BOLIGER OG NÆRINGSVIRKSOMHET, BN1

6.1 Området skal benyttes til boliger og næringsvirkdomhet. Bygningene kan utføres som frittliggende eller sammenkjedet bebyggelse eller som rekkehus.

6.2 Bygningene kan oppføres i inntil 2 etasjeplan. Gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 m. Der terrenget etter kommunens skjønn er er slik at det er naturlig med underetasje, kan kommunen godkjenne ett underetasjeplan. Gesimshøyden skal i tilfelle ikke overstige 7,5 m.

7. OMRÅDER FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE, O1 - O5

7.1 Områdene O1 skal benyttes til koblingsstasjon for Televerket

7.2 Område O2 skal benyttes til brannstasjon med tilhørende anlegg og innretninger.

7.3 Område O3 skal benyttes til lager og verksted for ingeniørvesenet.

7.4 Område O4 skal benyttes til administrasjonsbygg for Tvedestrand kommune, rutebilstasjon og offentlig parkering. Deler av bygning kan benyttes til sosiale eller kulturelle formål, kafe, restaurant og lignende virksomhet.

7.5 Område 05 skal benyttes til barneskole.

8. LANDBRUKSOMRÅDE, L1

8.1 Området skal benyttes til velteplass for tømmer.

8.2 Adkomsten til området skal gå over friområde Fr2.

9. OMRÅDER FOR OFFENTLIGE TRAFIKKFORMÅL

9.1 I områdene skal det anlegges kjøreveg, fortau og gang/ sykkelveg med trafikkdelere, rabatter, grøfter og skråninger som vist på planen. Det skal avsettes plass til drosjesentral inne på parkeringsarealet vest for område BV2.

9.2 Avkjørsler som ikke er vist på planen, skal godkjennes av vedkommende vegmyndighet. Avkjørsler skal utformes og vedlikeholdes i henhold til Statens Vegvesens vegnormaler og forskrifter.

9.3 I vegkryss og avkjørsler på adkomstveger skal det sikres frisikttrekanter på 10 x 30 m.

9.4 I frisiktssonene ved vegkryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0.5 m over tilstøtende vegers planum.

9.5 På plankartet er skjæringer og fyllinger bare delvis inntegnet. Det forutsettes at nødvendige grøfter, skjæringer og fyllinger kan legges inn på tilstøtende områder, selv om disse ikke regulert til trafikkformål.

9.6 Anlegg av trafikkområder skal utføres etter detaljplan som skal godkjennes av kommunen. Planen skal redegjøre for gate- og fortausbelegning, kantsteinsutforming, beplantning, belysning m.v.

9.7 Gangfeltene merket 1 - 4 skal opparbeides med et annet belegg enn asfalt. Gangfeltene merket 2 - 4 skal være opphøyd i forhold til kjørebanen.

10. FRIOMRÅDER Fr1 - Fr 5.

10.1 Friområdene skal benyttes til park, turveger og lekeplasser.

10.2 I friområdene kan kommunen bare tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til bruken av områdene, f.eks. leskur, dersom dette etter kommunens skjønn ikke er til hinder for områdets bruk av friområde.

11. BEVARINGSOMRÅDER, BV1 - BV9, FV1 - FV6, OV 1 - OV3.

11.1 Generelt:

11.1.1 Bestående bebyggelse skal i hovedsak bevares. Rivning av hus kan bare skje etter at kommunen har gitt tillatelse. Før rivningstillatelse blir gitt, skal det innhentes uttalelse fra kulturmyndighetene i kommunen og fylkeskommunen.

11.1.2 Ombygging kan tillates når det skjer innenfor rammen av hva den opprinnelige bygningens særpreg tillater. Tilbygg og påbygg kan tillates når det forøvrig ikke forstyrrer oppfattelsen av den opprinnelige bygningen.

11.1.3 Kommunen kan kreve at en bygning blir tilbakeført til opprinnelig utseende etter skade eller ved rehabilitering og istandsettelse

11.1.4 Nybygg kan bare tillates når det utformes og plasseres i harmoni med de opprinnelige bygningers og miljøets karakter, målestokk og tradisjon. Større nybygg skal ha tak og fasader utformet i seksjoner som bevarer målestokken i den opprinnelige bebyggelsen.

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

11.1.6 Bygningene skal ha saltak med takvinkel som hovedregel mellom 32 og 42 grader. Ved utskifting av tak kan kommunen kreve taktekking med svart eller rød tegl-stein. Valming kan i enkelte tilfeller tillates når det harmonerer med takformene til tilstøtende eller nærliggende bebyggelse. Pulttak kan tillates for mindre tilbygg, vindfang o.l. Flate tak tillates ikke.

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

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

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

11.1.10 Ved bruksendring må den nye bruken ikke virke sjenerende eller være til ulempe for Tvedestrands særpreg. I tråd med dette særpreget bør blandet bruk tillates hvor dette er naturlig. Kommunen skal være restriktiv med hensyn til å tillate bruksendring fra forretning til bolig i 1. etasje.

11.2 Spesielle bestemmelser for de enkelte verneområdene:

11.2.1 For områdene BV1 - BV9 gjelder pkt. 3 i disse bestemmelsene så langt de passer.

11.2.2 For områdene FV1- FV6 gjelder pkt. 4 i disse bestemmelsene så langt de passer.

For områdene FV1, FV2 og FV3 er byggegrensene sammenfallende med områdegrensene. I disse områdene skal bygningene plasseres med en fasade i byggegrensen mot Hovedgata.

For område FV5 er byggegrensen mot Hovedgata sammenfallende med områdegrensen.

11.2.3 Område OV1 skal benyttes til bibliotek, barnehage og lignende offentlige formål.

11.2.4 Område OV2 skal benyttes til barneskole.

11.2.5 Område OV5 skal benyttes til lager og garasje for Sivilforsvaret.

12. OMRÅDE FOR TRAFOSTASJON, T1

12.1 Området skal benyttes til trafostasjon for Aust-Agder kraftverk.

13. OMRÅDE FOR PARKERING /NÆRINGSVIRKSOMHET, PN.

13.1 Området skal benyttes til næringsvirksomhet. Pkt. 5 i disse bestemmelsene gjelder for utnyttelse til dette formålet.

13.2 Inntil utbygging til næringsformål finner sted, kan området benyttes til parkeringsplass.

14. FELLESAREALER, Fe1 - Fe10.

14.1 Felles avkjørsel Fa1 skal være felles for områdene BV2, F3, N2 og BN1.

14.2 Felles avkjørsel Fa2 skal være felles for områdene BV5, F4, N2 og T1.

14.3 Felles avkjørsel Fa3 skal være felles for områdene BV5, BV6 og N2

14.4 Felles avkjørsel/parkering Fa4 skal være felles for området BV7.

14.5 Felles avkjørsel Fa5 skal være felles for samtlige eiendommer i .....

14.6 Felles avkjørsel Fa6 skal være felles for område B2.

14.7 Felles gang-/sykkelveg Fg1 skal være felles for områdene BV5, BV6 og N2.

14.8 Felles gang-/sykkelveg Fg2 skal være felles for områdene BV5 og BV6.

14.9 Felles parkering Fp1 skal være felles for område FV1.

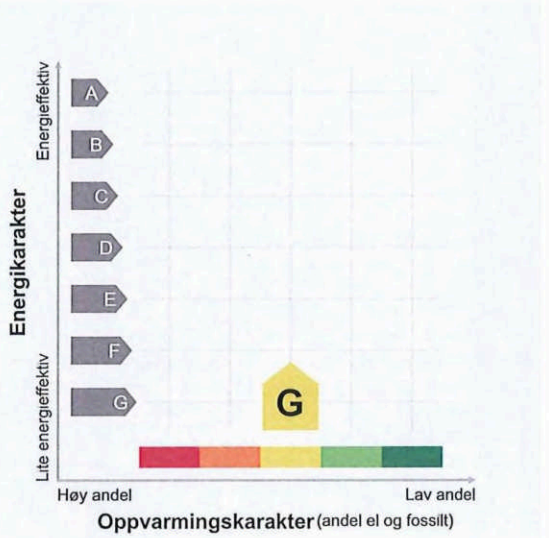
14.10 Felles parkering Fp2 skal være felles for områdene BV5 og BV6.

Arendal, 30.06.94

Asplan Viak Sør a.s.

ENERGIATTEST

Adresse	Andres vei 5
Postnummer	4900
Sted	TVEDESTRAND
Kommunenavn	Tvedestrand
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	346
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	193492142
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-237566
Dato	19 12 2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se
www enova no/energimerking

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativ pelletsovn
- Bruk varmtvann fornuftig
- Vaskemaskin og tørketrommel: Velg energieffektive maskiner
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1965
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	120
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak 2: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: 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 13: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

SÆRUTSKRIFT

av møtebok for Tvedestrand kommune.

År 1979 den 7. juni holdt bygningsrådet møte

Sak nr. 231/79 B.r.

Søknad om byggetillatelse datert 19/4-79 fra Kjell Jensen, her vedr. oppføring av garasje på parsell nr 50 under gnr 59 bnr 1 på Smifjell.

Bygningssjefens innstillingtil vedtak:
Søknaden godkjennes på følgende vilkår:

1. Bygningssjefen må plassere garasjen på tomten.
2. Arbeidet må ikke påbegynnes før 14 dager etter at naboene har mottatt nabovarsel uten å sende inn protest, eller at nabo skriftlig sier fra at han ikke har noe å bemerke til søknaden, eller etter at bygningsrådet har behandlet evt. protest fra nabo.
3. Arbeidet må utføres i nøye samsvar med gjeldende lover og forskrifter.

Kjell Jensen godkjennes som ansvarshavende.

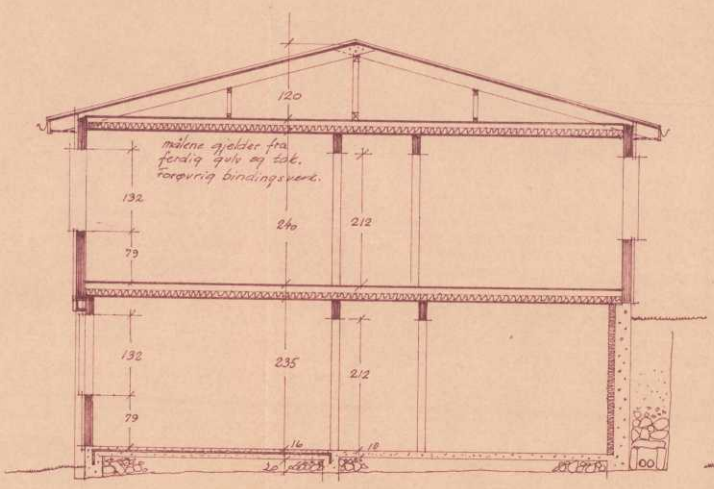
Bygningsrådet fattet sitt vedtak i samsvar med bygningssjefens innstilling

Rett utskrift:

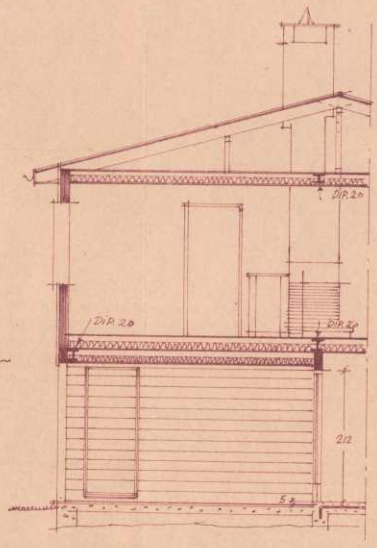
Karin Stea

Karin Stea

P.M.D.,



snitt A-A

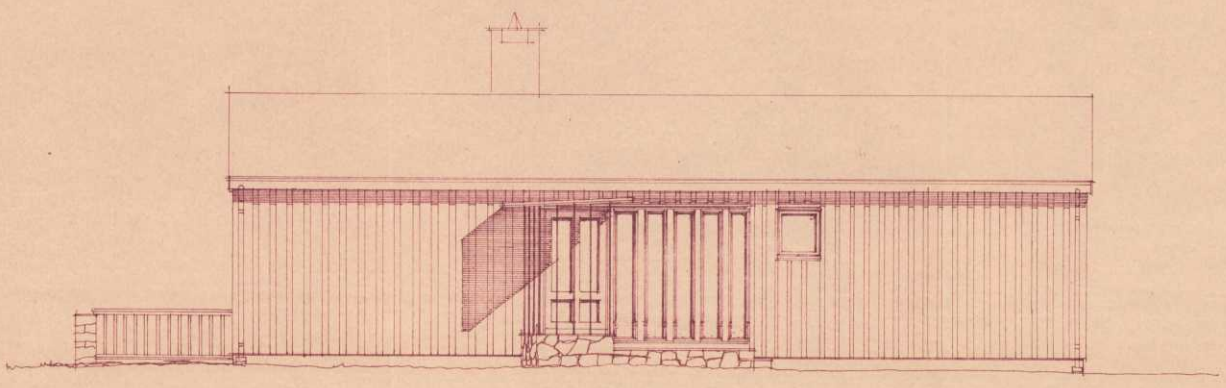


snitt B-B

ENEBOLIG I TVEDESTRAND
for: HR. KJELL JENSEN.

snitt A-A og B-B
mål: 1:50

Saltrød okt. 1962
Arne E. Olsen
arkitekt



ENEBOLIG I TVEDESTRAND

for: HR. KJELL JENSEN

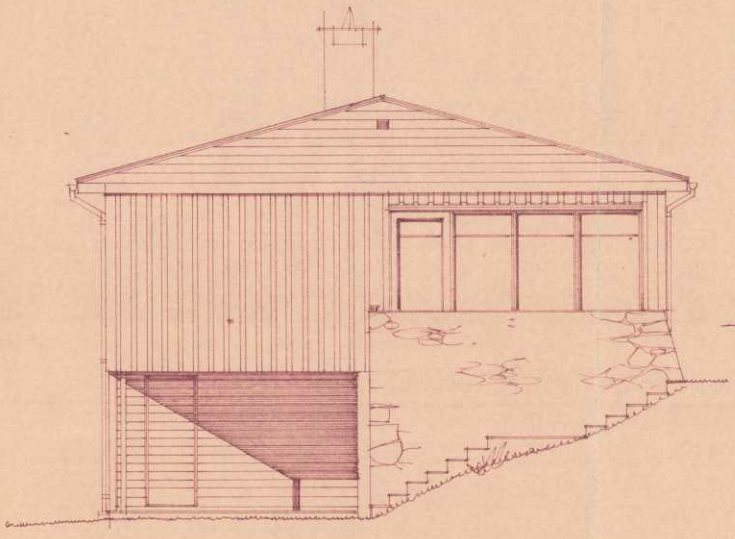
fasade mot syd-øst

mål = 1:50

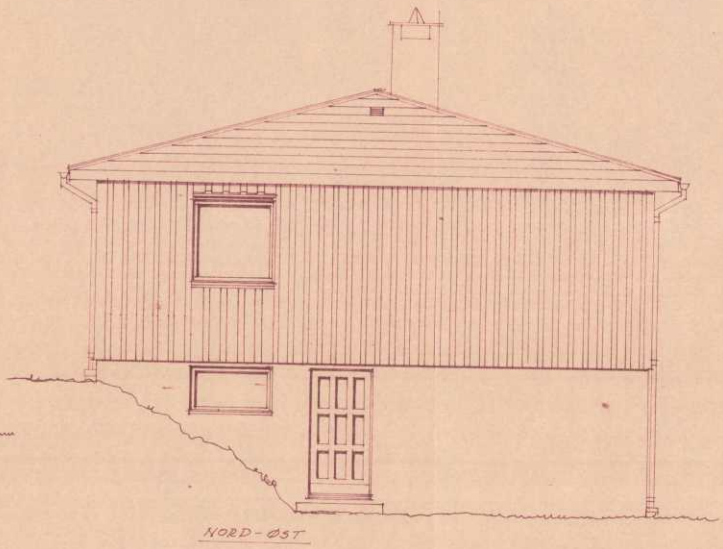
Galtvad okt. 1962

Finn E. Olsen

arkitekt



SYD - VEST

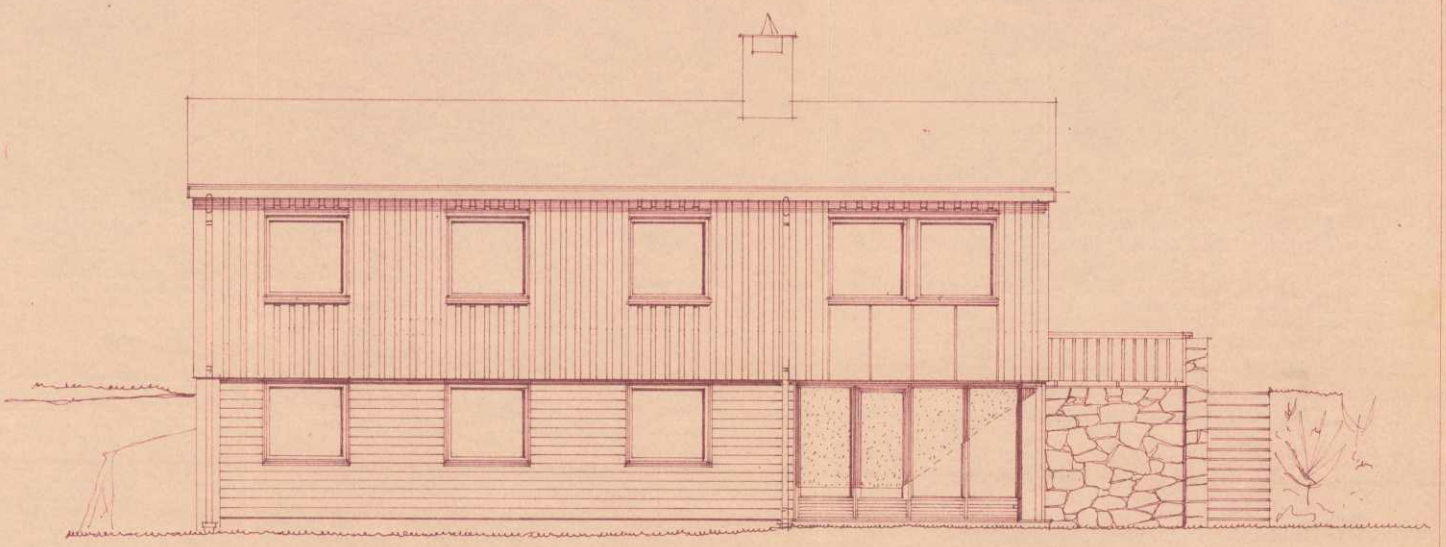


NORD - ØST

ENEBOLIG I TVEDESTRAND
for: HR. KJELL JENSEN

fasade syd-vest og nord-øst
mål = 1:50

Saltrød okt. 1962
Arne B. Olsen
arkitekt.



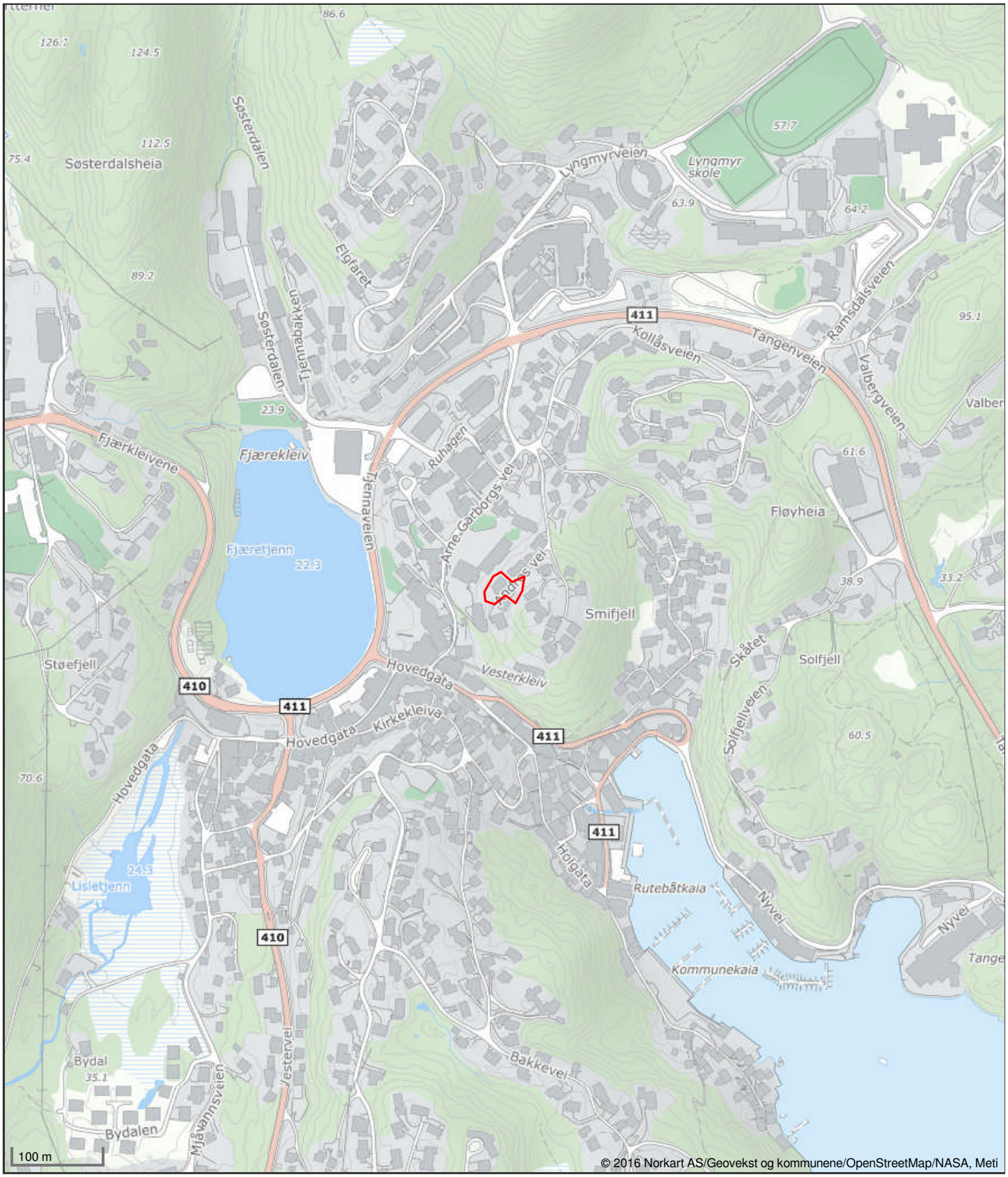
ENEBOLIG I TVEDESTRAND
for: HR. KJELL JENSEN

fasade nord-vest
mål: 1:50

Saltrød okt. 1962
Arne E. Olsen
arkitekt

Utskriftsdato: 19.12.2025

Oversiktskart for eiendom 4213 - 59/346//



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

Tvedestrand kommune

Ledningskart

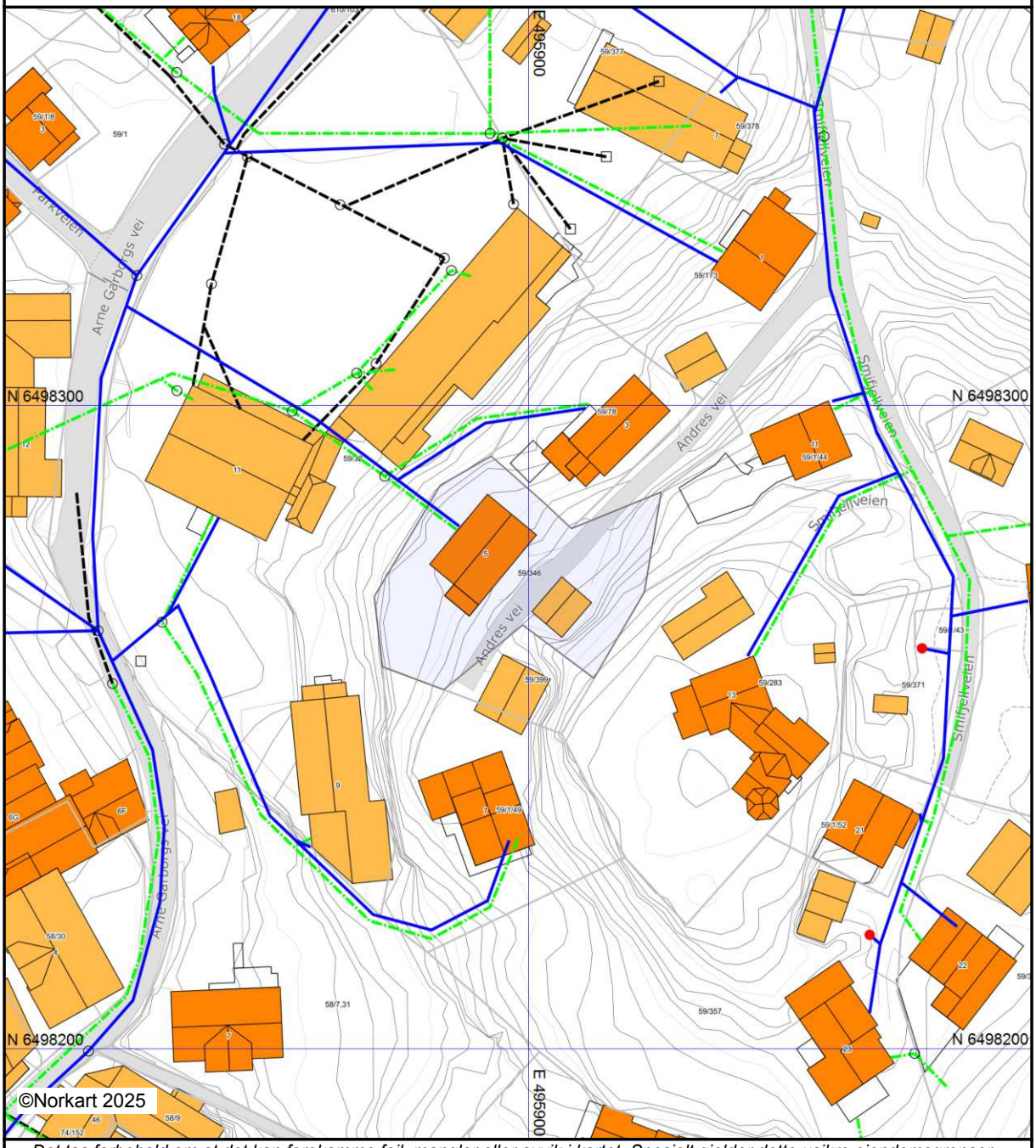
Eiendom: 59/346
Adresse: Andres vei 5
Dato: 19.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

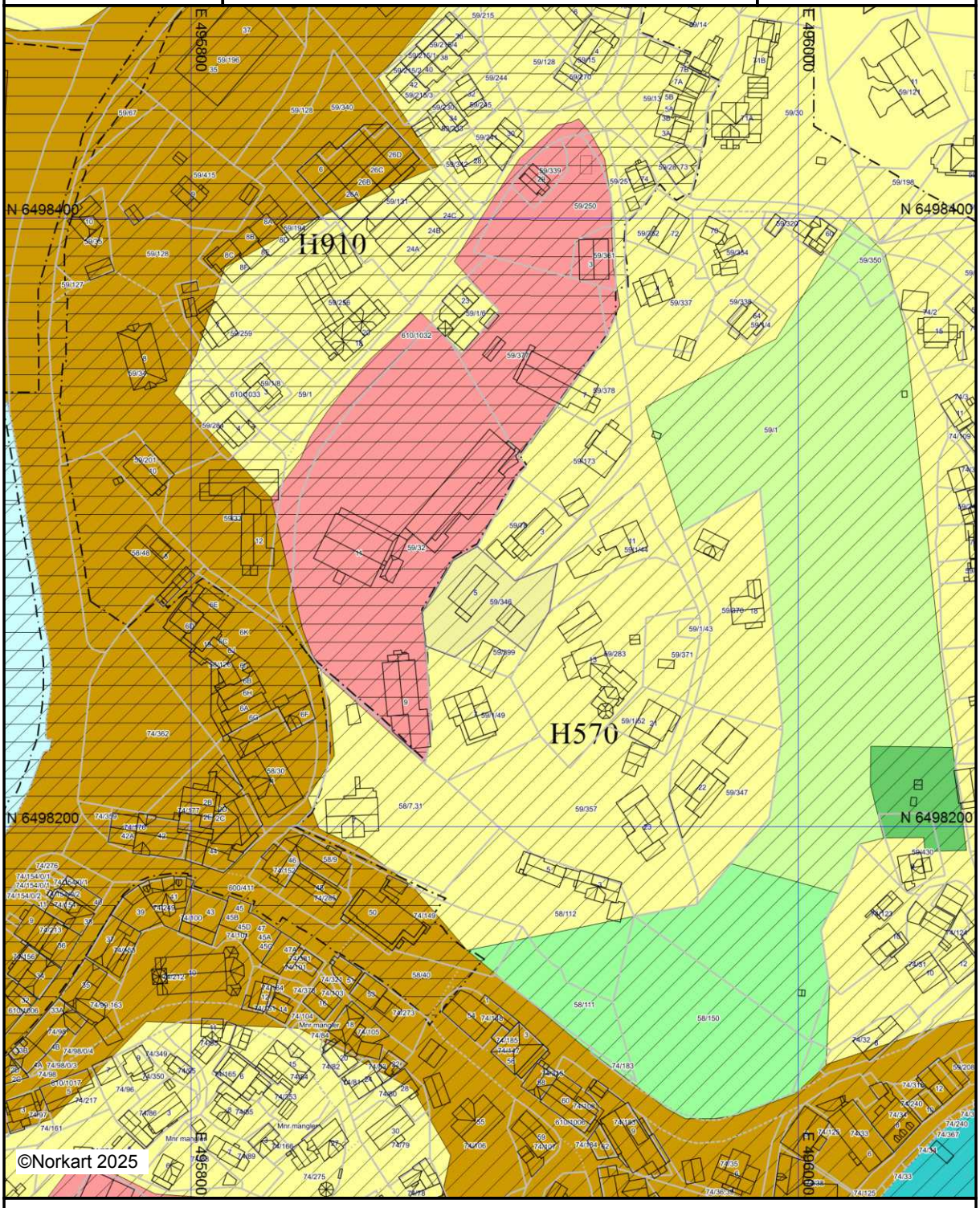
Tvedestrand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 59/346
Adresse: Andres vei 5
Utskriftsdato: 19.12.2025
Målestokk: 1:2000

N

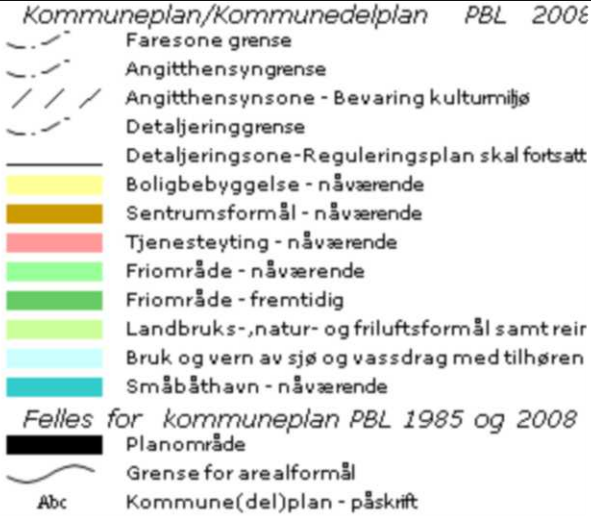
UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Detaljeringgrense
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
Boligbebyggelse - nåværende
Sentrumsformål - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Friområde - nåværende
Friområde - fremtidig
Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
Småbåthavn - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

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:

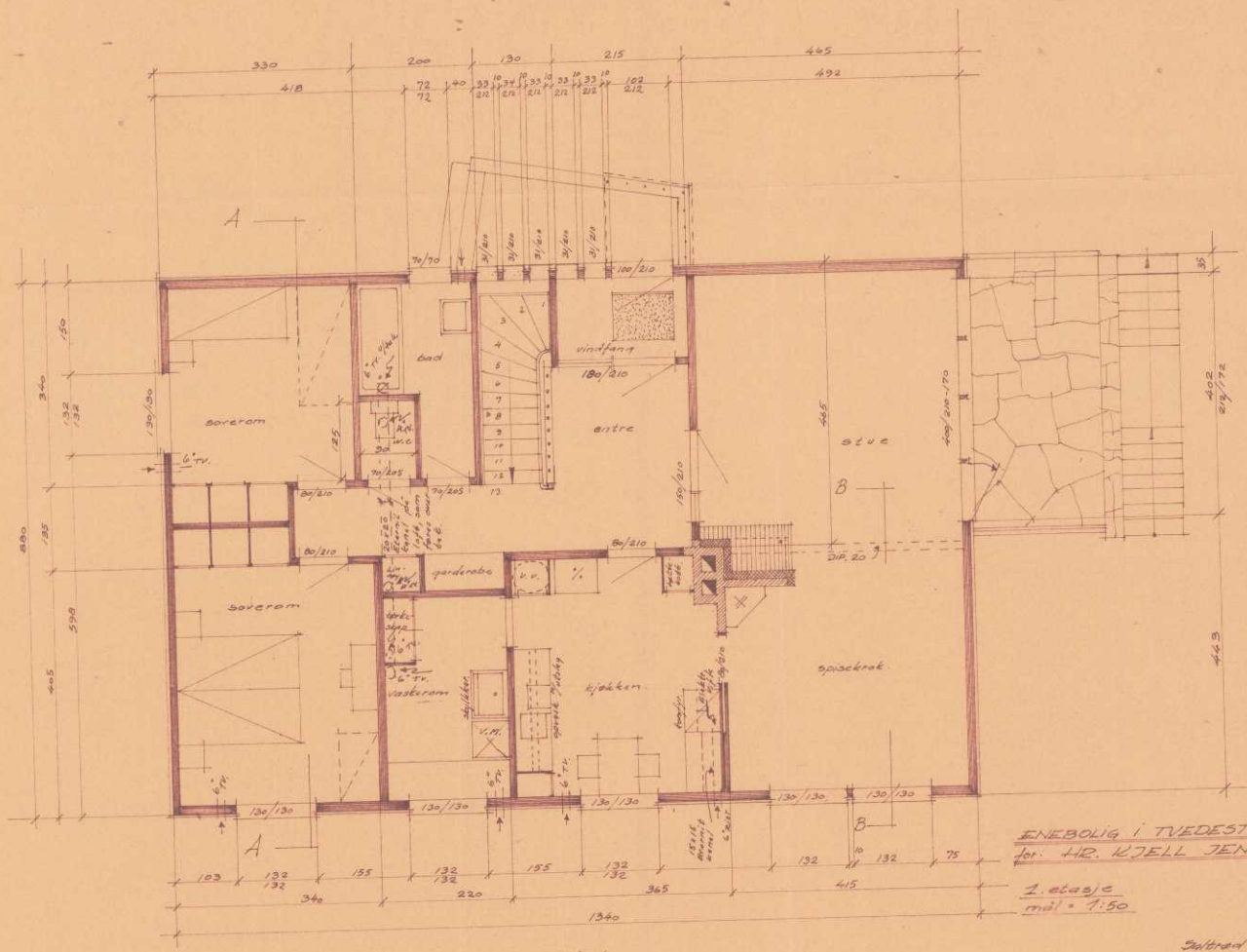
- Furøya og Hestøya
- Lyngør fyrstasjon og Kjeholmen

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.

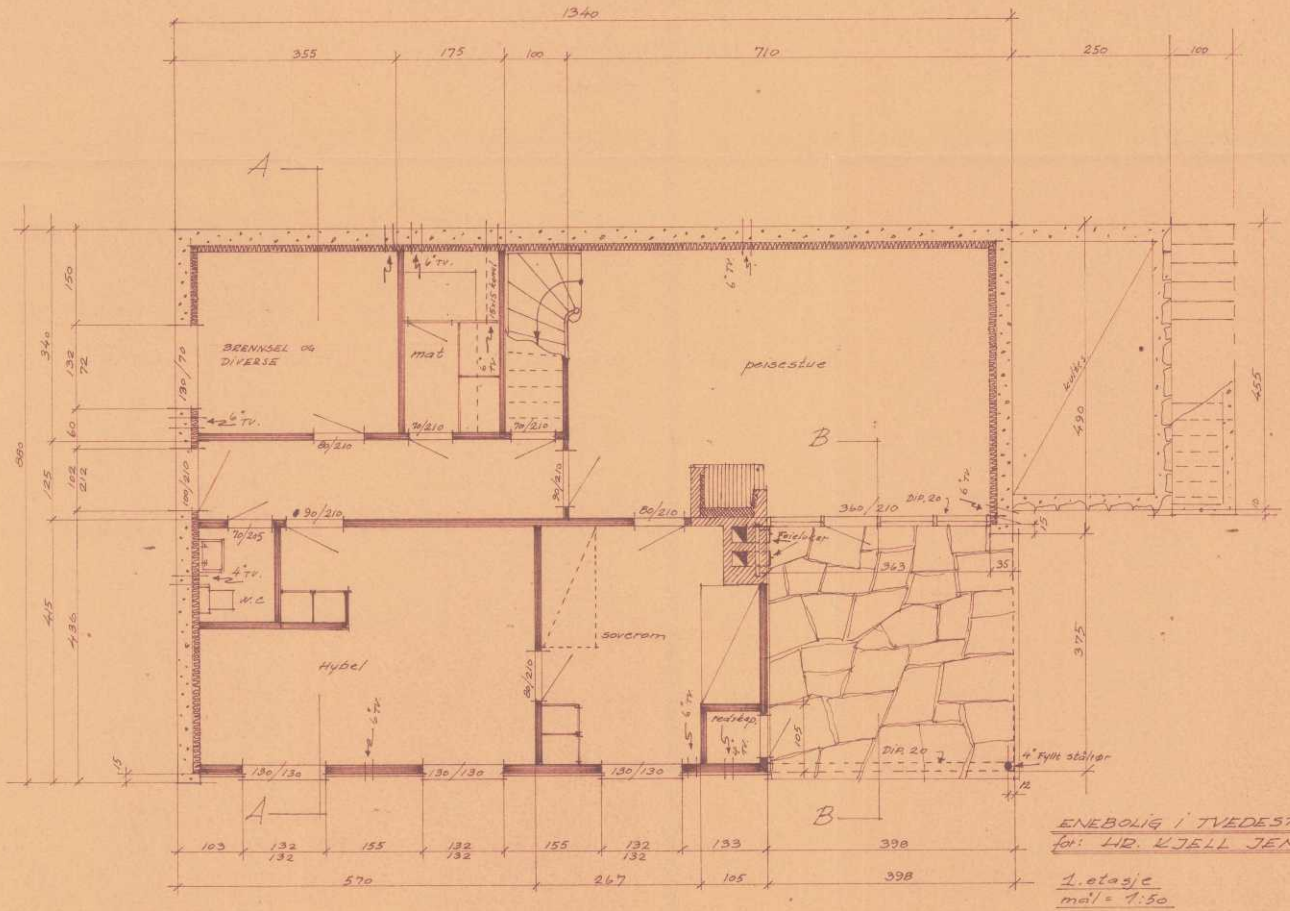


ENEBOLIG I TVEDESTRAND
for: HR. KJELL JENSEN.

1. etasje
mål • 1:50

Saltrød okt. 1962.
Arnulf E. Olsen
arkitekt.

Merk! Alle påførte mål er mål i bindingsverket.
Mål innskrevet i vindus- og døråpninger er utv. karmmål.



ENEBOLIG I TVEDESTRAND
for: HR. KJELL JENSEN.

1. etasje
mål = 1:50

Saltrød okt. 1962
Arne E. Olsen
arkitekt

TVEDESTRAND KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

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

§ 1. MÅLSETTING.

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

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

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

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

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

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

§2. AVGRENSNING.

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

§ 3. BESTÅENDE BEBYGGELSE OG ANLEGG.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4. UTEANLEGG.

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

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

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

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

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

4.5 Parkeringsdekning skal sikres etter kommunens vedtekter.

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

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

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

§ 5. NYBYGG OG ERSTATNINGSBYGG.

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

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

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

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

§ 6. SAKSBEHANDLING.

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

§ 7. Dispensasjoner.

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

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

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

TVEDESTRAND KOMMUNE

Tvedestrand, 16.11.1992.

May Britt Lunde

May Britt Lunde
Ordfører.

92012486/BREVTEKN

Tvedestrand kommune

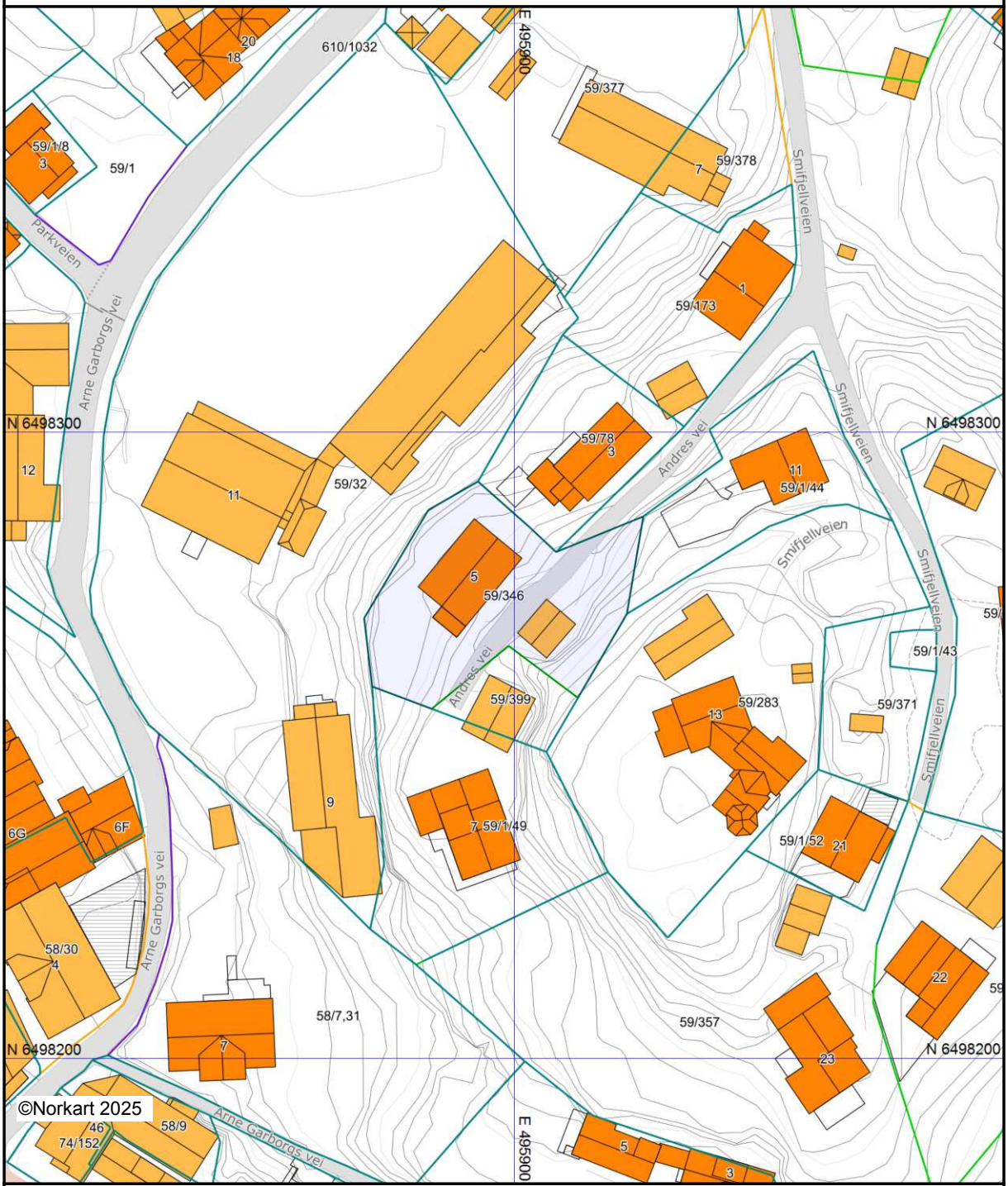
Grunnkart

Eiendom: 59/346
Adresse: Andres vei 5
Dato: 19.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

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:
Andres vei 5, 4900 Tvedestrand
Gnr. 59, Bnr. 346, Tvedestrand kommune.

Oppdragsnummer:
307250224

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.
