

# Svarttjennlia 15

Svarttjenn - Tvedestrand



Prisantydning: **kr 3 400 000,-**





Innholdsrik enebolig fra 2014 i et etablert og barnevennlig felt med kort avstand inn til sentrum - 2 bad - Carport. Beliggenheten gir nærhet til byens fasiliteter som skole og barnehage, samt skjærgården og fine naturområder



Det er godt med naturlig belysning inn i stuen

# Innholdsrik enebolig fra 2014 i et etablert og barnevennlig felt med kort avstand inn til sentrum - 2 bad - Carport

OMRÅDE  
**Svarttjenn**

ADRESSE  
**Svarttjennlia 15, 4904  
TVEDESTRAND**

Prisantydning  
**kr 3 400 000,-**

Omkostninger: **kr 102 500,-**  
Totalpris: **kr 3 502 500,-**  
Formuesverdi: **kr 966 349,-**  
Kommunale avgifter: **kr 24 403,- per år**  
Eiendomskatt: **kr 6 492,-**

---

BRA-i: 131 m<sup>2</sup>

BRA Total: 131 m<sup>2</sup>  
Boligtype: Enebolig  
Byggeår: 2014  
Soverom: 4  
Etasje: 2  
Eierform bygning: Eiet  
Eierform tomt: Eiet  
Tomteareal: 444.8 m<sup>2</sup>



**Louise Tallaksen**  
Eiendomsmegler

**476 57 250**  
**[louise.tallaksen@sormegleren.no](mailto:louise.tallaksen@sormegleren.no)**

**Sørmeqleren AS, avd. Risør/Tvedestrand**  
Hovedgata 26, 4900 Tvedestrand  
37 14 30 00  
[sormegleren.no](http://sormegleren.no)

# SVARTTJENNLIA 15

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 59, bnr. 376, ideell andel 1/1  
i Tvedestrand kommune.

### Areal

BRA - i: 131 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 131 m<sup>2</sup>  
TBA: 50 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 83 m<sup>2</sup> Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken og soverom

2. etasje

BRA-i: 48 m<sup>2</sup> Loftstue, soverom 1, soverom 2, bod og bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm. Deler av arealet under skråtakene i boligens loftsetasje er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Terskelhøyder mellom rommene i loftsetasjen og i tilknytning til bad/vaskerommet i hovedetasjen er høyere enn kravet som fremgår av gjeldende byggeteknisk forskrift (TEK-10).

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Loftsetasjen: Det er den faktiske bruken som legges til grunn for rombenevnelsene og arealberegningen. Eksisterende bod i tilknytning til den nordvestlige delen av loftsetasjen er omsøkt som soverom. Rommet ble benyttet som bod på befaringstidspunktet og er derfor inkludert i beregningen av boligens sekundærromsarealer (S-Rom). Videre avviker deler av plasseringen av innvendige lettvegger og dørplasseringer med fremlagte tegninger. Eksisterende loftstue er ikke definert på tegningene. Hovedetasjen: Det er opprinnelig prosjektert / inntegnet bod i tilknytning til stue. Bodan har utgått til fordel for større stue. Plassering av dør til soverommet er endret og delevegg mellom stue og kjøkken er åpnet, til fordel for åpen løsning. Utvendig: Ettermonterte vegger i tilknytning til carporten og opparbeidet støttemur av naturstein og stakittgjerde fremgår ikke av tilgjengelige tegninger.

### Tomtetype

Eiet

**Tomtestørrelse**

444.8 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Selveier tomt.

**Beliggenhet**

Velkommen til Svarttjennlia 15!

Eiendommen befinner seg på Svarttjenn - et hyggelig boligfelt som er litt tilbaketrukket fra sentrum. Området er godt egnet for barn og unge. Eiendommen har en fin og sentral beliggenhet i Tvedestrand - en trivelig by som stadig er under utvikling.

Tvedestrand ligger mellom Arendal og Risør og kan skilte med ekte småbysjarm. I nærområdet finner man bl.a. kjøpesenter, Nes Verk golfpark, dagligvarebutikker og skiløyper på vinterstid. Videre er det flere forretninger, samt et godt tilbud med både arrangementer og aktiviteter. Treningssenter ved Kiwi på Bergsmyr og ved Coop extra nede i sentrum. Gåavstand til matbutikk og barneskole.

Tvedestrand har flere barnehager, barneskole, ungdomsskole og videregående skole.

Svarttjenn er et tjenn rett i nærheten med bademuligheter om sommeren og skøyte is på vinteren. Ved sommerstid er det også fint å bade ved Tjenna badepark - herfra er det kun en kort gåtur til Coop extra hvor en kan få tak i mat og kos for en dag ved badeparken.

Beliggenheten gir nærhet til byens fasiliteter som skole og barnehage, samt skjærgården og fine naturområder.

Gode bussforbindelser til Oslo og Kristiansand blant annet. Beliggenheten er sentralt i forhold til kjørevei videre til Arendal

**Adkomst**

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmegleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

**Bygningssakkyndig**

Espen Martinsen

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Lett undertak av trefiberplater (Sutak-plater). Yttertaket er tekket med betongtakstein. Ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Utvendige overflater er utført med liggende malt dobbeltfalset kledning.

Taket er en saltakskonstruksjon med kvist og isolerte skråtak mot innredede loftsrom.

Etasjeskiller / Bjelkelag i tre. Betonggulv mot grunnen i hovedetasjen.

Synlige vannrør/trykkør i plast (rør i rør).

Synlige avløpsrør i plast.

Det visuelle inntrykket tilsier at bygningen er oppført på sprengsteinsmasser over fjellgrunn, bak forstøtningsmurer i naturstein.

Ringmur av lettklinkerblokker.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja. Nytt arbeid. 2015. Ufaglært. Kledning.

18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja. Fjernet ovnen.

24. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?  
Ja. Nytt arbeid. 2015. Ufaglært. Det ble bygd soverom oppe i 2 etasje.

27. Er det utført radonmåling?  
Ja. Testet radon i 2017, den gang fikk jeg bare beskjed om at det ikke var tegn til radon i huset.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

Boligen inneholder:

Hovedetasje: Entre, bad/vaskerom, stue/kjøkken og ett soverom.

Loftetasje: Loftstue, soverom (brukt som bod), soverom, soverom og bad.

Det foreligger tegninger av eneboligen, datert 13.04.2013. Innvendig bod som fremkommer på tegningen, eksisterer ikke i dag. Boden har utgått til fordel for større stue.

Eksisterende loftstue er ikke definert på tegningene. Vises for øvrig til punktet ferdigattest.

I følge eier ble eiendommen tatt i bruk i 2014. Ferdigattesten ble utstedt i 2015.

### **Standard**

Boligen har normal standard.

Innvendige gulver er utført med laminat, parkett og fliser. Veggflatene er utført med malte panelplater. Det er benyttet malt trefiberpanel i tak / himlinger.

Det første som møter deg er en romslig og praktisk hall med god plass til oppbevaring.

Stue og kjøkken i åpen løsning på hovedplan. Løsningen skaper plass for sosiale sammenkomster, samt at det er egen verandadør ut til terrassen, noe som skaper en forlengelse av stuen på sommerstid. Kjøkkenet er innredet med fabrikkfremstilt innredning med underskaper, overskap og høyskap. Innredningen har malte fronter. Integriert koketopp, komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøøl frys. Kjøkkenventilator med avkast ut. Det er godt med skap og benkeplass på kjøkkenet. Videre er det plass til romslig sofasone, samt spisebord i tilhørighet til kjøkkenet.

Det er ett soverom på hovedplan.

Baderom i hovedetasjen:

Kombinert bad/vaskerom i boligens hovedetasje. Baderommet fremstår som romslig. Veggflatene mot dusjsonen er utført med våtromsplater. Øvrige veggflater er utført med malte panelplater. Flislagt gulv. Bad/vaskerommet er utført med elektrisk gulvvarme. Servantinnredning med 2 servanter, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil tilknyttet balansert boligventilasjon.

Videre opp i andre etasje er det en hyggelig loftstue - perfekt området for de små eller for å trekke seg tilbake. I andre etasje er det 3 soverom og et baderom. Ett av soverommene er brukt som bod.

Baderom i loftsetasjen:

Svært praktisk med eget baderom i loftsetasjen i tilknytning til soverommene. Veggflatene i tilknytning til badekaret er utført med våtromsplater. Øvrige veggflater er utført med malte panelplater. Gulvbelegg med oppkant. Oppvarming er med panelovn. Servantinnredning, vegghengt toalett og badekar.

Diverse:

Balansert ventilasjon.

Fiber.

Tilstandsrapport:

---

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Espen Martinsen den 25.11.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Enebolig fra 2014, oppført i to etasjer og tilhørende carport. Boligen har normal standard. Boligens loftsetasje ble innredet i etterkant av overtakelse. I følge eier er innredningsarbeidene utført ved ufaglært egeninnsats, med unntak av el-installasjoner og røropplegg/vvs-opplegg. Det foreligger ikke FDV-dokumentasjon (Forvaltning, drift og vedlikehold) for bygningsdeler, overflater og installasjoner. Det mangler snøfangere langs deler av takfoten. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende våtrommene i boligen. Byggtekniske kommentarer er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3: Store eller alvorlige avvik

Utvendig > Snøfangere

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler snøfangere langs deler av takfoten.

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Det ble registrert motfall på deler av gulvet, sannsynligvis som følge av manglende eller feil utførelse av påstøp på undergulvet.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen. Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt. Det er ikke etablert balansert avtrekksventilering i loftsetasjen (forskriftsmessig påkrevet) og det mangler tilluftsventilering på rommene i loftsetasjen. Det ble registrert servicealarm på befaringstidspunktet.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Brannslukningsapparat er over 10 år. Apparatet er produksjonsmerket 2014.

Tomteforhold > Forstøtning i tre

Det er avvik: Konstruksjonen står i umiddelbar tilknytning til terreng og utsettes for direkte fuktbelastning, med påfølgende raskere nedbrytning av trematerialene. Videre er konstruksjonen utsatt for frostsprengning / press fra tilbakefylte masser. Det ble registrert svikt i tilknytning til den sydøstlige enden.

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Taktekking

Det er avvik: Det ble registrert taksteinbrekkasjer i gradrenner / overgangsrenner.

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Manglende innfesting av taknedløp i tilknytning til hjørne på carport.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er avvik: Det ble registrert malingsflass / vedlikeholdsetterlep, hovedsakelig i tilknytning til vassheller. Vasshellene er ikke innfelt i kledningen og det ble registrert vridninger. Deler av ytterkledningen er utsatt for vannsprut fra tilstøtende treopparbeidelse.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er avvik: Isolerte og/eller tildekkede skråtak kan være tidvis utsatt for dampgjennomgang fra tilstøtende rom, med påfølgende kondensfukt og betegnes derfor som risikokonstruksjon. Det er etablert innfelt takbelysning / spotter. Løsningen kan være medvirkende til dampgjennomgang og kondensering ved punktering / gjennomføring i dampsperrsjiktet. Det mangler inspeksjonsluker til knekotter og kryploft / øverloftet. Inspeksjonsmulighet til konstruksjonenes hulrom er forskriftsmessig påkrevet.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Overflatene har vedlikeholdsbehov. Konstruksjonene ligger mot terreng / opparbeidelse og utsettes for ekstra fuktbelastning med påregnelig raskere nedbrytning av trematerialene. Terrassen er utsatt for vektbelastningen ved snøras fra taket.

#### Innvendig > Overflater

Det er avvik: Det mangler overgangslistene i tilknytning til pipeløp i loftsetasjen. Utildekket laminatgulv mot dørterskel i loftsetasjen. Overflateslitasje i tilknytning til parkettgulv og ferdselsområdet i stue og kjøkken, hovedetasje.

#### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble registrert om lag 17 mm horisontalavvik i bredderetningen, gjennom loftstuen.

#### Innvendig > Radon

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

#### Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu ligger innenfor dusjonsone / våt-sone for dusj og det er benyttet malte panelplater i våt-sone for servanter.

#### Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene. Det ble registrert ufagmessig utførelse av overgangstetting mellom tettesjikt og klemring i hjelpesluket. Tettemembranen er fugetettet med silikonfuge.

#### Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Skråtak, avtrekksventil og dør ligger innenfor våt-sone for badekaret og det er benyttet malte panelplater i våt-sone for servant. Våtromsplater har for lav høyde til gulv i forhold til produsentens monteringsveiledning.

#### Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Badekar må flyttes for tilstrekkelig rens og vedlikehold av sluk. Det ble registrert ujevnheter i gulvbelegg under vegghengt toalett.

#### Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Badekar er anlagt / plassert på uoriginalt plassbygget anordning i tre.

#### Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Komfyrvakt er ikke fastmontert. Det ble registrert svelling i benkplateskjøt.

#### Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Det er avvik: Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det ble registrert friksjon/treghet i trykk-knapp for hastighetsregulering.

#### Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er avvik: Innvendig stoppekran er plassert ved innbygget varmtvannsbereder og har begrenset tilkomst. Det foreligger ikke forvaltning, drift og vedlikeholdsdokumentasjon (FDV) for anlegget.

#### Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Det er avvik: Det mangler dokumentasjon for løsning på kloakklufting og forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) på røropplegget.

#### Tekniske installasjoner > Varmepumpe

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVSinstallasjoner er oppbrukt. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger om servicehistorikk på varmpumpen. Kunnfilterrens egeninnsats.

#### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Installasjonen er



tilkoblet støpsel-kontakt. Krav til fast tilkobling av varmtvannsberedere gjelder for ny-installasjoner med en effekt på over 2000 watt fra 2010 og over 1500 watt fra 2014 og nyere.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i bad/vaskerom, hovedetasje. Tavleskapet er utført med automatsikringer. Tilgjengelig kursfortegnelse og anleggsdokumentasjon for det opprinnelige anlegget i boligen. Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon for de etterinstallerte delene av anlegget eller kontrollrapporter fra det lokale eltilsynet.

Tomteforhold > Ringmur - Carport

Det er avvik: Ringmuren mangler beskyttende overflate av puss eller slemming.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Stakittgjerde/rekkverk har synlig vedlikeholdsbehov.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap/kombiskap, oppvaskmaskin, komfyr/stekeovn/koketopp og microbølgeovn.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber.

### **Parkering**

Parkering på egen tomt, samt i carport.

### **Forsikringselskap**

Trygg

### **Polisenummer**

7131194

### **Radonmåling**

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

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Varmekabler i bad og gang i 1.etg.

Varmepumpe i 1.etg.

### **Info strømforbruk**

Selger opplyser om et antatt strømforbruk på 10 000 KWH det siste året.

Strømforbruket vil variere med bruken av eiendommen.

### **Energikarakter**

B

### **Energifarge**

Rød

## **ØKONOMI**

---

**Kommunale avgifter**

Kr 24 403

**Kommunale avgifter år**

2024

**Info kommunale avgifter**

Vann: 5 758,-

Avløp: 7 057,-

Feiing: 296,-

RTA: 4 800,-

Eiendomsskatt: 6 492,-

**Eiendomsskatt**

Kr 6 492

**Eiendomsskatt år**

2024

**Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene.

**Formuesverdi primær**

Kr 966 349

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 672 126

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Årlig velavgift**

Kr 350

**Velforening**

Svartjennlia velforening.

Eirik Storm Olsen er kontaktperson i velet.

Selger opplyser om at kostnaden knyttet til veivedlikehold og brøyting vil være 350,- årlig fra januar 2025.

Vel avgiften kan endre seg.

**Tilbud lånefinansiering**

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

**OFFENTLIGE FORHOLD****Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4213/59/376:

08.11.2024 - Dokumentnr: 2215010 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sørmeqleren AS

Org.nr: 944 121 331

---

Elektronisk innsendt

26.05.2014 - Dokumentnr: 421383 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4213 Gnr:59 Bnr:341

01.01.2020 - Dokumentnr: 1837179 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0914 Gnr:59 Bnr:376

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 06.01.2015. Ferdigattesten gjelder Svarttjennlia 15. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det avviker deler av plasseringen av innvendige lettvegger og dørplasseringer med fremlagte tegninger. Eksisterende loftstue er ikke definert på tegningene. Det er opprinnelig inntegnet bod i tilknytning til stue. Bodan har utgått til fordel for større stue. Plassering av dør til soverommet er endret og delevegg mellom stue og kjøkken er åpnet, til fordel for åpen løsning. Utvendig: Ettermonterte vegger i tilknytning til carporten og opparbeidet støttemur av naturstein og stakittgjerde fremgår ikke av tilgjengelige tegninger. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

06.01.2015.

### **Vei, vann og avløp**

Vei. Privat. Selger opplyser om at kostnaden knyttet til veivedlikehold og brøyting vil være 350,- årlig fra januar 2025.

Vann. Offentlig. Det er ikke montert vannmåler.

Avløp. Offentlig.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan Bebyggelsesplan for Valbergheia - B9, datert 14.06.2011. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke boplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

I Tvedestrand kommunene er det nullgrenseforskrift med en geografisk avgrensning. Dette innebærer boplikt på Sandøya, Lyngør og Borøya. Reglene om nedsatt konsesjonsgrense gjelder ikke i området denne boligen ligger i, men fordi deler av kommunen har nedsatt konsesjonsgrense, må kjøper undertegne et egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet. Megler sender skjemaet til kommunen for registrering, og kommunen bekrefter at eiendommen ligger utenfor området som har nedsatt konsesjonsgrense. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjemaet kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## KONTRAKTSGRUNNLAG

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

### Prisantydning

Kr 3 400 000

### Totalpris

Kr 3 502 500

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 400 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

85 000,00 (Dokumentavgift)  
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))  
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
86 000,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))  
102 500,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))  
-----

3 486 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

3 502 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

### **Overtakelse**

Etter avtale.

### **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

### **Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på

hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormegleren.no/personvern](http://sormegleren.no/personvern)

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til 2,20 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.500,-, oppgjørshonorar kr 10.900,-, grunnpakke markedsføring kr 14.950,- og visning kr 1.500,- pr. stk.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 115 650,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

### **Selger**

Joachim Sonesen Bodin

### **Oppdragsansvarlig**

Louise Tallaksen

Eiendomsmegler

[louise.arneberg@sormegleren.no](mailto:louise.arneberg@sormegleren.no)

Tlf: 476 57 250

### **Ansvarlig megler**

Louise Tallaksen

Eiendomsmegler

[louise.arneberg@sormegleren.no](mailto:louise.arneberg@sormegleren.no)

Tlf: 476 57 250

Sørmeqleren AS, avd. Tvedestrand, Hovedgata 26

4900 Tvedestrand

Tlf: 371 43 000

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

### **Salgsoppgavedato**

11.12.2024

---



Parkering på egen tomt, samt i carport



Enkel adkomst



Velkommen inn! Det første som møter deg er en romslig og praktisk hall med god plass til oppbevaring



Videre inn i stuen på hovedplan



Det er varmepumpe i stuen. Videre er det ett soverom på hovedplan



Soverom på hovedplan



Stue og kjøkken i åpen løsning





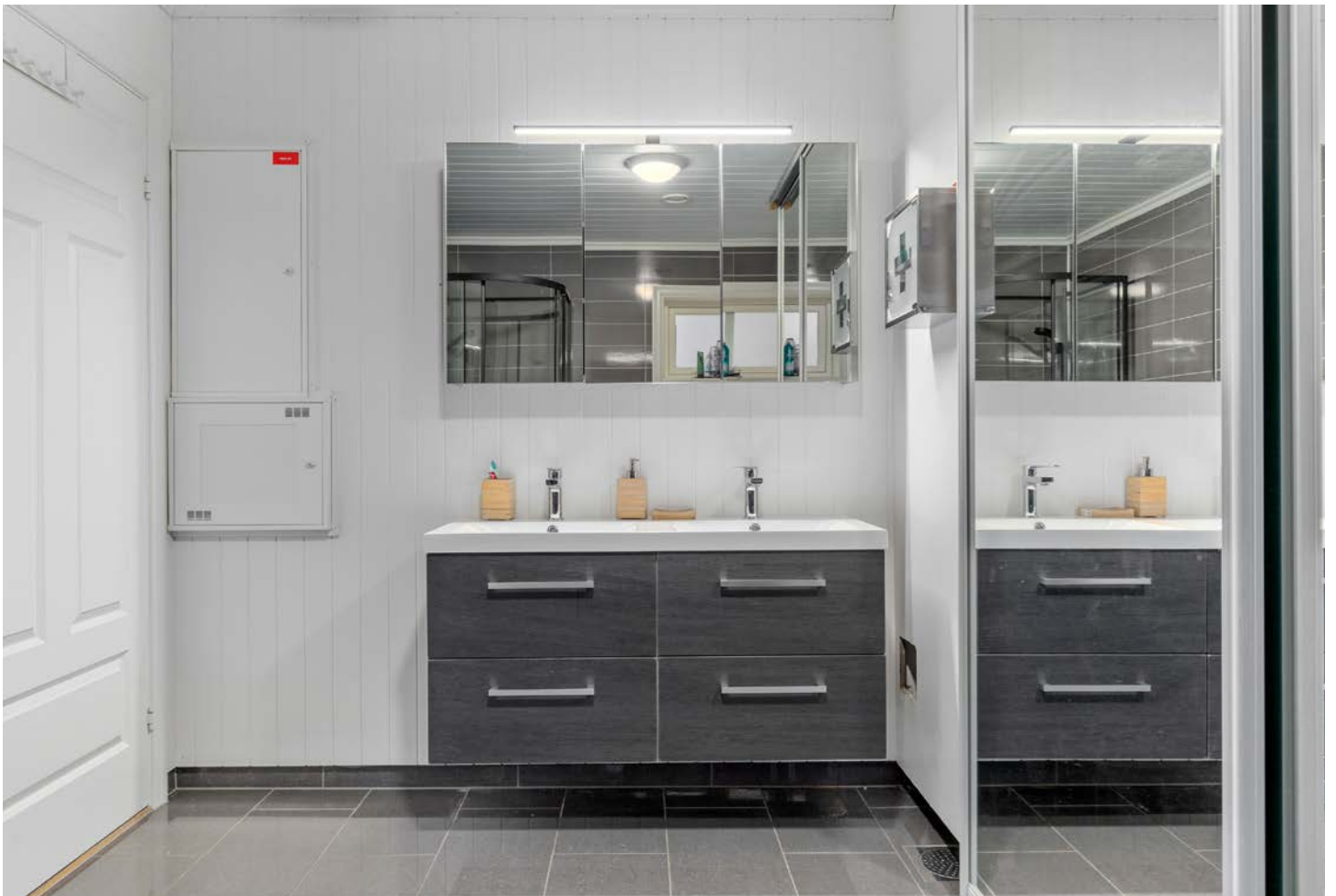
Verandadør ut til en romslig veranda - noe som skaper en forlengelse av stuen på sommerstid



Kjøkkenet er innredet med fabrikkfremstilt innredning med underskaper, overskap og høyskap. Innredningen har malte fronter. Det er godt med skap og benkeplass



Baderommet i hovedetasjen. Bad/vaskerommet er utført med elektrisk gulvvarme



Servantinredning med 2 servanter, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin





Soverom



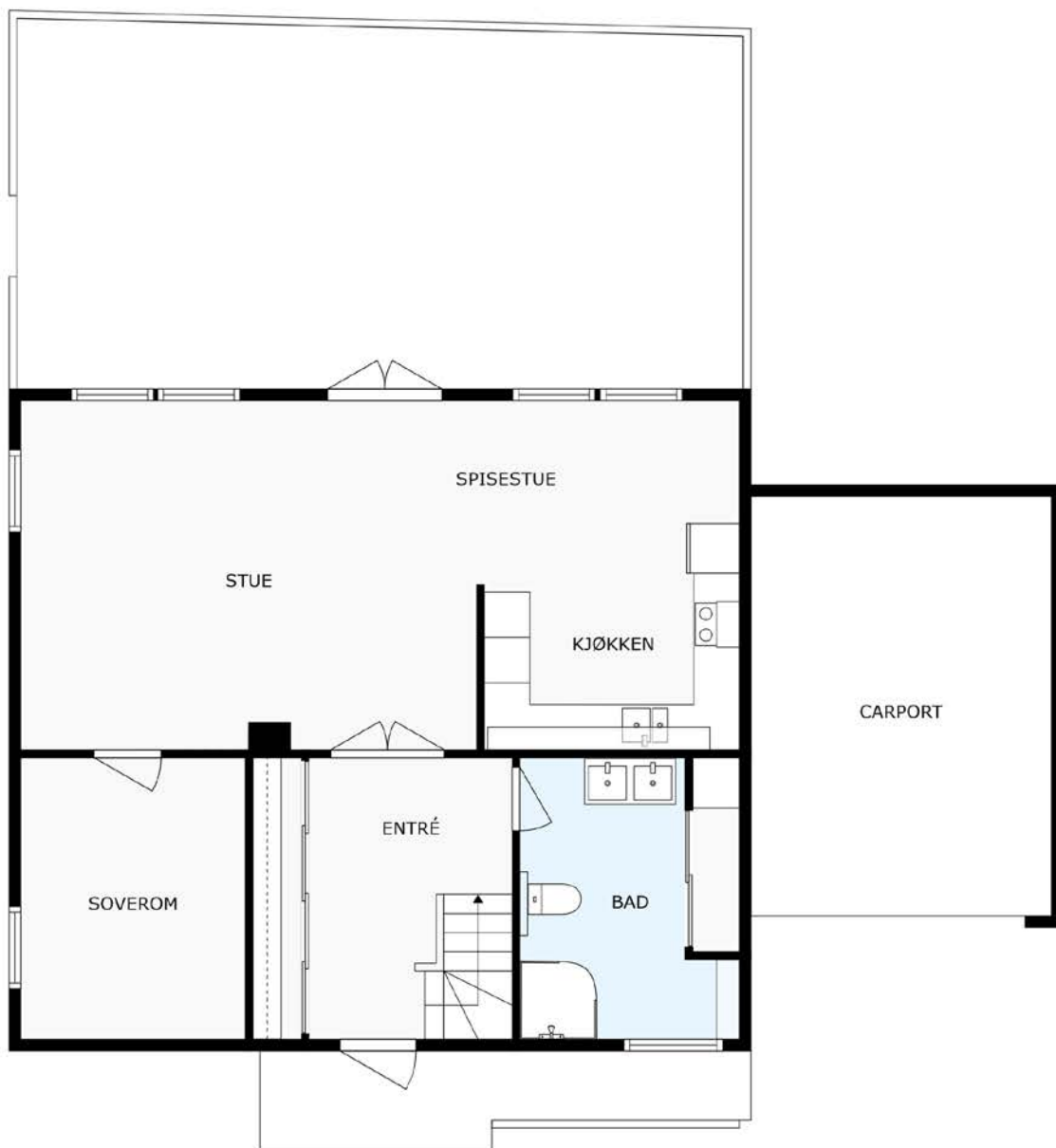
Soverom

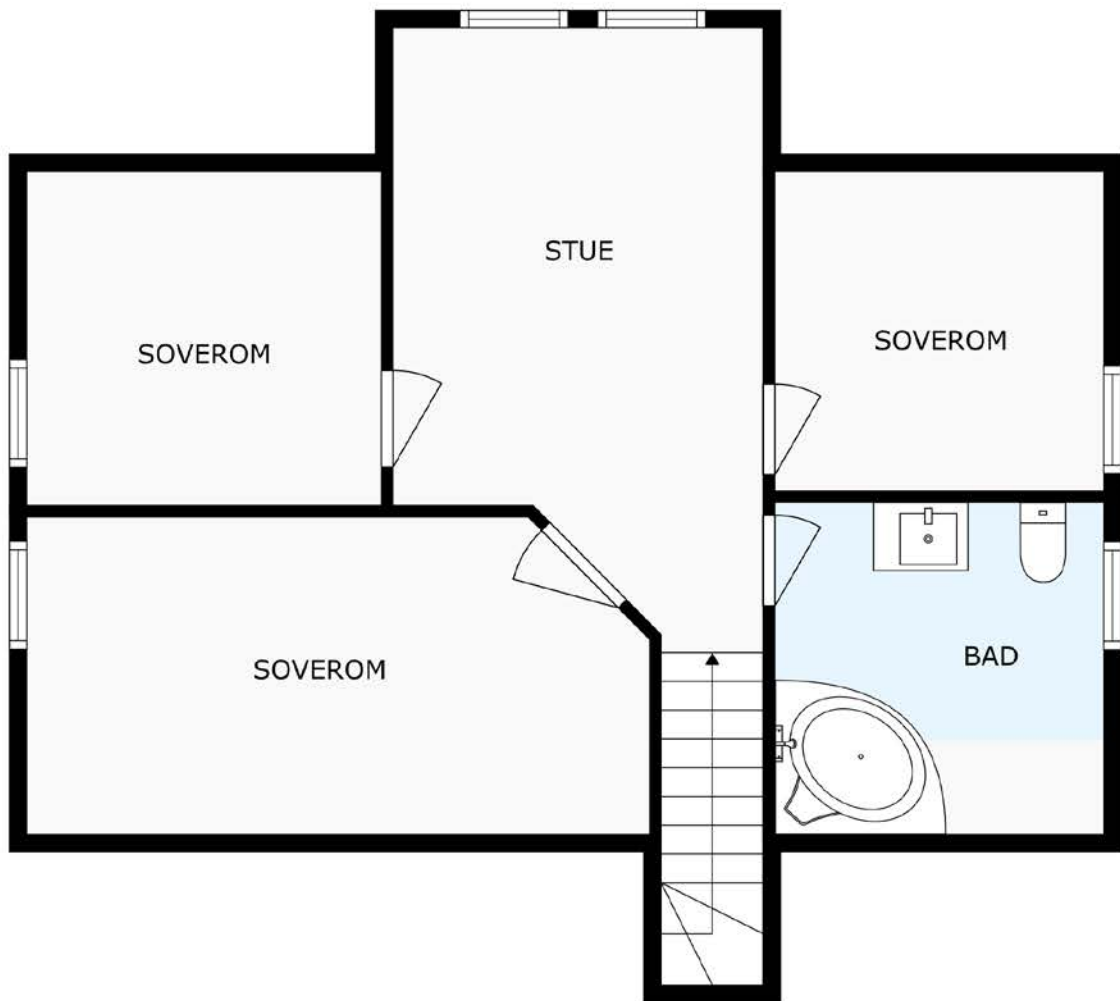


Baderommet i loftsetasjen



Svært praktisk med eget badrom i loftsetasjen i tilknytning til soverommene. Veggflatene i tilknytning til badekaret er utført med våtromsplater





# Nabolagsprofil

Svarttjennlia 15 - Nabolaget Tvedestrand nordre - vurdert av 12 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Svarttjennbakken Linje 152, 153	11 min	0.9 km
Tvedestrand rutebilstasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min	1.8 km
Grenstøl bussterminal Linje F5	8 min	4.8 km
Kristiansand Kjevik	1 t 7 min	
Sandøya Haven Linje 194	6.7 km	

## Skoler

Tvedestrand barneskole (1-7 kl.) 427 elever, 23 klasser	20 min	1.5 km
Lyngmyr skole (8-10 kl.) 247 elever, 18 klasser	21 min	1.5 km
Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser	6 min	3.3 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	24 min	27.2 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Naboskapet

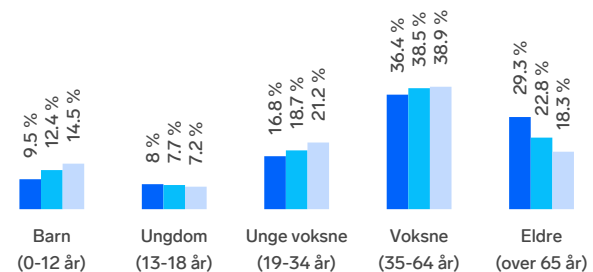
Godt vennskap 79/100



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tvedestrand nordre	957	525
Tvedestrand	2 764	1 524
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager



Lyngbakken barnehage (1-5 år) 84 barn	17 min	1.3 km
Bronsbu barnehage (1-5 år) 83 barn	6 min	3.5 km
Blåbærskogen naturbarnehage (0-5 år) 21 barn	6 min	3.6 km

## Dagligvare

Rema 1000 Grenstøl	20 min	
Coop Extra Tvedestrand PostNord	20 min	1.6 km



## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 93/100

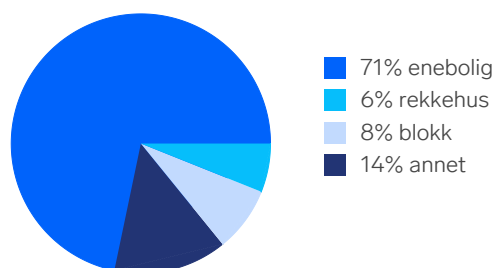
 **Trafikk**  
Lite trafikk 92/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 89/100





## Sport

- |  |  |
|--|--|
|  Valbergheia                            | 5 min     |
| Ballspill, sandvolleyball  | 0.4 km   |
|  Aktivitetsområde Lyngbakken barne... | 17 min  |
| Ballspill  | 1.3 km   |
|  Aktivitetshuset                      | 22 min  |
|  SKY Fitness Tvedestrand              | 6 min   |

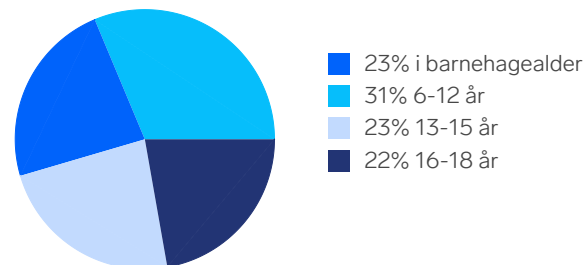
## Boligmasse



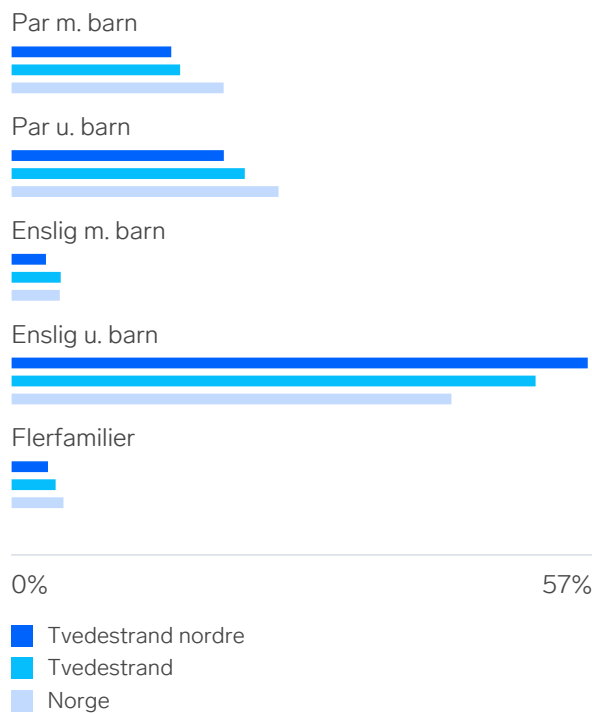
## Varer/Tjenester

- |   |  |
|---|--|
|  Grisen Storsenter       | 6 min   |
|  Vitusapotek Tvedestrand | 22 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



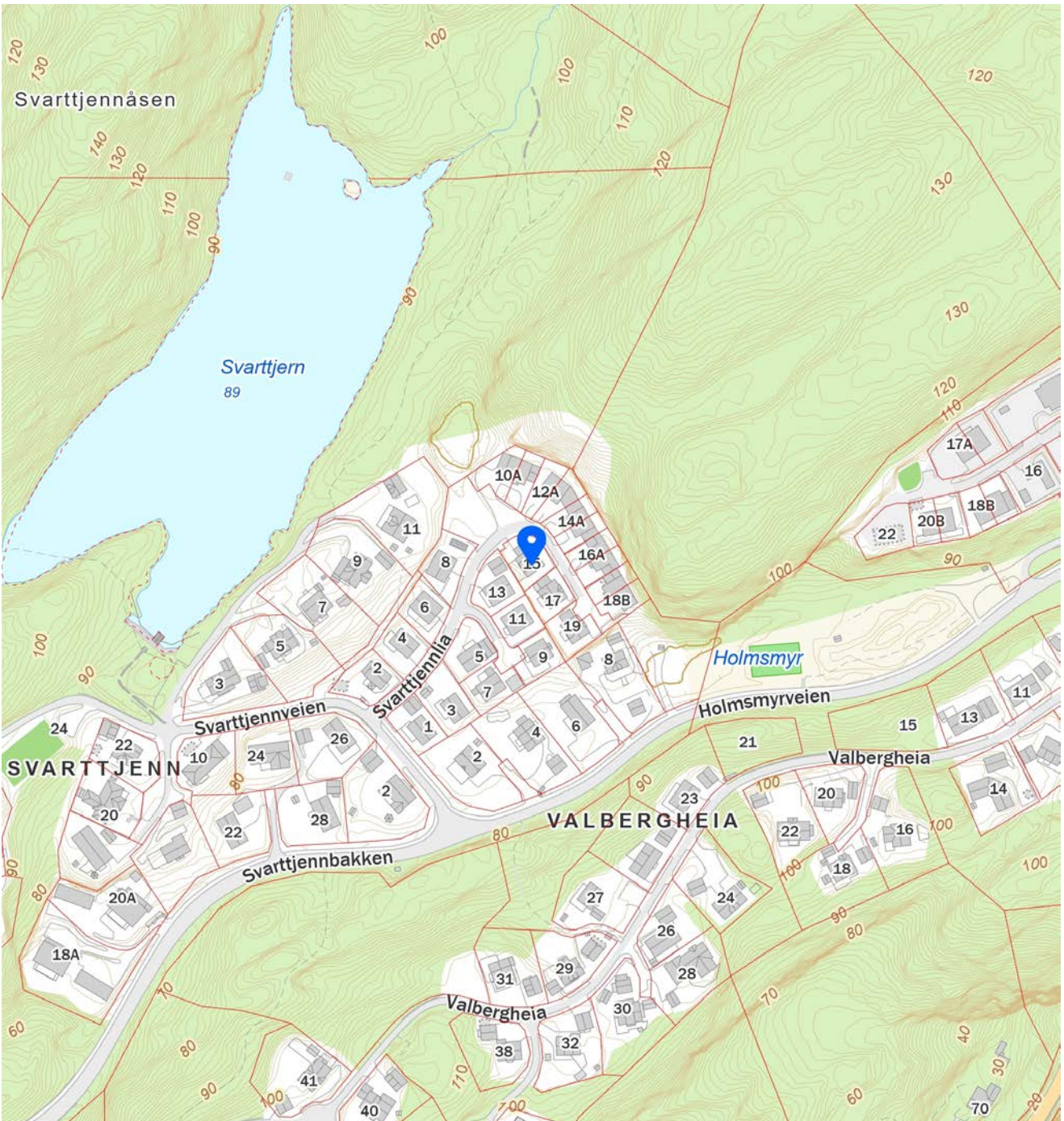
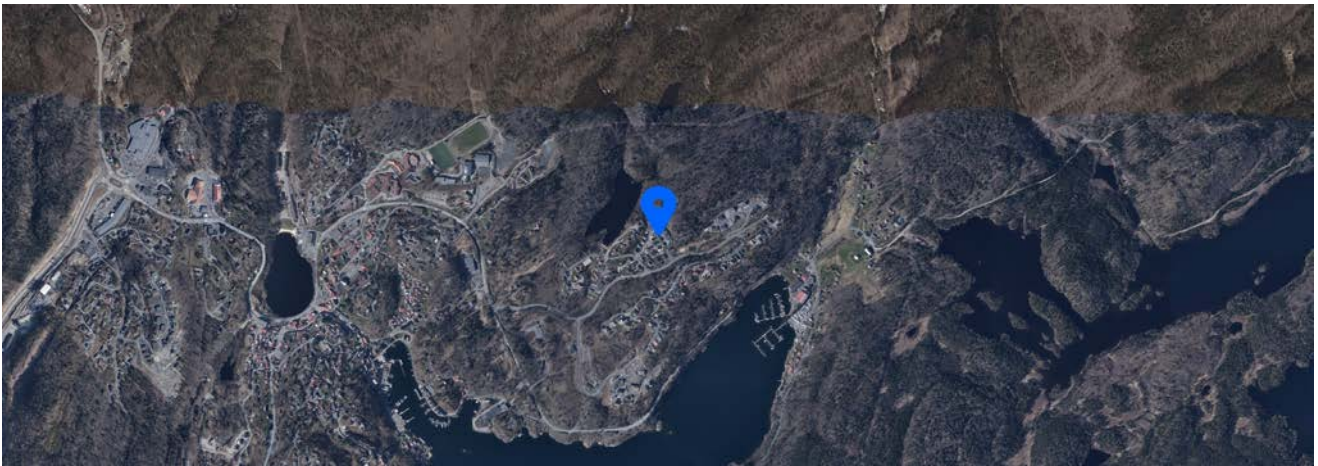
## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%





# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Svarttjennlia 15, 4904 TVEDESTRAND

 TVEDESTRAND kommune

 # gnr. 59, bnr. 376

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m<sup>2</sup> BRA-i: 131 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.11.2024

Rapportdato: 10.12.2024

Oppdragsnr.: 20201-1565

Referansenummer: IW2061

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen

Sertifisert Takstingeniør: Espen Martinsen

Vår ref:



Takstmann  
*Espen Martinsen*  
Takstingeniør – Byggmester  
Tlf: 975 91 411 Epost: [espmarti@live.no](mailto:espmarti@live.no)



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstmann Espen Martinsen

Takstmann  
*Espen Martinsen*  
Takstingeniør – Byggmester

Rapportansvarlig

*Espen Martinsen*

Espen Martinsen  
Uavhengig Takstingeniør  
espmarti@live.no  
975 91 411



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 2014, oppført i to etasjer og tilhørende carport. Boligen har normal standard.

Boligens loftsetasje ble innredet i etterkant av overtakelse. I følge eier er innredningsarbeidene utført ved ufaglært egeninnsats, med unntak av el-installasjoner og røropplegg/vvs-opplegg. Det foreligger ikke FDV-dokumentasjon (Forvaltning, drift og vedlikehold) for bygningsdeler, overflater og installasjoner.

Det mangler snøfangere langs deler av takfoten. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende ventilering og våtrommene i boligen.

Byggtekniske kommentarer er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

### Loftsetasjen:

Det er den faktiske bruken som legges til grunn for rombenevnelsene og arealberegningen. Eksisterende bod i tilknytning til den nordvestlige delen av loftsetasjen er omsøkt som soverom. Rommet ble benyttet som bod på befaringstidspunktet og er derfor inkludert i beregningen av boligens sekundærromsarealer (S-Rom). Videre avviker deler av plasseringen av innvendige lettvegger og dørplasseringer med fremlagte tegninger. Eksisterende loftstue er ikke definert på tegningene.

### Hovedetasjen:

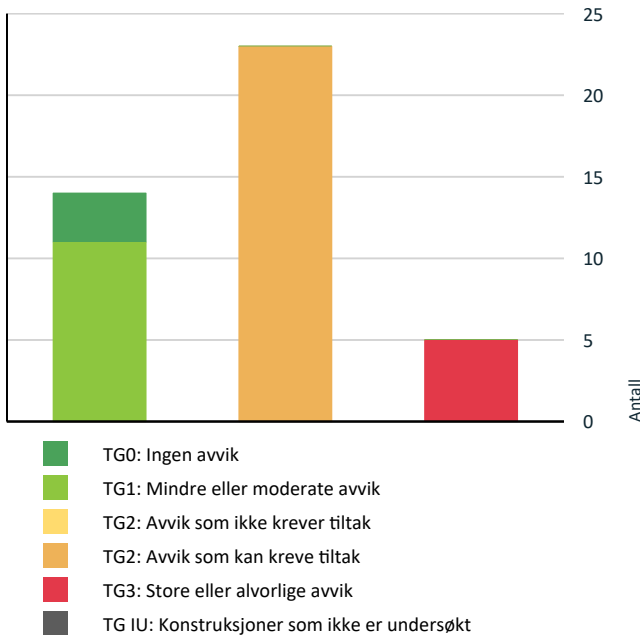
Det er opprinnelig prosjektert / inntegnet bod i tilknytning til stue. Bodan har utgått til fordel for større stue. Plassering av dør til soverommet er endret og delevegg mellom stue og kjøkken er åpnet, til fordel for åpen løsning.

### Utvendig:

Ettermonterte vegger i tilknytning til carporten og opparbeidet støttemur av naturstein og stakittgjerde fremgår ikke av tilgjengelige tegninger.

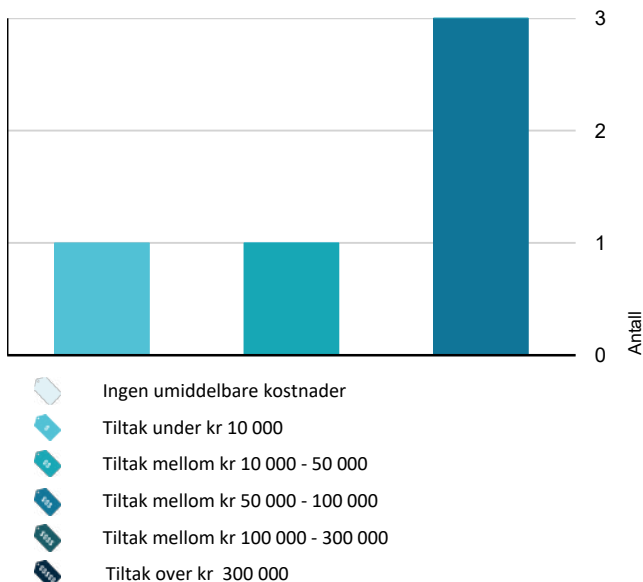
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann, tilknyttet Norsk Takst.

Spørsmål som vedrører rapportens innhold og boligens tilstand kan rettes til:

Takstmann Espen Martinsen på e-post: [espmarti@live.no](mailto:espmarti@live.no) eller tlf: 975 91411.

Mandat:

Utarbeidelse av tilstandsrapport for bolig.

Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnedes skjønnsmessige vurdering.

Forskriftsbrudd ut over det som er kommentert i rapporten, er ikke vurdert.

Det er kun Tilstandsgrad 3 (TG:3) som er kostnadestimert i rapporten. Kjøper må derfor være oppmerksom og bevisst på at bygningsdeler og installasjoner som tildeles Tilstandsgrad 2 (TG:2) også innebærer eller kan innebære kostnader for eier av bygningen.

Referansenivå settes med utgangspunkt i vurderingskriteriene for Norsk standard 3600 og tilgjengelige opplysninger om oppføringsår.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Snøfangere

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere langs deler av takfoten.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



##### Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det ble registrert motfall på deler av gulvet, sannsynligvis som følge av manglende eller feil utførelse av påstøp på undergulvet.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



##### Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen. Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Det er ikke etablert balansert avtrekksventilering i loftsetasjen (forskriftsmessig påkrevet) og det mangler tilluftsventilering på rommene i loftsetasjen.

Det ble registrert servicealarm på befaringsstidspunktet.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

Brannslukningsapparat er over 10 år. Apparatet er produksjonsmerket 2014.

Tiltak: Utskiftning av brannslukningsapparat  
Anbefalt utskiftningsintervall for røykvarsler er hvert 8-10 år.

Kostnadsestimat: 750,-



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Tomteforhold > Forstøtning i tre [Gå til side](#)

Det er avvik:

Konstruksjonen står i umiddelbar tilknytning til terreng og utsettes for direkte fuktbelastning, med påfølgende raskere nedbrytning av trematerialene. Videre er konstruksjonen utsatt for frostsprengning / press fra tilbakefylte masser. Det ble registrert svikt i tilknytning til den sydøstlige enden.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



### Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert taksteinbrekkasjer i gradrenner / overgangsrenner.



### Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Manglende innfesting av taknedløp i tilknytning til hjørne på carport.



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

Det er avvik:

Det ble registrert malingsflass / vedlikeholdsetterslep, hovedsakelig i tilknytning til vassheller. Vasshellene er ikke innfelt i kledningen og det ble registrert vridninger. Deler av ytterkledningen er utsatt for vannsprut fra tilstøtende treopparbeidelse.



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

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

Det er avvik:

Isolerte og/eller tildekkede skråtak kan være tidvis utsatt for dampgjennomgang fra tilstøtende rom, med påfølgende kondensfukt og betegnes derfor som risikokonstruksjon. Det er etablert innfelt takbelysning / spotter. Løsningen kan være medvirkende til dampgjennomgang og kondensering ved punktering / gjennomføring i dampsperrsjiktet. Det mangler inspeksjonsluker til knekotter og kryploft / øverloftet. Inspeksjonsmulighet til konstruksjonenes hulrom er forskriftsmessig påkrevet.



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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

Overflatene har vedlikeholdsbehov. Konstruksjonene ligger mot terreng / opparbeidelse og utsettes for ekstra fuktbelastning med påregnelig raskere nedbrytning av trematerialene. Terrassen er utsatt for vektbelastningen ved snørås fra taket.



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

Det er avvik:

Det mangler overgangslister i tilknytning til pipeløp i loftsetasjen. Utildekket laminatgulv mot dørterskel i loftsetasjen. Overflateslitasje i tilknytning til parkettgulv og ferdselsområdet i stue og kjøkken, hovedetasje.



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

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert om lag 17 mm horisontalavvik i bredderetningen, gjennom loftstuen.



### Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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



### Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu ligger innenfor dusjonsone / våt-sone for dusj og det er benyttet malte panelplater i våt-sone for servanter.

Badekar er anlagt / plassert på uoriginalt plassbygget anordning i tre.

## ! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

## ! Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

Komfyrvakt er ikke fastmontert. Det ble registrert svelling i benkplateskjøt.

## ! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene. Det ble registrert ufagmessig utførelse av overgangstetting mellom tettesjikt og klemring i hjelpesluket. Tettemembranen er fugetettet med silikonfuge.

## ! Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det ble registrert friksjon/treghet i trykk-knapp for hastighetsregulering.

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

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Skråtak, avtrekksventil og dør ligger innenfor våt-sone for badekaret og det er benyttet malte panelplater i våt-sone for servant. Våtromsplater har for lav høyde til gulv i forhold til produsentens monteringsveiledning.

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

Det er avvik:

Innvendig stoppekran er plassert ved innbygget varmtvannsbereder og har begrenset tilkomst. Det foreligger ikke forvaltning, drift og vedlikeholdsdokumentasjon (FDV) for anlegget.

## ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Badekar må flyttes for tilstrekkelig rens og vedlikehold av sluk. Det ble registrert ujevnheter i gulvbelegg under veggengt toalett.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det er avvik:

Det mangler dokumentasjon for løsning på kloakklufting og forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) på røropplegget.

## ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger om servicehistorikk på varmepumpen. kunnfilterrens egeninnsats.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Installasjonen er tilkoblet støpsel-kontakt.

Krav til fast tilkobling av varmtvannsberedere gjelder for ny-installasjoner med en effekt på over 2000 watt fra 2010 og over 1500 watt fra 2014 og nyere.

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i bad/vaskerom, hovedetasje.  
Tavleskapet er utført med automatsikringer.  
Tilgjengelig kursfortegnelse og anleggsdokumentasjon for det opprinnelige anlegget i boligen.

Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon for de etterinstallerte delene av anlegget eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

## ! Tomteforhold > Ringmur - Carport [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ringmuren mangler beskyttende overflate av puss eller slemming.

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Stakittgjerde/rekkverk har synlig vedlikeholdsbehov.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
2014

### Kommentar

I følge eier ble boligen innflyttet / tatt i bruk i 2014. Ferdigattesten ble for øvrig utstedt i 2015.

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Boligen har normal standard.

### Vedlikehold

Boligen har utvendig vedlikeholdsbehov.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater og takutstikket på et punkt.

Lett undertak av trefiberplater (Sutak-plater). Teknisk utførelse kan ikke vurderes uten omfattende demontering av yttertaket. Yttertaket er tekket med betongtakstein.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert taksteinbrekkasjer i gradrenner / overgangsrenner.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av takstein med brekkasjer.



### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål eller aluminium.

Fallforhold i renner er ikke vurdert.

Pipebeslag i plastbelagt stål.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Manglende innfesting av taknedløp i tilknytning til hjørne på carport.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløpsavslutninger / nedløpsvann bør ledes bort fra murverket for å unngå unødig oppfukning av trematerialer, utvasking i terrengmasser eller metning av vann og påfølgende frost.



## TE 3 Snøfangere

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere langs deler av takfoten.

### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Eventuell ettermontering av snøfangere i tilknytning til carporten medfører at takkonstruksjonen tidvis utsettes for ekstra vektbelastning og innebærer at dimensjonering og innfesting mot yttervegg må undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## TE 2 Veggkonstruksjon

# Tilstandsrapport

Undersøkelsen er foretatt ved visuell inspeksjon, fra bakkenivå.

Ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Utvendige overflater er utført med liggende malt dobbeltfalsket kledning.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert malingsflass / vedlikeholdsetterslep, hovedsakelig i tilknytning til vassheller. Vasshellene er ikke innfelt i kledningen og det ble registrert vridninger. Deler av ytterkledningen er utsatt for vannsprut fra tilstøtende treopparbeidelse.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig vedlikehold. Hovedsakelig i tilknytning til vassheller. Utbedring av vassheller med vridninger / vindskjevheter og ettermontering av innfelte overgangsbeslag mellom vassheller og ytterkledningen. Det bør også ettermonteres overgangsbeslag ved veggfoten, mellom kledning og terrassegulv / rampe.



## TE2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater og takutstikket på et punkt. Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av tildekkede / lukkede konstruksjoner.

Taket er en saltakskonstruksjon med kvist og isolerte skråtak mot innredede loftsrom.

## Vurdering av avvik:

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

Isolerte og/eller tildekkede skråtak kan være tidvis utsatt for dampgjennomgang fra tilstøtende rom, med påfølgende kondensfukt og betegnes derfor som risikokonstruksjon. Det er etablert innfelt takbelysning / spotter. Løsningen kan være medvirkende til dampgjennomgang og kondensering ved punktering / gjennomføring i dampsperresjiktet. Det mangler inspeksjonsluker til knekotter og kryploft / øverloftet. Inspeksjonsmulighet til konstruksjonenes hulrom er forskriftsmessig påkrevet.

## Konsekvens/tiltak

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

Etablere forskriftsmessige inspeksjonsluker / inspeksjonsmuligheter for brann og slukkemannskaper, samt mulighet for kontroll av konstruksjonens tilstand. Utlufting av skråtak og kotter er av betydning for å unngå kondensfukt. Konstruksjonene må holdes under oppsikt for eventuelle tilstandsendringer.

## TE1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Det må påregnes normalt løpende overflatevedlikehold og utbedring av enkelte fester for sprosser.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



## TG1 Hovedinngangsdør

Tre/trefiberdør i malt utførelse.

Dørblad og karm har noe friksjonsslitasje. Det må derfor påregnes kommende overflatevedlikehold.

Merk:

Påmontert automatisk døråpner tilhører hjelpemiddelsentralen og vil i følge eier bli demontert i forkant av overtakelse.



## TG1 Terrassedør

Tofløyet tredør i malt utførelse med 2-lag glass.

Årstall: 2015



## TG2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treterrasse med beiset rekke i tilknytning til stue. Adkomstrepos og rampe av tre ved hovedinngang. Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av lav høyde til terreng.

**Vurdering av avvik:**

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

# Tilstandsrapport

Overflatene har vedlikeholdsbehov. Konstruksjonene ligger mot terreng / opparbeidelse og utsettes for ekstra fuktbelastning med påregnelig raskere nedbrytning av trematerialene. Terrassen er utsatt for vektbelastningen ved snøras fra taket.

## Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

Overflatevedlikehold gulv og rekker. Det må lages åpninger / avstandsspalte mellom terreng og trekonstruksjoner for å unngå unødig fuktbelastning og påfølgende råteskader. Konstruksjonene må sikres mot terrengfukt som forebyggende tiltak mot råteskader.



## INNSENDIG

### 1 TG 2 Overflater

Tilstandsgraden på innvendige overflater vurderes hovedsakelig ut fra skader og synlig slitasje, uavhengig av alder og modernitet.

Innvendige gulver er utført med laminat, parkett og fliser.  
Veggflatene er utført med malte panelplater  
Det er benyttet malt trefiberpanel i tak / himlinger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler overgangslister i tilknytning til pipeløp i loftsetasjen. Utildekket laminatgulv mot dørterskel i loftsetasjen. Overflateslitasje i tilknytning til parkettgulv og ferdselsområdet i stue og kjøkken, hovedetasjen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Eventuelle kosmetiske oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

### 1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller / Bjelkelag i tre.  
Betonggulv mot grunnen i hovedetasjen.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert om lag 17 mm horisontalavvik i bredderetningen, gjennom loftstuen.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

## TG 2 Radon

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger eller dokumentasjon som omfatter radonmålinger eller radontiltak.

Eiendommen ligger i et område med lav/moderat grad av radonforekomster, i henhold til Nasjonalt aktsomhetskart for radon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

Pipe:

Elementpipe med pussede og malte overflater.

Ingen åpenbare sviktsymptomer.

Det ikke installert ildsted / vedfyring i boligen. Eventuell ettermontering av ildsted må innmeldes til kommunens brann / feiervesen. Videre må det rekvireres tilsyn på pipeløpet og vurdering om det må ettermonteres ildfast plate under sotluke.



## TG 1 Innvendige trapper

Svingtrapp i tre med malte vanger og lakkede gangtrinn.



## TG 1 Innvendige dører

Malte lettdører med tilluftsspalter mellom dørblad og terskel.



# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Kombinert bad/vaskerom i boligens hovedetasje.  
Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.



### HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

#### Overflater vegger og himling

Veggflatene mot dusjsonen er utført med våtromsplater. Øvrige veggflater er utført med malte panelplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu ligger innenfor dusjsonen / våt-sone for dusj og det er benyttet malte panelplater i våt-sone for servanter.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler varsom bruk for å unngå unødig fuktbelastning mot overflater som ikke er utført med vanntette sjikt.

### HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

#### Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Bad/vaskerommet er utført med elektrisk gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Videre bruk av dusjkabinett og det kan med fordel ettermonteres automatisk lekkasjestopper / waterguard i tilknytning til terskelområdet.

# Tilstandsrapport

## HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

### TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Nedstøpt plastsluk i gulv med ukjent utførelse av tettesjikt.  
Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene. Det ble registrert ufagmessig utførelse av overgangstetting mellom tettesjikt og klemring i hjelpesluket. Tettemembranen er fugetettet med silikonfuge.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Videre bruk av dusjkabinett, jevnlig rens og vedlikehold av sluk og ettermontere automatisk lekkasjestopper som forebyggende tiltak mot eventuelle lekkasjer eller utilsiktet vannsøl fra våtromsinstallasjoner. Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med det foregående avsnittet: Overflater gulv.

## HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

### TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med 2 servanter, vegghengt toalet, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det ble registrert noe redusert vanntrykk fra den ene servantkranen.

## HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

### TE 1 Ventilasjon

Avtrekksventil tilknyttet balansert boligventilasjon. Det er etablert tilluftsspalte mellom dørrblad og terskel.

## HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

### TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med inspeksjon og fuktmåling er foretatt fra tilstøtende entre, mot dusjsonen. Det er ikke avdekket skadelige fuktverdier i hulltakingsområdet, ved måling av trefukttinnhold.



Hulltaking - Fuktmåling - Tørr konstruksjon i hulltakingsområdet.

## LOFTSETASJE > BAD

### Generell

Baderom i boligens loftsetasje.  
Det foreligger ikke dokumentasjon for våtromsarbeidene.

# Tilstandsrapport



## LOFTSETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene i tilknytning til badekaret er utført med våtromsplater. Øvrige veggflater er utført med malte panelplater.

#### Vurdering av avvik:

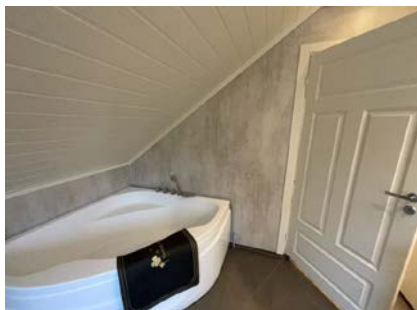
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Skråtak, avtrekksventil og dør ligger innenfor våt-sone for badekaret og det er benyttet malte panelplater i våt-sone for servant. Våtromsplater har for lav høyde til gulv i forhold til produsentens monteringsveiledning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler varsom bruk for å unngå unødig fuktbelastning mot overflater som ikke er utført med vanntette sjikt eller gjennomføringer.



## LOFTSETASJE > BAD

### TG 3 Overflater Gulv

Gulvbelegg med oppkant.  
Oppvarming er med panelovn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det ble registrert motfall på deler av gulvet, sannsynligvis som følge av manglende eller feil utførelse av påstøp på undergulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovring, påse at våtromsgulvet bygges med riktig fall til sluk. Dette vil eventuelt innebære ombygging av gulvet. Det kan med fordel ettermonteres automatisk lekkasjestopper ved terskel, som forebyggende tiltak mot eventuelle fremtidige lekkasjer.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## LOFTSETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Nedstøpt plastsluk i gulv med ukjent utførelse av tettesjikt.  
Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Badekar må flyttes for tilstrekkelig rens og vedlikehold av sluk. Det ble registrert ujevnheter i gulvbelegg under vegghengt toalett.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badekar må flyttes for jevnlig rens og vedlikehold av sluk, for å unngå tilstopping i sluk med påfølgende høy vannstand og belastning mot klemring og tettesjikt.

## LOFTSETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning, vegghengt toalett og badekar.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Badekar er anlagt / plassert på uoriginalt plassbygget anordning i tre.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler etablering av inspeksjonsmulighet og eventuelt etterinstallere automatisk lekkasjestopper som forebyggende tiltak mot fremtidige lekkasjer. Videre anbefales etablering av fast anlegg for plassering av badekar.

## LOFTSETASJE > BAD

### Ventilasjon

Avtrekkventil tilknyttet ventilasjonsanlegget. Det er etablert tilluftsspalte mellom dørbblad og terskel.

## LOFTSETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med inspeksjon og fuktmåling er foretatt fra tilstøtende bod, i delegg mot toalett og servant. Det er ikke avdekket skadelige fuktverdier i hulltakingsområdet, ved måling av trefukttinnhold.



Hulltaking - Fuktmåling - Tørr konstruksjon i hulltakingsområdet.

## KJØKKEN

## HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

Stue og kjøkken i åpen løsning.

# Tilstandsrapport

## Innredning:

Fabrikkfremstilt innredning med underskaper, overskap og høyskap. Innredningen har malte fronter.

## Utstyr: (ikke funksjonstestet)

Integrert koketopp, komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøøl frys.

## Vurdering av avvik:

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

Komfyrvakt er ikke fastmontert. Det ble registrert svelling i benkplateskjøt.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Fastmontering av komfyrvakt og ettermontering av automatisk lekkasjestopper (forskriftsmessig påkrevet). Forsegling av benkplateskjøt for å unngå unødig fuktbelastning.

Eventuelle kosmetiske oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.



## HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

### Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast ut.

## Vurdering av avvik:

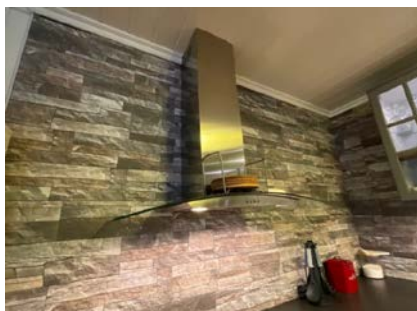
- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det ble registrert friksjon/treghet i trykk-knapp for hastighetsregulering.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av trykk-knapp. Normal rens og vedlikehold av filter og avkastslange.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Boligen har skjult vann og avløpsanlegg med vannfordelerskap og varmtvannsbereder i bad/vaskerommet. Synlige vannrør/trykkør i plast (rør i rør).

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

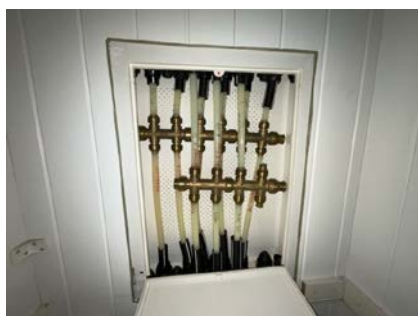
- Det er avvik:

Innvendig stoppekran er plassert ved innbygget varmtvannsbereder og har begrenset tilkomst. Det foreligger ikke forvaltning, drift og vedlikeholdsdokumentasjon (FDV) for anlegget.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig. Etablere enkle tilkomst til innvendig stoppekran.



## TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er avvik:

Det mangler dokumentasjon for løsning på kloakklufting og forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) på røropplegget.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig. Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for vurdering av løsning for utlufting av avløpsanlegget. Manglende tilgjengelig stakeluke medfører at innvendige sluk eventuelt må benyttes for staking i avløpsrør.

## TG 3 Ventilasjon

Balansert boligventilasjon med varmegjenvinner, tilknyttet boligens hovedetasje og avtrekk i badrom, loftsetasje. Anlegget var i drift på befaringstidspunktet. Utløpt garantitid for installasjonen.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Det er ikke etablert balansert avtrekksventilering i loftsetasjen (forskriftsmessig påkrevet) og det mangler tilluftventilering på rommene i loftsetasjen.

Det ble registrert servicealarm på befaringstidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.
- Anlegget må sjekkes av fagperson.

Anbefaler å kontakte ventilatør for service på det eksisterende anlegget. Videre anbefales etablering av abonnementsavtale for periodisk utskiftning av pollenfiltre. Anbefaler etterkontroll av ventilåpninger / instillinger for tilluft og avtrekk.

Det må prosjekteres og etableres ventilering i tilknytning til oppholdsrommene i loftsetasjen.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TE 2 Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe, produksjonsmerket 2013. Utløpt garantitid.  
Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet.

**Årstall:** 2013

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger om servicehistorikk på varmepumpen. kunnfilterrens egeninnsats.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å kontakte forhandler / servicepersonell for rekvirering av service og informasjon om fremtidige service og vedlikeholdsintervaller.



## TE 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder (Ca 200 liter) er plassert i bad/vaskerommet.  
Berederen er produksjonsmerket 2014.

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Installasjonen er tilkoblet støpsel-kontakt.

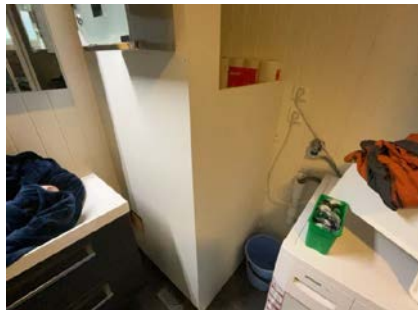
Krav til fast tilkobling av varmtvannsberedere gjelder for ny-installasjoner med en effekt på over 2000 watt fra 2010 og over 1500 watt fra 2014 og nyere.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Videre bør det etableres mulighet enklere tilgang / raskere demontering av omsluttende kasse.

# Tilstandsrapport



## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i bad/vaskerom, hovedetasje.

Tavleskapet er utført med automatsikringer. Tilgjengelig kursfortegnelse og anleggsdokumentasjon for det opprinnelige anlegget i boligen.

Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon for de etterinstallerte delene av anlegget eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2014 oppdatert/utvidet 2014/2015**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

**ja, se punkt 1**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei kontroll utført, men rapport er ikke mottatt**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, brannspill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Ukjent**



# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Vurderingene som fremgår beror på tilgjengelig og fremlagt dokumentasjon eller manglende tilgjengelig dokumentasjon, i kombinasjon med besiktigelse av tilgjengelige anleggsdeler og selgers opplysninger.

Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon på de etterinstallerte delene av anlegget, eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

Anbefaler å kontakte el-takstmann eller autorisert installatør for gjennomgang og vurdering av tiltak på eldre og/eller udokumenterte el-anlegg, etablert etter 01.01.1999.

Eventuell tilstandsrapport på el-anlegget må rekvireres av el-takstmann.



## Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat er over 10 år. Apparatet er produksjonsmerket 2014.

Tiltak: Utskiftning av brannslukningsapparat

Anbefalt utskiftningsintervall for røykvarsler er hvert 8-10 år.

Kostnadsestimat: 750,-

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

Nei

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

Ja

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det visuelle inntrykket tilsier at bygningen er oppført på sprengsteinsmasser over fjellgrunn, bak forstøtningsmurer i naturstein. Grunnundersøkelser ut over observasjoner på stedet er ikke foretatt.

### TE 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Betongsåle er etablert på opparbeidet terrengnivå, uten tilbakefylling. Det er derfor ingen krav til vertikal fuktsikring. Det forutsettes for øvrig at sålen er utført med kapillærbrytende sjikt. Overvann ledes sannsynligvis bort fra tomten i drenerende masser og følger området topografi. Ingen synlige eller åpenbare tegn til overvannsproblematikk.

### TE 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate med ringmur av fylte ringmurselementer. Ringmurselementene fungerer som forskaling, ringmur og kuldebrobryter. Utsiden av elementene er tildekket med fiberarmert betongplate. Setninger, sprekker og riss i elementene kan ikke uten videre vurderes uten demontering og destruktive inngrep i elementene, eller ved vesentlige setningsavvik.



### TE 2 Ringmur - Carport

Ringmur av lettklinkerblokker.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ringmuren mangler beskyttende overflate av puss eller slemming.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påføre beskyttende puss eller slemming på utvendig side av ringmuren.

### TE 2 Forstøtningsmurer

Tomten er opparbeidet med forstøtningsmurer i naturstein, med tilhørende stakittgjerde.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Stakittgjerde/rekkverk har synlig vedlikeholdsbehov.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

# Tilstandsrapport

Vedlikehold av rekkverk/stakittgjerde over støttemur.



## TG 0 Terrenghold

Hoveddelen av tomten er flatplanert. Ingen åpenbare symptomer som indikerer overvannsproblematikk.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger er nedgravet og/eller skjult under terrengflater. Utvendige vann og avløpsledninger er derfor ikke fysisk kontrollert eller vurdert. Vurderingen beror utelukkende på tilgjengelige opplysninger om anleggets alder og naturlig slitasje. Det fremkommer ingen opplysninger som tilsier at det har vært frostproblematikk, tilbakeslag eller utfordringer med vanntrykket. Utvendig stoppekran er ikke lokalisert, anvist eller vurdert.

## TG 3 Forstøtning i tre

Enkel opparbeidet nivåforskjell med forblending av trematerialer mot tilbakefylte masser.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen står i umiddelbar tilknytning til terreng og utsettes for direkte fuktbelastning, med påfølgende raskere nedbrytning av trematerialene. Videre er konstruksjonen utsatt for frostsprengning / press fra tilbakefylte masser. Det ble registrert svikt i tilknytning til den sydøstlige enden.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av forstøtningsløsningen med murverk av betong, fylte betongstein eller annen opparbeidelse.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# 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

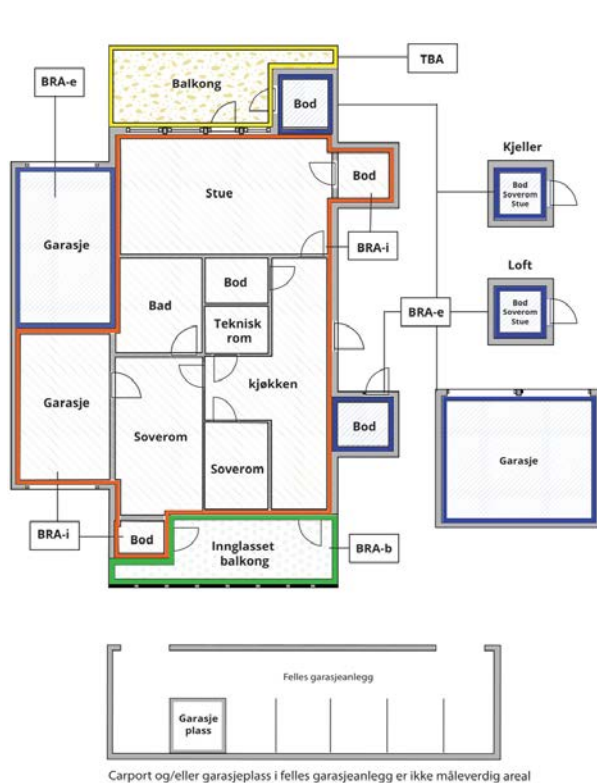
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftsetasje	48			48	
Hovedetasje	83			83	50
<b>SUM</b>	<b>131</b>				<b>50</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>131</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Loftstue , Soverom 1, Soverom 2, Bod , Bad		
Hovedetasje	Entré , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , Soverom		

### Kommentar

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm. Deler av arealet under skråtakene i boligens loftsetasje er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Terskelhøyder mellom rommene i loftsetasjen og i tilknytning til bad/vaskerommet i hovedetasjen er høyere enn kravet som fremgår av gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK-10)

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Loftsetasjen:

Det er den faktiske bruken som legges til grunn for rombenevnelsene og arealberegningen. Eksisterende bod i tilknytning til den nordvestlige delen av loftsetasjen er omsøkt som soverom. Rommet ble benyttet som bod på befaringstidspunktet og er derfor inkludert i beregningen av boligens sekundærromsarealer (S-Rom). Videre avviker deler av plasseringen av innvendige lettvegger og dørplasseringer med fremlagte tegninger. Eksisterende loftstue er ikke definert på tegningene.

Hovedetasjen:

Det er opprinnelig prosjektert / inntegnet bod i tilknytning til stue. Boden har utgått til fordel for større stue. Plassering av dør til soverommet er endret og delevegg mellom stue og kjøkken er åpnet, til fordel for åpen løsning.

Utvendig:

Ettermonterte vegger i tilknytning til carporten og opparbeidet støttemur av naturstein og stakittgjerde fremgår ikke av tilgjengelige tegninger.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	125	6

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.11.2024	Joachim Sonesen Bodin	Kunde
	Espen Martinsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4213 TVEDESTRAND	59	376		0	444.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Svarttjennlia 15

### Hjemmelshaver

Bodin Joachim Sonesen

## Eiendomsopplysninger

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet det kommunale avløpsnett.

### Om tomten

Tomtearealet som fremkommer av rapporten innhentes automatisk fra eiendomsregisteret. Arealet er ikke kontrollert mot eiers målebrev.

## Siste hjemmelsovergang

### År

2015

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Oppdragsbekreftelse.			Gjennomgått		Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.			Gjennomgått		Nei
Tegning. Datert 13.04.2013			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest. Datert 06.01.2015			Gjennomgått		Nei
FDV-dokumentasjon. Forvaltning, drift og vedlikehold.		Det er ikke utarbeidet FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) for boligen.	Finnes ikke		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, og 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 boenheter, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheter, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheter, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheter kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IW2061>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Svarttjennlia 15, 4904 TVEDESTRAND

10 Nov 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Svarttjennlia 15	Svarttjennlia 15	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

1.05.2014

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring-39, 7131194

## Informasjon om selger

Hovedselger

Bodin, Joachim Sonesen

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2015

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Kledning

## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Elektrisitet

---

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Fjernet ovnen



## Sopp og skadedyr

---

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?  
Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?  
 Ja  Nei
- 25.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid
- 25.1.2 Årstall  
2015
- 25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært
- 25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte  
Det ble bygd soverom oppe i 2 etasje
- 25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?  
 Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?  
 Ja  Nei
- 27 Er det utført radonmåling?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?  
Testet radon i 2017, den gang fikk jeg bare beskjed om at det ikke var Tenges til radon i huset
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

**30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

**31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 94249983**

# Egenerklærings skjema

Name: **Bodin, Joachim Sonesen**      Date: **2024-11-10**

Identification  
 **Bodin, Joachim Sonesen**

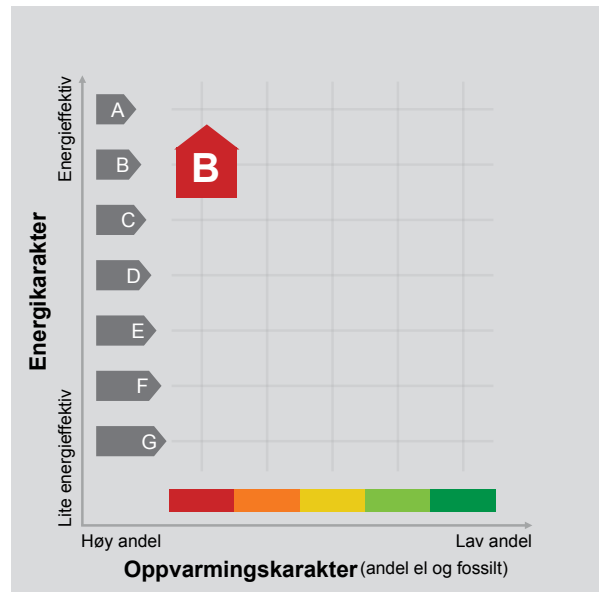


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



# ENERGIATTEST

Adresse	Svarttjennlia 15
Postnummer	4904
Sted	TVEDESTRAND
Kommunenavn	Tvedestrand
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	376
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300468580
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-51269
Dato	15.11.2024



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Tiltak utendørs**
- **Tidsstyring av panelovner**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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


<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	2014
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	135
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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


(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Riktige opplysninger om energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### **Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer**

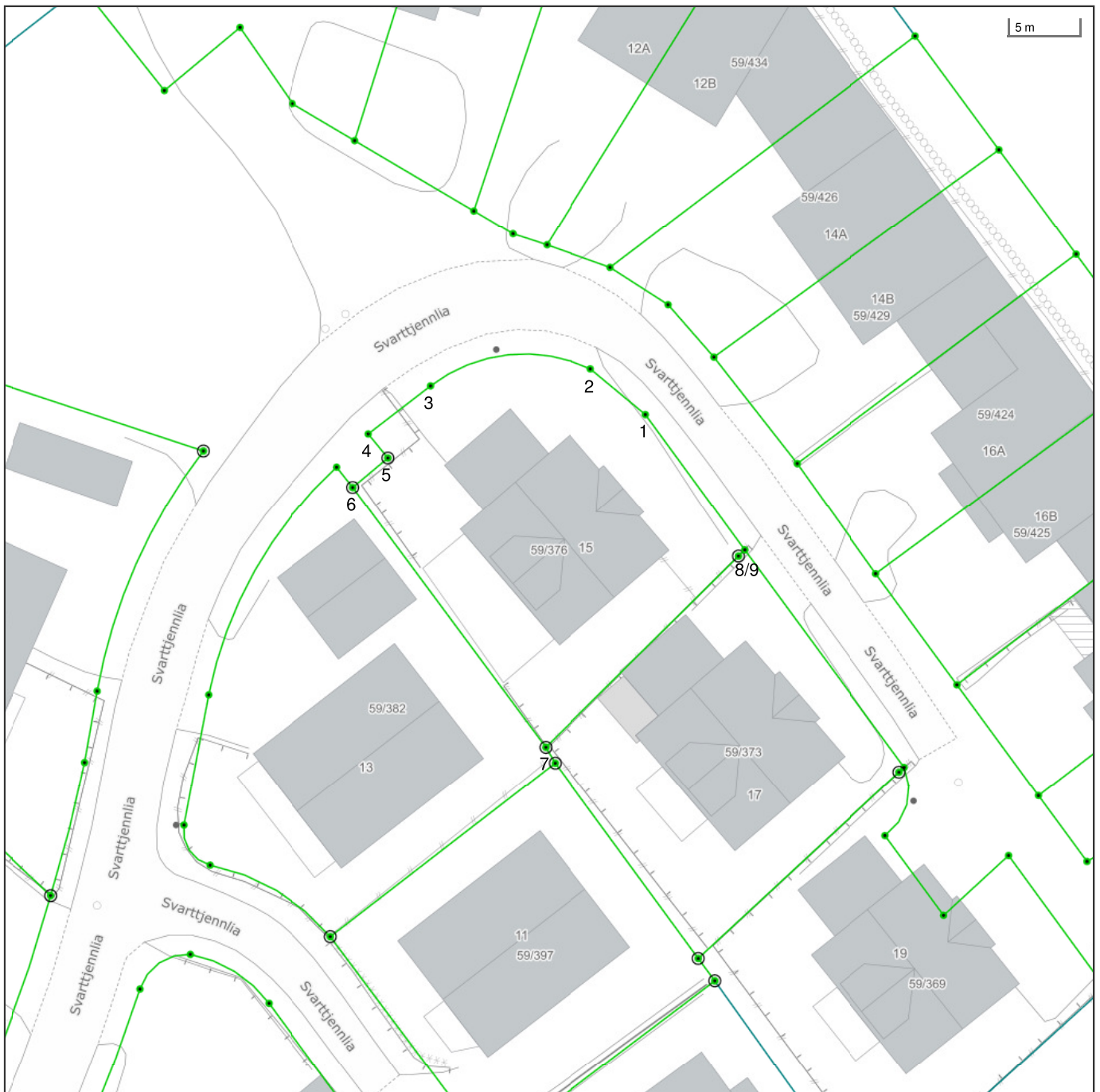
Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### **Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning**

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



# Eiendomskart for eiendom 4213 - 59/376//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fikтив	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	444,80 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6498552,03	<b>Øst</b> 496919,37

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6498558,88	496926,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,98	
2	6498562,13	496923,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,09	
3	6498560,93	496911,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,08	11,12
4	6498557,52	496907,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,60	
5	6498555,81	496908,6	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,21	
6	6498553,71	496906,09	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,27	
7	6498535,19	496919,83	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,06	
8	6498548,77	496933,6	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,34	
9	6498549,21	496934,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,63	



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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	T15 - Svartjennlia	Beregnet areal	444.8
Etablert dato	26.05.2014	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    Grunnforensning    Avtale/Vedtak om gr.ervert  
 Bestående    Under sammenslåing    Kulturminne  
 Seksjonert    Klage er anmerket    Ikke fullført oppmålingsforr.   Frist fullføring:   
 Har fester    Jordskifte er krevd    Mangel ved matrikkelføringskrav   Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.for.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	59/376
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	23.05.2014 23.05.2014	2012/19 28/12	Tinglyst 29.05.2014	59/341 (-444,8), 59/376 (444,8) 59/373
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	20.11.2012 13.10.2014	2012/19 29/12	Tinglyst 17.10.2014	59/341 (-494,7), 59/382 (494,6) 59/373, 59/376

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6498552.03	496919.37		Ja	444.8	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BODIN JOACHIM SONESEN F151291*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Svartjennlia 15 4904 4904 TVEDESTRAND	Bosatt (B)

### Adresse

#### Vegadresse: Svartjennlia 15

#### Adressetilleggsnavn:

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

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300468580		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	06.01.2015

#### 1: Bygning 300468580: Enebolig (111), Ferdigattest 06.01.2015

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	131,1
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	131,1
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	151,1
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	07.06.2013	12.11.2014
Ferdigattest	06.01.2015	02.03.2015

### Bruksenheter

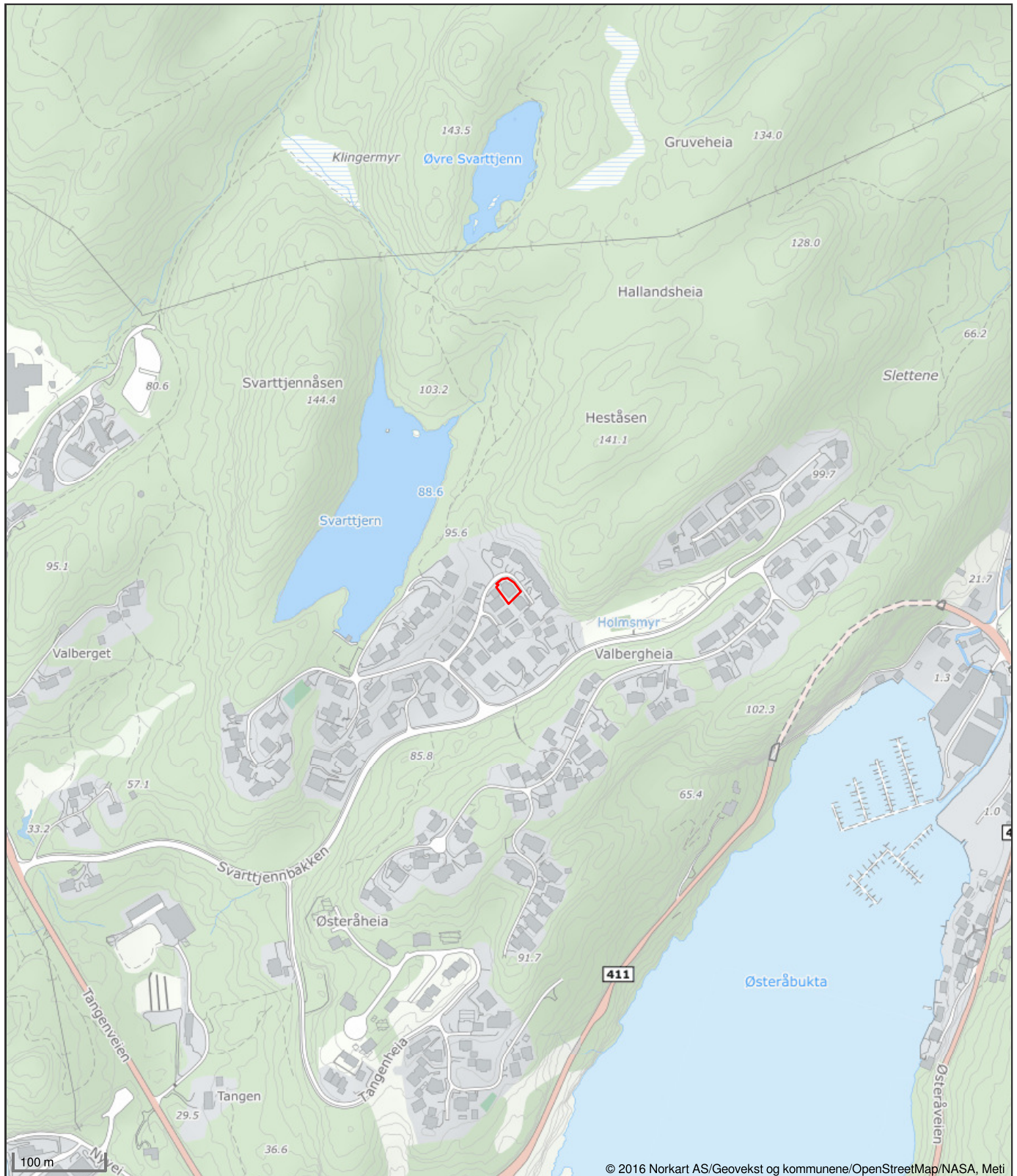
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Svarttjennlia 15	H0101	59/376	151,1	6	2	2	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L02	0	51,7	0	51,7	0	0	0
H01	1	79,4	0	79,4	0	0	0



# Oversiktskart for eiendom 4213 - 59/376//



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

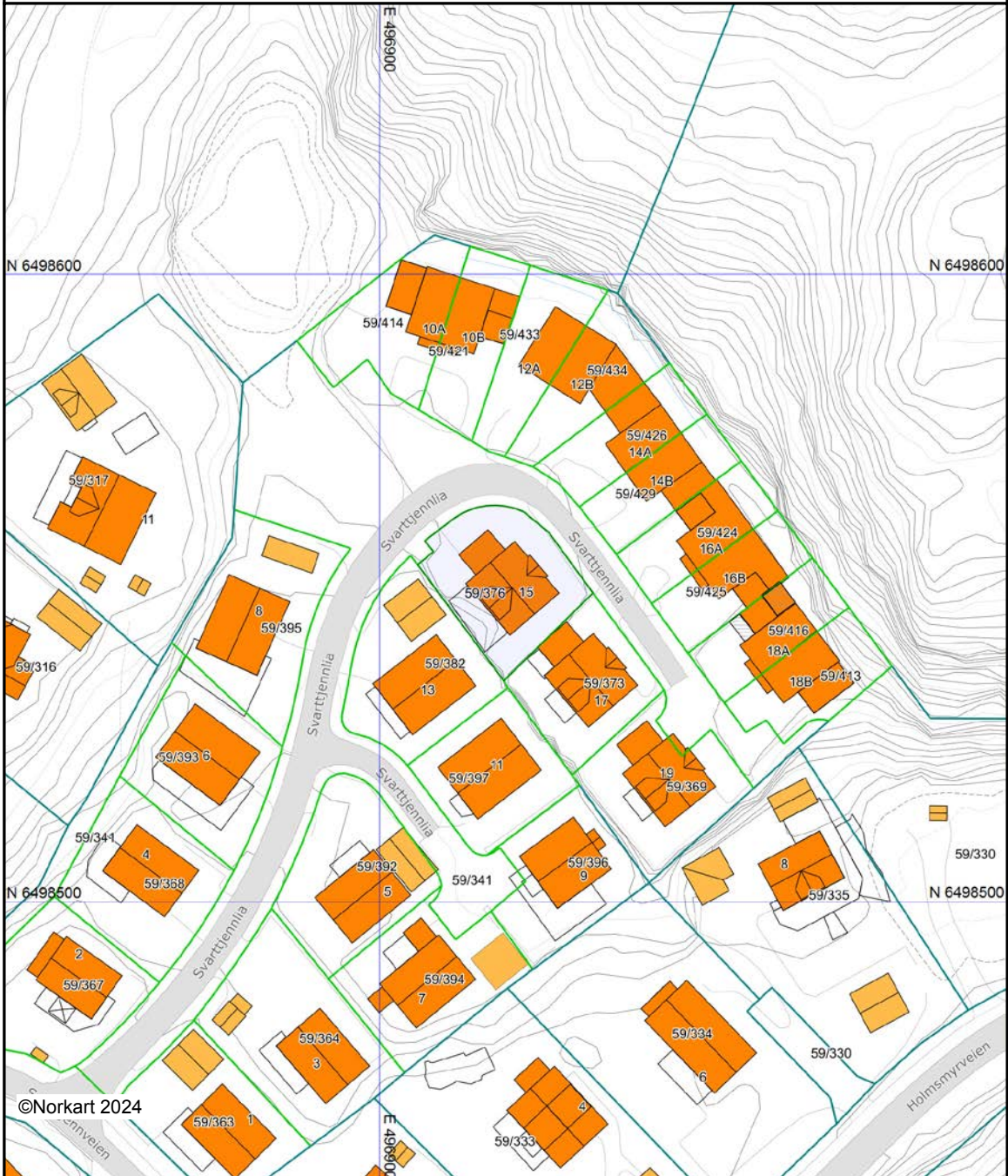
Eiendom: 59/376  
Adresse: Svarttjennlia 15  
Dato: 08.11.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Tvedestrand kommune

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



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

## Ledningskart

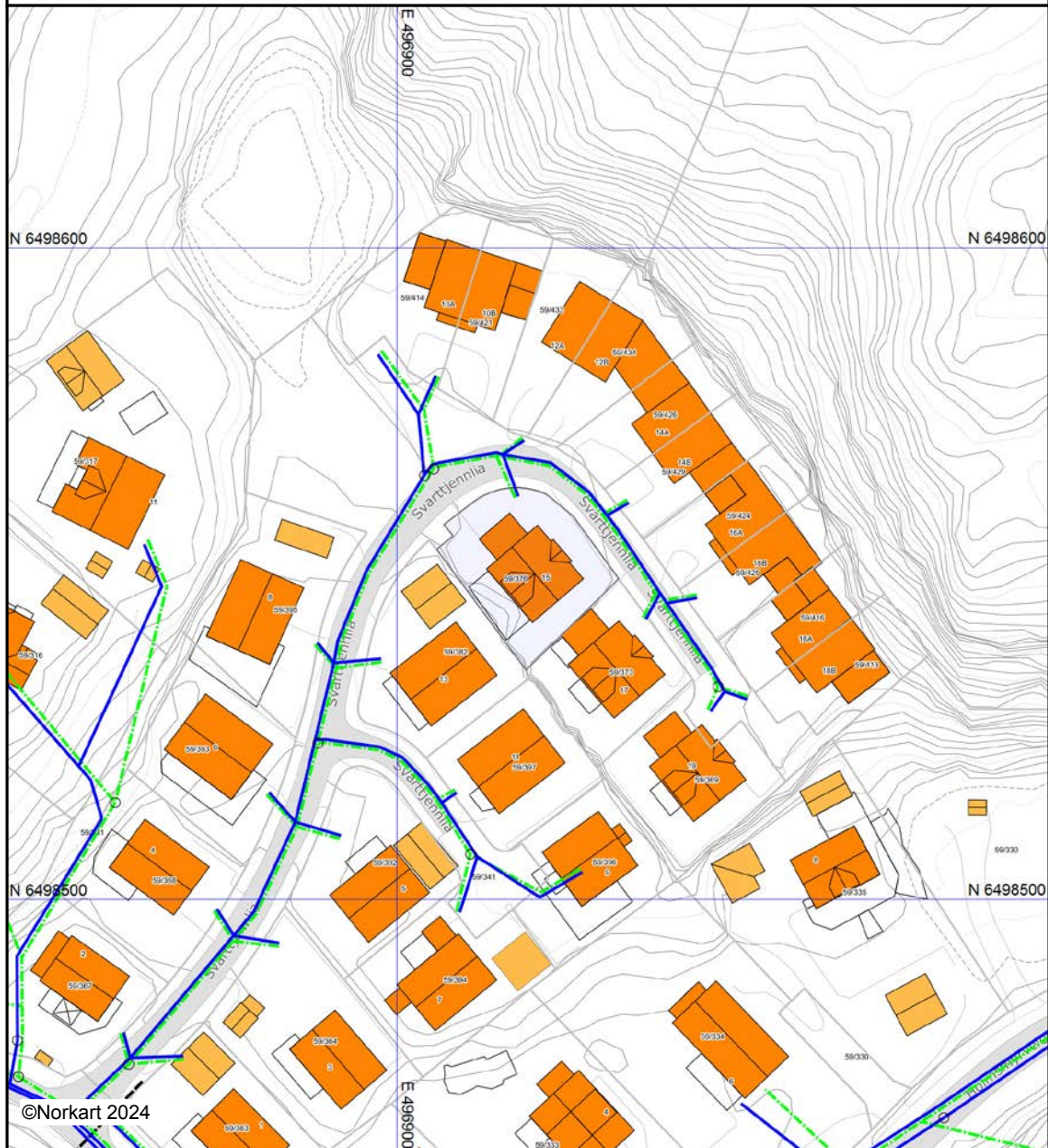
Eiendom: 59/376  
Adresse: Svartjennlia 15  
Dato: 08.11.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

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



©Norkart 2024

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

## TVEDESTRAND KOMMUNE

# 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
<b>Endelig vedtak</b>	<b>7.2.2017</b>
Kunngjøring	22.2.2017

# INNHold

<b>1. INNLEDNING .....</b>	<b>4</b>
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
<b>2. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV OG UTBYGGINGSAVTALER.....</b>	<b>5</b>
2.1    Plankrav (pbl §§ 11-9 nr. 1 og 11.10 nr. 1) .....	5
2.2    Rekkefølgekav (pbl § 11-9 nr. 4) .....	5
2.3    Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2 jf. § 17-2).....	6
<b>3. KVALITETSKRAV TIL BEBYGGELSEN – estetikk, kulturmiljø,     universell utforming og grønstruktur.....</b>	<b>6</b>
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
<b>4. VEI OG TRANSPORT, PARKERING, VANN OG AVLØP .....</b>	<b>7</b>
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
<b>5. MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET .....</b>	<b>8</b>
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
<b>6.</b>	<b>BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG .....</b>	<b>10</b>
6.1	Sjø (pbl § 11-11 nr. 4 jf. § 1-8).....	10
<b>7.</b>	<b>BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR UTBYGGINGSOMRÅDER .....</b>	<b>10</b>
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
<b>8.</b>	<b>BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER.....</b>	<b>12</b>
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
<b>9.</b>	<b>BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER</b>	<b>14</b>
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 400m<sup>2</sup>
- Etablering og vesentlig utvidelse av institusjoner, som barnehager, skoler med mer

*Når private forslag til reguleringsplaner fremmes for behandling, skal kommunens mal for planfremstilling være fulgt. Herunder skal det være redegjort for hvordan det regulerede området inngår i en større sammenheng i forhold til teknisk og sosial infrastruktur, energiforsyning, servicetilbud, planlagt utbygningsmønster, samfunnssikkerhet, grønnstruktur og overvannshåndtering.*

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

### 2.2 Rækkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4)

Før nye tiltak kan finne sted må følgende forhold være avklart:

- Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg og energiforsyning
- Tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet
- Arealer til lek og fritidsaktiviteter for barn og unge
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister, bevegelseshemmede og fotgjengere
- Tilfredsstillende kapasitet, trafiksikkerhet og miljø på og langs veinett, spesielt skolevei

- Tilfredsstillende skjerming mot støy jf. best. i pkt. 5.4
- Tilfredsstillende sikring mot skred og flom, og kartlegging av flomveier og avbøtende tiltak
- Tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann
- Tilfredsstillende slokkevannkapasitet

Før tiltak kan tas i bruk må forhold av betydning jf. første avsnitt være etablert.

*Hvilken infrastruktur og eventuelt rekkefølgebestemmelser som gjelder for de enkelte utbyggingsområder, vil fastsettes gjennom reguleringsplanarbeidet.*

### 2.3 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2 jf. § 17-2)

Det kan forhandles om og inngås utbyggingsavtale for å gjennomføre arealplaner i Tvedestrand kommune. Kvalitetskrav og kostnader mv. i forbindelse med opparbeidelse og overdragelse av arealer og anlegg til kommunen avtales i det enkelte tilfelle.

Utbyggingsområder uten sikker skolevei, tilfredsstillende løsninger for vann og avløp og/eller tilfredsstillende løsninger for overvannshåndtering må påregne krav om utbyggingsavtale.

## 3. KVALITETSKRAV TIL BEBYGGELSEN –estetikk, kulturmiljø, universell utforming og grønnstruktur

### 3.1 Estetiske krav til bebyggelsen –hensyn til landskap og kulturminner (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)

- Nye bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha bygningsformer, volumer og materialvalg tilpasset omgivelsene, skal fremme gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde.
- Kulturverdier i bebyggelsen skal ivaretas, både ved ombygging og nybygging.
- Alle tiltak etter pbl § 20-1 som vil berøre fredete kulturminner, kan ikke finne sted før antikvarisk myndighet har fått melding om tiltaket og vedkommende myndighet har gitt dispensasjon eller tillatelse på annen måte, jf. kulturminnelovens §§ 8, 15, 15a, 19 og 20.

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, i forhold til seg selv og i forhold til de naturlige- og bygde omgivelser.

### 3.2 Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5)

Ved oppføring av publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg mv. skal utformingen tilrettelegge for bruk av alle. Det vil si at prinsippene for universell

utforming skal legges til grunn. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres internt i planområdet, og om relevant; i forhold til tilstøtende eiendommer.

### 3.3 Skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5)

- Det skal være samsvar mellom skilt/reklame og virksomheten i bygningen. Som utgangspunkt tillates maksimum ett skilt pr. bygning/virksomhet.
- Skilt må ikke dekke/berøre arkitektoniske særtrekk på bygninger. Størrelse, farge og materialbruk skal tilpasses bygningens fasade og miljøet rundt.
- Heldekkende reklamefolie på glassflater er ikke tillatt.
- Takreklame/skilt tillates ikke.
- Skilt, markiser og andre innretninger ut over fortau og annen offentlig grunn må ikke hindre ferdsel eller være til fare for omgivelsene.
- Fri høyde under uthengsskilt må være minst 2,5m, og fremspringet kan maksimalt være 0,6m.

### 3.4 Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr. 6)

Ved fortetting og utbygging av nye og eksisterende byggeområder skal den overordnede grønnstrukturen ivaretas og utvikles, herunder turveier, stier, tråkk og andre gang- og sykkelforbindelser til mark, vassdrag og sjø, sammenhengende grøntdrag, grønne lunger og områder for lek og rekreasjon.

## 4. VEI OG TRANSPORT, PARKERING, VANN OG AVLØP

### 4.1 Vei og Transport (pbl § 11-9 nr. 3)

Alle søknadspliktige tiltak etter pbl § 20-1 skal ta hensyn til tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport, trafiksikkerhet og fremkommelighet på berørt veinett.

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

Fjernveier og hovedveier skal gi god og trafiksikker framkommelighet. Dette skal oppnås gjennom en restriktiv holdning til nye avkjørsler og opparbeidelse av sikre traseer og krysningpunkter 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 sentrumsavgrænsingen vil parkeringskravet for bil alternativt kunne oppfylles ved frikjøp jf. Veinorm for Tvedestrand kommune. For hver manglende biloppstillingsplass innbetaler byggherren til kommunen et kontantbeløp etter gjeldende satser vedtatt av kommunestyret. Innbetalte beløp kan bare nyttes til opparbeiding av offentlige parkeringsplasser. Beløpet skal være innbetalt til parkeringsfondet før det gis igangsettingstillatelse.

*Kommunens Veinorm skal legges til grunn ved behandling av avvik fra parkeringskrav, og bruk av frikjøpsordningen.*

#### 4.4 Vannforsyning og avløp (pbl § 11-9 nr. 3)

For nye byggeområder og ved opparbeidelse av disse skal det installeres vannmåler på ledningsnett i tilknytningspunktet til kommunalt anlegg, før området tas i bruk.

## 5. MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

### 5.1 Miljøforhold og samfunnssikkerhet (pbl § 11-9 nr. 8)

- Ny bebyggelse skal sikres mot skade fra ras og flom.
- Før tiltak kan finne sted i områder under marin grense med løsmasser, skal det gjøres vurderinger og undersøkelser for å avklare om det er fare for kvikkleireskred
- Ved nybygging skal det tas hensyn til forurenset grunn, radon, elektromagnetisk stråling, luftforurensing, støy og annen forurensning.
- Ny arealbruk og/eller bebyggelse skal vurderes i henhold til naturmangfoldloven §§ 8 – 12.

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

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

gjennomførbart.

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

### 5.3 Flomveier (pbl § 11-9 nr. 5)

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

### 5.4 Støy (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

Ref. kartgrunnlag NN2000

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

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

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

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

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

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

## 6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

### 6.1 Sjø (pbl § 11-11 nr. 4 jf. § 1-8)

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

## 7. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR UTBYGGINGSOMRÅDER

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

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

### 7.2 Fortetting (pbl § 11-9 nr. 5)

*Landskapshensyn skal ivaretas ved utbygging. Utbyggingens synlighet skal vurderes og forholdet til grønt-forbindelser skal ivaretas og forbedres. Fortetting skal ikke gi uheldige trafikkbelastninger. Fortetting skal ikke føre til at grøntområder og rekreasjonsarealer bebygges. Fortetting skal tilføre strøket/naboskapet kvaliteter. Fortetting på eksisterende boligtomter kan skje ved fradeling der tomtestørrelse og terrengform egner seg. Både gjenværende og fradelte boligtomter skal være tilstrekkelig til å romme bolig, garasje og andre bygg. Parkering skal være i samsvar med kommunens norm. Både ny og gjenværende boligtomt skal ha tilfredsstillende*



leke og uteoppholdsarealer. I sentrumsnære områder ønskes høy utnyttelse av arealer avsatt til bolig- og næringsformål.

### 7.3 Variert boligsammensetning (pbl § 11-9 nr. 5)

Lokal variasjon i boligsammensetning, bygningstyper og boligstørrelser, skal vektlegges. Det bør planlegges for noen større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større boligutbygginger. I reguleringsplaner kan det etter nærmere vurderinger settes krav om boligtypesammensetning.

### 7.4 Krav til uteoppholdsareal (pbl § 11-9 nr. 5)

#### Innenfor sentrum:

- For nye leilighetsbygg skal det per boenhet avsettes minimum 10m<sup>2</sup> uteoppholdsareal og minimum 5m<sup>2</sup> i fellesareal.

#### Utenfor sentrum:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. enebolig er 200m<sup>2</sup>.
- For enebolig med leilighet/hybel er MUA 250m<sup>2</sup>.
- For rekkehus/flermannsboliger er MUA 100m<sup>2</sup> per boenhet. Deler av arealet kan etter vurdering avsettes i fellesareal.

### 7.5 Krav til lekeplasser (pbl § 11-9 nr. 5)

- Ved utbygging av 4 – 10 boenheter skal det etableres sandlekeplass på minimum 50m<sup>2</sup>.
  - Lekeplassen skal inneholde areal til sandlek og sitteplasser til voksne og barn.
- For hver 10. boenhet skal det etableres lekeplass på minimum 70m<sup>2</sup>.
  - 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 trafikksikker atkomst via fortau, gangveier, turveier eller gatetun.
- Lekeareal skal utformes som møteplasser i nærmiljøet som gir mulighet for samhandling mellom barn, ungdom, voksne og eldre.
- Lekeareal bør være belyst.
- Uavhengig av antall boenheter/type boliger skal lekeplasser i størst mulig grad være tilpasset alle – universelt utformet. Dette gjelder tilgjengelighet til området, valg av lekeapparat og tilgjengelighet til disse.
  - Minst 1 apparat skal være funksjonsåpent.
  - Interne gangveier til lekeapparatene og areal til sitteplass skal ha fast dekke
- Areal med støyforhold over 55 dB(A) skal ikke regnes med i areal til lek og aktivitet.
- Lekeplass skal ha en avstand til trafokiosker og andre tekniske installasjoner, eks. renovasjon, på minimum 20m. Avstand fra høyspent luftspenn til lekeplass skal være 30-60 meter avhengig av strømstyrken.

*Funksjonskravene kan ikke fravikes uten at det foreligger særlige grunner og evt. avbøtende tiltak. Avvik fastlegges i reguleringsplan eller som dispensasjon etter pbl kap. 19, i samråd med barn og unges representant.*

## 8. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

### 8.1 LNF-områder (pbl § 11-7 nr. 5)

I LNF-områder er det ikke tillatt å føre opp ny bebyggelse eller andre varige konstruksjoner eller anlegg, eller fradele tomt til samme, som ikke er tilknyttet stedbunden næring basert på gårdens ressursgrunnlag eller allment friluftsmål.

### 8.2 LNF-områder med bestemmelse om spredt boligbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2)

Spredt boligbebyggelse som ikke er knyttet til stedbunden næring er tillatt på følgende områder:

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

**LNFB 18a Laget**  
**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 30m<sup>2</sup>, maksimal mønehøyde 3,5m. Terrasse på bakkeplan i tilknytning til fasadeliv kan tillates med et areal på 10m<sup>2</sup> 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:

##### **LNFN 22b Langmyrveien**

###### Bestemmelser til område LNFN 22b Langmyrveien:

Det stilles ikke krav om reguleringsplan innenfor området for tiltak etter §§ 20-4 og 20-5 jf. § 20-1.

*Tiltak skal i hovedsak være tilknyttet næringsvirksomhet som fremmer landbruk-, natur- og friluft-relaterte aktiviteter.*

## 9. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

### 9.1 Skringssone - Drikkevann, H 110 (pbl § 11-8 bokstav a)

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

### 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 friluftsinnteresser.

### 9.12 Båndlagt område etter naturmangfoldloven, H 720 (pbl § 11-8 bokstav d)

I områder vernet etter Naturmangfoldloven er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med vernebestemmelsene i den enkelte forskrift eller kommuneplanens arealformål og bestemmelser.

Id. nr.	Navn	Verneform	Verneformål
VV00002809	Fjellheia	Naturreservat	Edelløvsskog
VV00003208	Eikåsen	Naturreservat	Løv- og blandingsskog
VV00001975	Nordskogen	Naturreservat	Barskog
VV00001842	Haugsjåknipen	Naturreservat	Barskog
VV00001674	Stakketoskjæret	Naturreservat	Sjøfugl
VV00001675	Storskjæret	Naturreservat	Sjøfugl
VV00001676	Lille Halsholmen	Naturreservat	Sjøfugl
VV00001648	Ruholmen (Tangferholmen)	Naturreservat	Sjøfugl
VV00001673	Lille Langebåen	Naturreservat	Sjøfugl
VV00001677	Lille Lestholmen	Naturreservat	Sjøfugl

*Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder skal forelegges tiltak for behandling.*

### 9.13 Båndlagt område etter Kulturminneloven, H 730 (pbl § 11-8 bokstav d)

Områder båndlagt etter kulturminneloven:

- Furøya og Hestøya
- Lyngør fyrstasjon og Kjeholmen

*Aust-Agder fylkeskommune skal forelegges tiltak for behandling.*

### 9.14 Søner med krav om felles planlegging, H 810 (pbl § 11-8 bokstav e)

<b>Sone</b>	<b>Område navn</b>	<b>Gnr/Bnr</b>
<b>A</b>	B2, B10 og B11	32/200, 3/4, 32/168, 32/66, 32/119
<b>B</b>	B3a og B3c	5/4
<b>C</b>	B13 og B14	44/21, 44/2
<b>D</b>	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.



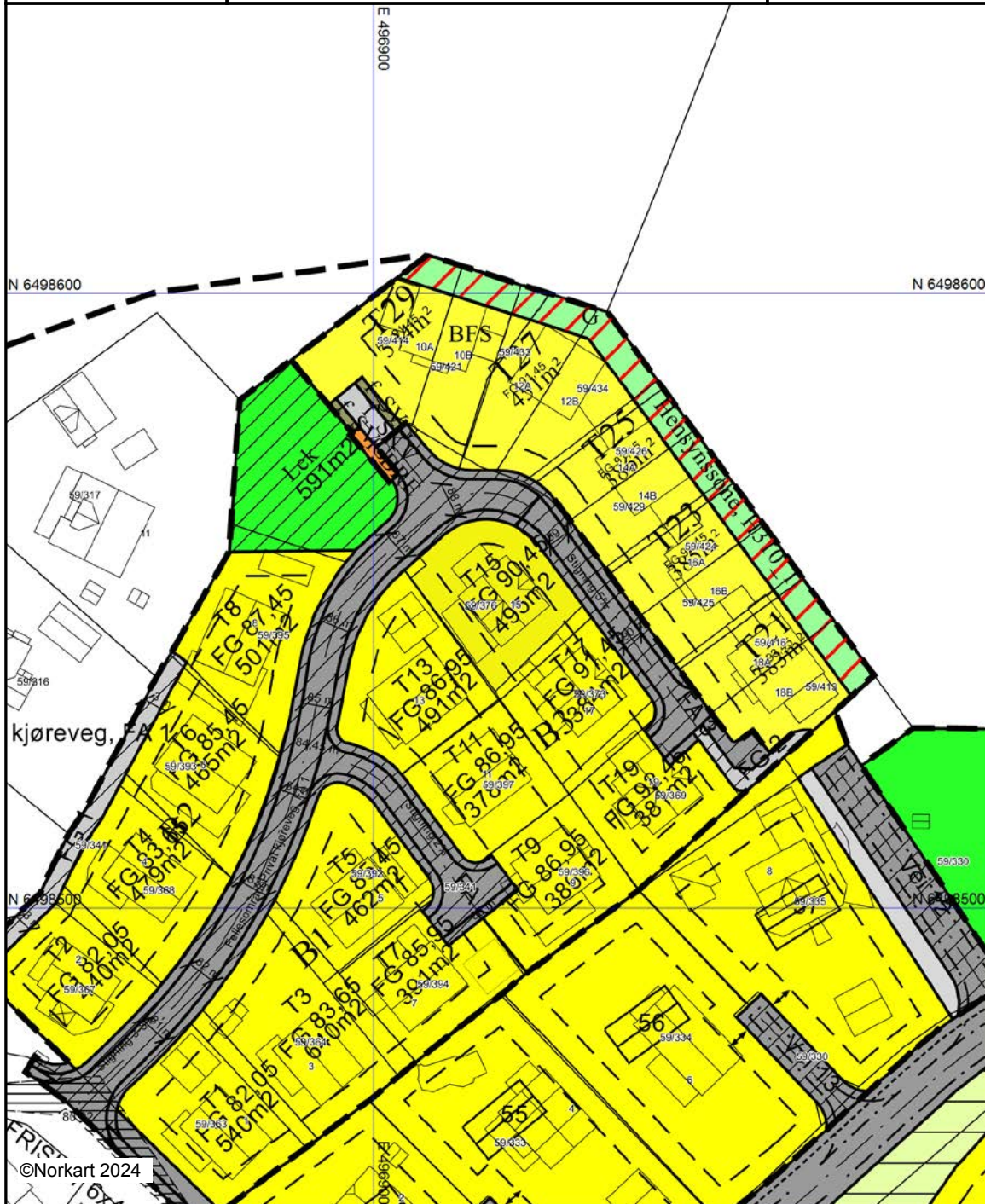
# Reguleringsplankart



Tvedestrand kommune

Eiendom: 59/376  
Adresse: Svarttjennlia 15  
Utskriftsdato: 08.11.2024  
Målestokk: 1:1000

UTM-32



©Norkart 2024

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
-  Gate med fortau
-  Annen veggrunn
-  Anlegg for idrett og sport
-  Friluftsområde (på land)
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles lekeareal for barn
-  Annet felles areal for flere eiendommer
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
-  Renovasjonsanlegg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Grønnstruktur
-  Faresone - Ras- og skredfare

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



Eiendommen skal overføres med alle innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset. Partene kan i alt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen vil det heller ikke medfølge.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt anført i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med i selvt kryss/kommentar)  
 Kjøleskap / kombiskap     Frysenskap / boks     Komfyr/stekovn/koketopp  
 Oppvaskmaskin     Annet medfølger
2. **Heldekkningstepper** følger med uansett tekstemåte
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående brensel- eller varmepumper på feil og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegger eller fastmonterte varmekilder på vegg.
4. **TV, radio og musikanlegg.** TV antenner og felesarinnatt for TV følger der parabolantennene og tuner/detektor etc. ikke medfølger. For dette er avsnitt 13 og 14 også relevante. TV/flatskjerm med tilhørende faskjedning samt musikanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning** (i tillegg til skap, brett, dusjkar og toilet) følger med uansett festemåte og fylles med vann og elektrisitet.
6. **Garderobeskap** med fylles med vann og elektrisitet. Garderobeskap med skap og kleskapper medfølger. Innredning og garderobeskap følger fastmontert og uansett festemåte. Hylser, stonger og skapdekk medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger med alle innredning og alle festemåter. Fylles med vann og elektrisitet. Kjøkkenvask og oppvaskmaskin følger med uansett festemåte.
8. **Markiser, persienner og vindus type uavhengig og utvendig vindkutter og jutfordregdrammer** følger med uansett festemåte.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag og fastmonterte følger med uansett festemåte og følger med.
10. **Sentra stavsuger** medfølger med komplett utrustning som stavsuger og støvsuger.
11. **Lyskilder** som kugler, lysstuffer, lyskilder, lyskåper, lyskåper, lyskåper og lyskåper følger med uansett festemåte og fylles med vann og elektrisitet. Varmepumper, kaminer, ovner, peiser, komfyrer, stovner og oppvaskmaskiner følger med uansett festemåte og fylles med vann og elektrisitet.
12. **Installerte smartbussløsninger** følger med uansett festemåte og fylles med vann og elektrisitet. Smartbussløsninger følger med uansett festemåte og fylles med vann og elektrisitet. Smartbussløsninger følger med uansett festemåte og fylles med vann og elektrisitet.
13. **Utvendig søppekkasser** og eventuelt hender for søppekkasser følger med.
14. **Postkasse** følger med.

Notert: [illegible]

LSB  
[illegible]

- 15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger
- 16. Fastmontert vegglander/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert
- 17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger
- 18. Gassbeholder til gasskominyr og gasspeis medfølger
- 19. Brannstige, branntau, feirstige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke
- 20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom
- 21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpner eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge
- 22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen

Eventuelle endringer i løse- og tilbehørslisten kommenteres under:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

09/12/2024 Tvedestrand

Sted/dato

USB

Selgers signatur

JSB

Selgers signatur

Eiendom	4213 59/376		
Utskriftsdato	08.11.2024	Antall datasett	4

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

## 0 Berørte datasett

Ingen datasett

## 4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK

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



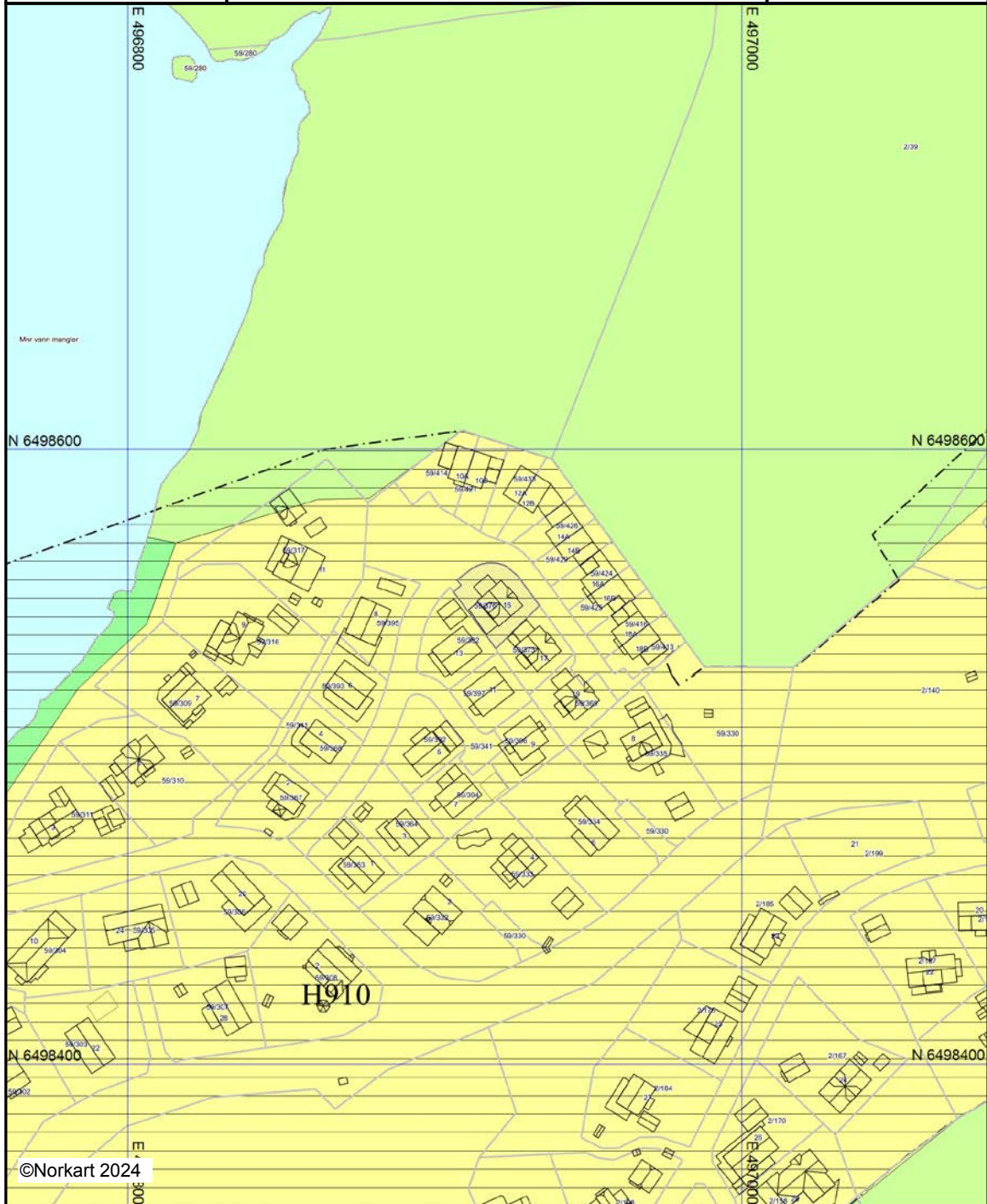
Tvedestrand kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 59/376  
Adresse: Svarttjennlia 15  
Utskriftsdato: 08.11.2024  
Målestokk: 1:2000









UTM-32






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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Detaljeringsgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reir
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

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



# Tvedestrand kommune

**Adresse:** Tjennaveien 30, 4900 Tvedestrand

**Telefon:** +47 37 19 95 00

Utskriftsdato: 08.11.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tvedestrand kommune

<b>Kommunenr.</b>	4213	<b>Gårdsnr.</b>	59	<b>Bruksnr.</b>	376	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Svartjennlia 15, 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
- Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	143
<b>Navn</b>	Kommuneplan 2017 - 2029
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	07.02.2017
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4213/dokumenter/1253/Gjeldende%20bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20Kommuneplanens%20arealdel.pdf">https://www.arealplaner.no/4213/dokumenter/1253/Gjeldende%20bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20Kommuneplanens%20arealdel.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 445 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende
	<b>Delareal</b> 445 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H910 <b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	181
<b>Navn</b>	Kommuneplan 2021-2033
<b>Status</b>	Planlegging igangsatt
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	077_4
<b>Navn</b>	Bebyggelsesplan for Valbergheia - B9
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	14.06.2011
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4213/dokumenter/560/vedtatte_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/4213/dokumenter/560/vedtatte_bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 444 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boliger
	<b>Delareal</b> 1 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Felles avkjørsel



## **REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BEBYGGELSESPLAN, FELT B9, VALBERGHEIA BOLIGOMRÅDE**

- §1 Planens intensjon og avgrensning  
Planens intensjon er å utarbeide en bebyggelsesplan for felt B9 i Valbergheia boligområde. Bebyggelsesplanen tilrettelegger for frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Planområdet er avgrenset med reguleringsgrense som vist på plankartet datert 07.03.2011.
- §2 Fellesbestemmelser
- 2.1 Rekkefølgekrav  
Før boliger kan tas i bruk skal interne gangveger, veger og lekeplass være ferdig opparbeidet.
- Før det gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet skal det vere bygd fortau langs Svarttjennveien fra avkjøringen til planområdet og ned til kryss med vegen til Valbergheia.
- Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en plan og godkjent avtale som viser hvordan eksisterende private VA-ledninger og strømkabler som kommer i konflikt med boliger skal ivaretas. Planen og avtalen skal godkjennes av kommunen. Det skal i avtalen fremkomme hvem som har ansvaret for drift av VA- ledningene for fremtiden.
- Før det kan igangsettes arbeid innenfor planområdet skal det utarbeides tekniske planer for vann og avløp. Planene skal godkjennes av kommunen.
- Område avsatt til renovasjon (avfall) må være opparbeidet og klargjort for bruk før det kan gis brukstillatelse til boliger innenfor planområdet.
- Det skal opparbeides en felles lekeplass for beboerne innenfor planområdet. Senest samtidig med 1. byggemelding for bolig innenfor planområdet skal det sendes inn en plan som viser hvordan området skal utnyttes. Planen skal godkjennes av kommunen.
- Plan for sikringstiltak (punkt 3.3) skal være godkjent av kommunen og sikringstiltakene skal være gjennomført før det blir gitt igangsettingstillatelse til boligene. Skreenter og skjæringer skal tilsås der dette er mulig.
- Skreenter og skjæringer mot naboeiendommene må sikres med gjerder og/eller forstøtningsmurer for å hindre ras/utglidning.
- Ubenyttede tomter som blir liggende i over 3 år, skal jordkles og tilsås.
- 2.2 Kulturminner  
Dersom det under arbeid i marken kommer frem gjenstander eller andre spor etter eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndigheten varsles i henhold til lov om kulturminner.
- 2.3 Dokumentasjon til byggemelding  
Ved søknad om byggetillatelse skal det utarbeides målsatt situasjonsplan som viser

plassering av bolig og garasje i terrenget og i forhold til nabobebyggelse, adkomst og evt. parkering på terreng, samt nytt terreng og utomhusplan for ubebygde del av tomten i målestokk 1:500.

#### 2.4 Frisiktsoner internt i feltet.

Det skal i avkjørsler fra den enkelte eiendom være tilstrekkelig frisiktsoner hvor det ikke tillates oppføring av beplantning eller andre innretninger som blir høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Nivå på terreng innenfor frisiktsonen skal ikke være høyere enn 0,5m fra tilstøtende vegers nivå.

#### 2.5 Andre fellesbestemmelser.

- \* Synlige deler av forstøtningsmurer skal utføres med naturstein.
- \* Det tillates ikke understøtting av verandaer og liknende med pilarer som har en høyde over terreng som overstiger 1 meter.

### §3 Reguleringsformål

#### 3.1 Frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg, B1 – B4

- Det er tillatt å oppføre inntil 19 eneboliger innenfor området.
- Hver tomt kan bebygges bebygd areal (BYA) inntil 115 m<sup>2</sup> inkl. garasje, eksklusive parkering på terreng.
- Det er krav om 2 biloppstillingsplasser pr. boligenhet (inklusive garasjeplasser).
- Garasje kan plasseres utenfor byggegrense men ikke nærmere en 1 meter fra nabogrense og 2 meter fra grense mot veg når garasjen er parallell med vegen. Garasjeplassering skal vises selv om den ikke bygges samtidig med boligen. Frittliggende garasjer og boder kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate inntil 40 m<sup>2</sup>, og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje skal ha lik eller slakere takvinkel enn boligen.
- Gesimshøyde inntil (maks) 4 meter, unntatt kvist og takoppløft, og mønehøyde inntil 7 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- Takvinkel skal være mellom 25 og 35 grader.
- På plankartet er det angitt en maksimal høyde på overkant ferdig grunnmur (FG) på hver tomt.
- Boligene skal i størst mulig grad legges til rette for universell utforming.
- Der byggegrense mellom tomtene ikke er vist er byggegrensen sammenfallende med tomtegrensen. Ved bygging av bolighus nærmere grense en 4,0 meter må det foretas kompensierende brannforebyggende tiltak i henhold til teknisk forskrift.
- Tomt T5 og T13 skal ha adkomst fra FA2, T15 og T27 skal ha adkomst fra FA3.
- Farger skal være avdempet og tilpasset naturen.

#### 3.2 Offentlig trafikkområde

*(Ingen bestemmelser, det henvises til juridisk bindende linjer på plankartet.)*

#### 3.3 Fareområde

Området er avsatt til sikringszone mot ras. Skjæringer og bratte fyllinger høyere en 2 meter skal sikres mot ras/utglidning. Områdene skal også sikres med gjerder for å hindre fallulykker. Der hvor det kreves sikringstiltak skal det sammen med

byggemelding utarbeides en plan som kommunen skal godkjenne, for hvordan skjæringene skal sikres. Også høyereliggende terreng bakenfor skjæringene skal på samme måte sikres mot ras, selv om terrenget ligger utenfor tomt eller reguleringsplan. Ved skjæringene høyere enn 6 meter skal det foretas geologiske undersøkelser.

### 3.4 Spesialområde, Frisiktsone ved vei og Friluftsområde

#### 3.4.1 Friluftsområde (Ingen bestemmelser)

#### 3.4.2 Frisiktsone ved vei

Området er avsatt til frisiktsone for veg. Det tillates ikke å oppføre noe innenfor område som blir høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.

### 3.5 Fellesområder

#### 3.5.1 Felles privat kjøreveg FA1 – FA3

Veger skal være opparbeidet før byggeområdet tas i bruk. Vegskjæringene og –fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tilfredsstillende måte.

##### FA1

Området er avsatt til felles privat kjøreveg for alle beboere innenfor planområdet og for beboere langs fremtidig forlengelser av denne vegen. Vegen kan opparbeides med en bredde på inntil 4,75 meter. Det er satt av 1,5 meter til annet felles privat vegareal. Vegen skal ha fast dekke.

##### FA2

Området er avsatt til felles privat kjøreveg for T5, T7, T9, T10 og T12. Vegen kan opparbeides med en bredde på inntil 3,5 meter. Det er satt av 1,5 meter til annet felles privat vegareal.

##### FA3

Området er avsatt til felles privat kjøreveg for T11 og T13 - T18. Vegen kan opparbeides med en bredde på inntil 3,5 meter. Det er satt av 1,5 meter til annet felles privat vegareal.

#### 3.5.2 Felles gangareal FG1 – FG2

##### FG1 og FG2

Felles gangveg FG1 og FG2 er felles for alle beboere innenfor planområdet, naboer og for bakenforliggende tomter. Gangveg FG1 kan opparbeides med bredde inntil 3 meter og FG2 inntil 1,5 meter. Vegene skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Det er tillatt å legge kommunaltekniske anlegg i grunnen innenfor de enkelte områdene.

#### 3.5.3 Felles lekeareal for barn

Felles lekeplass "Lek" er felles for beboerne innenfor planområdet og skal vedlikeholdes av disse. Opparbeidelsen skal tilfredsstillere kravene til tilgjengelighet for alle og universell utforming.

3.5.3 Annet fellesområde, Miljøavfallsbod

Området er avsatt til felles miljøavfallsbod for beboerne innenfor planområdet. Det tillates å føre opp en bod eller utplassert dunker/kontainere innenfor området. Området skal vedlikeholdes av beboerne innenfor planområdet.

Tvedestrand den 14.06.2011

Bestemmelsene er endret i tråd med vedtak av plan i PS-sak.nr 036/11 i møte den 14.06.2011

  
.....  
Ordfører

**Tvedestrand Kommune**  
Ordføreren  
.....  
Stempel

## Kommunale gebyrer

Gnr 59                      Bnr 376                      Fnr                      Snr

Adresse      Svarttjennlia 15

Vannmåler              Nei

Forbruk 2023              .....m3

Offentlig vann              Ja

Offentlig kloakk              Ja

Gebyr                      Gebyr i 2024

Vann                      kr 5 758

Avløp                      kr 7 057

Feiing                      kr 296

Eiendomsskatt              kr 6 492



**Tvedestrand kommune**  
Enhet for plan, miljø og  
eiendom

Stranna Bygg AS  
Svartkjennveien 17  
4900 TVEDESTRAND

<b>Delegert vedtaksnr:</b>	<b>Saksnr:</b>	<b>Saksbehandler</b>	<b>Dato</b>
7/15	2013/710	Maiken Imeland Moen, 37199561	06.01.2015

**Ferdigattest - Oppføring av bolig - gnr 59 bnr 376, T15, Svartkjennåsen**

**Tiltakssted:** Svarttjennlia 15      **Gnr/Bnr:** 59/376  
**Tiltaket:** Oppføring av bolig m/carport  
**Tiltakshaver:** Rune Moen  
**Ansvarlig søker:** Stranna Bygg AS

---

**Delegert vedtak i byggesak:**

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

---

Søknad om ferdigattest er mottatt av kommunen 05.01.15.

**Vurdering:**

- Ansvarlig søker bekrefter med søknaden at tiltaket tilfredsstillter kravene til ferdigattest samt at det ikke er foretatt søknadspiktige endringer/justeringer i forhold til tillatelse av 06.06.13.
- Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.
- Gjennomføringsplanen bekrefter at alle fagområder er avsluttet og at samsvarserklæringer for fagområdene foreligger.

**Konklusjon:**

Det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra ansvarlig søker.

Med hilsen

Maiken Imeland Moen  
Rådgiver

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

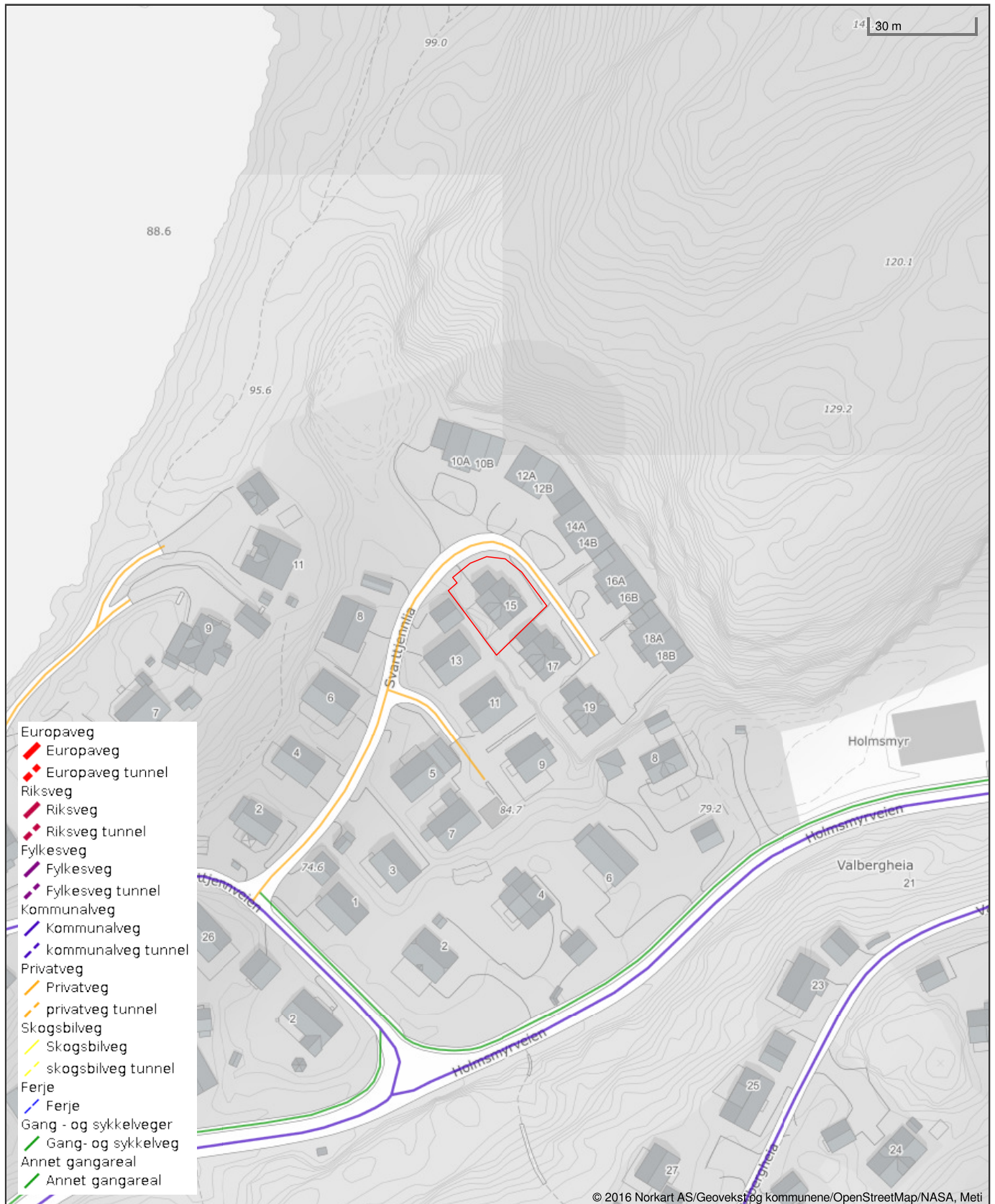
**Besøksadresse**  
  
**www.tvedestrand.kommune.no**

**Telefon**  
37 19 95 00  
**Telefaks**

**Bank**  
2826 07 10003  
**Org.nr**



# Vegstatuskart for eiendom 4213 - 59/376//



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.



Skatteetaten

Dato  
14.11.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

SØRMEGLEREN AS  
Postboks 33  
4661 KRISTIANSAND S

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 4213 TVEDESTRAND**

Gnr 59          Bnr 376          Fnr 0          Snr 0

### Eiendommens adresse:

Svartjennlia 15, 4904 TVEDESTRAND

### Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:      kr 966 349  
Som sekundærbolig:    kr 3 672 126

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000





Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. TVEDESTRAND  
V/LOUISE TALLAKSEN  
HOVEDGATA 26  
4900 TVEDESTRAND

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 41240093  
Vår referanse: 3624249/25274815  
Bestilling: C3 2024-11-11 (4) 74

Dato  
11.11.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
421383	200	26.5.2014	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
4213 TVEDESTRAND	59	341	0	0

Dokumentet følger vedlagt.


Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

 [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



## Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom  
Det er ført med bruksfallfalle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 601598515  
Vedlegg: Nei  
Opprettet etter ML § 9 b, c eller h: Nei

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr  
964965781

Navn  
TVEDESTRAND KOMMUNE

Adresse  
Postboks 38, 4901 TVEDESTRAND

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr  
021270

Navn  
MOEN RUNE

Bruksenhet  
H0101

Adresse  
SVARTTJENNVEIEN 17, 4900 TVEDESTRAND

Ulik hjemmelshaver: NEI

### Avgjvereiendom(mer)

Knr Gnr Bnr Fnr  
0914 59 341

### Ny matrikkelenhet

Knr Gnr Bnr  
0914 59 376

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 421383 Tinglyst: 26.05.2014  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

## ÅRSGEBYR/RESTANSER RENOVASJON OG SLAM

Kommunennummer	Kommunenavn	Gårdsnr	Bruksnr	Festenr	Seksj.nr
4213	Tvedestrand	59	376	0	0
Adresse til bygningen:			Eiers navn:		
Svarttjennlia 15			Bodin Joachim Sonesen		
Bygningstype iflg matrikkel: Enebolig					
Avtalenummer: 114638			Kundenummer: 114638		

### Årsgebyr på eiendommen, betalt gjennom RTA AS

Renovasjon helårs:	4800 kr
Renovasjon fritid :	0 kr
Privat slamanlegg:	0 kr
Sum gebyrer pr år:	4800 kr inkl. mva

Kommentar:

### Restanser på eiendommen

Restanser på eiendommen:	NEI	kr	inkl. mva
--------------------------	-----	----	-----------

Kommentar:

Dato: 21.11.2024

Med vennlig hilsen

Risør- og Tvedestrandregionens Avfallsselskap AS (RTA)

Ola Haakon Berger (e.f. fra Åse Trydal)

**NB! Fritidsboliger:**

**Nøkkel til avfallsbu SKAL følge hytta!!**



**Tvedestrand kommune**  
**Enhet for plan, miljø og**  
**eiendom**

Stranna Bygg AS  
Svartkjennveien 17  
4900 Tvedestrand

<b>Delegert vedtaksnr:</b>	<b>Saksnr:</b>	<b>Saksbehandler</b>	<b>Dato</b>
183/13	2013/710	Maiken Imeland Moen, 37199561	06.06.2013

**Vedtak - Oppføring av bolig gnr 59 bnr 341, T15 - Svartkjennåsen**

**Tiltakssted:** Svarttjennlia, tomt T15                      **Gnr/Bnr:** 59/341

**Tiltaket:** Oppføring av bolig m/carport

**Tiltakshaver:** Rune Moen

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

---

**Delegert vedtak i byggesak:**

- I medhold av Plan- og bygningsloven (pbl 08) §§ 20-1 og 21-4 gir Tvedestrand kommune tillatelse til oppføring av bolig med carport i samsvar med innsendte søknadsdokumenter.
- Foretakene *Stranna Bygg AS, Rørlegger Erling Olsen AS, A Ventilasjon AS* og *Ing. Morten H. Storm* innvilges ansvarsrett i tråd med søknader, jfr. Pbl kap. 22.

Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse må følgende rekkefølgekrav være utført og godkjent:

- Interne gangveier, veier og lekeplass.
- Etablering av fortau langs Svartkjennveien fra avkjøringen til planområdet og ned til kryss med vegen til Valbergheia.
- Etablering av område avsatt til renovasjon (avfall)

---

**Saksopplysninger:**

Kommunen har 15.05.13 mottatt til behandling *Søknad om tillatelse til tiltak – ett-trinn* for oppføring av bolig og carport.

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

**Besøksadresse**  
  
**Telefon**  
37 19 95 00  
**Telefaks**  
  
**www.tvedestrand.kommune.no**

**Bank**  
2826 07 10003  
**Org.nr**

Tiltaket får et bebygd areal (BYA) på 115m<sup>2</sup> med et bruksareal (BRA) på 131,1m<sup>2</sup>.

**Planstatus og juridisk grunnlag:**

Det aktuelle området er omfattet av reguleringsplan *Valbergheia – delfelt B9* av 14.06.11. Eiendommen er avsatt til boligformål.

**Omsøkt ansvarsfordeling:**

<b>Foretak:</b>	<b>Funksjon/tiltaksklasse:</b>	<b>Beskrevet ansvarsområde:</b>
<i>Stranna Bygg AS</i>	<i>SØK/1</i>	<i>Ansvarlig søker</i>
<i>Rørlegger Erling Olsen AS</i>	<i>PRO/1</i>	<i>Innvendig- og utvendig sanitæranlegg</i>
<i>A Ventilasjon AS</i>	<i>PRO/1</i>	<i>Boligventilasjon</i>
<i>Stranna Bygg AS</i>	<i>PRO/1</i>	<i>Overordnet ansvar – resterende ansvarsområder innen prosjektering</i>
<i>A Ventilasjon AS</i>	<i>PRO/1</i>	<i>Boligventilasjon</i>
<i>Rørlegger Erling Olsen AS</i>	<i>PRO/1</i>	<i>Innvendig- og utvendig sanitæranlegg</i>
<i>Stranna Bygg AS</i>	<i>PRO/1</i>	<i>Tømring, betong/mur, våtrom, ildsted</i>
<i>Ing. Morten H. Storm</i>	<i>Uavhengig kontroll</i>	<i>- Fuktsikring våtrom i bolig - Lufttetthet bolig</i>

**Kommunens vurdering:**

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

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

Området og eiendommen er regulert og vurdering etter nml ansees ikke nødvendig.

**Forhold omkring reguleringsplan:**

Avklaring av forhold omkring rekkefølgekrav/bestemmelser til reguleringsplan. Kommunen kommenterer her punktvis under hver av kravene relevante for igangsettingstillatelse/ferdigstilling av tiltak.

§ 2.1 Rekkefølgekrav:

1)

Før boliger kan tas i bruk skal interne gangveger, veger og lekeplass være ferdig opparbeidet.

Det vil ikke bli gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for boliger innenfor planområdet før interne gangveier, veier og lekeplass er ferdig opparbeidet. Kommunen

har mottatt plan for lekeareal (planert areal tilsådd med gress) hvor lekeapparater skal dekket av fellesskapet (velet). Kommunen anser således at punkt vedr. lekeareal som oppfylt.

2)

Før det gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet skal det være bygd fortau langs Svarttjennveien fra avkjøringen til planområdet og ned til kryss med vegen til Valbergheia.

Det vil ikke bli gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for boliger innenfor planområdet før overnevnte er etablert.

3)

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en plan og godkjent avtale som viser hvordan eksisterende private VA-ledninger og strømkabler som kommer i konflikt med boliger skal ivaretas. Planen og avtalen skal godkjennes av kommunen. Det skal i avtalen fremkomme hvem som har ansvaret for drift av VA-ledningene for fremtiden.

4)

Før det kan igangsettes arbeid innenfor planområdet skal det utarbeides tekniske planer for vann og avløp. Planene skal godkjennes av kommunen.

Overnevnte punkter er innfridd iht. kommunens saksarkiv.

5)

Område avsatt til renovasjon (avfall) må være opparbeidet og klargjort for bruk før det kan gis brukstillatelse til boliger innenfor planområdet.

Ukjent om areal avsatt til renovasjon (avfall) er opparbeidet. Det vil ikke bli gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for boliger innenfor planområdet før overnevnte er etablert.

6)

Det skal opparbeides en felles lekeplass for beboerne innenfor planområdet. Senest samtidig med 1. byggemelding for bolig innenfor planområdet skal det sendes inn en plan som viser hvordan området skal utnyttes. Planen skal godkjennes av kommunen.

Plan for lekeplass ble innsendt før første søknad om bolig ble godkjent. Planen er godkjent, jf. punkt 1 over.

7)

Plan for sikringstiltak (punkt 3.3) skal være godkjent av kommunen og sikringstiltakene skal være gjennomført før det blir gitt igangsettingstillatelse til boligene. Skreinter og skjæringer skal tilsås der dette er mulig.

Punktet her gjelder areal avsatt til Fareområde - sikringssone i reguleringsplan, i nordøstliggende regulerings avgrensning. Kommunen har tidligere utført befaring sammen med entreprenør/utbygger hvor sikringen er utført.

8)

Skreinter og skjæringer mot naboeiendommene må sikres med gjerder og/eller forstøtningsmurer for å hindre ras/utglidning.

Etter det kommunen er kjent med er det ikke nødvendig med overnevnt sikring for denne eiendom.

9)

Ubenyttede tomter som blir liggende i over 3 år, skal jordkles og tilsås.

Kommunen finner at vurdering av dette punkt ikke er aktuelt på nåværende tidspunkt.

**Utforming/tilpassing:**

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

**Naboforhold:**

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

**Ansvar, kontroll, tiltaksklasser m.v.:**

Foretakene *Ing. Morten H. Storm* og *Rørlegger Erling Olsen AS* innehar sentral foretaksgodkjenning som dekker aktuelle ansvarsområder. Foretakene er dermed kvalifisert for omsøkt ansvar.

Foretaket *Stranna Bygg AS* innehar sentral foretaksgodkjenning for deler av omsøkt ansvarsområde, *Overordnet ansvar prosjektering og utførelse av tomrerarbeider og montering av trekonstruksjoner*. Etter SAK 10 § 9-1, 2. ledd skal kvalifikasjonsbedømmelsen baseres på en samlet vurdering av foretakets organisasjon, styringssystem og den faglige kompetansen i foretaket. *Stranna Bygg AS* viser til utdanning og praksis relevant for det omsøkte godkjenningssområdet og har tidligere vært innvilget lokal foretaksgodkjenning for omsøkt ansvarsområde. Etter en samlet vurdering innvilges *Stranna Bygg AS* lokal foretaksgodkjenning.

Foretaket *A Ventilasjon AS* er ikke sentralt godkjent for de aktuelle omsøkte ansvarsområder. Etter SAK 10 § 9-1, 2. ledd skal kvalifikasjonsbedømmelsen baseres på en samlet vurdering av foretakets organisasjon, styringssystem og den faglige kompetansen i foretaket. Foretaket viser til utdanning og praksis relevant for det omsøkte godkjenningssområdet og har tidligere vært innvilget lokal foretaksgodkjenning for omsøkt ansvarsområde. Etter en samlet vurdering innvilges *A Ventilasjon AS* lokal foretaksgodkjenning.

Kommunen slutter seg til søkers forslag til tiltaksklasser.

**Konklusjon:**

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

Med bakgrunn i overnevnte vurderinger gir kommunen tillatelse til oppføring av bolig og carport i samsvar med innsendte søknadsdokumenter.

Med hilsen

Maiken Imeland Moen  
Rådgiver

Vedlegg:

Orientering om klagerett, innsynsrett og vedtaket.

Vedtaket er sendt til:

Stranna Bygg AS

**Vedlegg til delegert vedtak:183/13, sak:2013/710, Vedtak - Oppføring av bolig gnr 59 bnr 341, T15 - Svartkjennåsen**

**Kommunen minner om:**

**Rekkefølgebestemmelser:**

Det vises til vedtak samt reguleringsplanbestemmelser.

**Ferdigattest:**

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

**Bortfall av tillatelse:**

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

Fristene kan ikke forlenges, pbl § 21-9.

**Klageadgang:**

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

**Lovgrunnlag:**

- LOV 1992-09-25 nr 107: Lov om kommuner og fylkeskommuner
- LOV 1985-06-14 nr 77: Plan- og bygningslove (Pbl 85)
- LOV 2008-06-27 nr 71: Lov om planlegging og byggesaksbehandling (Pbl 08)
- FOR 2010-03-26-488: Forskrift om byggesa (SAK 10)
- FOR 2010-03-26-489: Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10)
- LOV 2009-06-19-100: Lov om forvaltning av naturens mangfold – ved behandling av byggesaker skal prinsippene i nml §§ 8-12 legges til grunn.
- K-sak 104/07, 16.10.07: Kommunens delegasjonsreglement
  
- Litteratur: Plan- og bygningsrett, del II – Byggesaksbehandling, håndhevelse og sanksjoner. 2. utgave. O.J Pedersen, P.Sandvik, H.Skaraas, S.Ness, A.Os.

Svein Olav Dale

Enhetsleder, Tvedestrand kommune



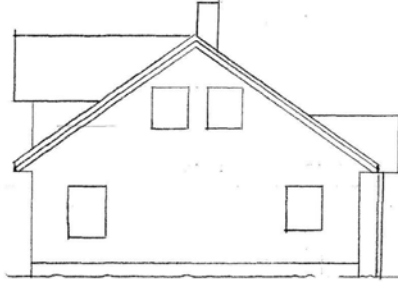
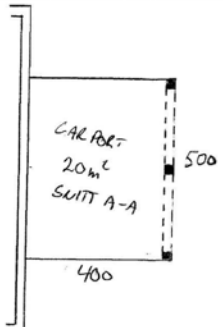
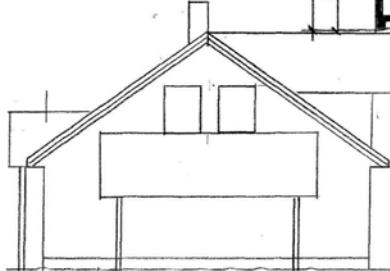
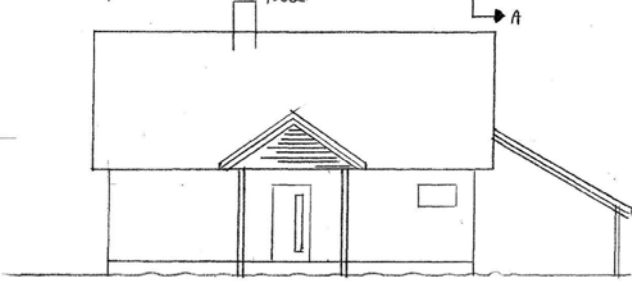
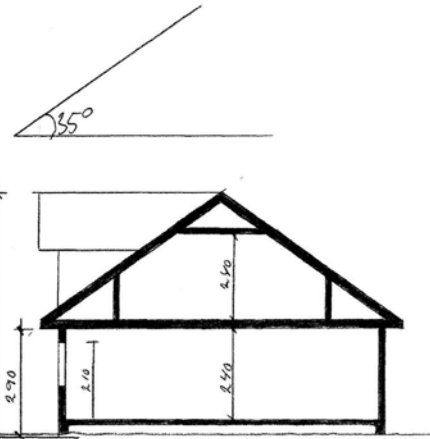
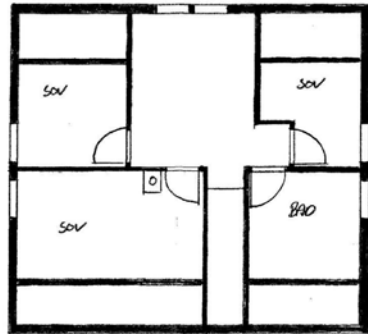
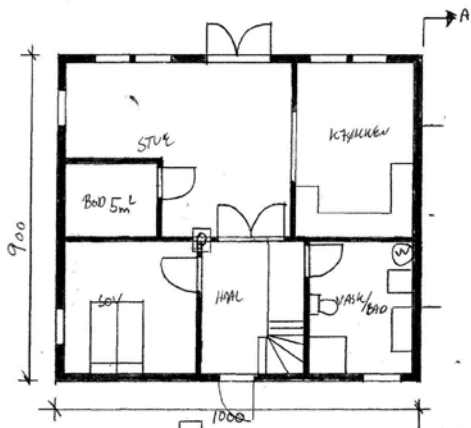


Tvedestrand kommune  
Postboks 38, 4901 Tvedestrand

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

<b>Hvem kan De klage til?</b>	Klagen sendes til kommunen, som skal foreta en vurdering før den sendes klageinstansen, som er Fylkesmannen.
<b>Klagefrist</b>	Klagefristen er <b>tre – 3 – uker</b> fra den dag De mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at de kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, og da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.
<b>Rett til å kreve begrunnelse</b>	Dersom De mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.
<b>Innholdet i klagen</b>	De må presisere <ul style="list-style-type: none"><li>- Hvilket vedtak De klager over</li><li>- Årsaken til klagen</li><li>- Den eller de endringer som De ønsker</li><li>- Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen</li></ul> Klagen må undertegnes.
<b>Utsetting av gjennomføring av vedtaket</b>	Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er avgjort (oppsettende virkning).
<b>Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning</b>	Med visse begrensninger har De rett til se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med oss. De vil da få nærmere veiledning om adgang til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.
<b>Kostnader ved klagesaken</b>	De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Hvis vedtaket er blitt endret til Deres fordel, kan De etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen vil orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.
<b>Klage til Sivilombudsmannen</b>	Hvis De mener at De har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan De klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser. Dette gjelder likevel ikke saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De nå får Deres klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De derfor ikke senere bringe saken inn for Sivilombudsmannen.

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



ENVELOPE	1/100	13-4-13
T. 15		
Rune Moen.	STRANNA BROS	



# Ring oss for tilbud!

**Du får:** Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**Kari Mortensen**

Autorisert finansiell rådgiver  
Mob.: 97 99 41 99  
kari.mortensen@sor.no



**Heidi Monge Øia**

Autorisert finansiell rådgiver  
Mob.: 97 99 42 06  
heidi.oia@sor.no

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeplerkjede.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Svartjennlia 15, 4904 TVEDESTRAND

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

### Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

### Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

**Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.**

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**LOUISE TALLAKSEN** | Eiendomsmegler | **476 57 250**

**louise.arneberg@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. RISØR/TVEDESTRAND** | Hovedgata 26 |

37 14 30 00