



Tilstandsrapport

 Firemannsbolig

 Tangenheia 49D , 4900

 TVEDESTRAND kommune

gnr. 59,, bnr. 449,, snr. 3,0

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 22.05.2026

Rapportdato: 27.05.2026

Oppdragsnr.: 21490-1010

Referansenummer: FC1987

Foretak: Blair Byggkonsulent AS



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



Rapportansvarlig

A handwritten signature in red ink, appearing to read "Ralph M. Blair Johansen", written on a light-colored rectangular background.

Ralph M. Blair Johansen
Uavhengig Takstingeniør
ralph@blairkonsulent.no
913 86 509

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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ble ferdigstilt og tilflyttet i 2023.
Overflater fremstår nært uten bruksmerker.
Tekniske installasjoner er i henhold til gjeldende forskrift.
Det er ikke tegn til lekkasjer eller utettheter i VA- anlegget.
Utvendig er det mange år til oppfølgende vedlikehold blir nødvendig

Firemannsbolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens tak er tekket med sveiset membran.
Beslag og takrenner av plastisolbelagt galvanisert stål
Utvendig kledning liggende dobbeltfalsert royalimpregnert materiale.
Tomten har forskriftsmessig fall fra såle

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater av malte plater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom med fliser og underliggende/bakenforliggende smøremembran

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har glatte fronter, benkeplater med høytrykkslaminat.
Det er integrerte hvitevarer

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er sentral ventilasjonsenhet, med varmegjenvinning. Enheten er plassert i bod
Det er luft-luft varmepumpe montert på vegg i stue/kjøkken.
Varmtvanns bereder er plassert i bod.
Vanninstallasjoner er sikret med elektronisk vannstopp løsning.
Ytterdøren er låst med elektronisk kodelås.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er en del av firemannsboligens felles areal. Tomten er noe gresskledd og noe er fjellskrent

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

[Gå til side](#)

Det synes ikke å være særlige forhold på eiendommen som skulle innebære HMS-fare

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

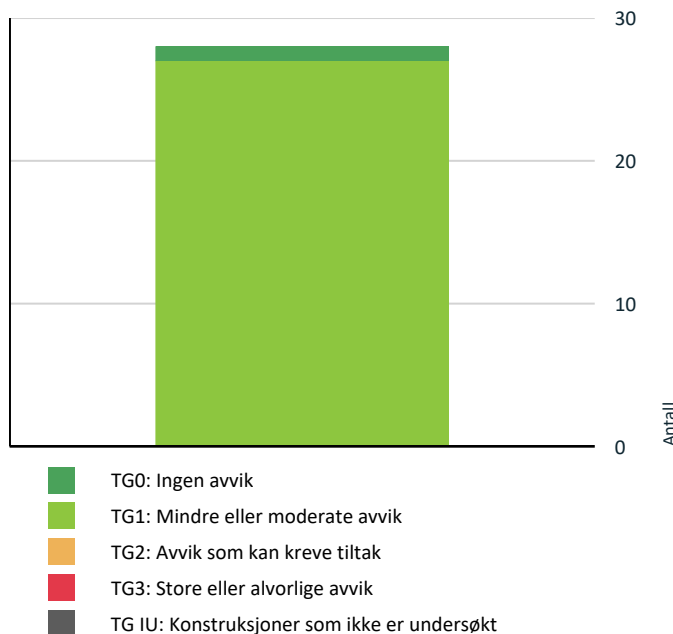
[Gå til side](#)

Firemannsbolig

- 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.


Oppsummering av avvik

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

Firemannsbolig

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FIREMANNSBOLIG

Byggeår

2023

Anvendelse

Bolig

Standard

Boligen er bygget med kvalitativt gode løsninger og høy standard.

Vedlikehold

Boligen fremstår nærmest som nybygget

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er besiktiget fra bakkenivå- bakenforliggende høyde som gir oversikt over takflaten.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og beslag av plastisolbelagt galvanisert stål

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Liggende dobbeltfalsset kledning, beiset



Liggende dobbeltfalsset kledning, beiset



Musebånd og luftspalte bak kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er pulttak av sperrer.
Luftet undertak og isolasjon

Vinduer

Beskrivelse

Ingen feil ved vinduer

Dører

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendige trapper

Beskrivelse

Hovedadkomst til Leilighet

Andre utvendige forhold

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Alle overflater fremstår so nye

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag med lydemping og nedforet himling i underliggende etasje

Tilstandsrapport

! TG 1 Pipe og ildsted

! TG 1 Innvendige dører

! TG 1 Andre innvendige forhold

VÅTROM

LEILIGHET 49D ANDRE ETASJE > BAD 8,2M2

Generell

Beskrivelse

Våtrom utført i henhold til forskrift



Fliser på vegg og gulv med bakenfor/underliggende membran



Vehengt servantskap med nedfelt servant



Membran er klemt i sluk, Høyde fra topp sluk til topp terskel > kravet



Membran er klemt i sluk. Høyde fra topp sluk til topp terskel > kravet

LEILIGHET 49D ANDRE ETASJE > BAD 8,2M2

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger , Malt himling

LEILIGHET 49D ANDRE ETASJE > BAD 8,2M2

! TG 1 Overflater Gulv

LEILIGHET 49D ANDRE ETASJE > BAD 8,2M2

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Smøremembran med mansjett for sluk

LEILIGHET 49D ANDRE ETASJE > BAD 8,2M2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

LEILIGHET 49D ANDRE ETASJE > BAD 8,2M2

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Sentral ventilasjonsenhet med vaarmegjenvinning i bod

LEILIGHET 49D ANDRE ETASJE > BAD 8,2M2

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke målt tegn til unormal fuktighet i konstruksjonen

KJØKKEN

LEILIGHET 49D ANDRE ETASJE > STUE/KJØKKEN 41 M2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hvitevarer fremstår som tilnærmet nytt

LEILIGHET 49D ANDRE ETASJE > STUE/KJØKKEN 41 M2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er testet og fungerer

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør forskriftsmessig installasjon

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Standard avløpsrør i plast

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ballansert sentralagregat med varmegjenvinning

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank med el-kolbe, forskriftsmessig fast tilkopledd til ell-nett og overløp ført til baderom

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Installasjonen er slik den var da huset var nytt i 2023

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvar referer til installasjonen slik den er fra boligen var ny i 2023

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er som nytt

TOMTEFORHOLD

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter	Kr.	6 000
Kommunale avgifter vann	Kr.	5 322
Kommunale avgifter avløp	Kr.	7 827
Eiendomsskatt	Kr.	6 260
RTA renovasjon	Kr.	5 044
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	30 500

Teknisk verdi bygninger

Firemannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Firemannsbolig	Kr.	2 900 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 900 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

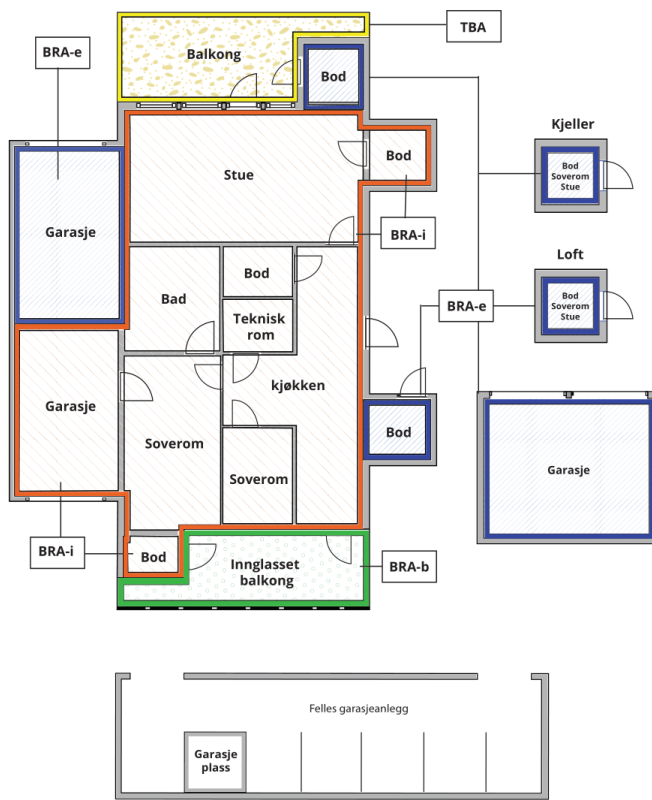
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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

Firemannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet 49D andre etasje	77	7		84	11
SUM	77	7			11
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet 49D andre etasje	Bad 8,2m ² , entré 9,0m ² , soverom 11,8 m ² , soverom 2 - 8,2 m ² , stue/kjøkken 41 m ²	Bod 7 m ²	

Kommentar

Leiligheten er grei å måle.
Leiligheten har adkomst via ekstern trapp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen er bygget i 2023

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Ralph M. Blair Johansen	Takstingeniør
22.5.2026	Ralph M. Blair Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4213 TVEDESTRAND	59	449		3	517 m ²	https://www.kommune.kart.com/klient/ddo?urlid=0341ac1a-dfa6-4890-8882-94b0dc708f84	Eiet

Adresse

Tangenheia 49C

Hjemmelshaver

Fredrik Grotle og Helene Heggelund Knutsen

Boligselskap

SAMEIET TANGENHEIA 49

Eierandel

1 / 4

Organisasjonsnr

931879693

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
913 Tvedestrand				0			Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tangenheia er et relativt nytt boligfelt i utkanten av Tvedestrand sentrum. Eiendommen ligger høyt og fritt med utsikt over Tvedestrandsfjorden

Adkomstvei

Fylkesvei 411 retning Dypvåg ca 1 km fra kommunehuset/tjenna. Så til venstre opp svarttjennbakken ca 300m så til høyre inn Tangenheia ca 600m til eiendomens avkjørsel og parkering.

Tilknytning vann

Kommunalt vannverk

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert boligområde

Om tomten

Eiendommen er seksjon 3 av 4 seksjoner på felles tomt 517m².

Tomten er delt inn i nnoe område tilhørende leiligheter i 1. etasje og noe areal som er felles.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger tinglyst avtale som gir Glitre Nett as rettigheter til nettstasjon og nedgravde kabler på eiendommen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	Godkjent av Eier
2	27.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

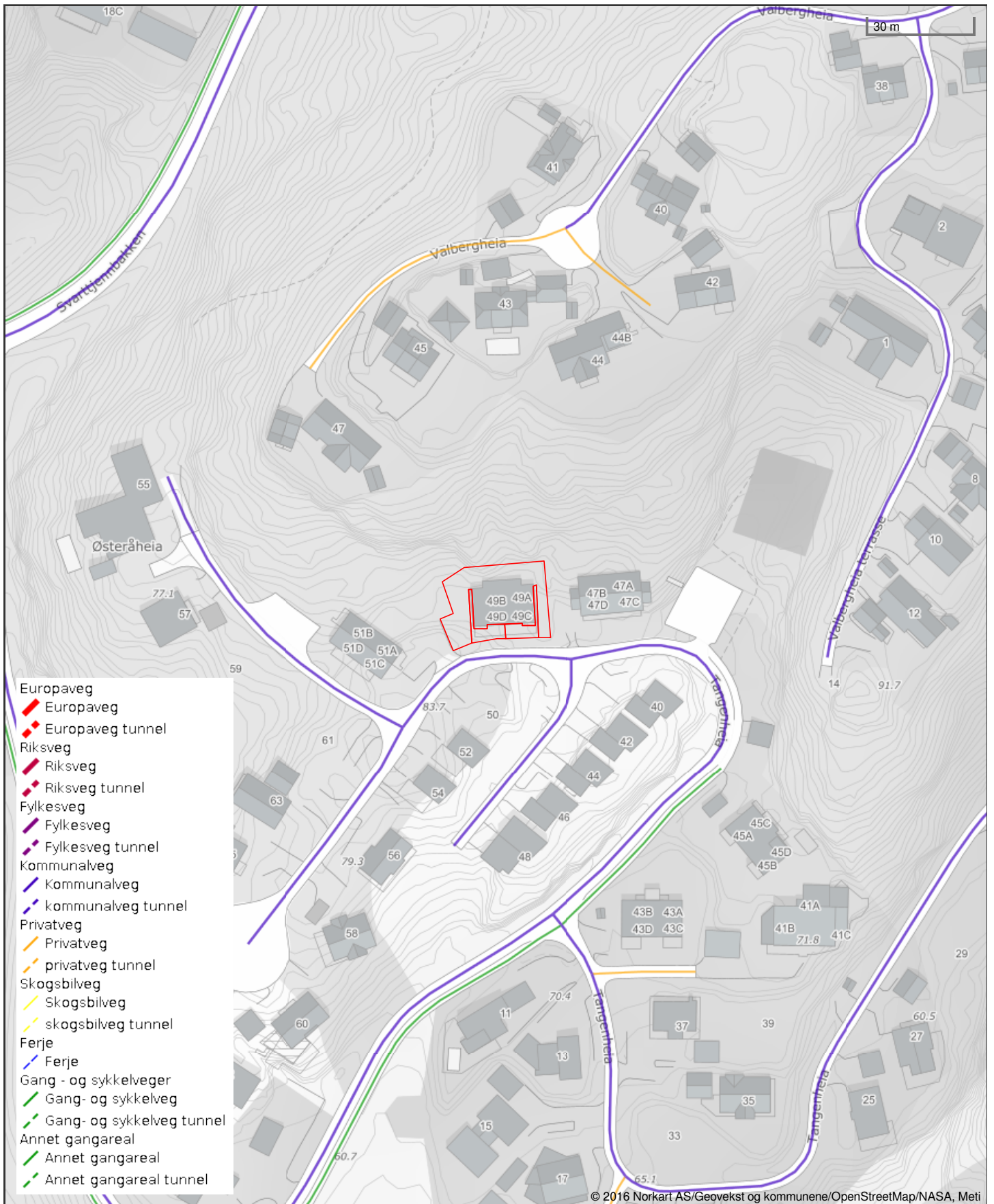
AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)



Vegstatuskart for eiendom 4213 - 59/449//



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.



Grunnkart

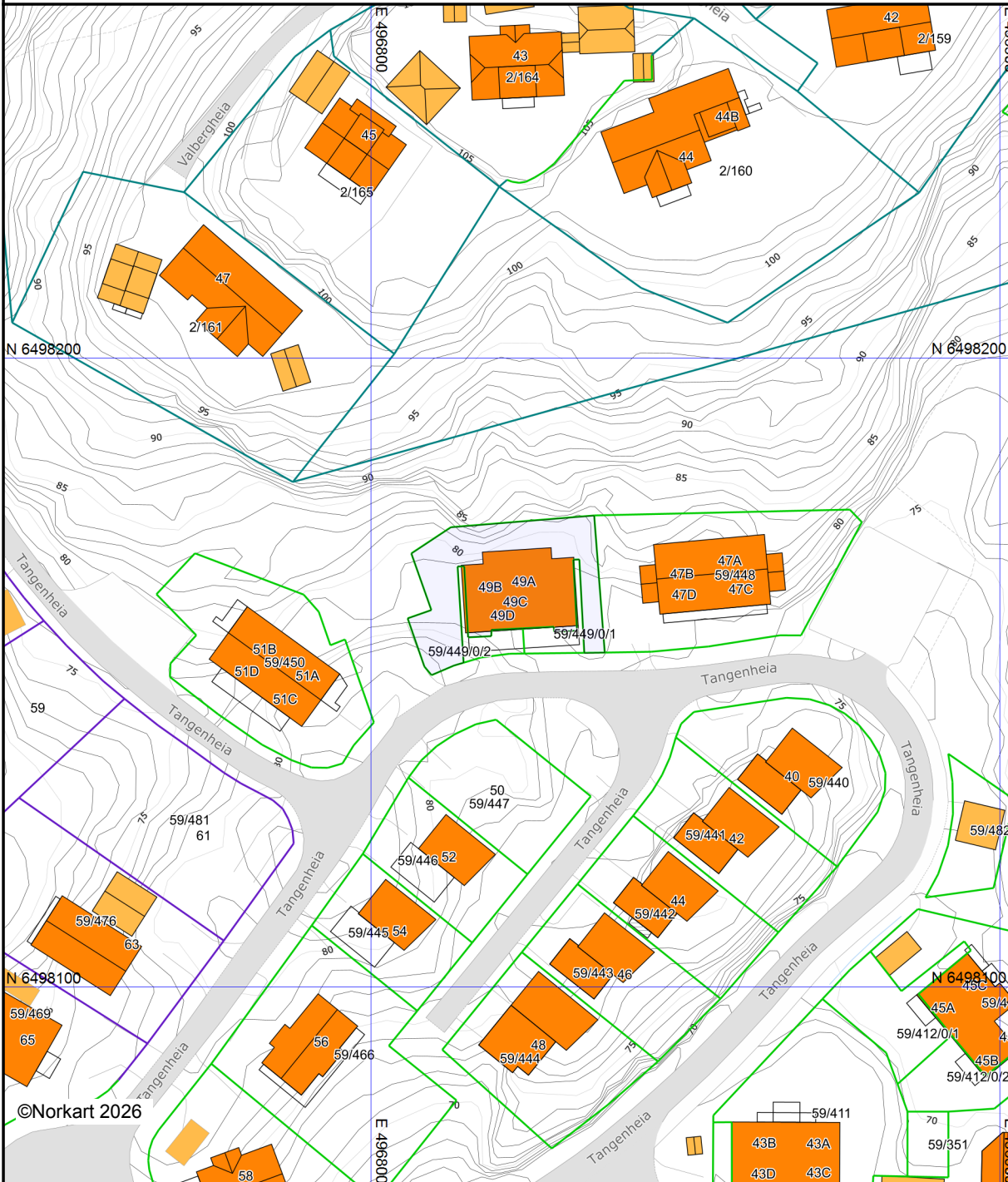


UTM-32

Tvedestrand kommune

Eiendom: 59/449/0/3
Adresse: Tangenheia 49D
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000

Eiendomsgren. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgren. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgren. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgren. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgren. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgren. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgren. usikkert nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	



©Norkart 2026

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.



Tvedestrand kommune

Postadresse: Tjennaveien 30, 4900 Tvedestrand

Telefon: 37 19 95 00

E-post: Post@tvedestrand.kommune.no

Dato: 06.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Restanser og legalpant

Gnr:	59	Bnr:	449	Fnr:		Snr:	3
Adresse:	Tangenheia 49D, 4904 TVEDESTRAND						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanser / morarente fra tidligere forfalte terminer

Restanser:

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartets dato: 01.09.2011
Sist revidert: 20.02.2012

Bestemmelsenes dato:
Sist revidert:

01.09.2011
16.05.23
se sak 23/2397

§ 1

GENERELT

1.01 Planområdet er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, ledd nr 1)

- Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse, BF1-BF8
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BK1-BK7
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, BB1
- Øvrige kommunaltekniske anlegg –
pumpestasjon/post/renovasjon, f_PR1 - f_PR9, o-KP1
- Lekeplass, f_L1 – f_L5

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)

- Kjørveg, o_K1 - o_K3, f_K4 – f_K10
- Fortau, o_F1 - o_F5
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_A1 - o_A19
- Parkeringsplasser, f_P1-f_P8

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 3)

- Grønnstruktur, o_G1 - o_G7
- Turveg, o_T1 – o_T5
- Friområde, o_FO1 – o_FO3

Hensynssoner i reguleringsplan (Pbl § 12-6)

- A. Sikringssone (Pbl § 11-8, ledd nr A)
Frisikt, H140_1 – H140_4
- C. Bevaringssone (Pbl § 11-8 ledd nr C)
Bevaring av kulturmiljø, H507-1 – H570_3
- D. Båndleggingssone (Pbl. § 11-8, ledd nr. D)
Båndlegging etter lov om kulturminner, H730_1 - H730_2

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

- 2.01 Planen viser tillatt arealbruk. Som grunnlag for utbygging innenfor planområdet skal det utarbeides detaljert situasjonsplan som skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Situasjonsplanen skal vise hovedbygningens plassering, adkomst, plassering av garasje og parkering i det fri samt hvordan den øvrige ubebygde delen av tomten skal behandles.
- 2.02 Boligene skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet. Der avstandsbestemmelser mellom bygninger fravikes, vil det bli stilt branntekniske krav til brannspredning mellom bygningene.
- Mindre bygninger, som f.eks garasje/carport og frittliggende boder/uthus, med grunnflate inntil 40 m² kan plasseres utenfor byggegrensene, men ikke nærmere enn 1,0 m fra nabogrense og inntil 2,0 m fra veigrense hvis innkjøringen til garasjen/carporten er parallell med den offentlige veien. Er innkjøringen til garasjen/carporten vinkelrett eller skrå på den offentlige vei må avstanden være minst 5 meter mellom offentlig veg og garasjeport.
- 2.03 For frittliggende småhusbebyggelse i områdene BF1-BF8 og konsentrert småhusbebyggelse i områdene BK4 og BK5 skal det være minimum 2 p-plasser på egen tomt. Det kan oppføres garasje på tomtene. Eventuell 2. etasje på garasjene skal ikke være måleverdig. Garasjene kan ikke innredes til beboelse. Garasjene skal være tilpasset bolighuset mht. materialvalg, form og farge.
- For konsentrert småhusbebyggelse i områdene BK2 skal det være minimum 1,5 p-plasser pr. boenhet på felles parkeringsplass f_P2. Det kan oppføres garasjebygg på f_P2, med tilsvarende krav som for øvrige garasjer i planområdet.
- For alle andre byggeområder skal det legges til rette for minimum 1,5 p-plasser pr. boenhet i felles p-plasser. Der forholdene ligger til rette for det kan det oppføres overbygg på de felles parkeringsplassene.
- 2.04 Tillatt utnyttelse i %-BYA for de ulike byggeområdene fremgår av plankartet. %BYA inkluderer ikke åpen parkeringsplass.
- 2.05 Kotehøyde på overkant gulv i nederste etasje er påført plankartet. Mindre justeringer (+/- 0,5 meter) av boligenes endelige kotehøyde kan foretas ved detaljprosjektering av de enkelte tomter. Underetasje tillates der det er avmerket på plankartet.
- 2.06 Synlige fasader på boliger, garasjer og uthus/boder skal være kledd med trematerialer. Fasadene/bygningene skal males i jordfarger eller mørke farger.
- 2.08 Ved oppføring av murer på de enkelte byggetomtene skal alle synlige deler av murene utføres med naturstein.

- 2.09 Oppføring av trafo tillates innenfor planområdet. Trafo kan oppføres innenfor områdene avsatt til grønnstruktur o_G1 - o_G7, under alle øvrige kommunaltekniske anlegg f_PR1 - f_PR9, o_KP1 eller på annen veggrunn – tekniske anlegg, o_A1 - o_A19.

§ 3

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 3.01 BF1 - BF8 er regulert til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse. Innenfor området skal det oppføres eneboliger.

Område BF8

Sone I: innenfor sone I er det tillatt å oppføre bolighus, garasje, boder/uthus/hagestue, pergola, murer, terrasser mv.

Sone II: innenfor sone II er det ikke tillatt å oppføre bolighus og garasje. Det er tillatt å oppføre og etablere boder/uthus/hagestue med grunnflate inntil 40 m², trapper, murer, terrasser, pergola, boblebad, svømmebasseng og andre utomhus tiltak.

- 3.02 BK1, BK3, BK6 og BK7 er regulert til boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates oppført 2- og 4-mannsboliger i disse byggeområdene.
- 3.03 BK2, BK4 og BK5 er regulert til boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates oppført eneboliger i rekke eller rekkehus i disse byggeområdene.
- 3.04 BB1 er regulert til boligbebyggelse – blokkbebyggelse. Det tillates oppført leilighetsbygg i området med gesimshøyde inntil 9 meter og mønehøyde inntil 15 meter.
For byggeområde BB1 skal felles parkering etableres i felles garasjeanlegg i kjelleretasjen under bebyggelsen.
- 3.05 f_PR1 – f_PR9 er regulert til områder for øvrige kommunaltekniske anlegg – felles post/renovasjon. Innenfor områdene skal det etableres anlegg for felles post- og avfallshåndtering. Det kan oppføres mindre bygg/vegger rundt renovasjonsbeholderene.

f_PR1 er felles post/renovasjon for byggeområde BK1

f_PR2 er felles post/renovasjon for byggeområde BB1

f_PR3 er felles post/renovasjon for byggeområde BK2

f_PR4 er felles post/renovasjon for byggeområdene BF1, BF2 og BF3 og tomt 27 og 29 i byggeområde BK3.

f_PR5 er felles post/renovasjon for byggeområde BF 4

f_PR6 er felles post/renovasjon for tomt 28 i byggeområde BK3

f_PR7 er felles post/renovasjon for byggeområdene BK4 og BK5

f_PR8 er felles post/renovasjon for byggeområde BK6 og BK7

f_PR9 er felles post/renovasjon for byggeområdene BF5-BF8

- 3.06 o_KP1 er regulert til område for øvrige kommunaltekniske anlegg - offentlig pumpestasjon. Bygning for pumpestasjon kan oppføres i området.

3.07 f_L1 - f_L5 er regulert til felles områder for lekeplass. Lekeplassene skal opparbeides til lekeareal for små barn. Områdene skal minimum utstyres med sandkasse, ett lekeapparat og en sittebenk. Lekeplassene skal sikres forsvarlig og om nødvendig gjerdes inn.

f_L1 er felles lekeplass for byggeområdene BK1-BK2 og BB1

- f_L2 er felles lekeplass for byggeområdene BK3
- f_L3 er felles lekeplass for byggeområde BK4-BK5 og BF5
- f_L4 er felles lekeplass for byggeområdene BF6-BF8 og BK6-BK8
- f_L5 er felles lekeplass for byggeområdene BF1-BF4

§ 4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 4.01 o_K1 – o_K3 er regulert til offentlig kjøreveg.
- 4.02 f_K4 – f_K10 er regulert til områder for felles kjøreveg.
 - f_K4 er felles adkomstveg for tomt 34 og 35.
 - f_K5 er felles adkomstveg for 27, 29 og 31
 - f_K6 er felles adkomstveg for tomt 30, 32 og 33
 - f_K7 er felles adkomstveg for tomt 36 og 37.
 - f_K8 er felles adkomstveg for tomt 38 og 39.
 - f_K9 er felles adkomstveg for byggeområde BK4
 - f_K10 er felles adkomstveg for byggeområde BK7 og tomt 12, 13, 14 og 15.
- 4.03 Avkjørsler til de enkelte eiendommer er vist på plankartet med avkjørselspil for de tomter som har parkering på egen tomt.
- 4.04 o_F1 - o_F5 er regulert til områder for offentlig fortau.
- 4.05 o_A1 - o_A19 er regulert til områder for annen veggrunn – tekniske anlegg. Områdene skal benyttes til rekkverk, overvannshåndtering, siktsoner m.v. Fyllinger skal dekket med stedegen toppmasse fra stedet. Det skal det være åpning i rekkverket langs fortau o_F2 der turvei o_FO1 går ned til friområde o_FO2.
- 4.06 f_P1-f_P8 er regulert til områder for felles parkeringsplasser. Områdene tillates ikke nytt til lagring.
 - f_P1 er felles parkeringsplass for byggeområde BK1
 - f_P2 er felles parkeringsplass for byggeområde BK2
 - f_P3 er felles parkeringsplass for tomt 27 i byggeområde BK3
 - f_P4 er felles parkeringsplass for tomt 29 i byggeområde BK3
 - f_P5 er felles parkeringsplass for tomt 28 i byggeområde BK3
 - f_P6 er felles parkeringsplass for tomt 18 i byggeområde BK6
 - f_P7 er felles parkeringsplass for tomt 17 i byggeområde BK6
 - f_P8 er felles parkeringsplass for byggeområde BK7

§ 5

GRØNNSTRUKTUR

- 5.01 o_G1 – o_G7 er regulert til områder for offentlig grønnstruktur. Områdene skal være tilgjengelig for allmennheten og bevares som naturområder med stedegen vegetasjon. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det tillates imidlertid tynningshogst og nødvendig landskapspleie. Områder regulert til grønnstruktur som grenser inntil offentlig og felles kjøreveg kan benyttes til snøopplag.
- 5.02 o_T1 - o_T5 er regulert til offentlige turveger.
o_T1 er eksisterende driftsveier fra Tangen gård.
o_T2 er ny turveg som skal forbinde o_T1 med offentlig kjørevei o_K2.
o_T3 skal forbinde boligområde på Tangenheia med boligområdet på Valbergheia.
o_T4 skal fungere som adkomstvei til friområde/balløkke o_FO3.
o_T5 skal fungere som adkomstvei til felles lekeplass f_L5.
- 5.02 o_FO1 – o_FO3 er regulert til offentlig friområder. o_FO1 skal fungere som adkomststi til friområde o_FO2.
o_FO2 skal fungere som møte-/oppholdsplass for boligområdet og allmennheten for øvrig. Området kan opparbeides og tilrettelegges for lek med mindre baner for ulike typer ballspill, sitteområder, grillplass m.v. Området skal minimum utstyres med sittebenk og bord og sandkasse.
o_FO3 skal opparbeides til ball-løkke med grusdekke og utstyres med veltesikre mål. Balløkken skal være på minimum 20x28 meter.

§ 6

HENSYNSSONE – SIKRINGSSONE

- 6.01 H140_1 - H140_4 er regulert til områder for frisikt. Innenfor frisiktsonene skal terrenget være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning i frisiktsonene tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Områdene tillates ikke nytt til lagring/parkering.
- 6.02 H190_1 er regulert til område for andre sikringssoner – sikringssone i anleggsperioden. Sikringssonen skal ivareta det automatisk freda kulturminnet i område H730_1 i anleggsperioden for utbygging. Kulturminnet må sikres med sperrebånd. Sperrebåndet skal settes opp langs ytterkant av sikringssonen H190_1. Området som er sperret av skal ikke benyttes under anleggsperioden, heller ikke til noen form for midlertidige tiltak eller deponi.

§ 7

HENSYNSSONE – BEVARINGSSONE

- 7.01 H570_1 – H570_3 er regulert til område for bevaring av kulturmiljø.

H570_1 er to veifar som opprinnelig har gått fra Tangen gård. Veifarene er noe oppmurt på deler av strekningene. Veianleggene skal opprettholdes i de traseene de ligger i. Reparasjon av de steinsatte/oppmurte delene av veiene tillates. Rydding av vegetasjon i veifarene tillates også. Vedlikehold og reparasjon bør utføres av fagkyndig.

H570_2 er et steingjerde. Steingjerdet skal bevares.

H570_3 er en tuft. Tuften skal bevares, og eventuell vegetasjon som kan påføre kulturminnet skade fjernes.

§ 8

HENSYNSSONE – BÅNDLEGGINGSSONE

- 8.01 H730_1 - H730_2 er regulert til båndlegging etter lov om kulturminner. Hensynssonene omfatter to registrerte aktivitetsområder fra steinbrukende tid. Disse er automatisk fredete kulturminner i henhold til kulturminneloven. Områdene skal bevares slik de ligger. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnene med mindre det er gitt tillatelse til dette av kulturminnemyndigheten.

§ 9

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 9.01 Alle fellesområder skal opparbeides og ferdigstilles før boenhetene som skal benytte de ulike fellesområdene tas i bruk, jf. §§ 3.05, 3.07, 4.02 og 4.06.
- 9.02 Friområdene o_FO1 og o_FO2 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med at offentlig kjøreveg o_K2 blir ferdigstilt frem til avkjørsel til offentlig kjøreveg o_K3. Området skal planeres og skal minimum utstyres med sittebenker og bord, sandkasse og ett lekeapparat til.
- Friområde o_FO3 skal opparbeides og ferdigstilles med grusbane på 20 x 28 meter senest når offentlig vei o_K2 ferdigstilles forbi området. Turveg/adkomst o_T4 skal tilrettelegges samtidig med opparbeidelse av område o_FO3.
- 9.03 Offentlig turveg o_T2 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med at offentlig kjøreveg o_K2 blir ferdigstilt frem til avkjørsel til offentlig kjøreveg o_K3. Offentlig turveg o_T3 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med at offentlig kjøreveg o_K2 blir ferdigstilt forbi o_T3.

- Offentlig turveg o_T5 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med felles lekeplass f_L5
- 9.04 Offentlig fortau o_F2- o_F5 skal opparbeides samtidig med offentlig kjøreveg o_K2. Det skal settes opp rekkverk langs offentlig fortau i henhold til Statens vegvesen's håndbok 231.
- 9.05 Frisiktsoner skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tilhørende veianlegg og adkomster.
- 9.06 Innregulert fotgjengerfelt i Svartkjennveien skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med at første del av offentlig kjøreveg o_K2 opparbeides og ferdigstilles.
- 9.07 Områder som kan være utsatt for steinsprang og ras må kartlegges og dokumentasjon må følge søknad om tiltak. Sikring må utføres senest når tiltakene ferdigstilles, eller tilstøtende boenheter tas i bruk.
- 9.08 Det skal settes opp sperrebånd langs ytterkant av sikringssone H190_1. Sperrebåndet skal videreføres på utsiden av planområdet rundt hele kulturminnet/hensynssone H730_1. På utsiden av planområdet skal sperrebåndet settes opp 12 meter fra ytterkant av hensynssone H730_1. Sperrebåndet skal settes opp før anleggsarbeid blir igangsatt, og skal være oppsatt frem til overtagelsesforretning av kommunal vei o_K2 er avholdt. Området som er sperret av skal ikke benyttes under anleggsperioden, heller ikke til noen form for midlertidige tiltak eller deponi.



Tvedestrand kommune

Adresse: Tjennaveien 30, 4900 Tvedestrand

Telefon: +47 94148921

Utskriftsdato: 04.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tvedestrand kommune

Kommunenr.	4213	Gårdsnr.	59	Bruksnr.	449	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Tangenheia 49D, 4904 TVEDESTRAND								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	143
Navn	Kommuneplan 2017 - 2029
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.02.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4213/dokumenter/1253/Gjeldende%20bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20Kommuneplanens%20arealdel.pdf
Delarealer	Delareal 612 m ² KPHensynsonenavn H910 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 612 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	118
-----------	-----

Navn	Tangenheia
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.02.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4213/dokumenter/3921/Reguleringsbestemmelser%20datert%2001.09.11%20rev.%2016.05.23.pdf
Delarealer	Delareal 588 m ² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn BK6
	Delareal 24 m ² Formål Grønnstruktur (utgått) Feltnavn o_G5

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 Tvedestrands kommuneplan angis i kapittel 2 – 9.

1.1 Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel (pbl § 11-6)

Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for områder og er ved kommunestyrets vedtak bindende for alle nye tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 jf. § 20-1 første ledd, bokstav a til m.

Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med kommuneplanens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.

1.2 Virkninger av planer (pbl § 11-8 bokstav f, jf. pbl § 1-5 andre ledd)

Tidligere stadfestede og egengodkjente kommunedelplaner, regulerings- og bebyggelsesplaner med bestemmelser skal fortsatt gjelde.

Der tilsvarende tema ikke er behandlet i Kommunedelplan for kystens byggeområder 2011 – 2023, gjelder kommuneplanens bestemmelser.

I kommuneplanen 2014 – 2025 er alle reguleringsplaner som skal gjelde vist som hensynsone H 910.

Der reguleringsplan/bebyggelsesplan ikke angir arealformål, gjelder kommuneplanens formålsangivelse. Kommuneplanens bestemmelser utfyller eldre reguleringsplaner innenfor rammene i den enkelte plan.

2. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV OG UTBYGGINGSAVTALER

2.1 Plankrav (pbl §§ 11-9 nr. 1 og 11.10 nr. 1)

Før det kan skje tiltak nevnt i pbl § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, k, l og m stilles krav om reguleringsplan for:

- Nye utbyggingsområder (planlagte/fremtidige).
- Etablering av mer enn 2 boenheter i eksisterende utbyggingsområder.
- Områder langs vassdrag, i et belte på 50 meter fra strandlinje målt i horisontalplanet ved alminnelig flomvannstand med følgende unntak:
 - Mindre tiltak på bebygd eiendom i medhold av pbl §§ 20-4 og 20-5 inntil 15m fra strandlinje målt i horisontalplanet ved alminnelig flomvannstand
 - Mindre tiltak på bebygd eiendom jf. pbl §§ 20-4 og 20-5 inntil 10m fra bekkeløp med årssikker vannføring målt i horisontalplanet ved alminnelig flomvannstand.
 - For bebygde eiendommer kan mindre tiltak jf. pbl §§ 20-4 og 20-5 plasseres nærmere en angitt over, men ikke nærmere enn eksisterende bolig/hovedbygning på eiendommen.
- Områder for råstoffutvinning
- Områder for etablering av grav og urnelunder
- Nye områder for småbåthavner
- Utvidelse av eksisterende småbåthavner med mer enn 15 småbåtplasser
- Etablering av nye næringsbygg og ved endring av eksisterende med nytt bruksareal over 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 regulerte området inngår i en større sammenheng i forhold til teknisk og sosial infrastruktur, energiforsyning, servicetilbud, planlagt utbygningsmønster, samfunnssikkerhet, grønnstruktur og overvannshåndtering.

For nye byggeområder skal konsekvensutredningene for de enkelte områdene legges til grunn.

2.2 Rekkefølgekrev (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 søknadspålitlige 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 forurenset grunn, radon, elektromagnetisk stråling, luftforurensing, støy og annen forurensning.
- Ny arealbruk og/eller bebyggelse skal vurderes i henhold til naturmangfoldloven §§ 8 – 12.

5.2 Overvann og bekkeløp (pbl § 11-9 nr. 3 og 6)

- Eksisterende bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk

gjennomførbart.

- I arealplaner skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes.
- I områder der det er identifisert utfordringer knyttet til overvannshåndtering skal dette sikres i planprosessen.

5.3 Flomveier (pbl § 11-9 nr. 5)

Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at det oppnås tilstrekkelig sikkerhet.

5.4 Støy (pbl § 11-9 nr. 6)

Ved planlegging av ny støyende virksomhet eller ny støyfølsom bebyggelse og utvidelse av slike skal tiltakshaver utarbeide støysonekart samt foreslå og avveie avbøtende tiltak som vil redusere eller skjerme for støy.

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 (eller de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging) skal legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen.

5.5 Byggehøyde over havet (pbl § 11-9 nr. 5)

- For bygninger langsmed sjø skal 1.etg gulv ikke være under kote +2,50. Under dette nivå tillates bare konstruksjoner som tåler høyvann/stormflo uten behov for reparasjoner og sjøbod/naust.
- Offentlig vei skal ikke planlegges eller anlegges under kote +2,00.
- Utenomhusanlegg ved nærings-, service- eller offentlige bygg skal ikke planlegges eller anlegges under kote +1,70.

Ref. kartgrunnlag NN2000

5.6 Byggegrense til dyrket mark (pbl § 11-9 nr. 5)

Med mindre annet er angitt i plan, kan det ikke bygges eller fradeles nærmere enn 10m fra fulldyrka- og overflatedyrket mark.

5.7 Byggegrense til vassdrag (pbl § 11-9 nr. 5)

Med mindre annet ikke fremkommer av unntakene under, tillates ikke tiltak etter pbl § 20-1 jf. § 1-6 i 50-metersbeltet til vassdrag målt fra strandlinje i horisontalplanet ved alminnelig flomvannstand. Forbudet gjelder også bekkeløp med årssikker vannføring i et belte på 20m.

- Unntak for mindre tiltak etter pbl §§ 20-4 og 20-5 på bebygd eiendom inntil 15m fra strandlinje målt i horisontalplanet ved alminnelig flomvannstand.

- Unntak for mindre tiltak etter pbl §§ 20-4 og 20-5 på bebygd eiendom inntil 10m fra bekkeløp med års-sikker vannføring målt i horisontalplanet ved alminnelig flomvannstand.
- Mindre tiltak etter pbl §§ 20-4 og 20-5 på bebygd eiendom kan plasseres nærmere enn angitt i kulepunktene over, men ikke nærmere enn eksisterende bolig/hovedbygning på samme eiendom.
- Unntak for ny landbruksbebyggelse på bebygd landbrukseiendom inntil 20m fra vassdrag og 10m fra bekkeløp.
- Fasadeendring jf. pbl 20-1 bokstav c tillates uavhengig av avstand til vassdrag

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

6.1 Sjø (pbl § 11-11 nr. 4 jf. § 1-8)

- I 100-metersbeltet til sjø kan nødvendige driftsbygninger gjenoppføres etter brann og ulykke.
- Ny landbruksbebyggelse kan oppføres i 100-metersbeltet til sjø der det kan dokumenteres nødvendighet av slik plassering ved at det er gjort avveininger av plasseringen.
- Det tillates oppført nødvendige navigasjonsinstallasjoner langs farleder.
- På badeplasser og i turområder ved sjø tillates oppført toalett og brygger for allmenheten, samt etablering/tilrettelegging av turstier. Dette såfremt tiltaket er avklart i forhold til andre viktige interesser i området, deriblant fiske og biologisk mangfold.

7. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR UTBYGGINGSOMRÅDER

7.1 Utbyggingsområde hvor jordloven gjelder (§ 11-10 jf. 11-7 nr. 1)

For områdene Holt Camping og Nes Golfpark gjelder jordlovens §§ 9 og 12 med unntak for mindre endringer på eksisterende byggverk som ikke er oppført til landbruksformål.

7.2 Fortetting (pbl § 11-9 nr. 5)

Landskaphensyn 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
- LNFB4 Sagåsen:** 4 boliger

LNFB 18a Laget
LNFB18b 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 Sikringssone - Drikkevann, H 110 (pbl § 11-8 bokstav a)

Innenfor restriksjonsområdene tillates ikke nye bygg- og anleggstiltak eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensning av vannkilden. Egne klausuleringsbestemmelser gjelder for Krokvåg vannverk og Risør vannverk.

9.2 Støysone - Skytebane, H 290 (pbl § 11-8 bokstav a)

Innenfor støysone H 290 kan det ikke iverksettes tiltak før det kan dokumenteres at byggverket får tilfredsstillende støynivå for sin bruk jf. Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy T-1442.

9.3 Faresone - Flom, H 320 (pbl § 11-8 bokstav a)

Innenfor sonen er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at faremomentet er utredet og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelt avbøtende tiltak fastsatt.

9.4 Faresone - Ras/Skred, H 310 (pbl § 11-8 bokstav a)

Innenfor sonen er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at faremomentet er

utredet og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelt avbøtende tiltak fastsatt.

9.5 Faresone - Høyspent/Kraftlinjer, H 370 (pbl § 11-8 bokstav a)

Innenfor sonen er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at faremomentet er utredet og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelt avbøtende tiltak fastsatt.

9.6 Hensynssone Bevaring av kulturmiljø, H 570 (pbl § 11-8 bokstav c)

- Den antikvariske verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdets særpregede miljø videreføres. Ved reparasjon og annen istandsetting bør så lite som mulig av de gamle materialene skiftes ut. Bygningenes karakter m.h.t former, materialer, målestokk, proporsjoner, vindusinndeling, detaljer og annet, bør opprettholdes eller tilbakeføres til det opprinnelige. Yttervegger, tak, vinduer, dører og andre detaljer bør være tilsvarende eller tilpasses de originale.
- Det skal benyttes tradisjonelle materialer og byggeteknikker på byggverk av betydning for kulturmiljøet.
- Ny bebyggelse i området skal i størrelse og proporsjoner tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen i området. Nye uthus og garasjer skal ha en utforming og materialbruk som underordner seg hovedbebyggelsen.
- Terrengformasjoner, hagemurer og terrasser av betydning for kulturmiljøet skal bevares.
- Offentlige eller alminnelig brukte gangstier, trappeløp, snarveier, plasser m.v. skal bevares.
- Forhåndsuttalelse fra Aust-Agder fylkeskommune v/kulturminnevernsseksjonen skal innhentes før det gjøres vedtak om nye tiltak. Ny bebyggelse skal miljøtilpasses etter faglige kriterier.

9.7 Hensynssone Friluftsliv, H 530 (pbl § 11-8 bokstav c)

- Innenfor hensynssonen skal det tas særlig hensyn til at områdets kvaliteter for utøvelse av friluftsliv ikke forringes.
- Det skal tas særlig hensyn til at adkomstmuligheter og tilgjengelighet ikke svekkes.
- Tradisjonell drift av landbruk, jakt og fiske er tillatt i samsvar med gjeldende lovverk.

9.8 Hensynssone Bevaring naturmiljø, H 560 (pbl § 11-8 bokstav c)

- Områdenes kvalitet, økologiske tilstand og viktighet som leveområde for artene som naturlig forekommer der, skal ivaretas.
- Innenfor funksjonsområdet for klippeblåvinge gjelder Forskrift om klippeblåvinge

som prioritert art, FOR-2011-05-20-522.

Dersom inngrep vurderes, kreves det utarbeidet faglig konsekvensanalyse med forslag til evt. avbøtende tiltak jf. faktaark til det enkelte område.

Ved forvaltning etter plan- og bygningsloven innenfor funksjonsområde for klippeblåvinge skal forskriftens bestemmelser legges til grunn for saksbehandlingen. Tiltak innenfor hensynssonen skal oversendes Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder for behandling, før søknaden kan behandles av kommunen etter plan- og bygningsloven.

9.9 Hensynssone Landbruk, H 510 (pbl § 11-8 bokstav c)

Det skal tas hensyn til særskilte kvaliteter knyttet til landbruk innenfor hensynssonen.

9.10 Hensynssone Grønnstruktur, H 540 (pbl § 11-8 bokstav c)

Det skal tas hensyn til særskilte kvaliteter knyttet til grønnstruktur innenfor hensynssonen. I slike soner er det ikke tillatt med fysiske inngrep som kan endre landskapsbilde, skade terrengformasjoner eller 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.

Eiendom	4213 59/449		
Utskriftsdato	05.05.2026	Antall datasett	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Fredete bygninger



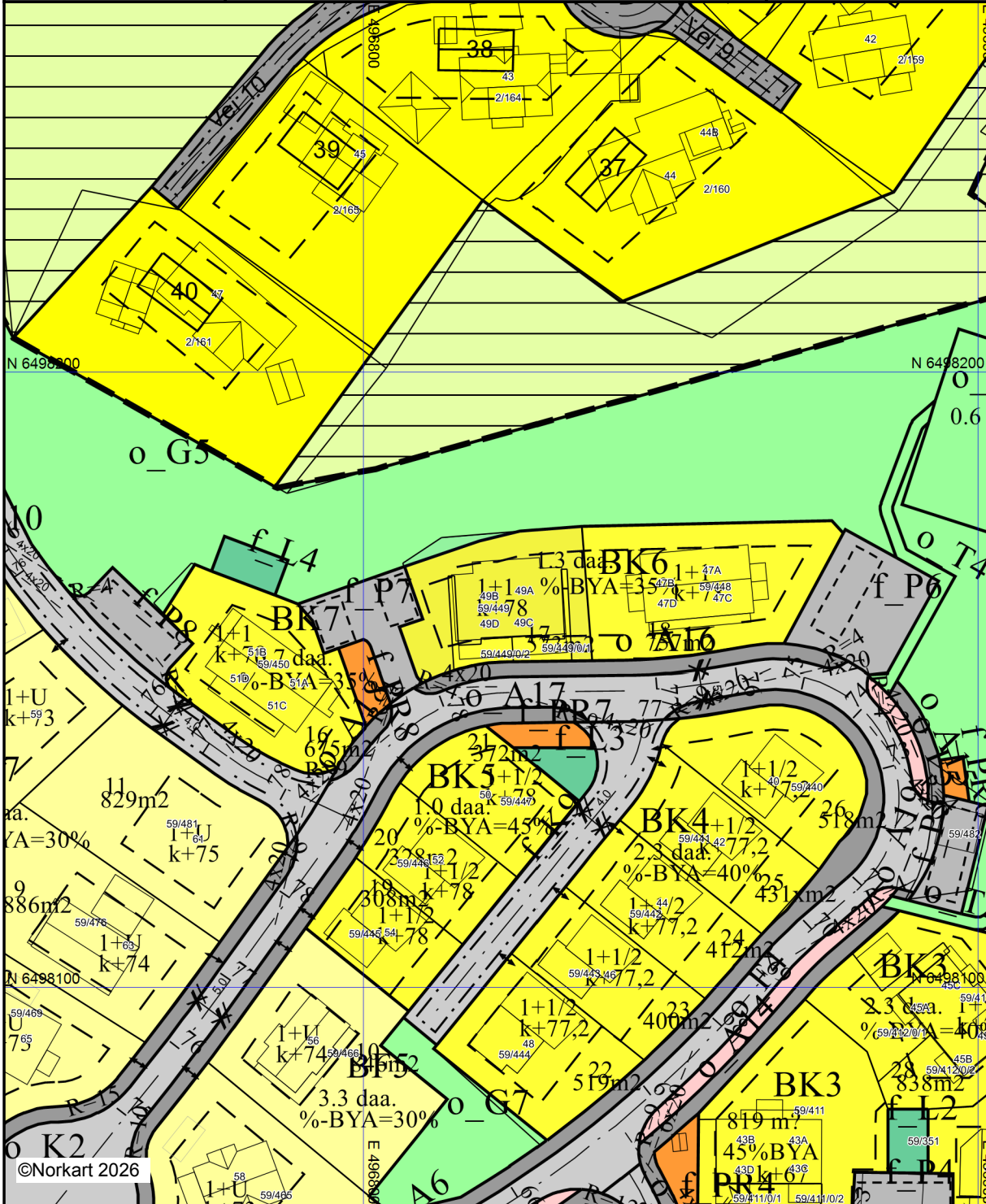
Tvedestrand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 59/449/0/3
Adresse: Tangenheia 49D
Utskriftsdato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring














Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Reguleringsplan PBL 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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



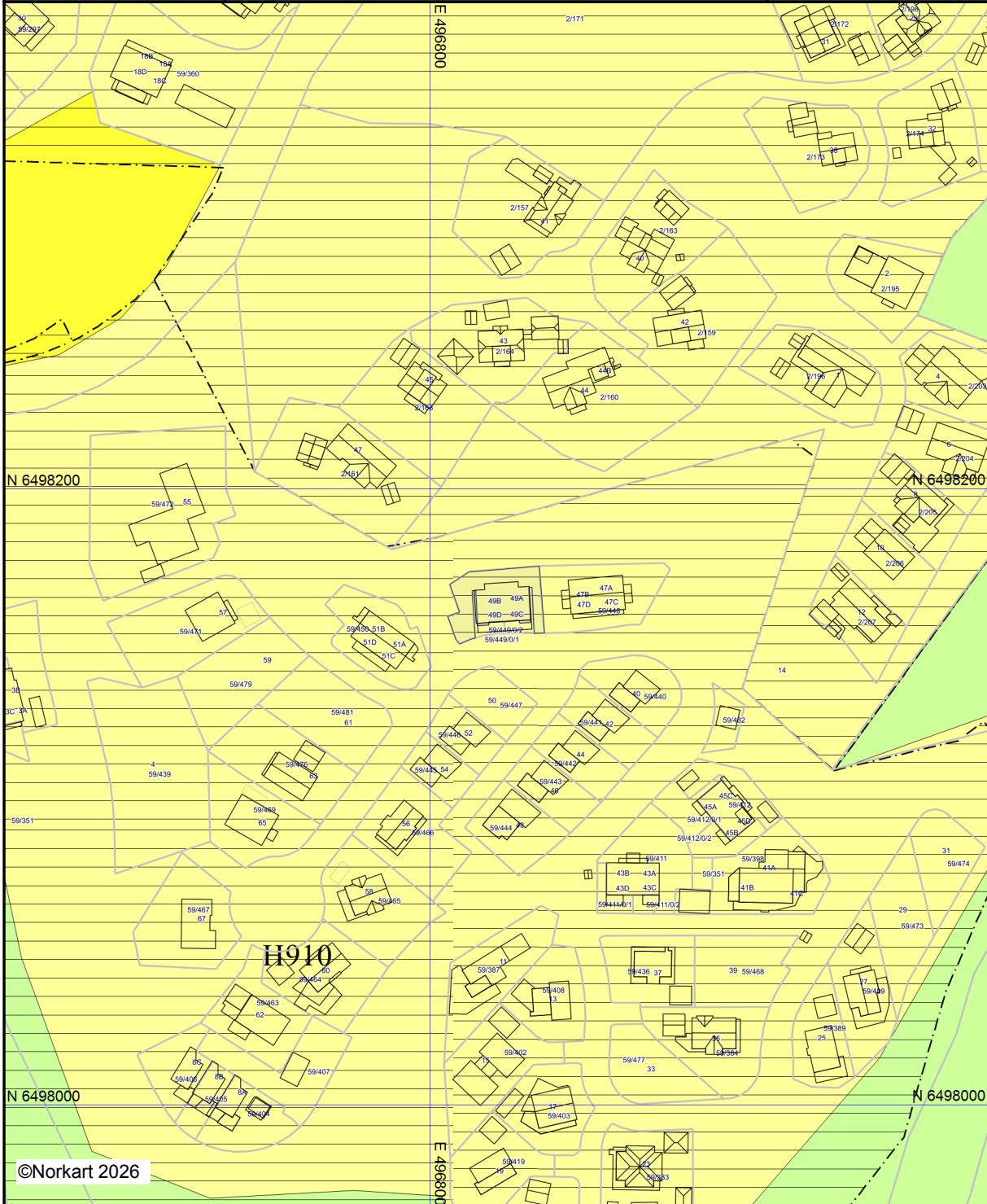
Tvedestrand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 59/449/0/3
Adresse: Tangenheia 49D
Utskriftsdato: 04.05.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



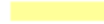

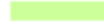



©Norkart 2026




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 utlevt til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Detaljeringsgrense
-  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

Kommunale gebyrer

Gnr **59** Bnr **449** Fnr Snr **3**

Adresse **Tangenheia 49D**

Vannmåler nei

Forbruk 2025 m3

Offentlig vann ja

Offentlig kloakk ja

Gebyr Gebyr i 2026

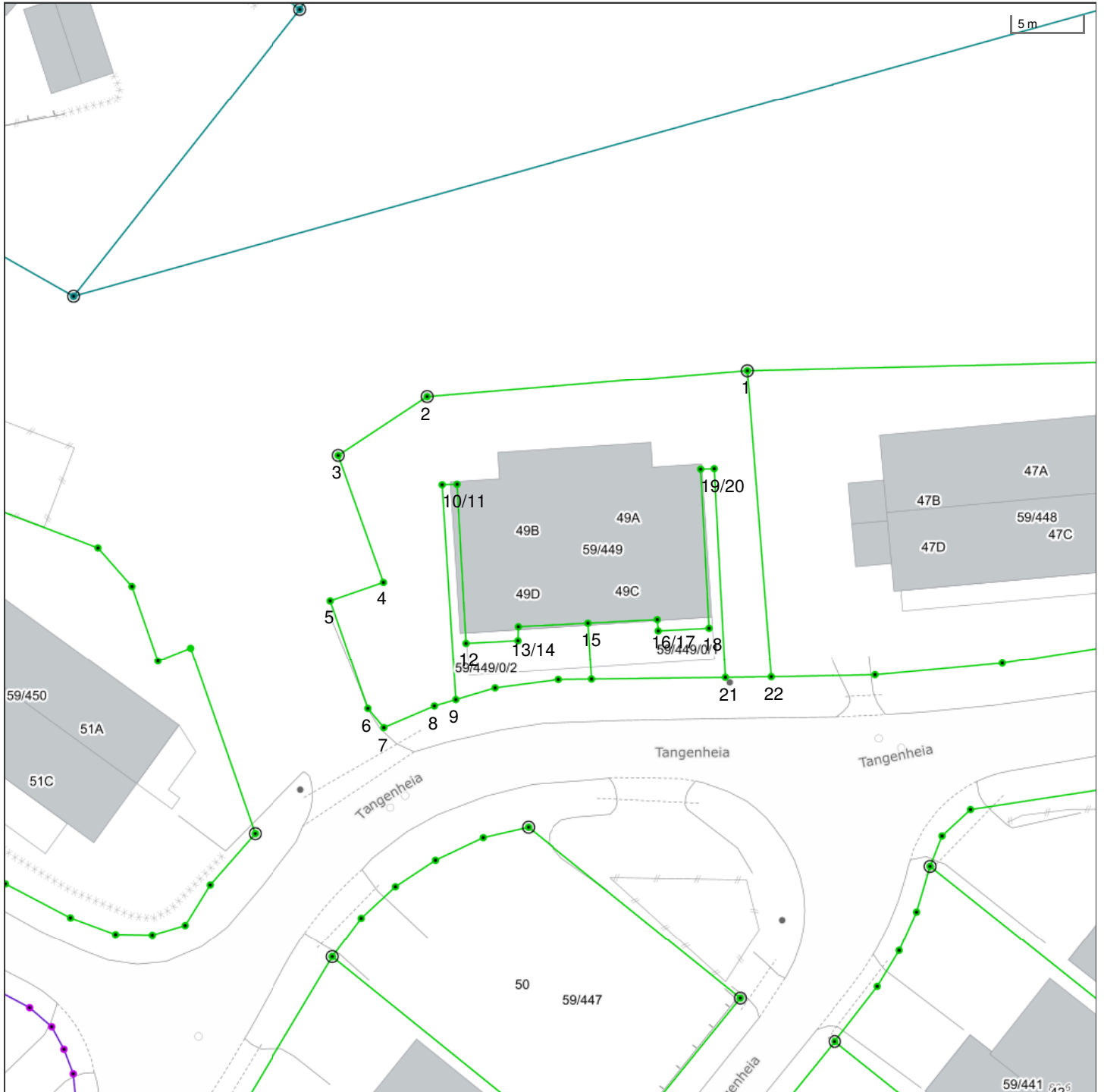
Vann 5322

Avløp 7827

Feiing

Eiendomsskatt 6260

Eiendomskart for eiendom 4213 - 59/449//3



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.

- | | | | |
|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr omtvistet - - - - - Hjelpelinje vegkant Hjelpelinje fiktiv Hjelpelinje punktfaste ----- Hjelpelinje vannkant | <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | <ul style="list-style-type: none"> ● Grensepunkt lite nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt middels nøyaktig ● Grensepunkt nøyaktig | <ul style="list-style-type: none"> ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent ⊙ Grensepunkt - bolt ⊙ Grensepunkt - kors ⊙ Grensepunkt - rør ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet ● Grensepunkt - uten klassifisering |
|---|---|---|---|

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	517,10 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6498165,699111	Øst 496819,981291

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6498174,957098	496835,496149	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,87	
2	6498173,090032	496812,707245	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,87	
3	6498168,920921	496806,400614	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,56	
4	6498159,91	496809,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,56	
5	6498158,6	496805,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,00	
6	6498150,92	496808,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,13	
7	6498149,56	496809,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,77	
8	6498151,089	496813,203	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,90	
9	6498151,542	496814,724	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,59	
10	6498166,835	496813,765	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,32	
11	6498166,866	496814,825	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,06	
12	6498155,573	496815,449	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,31	
13	6498155,76	496819,131	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,69	
14	6498156,759	496819,162	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,00	
15	6498157,008	496824,153	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00	
16	6498157,258	496829,082	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,94	
17	6498156,447	496829,145	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,81	
18	6498156,634	496832,763	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,62	
19	6498167,927	496832,171	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,31	
20	6498167,958	496833,138	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,97	
21	6498153,111	496833,918	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,87	
22	6498153,15	496837,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,26	

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 (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	22.11.2022	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/4	Bruk av grunn	()

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsf. 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
Seksjonering	14.10.2022	22/5456	Tinglyst	59/449 (-95,4), 59/449/0/1 (47,2), 59/449/0/2 (48,1)
Seksjonering	31.10.2022		24.11.2022	59/351

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GROTLE FREDRIK F040996*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Tangenheia 49D 4904 TVEDESTRAND	Bosatt (B)
KNUTSEN HELENE HEGGELUND F131099*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Tangenheia 49D 4904 TVEDESTRAND	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tangenheia 49D	H0202	59/449/0/3	91	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Tangenheia 49 D

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	301092601		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Ferdigattest (FA)	26.03.2024

1: Bygning 301092601: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Ferdigattest 26.03.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	364
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	364
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	364
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	364
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	204
Energikilder	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	19.08.2022	19.08.2022	2022004065
Midlertidig brukstillatelse	12.06.2023	12.06.2023	
Ferdigattest	26.03.2024	26.03.2024	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tangenheia 49D	H0202	59/449/0/3	91	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	182	0	182	182	0	182
H01	2	182	0	182	182	0	182

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 59/449

Bruksnavn		Beregnet areal	517.1
Etablert dato	19.01.2022	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.ervert

Bestående Under sammenslåing Kulturminne

Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsf. Frist fullføring:

Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6498165.7	496819.98		Ja	517.1	

kommune

Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Dato: 26.03.2024
Vår ref: 22/4065-14
Deres ref:
Saksbeh.: Anne Karen Røysland
Tlf.

Vedtak - ferdigattest oppføring av firemannsbolig - gnr 59 bnr 449 - Tangenheia 49

Tiltakshaver: TANGENHEIA UTVIKLING AS
Ansvarlig søker: Agder Byggtjenester AS

Delegert vedtak i byggesak:

- Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 gis herved ferdigattest for firemannsbolig.
-

Søknad om ferdigattest er mottatt av kommunen 26.03.24. Det er vedlagt reviderte plantegninger datert 25.01.23 for 1 og 2 etasje.

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

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

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

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

Med hilsen

Anne Karen Røysland
Seniorrådgiver

Kontaktinformasjon: Web
Postadresse: ,
Besøksadresse: ,

Telefon:
E-post:
Org.nr.:

Brevet er ekspedert elektronisk, og har derfor ingen signatur.

Mottaker AGDER BYGGTJENESTER AS
e: TANGENHEIA UTVIKLING AS

Matrikkel

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

Klageadgang

Vedtaket i denne saken kan påklages til Statsforvalteren i Agder av parter med rettslig klageinteresse. Klagen skal sendes til Tvedestrand kommune. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. I klagen må du angi årsaken til klagen, endringene du ønsker og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagesaken. Du må også angi ditt eget navn og kontaktinformasjon.

Mer informasjon om adgangen til å klage og krav til klagen finner du her:

[Klage på byggesaksvedtak - Tvedestrand kommune](#)

ÅRSGEBYR RENOVASJON OG SLAM

Kommunennummer	Kommunenavn	Gårdsnr	Bruksnr	Festenr	Seksj.nr
4213	Tvedestrand	59	449	0	3
Adresse til bygningen:		Eiers navn:			
Tangenheia 49D		Fredrik Grotle			
Bygningstype iflg matrikkel:					
Avtalenummer: 115915			Kundenummer: 116971		

Årsgebyr på eiendommen, betalt gjennom RTA AS

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

Kommentar:

Dato: 05.05.2026

Med vennlig hilsen

Risør- og Tvedestrandregionens Avfallsselskap AS (RTA)

Åse Trydal

NB! Fritidsboliger:

Nøkkel til avfallsbu SKAL følge hytta!!



Kartverket

TVEDESTRAND KOMMUNE
POSTBOKS 38
4901 TVEDESTRAND

Deres ref.:
22/5456-2

Sak:
21645969

Dato:
23.11.2022

Retur av tinglyst dokument

Vi returnerer med dette dokumenter som er tinglyst med dokumentnummer

- 2022/1327261/200

Vedlagt følger bekreftet utskrift fra grunnboken over den/de aktuelle registerenheten(e), jf. forskrift om tinglysing § 17 fjerde ledd. Det følger ikke med bekreftet utskrift for registerenhet som er historisk.

På vår nettside <http://seeiendom.kartverket.no> kan du se hva som er tinglyst på eiendommer og borettslagsandeler.

Med vennlig hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Tvedestrand kommune
Byggesak

Statens kartverk Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

17.11.22

Dato: ~~18.10.2022~~
Vår ref: 22/5456-2
Deres ref:
Saksbeh.: Anne Karen Røysland
Tlf.

Oversendelse av begjæring av seksjonering - gnr 59 bnr 449 - Tangenheia
49

Vedlagt oversendes begjæring om oppdeling av eierseksjoner av ovennevnte eiendom i 2 eksemplarer for tinglysing med retur til Tvedestrand kommune.

Vedtaket er arkivert i Tvedestrand kommunens saksarkiv, og tillatelsen er inntatt på selve begjæringen.

Med hilsen

Anne Karen Røysland
Seniorrådgiver

Brevet er ekspedert elektronisk, og har derfor ingen signatur.

Kopi til: TANGENHEIA UTVIKLING AS

Vedtekter for Sameiet

Tangenheia 49, seksjon 1-4.

1. Navn og Opprettelse

Sameiets navn er Tangenheia 49, seksjon 1-4, og har Gnr. 59 Bnr. 449 i Tvedestrand kommune.

Sameiet består av 4 boligseksjoner.

2. Styret

Styret består av 4 personer, en person for hver seksjon.

3. Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierene etter sameiebrøken. Kostnader til vintervedlikehold (brøyting etc.) av atkomst- og parkeringsareal skal fordeles mellom seksjonseierende etter sameiebrøken. Øvrige vedlikeholdsutgifter av atkomst- og parkeringsareal skal fordeles mellom seksjonseierende etter sameiebrøken.

4. Disponering av uteareal

Utearealene disponeres i henhold til vedlagte situasjonskart, produsert av Agderbyggjenester AS og datert 27.04.2022.

Seksjonseierene er pliktige til å holde arealene i velstelt og ryddig stand.

5. Vedlikehold av bygning

Seksjonseierene er pliktige til å vedlikeholde hver sin seksjon, både utvendig og innvendig. Seksjonseierene plikter å samarbeide om det utvendige bygningsmessige som gjelder begge seksjoner.

6. Forhold til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder lov om eierseksjoner kunngjort 16.06.2017 og tredd i kraft 01.01.2018 og 01.07.2018.

Tvedestrand, 25.10.2022

Tangenheia Utvikling AS v/Fredrik Grotle.

Vedtekter for Sameiet

Tangenheia 49, seksjon 1-4.

1. Navn og Opprettelse

Sameiets navn er Tangenheia 49, seksjon 1-4, og har Gnr. 59 Bnr. 449 i Tvedestrand kommune.

Sameiet består av 4 boligseksjoner.

2. Styret

Styret består av 4 personer, en person for hver seksjon.

3. Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierene etter sameiebrøken. Kostnader til vintervedlikehold (brøyting etc.) av atkomst- og parkeringsareal skal fordeles mellom seksjonseierende etter sameiebrøken. Øvrige vedlikeholdsutgifter av atkomst- og parkeringsareal skal fordeles mellom seksjonseierende etter sameiebrøken.

4. Disponering av uteareal

Utearealene disponeres i henhold til vedlagte situasjonskart, produsert av Agderbyggjenester AS og datert 27.04.2022.

Seksjonseierene er pliktige til å holde arealene i velstelt og ryddig stand.

5. Vedlikehold av bygning

Seksjonseierene er pliktige til å vedlikeholde hver sin seksjon, både utvendig og innvendig. Seksjonseierene plikter å samarbeide om det utvendige bygningsmessige som gjelder begge seksjoner.

6. Forhold til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder lov om eierseksjoner kunngjort 16.06.2017 og tredd i kraft 01.01.2018 og 01.07.2018.

Tvedestrand, 25.10.2022

Tangenheia Utvikling AS v/Fredrik Grotle.



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613680232
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965781	TVEDESTRAND KOMMUNE	Postboks 38, 4901 TVEDESTRAND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
929082427	TANGENHEIA UTVIKLING AS		Hovedgata 31, 4900 TVEDESTRAND

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
4213	59	449

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4213	59	449	0	1	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Ja
4213	59	449	0	2	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Ja
4213	59	449	0	3	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
4213	59	449	0	4	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



14/10-22
DATO.....

Tinglysingsrekvierten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.....		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Tvedestrand	Boks 38, 4901 Tvedestrand	Anne-Karen Røysland

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Tangenheia Utvikling AS	929082427	fredrik@hissiginvest.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Hovedgata 31	4900	Tvedestrand	94076124

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4213	Tvedestrand Kommune	59	449	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
929082427	Tangenheia Utvikling AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

S.nr	Formål	Seksjonens formål		Sameiebrøk (teller)		Tilleggsareal		S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
		B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = samleseksjon bolig	SN = samleseksjon næring	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)												
1	B	1	BG	13				25				37				49			
2	B	1	BG	14				26				38				50			
3	B	1	B	15				27				39				51			
4	B	1	B	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere: 4				Nevner = 4															

Dato	Innsenderens underskrift
12.10.2022	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnet
- d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

2.10.2022

Innsenderens underskrift

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter


Sted og dato 12.10.22	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Fredrik Grotle
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenumr. 4213	Kommunens navn Tvedestrand	Gårdsnr. 59	Bruksnr. 449	Festenr.
Dato 14/10-22	Underskrift TVEDESTRAND KOMMUNE 	Stempel		

Dato
12.10.22

Innsenderens underskrift


4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring		Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.		Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)													
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato

12.10.22

Innsenderens underskrift

[Handwritten signature]

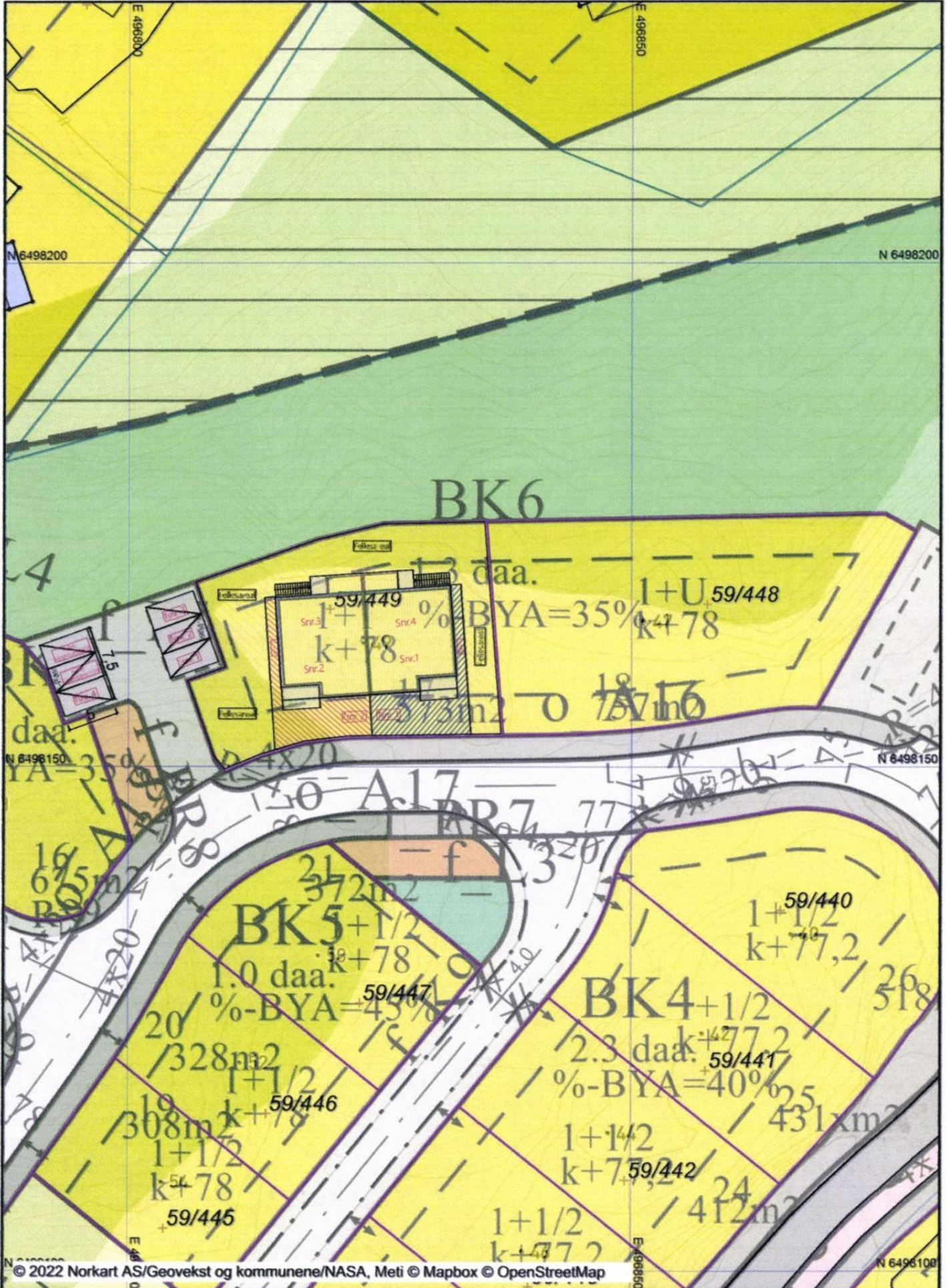


Tangenheia 49

Dato: 27.04.2022

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



Tangenheia Utvikling AS

Tangenheia 49

Seksjoneringssteging plan 1.



Plan 1. etg.
 BRA: 91 m²
 BYA: 102 m²
 Pr. leilighet

Tangenheia 49 A Snr. 1
 Tangenheia 49 B Snr. 2

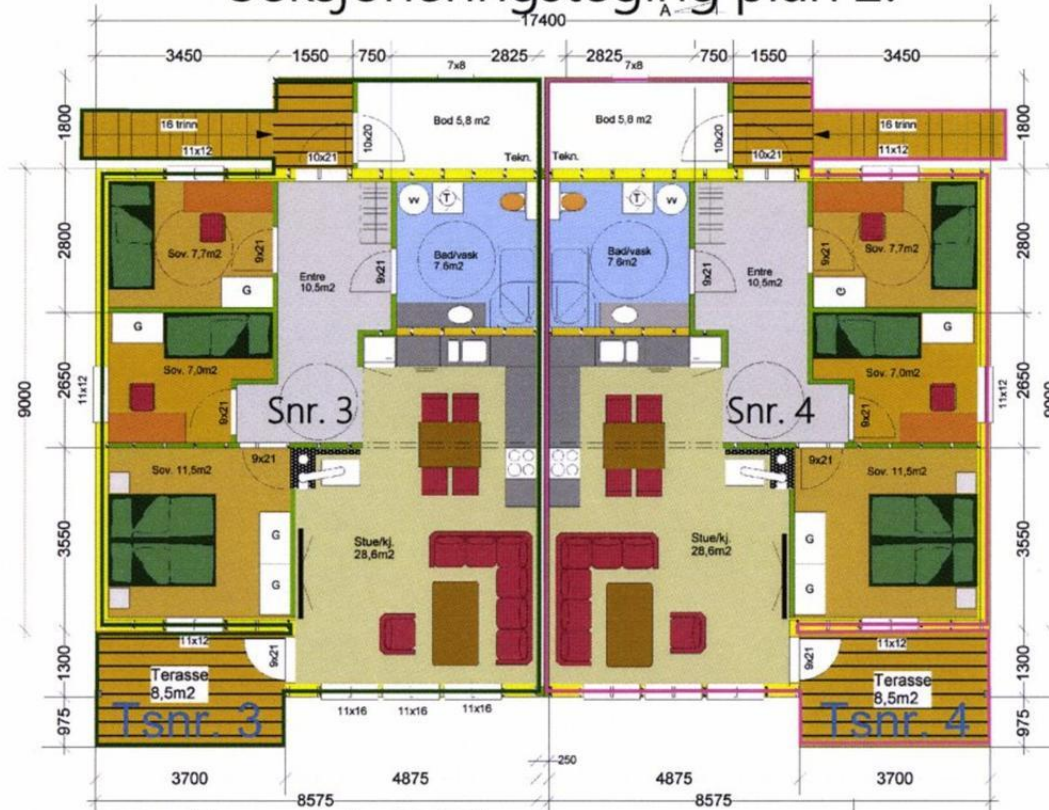
48x198 + 48x46 mm b.v.
 38x148 mm b.v.
 48x98 mm b.v.

Tegn	Mål 1:100	Dato
Tilbehør:		27-04-2022
Tangenheia utvikling AS		29-06-2022
Tangenheia 49		
4900 Tvedestrand.		
Tlf. 950 75 909		Tegn. Ing. Tore Tennesen.
Mail: fredrik@hssignvest.no		Tlf. 909 909 51
		Org. nr. 976 112 725 mva.

Tangenheia Utvikling AS

Tangenheia 49

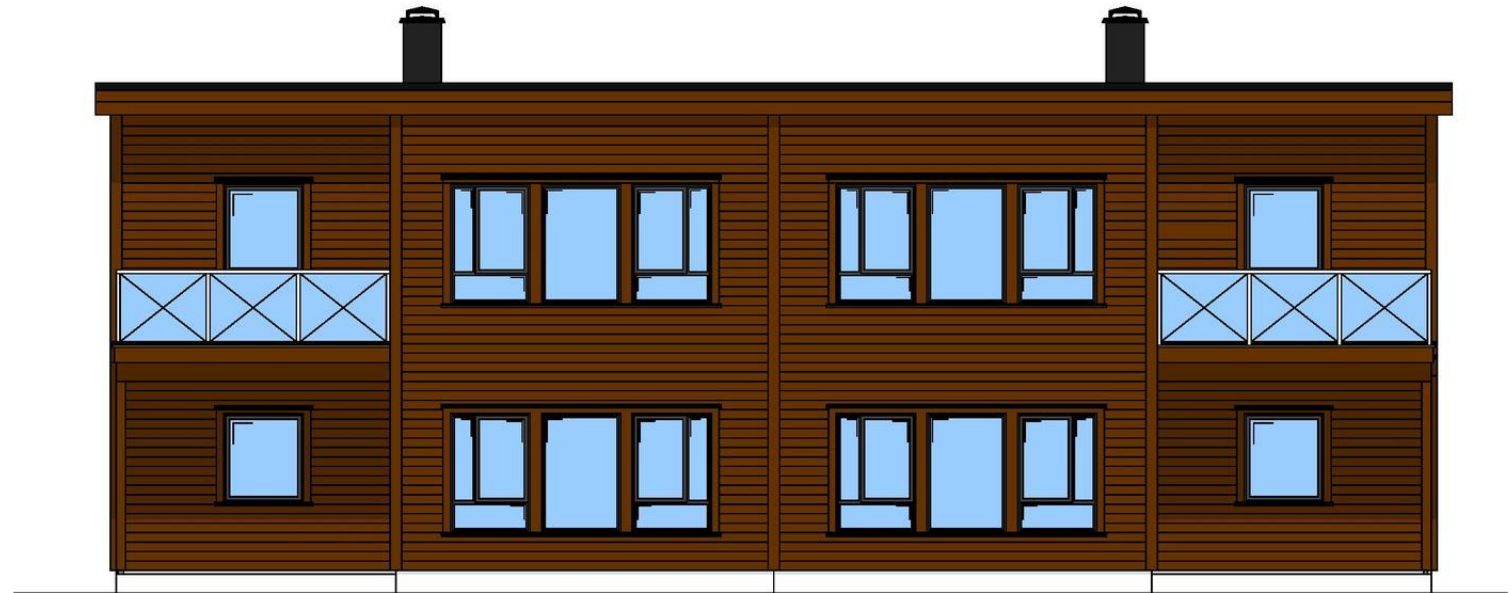
Seksjoneringstegning plan 2.



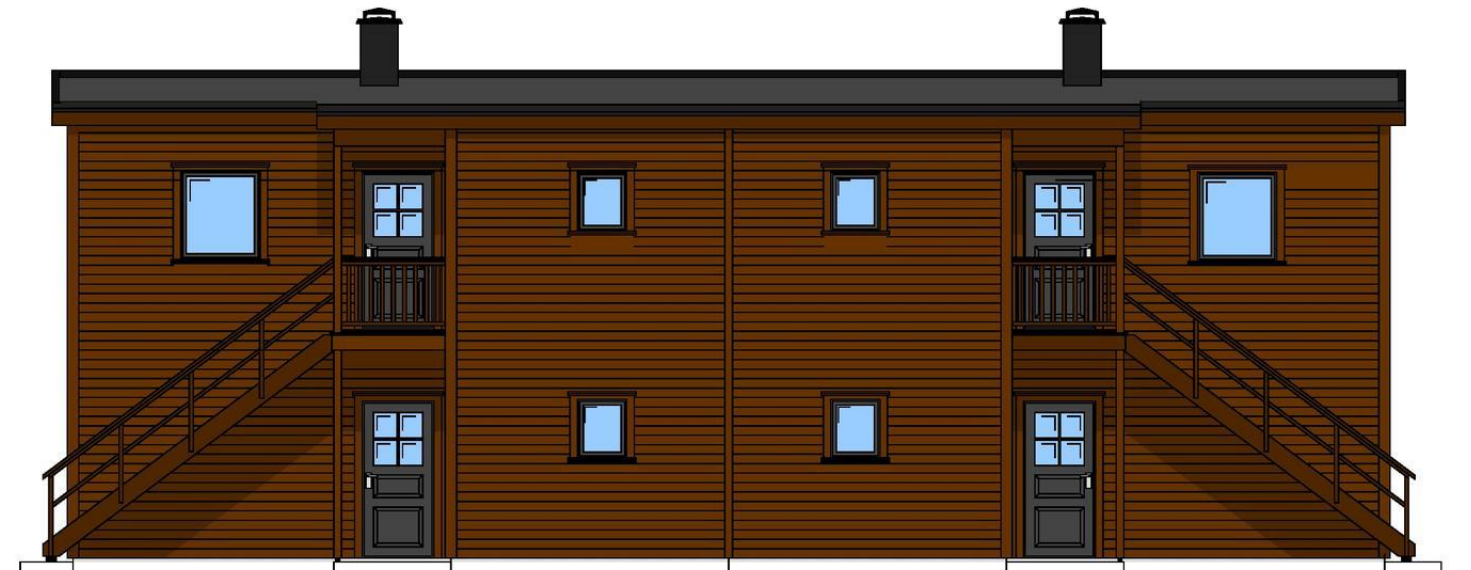
Plan 2. etg. Tangenheia 49 C Snr. 3
 BRA: 91 m²
 Pr. leilighet Tangenheia 49 D Snr. 4

- 48x198 +48x48 mm b.v.
- 36x148 mm b.v.
- 48x98 mm b.v.

Tegn	Mål 1:100	Dato
Tiltakshaver:	Tangenheia utvikling AS	27-04-2022
	Tangenheia 49	29-06-2022
	4900 Tvedestrand.	
Til: 950 75 909		Tegn. ing. Tore Tennesen.
Mail: fredrik@hisalginvest.no		Til: 909 909 51
		Org. nr. 976 112 725 mva.

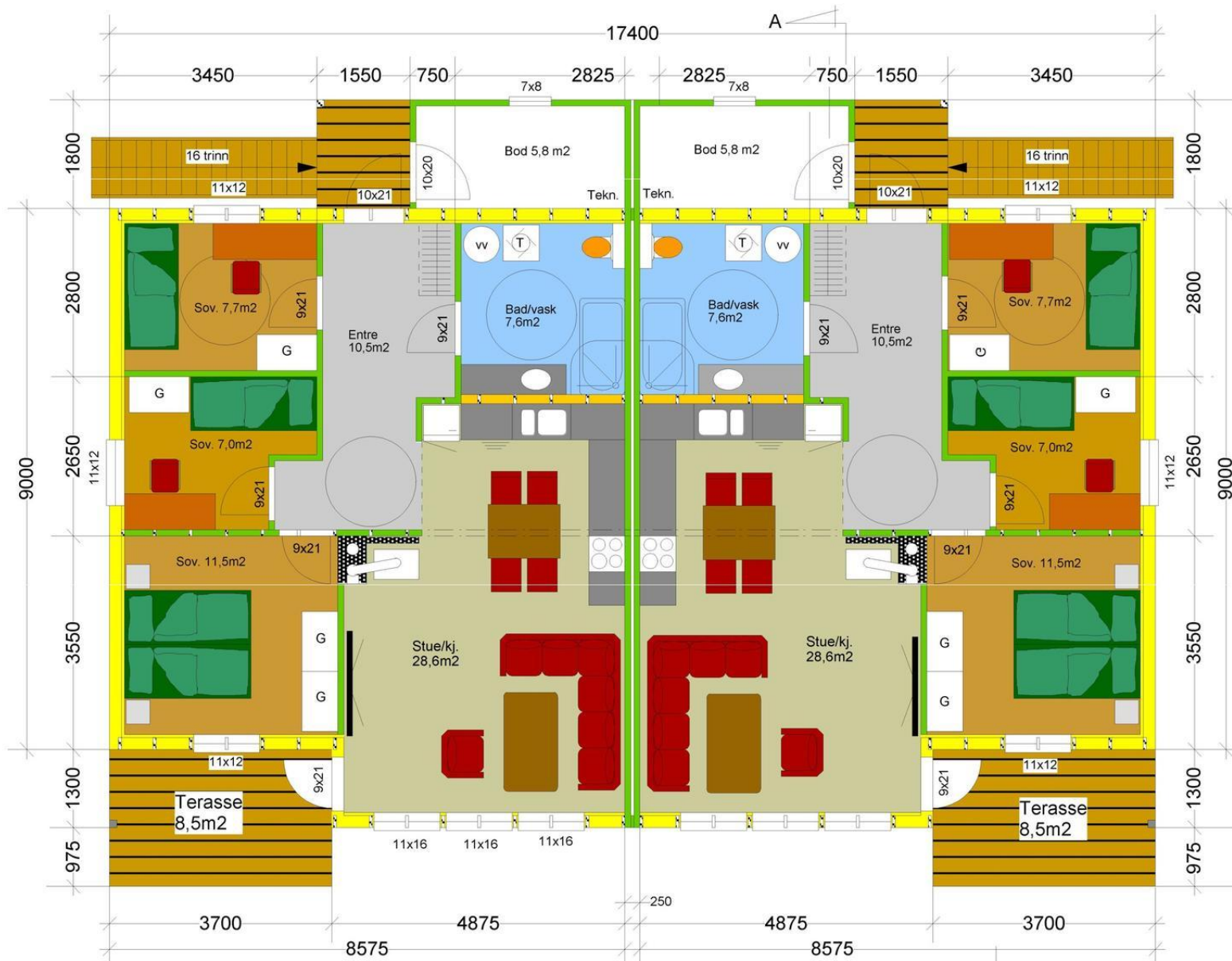


Fasade syd



Fasade nord.

Tegn	Mål 1:100	Dato	
Tiltakshaver;		27-04-2022	
Tangenheia utvikling AS		29-06-2022	
Tangenheia 49			
4900 Tvedestrand.			
Tlf. 950 75 909		Tegn. ing. Tore. Tønnessen.	
Mail: fredrik@hissiginvest.no		Tlf. 909 909 51	
		Org. nr. 976 112 725 mva.	



Plan 2. etg.
 BRA; 91 m²
 Pr. leilighet

- 48x198 + 48x48 mm b.v.
- 36x148 mm b.v.
- 48x98 mm b.v.

Tegn	Mål 1:100	Dato
Tiltakshaver;		27-04-2022
Tangenheia utvikling AS		29-06-2022
Tangenheia 49		
4900 Tvedestrand.		
Tlf. 950 75 909		Tegn. ing. Tore. Tønnessen.
Mail; fredrik@hissiginvest.no		Tlf; 909 909 51
		Org. nr. 976 112 725 mva.