

Grunnboksinformasjon

Hjemmelsopplysninger

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/1297678-1/200 Hjemmel til eiendomsrett Tinglyst

15.11.2022 13:50

Vederlag: NOK 4.020.000

KJØPER:Mosebye Sonja IDEELL: 1/1

Fnr: 31075441447

Elektronisk innsendt

Urådigheter

2024/1943025-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

Heftelser

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2024/1943025-1/200 Pantedokument Tinglyst

12.09.2024 12:25

BELØP: NOK 6.900.000

Panthaver:MEGLEROPPGJØRET AS

Org.nr: 992767022

Elektronisk innsendt

2024/1943025-2/200 Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver Tinglyst

12.09.2024 12:25

Rettighetshaver:MEGLEROPPGJØRET AS

Org.nr: 992767022

Elektronisk innsendt

Grunndata

2006/645027-1/200 Registrering av grunn Tinglyst

21.12.2006

Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:4213 Gnr:32 Bnr:119

2020/921077-1/200 Omnummerering ved kommuneendring Tinglyst

01.01.2020 00:00

Rettigheter på andre eiendommer

Ingen rettigheter funnet.

Solbergfaret 18
Tvedestrand

Innhold

6

Kjøpesum og omkostninger

9

Om eiendommen

26

Plantegning

27

Viktig informasjon

31

Forsikring







Påkostet, moderne enebolig m/ bergvarme,
dobbelgarasje og god planløsning. Energieffektiv.
Populært område. 4 sov 2 bad.

BOLIGTYPE

Enebolig

BRUKSAREAL

151 m²

INTERNT BRUKSAREAL

151 m²

EIEFORM

Selveier

Kjøpesum og omkostninger

PRISANTYDNING

5 590 000,-

TOTALPRIS EKS. OMKOSTNINGER

5 590 000,-

OMKOSTNINGER

5 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

139 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 590 000,-))

19 500,- (Kjøpsforsikring IF (valgfritt))

160 250,- (Omkostninger totalt)

5 750 250,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.





Informasjon om eiendommen

Oppdragsnummer
307240218

BRA-i: 151 m²
TBA: 67 m²

Eier
Sonja Mosebye

Tomtetype/areal
Eiet tomt / 1 002 kvm

Eiendomstype
Enebolig

Eierform
Selveier

Betegnelse
Gnr. 32 Bnr. 137 i Tvedestrand kommune.

Byggeår
2012

Arealer
Bruksareal: 151 m²

Maren Goderstad
Eiendomsmegler MNEF



99 12 94 02
maren.goderstad@privatmegleren.no

ANSVARLIG MEGLER

BELIGGENHET

Beliggenhet

Solbergfaret har en meget god beliggenhet med enkel tilgang til både sentrum, skog og sjøen. Solbergfaret 18 ligger i det nyere boligfeltet Glastadheia. I boligfeltet er det kort vei til barnehage, lekeplasser, friområdene og sti ned til sjøen hvor man kan bade. Felet ligger på en høyde med flott utsikt utover skog og fjord.

Området byr på mange turmuligheter, enten du ønsker en rolig spasertur til sentrum eller en joggetur i naturen. Tar man Bakkevei fra bunnen av Glastadkleiva, kommer man raskt og effektivt ned til sentrumshavna i Tvedestrand. Det tar omtrent 20 minutter å gå til sentrum eller fire minutter med bil. I sentrum kan man handle ferske brød, besøke frisøren, vinmonopolet eller apoteket, samt utforske flere nisjebutikker. Det er også flere muligheter for å leie båt i nærheten. For en dukkert kan man enkelt følge stien ned til bryggeanlegget på Glastadheia. Flere badeplasser finnes både ved brygger, sandstrender i sjøen eller ferskvann i nærheten.

Badeparken i Tjenna er et populært sommersted for familier, spesielt når lekeanlegg for barn er satt opp. På vinterstid kjøres det opp skiløyper i kort avstand fra eiendommen. Dersom man har båt, byr Tvedestrand på en av Norges

vakreste skjærgårder, med øyer som Lyngør, Borøy og Sandøya, hvor man kan nyte et godt måltid eller en iskrem.

Tvedestrand videregående skole ligger omtrent 900 meter unna, og der finner man badeplass, lysløype og idrettsanlegg. Tvedestrand barne- og ungdomsskole er kun fem minutter unna med bil, og det er en splitter ny barnehage i nærheten av Bakkevei.

Til Arendal sentrum tar det omtrent 20 minutter med bil fra Solbergfaret 18.

BEBYGGELSE

Bygninger

Enebolig med tilhørende dobbel garasje beliggende i nyere boligfelt med opparbeidede uteområder.

Byggemåte

Informasjon innhentes fra tilstandsrapporten utført av Ørjan Hansen datert 10.09.2024. Rapporten er vedlagt i salgsoppgaven:

UTVENDIG:

Taktekking:

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertaket er et forenklet undertak, kombinert vann- og vindsperre.

Nedløp og beslag:

Det er plastbelagte ståltakrenner og

nedløp. Helbeslått pipe. Stigetrinn opp til skorsteinen over tak.

Det er montert snøfangere. Beslag under inngangsdører.

Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning, stående falset kledning på utbygget.

Det er musebånd under kledningen, ved tilfeldig stikktestede punkter. Nymalt i 2023.

Takkonstruksjon/Loft :

Saltakskonstruksjon bygd i tre.

Vinduer:

Isolerglassvinduer i tre fra byggeåret.

Dører:

Isolert terrassedør med glassfelt (ytterdør soverom 1.etasje)

Isolert inngangsdør og terrassedør med isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Platting med impregnerte og overflatebehandlede terrassebord.

INNENDIG:

Overflater:

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.

Veggene har tapet og malte plater.

Innvendige tak har malte plater og

trepanel.

Innvendig er det gulv av fliser i hallen.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Gulv av betong mot grunnen. Trebjelkelag mellom 1 etg og loftsetasjen.

Radon:

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Pipe og ildsted:

Det er oppført en elementpipe av lettklinkerblokker e.l. Pilen er pusset og malt. Montert ny peisovn i stuen i 2023. Utført av firma.

Innvendige trapper:

Boligen har heltre eike trapp.

Våtrom bad 2.etasje:

Overflater: Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Sluk: Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Utstyr: Rommet har servant, toalett og badekar.

Ventilasjon: Det er ventilasjon.

Tilluftsspalte under døren.

Vaskerom:

Overflater: Veggene har malte plater.

Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Sluk: Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Utstyr: Utslagsvask og opplegg for

vaskemaskin. For øvrig står teknisk utstyr plassert i dette rommet. Vannskap, bereder,

ventilasjon, varmesentral, sikringsskap osv. Ventilasjon: Det er forsert avtrekk og tilluftsspalte under døren

Våtrom bad 1.etasje:

Overflater: Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Sluk: Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Utstyr: Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Ventilasjon: Det er forsert avtrekk og tilluftsspalte under døren.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med over- og underskap. Integrerte hvitevarer.

Kjøkkenet fremstår i god stand.

Avtrekk: Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet er levert av italia bad og kjøkken. Kjøkkenet fra 2022.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmesentral:

Det er installert bergvarme som forsyner varmtvann og varme til vannbårent varmeanlegg. Separate termostater fordelt på ulike rom.

Luft- til luft varmepumpe i stuen. Årstall 2023.

Varmtvannstank:

Varmtvannsbereder innbakt i varmesentralen/bergvarme

Vannbåren varme:

Vannbårent varmeanlegg.

Elektrisk anlegg:

400 V anlegg. Sikringsskap med automatsikringer.

Branntekniske forhold:

Det er røykvarsler i begge etasjer. Det er brannslukningsapparat på vaskerommet fra 2019.

TOMTEFORHOLD:

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn. Antatt komprimerte og drenerende masser under bygningene.

Grunnmur og fudamenter:

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Forstøtningsmurer:

Diverse forstøtningsmurer på eiendommen.

Terrengforhold:

Tomten ligger ikke inntegnet i noe risikoområde, ref. NVE sitt faresonekart og aktsomhetskart. Terreng fremstår som tilnærmet flatt rundt bygningen. Det er ikke registrert noe motfall mot muren.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Avløpsrør av plast. Vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp via private stikkledninger. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeåret.

Oppsummerings av tilstandsgrader:

TG3: store eller alvorlige avvik:

Loftsetasje> bad. Overflater gulv:

Vurdering av avvik:

- Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot bsluk. Det er ikke fall i sin helhet mot sluket. Vanntest viser at gulvet er lavest på siden av sluket, slik at vann ved vannsøl eller lekkasje ikke vil renne mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Det er fall på ca 1 cm fra døren og bort til laveste punkt gulv. Vann vil tilsynelatende renne i sluk før det renner

til/ut døren ved en lekkasje.

Oppkant ved døren forutsettes vanntett utført, slik at ved en lekkasesituasjon vil trolig vann renne til sluk før det renner til tilstøtende rom(konstruksjoner. Ved vannsøl og evt. lekkasje vil ikke alt vann renne til sluket. Ved normalt bruk er imidlertid dette ikke noe stort problem. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Hovedetasje overfalter bad:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Gulvet er utført tilnærmet flatt, det er registrert mindre felter med lokalt motfall.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Andre tiltak: Ved eventuell lekkasje vil vann kunne gjøre skade på tilstøtende konstruksjoner. Fall til sluk i kombinasjon med vanntett oppkant ved dører anbefales. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

TG2 avvik som kan kreve tiltak:

Veggkonstruksjon - detalj

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Kledning avsluttet stedvis nært terreng/platting. Dette kan gi akselerert aldring pga fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik: Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Det anbefales beslag mellom platting og vegg. Konsekvens/tiltak. Andre tiltak: Det er anbefalt løsning med beslag opp under kledningen og ut over terrassebord nærmest kledningen, for god bortdrenasje av vann og for å forhindre at økt fuktbelastning på materialene. Deler av konstruksjon ligger inntil terreng og kan være utsatt for fuktpåvirkning fra grunnen. Det anbefales ubrennbar plate under ildsted.

Overflater - detaljer:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er registrert spekk i en flis nær terskel og noe lite limdekning under flis. Konsekvens/tiltak: Det er hva jeg vil karakterisere som normal og forventet grad av bruksslitasje på overflatene. Oppussing må vurderes individuelt etter kjøpers egne preferanser og behov.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert en høydeforskjell på ca 10mm innenfor ca 1 meter i loftstuen og på det store soverommet.

Ca 14mm retningsavvik i nærheten av trappen innenfor 2 meter.

Konsekvens/tiltak:

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

Radon:

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak:

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Loftetasje bad:

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner Ventilasjonsspjeld står plassert i badekarets våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjon bør stå utenfor våtsone. Ved



vannsløp kan vann trenge inn bak vegg.

Vaskerom, overflater vegger og himlting:
Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Åpent felt i veggen ved stoppekran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Vanskelig å få gjort noe med per nå, da varmeanlegg står i veien.

1.etasje bad, overflater vegger og himling:
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger. Det er noe misfarging i fugene i dusjonen. Sprekk i flis ved drencspalte ved toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vasking/rens evt. utkrassing av fuger og refuge. Sprekk i flis må vurderes, trolig kun et kosmetisk avvik.

1.etasje bad, gulv:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. I dusjens bruksområde er det fall mot sluket.

Resten av badet er tilnærmet flatt.

Indikasjoner på lokalt motfall ved servant mot yttervegg, har mindre betydning ved normal bruk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket. Dersom det søles vann på utsiden av dusjonen vil ikke dette vannet rennet til sluk. Kan samle seg litt vann rett på utsiden av dusjdøra, er avdekket ved vanntest på

befaringen. Under forutsetning om at terskelen har membran, vil ikke evt. lekkasjevann renne til tilstøtende rom, men forbli på badet. Restvann må imidlertid svabres opp da det ikke er entydig fall mot sluket.

Vannledninger:

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Forstøtningsmurer:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Støttemuren rundt garasjen fremstår med noe gjenstående arbeider. Det bør legges sement tilstrekkelig mellom naturstein. Dlmensjonering og styrke på muren kan ikke vurderes på befaringen. Pga høyde anbefales det rekkverk ihht forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Ferdigstilling av puss. Vurdere å utbedre med sement på støttemur ved garasjen

Innhold

Enebolig:

1. etasje: Vindfang/hall, bad, vaskerom, tekniskrom/ vaskerom med utgang, soverom og åpen stue- kjøkkenløsning.
2. etasje: Lofstue, 3 soverom og bad.

Garasje med lagringsloft.

1. etasje: Isolert garasje med gode lagringskapasitet.

Standard

1.etasje:

Hall:

Fra hovedinngangen kommer du inn i en romslig hall med flislagt gulv, malte vegger og pusset, malt tak med downlights. I entrèn er det satt inn en fin skyvedørsgarderobe og det er god lagringskapasitet for yttertøy og sko. Vaskerommet, som også har utgang til hagen, ligger i tilknytning til hallen. Det er vannbåren gulvvarme i gulvet.

Stue/spisestue:

Den store stuen har en koselig peisovn og utgang til en stor platting med gode solforhold. Stuen har en nyere påkostet 1-stavs laminat og tapetserte og malte vegger med pusset og malt tak med downlights. Peisen er strategisk plassert for optimal varmfordeling til oppholdsrommene. Spisestuen ligger i tilknytning til kjøkkenet, noe som gjør det enkelt å servere både små og store måltider. Det er vannbåren varme i gulvet.

Kjøkken:

Vakkert kjøkken fra Italia bad og kjøkken med moderne fronter i en delikat beige farge. Benkeplatene er i kvarts stein som gir et lukseriøst uttrykk. Hvitevarene er inkluderte og består av komfyr, kjøleskap, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Det er

godt med skap- og benkeplass. Det er også en smart plassert kjøkkenøy med mye lagring. Rommet har en hendig størrelse, slik at du kan lage mat mens gjester sitter ved spisebordet eller rundt øyen.

Bad: Romslig baderom med fliser på vegger og gulv med gulvvarme. Badet har dusjhjørne, vegghengt toalett med innbygget susterne og servant med speil og lys. Godt med stikkontakter på baderommet.

Teknisk rom/vaskerom:
Teknisk utstyr plassert i dette rommet som vannskap, bereder, ventilasjon, varmesentral, sikringsskap osv. Den vannbårene varmern er app-styrt slik at man kan styre varmen hjemme fra telefonen. Praktisk og strømbesparende hvis kan skal en uke på ferie eller en tur til hytten. Det er egen utgang i rommet og ut til hagen. Mellom hage og garasjen er det bygget et overbygg slik at man kan gå tørrskodd ut og hente ved.

Soverom:
Stort gjestesoverom med garderobe og egen utgang til terrassen. Rommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobe.

2.etasje:

Loftstue:
Stor loftstue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Det er

svært god takhøyde i rommet som gjør at rommet virker åpent og luftig. Fin utsikt til nærområdet. God plass til sofagruppe og TV.

Baderom 2 etasje:
Boligen har en god og familievennlig løsning med bad/WC i både hovedetasjen og loftsetasjen.
Baderommet i loftsetasjen er flislagt til taket og har vegghengt toalett, servant og badekar.

Soverom og garderobe:
Denne etasjen har 3 store soverom hvor 2 av soverommene har plass til dobbeltseng og garderobe. Det minste soverommet har plassbygget dobbeltseng. Veggene er malt i moderne farger og det er lagt en moderne 1-stavs laminat på gulv.

Tekniske installasjoner:
Vaskerommet er utstyrt med flere tekniske installasjoner, inkludert vask, vaskemaskin, varmtvannsbereder, vannskap diverse styringsenheter, balansert ventilasjonsskap og vannpumpe med sentralstyring.
Boligen har balansert ventilasjonssystem som sikrer god luftkvalitet gjennom hele huset.

Utearealer/hage:
Eiendommen har en stor hage med plen, flere frukttrær, blomster og drivhus.

Dette hjemmet kombinerer funksjonalitet med stil og tilbyr god plass og moderne

fasiliteter for hele familien.

Utstyr

- Fiber fra Telenor.
- Isolert dobbel garasje.
- Bosch bergvarme-system for gulvvarme med trådløs styring.
- Balansert ventilasjon med varme gjennvinning.
- Daikin luft til luft varmepumpe 2023.
- Contura peisovn i 2023.

Eiendommens historie

Eier viser til følgende oppgraderinger på boligen:

- Skiftet samtlige gulv i 2. etasje unntatt bad (laminat)
- Skiftet samtlige gulv i 1. etasje unntatt bad, vaskerom og gang
- Installert ny, utvidet kjøkkeninnredning levert av Italia Bad og Kjøkken (Arendal). benkeplater i kvarts-stein. elektro-arbeider for kjøkken utført av Arendal elektro as.
- Installert Daikin luft/luft varmepumpe i stue (jan. 23)
- Flyttet deler av kjøkkenvegg og montert skyvedørsgarderobe i soverom 1. etg.
- Montert ny, rentbrennende Contura peisovn med glassdør i stue (des. 22)
- Utvidet terrasse mot sør med 37 m²
- Bygd hagestue med gulvareal ca 15 m² og mønehøyde 4 m
- Laget vedbod i tilknytning til garasje
- lagt ca 140 m² belegningsstein i innkjørsel og ved drivhus
- Satt opp levegg med dør i husets nordvestre hjørne

- Satt opp levegg mot øst
- Satt opp sikringsgjerde mot øst (ved garasje) av sikkerhetshensyn
- Installert bosch bergvarme-system for gulvvarme i vaskerom med trådløs styring og regulering av temperatur i stue/kjøkken, gang, bad 1. etg./2. etg. og vaskerom. systemet gir også varmt tappevann. ny varmtvannstank installert samtidig (nov. 2023).

Møblering

Følgende møblement følger ikke med i salget.

- Frysenskap i garasje.
- Vaskemaskin.
- Gardiner.
- Taklamper på soverom 1.etg, stue, kjøkken og loftstue medfølger ikke i salget.

Følgende møblement følger med i salget:

- Integrerte hvitevarer på kjøkkenet.

Utenom dette så gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Oppvarming

Vannbåren varme fra borehull i hele 1.etasje samt baderom i 2.etasje. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning i boligen.

Det er installert luft til luft varmepumpe i 2023.

Det er montert ny peisovn i stuen i 2023.

Parkering / Garasje

Romslig dobbelgarasje med plass til to

biler og en fjernstyrt, motorisert garasjeport med lysåpning på 210 x 560 cm. Gulvet på bakkenivå er flislagt og har et sluk i midten for effektiv drenering. Garasjen er fullt isolert og har gipskledde vegger for ekstra brannbeskyttelse. Bruksareal 36 m² Det er installert en elbil-lader, og det finnes godt med hylleplass langs veggene for lagring.

EIENDOM/HAGE

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Privatmeglerens visningsskilt. Velkommen til visning!

Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet med en romslig dobbel garasje, utestue og drivhus. Det er store utearealer på eiendommen som er opparbeidet med platting av tre, plen, prydbusker og frukttær. Det er brosteinbelagt innkjørsel med gode parkeringsmuligheter. Det er oppført gjerde og hekk rundt største parten av boligen for å skjerme for innsyn. Det er svalgang under tak mellom hus og garasje, slik at man kan gå tørrskodd mellom utgang fra husets vaskerom til garasjen. En del av svalgangen er kledd igjen og benyttes som vedbod av eierne i dag.

TINGLYSTE RETTIGHETER OG

FORPLIKTELSE

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer som f eks rett for kommunen til å vedlikeholde rørsystemer for vann- og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Servitutter / rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

2006/645027-1/200 Registrering av grunn 21.12.2006

Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:4213 Gnr:32 Bnr:119

2020/921077-1/200 Omnummerering ved kommuneendring 01.01.2020 00:00

OFFENTLIGE FORHOLD

Vei / Vann / Avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til

informasjon fra Tvedestrand kommune.

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 23.01.2012

Det foreligger vedtak angående tillatelse til oppføring av garasje datert 15.10.2012. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som ikke stemmer overens med dagens bruk. Åpning mellom stue og entré er flyttet. Kjøkkenet er utvidet plassert lengre ut i stue. Der det tidligere var kjøkken er det blitt lagd skyvedørsgarderoe til soverom i 1.etasje.

Verdi ved skattefastsetting

Verdien ved skattefastsetting som primærbolig kr 990 589,- pr 31.12.22

Verdien ved skattefastsetting som sekundærbolig kr 3 764 238,- pr 31.12.22

Reguleringsforhold

Eiendommen er regulert til boligformål. Gjelde kommuneplan: Kommuneplan 2017 - 2029. Vedtatt: 07.02.2017. Kommuneplan under arbeid: Kommuneplan 2021-2033. Gjelde reguleringsplan: Gladstadstykket. Vedtatt: 16.06.1998.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Lys grønn - Energikarakter B

ØKONOMI

Energiforbruk og strømkostnad

Selger informerer om følgende strømforbruk i perioden aug 2023-juli 2024. Totalt: 6.124 kWh. Strømforbruket vil variere fra hushold til hushold.

Andre faste løpende kostnader

Kommunale avgifter kr .24 377 for 2024 herav:

Eiendomsskatt utgjør kr. 6 656,-
Vann: 5 758,-
Avløp: 7 057,-
Feiing: 296,-
Renovasjon kr: 4 610,-.

Selger informerer også om følgende avgifter:

Strøm: Selger informerer om følgende strømforbruk i perioden aug 2023-juli 2024. Totalt: 6.124 kWh.
Forsikring: Eika: Årlig premie kr 6698
Fiber fra Telenor: 699 pr mnd.
Velforening: 250 kr per år.

Øvrige kostnader som forsikring, brøyting, strøm, parabol/kabel-tv, internett, alarm osv. vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Oppgjør

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være

innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Finansiering

Kontakt megler for avklaring av finansielle forhold, herunder lån til kjøp av eiendom. Privatmegleren har avtale med Nordea om formidling av lån og andre finansielle tjenester. Privatmegleren mottar godtgjørelse for dette.

Totale kostnader

5 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

139 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 590 000,-))

19 500,- (Kjøpsforsikring IF (valgfritt))

160 250,- (Omkostninger totalt)

5 750 250,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

DIVERSE

Sammendrag fra selgers egenerklæring

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Bygd ny terrasse på 37 m2, frittstående sommerstue på 15m2 i 2023 og fuglebånd på taket i 2024.

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

- Ja, kun av faglært. Brødrene Vatne. Installert bergvarme i 2023, Arendal Elektro har gjort el- arbeider i ny og utvidet kjøkkeninnredning i 2023.

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

- Ja. Beskrivelse i boligmappe.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja. Easse-lader montert i garasjen. Montert på 32A sikring, 400VAC 3 ph.

Annen nyttig informasjon

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på

eiendommen. Det er ikke foretatt undersøkelse av det elektriske anlegget.

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Adgang til utleie

Eiendommen kan i sin helhet fritt leies ut til boligformål.

Det vil normalt være anledning til utleie av hele eiendommen eller enkeltrom, så fremt arealet er godkjent for varig opphold iht. plan- og bygningsloven og har forsvarlig radonnivå.

Konsesjon / Odel

Det er ikke krav til konsesjon ved erverv av eiendommen.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpsforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Kjøpsforsikring fra If. Produktet inneholder boligkjøperforsikring, hus-/hytteforsikring

med superdekning og innboforsikring med superdekning. Les mer om Kjøpsforsikring i vedlagte materiell.

Overtagelse

Etter nærmere avtale.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring, og interessenter oppfordres til å sette seg inn i selgers egenerklæring før det inngis bud på eiendommen.

Budgiving

Bud kan legges inn via Privatmeglerens "gi bud-knapp" som finnes på [Privatmegleren.no](https://privatmegleren.no)/eiendommens hjemmeside og i nettannonsen. Bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

For mer informasjon om budgivning, se "Viktig informasjon" i salgsoppgaven.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder

uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal,

forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Meglervederlag og utlegg

Grunnpakke markedsføring (Kr.11 900)

Bred annonsering (Kr.14 900)

Garantiforsikringspremie (Kr.3 950)

Godtgjørelse oppgjør (Oppgjørskostnad) (Kr.4 200)

Pantattester/ grunnbok fra St.kartverk (Kr.1 600)

Tilrettelegging (Kr.10 900)

Visning / Overtagelse alle inkl (Kr.2 000)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.500)

Totalt kr. (Kr.49 950)

Dersom eiendommen ikke omsettes, faktureres selger for direkte utlegg.

Vedlegg til salgsoppgaven

Budskjema

Egenerklæringsskjema selger

Energiattest

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Reguleringsplaner og bestemmelser

Informasjon og eventuelle vedtekter fra velforening eller liknende

Viktig informasjon til kjøper og selger



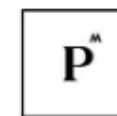










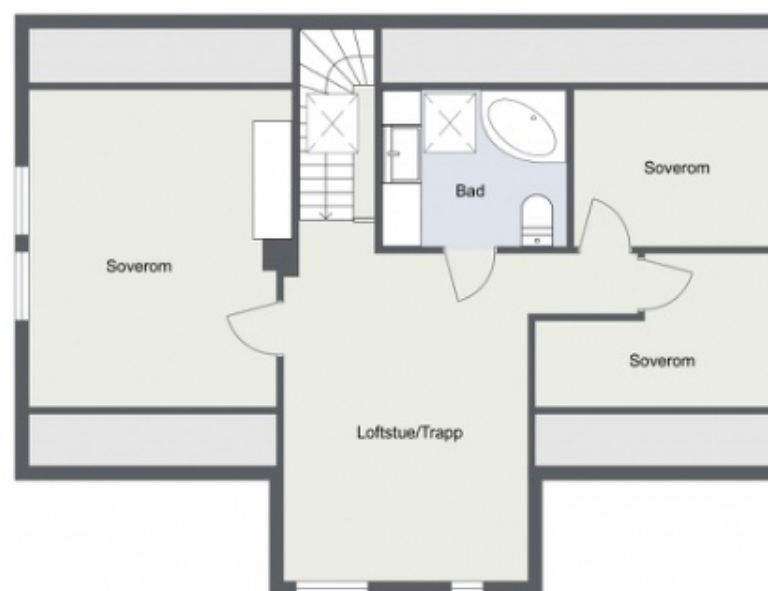


PRIVATMEGLEREN

1. Etasje



2. Etasje



Garasjeloft



Dette er kun et utkast og inspirasjon.
Megler kan ikke gi noen garantier for hva som er bærevegger etc.

Viktig informasjon til kjøper og selger av eiendom

Sist oppdatert 21. desember 2023.

Interessenter oppfordres til å lese grundig gjennom all tilgjengelig informasjon om eiendommen før bud inngis, og til å ta kontakt med ansvarlig megler dersom noe er uklart. Som interessent må du forsikre deg om at du er registrert som interessent til eiendommen og at du har gitt nødvendige samtykker til å bli kontaktet, slik at du får opplysninger om bud.



Lov om avhending av fast eiendom

Avhendingsloven ble endret med virkning fra 1. januar 2022. Kjøper kan ikke påberope seg som mangel noe som er beskrevet i tilstandsrapporten til eiendommen. Det er derfor viktig at all dokumentasjon tilknyttet boligsalget, herunder tilstandsrapporten, leses grundig.

Spør megler dersom noe er uklart.

Omsetning av brukt bolig

En brukt bolig vil som regel ikke være i samme stand som om den var ny. Tekniske krav, alminnelig håndverksskikk og byggteknikk endres over tid. Slitasje etter bruk, vær og vind og tiden som har gått gjør at tilstanden etter hvert blir dårligere. Dette er ikke alltid synlig. Det som oppleves som feil ved boligen, er derfor ikke nødvendigvis en mangel i rettslig forstand. Det er viktig å sette seg grundig inn i tilstanden på den eiendommen man vil kjøpe.

Tilstandsrapport og eTakst

Tilstandsrapporter/boligsalgsrapporter er utvidede tekniske rapporter utarbeidet av autoriserte takstmenn. Rapportene gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som normalt vil være av betydning ved salg av eiendom.

Meglers eTakst inneholder opplysninger knyttet til eiendommens antatte markedsverdi.

Det er selger som avgjør om det skal innhentes tilstandsrapport. Selgers egenerklæringsskjema og ev. tilstandsrapport følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Løsøre og tilbehør

Med mindre selger eller kjøper tar forbehold om annet, gjelder «Liste over løsøre og tilbehør» som skal følge med eiendommen ved salg. Listen er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og

Eiendomsadvokatenes Servicekontor i fellesskap. Selger og kjøper oppfordres til å formidle forbehold i henholdsvis salgsoppgave og bud dersom det er gjenstander de ønsker ikke skal, ev. skal, følge med handelen.

Energimerking av eiendom

Ved salg eller utleie av boliger og andre bygninger, har selger/utleier som hovedregel plikt til å fremskaffe energiattest. Energimerket vil fremgå av salgsoppgaven. For ytterligere informasjon om energimerking, se www.energimerking.no.

Radon

Strålevernforskriften stiller krav til at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleid bolig må være under 200 becquerel per m³. Dette er viktig å merke seg dersom man kjøper bolig som helt eller delvis skal leies ut. Kravet gjelder ikke for fritidsboliger som leies ut, med mindre disse benyttes som boliger av leietager. For ytterligere informasjon om radon, se www.nrpa.no/radon.

Salgs - og betalingsvilkår

Eiendom selges på de vilkår som fremgår av salgsoppgave og annonse. Budgiver som ønsker å inngå avtale på andre vilkår enn de som følger av salgsoppgave og annonse, må ta forbehold om de ønskede vilkår i bud. Det er opp til selger å vurdere om forbeholdene kan aksepteres.

Med mindre kjøper tar forbehold om annet, forutsettes det at skjøte eller andel i borettslag tinglyses på kjøper. Ved overdragelse av aksjeileilighet noteres ny eier i aksjeeierboken.

Kjøper må innbetale hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger til meglers klientkonto før overtagelse av eiendommen

kan skje. Oppgjør i kontanter og bankremisser aksepteres ikke. Ved forsinket betaling har selger krav på forsinkelsesrenter. Ved vesentlig forsinket betaling kan selger heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning. Med mindre annet er avtalt, er 30 dagers forsinkelse å regne som vesentlig.

Det tas forbehold om at omkostninger som kjøper skal dekke, for eksempel tinglysingsgebyr og omkostninger i forbindelse med eierskifte i sameier og boligaksjeselskaper, kan øke i perioden fra markedsføring av boligen og frem til overtagelse.

Budgivning

Bud må inngis skriftlig og minst inneholde budgivers navn og kontaktinformasjon, budets størrelse, frist for selger til å akseptere budet (akseptfrist), finansieringsplan samt eventuelle forbehold. Akseptfrist må settes til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, eller senere. For at megler skal kunne formidle bud til selger og øvrige budgivere, må megler få kopi av budgivers legitimasjon og signatur, eller bekreftelse av budgivers identitet gjennom bruk av BankID. Vi fraråder alle å sende kopi av ID i e-post eller sms. Den sikreste måten å inngi bud på er derfor gjennom "Trygg Budgivning". Innlogging skjer via eiendommens nettannonse på www.privatmegleren.no, hvor du vil finne en «Gi bud»-knapp. Budgiver legitimerer seg ved hjelp av BankID, og fyller ut alle detaljer. Når det første budet er lagt inn vil budgiver motta en bekreftelse på SMS, som også kan benyttes til budforhøyelser. Hvis bud legges inn på annen måte enn gjennom «Trygg budgivning», må budgiver forsikre seg om at budet kommer frem til megler.

Budgivere oppfordres til å inngi bud med minst 30 minutters akseptfrist. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds

akseptfrist utløper, for å sikre at megler får formidlet budet til selger innen fristen. Budgiver må sørge for at klokke på enheten budet sendes fra (PC, telefon, nettbrett eller lignende), viser korrekt tid.

Selger har rett til å ignorere eller avslå ethvert bud, uten begrunnelse. Megler kan formidle avslag eller aksept på vegne av selger.

Salg og kjøp «off market»

Salg «off market», dvs. uten at eiendommen er annonsert i det åpne markedet, innebærer at ikke alle potensielle interessenter og budgivere får kjennskap til at eiendommen er for salg. Dette kan medføre at markedets høyeste pris ikke oppnås, eller at kjøpesummen er høyere enn det noen interessenter er villige til å tilby.

Bindende avtale

Bindende avtale er inngått når bud er akseptert, dvs. før kjøpekontrakt er undertegnet av partene. Det eksisterer ingen angre rett ved kjøp og salg av fast eiendom i Norge.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling

til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

Det gjøres oppmerksom på at eiendomsmeglingsforetaket kan motta provisjon fra Nordea dersom det utbetales lån til kjøp av denne boligen.

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kundetiltak (kundekontroll) på grunnlag av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte. Videre skal megler kartlegge finansiering samt om vedkommende kunde er en politisk eksponert person, PEP. Dersom kunden er et foretak, skal megler kartlegge hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket, og gjennomføre ID-kontroll m.m. av disse. Kjøper og selger har plikt til å bidra til at megler får gjennomført nødvendige kundetiltak.

Megler har i enkelte tilfeller, herunder tilfeller hvor megler ikke får gjennomført kundetiltak av kjøper før overtagelse og oppgjør, plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Overtagelse og oppgjør kan ikke gjennomføres før nødvendige kundetiltak er utført. Når kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og oppgjør til selger derfor blir forsinket, utløser dette rettigheter for selger etter avhendingsloven. I tilfeller der det er

selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, f.eks. dersom det etter oppdragssinngåelsen har vært endring av hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket som selger, må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. I disse tilfellene er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen. Kjøpers rettigheter ved selgers mislighold følger av avhendingsloven.

Eiendomsmeglingsforetaket har også andre prosedyrer knyttet til hvitvaskingsregelverket.

Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.privatmegleren.no.

Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester

Nemnda behandler klage fra forbrukere som har behov for å få avklaring i tvister mot eiendomsmeglingsforetak. Alle eiendomsmeglingsforetak i PrivatMegler-kjeden er tilknyttet Reklamasjonsnemnda. Les mer om Reklamasjonsnemnda på www.eiendomsmeglingsnemnda.no.

Ord og uttrykk

Arealbegreper i boliger/fritidsboliger:

BRA-I (internt bruksareal): Boligens bruksareal, målt innenfor omsluttende vegger.

BRA-E (eksternt bruksareal): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som likevel tilhører denne. Dette omfatter for eksempel kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten, og har adgang utenfra eller fra fellesarealer.

BRA-B (innglasset balkong m.v.): Bruksareal av innglasset balkong, altan, veranda e.l.).

TBA (terrasse- og balkongareal) Arealer av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten, målt på innsiden av rekkverk, skillevegg o.l. dersom slike finnes.

P-rom: primære rom, oppholdsrom som stue, kjøkken, bad, vaske-rom, vindfang, hall og soverom. Det er i hovedsak bruken av rommet som er avgjørende for om rommet defineres som P-rom.

S-rom: sekundære rom som boder, kott mv.

Hvorvidt et rom regnes som P-rom eller S-rom, baseres til en viss grad på skjønn.

Kilde: www.norsktakst.no : Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, 2. utgave.

Kjøpsforsikring

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholde:
boligkjøper-, hus-, innbo-,
flytte- og renteforsikring

19 500,-

Leilighetspakken

*For eiendommer med felles
byggningsforsikring*

Pakken inneholder:
boligkjøper-, innbo-,
flytte- og renteforsikring

9 900,-

*Renteforsikring gjelder
ikke for fritidsboliger.*

Hyttepakken

Pakken inneholder:
boligkjøper-, hytte-, innbo-
og flytteforsikring

19 500,-

Kun det
beste på dine
vegne

*Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap.
Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene
på markedet.*



Söderberg
& Partners | Eiendom



PRIVATMEGLEREN

Denne salgsoppgaven er miljøvennlig

Du er kanskje ikke klar over det, men papir er en miljøvennlig ressurs som kan resirkuleres og brytes ned naturlig, noe som reduserer avfall og miljøpåvirkning. PrivatMeglerens samarbeidspartner, trykkeriet LOS Digital er Svanemerket. Trykkeriet tar miljøansvar ett skritt videre ved å produsere med solcellestrøm, noe som reduserer utslipp og fremmer bærekraftig produksjon. For oss er det viktig å støtte slike initiativer som bidrar i vår leveranse. Vi er stolte av å støtte slike initiativer som fremmer en grønnere fremtid.



Vårt trykkeri tar miljøhensyn til et nytt nivå ved å sørge for alltid ha den nyeste teknologien. Avanserte maskiner og miljøvennlige trykkfarger bidrar til å minimere miljøpåvirkningen, samtidig opprettholde høy kvalitet på våre produkter. Dette er et eksempel på hvordan bærekraft og innovasjon går hånd i hånd for å levere miljøvennlige løsninger.



Ved å utføre all produksjon internt, oppnår LOS Digital vesentlig lavere CO2-utslipp. Denne integrerte tilnærmingen reduserer transportbehovet og gir en mer effektiv og miljøvennlig produksjonsprosess. Trykkeriet er forpliktet til å redusere sin miljøpåvirkning og bevise at bærekraftige løsninger er mulige i moderne produksjon.

Vi er stolte av at alle trær som brukes til vår papirproduksjon kommer fra FSC godkjente produsenter. Dette sikrer til at vi bidrar til å opprettholde bærekraftige skoger og skaper en balanse ved å plante nye trær for hvert som høstes. Skandinaviske skoger er kjent for sin raske vekst, og dette fangstpotensialet for CO2 hjelper med å redusere klimaendringer. I tillegg til dette, klimakompenseres papiret vårt for å dekke klimagassavtrykket for transport.

Vi ønsker på å ta vare på planeten ved å bruke ressurser klokt og bærekraftig.

Denne salgsoppgaven er derfor miljøvennlig og bærekraftig, det skulle bare mangle!



PRIVATMEGLEREN





PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

SOLBERGFARET 18

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Solbergfaret 18, 4905 TVEDESTRAND
 TVEDESTRAND kommune
 gnr. 32, bnr. 137

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 04.09.2024

Rapportdato: 11.09.2024

Oppdragsnr.: 19988-1307

Referansenummer: YP1771

Autorisert foretak: Bygningssakkyndig AS

Sertifisert Takstingeniør: Ørjan Hansen

Vår ref: Ørjan Hansen



Bygningssakkyndig AS 



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

Norsk takst

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



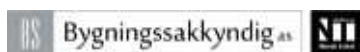
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Bygningssakkyndig AS

Takseringstjenester.



Rapportansvarlig

Ørjan Hansen

Uavhengig Takstingeniør

orjan@bygningssakkyndig.as

480 32 394



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 eksemplarframstilling 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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med tilhørende garasje beliggende i nyere boligfelt.
Pent opparbeidet uteområde. Det er gjort en del oppussing
og vedlikehold innvendig, blant annet nye gulvoverflater,
maling, garderobeskap, ny kjøkkeninnredning etc.
Det er også borret for bergvarme som er et energitiltak.

Det gjøres spesielt oppmerksomt på følgende forhold:
- Våtrommene: Se kommentarer om fallforhold mot sluk og
våtsoner.

Det henvises ellers til rapportens enkelte avsnitt og
kommentarer for ytterligere detaljer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger tegninger som i all hovedsak stemmer med
dagens bruk.

Det gjøres oppmerksomt på:

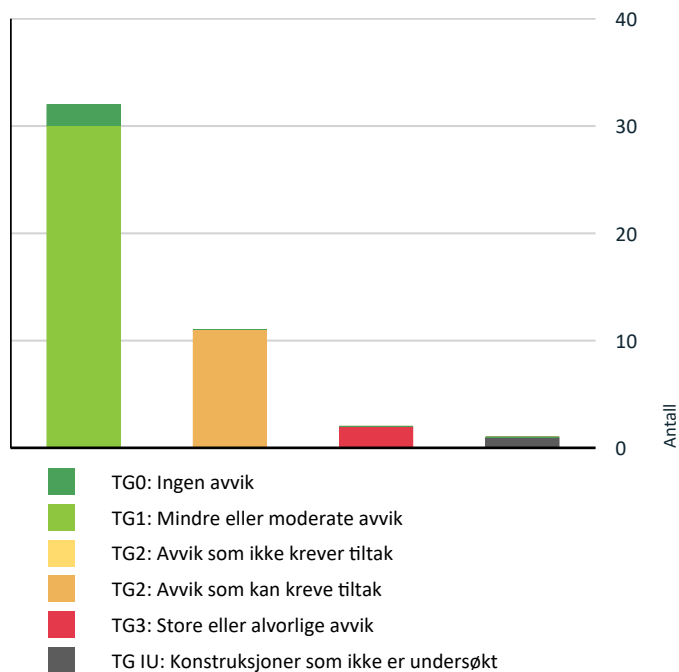
- at glassfelt ned mot gulvnivå ikke er merket som
personsikkert glass.
- det er ikke fremvist FDV-dokumentasjon.
- mangler inspeksjonsluker til takkonstruksjon/knekott.

Garasje

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

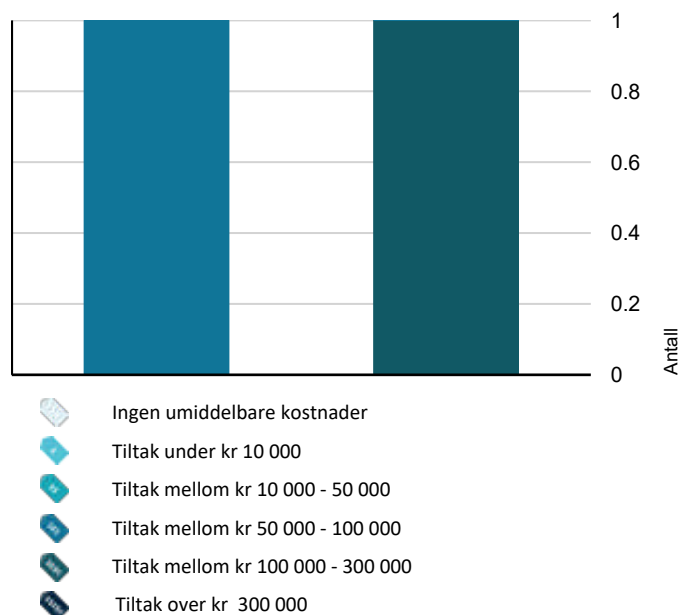
Sammendrag av boligens tilstand

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

Hobbyveksthus og hagestue er ikke vurdert i henhold til avtale med eier.

Alle opplysninger er gitt av eier på befaringen.

Boligen var møblert. Det er ikke flyttet på møbler eller utstyr.

Taket er besiktiget fra bakkenivå og i fra stige ved den ene siden av inngangspartiet.

Utstyr til tak er besiktiget fra bakkenivå og stige, med dertil begrenset vurdering.

Kledning, fasader og vinduer er besiktiget fra bakkenivå.

Takonstruksjon kan ikke vurderes da denne er lukket.

Det er utført en del arbeid som egeninnsats av ufaglært. Det kan ikke forventes at egeninnsats bærer samme kvalitet som om arbeidet skulle vært utført av faglærte.

Rapporten ble opprinnelig levert fredag 06.09.2024.

Det ble gitt noen anmerkninger i opprinnelig rapport som eiere har utbedret i tiden mellom 06.11.24 og 11.09.24.

Dette gjelder:

- Manglende fuglebånd under takstein.
- Manglende automatisk vannstopper på kjøkken.
- Fuktskade i dørterskel på utgangsdør fra soverommet i 1 etg.
- Pågående pussarbeider utvendig er ikke ferdigstilte.

Det forutsettes at utbedring av disse punktene er utført fagmessig. Det er ikke utført kontroll av arbeidene av takstmann etter ferdigstillelse.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom/teknisk rom/bod > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon - detalj [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater - detalj [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom/teknisk rom/bod > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
2012

Kommentar
Matrikkelinformasjon.

Standard
Normalt god standard.

Vedlikehold
Opplysninger gitt av eier på befaringen:

- Det er lagt nye laminatoverflater i begge etasjer, utført som egeninnsats.
- Det er boret etter grunnvarme som er koblet til varmesentral som varmer opp varmtvann og gir gulvvarme til vannboren varmeanlegg. Utført av firma.
- Det er montert ny kjøkkeninnredning. Noe omlegging av vann og el. Dette er utført av firmaer. Tømrer og malerarbeid er utført som egeninnsats.
- Det trakk fra terrassedøren ved stuen, eier har montert ny pakning og dette bedret situasjonen.
- Utvendig er plattingen/terrassen bygd ut, videre er det bygd hagestue og satt opp levegger. Arbeidene er utført som egeninnsats.
- Pågående pussarbeider på forstøtningsmurene på tomten på befaringsdagen, utføres som egeninnsats.
- Montert utslagsvask på vaskerommet, utført av firma.
- Montert elbillader i garasjen, utført av firma.
- Det er montert ny peisovn i stuen, utført av firma.

Eiere kjenner ikke til noen feil eller avvik ved boligen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertaket er et forenklet undertak, kombinert vann- og vindspærre. Taket er besiktiget fra takfot i stige over inngangsparti, ellers fra bakkenivå.
Tilstandsgrad settes med bakgrunn i alder og synlig besiktigelse.

Nedløp og beslag

Det er plastbelagte ståltakrenner og nedløp.
Helbeslått pipe.
Stigetrinn opp til skorsteinen over tak.
Det er montert snøfangere.
Beslag under inngangsdører.
Det anbefales imidlertid utkastere fra takrenner på takutstikk/kvist.

Veggkonstruksjon - detalj

Yttervegg mot bakkenivå - høyde mot terreng, tilstøtende bakkenivå

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Kledning avsluttet stedvis nært terreng/platting.
Dette kan gi akselerert aldring pga fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning, stående falset kledning på utbygget. Det er musebånd under kledningen, ved tilfeldig stikktestede punkter. Normal aldersslitasje på overflater. Nymalt i 2023.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon bygd i tre.
Konstruksjonen er lukket uten mulighet for vurdering.
Det anbefales at det etableres inspeksjonsmulighet.
Tilstandsgrad kan ikke settes da det ikke er tilkomst til vurdering.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det anbefales at det etableres tilkomstmulighet til takkonstruksjonen via kottdører e.l. i knevegger.

Vinduer

Isolerglassvinduer i tre fra byggeåret. Vinduene er funksjonstestet på befaringen og fungerte greit.
To stk takvinduer. Det anbefales at tetning mellom takvinduer og undertak/takstein kontrolleres jevnlig.

Tilstandsrapport

1 TO 1 Dører

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

1 TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting med impregnerte og overflatebehandlede terrassebord. Konstruksjon under er ikke mulig å besiktige, ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Det anbefales beslag mellom platting og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er anbefalt løsning med beslag opp under kledningen og ut over terrassebord nærmest kledningen, for god bortdrenasje av vann og for å forhindre at økt fuktbelastning på materialene.

Deler av konstruksjon ligger inntil terreng og kan være utsatt for fuktpåvirkning fra grunnen.

Det anbefales ubrennbar plate under ildsted.

INNENDIG

1 TO 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Innvendige overflater fremstår i all hovedsak som i god stand.

1 TO 2 Overflater - detaljer

Innvendig er det gulv av fliser i hallen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert spekk i en flis nær terskel og noe lite limdekning under flis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er hva jeg vil karakterisere som normal og forventet grad av bruksslitasje på overflatene.

Oppussing må vurderes individuelt etter kjøpers egne preferanser og behov.

1 TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv av betong mot grunnen. Trebjelkelag mellom 1 etg og loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert en høydeforskjell på ca 10mm innenfor ca 1 meter i loftstuen og på det store soverommet.

Ca 14mm retningsavvik i nærheten av trappen innenfor 2 meter.

Konsekvens/tiltak

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

1 TO 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre (søknad om ferdigattest) men ingen dokumentasjon foreligger. I følge radonaktsomhetskartet til Norges Geologiske Undersøkelser ligger eiendommen i radonaktsomhetsklasse "moderat til lav".

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

1 TO 1 Pipe og ildsted

Det er oppført en elementpipe av lettklinkerblokker e.l. Pipen er pusset og malt.

Montert ny peisovn i stuen i 2023. Utført av firma.

1 TO 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Svingtrapp med normal aldersslitasje. Rekke på begge sider.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

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

LOFTSETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Ventilasjonsspjeld står plassert i badekarets våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjon bør stå utenfor våtsone.

Ved vannsøl kan vann trenge inn bak vegg.

LOFTSETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk.

Det er ikke fall i sin helhet mot sluket. Vanntest viser at gulvet er lavest på siden av sluket, slik at vann ved vannsøl eller lekkasje ikke vil renne mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er fall på ca 1 cm fra døren og bort til laveste punkt gulv. Vann vil tilsynelatende renne i sluk før det renner til/ut døren ved en lekkasje. Oppkant ved døren forutsettes vanntett utført, slik at ved en lekkasjesituasjon vil trolig vann renne til sluk før det renner til tilstøtende rom(konstruksjoner. Ved vannsøl og evt. lekkasje vil ikke alt vann renne til sluket.

Ved normalt bruk er imidlertid dette ikke noe stort problem.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Ved vanntest renner vann bort fra sluket under badekaret.

LOFTSETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilsynelatende mansjett/membran under klemringen i sluket, men vanskelig å si helt konkret, da man kun får sett sluket via inspeksjonsluke i badekarsfront. Det forutsettes at membran er forskriftsmessig lagt.

Noe lite limdekning under enkelte fliser, men dette anses ikke som noe stort problem.

LOFTSETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og badekar.

LOFTSETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er ventilasjon. Tilluftsspalte under døren.

LOFTSETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.



1 ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM/BOD

Generell

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

1 ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM/BOD

Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Åpent felt i veggen ved stoppekran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vanskelig å få gjort noe med per nå, da varmeanlegg står i veien.

1 ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM/BOD

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 0.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Gulvet er utført tilnærmet flatt, det er registrert mindre felter med lokalt motfall.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Andre tiltak:

Ved eventuell lekkasje vil vann kunne gjøre skade på tilstøtende konstruksjoner. Fall til sluk i kombinasjon med vanntett oppkant ved dører anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1 ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM/BOD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran/mansjett mener jeg å konstatere inn under klemringen i sluket. Det forutsettes at det er benyttet vanntett membran bak fliser og opp langs sokkelfliser.

1 ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM/BOD

Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. For øvrig står teknisk utstyr plassert i dette rommet. Vannskap, bereder, ventilasjon, varmesentral, sikringsskap osv.

1 ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM/BOD

Ventilasjon

Det er forsert avtrekk og tilluftsspalte under døren.

1 ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM/BOD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet ikke utsettes for noen direkte vannbelastninger. Hulltaking blir derfor overflødig.

1 ETASJE > BAD

Generell

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

1 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det er noe misfarging i fugene i dusjsonen. Sprekk i flis ved drensspalte ved toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vasking/rens evt. utkrassing av fuger og refuge. Sprekk i flis må vurderes, trolig kun et kosmetisk avvik.

1 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 20. Fallet er helt lokalt rundt dusjsonen, ellers tilnærmet flatt. Oppkant ved døren som jeg forutsetter at er vanntett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

I dusjens brukssone er det fall mot sluket.

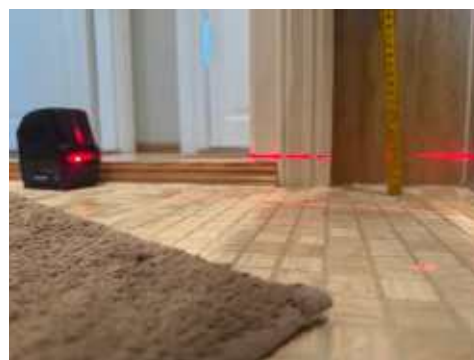
Resten av badet er tilnærmet flatt. Indikasjoner på lokalt motfall ved servant mot yttervegg, har mindre betydning ved normal bruk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Dersom det søles vann på utsiden av dusjsonen vil ikke dette vannet rennet til sluk. Kan samle seg litt vann rett på utsiden av dusjdøra, er avdekket ved vanntest på befaringen.

Under forutsetning om at terskelen har membran, vil ikke evt. lekkasjevann renne til tilstøtende rom, men forbli på badet. Restvann må imidlertid svabres opp da det ikke er entydig fall mot sluket.



Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er tilsynelatende benyttet smøremembran under flisene. Mener å skimte membran over klemringen, men finner den ikke igjen ut under klemringen mot sluket. For å konkludere nærmere må det gjøres ytterligere undersøkelser. Det forutsettes at membranen er forskriftsmessig lagt. Kan ikke verifiseres uten å skru opp klemring, det gjør man ikke på tilstandsrapporter.
Tilstandsgrad settes mtp at halvparten av brukstid enda ikke er nådd samt under forutsetning at det ligger membran under flisene.

1 ETASJE > BAD

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1 ETASJE > BAD

1 TO 1 Ventilasjon

Det er forsert avtrekk og tilluftsspalte under døren.

1 ETASJE > BAD

1 TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med over- og underskap. Integrerte hvitevarer. Kjøkkenet fremstår i god stand.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

1 TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

1 TO 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Det anbefales at det gjennomføres service/ytterligere vurdering på anlegget pga alder.

1 TO 1 Varmesentral

Det er installert bergvarme som forsyner varmtvann og varme til vannbårent varmeanlegg. Separate termostater fordelt på ulike rom. Luft- til luft varmepumpe i stuen.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

1 TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider innbakt i varmesentralen/bergvarme.

Tilstandsrapport

Vannbåren varme

Vannbårent varmeanlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

400 V anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.
Alle arbeider utført av firma, så vidt eier kjenner til.
Noe dokumentasjon ligger i sikringsskapet (mangler dog signatur) og resten skal i følge eier ligge i boligmappa på nett. Jeg har ikke fått tilkomst til å se dette, forutsetter at alt el.arbeid har dokumentasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Så langt eier kjenner til.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Boligmappa.no i følge eier. Har ikke fått innsyn i dette. Noe ligger i sikringsskapet fra byggeår. Samsvarserklæring mangler imidlertid signatur.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Undertegnede har ikke særskilt kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget. Basert på dette anbefales det at kontroll på el-anlegget utføres av personell med kompetanse på dette feltet. Elkontroll anbefales.

Branntekniske forhold

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

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

Det er røykvarsler i begge etasjer.
Det er brannslukningsapparat på vaskerommet fra 2019.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Antatt komprimerte og drenerende masser under bygningene.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 2 Forstøtningsmurer

Diverse forstøtningsmurer på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Støttemuren rundt garasjen fremstår med noe gjenstående arbeider. Det bør legges sement tilstrekkelig mellom naturstein. Dimensjonering og styrke på muren kan ikke vurderes på befaringen. Pga høyde anbefales det rekkverk ihht forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere å utbedre med sement på støttemur ved garasjen. Nærmere undersøkelser

TG 0 Terrengforhold

Tomten ligger ikke inntegnet i noe risikoområde, ref. NVE sitt faresonekart og aktsomhetskart. Terrenget fremstår som tilnærmet flatt rundt bygningen. Det er ikke registrert noe motfall mot murene.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast. Vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp via private stikkledninger. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeåret. Utvendige vannledninger er ikke kontrollert, kun vurdert ut i fra byggeår/alder.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje og bortstuing.

Byggeår

2012

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt plate på mark med fliselagt gulv. Pussede grunnmurer. Vegger er isolert bindingsverk med malt trekledning. Vegger er i følge eier isolert. Saltak tekket med takstein og forenklet undertak av duk.

Det gjøres oppmerksomt på følgende:

- mangler snøfangere.
- noe utettheter i dampsperre i himlingen mot taket.
- ventiler anbefales.
- enkel plassbygd trapp med begrenset sikkerhet.

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

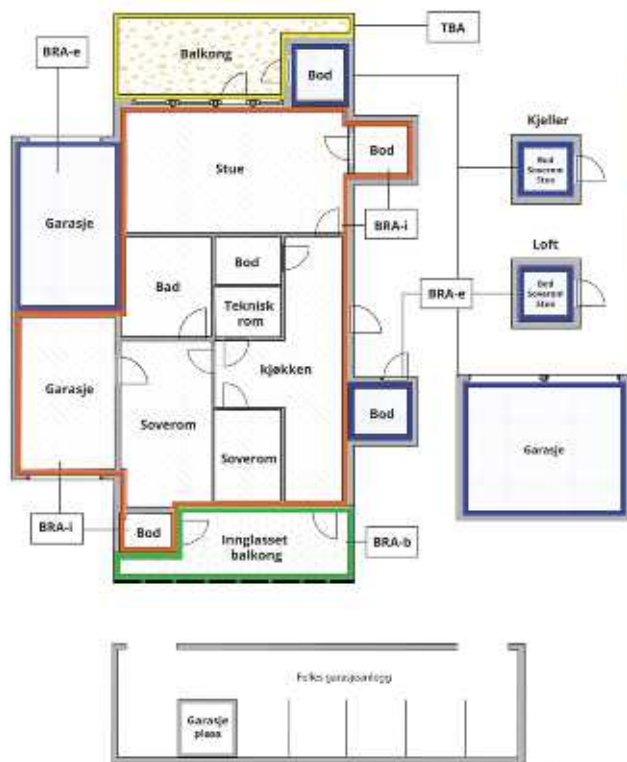
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 bygningssakkyndige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	89			89	40
Loftsetasje	62			62	
SUM	151				40
SUM BRA	151				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Hall m/trapp , Vaskerom/teknisk rom/bod, Bad , Soverom , Stue/kjøkken		
Loftsetasje	Loftstue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad		

Kommentar

Åpent areal må anses som omtrentlige.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger som i all hovedsak stemmer med dagens bruk.

Det gjøres oppmerksomt på:

- at glassfelt ned mot gulvnivå ikke er merket som personsikkert glass.
- det er ikke fremvist FDV-dokumentasjon.
- mangler inspeksjonsluker til takkonstruksjon/knekott.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se avsnitt «vedllikehold» hvor dette fremkommer av opplysninger gitt av eiere på befaringen.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	36			36	
SUM	36				
SUM BRA	36				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	151	0
Garasje	0	36

Kommentar

Enebolig

Pga bruksmønsteret er bod/teknisk rom/vaskerom definert som primærrom i rapporten.
Benyttes i det daglige som vaskerom og er fullt innredet.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2024	Ørjan Hansen	Takstingenør
	Sonja Mosebye	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4213 TVEDESTRAND	32	137		0	1002.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Solbergfaret 18

Hjemmelshaver

Mosebye Sonja

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i nyere boligfelt litt på utsiden av Tvedestrand sentrum. Kort vei til skoler og barnehager.

Adkomstvei

Offentlig adkomstvei.

Tilknytning vann

Boligen er via private stikkledninger tilkoblet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Boligen er via private stikkledninger tilkoblet kommunalt avløpsledning.

Regulering

Boligformål

Om tomten

Eiet tomt. Pent opparbeidet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 020 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. Straksiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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 sokkeetasje) 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 funksjonssprøving 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning 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 personopplysninger 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/personvernerklæring/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/YP1771>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	307240218		
Adresse	Solbergfaret 18		
Postnummer	4905	Poststed	Tvedestrand
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1år10mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Eika	Polise/avtalenr.	7077517
Selger1fornavn	Sonja	Selger1etternavn	Mosebye

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utttheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når

Bygd ny terrasse på 37 m2, frittstående sommerstue på 15m2 i 2023 og fuglebånd på taket i 2024

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Brødrene Vatne

Redegjør for hva som er gjort og når

Installert bergvarme i 2023, Arendal Elektro har gjort el- arbeider i ny og utvidet kjøkkeninnredning i 2023

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Beskrivelse i boligmappe

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Easse-lader montert i garasjen. Montert på 32A sikring, 400VAC 3 ph

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringsseiendom, 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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 selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Brattetveit, Sonja Mosebye

Signert av



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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	Tomt B3-4, Glastadheia	Beregnet areal	1002.4
Etablert dato	05.12.2006	Historisk oppgitt areal	1057,6
Oppdatert dato	13.06.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert
- ☒ 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
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	10.04.2024 13.06.2024	24/1321		32/119 (-1,4), 32/136 (56,6), 32/137 (-54,4), 32/211 (-0,8) 32/124, 32/125, 32/126, 32/130, 32/131, 32/133, 32/134, 32/138, 32/141, 32/202, 32/205, 32/209, 32/210
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	32/137
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	11.10.2019 12.12.2019	2014/476 45/14		32/119, 32/137, 32/208, 32/209, 32/210, 32/211
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	12.10.2017 12.10.2017	2014/476 45/14		32/119 (-1119,7), 32/210 (1119,7) 32/137, 32/138, 32/209, 32/211
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	12.10.2017 12.10.2017	2014/476 46/14		32/119 (-1195,7), 32/211 (1195,7) 32/136, 32/137, 32/210
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	14.10.2015 14.10.2015	2014/476 45/14	Tinglyst 20.10.2015	32/119 (-1118,6), 32/210 (1118,7) 32/104, 32/111, 32/124, 32/137, 32/138, 32/142, 32/149, 32/158, 32/162, 32/169, 32/203, 32/206, 32/209
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	14.10.2015 14.10.2015	2014/476 46/14	Tinglyst 20.10.2015	32/119 (-1172,9), 32/211 (1172,9) 32/104, 32/111, 32/124, 32/136, 32/137, 32/138, 32/142, 32/149, 32/158, 32/162, 32/169, 32/203, 32/206, 32/210
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	05.12.2006	4136 72/06		32/119 (-1057,6), 32/137 (1057,6)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6496536.01	496121.74		Ja	1002.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MOSEBYE SONJA F310754*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Solbergfaret 18 4905 4905 TVEDESTRAND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Solbergfaret 18

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4905 TVEDESTRAND	Kirkesogn	05080101 Holt
Grunnkrets	202 Gladstad	Tettsted	3531 Tvedestrand
Valgkrets	1 Tvedestrand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300182091		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	23.01.2012
2	300325611		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Meldingssak registrer tiltak (MT)	15.10.2012

1: Bygning 300182091: Enebolig (111), Ferdigattest 23.01.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	162
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	162
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	126
Energikilder	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	22.11.2010	22.11.2010
Ferdigattest	23.01.2012	23.01.2012

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Solbergfaret 18	H0101	32/137	162	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	71	0	71	0	0	0
H01	1	91	0	91	0	0	0

2: Bygning 300325611: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Meldingssak registrer tiltak 15.10.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	36
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	36
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	51
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei

Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
------------------	--	------------------	--

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Meldingssak registrer tiltak	15.10.2012	15.10.2012

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	32/137	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	36	36	0	0	0



www.rta.no

ÅRSGEBYR/RESTANSER RENOVASJON OG SLAM

Kommune nr.	Kommune navn	Gnr.	Bnr	Fnr	Seknr
4213	Tvedestrand	32	137		
Adresse til bygningen:		Eiers navn:			
Solbergfaret 18		Sonja Mosebye			
Bygningstype iflg matrikkel:					
Avtalenummer:		114293	Kundenummer:		120057

Årsgebyr på eiendommen, betalt gjennom RTA A/S

Renovasjon helårs	Renovasjon fritid	Privat slamanlegg
kr 4 610,-	kr	
Sum avgifter pr år kr 4 610,- inkl.mva		

Kommentar:

	JA	NEI	BELØP
Restanser på eiendommen:		x	KR
Kommentar:			

Dato: 01.09.2024

Med vennlig hilsen
RTA A/S
Åse Trydal

NB Fritidseiendommer!

Nøkkel til avfallsbu SKAL følge hytta!!

Kommunale gebyrer

Gnr 32 Bnr 137 Fnr Snr

Adresse Solbergfaret 18

Vannmåler Ja Nei

Forbruk 2023 m3

Offentlig vann Ja Nei

Offentlig kloakk Ja Nei

Gebyr Gebyr i 2024

Vann kr 5 758

Avløp kr 7 057

Feiing kr 296

Eiendomsskatt kr 6 656

TVEDESTRAND KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til

REGULERINGSPLAN FOR GLASTADSTYKKET

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

Offentlige trafikkområder:

Kjøreveg

Gang/sykkelveg, fortau

Trafikkdeler, grøft

Friområder:

F Park, turveg m.v.

Spesialområder:

T Trafo / tekniske anlegg

FL Friluftsområde

FLS Friluftsområde sjø

2. FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Sammen med byggemelding skal det vedlegges et målsatt situasjonskart i M = 1:500 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. Byggemeldinger skal inneholde dokumentasjon i henhold til byggeforskriftenes krav.
- 2.2 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.
- 2.3 Boligen plasseres innenfor byggegrensene som er vist på planen. For plassering av garasjer og uthus se punkt 3.4 i bestemmelsene her.

- 2.4 Bygningene i felt B1-3, og B12-16 skal ha saltak, halv valm eller helvalm med takvinkel mellom 22-40 grader. Mindre takoppbygg, arker, kvist, garasjer, uthus o.l. kan tillates og kan ha slakere takvinkel. Takterrasser tillates kun på garasje/carport.
- 2.5 Bygningene i felt B4-11, og B17-20 kan ha saltak, halvvalm, helvalm, pulttak eller flat tak mellom 0-40 grader. Mindre takoppbygg, arker, kvist o.l. kan tillates. Takterrasser tillates kun på garasje/carport.
- 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 bestemme utvendige farger på bygninger, herunder farge på tak.
- 2.7 Det skal på egen tomt, i fellesareal eller friareal eller på annen måte som kommunen kan godkjenne, avsettes og opparbeides tilstrekkelig plass for lek. Lekeplasser skal være opparbeidet før området tas i bruk.
- 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 Soppelspann, avfallscontainere, tomemballasje, tørkestativ, m.v. skal plasseres, og utendørs lagring 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 Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler i strid med reguleringsplan og -bestemmelser.
- 2.11 Kommunen kan gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene når særlige grunner foreligger.

3. BOLIGER, B1 - 20

- 3.1 Områdene B1-18 skal benyttes til eneboligbebyggelse med tilhørende garasje og uthus o.l. Det skal avsettes plass til minst en garasje og en biloppstillingsplass pr. boenhet. Hybelleilighet som ikke er fysisk adskilt fra boligen kan tillates.
- 3.2 Områdene B19-20 kan benyttes til eneboligbebyggelse som i punkt 3.1. Alternativt kan det tillates to boenheter per tomt.
- 3.3 Bygningene kan oppføres i inntil 2 fulle etasjeplan. Mønehøyden skal ikke overstige 9,0m og gesimshøyden skal ikke overstige 7,0m, begge målt fra lavest ferdig planert terreng. Der terrenget etter kommunens skjønn er slik at det er naturlig med underetasje, kan kommunen godkjenne ett underetasjeplan. Mønehøyden skal da ikke

overstige 10,0m og gesimshøyden skal da ikke overstige 8,5m, begge målt fra lavest ferdig planert terreng. Høydeberegning for øvre gesims gjelder også for pulttak og tak med takoppbygg, arker, kvist, o.l.

- 3.4 Uthus og frittliggende garasje kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50,0 m², og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Plasseringer av garasje/uthus skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette. Frittstående garasje og uthus kan plasseres med avstand i forhold til nabogrense og i forhold til andre andre bygninger slik det er fastlagt etter de generelle bestemmelsene i plan og bygningsloven med forskrifter.

Garasjer eller carporter som ligger vinkelrett eller skrått på offentlig- eller felles veg, må plasseres min. 4,0 meter fra formålsgrense mot veg. Garasje parallelt med veg, skal plasseres minimum 1,0 m fra formålsgrense mot den vegen tomte har atkomst fra.

- 3.5 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.

- 3.6 Før det gis byggetillatelse for boliger, må fortauet være opparbeidet frem til tomtene.

4. OFFENTLIGE TRAFIKKFORMÅL

- 4.1 I områdene skal det anlegges kjøreveg, fortau og gang-/sykkelveg med trafikkdelere, rabatter, grøfter og skråninger som vist på planen.
- 4.2 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.
- 4.3 I frisktssonene ved vegkryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0.5 m over tilstøtende vegers planum.
- 4.4 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 er regulert til annet formål.

5. FRIOMRÅDER, F1 - F15

- 5.1 Friområdene skal benyttes til park, turveger og lekeplasser.
- 5.2 Innenfor F6 kan det anlegges brygger med tilhørende anlegg for småbåter.

6. TRAFO / TEKNISKE ANLEGG, T1

- 6.1 Området skal benyttes til transformator med tilhørende bygninger og anlegg.
- 6.2 Utforming og plassering av bygninger og anlegg fastsettes av kommunen.

7. FRILUFTSOMRÅDE, FL1

- 7.1 I friluftsområdet kan det anlegges turstier og turløyper.
- 7.2 Ved sjøen kan det i friluftsområdet tilrettelegges for båt plasser.

8. FRILUFTSOMRÅDE I SJØ, FLS1

- 8.1 Innenfor FLS1 kan det anlegges brygger for småbåter som vist på planen.

Original 20.09.96
Revidert 10.02.97
Revidert 28.02.98
Revidert 10.10.06
Revidert 19.02.18
Revidert 09.03.18

Asplan Viak Sør a.s.
Asplan Viak Sør a.s.
Asplan Viak Sør a.s.
Asplan Viak Sør a.s.
Goutbeek AS
Goutbeek AS

Godkjent som mindre endring av Tvedestrand kommune,

Dato:

Saksnr.:

Stempel/signatur:

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4213 - TVEDESTRAND
Gårdsnummer: 32
Bruksnummer: 137

Utskriftsdato/klokkeslett: 13.06.2024 kl. 12:41

Produsert av: Helge Wroldsen

Attestert av: Tvedestrand kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	Tomt B3-4, Elastadheia
Etableringsdato:	05.12.2003
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrønnet:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 32 / 137	1 302,4 m2

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		310754	MORIL RYLAND		Solberggaten 16 4905 LVDALSTRAND	1/1

Oversikt over teiger						
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal
1	Teig	Ja	6496536	496122		1 302,4 m2

Forretninger der matrikkelenheten er involvert						
Forretning	Forretningsdokumentdato		Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningsstype	Kommunal saksreferanse		Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					
	Annen referanse					

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Gransejustering Oppmålingsforretting/gransejustering	10.04.2024 24/132				wroosen 13.05.2024
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Angiver	4213 - 32/119		-1,4
		Angiver	4213 - 32/137		-54,4
		Angiver	4213 - 32/211		-0,8
		Mottaker	4213 - 32/136		56,6
		Berørt	4213 - 32/124		0
		Berørt	4213 - 32/125		0
		Berørt	4213 - 32/126		0
		Berørt	4213 - 32/130		0
		Berørt	4213 - 32/131		0
		Berørt	4213 - 32/133		0
		Berørt	4213 - 32/134		0
		Berørt	4213 - 32/138		0
		Berørt	4213 - 32/141		0
		Berørt	4213 - 32/232		0
		Berørt	4213 - 32/205		0
		Berørt	4213 - 32/209		0
		Berørt	4213 - 32/210		0
Omnummerering av kommunedeling Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatnyre 01.01.2020
		Omnummerert til:	4213 - 32/137		
		Omnummerert fra:	0914 - 32/137		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling kart- og delingsforretning	05.12.2005 4136 17/05				hwr
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Angiver	0914 - 32/119		-1 057,6
		Mottaker	0914 - 32/137		1 057,6
13.06.2024 12:41	Matrikkelbrev for 4213 - 32 / 137				Side 3 av 10

Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
		Annen referanse			
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	11.10.2019				0914wch 12.12.2019
Oppmålingsforretning	2014/476	Rolle	Matrikkelenhet	Arealerdring	
		Berørt	0914 - 32/119	0	
	45/14	Berørt	0914 - 32/137	0	
		Berørt	0914 - 32/202	0	
		Berørt	0914 - 32/709	0	
		Berørt	0914 - 32/210	0	
		Berørt	0914 - 32/211	0	
Opprett ny grunneierdom ved fradeling	14.10.2015	Tinglyst	20.10.2015		0914wch 14.11.2015
Oppmålingsforretning	2014/476	Rolle	Matrikkelenhet	Arealerdring	
		Avgiaver	0914 - 32/119	-1172,9	
	46/14	Mottaker	0914 - 32/211	1172,9	
		Berørt	0914 - 32/104	0	
		Berørt	0914 - 32/111	0	
		Berørt	0914 - 32/124	0	
		Berørt	0914 - 32/135	0	
		Berørt	0914 - 32/137	0	
		Berørt	0914 - 32/138	0	
		Berørt	0914 - 32/147	0	
		Berørt	0914 - 32/149	0	
		Berørt	0914 - 32/158	0	
		Berørt	0914 - 32/162	0	
		Berørt	0914 - 32/169	0	
		Berørt	0914 - 32/203	0	
		Berørt	0914 - 32/206	0	
		Berørt	0914 - 32/210	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	12.10.2017				0914wrh 12.10.2017
Oppmålingsforretning	2014/476	Rolle	Matrikkelenhet		Areafendring
		Angiver	0914 - 32/119		-1 195,7
	46/14	Mottaker	0914 - 32/211		1 195,7
		Berørt	0914 - 32/136		0
		Berørt	0914 - 32/137		0
		Berørt	0914 - 32/210		0
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	14.10.2015	Tinglyst		20.10.2015	0914wrh 14.10.2015
Oppmålingsforretning	2014/476	Rolle	Matrikkelenhet		Areafendring
		Angiver	0914 - 32/119		-1 118,6
	45/14	Mottaker	0914 - 32/210		1 118,7
		Berørt	0914 - 32/104		0
		Berørt	0914 - 32/111		0
		Berørt	0914 - 32/124		0
		Berørt	0914 - 32/137		0
		Berørt	0914 - 32/138		0
		Berørt	0914 - 32/142		0
		Berørt	0914 - 32/149		0
		Berørt	0914 - 32/158		0
		Berørt	0914 - 32/162		0
		Berørt	0914 - 32/169		0
		Berørt	0914 - 32/203		0
		Berørt	0914 - 32/206		0
		Berørt	0914 - 32/209		0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkeføring Signatur Data
Trinn i utføring av ikke fullført oppmålingsforretning	12.10.2017				0914w/h 12.10.2017
Oppmålingsforretning	2014/476				
	LS114				
		Rolle	Matrikkelenhet	Area, enhet/m ²	
		Avgiver	0914 - 32/119	1 119,7	
		Mottaker	0914 - 32/210	1 119,7	
		Berørt	0914 - 32/137	0	
		Berørt	0914 - 32/138	0	
		Berørt	0914 - 32/209	0	
		Berørt	0914 - 32/211	0	

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Sølvergløret	1272	13		Grunnkrets: 0302 Elvestad Stemmekrets: 11 Tvedestrand Kirkelokk: 050801 G1 Hoff Postnr.område: 4505 1VI ØSTRAND Tettsted: 3531 Tvedestrand	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten							
Byggningsnr:	300 182 091	Bebyggelseareal:	126	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal, bolig:	152	Ant. etasjer:	2	Kammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: FLRT F35 UTM Sone 32 Nord: 6496548 Øst: 496120	Bruksareal, annet:	0	Vannforsyning:	Tilkr. off. vannverk	Igangsettingsattest:	22.11.2010
Bygningsendringskode:		Bruksareal, total:	152	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal, bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig bruksattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal, annet:	0			Ferdigattest:	25.01.2012
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet Olje/paraffin/flbrensel	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk						

Etasjer		
13.06.2024 12:47	Matrikkelbrev for 4213 - 32 / 137	Side 6 av 10

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Afl. areal	Afl. areal 2
H02	0	71	0	71	0	0	0	0	0
H01	1	51	0	51	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1272 Solbergfaret 18	43101	Bolig	152	5	Kjøkken	2	2	32/137

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	130187	GERULSKIS EGIDIJUS		

Bygningsnr:	300 325 511	Bebyggd areal:	51	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpnr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetilsettelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREKA9 L. M. Sone 37	Bruksareal annet:	36	Vannforsyning:		Igangsettingstidspunkt:
	Nure: 6436553 Øst: 496131	Bruksareal totalt:	36	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringstype:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Ferdigstilt:
Bygningsstype:	Barnehus/annet bolig	Bruttoareal annet:				Meldingssak registrert/tak:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			Widertidig bruksstillatelse:
Bygningsstatus:	Meldingssak registrert/tak	Alternativt areal 1:	0			
Energikilde:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Etasjer

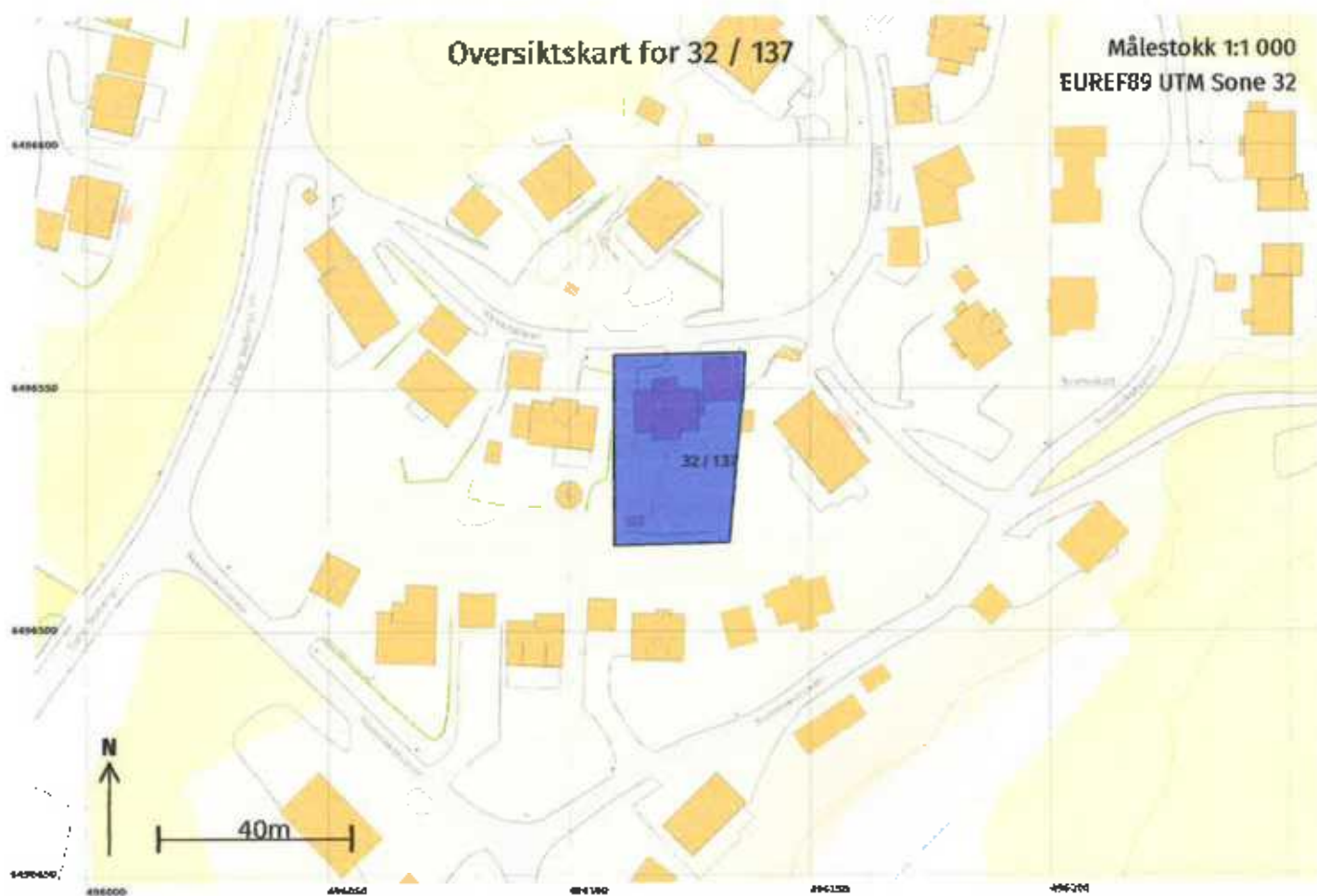
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Afl. areal	Afl. areal 2
H01	0	0	36	36	0	0	0	0	0

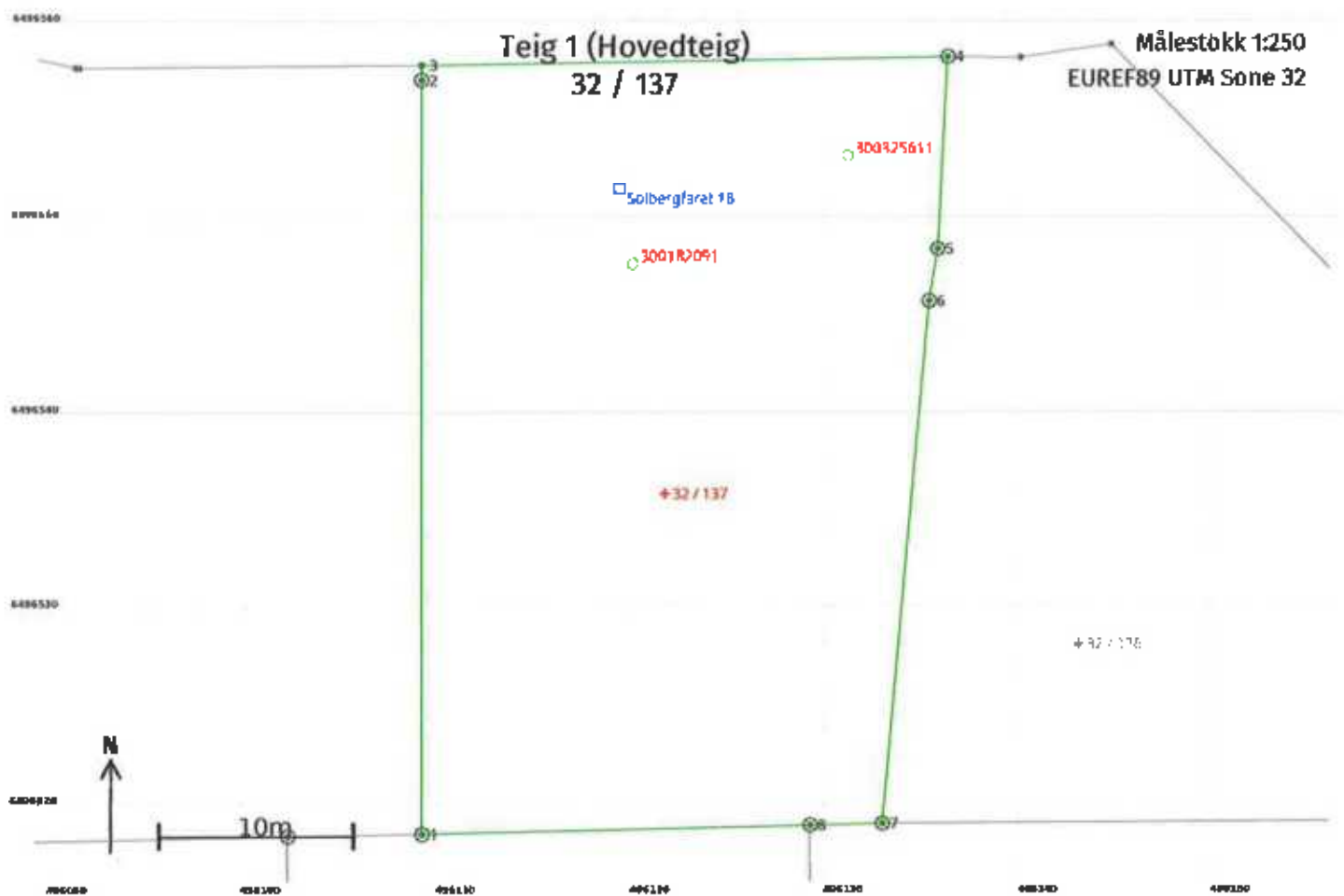
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	32/137

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	130187	GERULSKIS EGIDIJUS		





Areal og koordinater

Areal: 1 307,4

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6496536

Øst: 496122

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6496518,63	496109,23	Fjel. 38,53	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
2	6496557,15	496109,14	Jord 0,77	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
3	6496557,93	496109,14	Ukjent 27,7		12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
4	6496558,35	496136,30	Fjel. 9,82	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6496548,54	496135,80	Jord 2,70	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6496545,88	496135,37	Jord 26,80	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6455513,18	496133,01	Jord 3,74	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
8	6496519,09	496129,28	Jord 20,06	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

VEDLEGG-A1

Søknad om endring av gitt tillatelse eller godkjenning

eller plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-1 og 20-2

Kommunens saksnr.

2010/1152

Berører endringen av tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser slik at det må innhentes nytt samtykke fra Arbeidstilsynet?

☐ Ja ☒ Nei

Hvis "ja" må slikt vedtak innhentes før igangsettingstillatelse kan gis. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Søknaden gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festlenr.	Seksjonsnr.	Bygningenr.	Bolignr.
	32 137					
	Adresse				Postnr.	Poststed
	SOLBERGFARET 18				4900	TVEDESTRAND

Beskrivelse av endring(er)	
☐	Endringer av ansvarsrett (ny ansvarsrett, skifte av ansvarsrett, avsluttet ansvarsrett)
☐	Endring av ansvarlig søker, endring av tiltakshaver
☒	Endring av tiltak (dispensasjoner, areal, plassering, formål, bruk, pbl §§ 20-1, 20-2)
Endring/flytting av garasje.	

Vedlegg		Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Nye vedlegg og tidligere vedlegg som endres				
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjoner, byggblankett 5175			-	☒
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap 19)		B	-	☒
Nabovarsling (gjenpart/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)		B	1 - 2	☐
Situasjonsplan, avkjøringsplan		C	1 - 1	☐
Tegninger		D	1 - 4	☐
Redegørelser/kart		F	-	☒
Søknader om ansvarsrett		G	-	☒
Gjennomføringsplan		G	-	☒
Boligspesifikasjon i matrikkelen		H	-	☒
Uttalelser fra annen offentlig myndighet		I	-	☒
Rekvisisjon av oppmålingsforretning		J	-	☒
Andre vedlegg Søknad om endring av tillatelse		A	1 - 1	☐

Underskrifter	
Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)	
Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker etter pbl § 20-2)	
Foretak	Navn
BYGGRENOVERING AS	
Kontaktperson	Telefon
JOHN EINAR OTTERSAND	95112737
E-post	E-post
john.einar@byggrenovering.no	
Dato	Underskrift
Gjentes med blokkbokstaver	Gjentes med blokkbokstaver
JOHN EINAR OTTERSAND	

Byggrenovering AS

Tvedestrand kommune
Byggesaksavdelingen
Postboks 38,
4901 TVEDESTRAND

Vivesøl 06.08.2012

Att: Anne Karen Røysland

TVEDESTRAND KOMMUNE

Dok. senter

DATO 8/8 - 12

JNR. _____

SAKSNR. 10/1152

G.NR. 32 / B.NR. 137
SAKSNR. 2010 / 1152

- SØKNADSENDING.

Vedlagt oversendes søknadsending vedrørende tiltak i Solbergfaret 18, g.nr. 32 / b.nr. 137, for tiltakshaver Egidijus Gereulskis.

Planlagt endring gjelder flytting av garasje, samt takoverbygg i forbindelse med bolig/garasje.

Endringen er nabovarslet (kfr. kvittering for nabovarsel).

Vi håper med dette på en positiv behandling av søknaden og ber kommunen ta kontakt med undertegnede dersom det skulle være uklarheter / spørsmål i tilknytning til søknaden.

Med vennlig hilsen
Byggrenovering AS



John Einar Ottersland

Byggrenovering AS

Vedlegg:

A1 – Byggblankett 5168, Søknad om endring av gitt tillatelse eller godkjenning

B1 – Gjenpart av nabovarsel, datert 11.07.12

B2 – Kvittering for nabovarsel

C1 – Situasjonsplan i målestokk 1:300, datert 11.07.12

D1 – Plantegning, 1 etg. i målestokk 1:100, tegn.nr. 502, datert (revisjon A) 13.06.12

D2 – Plantegning, 2 etg. / snitt i målestokk 1:100, tegn.nr. 503, datert (revisjon A) 13.06.12

D3 – Fasader-1, målestokk 1:100, tegn.nr. 504, datert (revisjon A) 13.06.12

D4 – Fasader-2, målestokk 1:100, tegn.nr. 505, datert (revisjon A) 13.06.12

Gjenpart av nabovarsel

plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-3

Tiltak på eiendommen:			
Gnr. 32	Bnr. 137	Festnr.	Seksjonsnr.
Eiendommens adresse SOLBERGFARET 18			
Postnr. 4900	Poststed TVEDESTRAND		
Kommune TVEDESTRAND			
Eier/fester EGIDIJUS GERULSKIS			

Det varsles herved om			
Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1			
☐ Nybygg	☐ Anlegg	☒ Endring av fasade	☐ Riving
☐ Skilt	☐ Eiendomsdeling eller bortfeste	☐ Innhegning mot veg	☒ Annet
Søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2			
☐ Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 kvm SAK10 § 3-2		☐ Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	
Mindre tiltak til bebygd eiendom			
☐ Tilbygg < 50 m ²	☐ Antennesystem	☐ Skilt/reklame	☐ Annet pbl § 20-2 bokstav d
☐ Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m ²	☐ Bruksendring (fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt)		
Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19			
☐ Dispensasjon			

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder
Endring / flytting av garasje.

Spørsmål og merknader vedrørende nabovarsel			
Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker/tiltakshaver innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.			
Ansvarlig søker/tiltakshaver		Kontaktperson	
Navn BYGGRENOVERING AS		Navn JOHN EINAR OTTERSAND	
Besøksadresse		E-post john.einar@byggrenovering.no	
Postadresse LANGANSVEIEN 736		Telefon 95112737	
Postnr. 4900 Poststed TVEDESTRAND			
Søknaden kan ses på hjemmeside: www.			
Merknader sendes: BYGGRENOVERING AS		Postadresse LANGANSVEIEN 736	
Postnr. 4900 Poststed TVEDESTRAND		E-post john.einar@byggrenovering.no	

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kopi av søknad om tillatelse til tiltak			☒
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B		☒
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	1-1	☐
Tegninger (snitt og fasade)	E	1-4	☐
Andre vedlegg	G		☒

Underskrift	
Sed Jivesøl	Dato 11/7-12
Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver	
Gjentas med bokstaver JOHN EINAR OTTERSAND	

Kvittering for nabovarsel		Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.	
Elendom/byggested			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
32	137		
Adresse		SOLBERGFARET 18, 4900 TVEDESTRAND	
Nabo-/gjenboerelendom		Nabo-/gjenboerelendom eier/fester	
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
32	133		
Adresse		EIVIND BYVOLD	
GLASTADHEIA		BUENEVEIEN 8	
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed
4900	TVEDESTRAND	4900	TVEDESTRAND
Personlig kvittering for mottatt varsel		Poststedets reg.nr.	
☐ Varsel er mottatt ☒ Samtykker i tiltaket		12/07-12 Eivind Byvold	

Nabo-/gjenboerelendom		Nabo-/gjenboerelendom eier/fester	
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
32	136		
Adresse		Eiers/festers navn	
GLASTADHEIA SOLBERGFARET 16		TORBJØRN MOTTANG	
SOLBERGFARET 16		SOLBERGFARET 16	
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed
4900	TVEDESTRAND	4900	TVEDESTRAND
Personlig kvittering for mottatt varsel		Poststedets reg.nr.	
☐ Varsel er mottatt ☒ Samtykker i tiltaket		15/07/2012	

Nabo-/gjenboerelendom		Nabo-/gjenboerelendom eier/fester	
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
32	138		
Adresse		Eiers/festers navn	
SOLBERGFARET 20		TORMOD AKEREN	
SOLBERGFARET 20		SOLBERGFARET 20	
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed
4900	TVEDESTRAND	4900	TVEDESTRAND
Personlig kvittering for mottatt varsel		Poststedets reg.nr.	
☐ Varsel er mottatt ☒ Samtykker i tiltaket		24/7-12	

Nabo-/gjenboerelendom		Nabo-/gjenboerelendom eier/fester	
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
Adresse		Eiers/festers navn	
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed
Personlig kvittering for mottatt varsel		Poststedets reg.nr.	
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket			

Nabo-/gjenboerelendom		Nabo-/gjenboerelendom eier/fester	
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
Adresse		Eiers/festers navn	
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed
Personlig kvittering for mottatt varsel		Poststedets reg.nr.	
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket			

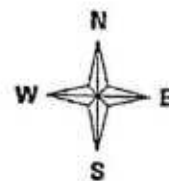
Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____

Sign.

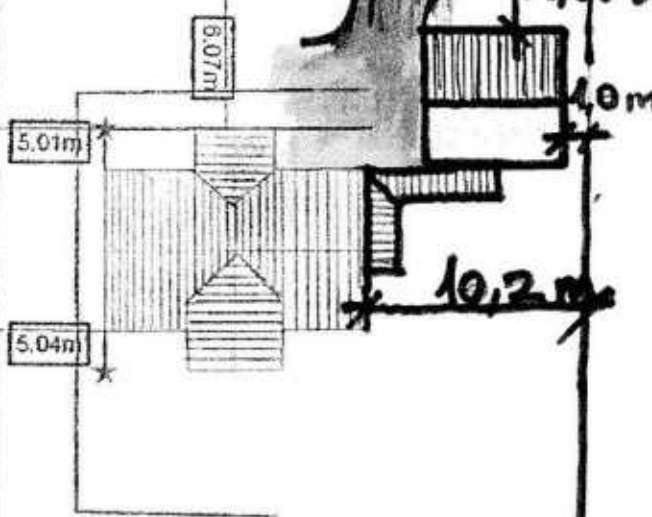


VEDLEGG C1



32/133

32/132



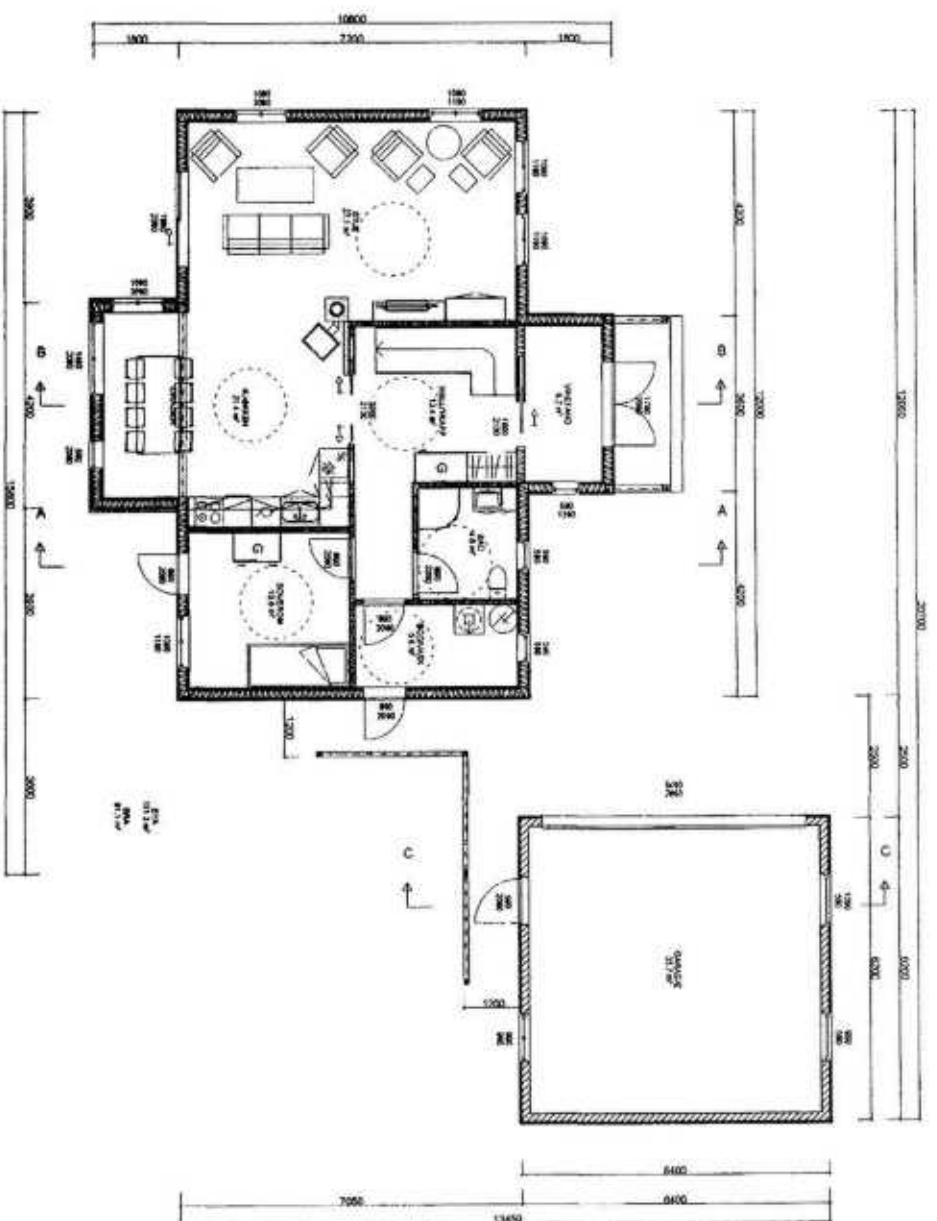
32/138

32/137

32/136

Adresse:	Glastadheia 1
Gnr / Bnr:	32 / 137
Type:	Enebolig m/garasje
Tegning:	Situasjonsplan
Målestokk:	1:300

Dato: 11/7-12



A 13.06.2012a Pirtut qui agit - samit lok

Thesennummer Egidijus Genulis

Broschüren Glasstachle

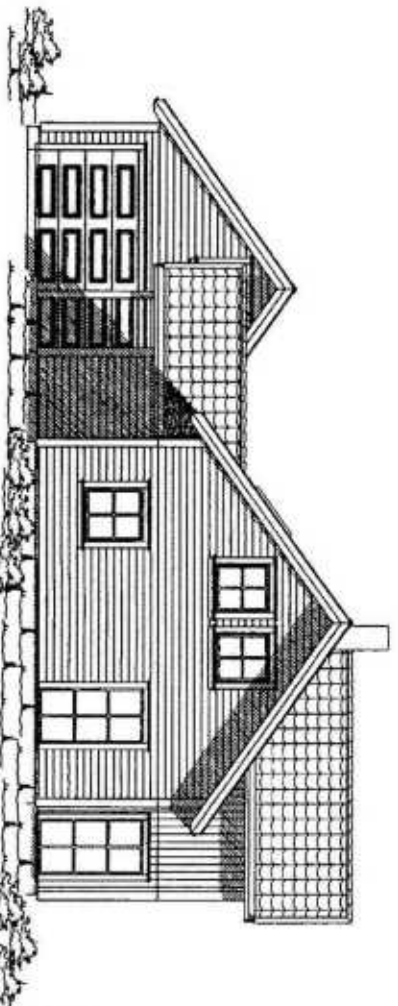
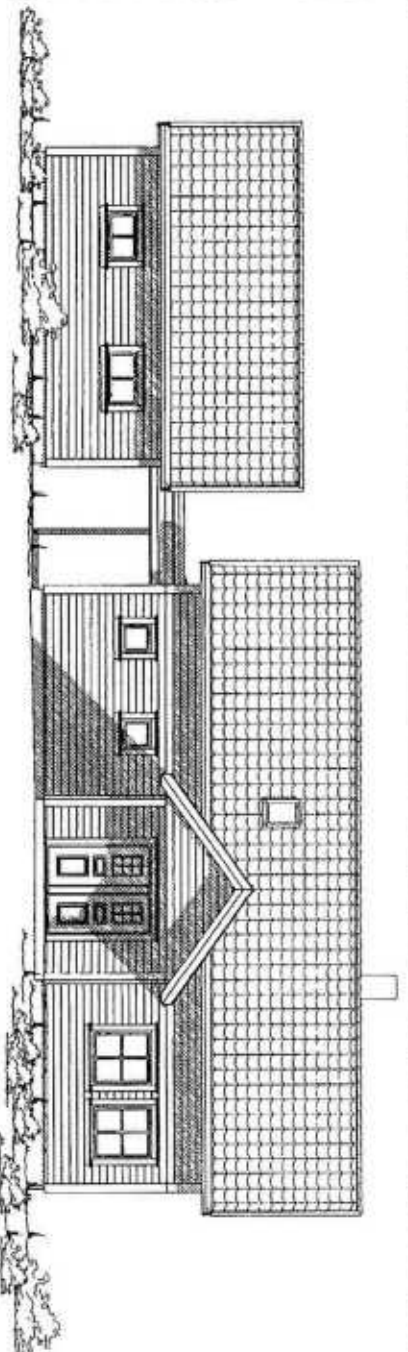
Korrektur Tyvestrand

Ges. 32 Brf. 137 MAL 1 : 100

Plan etw. 1

Direx 06.10.2010
Zern. Tara
Pisselot 1043 E
Legn nr. 502

C:\Programme\Kataloger\1\Legn\text\dokum



A 13.06.2012 ts Flydel garage - samtl tak

Tulla Tjørnsdal Østerby

Tittelnavn: Egidijus Gerulskis

Brukeren: Gilstadheia

Kommune: Tvedestrand

Gr. 32 Br. 137 MÅ 1: 100

Fasadel 2

Dato: 06.10.2010

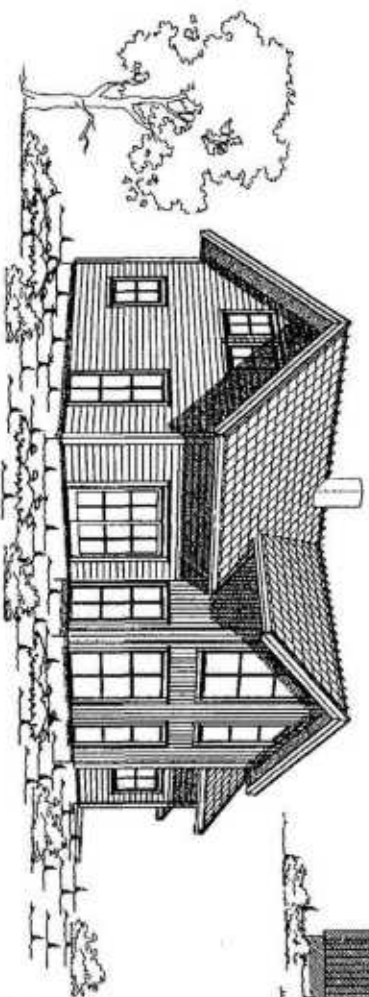
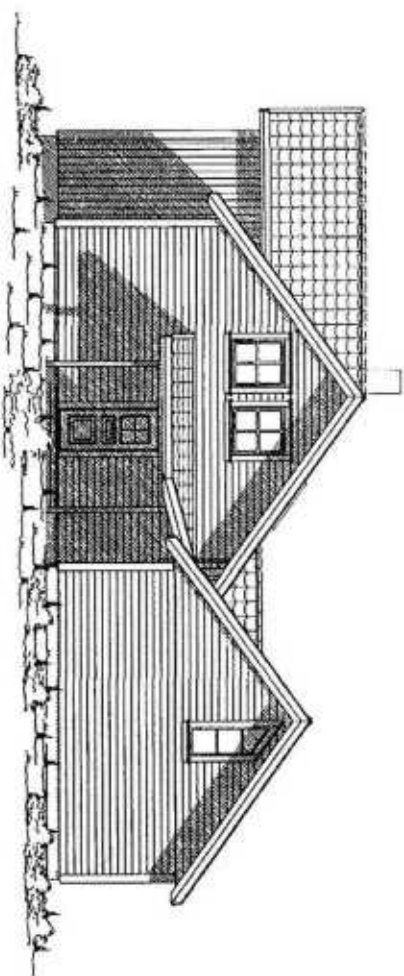
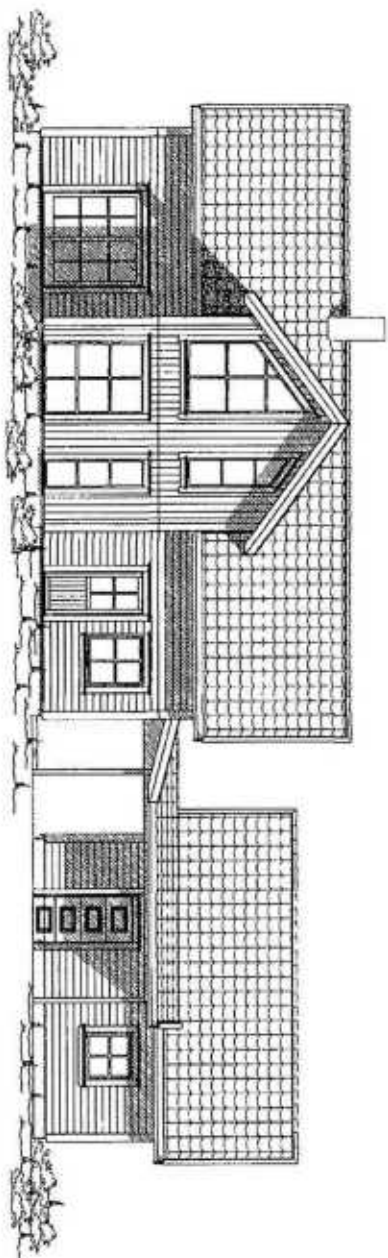
Tegn: Tore

Prosjekt: 1043 F

Tegn nr.: 505

© Tegningen er basert på 1. utgave av tegningen

TS BYGGTEGNING



TS BYGGTEGNING

A 13.06.2012 ts Fyrtel garage - samt tak

TS Byggetegning

Byggher: Egidijus Genulskis

Byggher: Glastachala

Kommune: Tvedestrand

Gr. 32 Pl. 127 M. 1: 100

Fase 1

Dato: 06.10.2010

Tegn: Torle

Forbruk: 1043 E

Leidnr: 504

© 2010 by Egidijus Genulskis



Tvedestrand kommune

Enhet for plan, miljø og
eiendom

Egidijus Gereulskis
Solbergfaret 18
4900 TVEDESTRAND

Delegert vedtaksnr:
406/12 BD

Saksnr:
2012/1297

Saksbehandler
Anne Karen Røysland, 371 99 521

Dato
15.10.2012

Vedtak - tillatelse til oppføring av garasje i tilknytning til bolig gnr 32 bnr 137 Solbergfaret 18

Gnr.: 32, Bnr.: 137

Tiltakshaver: Egidijus Gereulskis

Delegert vedtak i byggesak:

Søknaden er behandlet etter pbl 08 § 20-2. Tvedestrand kommune gir tillatelse til garasje i tilknytning til bolig i samsvar med innsendte søknadsdokumenter.

Saksopplysninger:

Kommunen har 03.10.12 mottatt *Søknad om tiltak uten ansvarsrett* for oppføring av garasje i tilknytning til bolig.

Tiltaket får et bebygd areal (BYA) på 51 m² med et bruksareal på 35,7 m². Garasjen er sammenhengende med boligen, plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter. Samtykke fra nabo foreligger.

Planstatus og juridisk grunnlag:

Det aktuelle området er omfattet av reguleringsplan Glastadheia. Eiendommen er avsatt til bolig formål.

Kommunens vurdering:

Prinsipper for offentlig beslutningstaking i naturmangfoldlovens §§ 8 til 12:

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

§ 8 – Kunnskapsgrunnlaget

Postadresse
Postboks 38
4901 Tvedestrand
E-post: postmottak@tvedestrand.kommune.no

Besøksadresse

www.tvedestrand.kommune.no

Telefon
37 19 95 00
Telefaks

Bank
2826 07 10003
Org.nr

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

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

§ 9 – Føre-var-prinsippet

Dette prinsippet vurderes ikke da kunnskapsgrunnlaget tilsies å være tilstrekkelig.

§ 10 – Økosystemtilnærming og samlet belastning

Det vurderes her at det aktuelle tiltaket ikke vil medføre noen nevneverdig belastning av betydning på art eller naturtyper.

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

Utforming/tilpassing:

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

Naboforhold:

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

--

Konklusjon:

Kommunen finner byggeprosjektet løst på en tilfredsstillende måte, i samsvar med plan- og bygningslovens alminnelige byggesaksregler.

Med bakgrunn i overnevnte vurderinger gir kommunen tillatelse til garasje i tilknytning til bolig i samsvar med innsendte søknadsdokumenter.

Anne Karen Røysland
Rådgiver

Vedlegg:
Orientering om klagerett, innsynsrett og vedtaket.

Kopi av vedtaket
Byggrenovering AS

Kommunen minner om:

Rekkefølgebestemmelser:

Ferdigattest:

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

Bortfall av tillatelse:

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

Fristene kan ikke forlenges, pbl § 21-9.

Klageadgang:

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

Lovgrunnlag:

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

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

Svein Olav Dale

Enhetsleder, Tvedestrand kommune



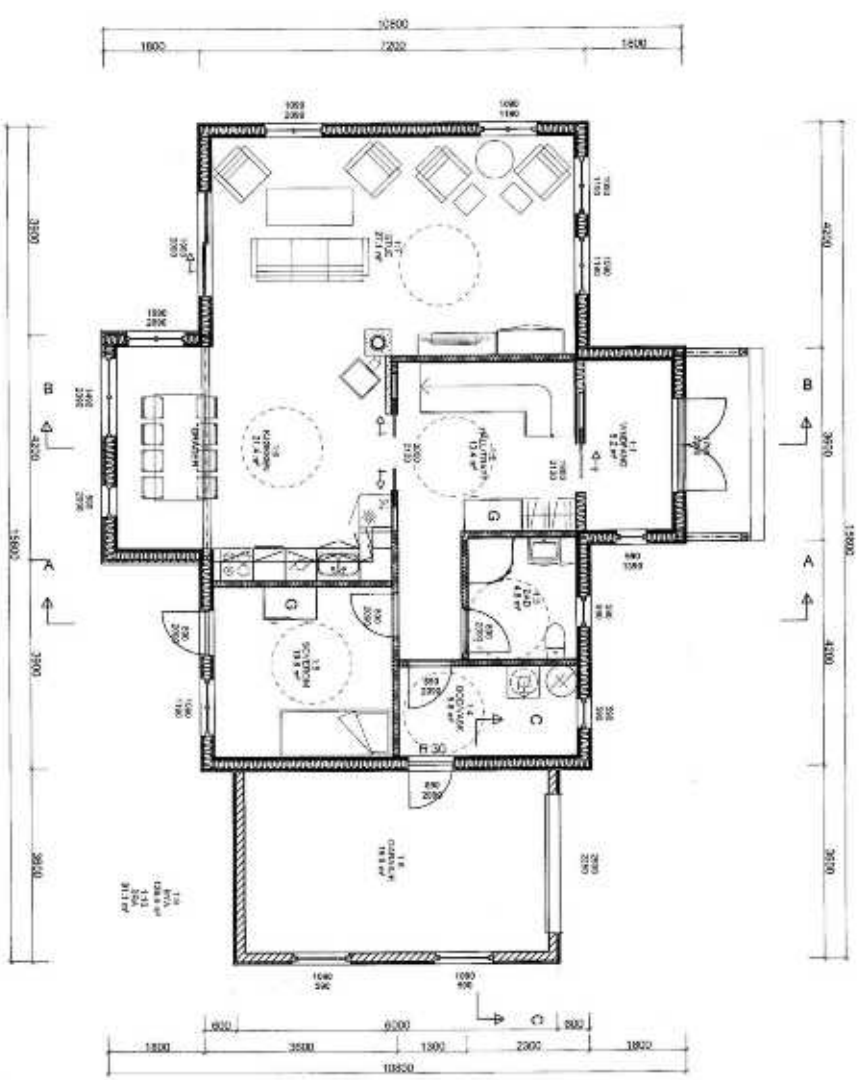
Tvedestrand kommune
Postboks 38, 4901 Tvedestrand

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

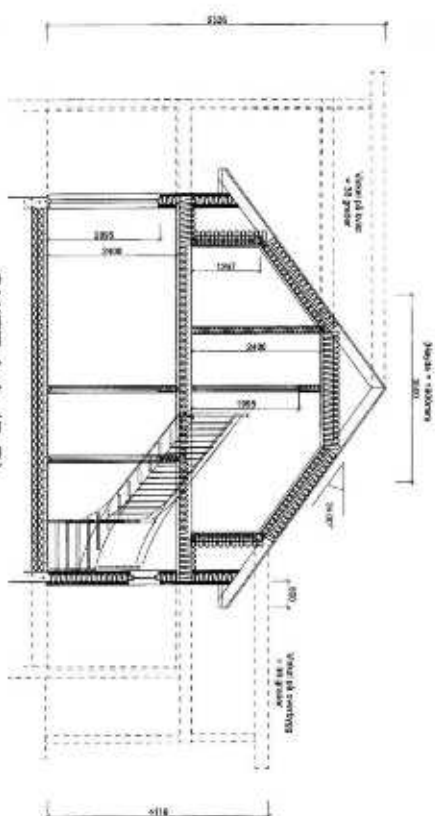
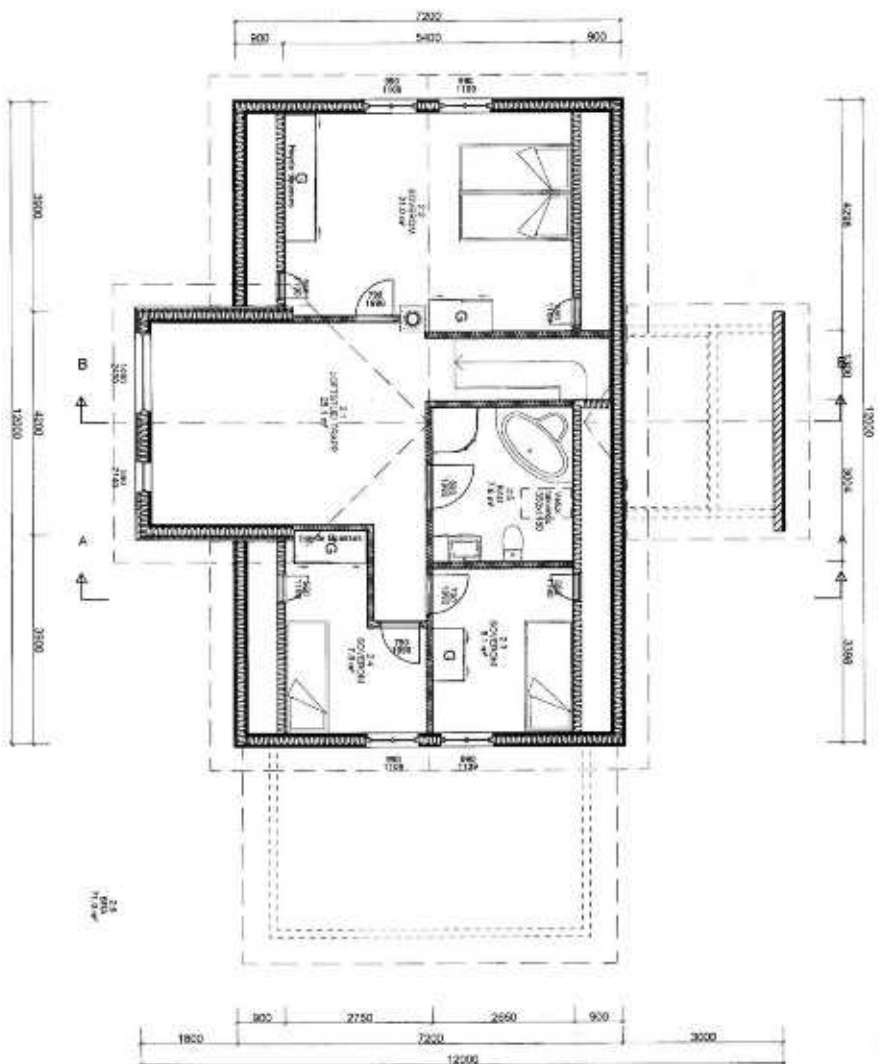
Hvem kan De klage til?	Klagen sendes til kommunen, som skal foreta en vurdering før den sendes klageinstansen, som er Fylkesmannen.
Klagefrist	Klagefristen er tre – 3 – uker fra den dag De mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at de kan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

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

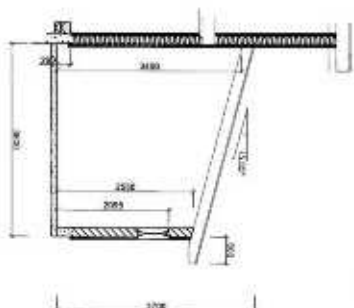
Vedlegg 6 B



TS BYGGTEGNING	
Tittelnummer	Egidijus Gerulskis
Byskapsklasse	Glaistadheia
Kommune	Tvedestrand
Grnt. 32	Bnr. 137
Plan etg. 1	Msk. 1 : 100
Dato: 06.10.2010 Tegner: Tore Prosjekt: 1043 F Tegnr.: 502	



SNITT A:A (B:B)

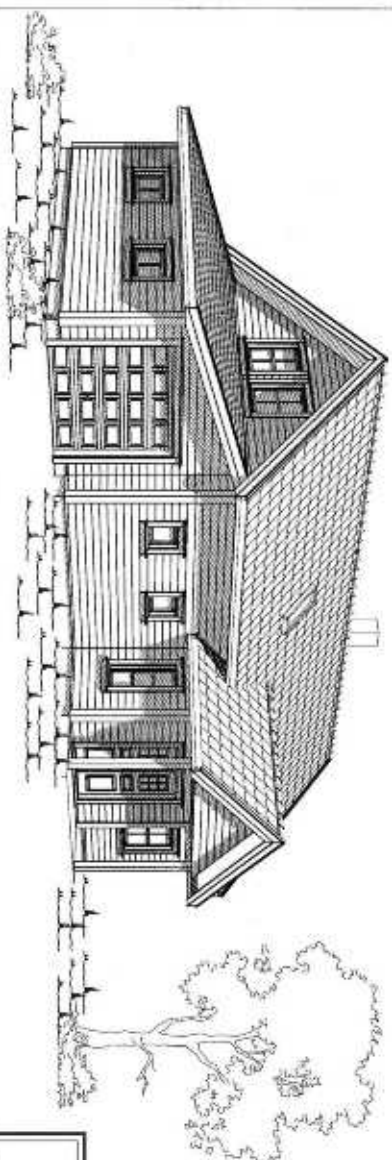
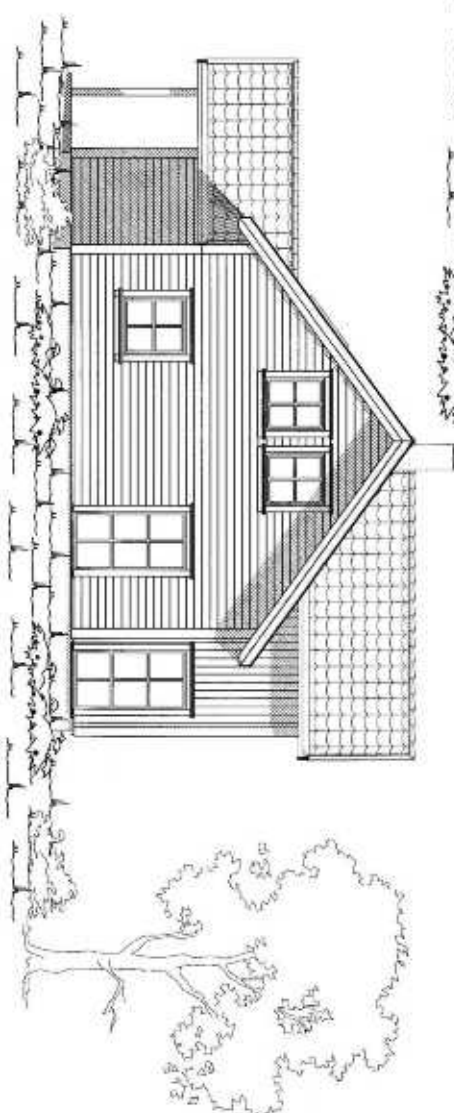
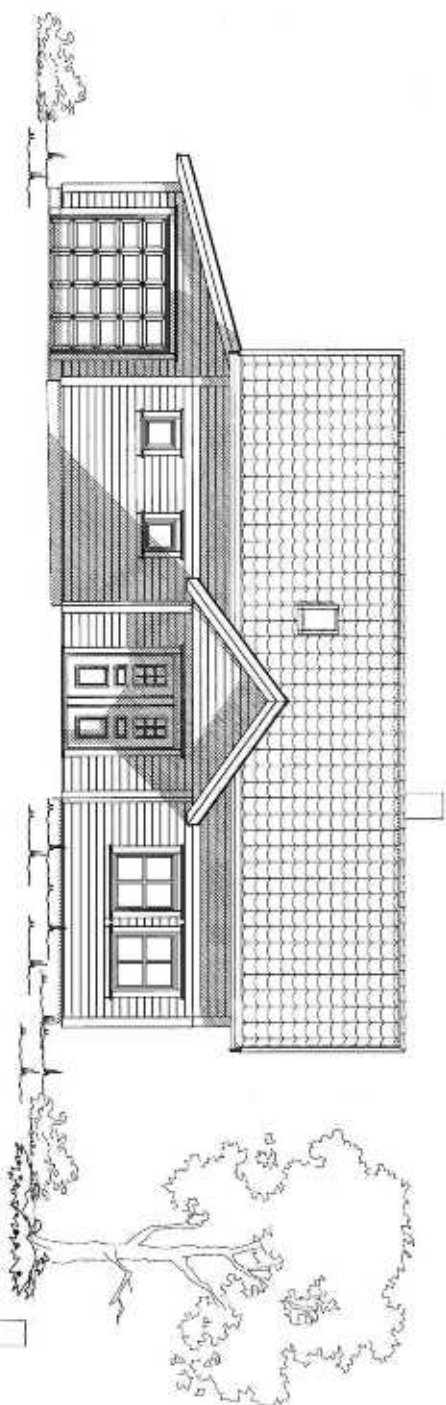


SNITT C:C

TS BYGGTEGNING

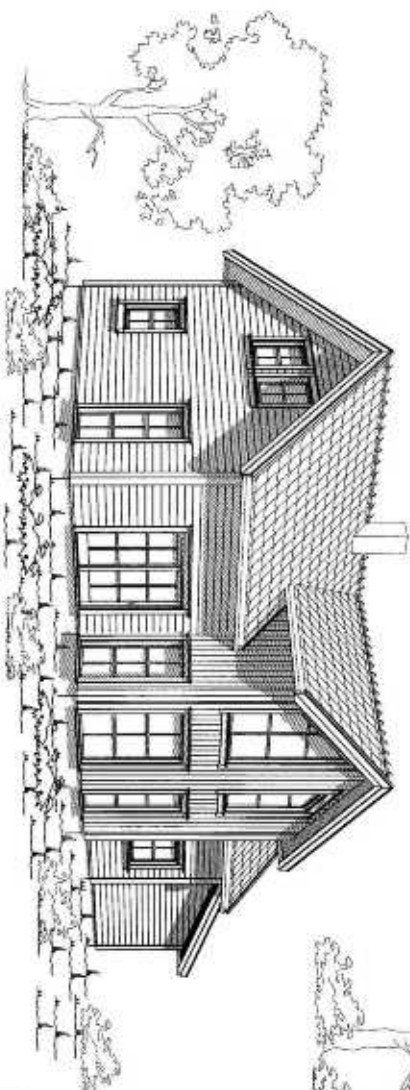
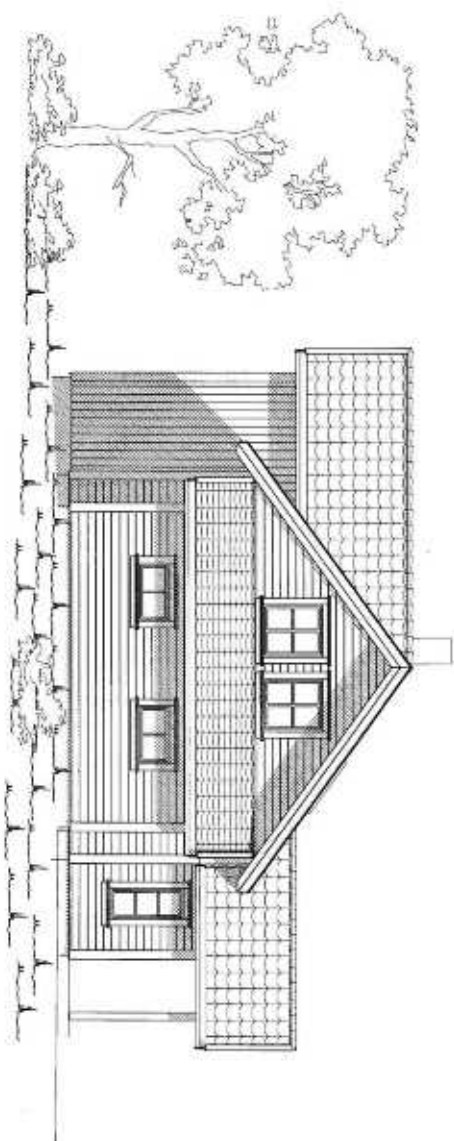
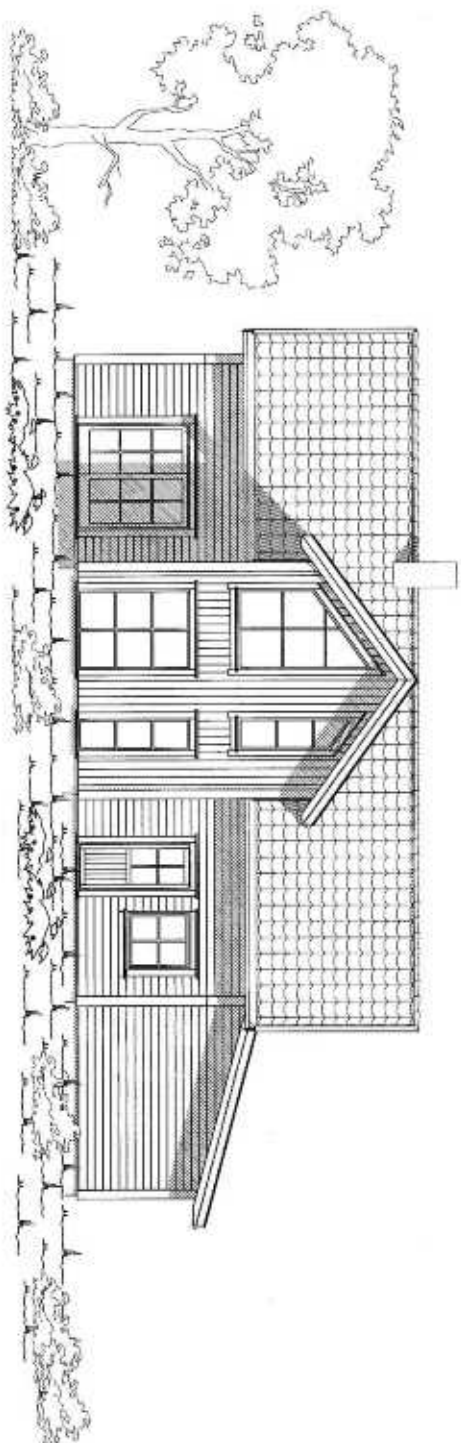
Tekstnavn: Egidijus Gerulskis
 Byggesjef: Glastadheia
 Konstruktør: Tvedestrand
 Gnr. 32 Bnr. 137 Mål 1:100
 Plan etter 2 og SNITT

© Tegning og konstruksjon av bygget er forbeholdt for TS Byggetegning
 Dato: 06.10.2010
 Teori: Tore
 Prosjekt: 1043 E
 Tegning: 503



TS BYGGTEGNING

Tilaksnavet		Egidijus Geruskis	
Budeflass	Glastadheia	Dato	06.10.2010
Kommune	Tvedestrand	Tegn	Tore
Gnr. 32	Bnr. 137	Prosjekt	1043 E
		Tegn.nr	505
Fasader 2			



DATA DESIGN SYSTEM

TS BYGGTEGNING

Traktsnavet:	Egidijus Geruskis	Date:	06.10.2010
Byggekasse:	Glastadheia	Tegn:	Tole
Kommune:	Tvedestrand	Prosjekt:	1043 E
Gnr. 32	Bnr. 137	Mål. 1:	100
Fasade 1		Tegn nr.	504

© Tegningene er beskyttet i henhold til de relevante lover.



Tvedestrand kommune

Enhet for plan, miljø og
eiendom

Delegert vedtak i byggesak

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

Delegert vedtaksnr:
365/10 BD

Saksnr:
2010/1152

Saksbehandler
Anne Karen Røysland, 371 99 521

Dato
19.11.2010

Vedtak - tillatelse til oppføring av frittliggende bolig Gladstadheia - gnr 32 bnr 137

Gnr.: 32, Bnr.: 137

Tiltakshaver: Egidijus Gerulskis

Ansvarlig søker: Byggrenovering AS

Delegert vedtak i byggesak:

1. Søknaden er behandlet etter pbl 08 § 20-1.
Tvedestrand kommune gir byggetillatelse til i samsvar med søknaden og gjennomføringsplan
2. Godkjennelsen gis under forutsetning at byggearbeidet blir utført i samsvar med de gitte vilkårene og for øvrig følger plan- og bygningsloven med forskrifter.
Tillatelsen gis på følgende vilkår:
 - 2.1. tiltaket skal være i samsvar med konsept datert 01.11.10.
 - 2.2. boligen skal plasseres som vist på vedlagt situasjonskart og utføres i henhold til tegninger datert 06.10.10.
 - 2.3. boligen skal ha radonsperre mot grunn i samsvar med TEK 10 § 13-5
3. Tillatelsen omfatter kun tiltak og deler av tiltak (for eksempel terrasser/balkonger) som er tydelig beskrevet og vist på vedlegg gruppe D og E. Endringer i tillatelsen kan godkjennes etter søknad.
4. Arbeidene tillates ikke igangsatt før:
 - 4.1. kommunen har innvilget tiltakshavers søknad om sanitærabonnement
 - 4.2. ansvarlig søker har forsikret seg om at bygget ikke kommer i konflikt med kabler, ledninger mv.
5. Det gis ansvarsrett til følgende foretak:
 - Byggrenovering AS godkjennes lokalt som ansvarlig søker, tiltaksklasse 1
 - Byggrenovering AS godkjennes for prosjektering av mur- og tømrerarbeid, tiltaksklasse 1
 - TS-byggtegning godkjennes lokalt for prosjektering av arkitektur/tegninger, tiltaksklasse 1
 - Hoel VVS AS godkjennes for prosjektering av rørlegger- og sanitærarbeider,

Postadresse
Postboks 38
4901 Tvedestrand
E-post: postmottak@tvedestrand.kommune.no

Besøksadresse

www.tvedestrand.kommune.no

Telefon
37 19 95 00
Telefaks

Bank
2826 07 10003
Org.nr

- tiltaksklasse 1
- Vegarheim Pukkverk og entreprenør AS godkjennes for prosjektering av grunnarbeider og va-anlegg, tiltaksklasse 1
 - Vegarheim Pukkverk og entreprenør AS godkjennes for plassering av boligen, tiltaksklasse 1
 - Byggrenovering AS godkjennes som utførende av mur- og tømrerarbeid, tiltaksklasse 1
 - Vegarheim Pukkverk og entreprenør AS godkjennes som utførende av grunnarbeider og va-anlegg, tiltaksklasse 1
 - Hoel VVS AS godkjennes som utførende av rørlegger- og sanitærarbeider, tiltaksklasse 1
 - Hoel VVS AS godkjennes for prosjekteringskontroll av rørlegger- og sanitærarbeider, tiltaksklasse 1
 - TS-byggtegning godkjennes lokalt for prosjekteringskontroll av arkitektur/tegninger, tiltaksklasse 1
 - Byggrenovering AS godkjennes for prosjekteringskontroll av Byggrenovering AS, tiltaksklasse 1
 - Vegarheim Pukkverk og entreprenør AS godkjennes for prosjekteringskontroll av grunnarbeider og va-anlegg, tiltaksklasse 1
 - Byggrenovering AS godkjennes for utførelseskontroll av mur- og tømrerarbeid, tiltaksklasse 1
 - Hoel VVS AS godkjennes for utførelseskontroll av rørlegger- og sanitærarbeider, tiltaksklasse 1
 - Vegarheim Pukkverk og entreprenør AS godkjennes for utførelseskontroll av grunnarbeider og va-anlegg, tiltaksklasse 1
6. Etter pbl 08 § 23-3 skal ansvarlig søker:
- 6.1. være tiltakshavers representant overfor kommunen
 - 6.2. samordne de ansvarlig prosjekterende, utførende og kontrollerende og påse at alle oppgaver er belagt med ansvar.
 - 6.3. være ansvarlig for at tiltaket avsluttes med å sende inn de dokumentene som er nødvendige for at kommunen kan gi ferdigattest
7. Etter SAK § 12-4 bokstav b, skal ansvarlig utførende sørge for at tiltaket plasseres som vist på situasjonsplanen.

Denne tillatelsen og godkjente tegninger skal alltid være på byggeplassen

*Tillatelsen faller bort hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år, eller innstilles i lengre tid enn 2 år. Disse bestemmelsene gjelder tilsvarende for dispensasjon. **Fristene kan ikke forlenges**, pbl 08 § 21-9.*

Denne avgjørelsen kan påklages i samsvar med bestemmelsene i pbl 08 § 1-9, til fylkesmannen i Aust-Agder av sakens parter og andre med rettslig klageinteresse. Klagefristen er bestemt i forvaltningsloven(fvl)§ 29 og hovedregelen er 3 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til vedkommende. Klagen skal være skriftlig og sendes til Tvedestrand kommune innen 3 uker som bestemt i fvl § 29.

Partene har rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter i medhold av fvl § 18, jf. § 19.

Lovgrunnlag:

- LOV-1992-09-25 nr 107 Lov om kommuner og fylkeskommuner
- LOV 1985-06-14 nr 77: Plan- og bygningslov (Pbl 85)
- LOV 2008-06-27 nr 71: Lov om planlegging og byggesaksbehandling (Pbl 08)
- FOR-2010-03-26-488 Forskrift om byggesak (SAK 10).
- FOR-2010-03-26-489 Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10)
- LOV-2009-06-19-100 Lov om forvaltning av naturens mangfold - ved behandling av byggesaker skal prinsippene i naturmangfoldsløven §§ 8-12 legges til grunn
- kommunens delegasjonsreglement k-sak 104/07 datert 16.10.2007

Plangrunnlag:

- Reguleringsplan for Glastad

Saksopplysninger:

Det søkes om oppføring av enebolig i 1 ½ etasje med garasje. Boligen har et BYA på 126.4 m2 og BRA på 162 m2.

Vurdering:

a) Godkjenning av ansvarlig søker:

Etter pbl 08 § 22-3 godkjennes foretaket Byggrenovering AS lokalt som ansvarlig søker, tiltaksklasse 1

b) Søknad om tillatelse til tiltak

Søknaden er datert 01.11.10. Det ønskes ett-trinns søknadsbehandling.

Det er ingen naboprotester

Tiltaket ligger i regulert område og ytterligere vurderinger etter naturmangfoldloven er ikke nødvendig.

Byggesaksleder har ingen merknader til søknaden.

Jørgen Ubisch
Byggesaksleder

Vedtaket er sendt til:
Byggrenovering AS
Egidijus Gerulskis



Tvedestrand kommune

Enhet for plan, miljø og
eiendom

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

Delegert vedtaksnr:
29/12 BD

Saksnr:
2010/1152

Saksbehandler
Anne Karen Røysland, 371 99 521

Dato
23.01.2012

Melding om vedtak - ferdigattest for nybygg av bolig Gladstadheia - gnr 32 bnr 137

Gnr.: 32, Bnr.: 137

Tiltakshaver: Egidijus Gerulskis

Ansvarlig søker: Byggrenovering AS

Søknad om ferdigattest er mottatt av kommunen 10.01.12.

Ansvarlig søker bekrefter med søknaden at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest samt at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelse av 19.11.10.

Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier. Vedlagt fulgte gjennomføringsplan hvor det bekreftes at alle fagområder er avsluttet og at samsvarserklæringer for fagområdene foreligger.

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Anne Karen Røysland
Saksbehandler

Vedtaket er sendt til:
Byggrenovering AS
Egidijus Gerulskis

Postadresse
Postboks 38
4901 Tvedestrand
E-post: postmottak@tvedestrand.kommune.no

Besøksadresse

www.tvedestrand.kommune.no

Telefon
37 19 95 00
Telefaks

Bank
2826 07 10003
Org.nr

Eiendomskart for eiendom 4213 - 32/137//



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 punktfast
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$
 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$
 ----- 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 - hjelpunkt / annet
 ● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 002,40 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6496536,006595	Øst	496121,739627	

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6496518,63	496109,23	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,06	
2	6496557,16	496109,14	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,53	
3	6496557,93	496109,14	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,77	
4	6496558,351	496136,302	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,17	
5	6496548,541	496135,804	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,82	
6	6496545,88	496135,367	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,70	
7	6496519,181	496133,014	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,80	
8	6496519,09	496129,28	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,74	



Tvedestrand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/137
Adresse: Solbergfaret 18
Utskriftsdato: 30.08.2024
Målestokk: 1:1000



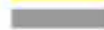
UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Friluftsområde (på land)
-  Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



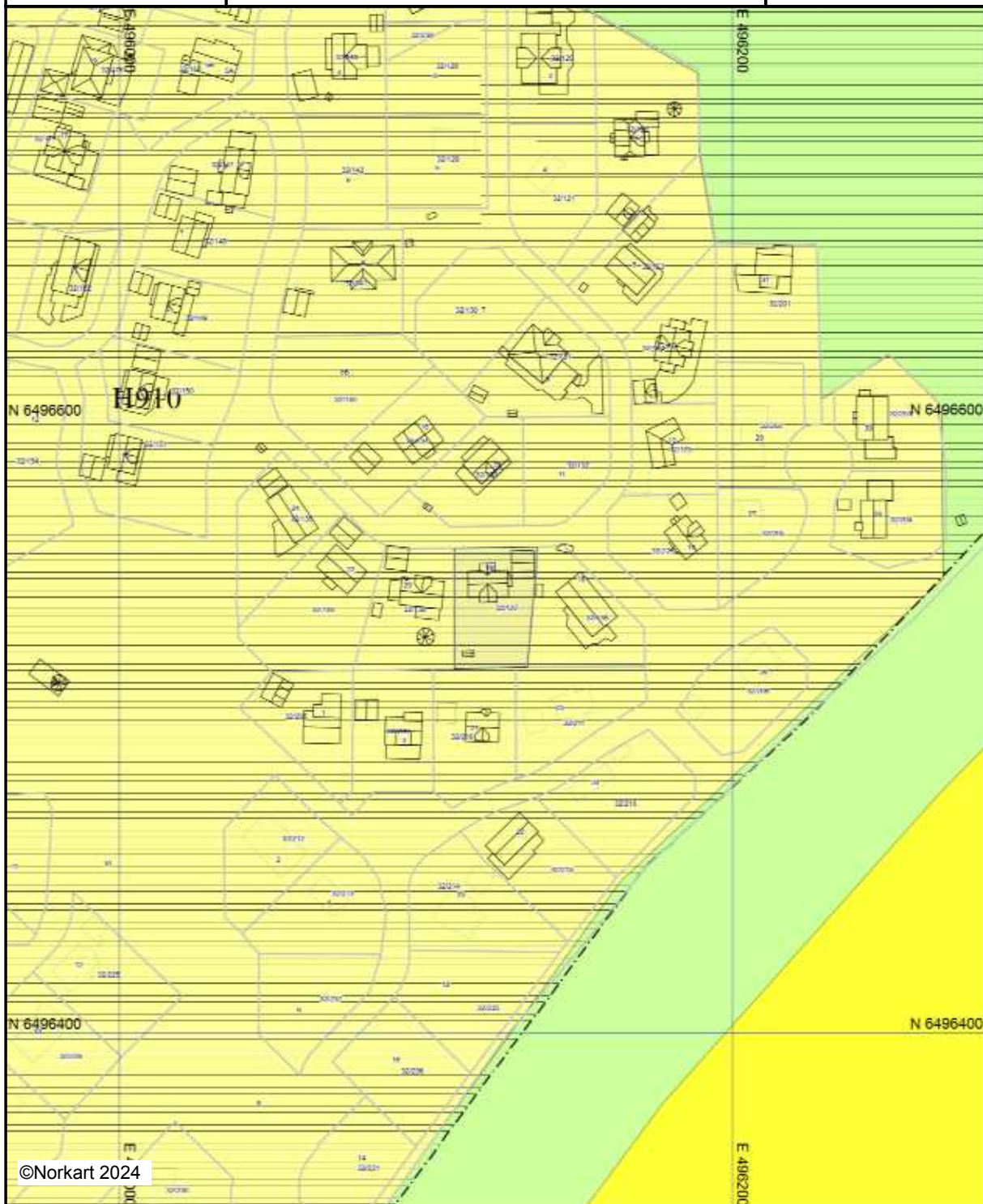
Tvedestrand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 32/137
Adresse: Solbergfaret 18
Utskriftsdato: 30.08.2024
Målestokk: 1:2000



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
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Gjennomføringsgrense
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reir
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealmål
-  Kommune(del)plan - påskrift



Tvedestrand kommune

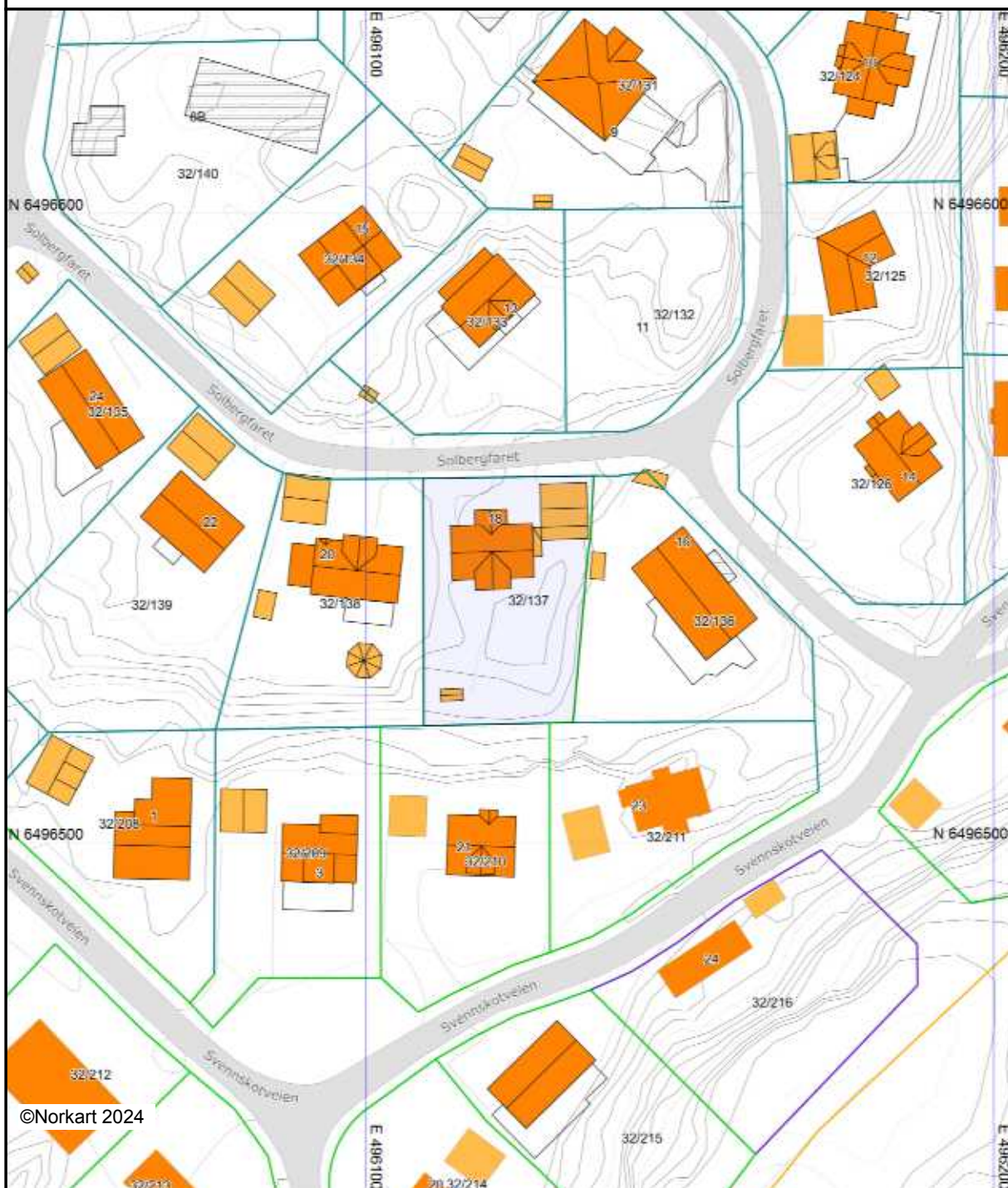
Grunnkart

Eiendom: 32/137
Adresse: Solbergfaret 18
Dato: 30.08.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

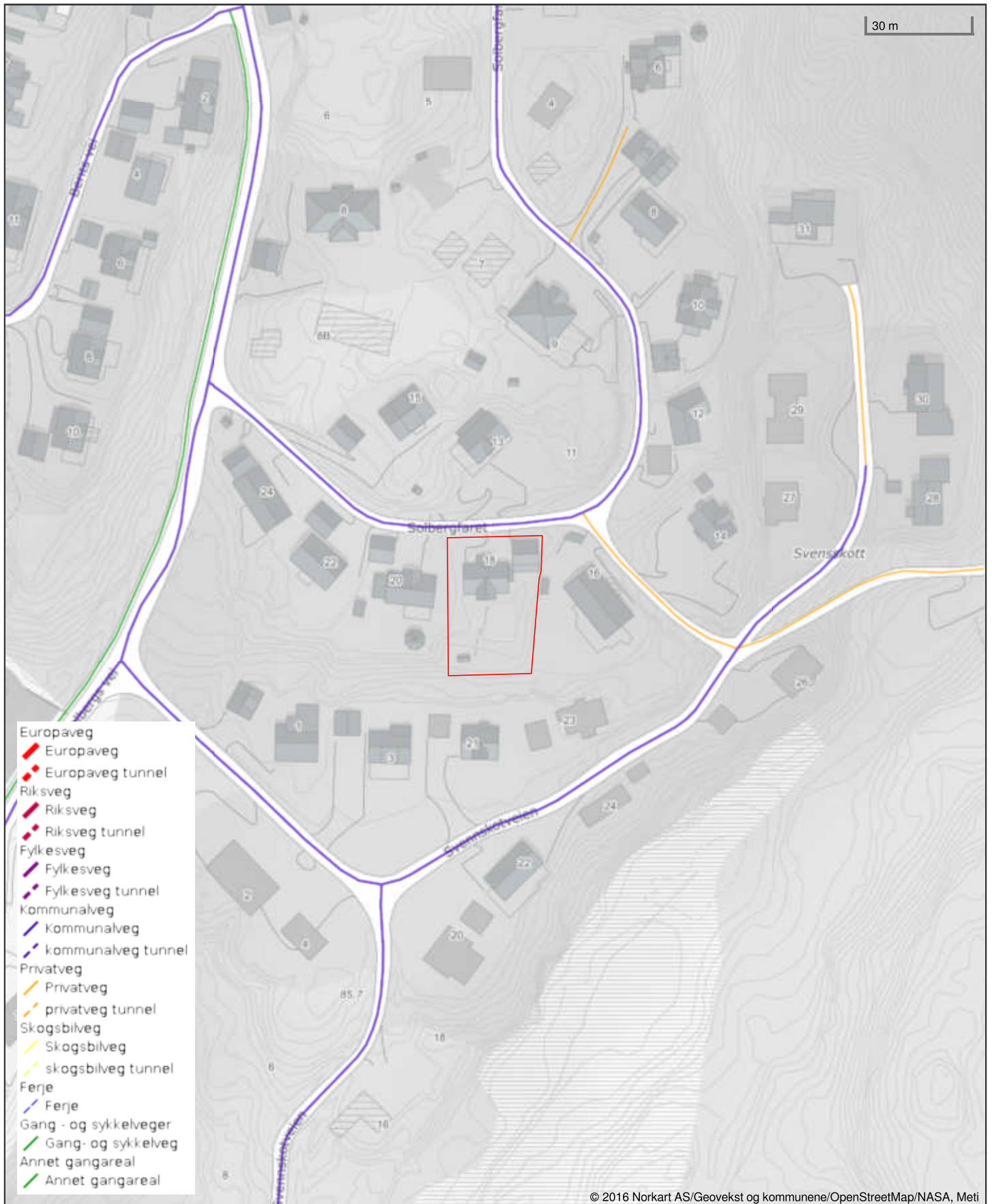
Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig ≥ 500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



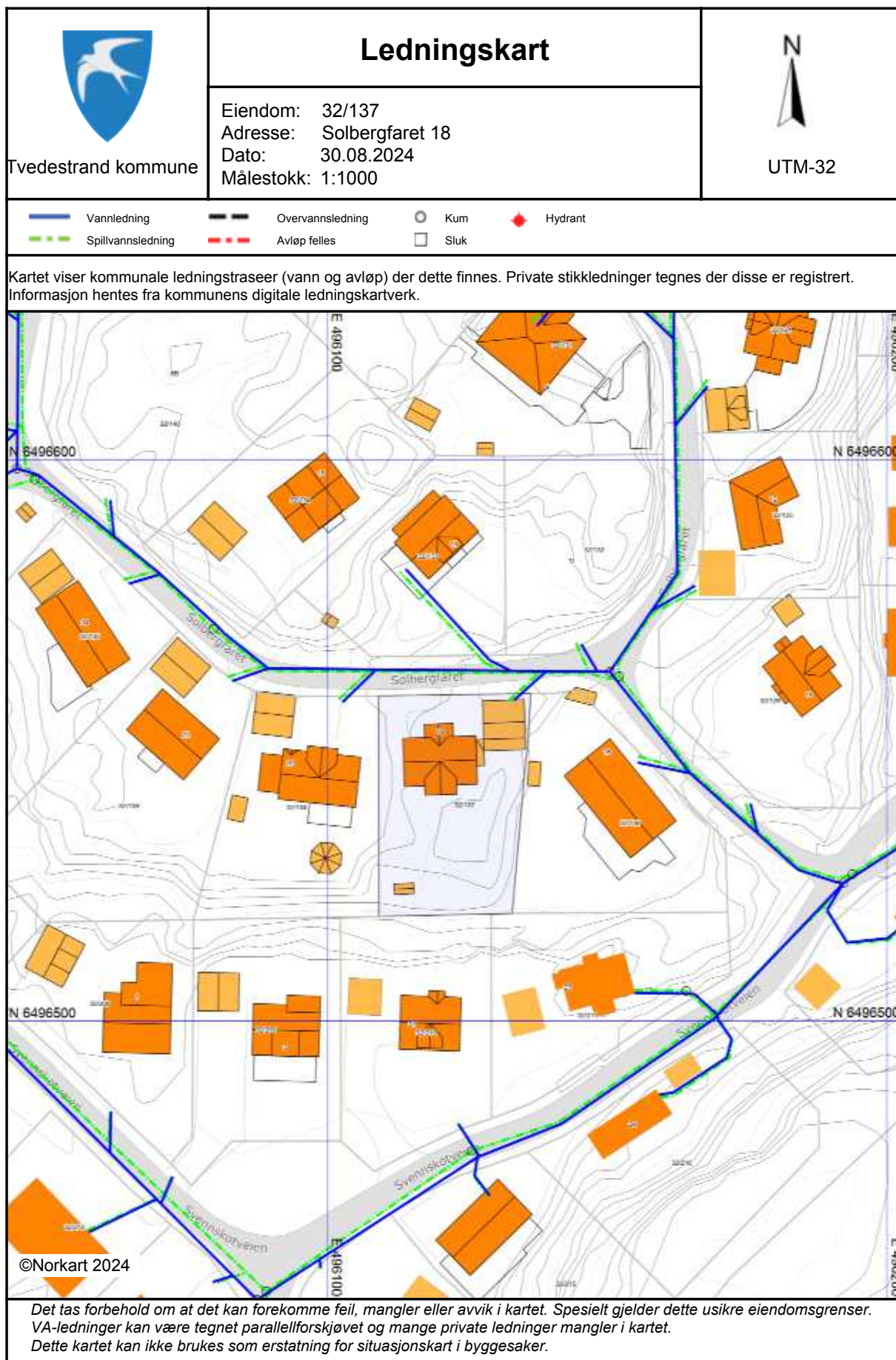
©Norkart 2024

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.

Vegstatuskart for eiendom 4213 - 32/137//



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.



Oversiktskart for eiendom 4213 - 32/137//



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.

Eiendom	4213 32/137		
Utskriftsdato	30.08.2024	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 – Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner – Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK

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	Hensynssone 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 Tvedestrand's 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 400m²
- 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 regulerede 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 Rækkefølgekrav (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, syklist, bevegelseshemmede og fotgjengere
- Tilfredsstillende kapasitet, trafiksikkerhet 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, trafiksikkerhet og fremkommelighet på berørt veinett.

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

Fjernveier og hovedveier skal gi god og trafiksikker 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 forurensset 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 avveier av plasseringen.
- Det tillates oppført nødvendige navigasjonsinstallasjoner langs farleder.
- På badeplasser og i tuområder 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 10m² uteoppholdsareal og minimum 5m² i fellesareal.

Utenfor sentrum:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. enebolig er 200m².
- For enebolig med leilighet/hybel er MUA 250m².
- For rekkehus/flermannsboliger er MUA 100m² 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 50m².
 - Lekeplassen skal inneholde areal til sandlek og sitteplasser til voksne og barn.
- For hver 10. boenhet skal det etableres lekeplass på minimum 70m².
 - 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)

- Lekeareal 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.

- Lekeareal 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 trafiksikker 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 friluftsmål.

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:

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

LNFB 18a Laget
LNFB 18b Laget
LNFB 19 Laget
LNFB 1a Råknes
LNFB 40 Bekkevika

Bestemmelser til område LNFB 18a Laget:

Innenfor området tillates oppført inntil 3 boliger/boenheter. Ved oppføring av flere boliger/boenheter stilles krav om reguleringsplan.

Bestemmelser til område LNFB 18b Laget:

Innenfor området tillates oppført inntil 6 boliger/boenheter. Det stilles krav om reguleringsplan før tiltak kan finne sted.

Bestemmelser til område LNFB 19 Laget:

Innenfor området tillates oppført inntil 4 boliger/boenheter. Det stilles krav om reguleringsplan før tiltak kan finne sted.

Bestemmelser til område LNFB 1a Råknes:

Innenfor området tillates oppført inntil 3 boliger/boenheter. Det stilles krav om reguleringsplan før tiltak kan finne sted.

Bestemmelser til område LNFB 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 30m², maksimal mønehøyde 3,5m. Terrasse på bakkeplan i tilknytning til fasadeliv kan tillates med et areal på 10m² 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 friluft-relaterte aktiviteter.

9. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

9.1 Skringssone - 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 friluftsimteresser.

9.11 Hensynssone 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 friluftsimteresser.

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 Kjøholmen

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 ivaretagelse av vernehensyn.



Tvedestrand kommune

Enhet for plan, miljø og
eiendom

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

Delegert vedtaksnr:
29/12 BD

Saksnr:
2010/1152

Saksbehandler
Anne Karen Røysland, 371 99 521

Dato
23.01.2012

Melding om vedtak - ferdigattest for nybygg av bolig Gladstadheia - gnr 32 bnr 137

Gnr.: 32, Bnr.: 137

Tiltakshaver: Egidijus Gerulskis

Ansvarlig søker: Byggrenovering AS

Søknad om ferdigattest er mottatt av kommunen 10.01.12.

Ansvarlig søker bekrefter med søknaden at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest samt at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelse av 19.11.10.

Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier. Vedlagt fulgte gjennomføringsplan hvor det bekreftes at alle fagområder er avsluttet og at samsvarserklæringer for fagområdene foreligger.

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Anne Karen Røysland
Saksbehandler

Vedtaket er sendt til:
Byggrenovering AS
Egidijus Gerulskis

Postadresse
Postboks 38
4901 Tvedestrand
E-post: postmottak@tvedestrand.kommune.no

Besøksadresse

www.tvedestrand.kommune.no

Telefon
37 19 95 00
Telefaks

Bank
2826 07 10003
Org.nr



Tvedestrand kommune

Postadresse: Tjennaveien 30, 4900 Tvedestrand

Telefon: 37 19 95 00

E-post: Post@tvedestrand.kommune.no

Dato: 10.09.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Restanser og legalpant

Gnr:	32	Bnr:	137	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Solbergfareet 18, 4905 TVEDESTRAND						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

☒ Det er ingen restanser / morarente fra tidligere forfalte terminer

☐ Restanser:



Skatteetaten

Dato
11.09.2024

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

MAREN GODERSTAD
Songe terrasse 9 H0101
4842 ARENDAL

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4213 TVEDESTRAND

Gnr 32 Bnr 137 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Solbergfaret 18, 4905 TVEDESTRAND

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 990 589
Som sekundærbolig:	kr 3 764 238

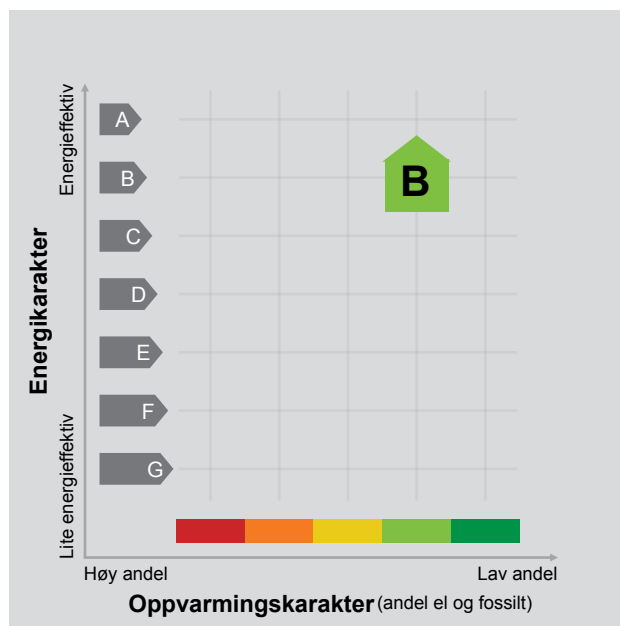
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

ENERGIATTEST

Adresse	Solbergfaret 18
Postnummer	4905
Sted	TVEDESTRAND
Kommunenavn	Tvedestrand
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	137
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300182091
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-16732
Dato	28.08.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk 14 853 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

14 500 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	267 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 innnetemperaturen

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)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

- Slå el.apparater helt av
- Slå av lyset og bruk sparepærer

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2012
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	150
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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 utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: 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: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørmnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Solbergfaret 18

Nabolaget Tvedestrand søndre - vurdert av 20 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Tvedestrand barneskole (1-7 kl.)	7 min	🚗
427 elever, 23 klasser	3.1 km	
Lyngmyr skole (8-10 kl.)	7 min	🚗
247 elever, 18 klasser	3.2 km	
Tvedestrand videregående skole	16 min	🚶
460 elever, 38 klasser	1.2 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Tvedestrand VGS - Agder fylkeskommune	16 min	🚶
---	--------	---

OFFENTLIG TRANSPORT

🚏 Tvedestrand vgs.	12 min	🚶
Totalt 10 ulike linjer	0.9 km	
🚏 Grenstøl bussterminal	6 min	🚗
Linje F5	3.6 km	
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 4 min	🚗

BARNEHAGER

Blåbærskogen naturbarnehage (0-5 å...	5 min	🚶
21 barn	0.4 km	
Bronsbu barnehage (1-5 år)	15 min	🚶
83 barn	1.1 km	
Lyngbakken barnehage (1-5 år)	6 min	🚗
84 barn	2.9 km	

DAGLIGVARE

Joker Tvedestrand	5 min	🚗
Coop Extra Tvedestrand	5 min	🚗



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 2024

VARER/TJENESTER

 Grisen Storsenter	7 min 
 Vitusapotek Tvedestrand	4 min 
 Tvedestrand Vinmonopol	5 min 

SPORT

 Glastadheia	4 min 
 Tvedestrand skole	5 min 
 Aktivitetshuset	5 min 
 SKY Fitness Tvedestrand	6 min 

«Suveren plass å bo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Trafikk

Lite trafikk 90/100

Støynivået

Lite støynivå 88/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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 2024

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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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.

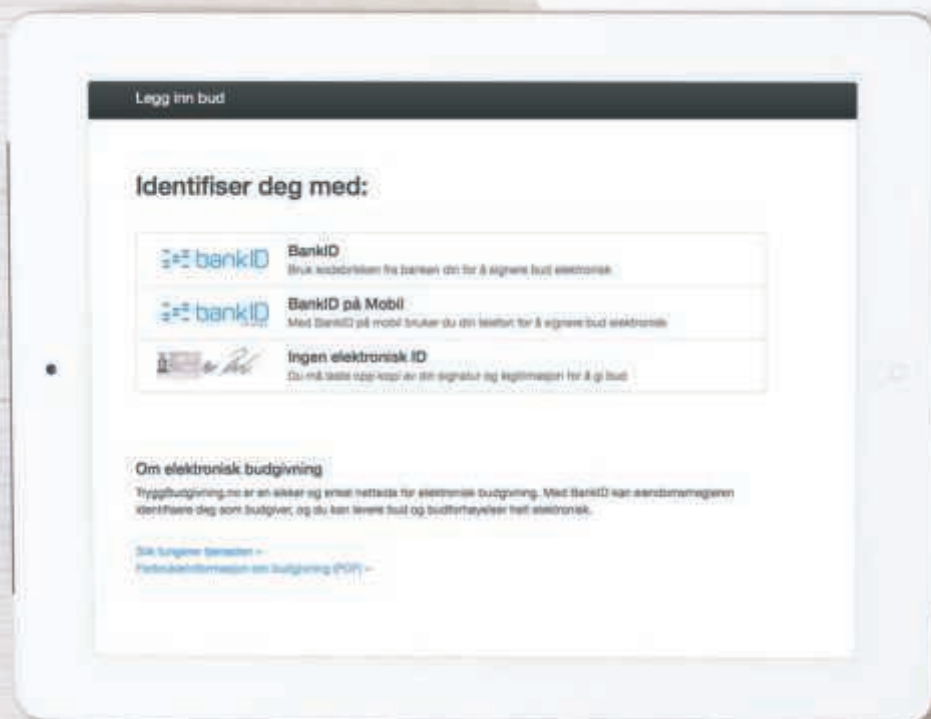
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmeidleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Solbergfaret 18, 4905 Tvedestrand
Gnr. 32 Bnr. 137 i Tvedestrand kommune.

Oppdragsnummer:

307240218

Meglerforetak:

PrivatMegleren Arendal

Saksbehandler:

Maren Goderstad

Telefon / Mobil:

46 88 42 00 / 99 12 94 02

E-post:

maren.goderstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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

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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser 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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-