

aktiv.





Eiendomsmegler/Partner

## Gina Jørgensen

**Mobil** 472 01 275

**E-post** gina.jorgensen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Arendal

Vestre Gate 2, 4836 Arendal. TLF. 469 09 000

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 5 990 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 151 100,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 6 141 100,-
<b>Selger:</b>	Erik Eldrup Anne Marit Madsen
<b>Salgsobjekt:</b>	Enebolig
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	1996
<b>BRA-i/BRA Total</b>	203/262 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	929.3 m <sup>2</sup>
<b>Soverom:</b>	5
<b>Antall rom:</b>	7
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 59, bnr. 293
<b>Oppdragsnr.:</b>	1409250040

# Velkommen til Svarttjennveien 19!

Dette er høyst sannsynlig en av Tvedestrands fineste utsiktstomter!

Her ligger man høyt og fritt i ytterste rekke med en fantastisk sjøutsikt mot Tvedestrandsfjorden, byen og områdene rundt! Sol fra tidlig morgen til sen kveld! Innerst i blindvei uten gjennomgangstrafikk. Pent opparbeidet tomt med stor terrasseplattning, utestue som forlenger sommerkveldene, murer og beplantning. Tomten er samtidig organisert slik at den skal være lettstelt. Fra en stor terrasseplattning går det trapper ned mot en hyggelig hage som er beplantet. Her kan man om ønskelig lage seg sin egen "dyrkesone" med urter og bær om ønskelig.

Svarttjennveien er et veletablert og familievennlig boligfelt hvor det er etablert en trygg gangvei/snarvei til Ramsdalen og Lyngmyr barne- og ungdomsskole. Det er også etablert gang- og sykkelsti inn til Tvedestrand sentrum. Det er et bredt utvalg av flotte turområder med skogsløyper i umiddelbar nærhet. Kort gangavstand til flott badeplass på Bertnes hvor man kan bade fra svaberg i friskt saltvann. På Østerå Marina er det bryggeanlegg og båtopplag. Det kan være mulighet for å kjøpe en båtplass her etter avtale med selger.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	32
Egenerklæring .....	51
Nabolagsprofil .....	56
Budskjema .....	97

# Beskrivelse

## Areal

BRA - i: 203 m<sup>2</sup>

BRA - e: 59 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 262 m<sup>2</sup>

TBA: 75 m<sup>2</sup>

## Bruksareal fordelt på etasje

### 1. etasje

BRA-i: 90 m<sup>2</sup> Gang, bad, stue, kjøkken, bod.

BRA-e: 59 m<sup>2</sup> Sommerstue, garasje

### 2. etasje

BRA-i: 113 m<sup>2</sup> Gang/stue, bad, 5 soverom, 2 kott

## TBA fordelt på etasje

### 1. etasje

75 m<sup>2</sup> Terrasse med utgang fra stue

## Tomtetype

Eiet

## Tomtestørrelse

929.3 m<sup>2</sup>

## Tomtebeskrivelse

Dette er høyst sannsynlig en av Tvedestrand's fineste utsiktstomter!

Her ligger man høyt og fritt i ytterste rekke med en fantastisk sjøutsikt mot Tvedestrandsfjorden, byen og områdene rundt! Sol fra tidlig morgen til sen kveld! Innerst i blindvei uten gjennomgangstrafikk. Pent opparbeidet tomt med stor terrasseplattning, utedstue som forlenger sommerkveldene, murer og beplantning. Tomten er samtidig organisert slik at den skal være lettstelt. Fra en stor terrasseplattning går det trapper ned mot en hyggelig hage som er beplantet. Her kan man om ønskelig lage seg sin egen "dyrkesone" med urter og bær om ønskelig.

## **Beliggenhet**

Svarttjennveien er et veletablert og familievennlig boligfelt hvor det er etablert en trygg gangvei/snarvei til Ramsdalen og Lyngmyr barne- og ungdomsskole. Det er også etablert gang- og sykkelsti inn til Tvedestrand sentrum. Det er et bredt utvalg av flotte turområder med skogsløyper i umiddelbar nærhet. Kort gangavstand til flott badeplass på Bertnes hvor man kan bade fra svaberg i friskt saltvann. På Østerå Marina er det bryggeanlegg og båttopplag. Det kan være mulighet for å kjøpe en båt plass her etter avtale med selger.

Tvedestrand for øvrig kan tilby flere butikker, hotell, vinmonopol og restauranter. I tillegg er det etablert en egen utendørs badepark på Tjenna, en kort gåtur fra byens handlegater. Her er det sandstrand, masser av flytelementer og SUP, kano- og kajakkutlån. Her er det både flytende fjelltopper og spennende sklier. Alle tilbud er gratis. Parken åpner i begynnelsen av juni og har åpent hver dag i sommersesongen mellom 11.00 og 18.00.

## **Adkomst**

Se vedlagte kart.

## **Bebyggelsen**

Frittliggende enebolig med dobbel garasje og innredet loft, som er integrert i boligens 2. etasje.

Sommerstue ved terrasse.

## **Barnehage/Skole/Fritid**

Lyngmyr barne- og ungdomsskole.

Flere barnehager i Tvedestrand.

## **Bygningssakkyndig**

Erik Sørensen AS

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Se vedlagte tilstandsrapport for ytterligere beskrivelse.

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Lagt våtromsplater bad 1 etg.

Arbeid utført av Byggmester Tobias Irgens AS

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

Beskrivelse: Det har vært tatt mus på overloft, men i svært lite omfang. Småmaur på kjøkken kan forekomme.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse :Installasjon av el- bil lader

Arbeid utført av Tvedestrand Elektro AS

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

Beskrivelse: Hatt en kontroll av el anlegg for et par år siden, men usikker på hvor denne kontrolløren kom fra. Etter hva jeg kan huske mottok vi ingen dokumentasjon i etterkant. Med unntak av noen løse kontakter var alt ok.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja

Beskrivelse: Easee

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

Beskrivelse: Mur i haven er utført egen regi og dugnad

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nye fundamenter, dekke og løpende vedlikehold

Arbeid utført av Terrasse: Heggland Bygg AS, Byggmester Tobias Irgens, Eriksen  
Montasje

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

Beskrivelse: I forbindelse med garasje er det innredet 2 rom i andre etasje.

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

Beskrivelse:

Er kjent med at nabo gnr 59, bnr 291 Tvedestrand på nord/øst siden skal foreta en rehabilitering av grunn på sin

eiendom. I samme anledning vil det også søkes om etablering av vei/adkomst mellom våre eiendommer som skal

legges rundt huset med parkeringsplass på eiendommens nord side. Som nabo er det gitt tillatelse til tiltak forbundet med etablering av vei. Dette gitt asfaltering av vei og at parkeringer skal legges på husets nordside.

Annet:

Garasje: Det kan være nødvendig å svabre gulvet etter innkjøring av bil med snø. Det er ikke tilstrekkelig fall i gulvet. Lys i stue. Ved full lyssetting kan det oppstå during i transformator. Snø. Det kan til tider være mye snø og det fokker rundt hus/sommerstue. Eier har vært påpasselig med å sørge for rydding av tak ved slike anledninger. Kan bli betydelig vekt på konstruksjoner.

### **Innhold**

1. etasje: Inngang/hall, flislagt med trapp opp til 2. etasje. Montert ny glassrekke på trapp. Lys og fin stue/spisestue med mye vindusflater, flott utsikt og vedovn samt varmepumpe. Utgang til uteplass og stor terrasse. Kjøkken i grå utførelse type Epok. Et tidsriktig og pent kjøkken med slette flater og integrerte hvitevarer. Kjøkkenet ble skiftet ut for ca. 5 år siden. Oppusset bad/vaskerom med servant i innredning, toalett, dusj samt opplegg for vaskemaskin. Bod med varmtvannsbereder.

2. etasje: Loftsstue med nedfellbar luke til loft, 3 soverom hvorav 2 har knekott i vegg. Flislagt bad med servant i innredning, toalett og badekar. Gang inn mot rom innredet over garasje: 2 soverom hvorav ett har utgang ut samt bod.

### **Standard**

En tiltalende og innholdsrik enebolig som fremstår meget godt vedlikeholdt. Det er over tid foretatt oppgraderinger av eiendommen både utvendig og innvendig. Huset er innholdsrikt, og har en god planløsning slik at man kan variere bruken av rommene etter ønske og størrelsen på familien.

Loft over garasje er innredet og videre integrert i boligens 2. etasje forbundet med en gang. 2. etasje består nå av totalt 5 soverom, loftsstue, boder, gang og god skaplass i knekott. Fra det ene rommet over garasjen er det etablert egen utgang med trapp. Dette er søkt bruksendret hos Tvedestrand kommune fra tilleggsdel til hoveddel, og det foreligger godkjenning datert 17.03.25.

I hovedetasjen er det en stor og lys stue med vedovn og med en fantastisk utsikt, fra spisestue har man adkomst til tidsriktig kjøkken i grå utførelse, som er skiftet ut for få år siden. Integrerte hvitevarer medfølger. Fra stue har man direkte adkomst til stor uteplass med nytt terrassedekke samt lys og hyggelig sommerstue som forlenger sommerkveldene. Om man skulle ha behov for det 6. soverommet, så er dette mulig i hovedetasjen/del av stuen. Praktisk bad/vaskerom med dusj, oppusset for ca. 5 år siden. Romslig entre/hall med skap under trapp.

**Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

**Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

**TV/Internett/Bredbånd**

Det er installert fiber.

**Parkering**

Dobbel garasje samt god plass til biloppstilling på egen tomt.  
Montert el-bil lader.

**Solforhold**

Meget gode solforhold. Det er sol på eiendommen fra tidlig morgen til sen kveld!

**Forsikringsselskap**

If

**Polisenummer**

5532463

**Energi****Oppvarming**

Ved samt elektrisk.

Varmepumpe og vedovn i stue.

Varmekabler i gulv på entre/hall samt begge bad.

**Energikarakter**

D

**Energifarge**

Gul



## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 990 000

### Info kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kommunale avgifter for 2025 i henhold til opplysninger mottatt fra Tvedestrand Kommune:

Vann Kr. 6333,-

Avløp Kr. 8689,-

Feiing Kr. 309

Eiendomsskatt Kr. 6252

Renovasjon Kr. 6998,-

### Formuesverdi primær

Kr 930 884

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 723 537

### Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 930 884

Som sekundærbolig: kr 3 723 537

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 59, bruksnummer 293 i Tvedestrand kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4213/59/293:

15.04.1994 - Dokumentnr: 1529 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4213 Gnr:59 Bnr:280

Areal ca. 830,1 m<sup>2</sup>

30.01.2003 - Dokumentnr: 307 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 1742586 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0914 Gnr:59 Bnr:293

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Ferdigattest foreligger, datert 19.01.2000

Det foreligger godkjent bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel ved innredning av 2. etasje, datert 27.03.25.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

19.01.2000.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vann og avløp.

Kommunal vei frem til tomtegrense.

### **Regulerings- og arealplaner**

Kommuneplan 2017 - 2029

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Se vedlagte kommuneplankart med reguleringsbestemmelser, vedlegg til salgsoppgave.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Overtakelse**

Etter avtale mellom partene.

## **Budgivning**

### Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 990 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

149 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

151 100 (Omkostninger totalt)

167 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

169 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

6 141 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 157 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 159 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 151 100

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglerns vederlag**

Det er avtalt 1,5 % salgsprovisjon. I tillegg kommer kr. 44.789,- til dekning av tilrettelegging, garantipremie, oppgjørsgebyr, grunnpakke markedsføring, digital markedsføring samt grunnboksutskrift. Dersom eiendommen ikke blir solgt, så skal selger betale kr. 15.000,- pluss utlegg

**Oppdragsansvarlig**

Gina Jørgensen  
Eiendomsmegler/Partner  
gina.jorgensen@aktiv.no  
Tlf: 472 01 275

De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2  
4836 Arendal  
Tlf: 469 09 000

**Salgsoppgavedato**

01.04.2025













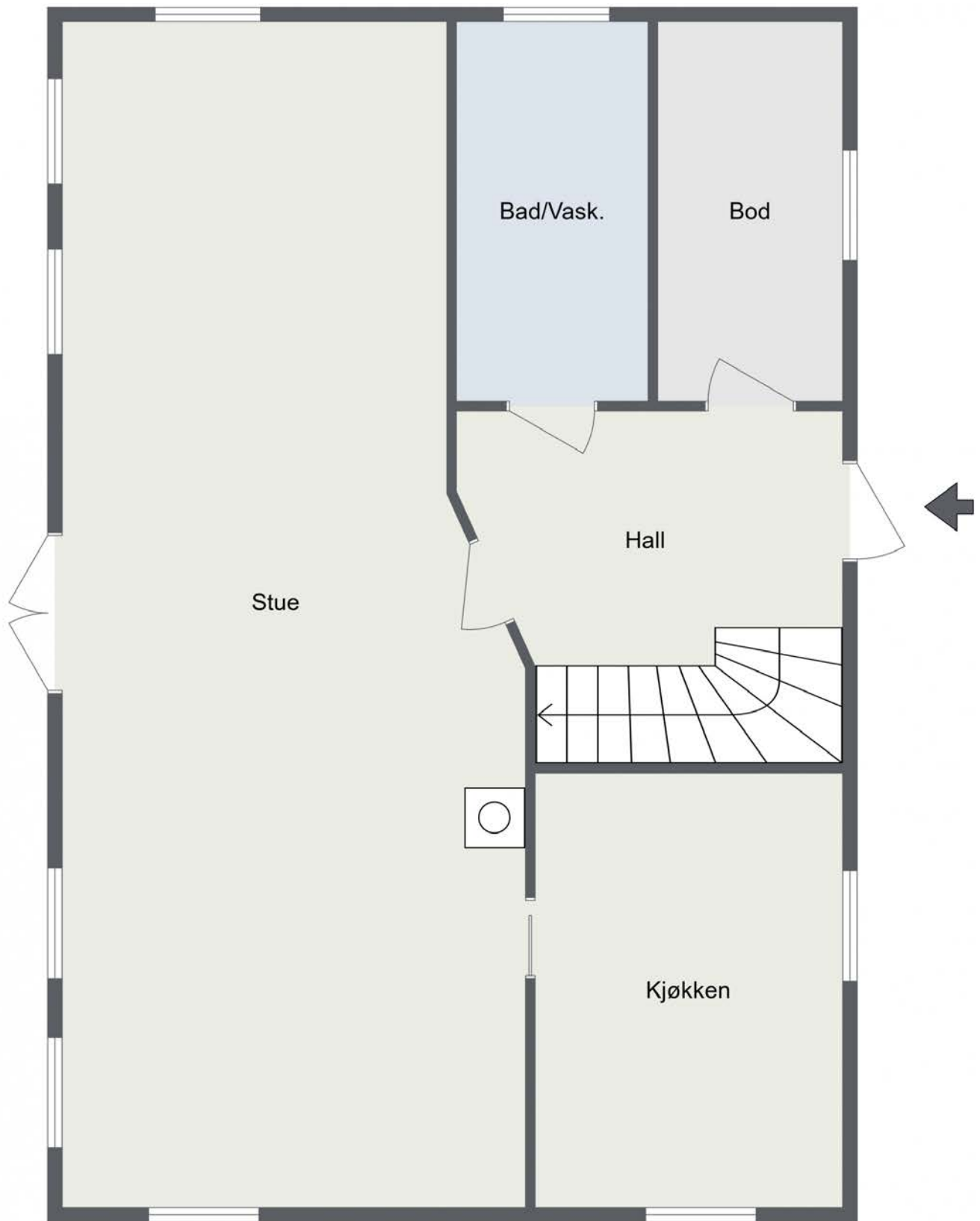








# 1. Etasje







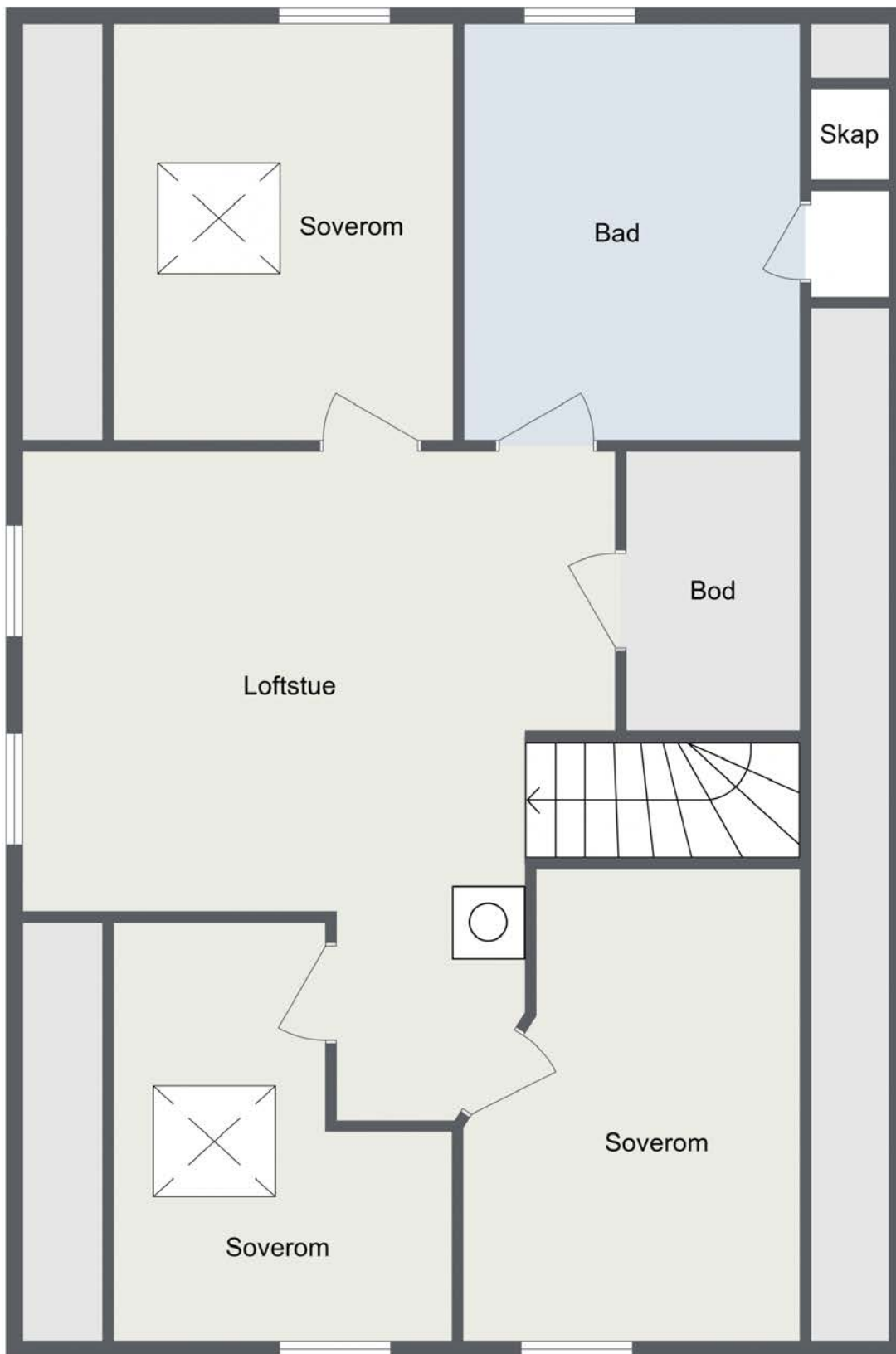




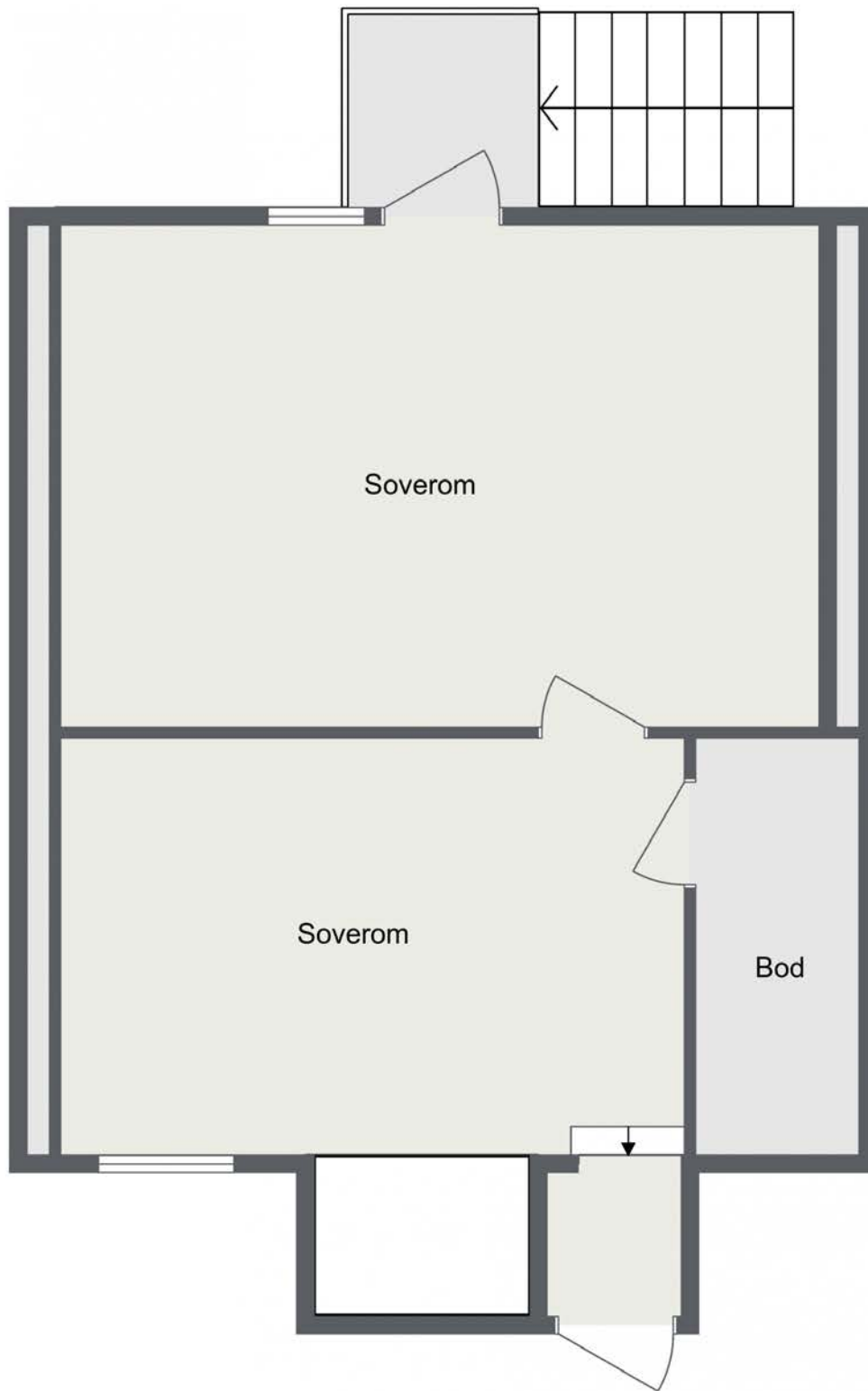




# Loft



# Garasje-loft



# Vedlegg

# Tilstandsrapport - NS 3600

## Svarttjennveien 19

4904 Tvedestrand

Gnr: 59 Bnr: 293



**Bygningssakkyndig**  
Erik Sørensen

**Rapport kode:** 972244  
**Opprettet:** 26.03.2025  
**Utskrift:** 31.03.2025



### **Erik Sørensen AS**

**Foretaksnr.:** 979205996  
**Adresse:** Lindtveit 35  
4821 Rykene  
**E-post:** post@eriksorensen.no  
**Telefon:** 90635160







## Innledning

### Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelser skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelser. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

### Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

### Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.  
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.  
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

### Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

### Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

### Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

### Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.  
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.  
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

### Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

### Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

### Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

### Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".  
Forventet levetid avhenger av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.  
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.  
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

### Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

### Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



## Tilstandsgrader

TG 0

### Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

### Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

### Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelen vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

### Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

### Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

## Svarttjennveien 19

4904 Tvedestrand

Gnr.: 59 Bnr.: 293

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 26.03.2025

Utskrift: 31.03.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



# Bygningsssakkyndig - Erik Sørensen

## Bygningsansvarlig

Takstfirma Erik Sørensen AS, etablert i 1997, innehar autorisasjon for verditakst av bolig/næring, skade, skjønn, tilstandsrapport bolig/næring.

Faglig utdanning: Svennebrev, Mesterbrev, 2 årig tekniske fagskole.

# NITO

## Godkjenningsmerker / logoer





## Premisser og forutsetninger

### Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.  
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.  
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.  
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.  
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.  
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.  
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.  
Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.  
Taktekking er inspisert i fra bakkenivå.  
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.  
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.  
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

### Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.  
Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

## Oppsummering av bygningens tilstand

### Enebolig

**TG 0**  
2 stk

#### Geologiske forhold

Skredfare  
Flomfare

**TG 1**  
23 stk

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

#### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

#### Yttervegg

Konstruksjon  
Kledning



**Vinduer og ytterdører**

Vinduer og ytterdører

**Takkonstruksjon**

Takkonstruksjon

**Yttertak**

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

**Renner, nedløp og beslag**

Renner og nedløp

Beslag

**Kjøkken - 1. etasje**

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

**Innvendige trapper**

Innvendige trapper

**Ildsteder og skorsteiner**

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

**Loft (innredet og uinnredet)**

Konstruksjonsoppbygging

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

Vannrør (stoppekran)

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

**TG 2**  
9 stk

**Mur, terreng, stikkledninger og tanker**

Terrengforhold

**Drenering**

Drenering og fuksikring

**Yttertak**

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

**Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)**

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

**Bad - 1. etasje**

Samlet vurdering:

**Radon**

Radon

## Svarttjennveien 19

4904 Tvedestrand  
Gnr.: 59 Bnr.: 293

Bygningsansvarlig:  
**Erik Sørensen**  
Opprettet: 26.03.2025  
Utskrift: 31.03.2025

Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160



### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereder  
Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmpumpe)

### Bad - 2. etasje

Samlet vurdering:

**TG 3**  
0 stk

**TG IU**  
1 stk

### Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

### Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig med integrert garasje beliggende på en solrik og opparbeidet tomt med utsikt. Boligen bærer preg av jevnlig vedlikehold utvendig og innvendig er flere av rommene over tid oppgradert.

Videre utvendig er det vanlig vedlikehold mht. alder.

Innvendig er det badene som står for tur.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

<b>Rekvirent:</b>	Anne Marit Madsen Erik Eldrup	<b>Rekvirent dato:</b>	19.03.2025
-------------------	----------------------------------	------------------------	------------

### Besiktigelse

<b>Til stede:</b>	Takstmann Erik Sørensen Erik Eldrup	<b>Besiktigelsesdato:</b>	26.03.2025
-------------------	--	---------------------------	------------

## Svarttjennveien 19

4904 Tvedestrand

Gnr.: 59 Bnr.: 293

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 26.03.2025

Utskrift: 31.03.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4213	59	293

**Adresse:** Svarttjennveien 19, 4904 Tvedestrand

**Kommune:** Tvedestrand

### Eieropplysninger

**Hjemmelshaver(e):** Anne Marit Madsen  
Erik Eldrup

## Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	26.03.2025	

## Tomteopplysninger

### Tomten

**Tomtens areal (m<sup>2</sup>):** 929,3  
**Type tomt:** Eiet  
**Areal innhentet fra:** Norges Eiendommer.

### Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral. Tomt er opparbeidet med plen, bed, busker etc.

### Kommentar til tomteopplysninger

Eiendommen ligger i et regulert område.

## Svarttjennveien 19

4904 Tvedestrand

Gnr.: 59 Bnr.: 293

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 26.03.2025

Utskrift: 31.03.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1996	2001	Garasje.

## Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

### Enebolig

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
1. etasje	90	59	75
2. etasje	113		
<b>Sum:</b>	<b>203</b>	<b>59</b>	<b>75</b>
<b>Sum BRA:</b>	<b>262</b>		

#### Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	<b>BRA-i:</b> Gang, bad, stue, kjøkken, bod. <b>BRA-e:</b> Garasje, sommerstue. <b>TBA:</b> Terrasser.
2. etasje	<b>BRA-i:</b> Gang/stue, bad, 5 soverom, 2 kottet.

### Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 262m<sup>2</sup>.

P- rom = 192m<sup>2</sup>.

S- rom = 70m<sup>2</sup>.





## Bygningsbeskrivelse

### Enebolig

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

##### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Terrengforhold

Terreng er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur side nord ved garasjen.

##### Anbefalt tiltak:

Her må iht. NS 3600 etableres fall ut i fra mur.

TG 1

##### Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

#### Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

##### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

##### Grunnmur

Grunnmur består av såle på mark til boligdelen, ved garasjen er det noe Lecamur. Må være obs på muligheter for fuktvandring inn i mur fra utvendig trapp side nord ved garasjen.

#### Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

##### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Drenering og fuksikring

Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger side nord og vest ved garasjen.

Utvendig drenering får ingen innvirkning på selv boligen, pga. her er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv.

TG er pga. fukt i gulv inne i garasjen ved vegg nord.

## Svarttjennveien 19

4904 Tvedestrand  
Gnr.: 59 Bnr.: 293

Bygningsansvarlig:  
**Erik Sørensen**  
Opprettet: 26.03.2025  
Utskrift: 31.03.2025

Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160



### Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

#### Vurdering / Avvik

**TG 1**

##### Konstruksjon

Konstruksjonen består av isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen.

**TG 1**

##### Kledning

Kledning er av type stående, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder.

### Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

#### Vurdering / Avvik

**TG 1**

##### Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med koblet glass og 3 stk. med 1 lag glass i gasjen, har vanlig elde mht. alder.

Et vindu i 2. etasje skal nå utbedres.

### Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

#### Vurdering / Avvik

**TG IU**

##### Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Ingen tilgang til bjelkelag på terrasse side syd.

### Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

#### Vurdering / Avvik

**TG 1**

##### Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. 2"x8". Isolasjon lagt ut. Luftespalte i skråtak med papp har begrenset effekt. Er som forventet ut i fra alder.

## Svarttjennveien 19

4904 Tvedestrand  
Gnr.: 59 Bnr.: 293

Bygningsansvarlig:  
Erik Sørensen  
Opprettet: 26.03.2025  
Utskrift: 31.03.2025

Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160



### Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med betongtakstein, undertak er med sutaksplater. Tekkingen er i fra byggeår. Vannbord side nord ende øst og side syd ende øst dekker lite ut over stein. Halve brukstiden på tekkingen er nå passert.

TG 1

##### Utstyr på tak

Stigetrinn montert.

Snøfanger er montert kun på garasjen.

TG 1

##### Skorsteiner over tak

Pipe er helbeslått over tak.

### Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Renner og nedløp

Renner og nedløp er i plastbelagt stål i fra 2024 og noe plast på garasjen side vest. Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 1

##### Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming er i fra 2024.

### Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Kun 2 vegger utvendig er tilbakefylt og det er ved garasjen side nord og vest ende nord. Fukter litt inn på gulv ved bunnen av vegg nord.

### Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

#### Beskrivelse

Renovert i ca. 2016.

#### Vurdering / Avvik

##### Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, har oppkant mot vegger. 2 sluker montert. Gulvet er flatt, kun lokalt fall ved sluker.

##### Overflater - Vegger

Veggene er med plater.



#### Overflater - Himling

Himling er med takess.

#### Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør tettesjikt og går ned i sluker.

#### Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

#### Ventilasjon

EL. vifte montert i yttervegg.

#### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett, kar, dusjnise og avløp til vaskemaskin.

#### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt er målt i bunnen av vegger ved dusjen, er vanlig på denne typen plater. Ny fuge bør monteres mellom bunn av plater og aluminiumslist.

Hulltaking er utført i fra boden, ingen fukt målt her.

TG 2

#### Samlet vurdering:

Her må fuger i bunnen av veggplater inne i dusjen fornyes, plater tørke opp før ny fuge monteres.

### Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

#### Beskrivelse

Bad i fra byggeår.

#### Vurdering / Avvik

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen synlig tett oppsikt ved dører. Gulvet er å regne for flatt. Sluk lar seg kun delvis inspisere.

#### Overflater - Vegger

Veggene er med noe fliser og noe panel.

#### Overflater - Himling

Himling er med takess.

#### Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Eventuelt primer/membran er nå gått ut på dato.

#### Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

#### Ventilasjon

EL. vifte montert i yttervegg.

#### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og kar.

## Svarttjennveien 19

4904 Tvedestrand  
Gnr.: 59 Bnr.: 293

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160



### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er utelatt pga. rommet står nå for renovering.

TG 2

### Samlet vurdering:

Her må en nå være obs på kommentarer til gulvet og alder på membran, rommet er nå modent for oppgradering.

## Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med furubord.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Veggene er med malt panel.

TG 1

#### Overflater - Himling

Himling er med malt panel.

TG 1

#### Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

#### Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

#### Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er i fra 2017.

## Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Innvendige trapper

Trapp mellom 2. og 3. etasje er av type sving.

## Svarttjennveien 19

4904 Tvedestrand  
Gnr.: 59 Bnr.: 293

Bygningsansvarlig:  
**Erik Sørensen**  
Opprettet: 26.03.2025  
Utskrift: 31.03.2025

Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160



### Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

#### Vurdering / Avvik

**TG 1**

##### Ildsteder

Vedovn i 1. etasje.

**TG 1**

##### Skorsteiner inne i huset

Pipe er i element. Pipe er i følge eier inspisert av feievesenet i ca. 2022. Ingen dokumentasjon fremlagt.

### Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

#### Vurdering / Avvik

**TG 1**

##### Konstruksjonsoppbygging

Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen.

Kun kaldt øverloft som har lufting i fra gesimser.

### Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

#### Vurdering / Avvik

##### Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

##### Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

##### Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

### Radon

NS 3600 - Pkt. 14

#### Vurdering / Avvik

**TG 2**

##### Radon

Radonmåling er ikke utført.

Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

##### Anbefalt tiltak:

Radonmåling anbefales utført.

## Svarttjennveien 19

4904 Tvedestrand  
Gnr.: 59 Bnr.: 293

Bygningsansvarlig:  
**Erik Sørensen**  
Opprettet: 26.03.2025  
Utskrift: 31.03.2025

Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160



### Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

#### Vurdering / Avvik

TG 0

##### Skredfare

Eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelplan.

TG 0

##### Flomfare

Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til kommunedelplan.

### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran er ikke funksjonstestet. Halve brukstiden på rør er nå passert.

TG 1

##### Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør er i plast. Halve brukstiden på rør er nå passert.

TG 2

##### Varmtvannsbereder

VVS bereder à 194 liter, 1995 modell, montert i innvendig bod. TG er pga. alder på bereder iht. NS-3600.

TG 1

##### Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventiler i toppen av vinduer.

TG 2

##### Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Varmepumpe i stue av eldre dato. Service tatt. TG er pga. alder.

### Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

#### Beskrivelse

Sikringskap montert i innvendig bod på vegg syd ende øst.  
Hovedsikring 63 ampere, 8 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

#### Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	1996	

# Svarttjennveien 19

4904 Tvedestrand

Gnr.: 59 Bnr.: 293

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 26.03.2025

Utskrift: 31.03.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2023	Billader.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2022	Ingen dokumentasjon fremlagt.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereider.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

## Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Ja	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	





NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

**Vurdering / Avvik**

**Helhetsvurdering av det elektriske anlegget**

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

**Bilder**



Sikringsskap.

**Branntekniske forhold**

NS 3600 - Tillegg C

**Sjekkliste for det branntekniske anlegget**

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?		

## Svarttjennveien 19

4904 Tvedestrand

Gnr.: 59 Bnr.: 293

Bygningsansvarlig:  
**Erik Sørensen**  
Opprettet: 26.03.2025  
Utskrift: 31.03.2025

Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?		
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		

## Signatur

### Signatur

Rykene - 31.03.2025

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Arendal	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1409250040	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Anne Marit Madsen	Erik Eldrup
<b>Gateadresse</b>	
Svarttjennveien 19	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
TVEDESTRAND	4904
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1995
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	29
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	IF
Polise/avtalenr.	5532463

Document reference: 1409250040

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Lagt våtromsplater bad 1 etg.
Arbeid utført av	Byggmester Tobias Irgens AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Det har vært tatt mus på overloft, men i svært lite omfang. Småmaur på kjøkken kan forekomme
-------------	--

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installasjon av el- bil lader
Arbeid utført av	Tvedestrand Elektro AS

Filer

[3NELFO\\_Sluttkontroll\\_R1\\_IM.pdf](#)

[2NELFO\\_Samsvarserklæring\\_IM.pdf](#)

[1NELFO\\_Risikovurdering\\_R1\\_IM.pdf](#)

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Hatt en kontroll av el anlegg for et par år siden, men usikker på hvor denne kontrolløren kom fra. Etter hva jeg kan huske mottok vi ingen dokumentasjon i etterkant. Med unntak av noen løse kontakter var alt ok.
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse	Easee
-------------	-------

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Mur i haven er utført egen regi og dugnad

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nye fundamenter, dekke og løpende vedlikehold

Arbeid utført av

Terrasse: Heggland Bygg AS, Byggmester Tobias Irgens, Eriksen Montasje

Filer

[Terrasse 2018.pdf](#)

[Byggmester Tobias Irgens AS.pdf](#)

[Eriksen Montasje.pdf](#)

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

I forbindelse med garasje er det innredet 2 rom i andre etasje. Søknad om bruksendringer ligger til behandling i Tvedestrand kommune. Forventet avgjørelse mars 2025

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Er kjent med at nabo gnr 59, bnr 291 Tvedestrand på nord/øst siden skal foreta en rehabilitering av grunn på sin eiendom. I samme anledning vil det også søkes om etablering av vei/adkomst mellom våre eiendommer som skal legges rundt huset med parkeringsplass på eiendommens nord side. Som nabo er det gitt tillatelse til tiltak forbundet med etablering av vei. Dette gitt asfaltering av vei og at parkeringer skal legges på husets nordside.

## Tilleggs kommentar

Garasje: Det kan være nødvendig å svabre gulvet etter innkjøring av bil med snø. Det er ikke tilstrekkelig fall i gulvet. Lys i stue. Ved full lyssetning kan det oppstå during i transformator. Snø. Det kan til tider være mye snø og det fokker rundt hus/sommerstue. Eier har vært påpasselig med å sørge for rydding av tak ved slike anledninger. Kan bli betydelig vekt på konstruksjoner.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremie og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1409250040

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Marit Madsen	6885ae635d878a1b875470 349edaf41a8203c651	26.03.2025 20:54:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Eldrup	510fe338e6e4b12c6387f07 ec9ddaba4d1487bc1	26.03.2025 20:53:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1409250040

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

# Nabolagsprofil

Svarttjennveien 19 - Nabolaget Tvedestrand nordre - vurdert av 12 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Svarttjennbakken Linje 152, 153	11 min 1 km
Grenstøl bussterminal Linje F5	9 min 4.9 km
Kristiansand Kjevik	1 t 7 min

## Skoler

Tvedestrand barneskole (1-7 kl.) 423 elever, 21 klasser	20 min 1.8 km
Lyngmyr skole (8-10 kl.) 246 elever, 18 klasser	18 min 1.6 km
Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser	7 min 3.4 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	27 min 27 km

## Ladepunkt for el-bil

Tvedestrand sentrum - Tvedestrand k..20 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Naboskapet

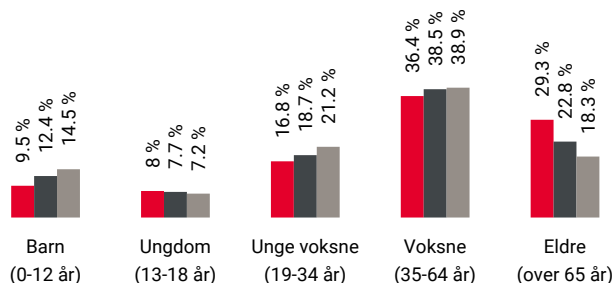
Godt vennskap 79/100



## 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 1.5 km
Bronsbu barnehage (1-5 år) 83 barn	7 min 3.6 km
Blåbærskogen naturbarnehage (0-5 år) 21 barn	7 min 3.7 km

## Dagligvare

Rema 1000 Grenstøl	18 min
Coop Extra Tvedestrand PostNord, søndagsåpent	19 min 1.7 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	6 min
Ballspill, sandvolleyball	0.5 km
Aktivitetsområde Lyngbakken barne...	17 min
Ballspill	1.5 km
Aktivitetshuset	20 min
SKY Fitness Tvedestrand	5 min

## Boligmasse

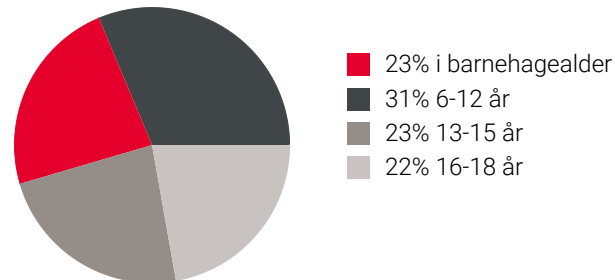


- 71% enebolig
- 6% rekkehus
- 8% blokk
- 14% annet

## Varer/Tjenester

Grisen Storsenter	6 min
Vitusapotek Tvedestrand	21 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 23% i barnehagealder
- 31% 6-12 år
- 23% 13-15 år
- 22% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

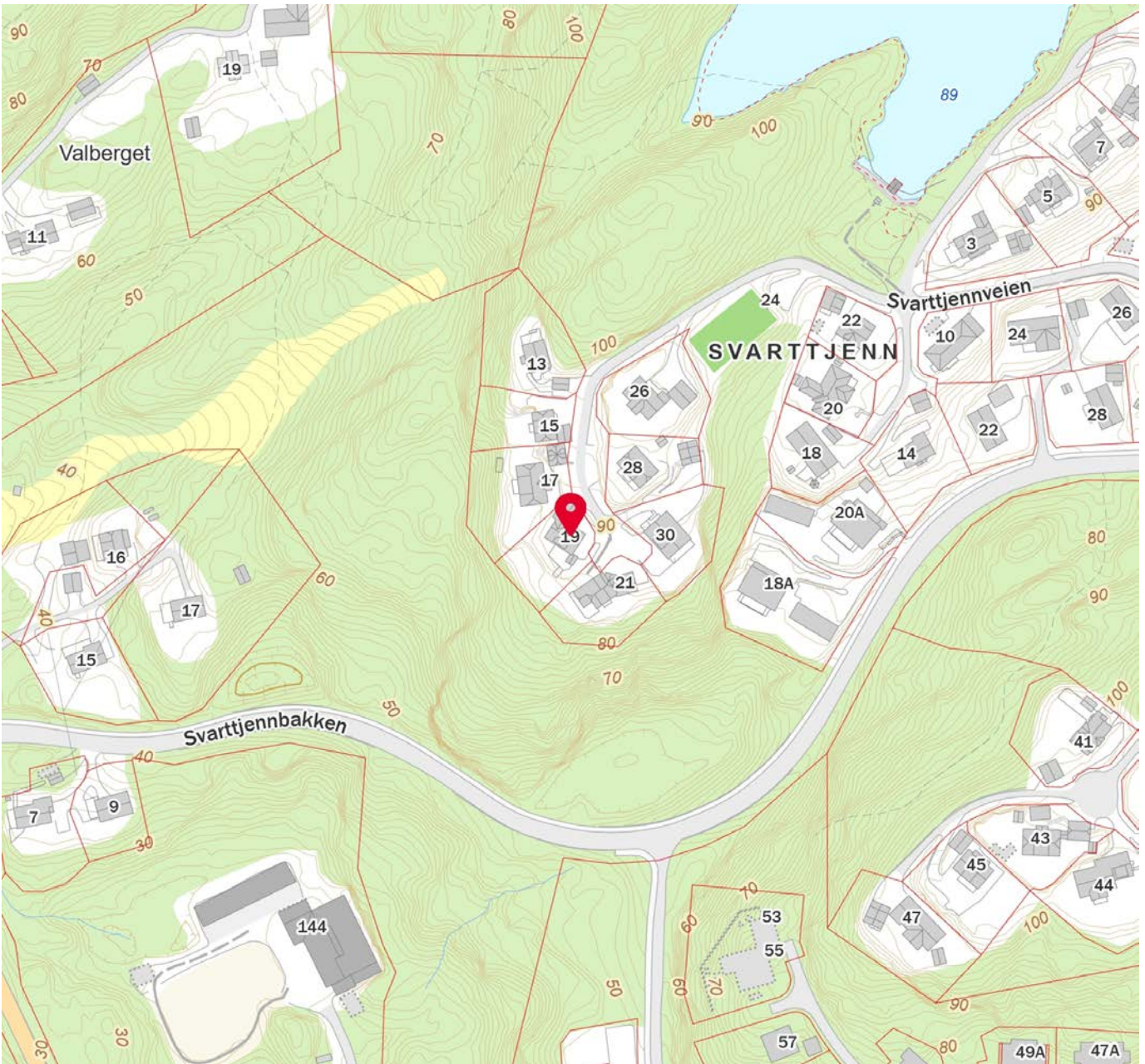



0% 57%

- Tvedestrand nordre
- Tvedestrand
- Norge

## Sivilstand

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



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



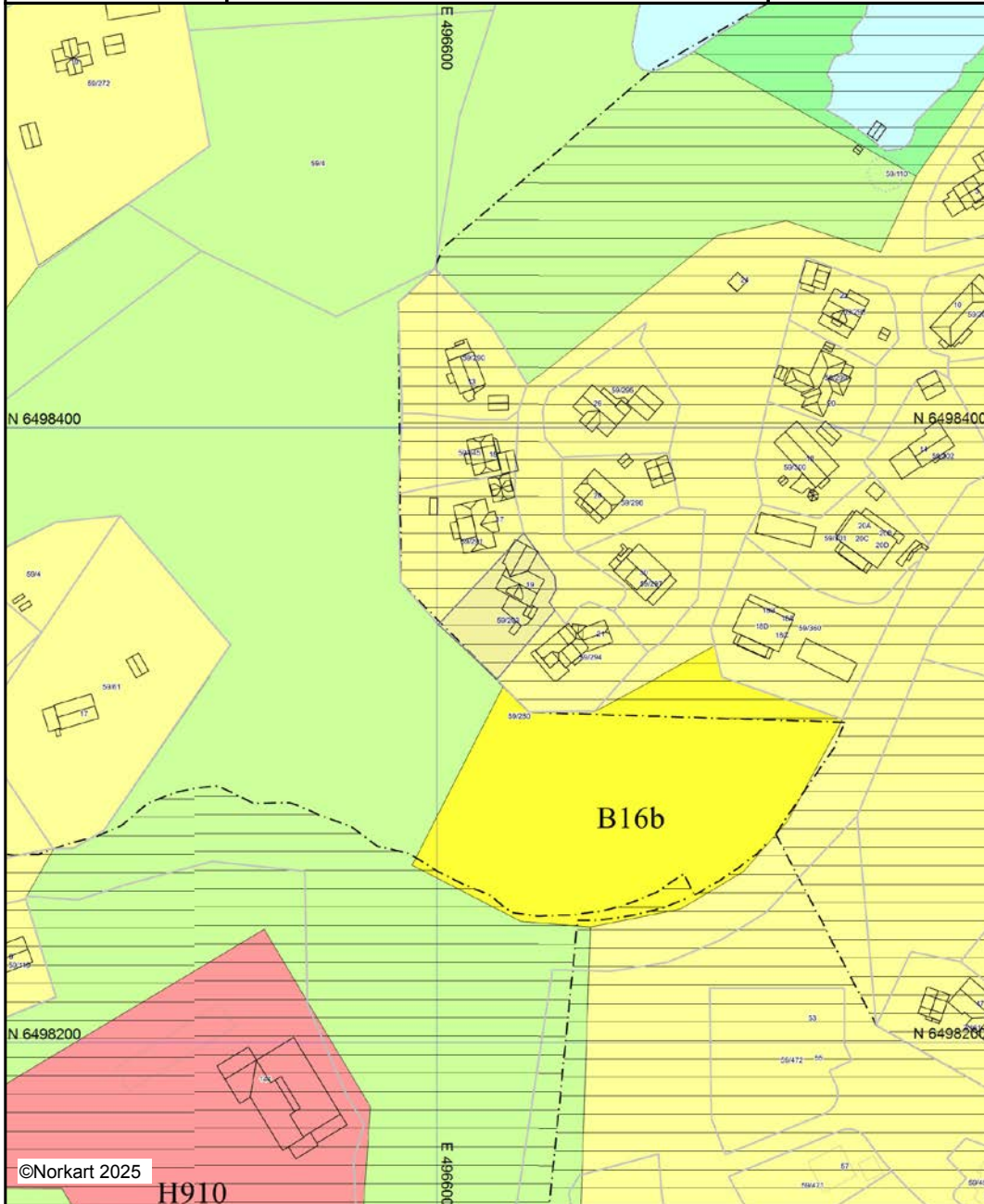
Tvedestrand kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 59/293  
Adresse: Svarttjennveien 19  
Utskriftsdato: 18.03.2025  
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
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - 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: 18.03.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tvedestrand kommune

<b>Kommunenr.</b>	4213	<b>Gårdsnr.</b>	59	<b>Bruksnr.</b>	293	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Svartjennveien 19, 4904 TVEDESTRAND								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<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> 929 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende
	<b>Delareal</b> 921 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H910 <b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	016.B
-----------	-------

<b>Navn</b>	Svarttjern
<b>Plantype</b>	Bebyggelsesplan ihht kommunepl. arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikraftredelse</b>	01.01.1984



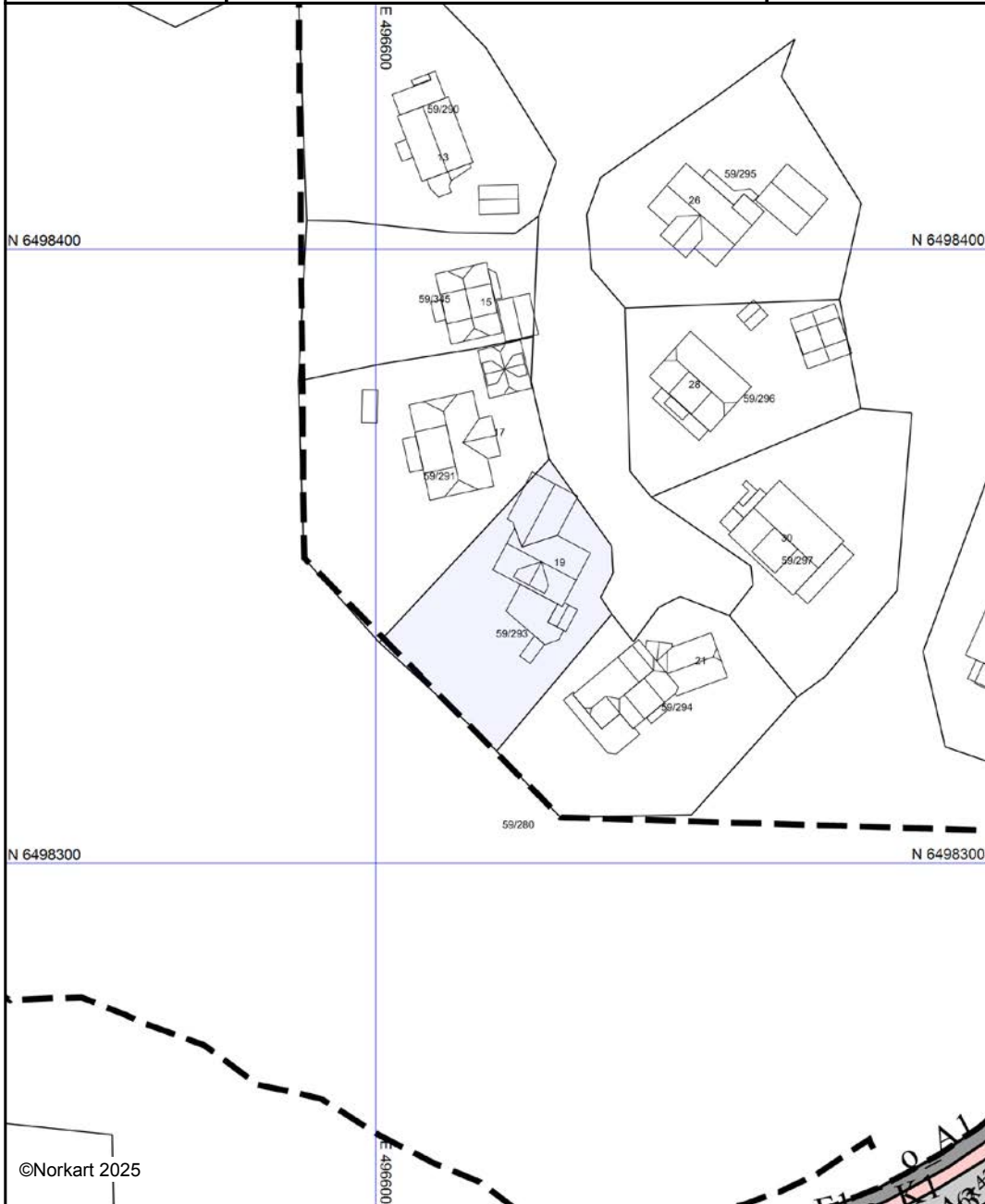
Tvedestrand kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 59/293  
Adresse: Svarttjennveien 19  
Utskriftsdato: 18.03.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32





©Norkart 2025

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*

-  Kjøreveg
-  Friluftsområde (på land)

### *Reguleringsplan PBL 2008*

-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Grønnstruktur
-  Sikringsone - Frisikt

### *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål



## Kommunale gebyrer

Gnr 59                      Bnr 293                      Fnr                      Snr

Adresse      Svarttjennveien 19

Vannmåler              nei

Forbruk 2024              .....m3

Offentlig vann              Ja

Offentlig kloakk              Ja

Gebyr                      Gebyr i 2025

Vann                      5066 + mva

Avløp                      6951 + mva

Feiing                      309

Eiendomsskatt              6252

## 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    Rekkefølgekrav (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 grønnstruktur.....</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 samfunnsikkerhet (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 Rekkefølgekraav (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 krysningspunkter for gående og syklende.

Kommunale veier, inklusiv gang- og sykkelveier og anlegg for kollektivtransport, skal dimensjoneres og opparbeides i samsvar med til enhver tid gjeldende Veinorm for Tvedestrand kommune. Dersom tiltaket ikke er dekket av kommunens Veinorm, gjelder Statens vegvesens håndbøker.

Byggegrense langs kommunal vei fastsettes i henhold til den enhver tid gjeldende

Veinorm for Tvedestrand kommune.

#### 4.2 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

Med mindre annet følger av plan skal det sikres parkering i henhold til enhver tid gjeldende Veinorm for Tvedestrand kommune.

*Plassering og fordeling mellom plasser for biler og sykler skal vises på egen parkeringsplan som skal følge planforslag, eller på situasjonsplan ved søknad om tillatelse til tiltak.*

#### 4.3 Frikjøp (pbl § 11-9 nr. 5)

Innenfor sentrumsavgrensingen vil parkeringskravet for bil alternativt kunne oppfylles ved frikjøp jf. Veinorm for Tvedestrand kommune. For hver manglende biloppstillingsplass innbetaler byggherren til kommunen et kontantbeløp etter gjeldende satser vedtatt av kommunestyret. Innbetalte beløp kan bare nyttes til opparbeiding av offentlige parkeringsplasser. Beløpet skal være innbetalt til parkeringsfondet før det gis igangsettingstillatelse.

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

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

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

## 5. MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

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

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

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

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

gjennomførbart.

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

### 5.3 Flomveier (pbl § 11-9 nr. 5)

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

### 5.4 Støy (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

Ref. kartgrunnlag NN2000

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

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

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

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

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

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

## 6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

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

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

## 7. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR UTBYGGINGSOMRÅDER

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

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

### 7.2 Fortetting (pbl § 11-9 nr. 5)

*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:

**LNFBB 1 Valle:** 2 – 4 boliger  
**LNFBB 2 Modalen:** 4 – 5 boliger  
**LNFBB 3a Strømsland:** 4 boliger  
**LNFBB 3b Strømsland:** 5 boliger  
**LNFBB4 Sagåsen:** 4 boliger

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

Bestemmelser til område LNFB 18a Laget:

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

Bestemmelser til område LNFB 18b Laget:

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

Bestemmelser til område LNFB 19 Laget:

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

Bestemmelser til område LNFB 1a Råknes:

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

Bestemmelser til område LNFB 40 Bekkevika:

Innenfor området tillates oppført inntil 1 bolig/boenhet.

8.3 LNF-områder med bestemmelser om spredt fritidsbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2)

Spredt fritidsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring er tillatt på følgende områder:

**LNFFB 5 Barlindalen, Gjeving:** 3 – 4 fritidsboliger

**LNFFB 44 Hallandsheia**  
**LNFFB 45 Rønningen**

Bestemmelser til område LNFFB 5 Barlindalen, Gjeving:

Spredt fritidsbebyggelse er kun tillatt innenfor angitt område (deler av område som i saksbehandlingen ble kalt "Hyt 19").

Bestemmelser til område LNFFB 44 Hallandsheia:

Det tillates en hytte innenfor hver av de to avgrensninger. Tillatt BYA for den enkelte avgrensning er 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 på 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 Krokvåg vannverk og Risør vannverk.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<b>Id. nr.</b>	<b>Navn</b>	<b>Verneform</b>	<b>Verneformål</b>
VV00002809	Fjellheia	Naturreservat	Edelløvsskog
VV00003208	Eikåsen	Naturreservat	Løv- og blandingskog
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)

Sone	Område navn	Gnr/Bnr
A	B2, B10 og B11	32/200, 3/4, 32/168, 32/66, 32/119
B	B3a og B3c	5/4
C	B13 og B14	44/21, 44/2
D	F34, F35, F39 og F39b	78/256, 78/26, 78/263, 78/261, 78/276, 78/277, 78/278, 78/227, 78/306

Eiendommer/områder i innenfor hver sone skal undergis felles planlegging for å komme frem til gode løsninger med tanke på lokalisering av utbyggingstiltak, adkomst, parkering, vann- og avløpsordninger og ivaretagelse av vernehensyn.

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	929.3
Etablert dato	04.01.1994	Historisk oppgitt areal	730
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	59/293
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	04.01.1994			59/280 (-830,1), 59/293 (830,1)

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

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6498343.33	496619.64	0	Ja	929.3	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ELDRUP ERIK F221060*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Svarttjennveien 19 4904 4904 TVEDESTRAND	Bosatt (B)
MADSEN ANNE MARIT F260163*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Svarttjennveien 19 4904 4904 TVEDESTRAND	Bosatt (B)

### Adresse

Vegadresse: Svarttjennveien 19

Adressetilleggsnavn:

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

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	8778671		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	30.01.1996
2	22033875		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	31.03.2002

1: Bygning 8778671: Enebolig (111), Tatt i bruk 30.01.1996

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	170
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	170
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	04.09.1995	14.09.1995
Igangsettingstillatelse	04.09.1995	13.10.1995
Tatt i bruk	30.01.1996	25.11.1996

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Svarttjennveien 19	H0101	59/293	170	5	2	2	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	74	0	74	0	0	0
H01	1	96	0	96	0	0	0

## 2: Bygning 22033875: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 31.03.2002

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	49
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	49
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	30.03.2001	10.05.2001
Igangsettingstillatelse	30.03.2001	03.12.2003
Tatt i bruk	31.03.2002	03.12.2003

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Unummerert		-	59/293	-	-	-	-	-
------------	--	---	--------	---	---	---	---	---

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	49	49	0	0	0



## Tvedestrand kommune

### Byggesak

Erik Eldrup

Svarttjennveien 19  
4904 TVEDESTRAND

Vår saksbehandler  
Silje Severinsen

Saksnummer  
BYGG-25/00118  
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato  
27.03.2025

### **Vedtak - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel 2.etg - gnr 59 bnr 293 - Svarttjennveien 19**

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 59 / 293 / 0 / 0  
Tiltakshaver: Erik Eldrup

#### **Delegert vedtak i byggesak:**

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

*Det er tiltakshavers fulle ansvar at arbeidene utføres i henhold til plan og bygningsloven og at forskrifter til loven følges.*

---

#### **Saksopplysninger**

Kommunen har 25.03.25 mottatt til behandling Søknad om tiltak uten ansvarsrett for bruksendring av tilleggsareal over garasje. Søknaden ble sist komplettert 26.03.25. Areal som tillegges boligdelen i 2.etg er ca. 39 kvm

#### **Info:**

Det foreligger ikke ferdigattest på garasje. Denne er også feilregistrert i matrikkel som eget bygg, men var omsøkt som tilbygg til bolig. Kommunen retter matrikkelen:

Garasje slettes og arealer legges inn som tilbygg. Garasje får annet areal 49 kvm 1.etg og 39 kvm legges inn som boligareal til 2.etg.

Garasjen er også bygd med noen justeringer fra opprinnelig søknad. Taket er løftet for å tilpasses eksisterende gesims på boligen.

---

#### **Kontaktinformasjon:**

**Postadresse:** www.tvedestrand.kommune.no  
Postboks 38, 4901 TVEDESTRAND

**Besøksadresse:** Tjennaveien 30, 4900 TVEDESTRAND

#### **Telefon:**

+47 37 19 95 00

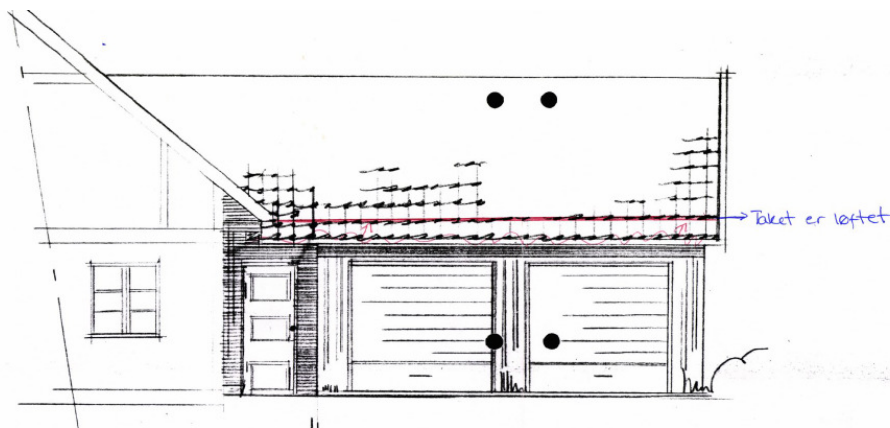
#### **E-post:**

post@tvedestrand.kommune.no

#### **Org.nr.:**

964965781

Dokumentnr.: BYGG-25/00118-2



### Planstatus og juridisk grunnlag

Det aktuelle området er omfattet av reguleringsplan Svarttjern av 01.01.1984. Eiendommen er avsatt til bolig formål.

Lov av 27. juni 2008 om planlegging og byggesaksbehandling, Plan- og bygningsloven (pbl).

Forskrift om byggesak, byggesaksforskriften (SAK 10)

Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17)

### Kommunens vurdering

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

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

#### § 8 – Kunnskapsgrunnlaget

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

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

#### § 9 – Føre-var-prinsippet

Dette prinsippet vurderes ikke da kunnskapsgrunnlaget tilsies å være tilstrekkelig.

#### § 10 – Økosystemtilnærming og samlet belastning

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

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

---

**Kontaktinformasjon:****Postadresse:****Besøksadresse:**

www.tvedestrand.kommune.no

Postboks 38, 4901 TVEDESTRAND

Tjennaveien 30, 4900 TVEDESTRAND

**Telefon:****E-post:****Org.nr.:**

+47 37 19 95 00

post@tvedestrand.kommune.no

964965781



### **Naboforhold**

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

### **Visuell utforming**

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

### **Beliggenhet og høydeplassering**

Det foreligger nabosamtykke for plassering nærmere enn 4 meter fra nabogrensen.

Bygningsmyndigheten vurderer at tiltaket ikke berører hensyn som 29-4 har til hensikt å ivareta og det legges til grunn at bygningen utføres med nødvendige tiltak mot brannspredning. Tiltaket godkjennes som omsøkt, jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a.

### **Gebyr**

Behandlingsgebyr for søknaden faktureres i henhold til kommunens gebyrregulativ. Faktura pålydende kr. 10695,- ettersendes tiltakshaver.

### **Oppsummering og konklusjon**

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

### **Matrikkel**

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

Med hilsen

Silje Severinsen  
Saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### **Klageadgang**

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

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

[Klage på byggesaksvedtak - Tvedestrand kommune](#)

---

**Kontaktinformasjon:**

www.tvedestrand.kommune.no

**Postadresse:**

Postboks 38, 4901 TVEDESTRAND

**Besøksadresse:**

Tjennaveien 30, 4900 TVEDESTRAND

**Telefon:**

+47 37 19 95 00

**E-post:**

post@tvedestrand.kommune.no

**Org.nr.:**

964965781

## ÅRSGEBYR RENOVASJON OG SLAM

Kommunennummer	Kommunenavn	Gårdsnr	Bruksnr	Festenr	Seksj.nr
4213	Tvedestrand	59	293		
<b>Adresse til bygningen:</b>		<b>Eiers navn:</b>			
Svarttjennveien 19		Erik Eldrup			
<b>Bygningstype iflg matrikel:</b>					
Avtalenummer: 104050			Kundenummer:		

### Årsgebyr på eiendommen, betalt gjennom RTA AS

Renovasjon helårs:	Kr 6 988,- *
Renovasjon fritid :	Kr
Privat slamanlegg:	Kr
<b>Sum gebyrer pr år:</b>	<b>Kr 6 988,- inkl. mva</b>

#### Kommentar:

- Mulig het for standard Kr 4 800,- hvis boligen kun har en boenhet.

Dato: 19.03.2025

Med vennlig hilsen

Risør- og Tvedestrandregionens Avfallsselskap AS (RTA)

Åse Trydal

**NB! Fritidsboliger:**

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# 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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

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)



Rett skal være rett. For alle.

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).

# 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 kontraktsignering. 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 eiendomsmeglerkjede.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# 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 gis.
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.



For eiendommen:

**Adresse:** Svarttjennveien 19  
4904 TVEDESTRAND

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Gina Jørgensen

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 472 01 275  
**E-post:** gina.jorgensen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre