



**aktiv.**



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

## Martine Strand

**Mobil** 936 15 788

**E-post** martine.strand@aktiv.no

### Aktiv Grimstad

Storgaten 4, 4876 GRIMSTAD. TLF. 400 00 668

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 900 000,-  
**Omkostn.:** Kr 148 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 048 890,-  
**Selger:** Lars Edmund Gleditsch  
Anne Wivestad Gleditsch

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1860  
**BRA-i/BRA Total** 70/75 kvm  
**Tomtstr.:** 1504.6 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 76, bnr. 92  
**Oppdragsnr.:** 1415260037

# Sjarmerende sørlandsperle på Borøya – sjøutsikt, stor terrasse og tinglyst båt plass

Velkommen til Utgårdstrandsveien 8, en sjarmerende eiendom beliggende på solrik tomt med flott sjøutsikt. Kun en liten rusletur unna flotte badeplasser med stupebrett og badestrand. Tinglyst båt plass ca. 10-15 minutters spasertur fra eiendommen. Skjærgården ligger bokstavelig talt rett utenfor døren med holmer og skjær kun en kort båttur unna. Her kan du enkelt ferdes innaskjærs med båt til populære destinasjoner som Lyngør og Arendal. Kort vei til tennisbane.

Huset er opprinnelig fra 1860, ble renoverert i 2011 og har et bruksareal på 70 m<sup>2</sup> fordelt på to etasjer. Første etasje inneholder gang, kott, bad med wc og dusj, stue og kjøkken, mens andre etasje har loftstue, alkove og soverom. Solrik terrasse på 55 kvm. med flott utsikt, solrikt og lunt beliggende. Parkeringsplass til en bil. Velkommen!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	46
Egenerklæring .....	68
Energiattest .....	75
Nabolagsprofil .....	129
Budskjema .....	137

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 70 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 75 kvm

TBA: 55 kvm

### **Enebolig**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 49 kvm Gang, kott, bad, stue og kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 21 kvm 2 soverom og alkove.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

55 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Utedo**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 1.5 kvm Wc

### **Bryggerhus**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3.5 kvm Bryggerrom.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Bolig av eldre dato med tidligere bygninger beliggende på en solrik tomt. Boligen ble i 2011 renoverert på deler utvendig og innvendig i flere av rommene. Videre utvendig er det nå deler av kledning og taktekkingen som først står for tur. Innvendig er det kommentarer til krypkjeller. Øvrige bygninger er med egne kommentarer. Viser forøvrig

til rapportens enkelte punkter.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1504.6 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Type tomt: Eiet. Tomt er solrik og sentral med utsikt til sjøen.

Deler av nabohuset står over på denne tomten. Deler av uteplass foran huset, står på naboens tomt. Plen foran denne eiendommen tilhører gnr. 76, bnr. 15. Plenen klippes og holdes av denne eiendommen.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger idyllisk til i det sjarmerende miljøet på Utgårdstranda – en historisk uthavn fra seilskutetiden, vakkert plassert ytterst på Borøy i Tvedestrand's skjærgård. Her får du nærhet til herlige badeplasser og umiddelbar tilgang til et rikt skjærgårdsliv med flotte holmer og skjær kun en kort båttur unna.

Fra området kan du enkelt ferdes innaskjærs med båt til populære destinasjoner som Lyngør og Arendal. I tillegg ligger Kilsund med butikk og marina bare få minutters båttur unna, noe som gjør hverdagen både enkel og bekvem.

Dagligvarebutikker som Coop Extra og Joker Tvedestrand er tilgjengelige innen 14 minutters kjøring, og Tvedestrand sentrum med ladepunkt for el-bil er 14 minutter unna.

For aktiviteter og fritid Nes Verk Golfpark ligger 25 minutter unna med bil. Dypvåg idrettsplass, som tilbyr ballspill og sandvolleyball, er rett i nærheten. Det er også tennisbane like i nærheten.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og fritidsboliger.

### **Offentlig kommunikasjon**

Offentlig transport er godt tilgjengelig med Grenstøl bussterminal (linje F5) 20 minutter unna med bil, og nærmeste bussholdeplass, Borøy torv (linje 152), kun 6 minutters gange fra eiendommen. Krokåker holdeplass (linje 152) ligger 8 minutters gange unna.

### **Bygningssakkyndig**

Erik Sørensen AS

## **Type rapport**

### Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Eneboligen er en eldre bygning fra 1860, som ble delvis renovert i 2011. Byggegrunnen består av fjell. Grunnmuren er oppført i gråstein, hvor deler er tørrmur og andre deler av muren står direkte på fjellet.

Veggkonstruksjonen består av tømmer med vassheller felt inn bak kledningen.

Ytterkledningen er stående og er lektet ut fra vindspærren. Takkonstruksjonen er et saltak. Taket er tekket med teglstein av eldre dato, med undertak av bord. Renner og nedløp er utført i plastbelagt stål, hvor nedløpene ender rett på grunnen. Etasjeskillerne mellom etasjene er konstruert i tre. Det er en krypkjeller under hele bygningen.

Vinduene og ytterdørene er laget av tre, av type koblet med ett lag glass. Vinduene på veggen mot syd i første etasje er av nyere dato. Eiendommen har en terrasse på terreng som er understøttet av bjelker eller pilarer.

Utedoen har en mur av skifer rett på grunn og gulv av tre. Veggene har stående kledning, og taket er et saltak tekket med eldre teglstein.

Bryggerhuset har fundamenter av betong og noe fjell, med et tregulv med spiler.

Ytterveggene er av tre med stående kledning. Takkonstruksjonen er et saltak som er kledd inn, og taket er tekket med teglstein med bord som undertak.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Mur, terreng, stikkledninger og tanker - Terrengforhold

Avvik: Vil lede vann mot mur hvor det kan oppstå ekstra fuktbelastning.

- Drenering - Drenering og fuktsikring

Avvik: Må pga. alder og slitasje holdes under oppsikt. Kan oppstå et fuktig miljø.

- Yttervegg - Kledning

Avvik: Råte i enkelte kledningsbord hovedsakelig på bunnen av vegger syd og øst.

- Yttertak - Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Avvik: Undertak får unødvendig fukt belastning pga. knekte stein og de som ikke er lagt til rette.

- Yttertak - Utstyr på tak

Avvik: Manglende snøfangere og stigetrinn kan føre til fare for personskade og materielle skader ved snøras fra tak og gir redusert sikkerhet ved nødvendig adkomst for inspeksjon og vedlikehold av pipe.

- Renner, nedløp og beslag - Beslag  
Avvik: Kan blåse snø inn under beslaget.

- Krypkjeller - Innvendig inspeksjon er mulig  
Avvik: Kan oppstå et fuktig miljø.

- Bad - Overflater - Gulv  
Avvik: Vann vil ikke renne til sluk.

- Etasjeskiller og gulv på grunn - Etasjeskiller  
Avvik: Gamle spor etter borebiller i bjelkelag til 1. etasje og enkelte bjelker har noe tørråte.

- Ildsteder og skorsteiner - Skorsteiner inne i huset  
Avvik: Kan bli fyringsforbud.

- Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)  
Avvik: Liten utskifting av luft innvendig.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Terrasser og plattinger på terreng - Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller piler)

- Takkonstruksjon - Takkonstruksjon

- Loft (innredet og uinnredet) - Konstruksjonsoppbygging

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2011.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Vet ikke rørlegger Emil Olsen, 2011

Beskrivelse: Pent utført. Nytt kjøkken og bad. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk bad og kjøkken fagmessig utført.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Firmanavn: Vet ikke, 2023

Beskrivelse: Må ha vært en lekkasje ved pipen en gang i tiden.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Vet ikke, 2011

Beskrivelse: Totalt renovert. Rørleggerfirma: Erling Olsen a/s 2011. El anlegg total gjennomgått / fornyet og nytt sikringsskap: Tvedestrand elektro a/s 2011.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2023

Beskrivelse: Bryggerhuset fikk nye takrenner og reparert baksiden med panel.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Firmanavn: Anticimex i Arendal, 1987

Beskrivelse: Maur funnet og registrert fullstendig utryddet av firma Anticimex i Arendal 1987-88. Mus i museår - lite lort og ingen mus å se.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Erling Olsen Tvedestrand, 2011

Beskrivelse: Ok utført - ingen problemer.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Solheim, 2011

Beskrivelse: Ny/gammel restaurert etasjeovn.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Tvedestrand Elektro a/s, 2011

Beskrivelse: Ok. Total gjennomgått el-anlegg.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

Ja

Beskrivelse: PT boligplikt. Fritatt fra boplikt fra forrige og nåværende eier. Ikke bodd fastboende der siden 1964.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Beskrivelse: Huset er dårlig isolert - tilsvarer standard 1860. Tinglyst båt plass på Dyngø. Avtalt parkeringsplass - betales årlig. Utedo på eiendommen og bryggerhus med vaskemaskin. Kryp kjeller.

### **Innhold**

1. Etasje:

BRA-i 49 kvm: Gang, bad, stue og kjøkken og kott.

TBA 55 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 21 kvm: 2 soverom og alkove.

Utedo:

BRA-e 1.5 kvm: Wc

Bryggerhus:

BRA-e 3.5 kvm: Bryggerrom. Brukes som utebod + vaskerom.

### **Standard**

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannledninger er av plast og tilkoblet offentlig nett.
- Avløpsrør: Avløpsrør er av plast og tilkoblet offentlig nett. Det er en egen pumpe på avløp i krypkjelleren.
- Drenering: Det er ikke utført fuktsikring utvendig på murens tilbakefylte sider, som for eksempel ved montering av grunnmursplate.
- Utstyr på tak: Stigetrinn og snøfangere mangler.
- Skorstein: Pipe er halvbeslått over tak.

### **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. Hvitevarer på kjøkken medfølger.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2011:

- Boligen ble i 2011 renoverert på deler utvendig og innvendig i flere av rommene.
- Bad i fra 2011.

- Kjøkkeninnredning er i fra 2011.
- VVS bereder à 116 liter, 2011 modell, montert i krypkjeller.

### **Parkering**

Parkeringsplass til en bil på felles parkeringsplass ute ved veien (på gnr. 76, bnr. 267). Ca. 300 meter å gå fra eiendommen. Betales 1 gang pr. år ca. kr. 2 000,-

### **Solforhold**

Solrikt beliggende.

### **Diverse**

Tinglyst bryggeplass på Dyngge. Det foreligger rett til adkomst over omkringliggende eiendommer til og fra bryggen. Bryggeretten er knyttet til eiendommen og gir eksklusiv bruk for beboere, og kan ikke leies ut til utenforstående. Man er forpliktet til å delta i vedlikehold av deler av felles bryggeanlegg sammen med øvrige rettighetshavere.

Møbler og inventar med unntak av personlige eiendeler og kunst, kan medfølge etter nærmere avtale.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Vedfyring som hovedoppvarmingskilde. Boligen har en vedovn i 1. etasje.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

## Energimerke

G

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Se vedlagte energiattest.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 900 000

### Omkostninger kjøper

5 900 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

147 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

148 890 (Omkostninger totalt)

165 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

168 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

6 048 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 065 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 068 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 21 568 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann: kr 4656,-

Avløp: kr 6348,-

Eiendomsskatt: kr 5520,-

Renovasjon helårs: kr 5044,-

Totalt: kr 21 568,-

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr. 5 520,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 191 095 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om 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 76, bruksnummer 92 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:

4213/76/92:

05.04.1944 - Dokumentnr: 900225 - Rettsbok

Expropriasjon til A-A Kraftverks ledn.reg. ved Nedenes  
sorenskr. kraftreg.

Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.1918 - Dokumentnr: 900037 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4213 Gnr:76 Bnr:13

01.01.2020 - Dokumentnr: 735888 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0914 Gnr:76 Bnr:92

22.04.2002 - Dokumentnr: 1341 - Best. om båt/bryggeplass

Rettighet hefter i: Knr:4213 Gnr:75 Bnr:22

Bestemmelse om adkomstrett

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 22.06.1989. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold. Det foreligger byggetillatelse datert 26.06.1989.

### **Vei, vann og avløp**

Tilknytning vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er kun sommervann som åpnes til påske og stenges etter høstferien. Det er kun ca. 50 meter til påkoblingspunkt for helårsvann. Det opplyses at naboen er koblet på sommervann, via denne eiendommen. Det foreligger ikke noen avtale mellom partene vedr. dette.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er uregulert og omfattes av "Kommunedelplan for kystsonens byggeområder 2011-2023", ikrafttredelse 15.05.2012, hvor et delareal på 797 kvm er avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Eiendommen omfattes også av Kommuneplanens arealdel 2017-2029, ikrafttredelse 07.02.2017, hvor et delareal på 708 kvm er avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø og H370 som er en faresone for høyspenningsanlegg, i henhold til kommuneplanen.

Berørte datasett:

Kulturminner - SEFRAK.

### **Adgang til utleie**

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

### **Verneklasse/SEFRAK**

Eiendommen består av to bygninger som begge er SEFRAK-registrert. Dette inkluderer et bolighus og en bod, som begge har gul SEFRAK-merking. Gul merking indikerer at bygningene er registrert som bevaringsverdige, men det medfører ingen spesielle restriksjoner eller meldeplikt.

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

### **Legalpant**

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

**Boplikt**

Det er boplikt på eiendommen.

**Driveplikt**

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

**Konsesjon**

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp, der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Nåværende eier fikk tilbake i 2011 fritak for boplikt på eiendommen. Det kan søkes fritak, men det gis ingen garanti for at det fås fritak.

**Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

**Kjøpsbetingelser**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Eiendommen kan være ledig for rask overtagelse om ønskelig.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtagelse.

### **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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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](http://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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **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 dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det

gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 500 Kommunale opplysninger

23 900 Markedspakke med dronfoto, fotograf, stor pakke på finn, digital markedspakke m.m.

8 900 Oppgjørsvederlag

2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 900 Tilretteleggingsgebyr

4 900 Visningspakke - alle visninger og overtagelse inkludert

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 124 900

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15.000,- for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Martine Strand

Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

[martine.strand@aktiv.no](mailto:martine.strand@aktiv.no)

Tlf: 936 15 788

### **Oppdragstaker**

Aktiv Grimstad, organisasjonsnummer 935666716

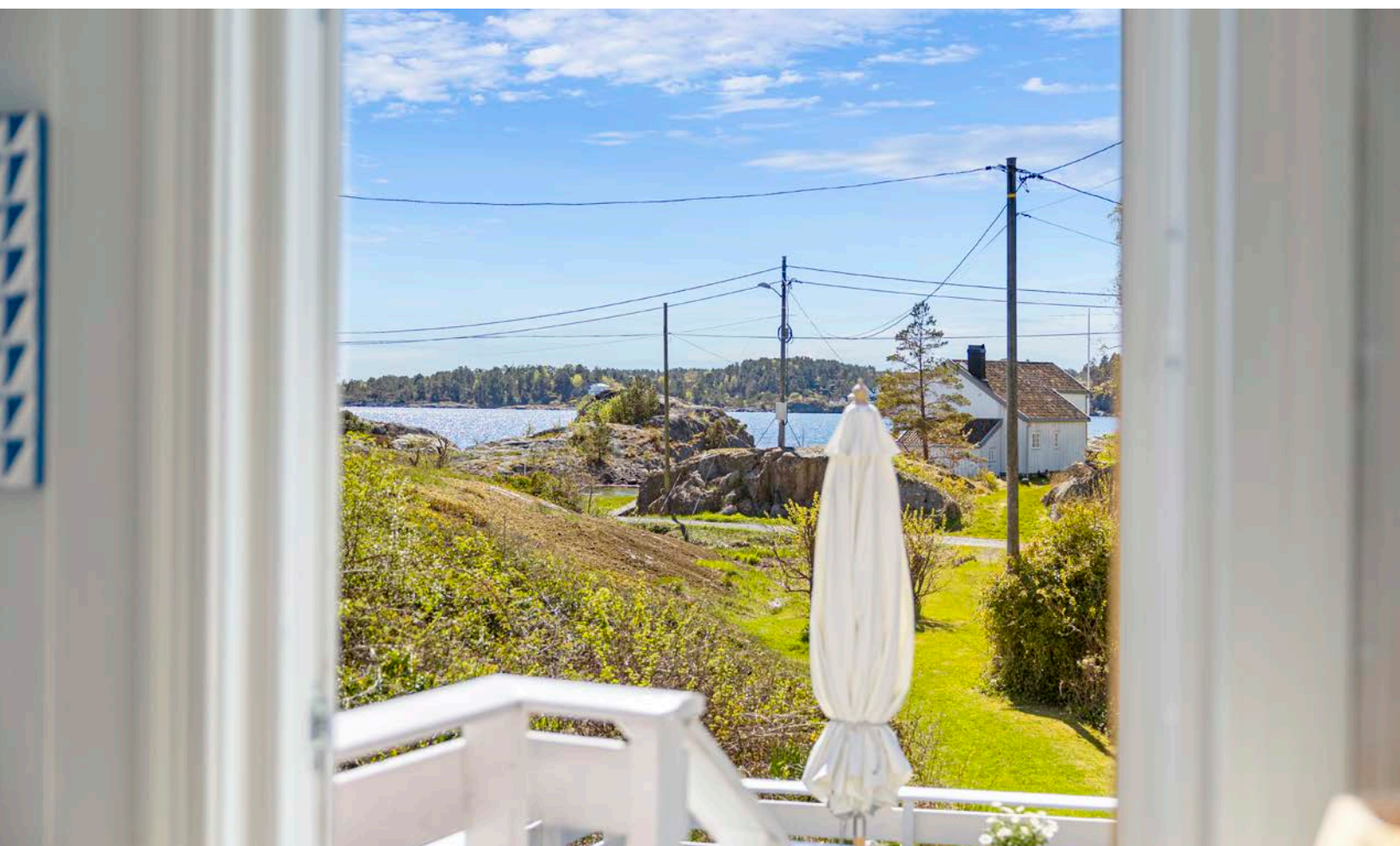
Storgaten 4, 4876 GRIMSTAD

### **Salgsoppgavedato**

14.05.2026









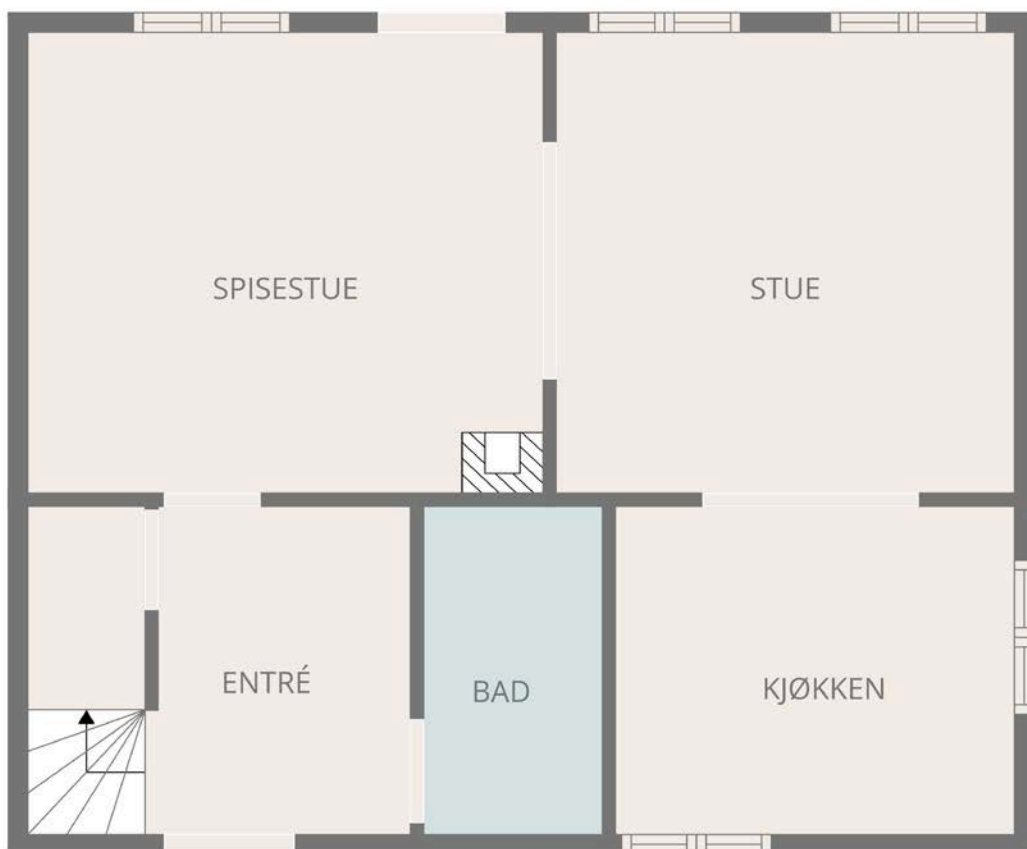
Sandstrand og badeplasser like nedenfor eiendommen.

Tinglyst båt plass 10-15 minutters spasertur unna eiendommen.

Bryggerhus som benyttes som bod. Opplegg til vaskemaskin.



# Plantegning 1. etasje

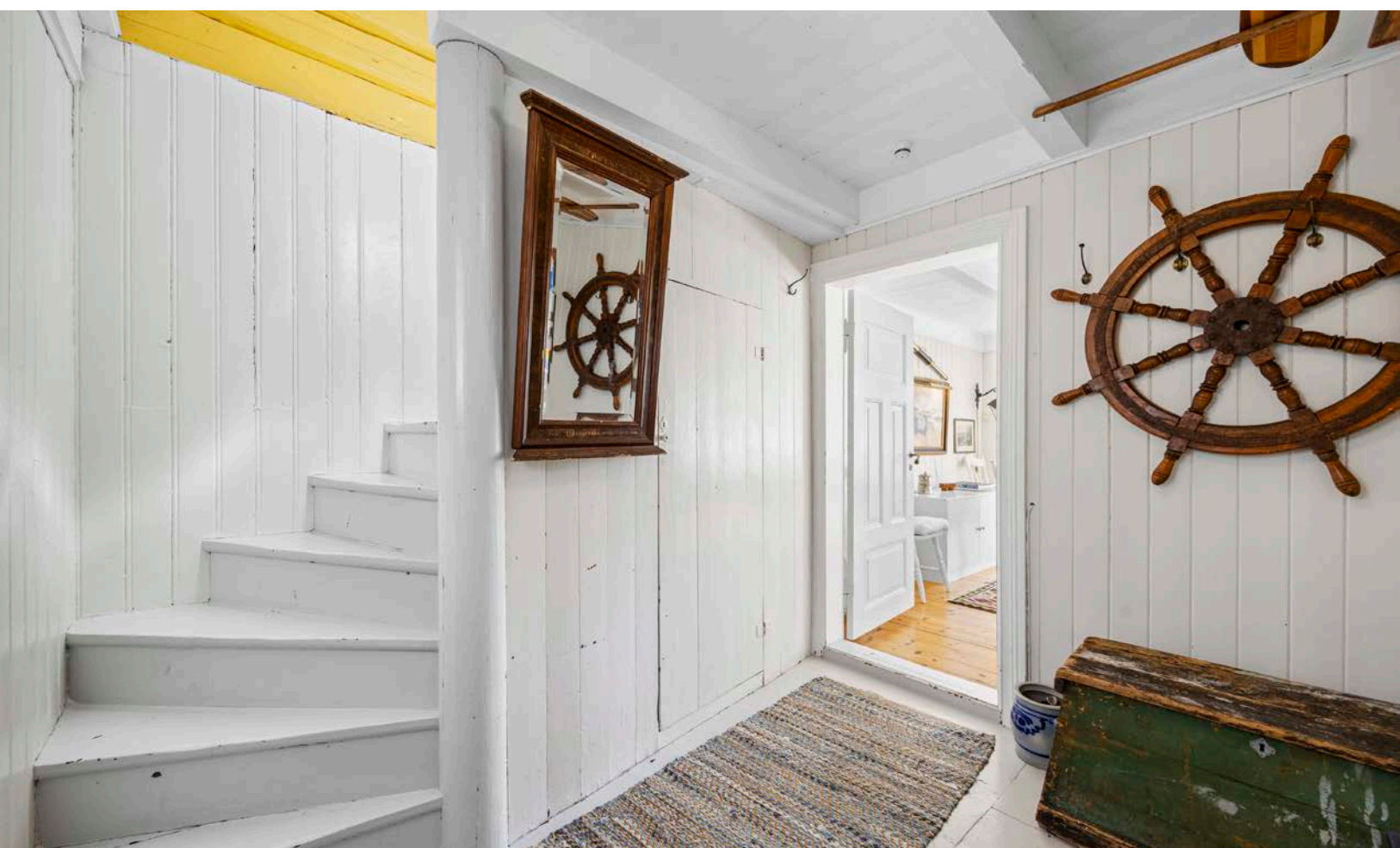
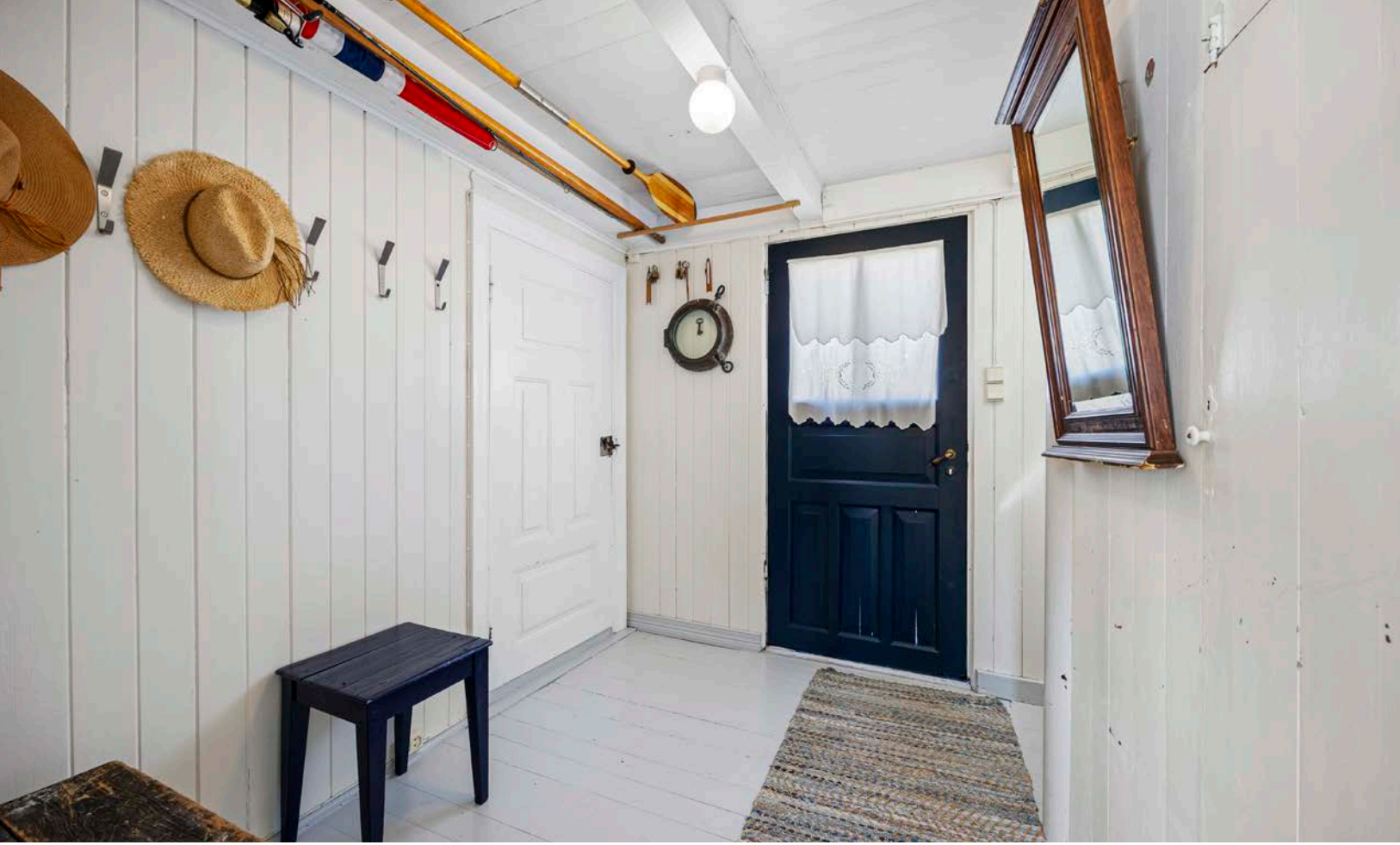


**aktiv.**  
**HR** | rimereit.no

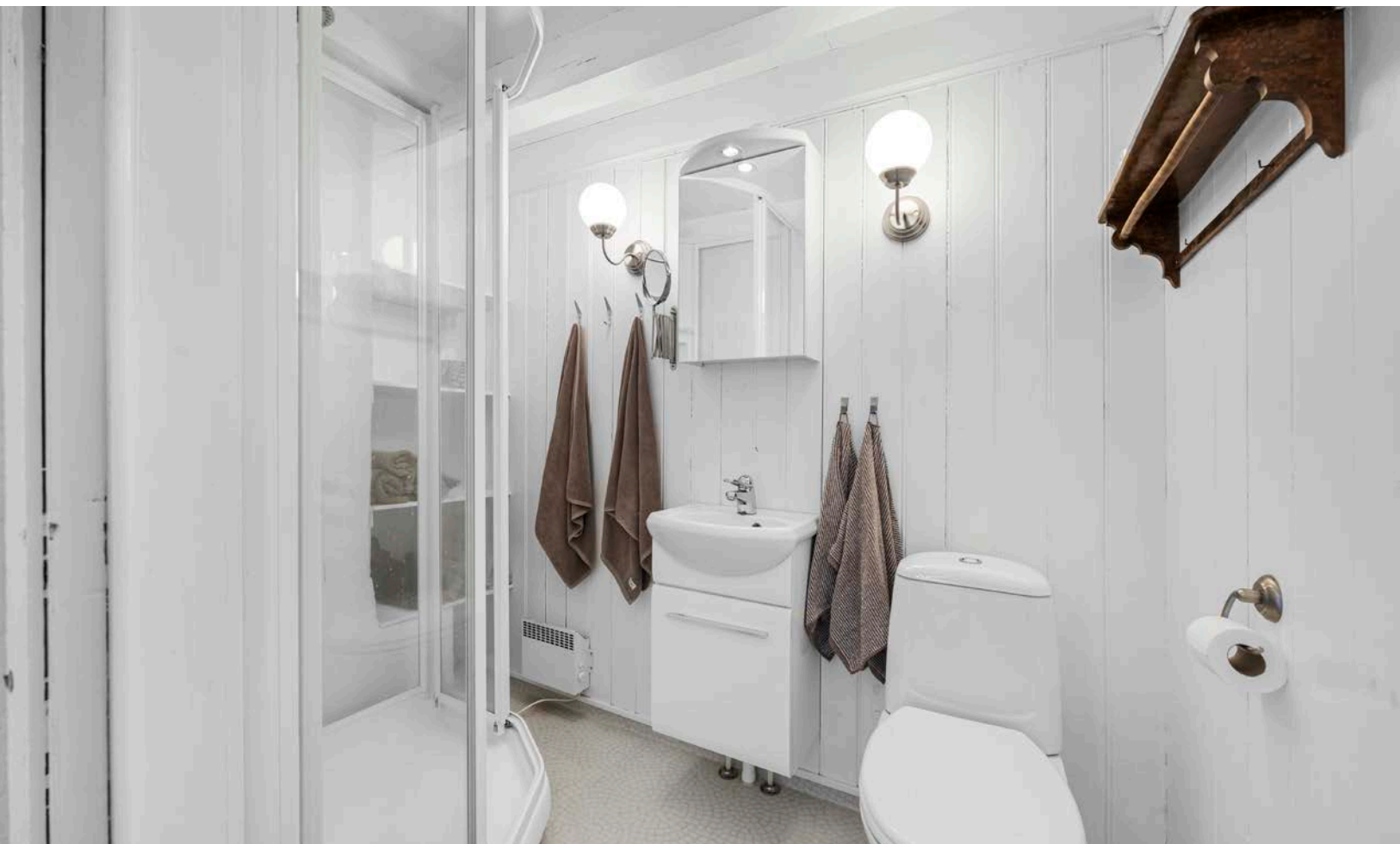
MÅL BEREGNES MED CUBICASA-TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

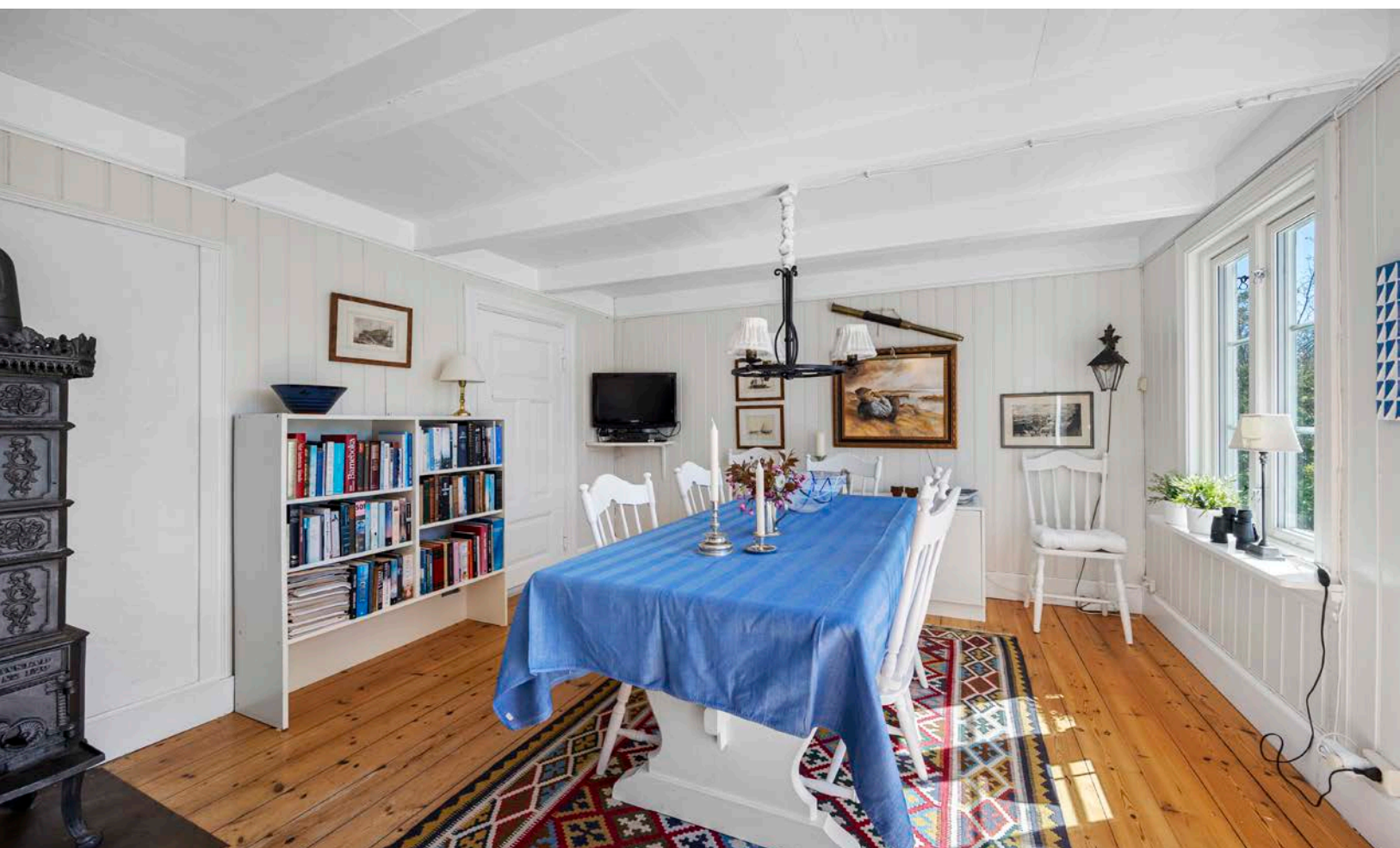


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Praktisk bad med toalett, dusjkabinett og innredning med speilskap. Plassbygde hyller til oppbevaring.





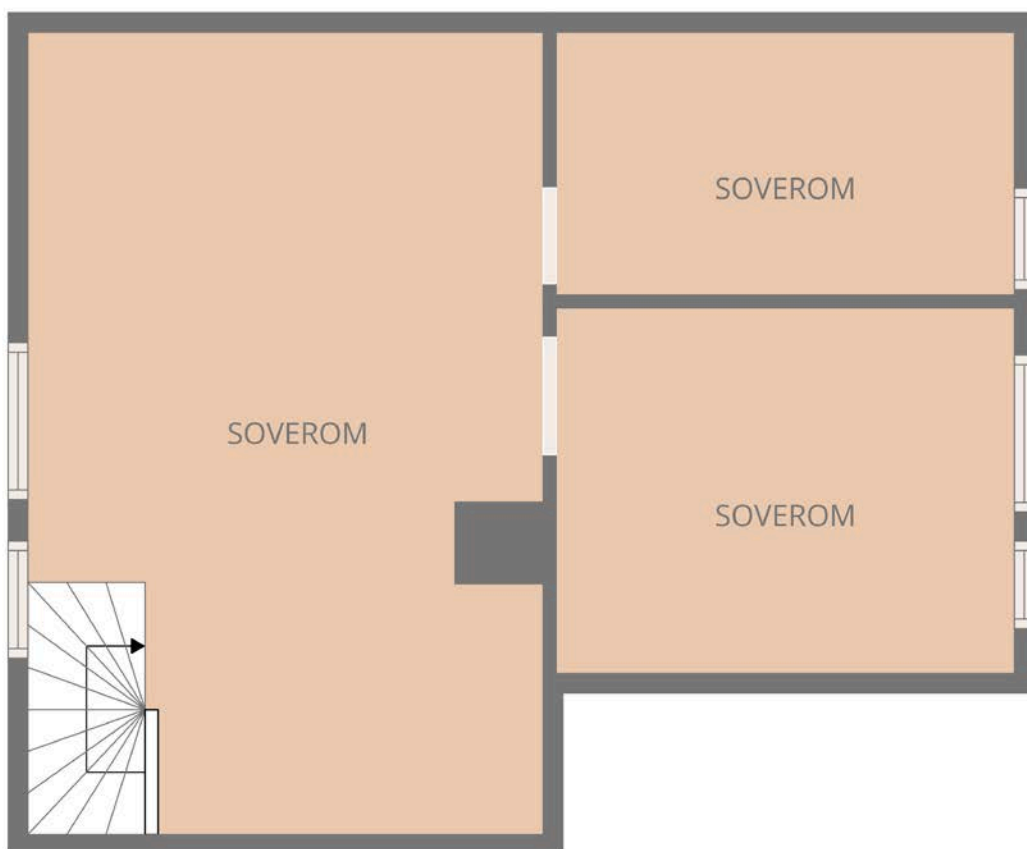


Kjøkken med malte tregulv, lys kjøkkeninnredning med stekeovn, kjølfryseskap og oppvaskmaskin. Godt med både skap- og benkeplass.





# Plantegning 2. etasje



**aktiv.**  
**HR** | rimereit.no

MÅL BEREGNES MED CUBICASA-TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







Hovedsoverom med god plass til  
dobbelseng. Kott i knevegg.

Alkove, også det såkalte "roserommet" med  
plass til to soveplasser i lengden.



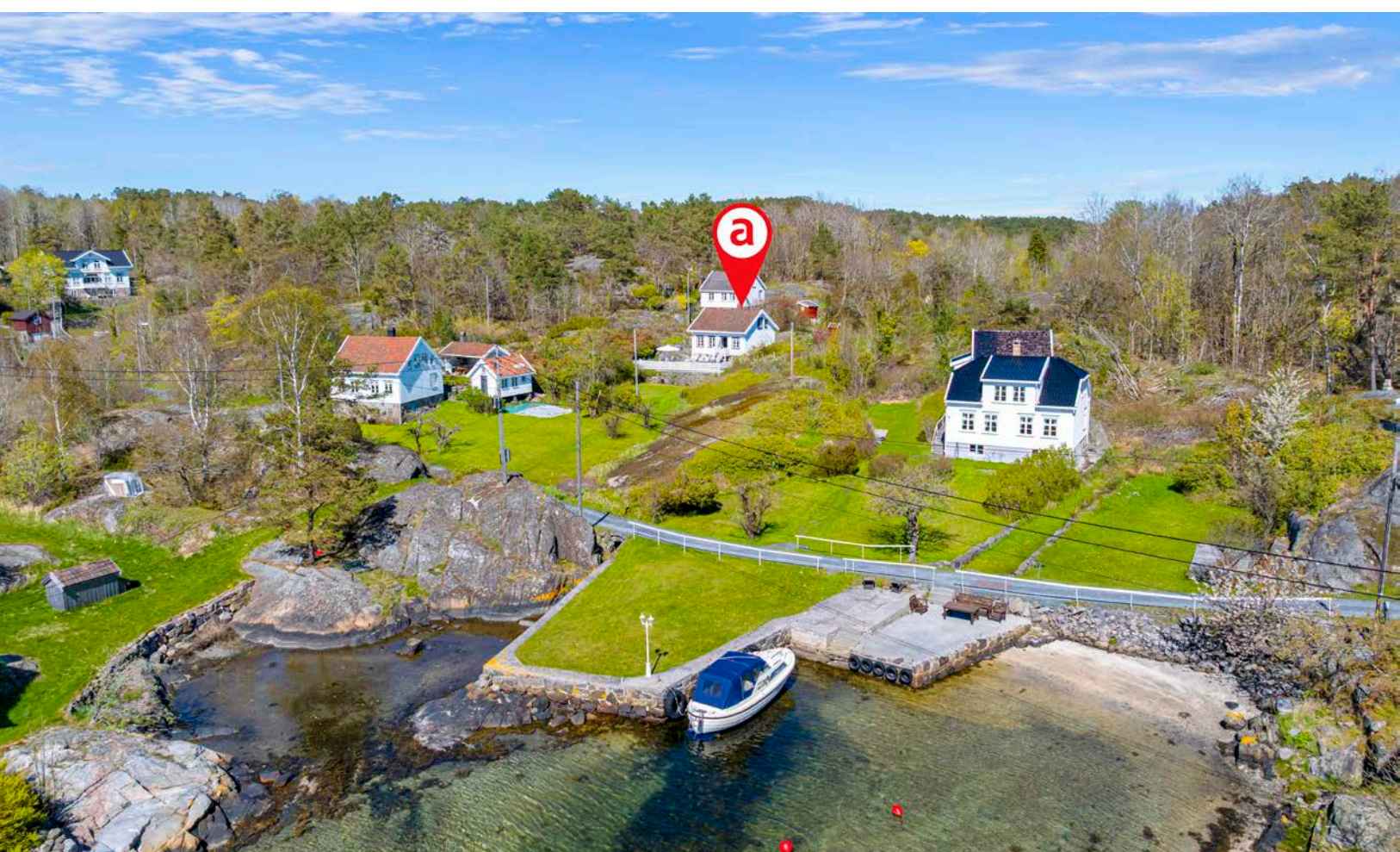














# Vedlegg

# Tilstandsrapport - NS 3600:2018

## Utgårdstrandveien 8

4916 Borøy

Gnr: 76 Bnr: 92



**Bygningssakkyndig**

Erik Sørensen

**Rapport kode:** 149698

**Opprettet:** 10.05.2026

**Utskrift:** 12.05.2026



### **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 undersøkelsene 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 undersøkelsene. 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 avhengig 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



## Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

### Bygningssakkyndig

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 og vegger 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.

Hovedytterdør er på vegg som er definert med retning nord.

Boligen er i følge eier tidligere inspisert av Anticimex i 1987/88 mot maur i gulv 1. etasje, ingen dokumentasjon fremlagt.

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  
3 stk

#### Bad

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

#### 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

#### Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

#### Yttertak

Skorsteiner over tak

#### Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

#### Bad

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

#### Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

#### Innvendige trapper

Innvendige trapper

#### Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder



## Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

**TG 2**  
11 stk

## Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

### Drenering

Drenering og fuktsikring

### Yttervegg

Kledning

### Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

### Renner, nedløp og beslag

Beslag

### Krypkjeller

Innvendig inspeksjon er mulig

### Bad

Overflater - Gulv

### Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

### Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

**TG 3**  
0 stk

**TG IU**  
3 stk

## Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

### Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

### Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

## Utgårdstrandveien 8

4916 Borøy

Gnr.: 76 Bnr.: 92

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 10.05.2026

Utskrift: 12.05.2026

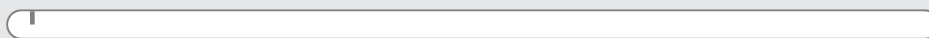
Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



### Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Bolig av eldre dato med tidligere bygninger beliggende på en solrik tomt. Boligen ble i 2011 renoverert på deler utvendig og innvendig i flere av rommene.

Videre utvendig er det nå deler av kledning og taktekingen som først står for tur.

Innvendig er det kommentarer til krypkjeller.

Øvrige bygninger er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

**Rekvirent:** Anne Wivestad Gleditsch  
Lars Edmund Gleditsch

**Rekvirent dato:** 29.04.2026

### Besiktigelse

**Til stede:** Anne Wivestad Gleditsch  
Lars Edmund Gleditsch  
Takstingeniør Erik Sørensen

**Besiktigelsesdato:** 08.05.2026

## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

**Adresse:** Utgårdstrandveien 8, 4916 Borøy

**Kommunnr:** 4213

**Kommune:** Tvedestrand

**Gnr**   **Bnr**

76   92

### Eieropplysninger

**Hjemmelshaver(e):** Anne Wivestad Gleditsch  
Lars Edmund Gleditsch

## Utgårdstrandveien 8

4916 Borøy

Gnr.: 76 Bnr.: 92

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 10.05.2026

Utskrift: 12.05.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



## 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.	28.04.2026	

## Tomteopplysninger

### Tomten

Type tomt:	Eiet
------------	------

### Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral med utsikt til sjøen.

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1860	2011	Renovert.



## 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	TBA
1. etasje	49	55
2. etasje	21	
<b>Sum:</b>	<b>70</b>	<b>55</b>
<b>Sum BRA:</b>	<b>70</b>	

#### Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	<b>BRA-i:</b> Gang, kott, bad, stue, kjøkken. <b>TBA:</b> Terrasse.
2. etasje	<b>BRA-i:</b> 2 soverom, alkove.

### Utedo

#### Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	1,5
<b>Sum BRA:</b>	<b>1,5</b>

#### Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	<b>BRA-e:</b> WC

### Bryggerhus

#### Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	3,5
<b>Sum BRA:</b>	<b>3,5</b>

#### Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	<b>BRA-e:</b> Bryggerrom.



## 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. Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur av boligen.

##### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Terrengforhold.

Konsekvens:

Vil lede vann mot mur hvor det kan oppstå ekstra fuktbelastning.

TG 1

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

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

Egen pumpe på avløp i krypkjelleren.

#### Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

##### Vurdering / Avvik

##### Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell.

TG 1

##### Grunnmur

Grunnmur består av gråstein hvor deler er tørmur. Deler av mur står an rett på fjell.

#### Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

##### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Drenering og fuktsikring

Ingen fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate. Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr krypkjeller.

##### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder og utvendig terrengforhold.

Konsekvens:

## Utgårdstrandveien 8

4916 Borøy

Gnr.: 76 Bnr.: 92

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 10.05.2026

Utskrift: 12.05.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Må pga. alder og slitasje holdes under oppsikt. Kan oppstå et fuktig miljø.

### Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Konstruksjon

Konstruksjonen består av tømmer, har gamle spor etter borebiller. Vassheller er felt inn bak kledningen.

TG 2

##### Kledning

Kledning er av type stående, er lektet ut/sløyfet ut i fra vindspærre og har vanlig elde mht. alder. Kledning er med ulike årganger og typer, er ikke lektet ut. Gamle spor etter husbukk i bunnsviller.

Råte i enkelte kledningsbord hovedsakelig på bunnen av vegger syd og øst.

##### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder.

Konsekvens:

Råteskader vil på sikt eskalere uten vedlikehold.

### Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdørene er i tre av type koblet og med 1 lag glass, har vanlig elde mht. alder. Ytterdør side nord trenger noe justering. Vinduene er av nyere dato på vegg syd 1. etasje.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater og smøring av hengsler. Mangelfullt vedlikehold over tid kan medføre fuktinntrengning og redusert levetid.

### 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. Rekkverk burde vært med 1 meter høyde.



## Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG IU

#### Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne. Luke for inspeksjon må monteres på del vest.

## Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG 2

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

Tekking er med teglstein av eldre dato, hvor enkelte side nord må legges bedre til rette og en knekt side syd ende vest. Undertak er med bord. Tekking har vanlig elde mht. alder.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder på stein.

Konsekvens:

Undertak får unødvendig fukt belastning pga. knekte stein og de som ikke er lagt til rette.

TG 2

#### Utstyr på tak

Stigetrinn og snøfangere mangler.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende stigetrinn og snøfanger.

Konsekvens:

Manglende snøfangere og stigetrinn kan føre til fare for personskade og materielle skader ved snøras fra tak og gir redusert sikkerhet ved nødvendig adkomst for inspeksjon og vedlikehold av pipe.

TG 1

#### Skorsteiner over tak

Pipe er halvbeslått over tak.



## Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Renner og nedløp

Renner og nedløp er i plastbelagt stål, har vanlig elde mht. alder. Nedløp ender rett på grunn. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 2

#### Beslag

Pipebeslag er mangelfullt tilpasset mot stein.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens:

Kan blåse snø inn under beslaget.

## Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Innvendig inspeksjon er mulig

Krypkjeller under hele bygningen med liten høyde. Noe fukt i grunnen som er relatert til utvendig drenering, mangelfullt utlufing.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder og utførelse.

Konsekvens:

Kan oppstå et fuktig miljø.

## Bad

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

Bad i fra 2011.

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, er å regne for flatt. Har litt underhøyde ved vegg nord.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens:

Vann vil ikke renne til sluk.

## Utgårdstrandveien 8

4916 Borøy

Gnr.: 76 Bnr.: 92

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 10.05.2026

Utskrift: 12.05.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG 1

### Overflater - Vegger

Veggene er med malt panel.

TG 1

### Overflater - Himling

Himling er med malt panel.

TG 1

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

Belegg utgjør tettesjikt og går ned i sluk.

TG 1

### Avløp og vannrør

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

TG 1

### Ventilasjon

EL. vifte i yttervegg.

TG 1

### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

TG 0

### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er utelatt pga. rør til kabinett kommer opp av gulvet.

## Kjøkken

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 2011.



## Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Etasjeskiller

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Gamle spor etter borebiller i bjelkelag til 1. etasje og enkelte bjelker har noe tørråte.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:  
Alder.

Konsekvens:  
Kan redusere bæreevnen.

## Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Innvendige trapper

Trapp er av type sving, bratt stigning og små inntrinn. Liten høyde i toppen av løpet og håndløpere mangler på vegger.

Årsak:  
Manglende montering.

Konsekvens:  
Risiko for fallskader ved bruk.

## Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Ildsteder

Vedovn i 1. etasje.

TG 2

#### Skorsteiner inne i huset

Pipe er i teglstein med øvre del i Leca. Bør sjekkes nærmere av feier.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:  
Alder og utførelse.

Konsekvens:  
Kan bli fyringsforbud.



## Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

### Vurdering / Avvik

TG IU

#### Konstruksjonsoppbygging

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

Kun kaldt øverloft uten tilgang på del vest i 2. etasje.

## 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

#### Radon

Bygget er ikke oppført med radonsperrer basert på byggeår og vanlig utførelse. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført radonmålinger.

#### Årsak:

Radonsperre var ikke et krav ved oppføringer av bygget, og det er ikke gjennomført eller dokumentert radonmålinger.

#### Konsekvens:

Det bør gjennomføres radonmålinger. Manglende radonsperre og dokumentasjon gjør at radonnivået i boligen er ukjent.

Høye radonverdier kan medføre helserisiko over tid, og uten måling er det ikke mulig å vurdere om tiltak er nødvendig.



## 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 i krypkjeller ved dør, er ikke funksjonstestet. VVS er med rør i rør system.

TG 1

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

Avløpsrør er i plast.

TG 1

#### Varmtvannsbereder

VVS bereder å 116 liter, 2011 modell, montert i krypkjeller.

TG 2

#### Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Mangelfull utlufting av boligen innvendig.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende ventiler.

Konsekvens:

Liten utskifting av luft innvendig.



## Frittstående byggverk Utedo

NS 3600 - Pkt. 21

### Vurdering / Avvik

#### Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

**Grunnmur:**

Mur er kun skifer rett på grunn. Gulvet er i tre.

**Yttervegger:**

Vegger er med stående kledning, har en del råteskader i bunnen av bordene.

**Takkonstruksjon:**

Taket er av type saltak.

**Taktekking:**

Taket er tekket med teglstein av eldre dato.

Bygningen har nå behov for noe vedlikehold på deler av kledning.

## Frittstående byggverk Bryggerhus

NS 3600 - Pkt. 21

### Vurdering / Avvik

#### Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

**Grunnmur:**

Mur er betongfundamenter og noe fjell. Gulvet er i tre med spiler side syd.

**Yttervegger:**

Yttervegger er i tre med stående kledning, har vanlig elde med noe råte i bunnen av vegg vest.

**Takkonstruksjon:**

Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjon, er kledd inne.

**Taktekking:**

Taket er tekket med teglstein. Undertak består av bord. Enkelte vannbord dekker lite ut over stein.

Bygningen har nå behov for noe vedlikehold på deler av kledning og taktekkningen.



**Elektrisk anlegg**

NS 3600 - Tillegg B

**Beskrivelse**

Sikringskap montert i soverom vest 2. etasje på vegg vest ende nord.  
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 innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	Ukjent.	
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)?	2011	Renovering.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?		
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	VVS bereder er med stikkontakt.
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?	Nei	



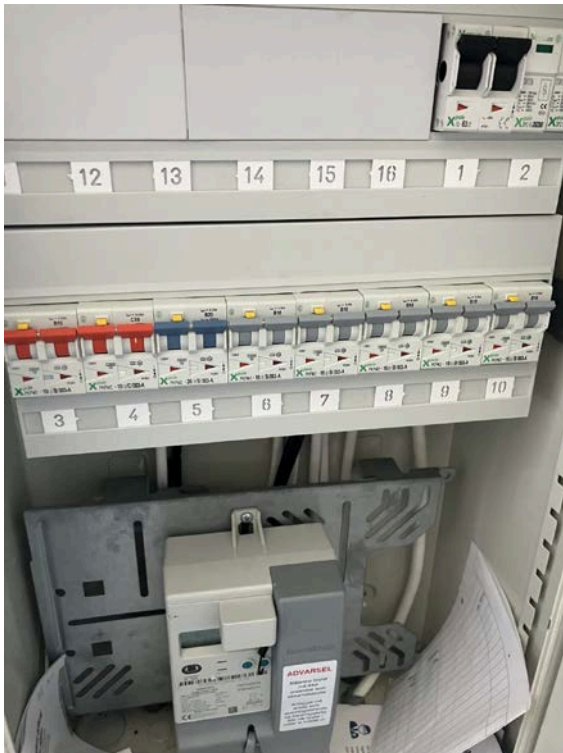
NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske 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?	Ikke relevant	
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.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

## Signatur

**Signatur**

Rykene - 12.05.2026

Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Lars Edmund Gleditsch

Anne Wivestad Gleditsch

---

## Boligen

Utgårdstrandsveien 8

4916 Borøy

4213-76/92/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2011
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

**Firmanavn:** vet ikke rørlegger Emil Olsen ?

**Beskrivelse av arbeidet:** Pent utført. Nytt kjøkken og bad

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk bad og kjøkken fagmessig utført

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Må ha vært en lekkasje ved pipen en gang i tiden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** vet ikke

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet taksten.Siden ok

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Totalt renoveret. Rørleggerfirma :Erling Olsen a/s 2011 El anlegg total gjennomgått / fornyet og nytt sikringsskap :Tvedestrand elektro a/s 2011

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Bryggerhuset fikk nye takrenner og reparert baksiden med panel.

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Maur funnet og registrert fullstendig utryddet av firma Aticimex i Arendal 1987-88.  
Mus i museår-lite lort og ingen mus å se.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1987

**Firmanavn:** Anticimex i Arendal

**Beskrivelse av arbeidet:** Vet ikke hvordan de utførte det.

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

**Firmanavn:** Erling Olsen Tvedestrand

**Beskrivelse av arbeidet:** Ok utført-ingen problemer

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

**Firmanavn:** SOLHEIM

**Beskrivelse av arbeidet:** nY /GAMMEL RESTAURERT ETASJEOVN

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

**Firmanavn:** Tvedestrand Elektro a/s

**Beskrivelse av arbeidet:** Ok Total gjennomgått el anlegg

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Ja**

PT boligplikt

Fritatt fra boplikt fra forrige og nuværende eier.

Ikke bodd fastboende der siden 1964

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Huset er dårlig isolert -tilsvare standard 1860  
Tinglyst båtplass på Dyngø.  
Avtalt parkeringsplass -betales årlig  
Utedo på eiendommen og bryggerhus med vaskemaskin.  
Krypkjeller.

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

**Utgårdstrandsveien 8, 4916 BORØY**

Dato for energimerking

**28.04.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-288105**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**193514499**

Gårdsnummer

**76**

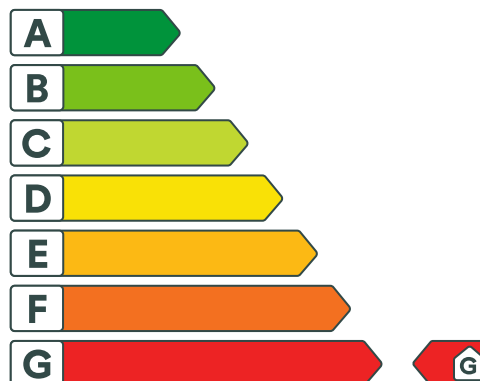
Bruksnummer

**92**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1867**

Bygningstype

**Fritidsbolig**

Bruksareal

**69,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**69,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**


## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**639,23 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**627,60 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**43 305 kWh**



## Utgårdstrandsveien 8, 4916 BORØY



### Detaljering

Bygningsform <b>Ja</b>	Vegger <b>Ja</b>
Vindu <b>Ja</b>	Gulv <b>Ja</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Utgårdstrandsveien 8, 4916 BORØY



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

##### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: Montering tetningslister

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

### Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 22: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

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	SANDBERG	Beregnet areal	1504.6
Etablert dato	03.04.1918	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.06	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Noen fiktive grenser		

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	76/92
Skylddeling Skylddeling	03.04.1918			76/13, 76/92

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

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6492205.53	500317.01	0	Ja	1504.6	Noen fiktive grenser (NF)

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GLEDITSCH LARS EDMUND F071049*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	TEGLVERKSVEIEN 3A 3120 NØTTERØY	Bosatt (B)
GLEDITSCH ANNE WIVESTAD F140753*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	TEGLVERKSVEIEN 3A 3120 NØTTERØY	Bosatt (B)

### Adresse

**Vegadresse: Utgårdstrandsveien 8**

**Adressetilleggsnavn:**

Poststed	4916 BORØY	Kirkesogn	05080102 Dypvåg
Grunnkrets	402 Borøy	Tettsted	
Valgkrets	1 Tvedestrand		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	193514499		Våningh. benyttes som fritidsb (163)	Ferdigattest (FA)	31.10.2011
2	193556825		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	

**1: Bygning 193514499: Våningh. benyttes som fritidsb (163), Ferdigattest 31.10.2011**

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	63
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	63
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

### Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		28.08.2007	
Ferdigattest	31.10.2011	09.11.2011	

### Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Utgårdstrandsveien 8	H0101	76/92	63	0	0	0	

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	15	0	15	0	0	0
H01	1	48	0	48	0	0	0

## 2: Bygning 193556825: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

### Bygningsdata

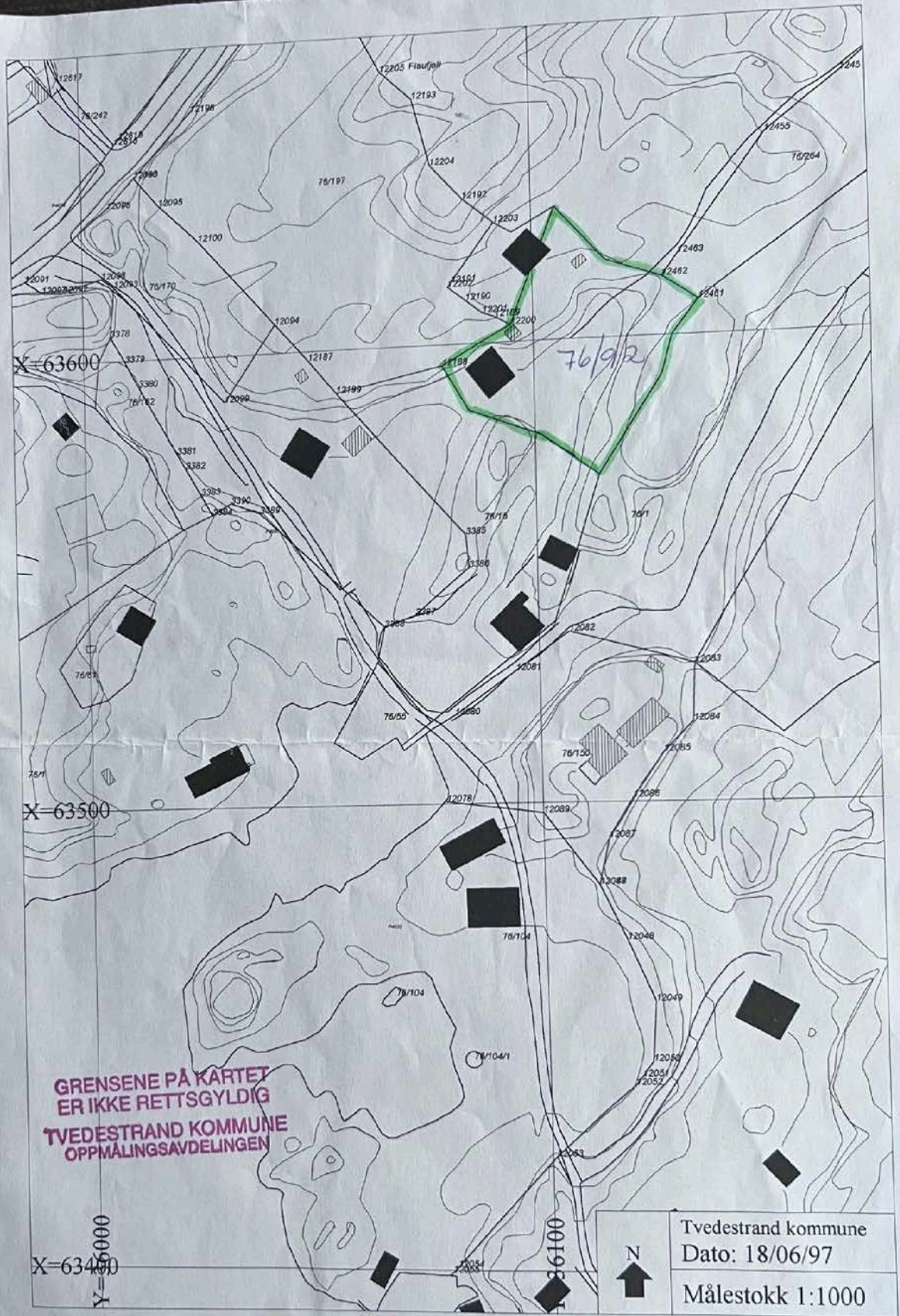
Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		28.08.2007	

### Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	76/92	-	-	-	-	-



GRENSENE PÅ KÅRTET  
ER IKKE RETTSGYLDIG  
TVEDESTRAND KOMMUNE  
OPPMÅLINGS-AVDELINGEN

Tvedestrand kommune  
Dato: 18/06/97  
Målestokk 1:1000



# Grunnkart

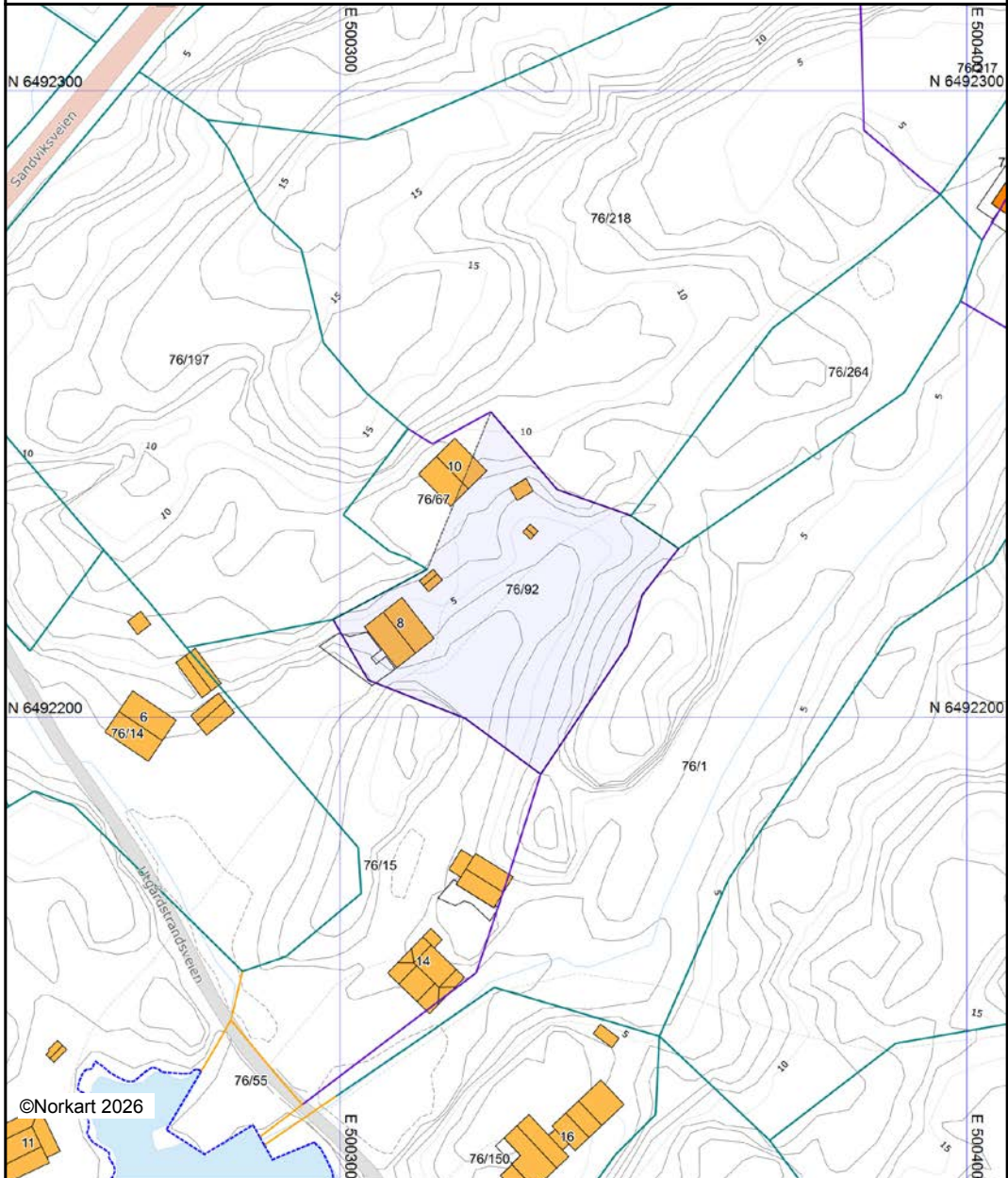
Eiendom: 76/92  
Adresse: Utgårdstrandsveien 8  
Dato: 28.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Tvedestrand kommune

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



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



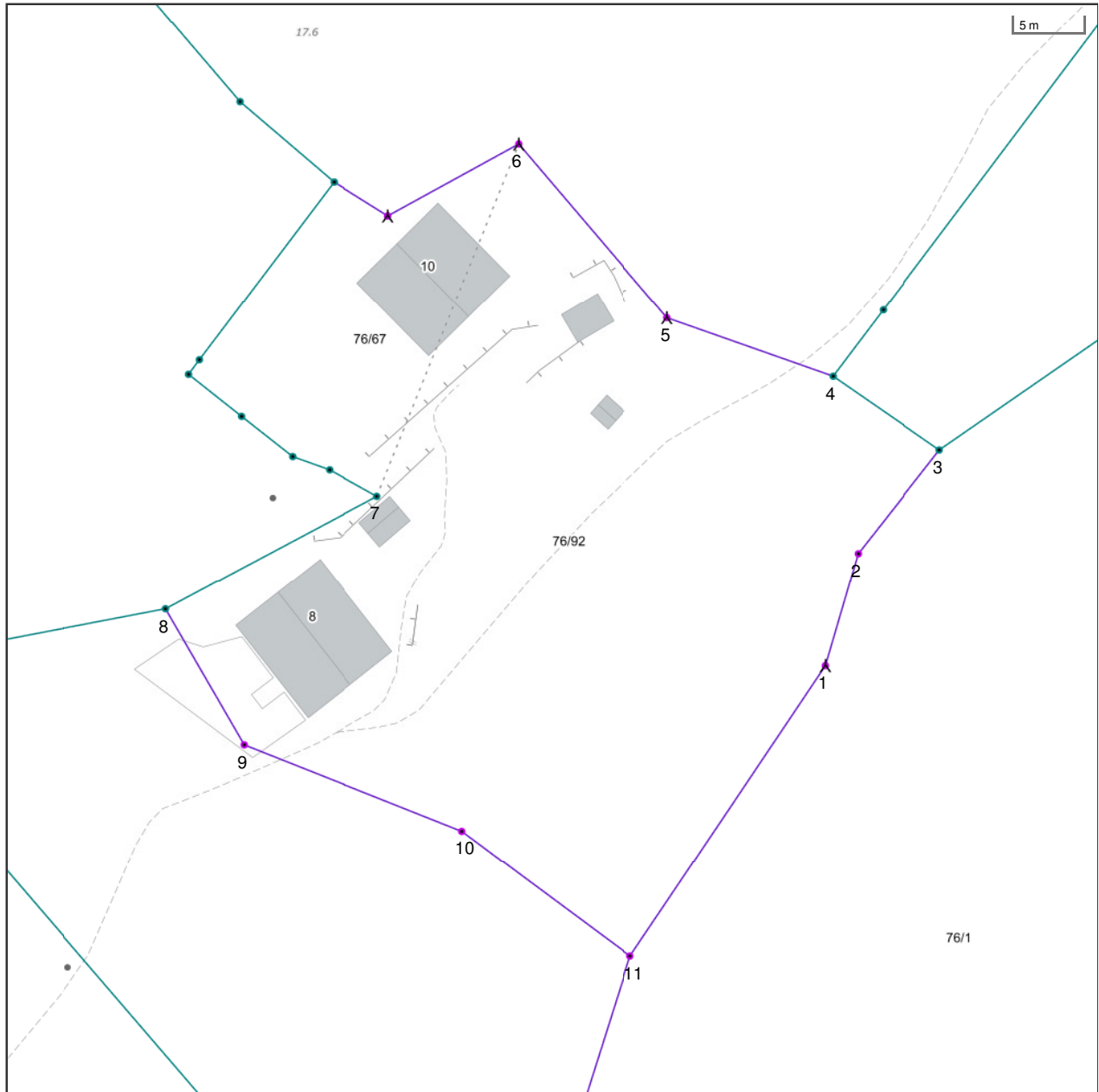
# Oversiktskart for eiendom 4213 - 76/92//



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.



# Eiendomskart for eiendom 4213 - 76/92//



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.

- |                                |  |                                |                                     |
|--------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense omtvistet | ----- Eiendomsgrense lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant  | ----- Eiendomsgrense mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpelinje fiktiv       | ----- Eiendomsgrense mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfeste   | ----- Eiendomsgrense middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant     | ----- Eiendomsgrense nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                                | ----- Eiendomsgrense uvisst nøyaktighet        |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 504,60 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>	Noen fiktive grenser			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6492205,53	<b>Øst</b>	500317,01

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6492211,49	500345,87	58 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	24,90	
2	6492219,48	500348,21	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,33	
3	6492226,86	500354,01	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,39	
4	6492232,11	500346,42	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,23	
5	6492236,28	500334,6	58 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	12,53	
6	6492248,68	500324,01	58 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	16,31	
7	6492223,56	500313,89	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,08	
8	6492215,52	500298,82	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,08	
9	6492205,87	500304,42	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,16	
10	6492199,73	500319,95	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,70	
11	6492190,82	500331,98	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,97	



# Tvedestrand kommune

Adresse: Tjennaveien 30, 4900 Tvedestrand

Telefon: +47 94148921

Utskriftsdato: 28.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tvedestrand kommune

<b>Kommunenr.</b>	4213	<b>Gårdsnr.</b>	76	<b>Bruksnr.</b>	92	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Utgårdstrandsveien 8, 4916 BORØY								

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

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	128
<b>Navn</b>	Kommunedelplan for kystsonens byggeområder 2011-2023
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	15.05.2012
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4213/dokumenter/563/Bestemmelser_signert.pdf">https://www.arealplaner.no/4213/dokumenter/563/Bestemmelser_signert.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 797 m<sup>2</sup>  <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende</p> <p><b>Delareal</b> 799 m<sup>2</sup>  <b>KPAngittHensyn</b> Bevaring kulturmiljø  <b>KPHensynsonenavn</b> H570_3</p>
<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> 708 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse, Nåværende

<b>Eiendom</b>	4213 76/92		
<b>Utskriftsdato</b>	28.04.2026	<b>Antall datasett</b>	4

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

## 1 Berørte datasett

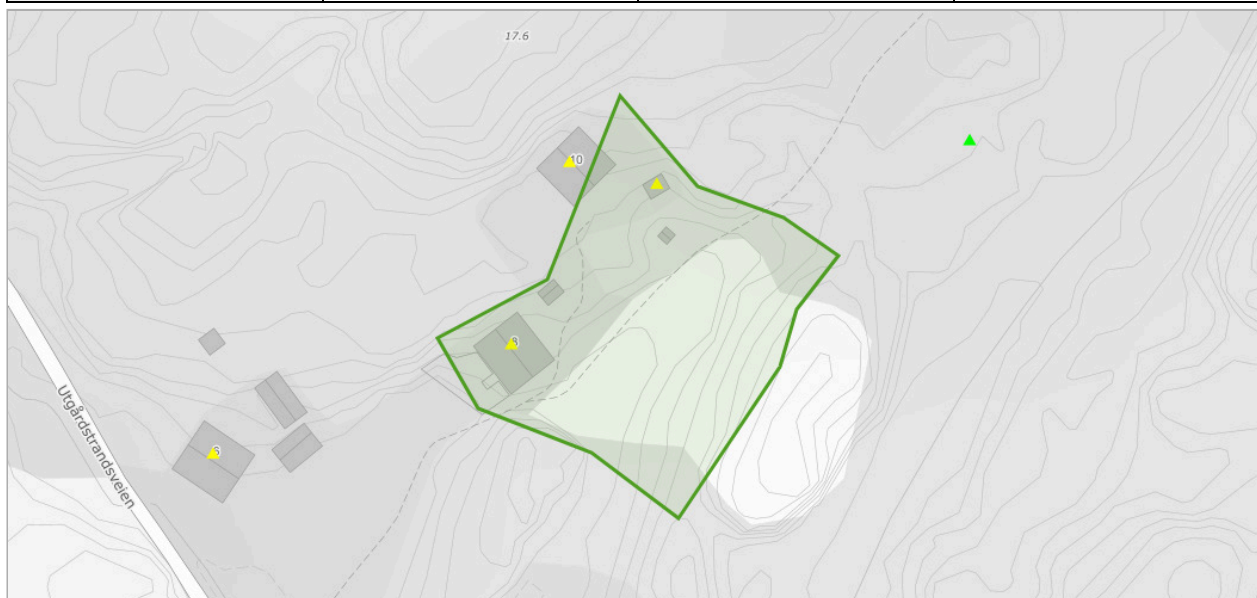
- 📍 Kulturminner - SEFRAK

## 3 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

## Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	27.04.2026
-------	----------------	---------	------------



### Om datasettet

Bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

### Tegnforklaring

Sefrakbygninger
▲ Bygning er fjernet
▲ Ikke-meldepliktig bygg

### Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0914-0402-044	BOD, FLØYFJELL, UTGÅRDSTRANDA, BORØY, TVEDESTRAND	Annet SEFRAK-bygg
0914-0402-045	BOLIGHUS, SANDBERG, UTGÅRSTRANDA, BORØY, TVEDESTRAND	Annet SEFRAK-bygg

## 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 samfunnssikkerhet (pbl § 11-9 nr. 8) .....	8
5.2    Overvann og bekkeløp (pbl § 11-9 nr. 3 og 6) .....	8
5.3    Flomveier (pbl § 11-9 nr. 5) .....	9
5.4    Støy (pbl § 11-9 nr. 6).....	9
5.5    Byggehøyde over havet (pbl § 11-9 nr. 5).....	9
5.6    Byggegrense til dyrket mark (pbl § 11-9 nr. 5) .....	9

5.7	Byggegrense til vassdrag (pbl § 11-9 nr. 5) .....	9
<b>6.</b>	<b>BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG .....</b>	<b>10</b>
6.1	Sjø (pbl § 11-11 nr. 4 jf. § 1-8).....	10
<b>7.</b>	<b>BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR UTBYGGINGSOMRÅDER .....</b>	<b>10</b>
7.1	Utbyggingsområde hvor jordloven gjelder (§ 11-10 jf. 11-7 nr. 1).....	10
7.2	Fortetting (pbl § 11-9 nr. 5) .....	10
7.3	Variert boligsammensetning (pbl § 11-9 nr. 5) .....	11
7.4	Krav til uteoppholdsareal (pbl § 11-9 nr. 5) .....	11
7.5	Krav til lekeplasser (pbl § 11-9 nr. 5) .....	11
7.6	Kvalitetskrav til lekeplasser (pbl § 11-9 nr. 5).....	11
<b>8.</b>	<b>BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER .....</b>	<b>12</b>
8.1	LNF-områder (pbl § 11-7 nr. 5).....	12
8.2	LNF-områder med bestemmelse om spredt boligbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2) ...	12
8.3	LNF-områder med bestemmelser om spredt fritidsbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2) ..	13
8.4	LNF-områder med bestemmelser om spredt næringsbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2) .....	14
<b>9.</b>	<b>BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER</b>	<b>14</b>
9.1	Sikringssone - Drikkevann, H 110 (pbl § 11-8 bokstav a).....	14
9.2	Støysone - Skytebane, H 290 (pbl § 11-8 bokstav a) .....	14
9.3	Faresone - Flom, H 320 (pbl § 11-8 bokstav a) .....	14
9.4	Faresone – Ras/Skred, H 310 (pbl § 11-8 bokstav a).....	14
9.5	Faresone – Høyspent/Kraftlinjer, H 370 (pbl § 11-8 bokstav a) .....	15
9.6	Hensynssone Bevaring av kulturmiljø, H 570 (pbl § 11-8 bokstav c) .....	15
9.7	Hensynssone Friluftsliv, H 530 (pbl § 11-8 bokstav c).....	15
9.8	Hensynssone Bevaring naturmiljø, H 560 (pbl § 11-8 bokstav c) .....	15

9.9	Hensynssone Landbruk, H 510 (pbl § 11-8 bokstav c) .....	16
9.10	Hensynssone Grønnstruktur, H 540 (pbl § 11-8 bokstav c) .....	16
9.11	Hensynssone Landskap, H 550 (pbl § 11-8 bokstav c) .....	16
9.12	Båndlagt område etter naturmangfoldloven, H 720 (pbl § 11-8 bokstav d).....	16
9.13	Båndlagt område etter Kulturminneloven, H 730 (pbl § 11-8 bokstav d).....	17
9.14	Soner med krav om felles planlegging, H 810 (pbl § 11-8 bokstav e).....	17

## 1. INNLEDNING

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel hjemles i plan- og bygningsloven (pbl) §§ 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11. Bestemmelser gjeldende for Tvedestrands kommuneplan angis i kapittel 2 – 9.

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV OG UTBYGGINGSAVTALER

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

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

- Nye utbyggingsområder (planlagte/fremtidige).
- Etablering av mer enn 2 boenheter i eksisterende utbyggingsområder.
- Områder langs vassdrag, i et belte på 50 meter fra strandlinje målt i horisontalplanet ved alminnelig flomvannstand med følgende unntak:
  - Mindre tiltak på bebygd eiendom i medhold av pbl §§ 20-4 og 20-5 inntil 15m fra strandlinje målt i horisontalplanet ved alminnelig flomvannstand
  - Mindre tiltak på bebygd eiendom jf. pbl §§ 20-4 og 20-5 inntil 10m fra bekkeløp med årssikker vannføring målt i horisontalplanet ved alminnelig flomvannstand.
  - For bebygde eiendommer kan mindre tiltak jf. pbl §§ 20-4 og 20-5 plasseres nærmere en angitt over, men ikke nærmere enn eksisterende bolig/hovedbygning på eiendommen.
- Områder for råstoffutvinning
- Områder for etablering av grav og urnelunder
- Nye områder for småbåthavner
- Utvidelse av eksisterende småbåthavner med mer enn 15 småbåtplasser
- Etablering av nye næringsbygg og ved endring av eksisterende med nytt bruksareal over 400m<sup>2</sup>
- Etablering og vesentlig utvidelse av institusjoner, som barnehager, skoler med mer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alle søknadsplichtige 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**  
**LNFB18b Laget**  
**LNFB 19 Laget**  
**LNFB 1a Råknes**  
**LNFB 40 Bekkevika**

Bestemmelser til område LNFB 18a Laget:

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

Bestemmelser til område LNFB 18b Laget:

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

Bestemmelser til område LNFB 19 Laget:

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

Bestemmelser til område LNFB 1a Råknes:

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

Bestemmelser til område LNFB 40 Bekkevika:

Innenfor området tillates oppført inntil 1 bolig/boenhet.

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

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

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

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

Bestemmelser til område LNFFB 5 Barlindalen, Gjeving:

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

Bestemmelser til område LNFFB 44 Hallandsheia:

Det tillates en hytte innenfor hver av de to avgrensninger. Tillatt BYA for den enkelte avgrensning er 30m<sup>2</sup>, maksimal mønehøyde 3,5m. Terrasse på bakkeplan i tilknytning til fasadeliv kan tillates med et areal på 10m<sup>2</sup> inntil 2m fra fasadeliv.

Bestemmelser til område LNFFB 45 Rønningen:

Innenfor området tillates oppført 4 fritidsboliger/enheter. Det stilles krav om reguleringsplan før tiltak kan finne sted.

*LNFFB 5: Ved mekling hos Fylkesmannen ble det akseptert at det innenfor viste område kan bygges 3 – 4 fritidsboliger. Meklingsresultatet er stadfestet i kommunestyrets vedtak 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 blandingsskog
VV00001975	Nordskogen	Naturreservat	Barskog
VV00001842	Haugsjåknipen	Naturreservat	Barskog
VV00001674	Stakketoskjæret	Naturreservat	Sjøfugl
VV00001675	Storskjæret	Naturreservat	Sjøfugl
VV00001676	Lille Halsholmen	Naturreservat	Sjøfugl
VV00001648	Ruholmen (Tangferholmen)	Naturreservat	Sjøfugl
VV00001673	Lille Langebåen	Naturreservat	Sjøfugl
VV00001677	Lille Lestholmen	Naturreservat	Sjøfugl

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

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

Områder båndlagt etter kulturminneloven:

- Furøya og Hestøya
- Lyngør fyrstasjon og Kjeholmen

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

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

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.

# Kommunedelplan for kystsonens byggeområder 2011-2023

## Bestemmelser og retningslinjer

Revidert 26.04.2012, vedtatt i kommunestyret 15.05.12

### §11-1 Kommunedelplanens virkeområde

Kommunedelplanen gjelder for kystsonens byggeområde nr. 1 – 45. Områdene er avgrenset og kodet etter gjeldende SOSI- standard på kommuneplankartet. For øvrige arealer i kommunen gjelder fremdeles kommuneplanens arealdel for 2007-19 med tilhørende bestemmelser, jfr. planprogram.

### §11-9 Generelle bestemmelser

#### 1. Plankrav og nye reguleringsplaner

Med mindre annet er bestemt etter §11-10 nr.1 stilles det krav om reguleringsplan før det kan foretas bygge og anleggstiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1, §20-2 og §20-3. I de områdene som omfattes av denne kommunedelplanen skal det ved utarbeiding av nye reguleringsplaner som hovedregel ikke planlegges utbygging utenfor kommunedelplanens byggegrenselinjer.

#### 3. Krav til tekniske løsninger

Tillatelse til nye tiltak betinger at *eksisterende* tekniske infrastruktur er tilfredstillende. For tiltak som iverksettes med hjemmel etter §11-10 nr.1 er det krav om at det ikke utløses behov for nye veg, vann og avløpsnett utover stikkveger og stikkledninger for enkelteiendommer.

#### 5. Byggegrenser, funksjonskrav, utbyggingsvolum

##### a1. Byggegrenser langs sjø

Det generelle byggeforbudet etter pbl. §1-8 er opphevet for arealene bak byggegrensene som er lagt inn i kommunedelplanen, jfr. §11-10 nr.1. Der byggegrensen er lenger fra sjø enn 100 meter er byggeforbudssonen etter pbl. §1-8 utvidet. Der byggegrensen går ut i sjø kan det ikke bygges lenger ut i sjø enn det byggegrensene viser.

##### a2. Byggegrenser langs offentlig veg

I kommunedelplanens byggeområder fastsettes byggegrensene slik:

- Fylkesvei. Minste avstand fra vegmidte skal være 20 lm
  - Kommunal vei. Minste avstand fra vegmidte skal være 8 lm
- Siktsoner i kryss skal utføres i samsvar med vegvesenets standard krav

##### b. Universell utforming, uteareal, lekeområder og plassering av byggverk

Alle boområder skal ha arealer for lek som er egnet til formålet for ulike alderstrinn. Lekearealer skal være trygge, ha gunstige solforhold og være på bakkenivå. I kommunedelplanens byggeområder skal det være et minimum uteoppholdsareal på 50 m<sup>2</sup> pr. boenhet. Oppholdsareal på balkong etc. kan medregnes

##### c. Flom/byggehøyde over havet

På bygg ved sjøen er kravet at OK gulv 1. etg. ikke skal være under kote +2.50, og kjeller under dette nivået skal bygges vanntett. For utomhusanlegg ved sjøen skal overflaten ikke være lavere enn kote + 1.70. Brygger er unntatt fra dette kravet.

**d. Utbyggingsvolum** (*Definisjon: I disse bestemmelsene er BYA bebygd grunnflate inkl. terrasser, men parkeringsareal skal ikke regnes ikke med*)

- Samlet bebyggelse for hver bolighushuseiendom skal ikke overstige over 200 m<sup>2</sup> (BYA) Tilbygg og utvidelse av bebygget areal utover dette tillates ikke
- Samlet bebyggelse for hver fritidshuseiendom skal ikke overstige 120 m<sup>2</sup>. (BYA) Tilbygg og utvidelse av bebygget areal utover dette tillates ikke
- Frittstående garasjebygg skal ikke overstige 50 m<sup>2</sup> (BYA)
- Frittstående anneks/uthus og øvrige sekundærbygg skal ikke overstige 30 m<sup>2</sup> BYA
- Sjøboder/naust bør ikke ha bruksareal over 12m<sup>2</sup>
- Bruksendring av sjøbod er ikke tillatt.
- Brygge til enkelteiendommer bør ha maks bryggeareal 15 m<sup>2</sup> og maks bredde bryggefront 5,0 m. Begrensningen gjelder ikke ved etablering av fellesbrygger innenfor arealer som er avsatt til dette i kommuneplanen.
- Reglene om utbyggingsvolum beskrevet ovenfor gjelder på generelt grunnlag såfremt ikke annet er fastsatt etter § 11-10 nr. 1

Fritidsboliger som er godkjent og i bruk som fritidsbolig behandles som fritidsbolig uavhengig av om arealformålet er bolig i kommuneplanen. Bolig som er godkjent og i bruk som bolig behandles som bolig uavhengig av om arealformålet er fritidsbolig i kommuneplan.

Maks mønehøyder fra gjennomsnittelig terreng settes til:

- Helårsbolig:	8,0 m
- Fritidsbolig:	7,5 m
- Garasje	5,5 m
- Anneks / Frittstående sekundærbygg	5,0 m
- Sjøbod der makskravet er 12 m <sup>2</sup>	4,0 m

**e. Skilt og reklame**

Skilt og reklameinnretninger skal utformes i samsvar og harmoni med omgivelsene og bygningen det plasseres på/i.

**f. Parkering**

Med mindre annet følger av reguleringsplan gjelder følgende normkrav:

- Enebolig og fritidsbolig: min. 2.0 p-plasser pr. bruksenhet, inkl. evt. garasjeplass.
  - Forretning/kontorer: Min 1 plass pr. 50 m<sup>2</sup> bruksareal
  - Industri/lager: Min 1 plass pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal
  - Båthavner fellesanlegg: Min. 0,4 P-plass pr. båtplass
- For øvrig gjelder generelt mål om arealøkonomisering

**6. Estetikk , samt midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg.**

**a. Estetikk**

Tiltak etter pbl. Kap.20 skal følge miljøverndepartementets veileder T-1179 "Estetikk i plan og byggesaker".

**b. Midlertidige konstruksjoner og anlegg**

Oppankring av husbåter og liknende flytende konstruksjoner tillates ikke med mindre det er regulert til formålet. Denne bestemmelsen gjelder innenfor sjøarealene som er avsatt i kommunedelplanen.

7. **Bevaring av eksisterende bygninger og kulturmiljø.**  
Der tiltak berører bygninger eller anlegg som er bygd før 1900 skal det tas særlige hensyn til bygningsmiljø og kulturmiljø, og det tillates ikke inngrep som vil virke forringende. Før det gis tillatelse til tiltak i denne type miljø skal det innhentes forhåndsuttalelse fra fylkeskommunens kulturvernseksjon.
8. **Forbud mot fradeling**  
Fradeling av ubebygde tomter er ikke tillatt. Slik fradeling skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid.

#### **§11-10 Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 1, 2**

1. **Unntak fra plankrav**  
For kommunedelplanens virkeområde er det gjort unntak fra plankravet etter §11-9, nr.1 for mindre tiltak innenfor byggegrenselinjene.

Innenfor områdene KDP 27, 29, 31, 39 og 43 er det avsatt areal til forretning, og dersom ikke annet er uttalt gjelder de samme unntaksvilkårene her som for bolig og fritidsboligformål.

#### **Tiltakene som er unntatt plankrav er følgende for hvert område:**

**Kdp1 Kvastad - Kdp2 Hantho - Kdp3 Skuggevik - Kdp9 Grønland - Kdp13 Snaresund – Kdp19 Hauketangen – Kdp20 Kilen – Kdp24 Basteberg – Kdp29 Rota – Kdp30 Bergøya – Kdp33 Normannvik – Kdp37 Dypvågdalen – Kdp38 Rørkil – Kdp39 Krokvågkilen – Kdp43 Bjørkenes**

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m<sup>2</sup>.
2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig.
3. Atkomstbrygge for bolig eller fritidsbolig med flate på inntil 15m<sup>2</sup> og med bryggefront på inntil 5 m
4. Utvidelse av bygning i byggeområde forutsatt at ikke utbyggingsvolum overskrider grensene fastsatt i § 11-9, pkt. 5d. Og at pkt.1 og 2 ovenfor følges.
5. Båtbu, brygge og næringsbygg som skal tjene til ferdsel til sjøs i næring. For båtbua bør verken bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) være over 40 m<sup>2</sup> ,og den skal være uten isolasjon og innvendig kledning. Bryggen kan ikke være større enn 30 m<sup>2</sup>.
6. Sjøbod for fritidsfiske inntil 12 m<sup>2</sup>, jfr. statlige planretningslinjer.
7. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

**Kdp4 Tangen - Kdp6 Epleviktangen - Kdp7 Råknes – Kdp8 Saulekilen – Kdp12 Nes – Kdp14 Kalven – Kdp16 Sia Sandvika – Kdp17 Borøykilen –Kdp22 Hella – Kdp28 Risøy - Skibvika – Kdp34 Skutevika – Kdp40 Åstø**

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m<sup>2</sup>.

2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig.
3. Utvidelse av bygning i byggeområde forutsatt at ikke utbyggingsvolum overskrider grensene fastsatt i § 11-9, pkt. 5d og at pkt.1 og 2 ovenfor følges.
4. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

**Kdp5 Stamnes – Kdp18 Brennvika - Kdp25 Askerøy- Kdp26 Løktene – Kdp 32 Skibvik, Kdp36 Sanden – Kdp42 Hovdan - Kdp44 Dokkenes**

1. Plankravet er ikke opphevet for tiltak i disse områdene.

**Kdp10 Sagesund**

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m2. .
2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig.
3. Tilbygg eller utvidelse av bygninger og anlegg innenfor industriområdene under forutsetning av at utnyttingsgraden ikke overskrider 50% BYA
4. Atkomstbrygge for bolig eller fritidsbolig med flate på inntil 15m2 og med bryggefront på inntil 5 m
5. Utvidelse av bygning i byggeområde forutsatt at ikke utbyggingsvolum overskrider grensene fastsatt i § 11-9, pkt. 5d. Og at pkt.1 og 2 ovenfor følges.
6. Båtbu, brygge og næringsbygg som skal tjene til ferdsel til sjøs i næring. For båtbua bør verken bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) være over 40 m2 og den skal være uten isolasjon og innvendig kledning. Bryggen kan ikke være større enn 30 m2.
7. Sjøbod for fritidsfiske inntil 12 m2, jfr. statlige planretningslinjer.
8. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

**Kdp15 Sia/Gården**

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m2. .
2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig.
3. Felles atkomstbrygge der det er vist med byggegrense i sjø på plankartet.
4. Utvidelse av bygning i byggeområde forutsatt at ikke utbyggingsvolum overskrider grensene fastsatt i § 11-9, pkt. 5d. Og at pkt.1 og 2 ovenfor følges.

5. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

#### **Kdp21 Haven**

1. Frittliggende bygning hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 12 m<sup>2</sup> .
2. Atkomstbrygge for bolig eller fritidsbolig med flate på inntil 15m<sup>2</sup> og med bryggefront på inntil 5 m
3. Utvidelse av offentlig brygge/fellesbrygge
4. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

#### **Kdp23 Klåholmen**

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m<sup>2</sup> .
2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig.
3. Fellebryggeanlegg langs land der det er vist byggegrenser ut i sjø på plankartet.
4. Fellessjøboder i tilknytning til fellebryggeanlegget innenfor der det er vist byggegrenser ut i sjø på plankartet. Bodene skal være oppdelt i mindre sammenkjedede enheter med saltak på hver enhet og gavl mot sjø.
5. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

#### **Kdp27 Lyngør**

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m<sup>2</sup> .
2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig.
3. Atkomstbrygge for bolig eller fritidsbolig med flate på inntil 15m<sup>2</sup> og med bryggefront på inntil 5 m, jfr. også §11-10 pkt.2 og 11-9 pkt. 6 og 7
4. Utvidelse av bygning i byggeområde forutsatt at ikke utbyggingsvolum overskrider grensene fastsatt i § 11-9, pkt. 5d. og at pkt.1 og 2 ovenfor følges.
5. Båtbu, brygge og næringsbygg som skal tjene til ferdsel til sjøs i næring. For båtbua bør verken bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) være over 40 m<sup>2</sup> ,og den skal være uten isolasjon og innvendig kledning. Bryggen kan ikke være større enn 30 m<sup>2</sup>.
6. Sjøbod for fritidsfiske inntil 12 m<sup>2</sup>, jfr. statlige planretningslinjer.

7. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

#### **Kdp31 Gjeving**

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m2. .
2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig.
3. Atkomstbrygge for bolig eller fritidsbolig med flate på inntil 15m2 og med bryggefront på inntil 5 m
4. Utvidelse av bygning i byggeområde forutsatt at ikke utbyggingsvolum overskrider grensene fastsatt i § 11-9, pkt. 5d. Og at pkt.1 og 2 ovenfor følges.
5. Sjøbod for fritidsfiske inntil 12 m2, jfr. statlige planretningslinjer.
6. Båtbu, brygge og næringsbygg som skal tjene til ferdsel til sjøs i næring. For båtbua bør verken bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) være over 40 m2 ,og den skal være uten isolasjon og innvendig kledning. Bryggen kan ikke være større enn 30 m2.
7. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

#### **- Kdp11 Kilen - Kdp35 Sandsheia - Kdp41 Langholmen - Ulevågakilen**

1. Plankrav er ikke aktuelt, området er omgjort fra byggeområde til LNF.

#### **Kdp45 Songe A**

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m2. .
2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig.
3. Utvidelse av bygning i byggeområde forutsatt at ikke utbyggingsvolum overskrider grensene fastsatt i § 11-9, pkt. 5d, og at pkt.1 og 2 ovenfor følges.
4. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

#### **Kdp45 Songe B**

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m2. .
2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og

plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig. Sjøbod ikke tillatt i dette delområdet

3. Tilbygg eller utvidelse av bygninger og anlegg innenfor industriområdene under forutsetning av at utnyttingsgraden ikke overskrider 50% BYA
4. Utvidelse av bygning i byggeområde forutsatt at ikke utbyggingsvolum overskrider grensene fastsatt i § 11-9, pkt. 5d. Og at pkt.1 og 2 ovenfor følges.
5. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

#### **Kdp45 Songe C**

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m<sup>2</sup>.
2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig.
3. Fellesbryggeanlegg åpne for allmenn ferdsel
4. Atkomstbrygge for bolig eller fritidsbolig med flate på inntil 15m<sup>2</sup> og med bryggefront på inntil 5 m
5. Utvidelse av bygning i byggeområde forutsatt at ikke utbyggingsvolum overskrider grensene fastsatt i § 11-9, pkt. 5d. Og at pkt.1 og 2 ovenfor følges.
6. Sjøbod for fritidsfiske inntil 12 m<sup>2</sup>, jfr. statlige planretningslinjer.
7. Båtbu, brygge og næringsbygg som skal tjene til ferdsel til sjøs i næring. For båtbua bør verken bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) være over 40 m<sup>2</sup>, og den skal være uten isolasjon og innvendig kledning. Bryggen kan ikke være større enn 30 m<sup>2</sup>.
8. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

#### **§11-10 forts.**

##### **2 Fysisk utforming**

###### **a. Bryggeanlegg**

- Brygger bør utføres med front og dekke av naturstein der dette er vanlig byggemetode
- Brygger bør ikke bygges lenger ut i sjø enn det som er nødvendig for deres funksjon
- Det kan ikke mudres for nye brygger

###### **b. Trapper og gangveier**

Gangveier og trapper skal som hovedregel utføres med stedlig stein og jord. Trematerialer bør unngås. Rekkverk bør utføres i smijern, RS-stål eller tilsvarende, og males sort eller i naturfarge.

#### **§11-8 Hensynssoner**

c. **Sone m/særlige krav til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap, bevaring natur eller kulturmiljø:**

1. **Hensynssone Kulturmiljø/bevaringsverdig bebyggelse**

Forhåndsuttalelse fra fylkeskommunen skal innhentes før det gjøres vedtak om nye tiltak. Ny bebyggelse skal miljøtilpasses etter faglige kriterier.

**Områdeoversikt pkt.1:**

Område nr.	Områdets navn	Hensynssone	Type
KDP 10	Sagesund	H570_1	Kulturmiljø
KDP 15	Sia / Gården	H570_2	Kulturmiljø
KDP 16	Sia / Sandvika	H570_3	Kulturmiljø
KDP 17	Borøykilen	H570_4	Kulturmiljø
KDP 19	Hauketangen	H570_5	Kulturmiljø
KDP 20	Kilen, Sandøya	H570_6	Kulturmiljø
KDP 21	Haven, Sandøya	H570_7	Kulturmiljø
KDP 23	Klåholmen	H570_8	Kulturmiljø
KDP 24	Basteberg	H570_9	Kulturmiljø
KDP 25	Askerøya	H570_10	Kulturmiljø
KDP 27	Lyngør	H570_11	Kulturmiljø

2. **Hensynssone Natur - utvalgte områder med naturmangfold av stor verdi.**

a. **Generelt**

Innenfor sonene bør det ikke foretas inngrep, og tiltak kan ikke i noe tilfelle tillates uten at det er utarbeidet en faglig konsekvensvurdering.. For hensynssone Klippeblåvinge gjelder egne bestemmelser, se pkt. 2 b.

b. **Spesielt om Klippeblåvinge**

I mars 2011 ble det med hjemmel etter naturmangfoldloven vedtatt egen forskrift for bevaring av sommerfuglen Klippeblåvinge. Ved all forvaltning etter plan og bygningsloven innenfor hensynssonene 560\_21 og 560\_22 skal forskriftens bestemmelser legges til grunn for saksbehandlingen. Søknader om fysiske inngrep og byggetiltak innenfor hensynssonen skal oversendes fylkesmannen til behandling og avgjørelse etter FOR-2011-05-20- 522, før søknaden behandles av kommunen etter pbl."

**Områdeoversikt pkt. 2 a og b:**

Område nr.	Områdets navn	Hensynssone	Type
KDP 10	Sagesund	H560_1	Naturmiljø
KDP 11	Kilen, Sagesund	H560_2	Naturmiljø
KDP 15	Sia / Gården	H560_3	Naturmiljø
		H560_4	Naturmiljø
KDP 16	Sia / Sandvika	H560_5	Naturmiljø
KDP 17	Borøykilen	H560_6	Naturmiljø
		H560_7	Naturmiljø
		H560_8	Naturmiljø
		H560_9	Naturmiljø
KDP 22	Hella, Sandøya	H560_10	Naturmiljø
		H560_11	Naturmiljø

KDP 24	Basteberg, Sandøya	H560_12 H560_13	Naturmiljø Naturmiljø
KDP 30	Bergøya	H560_14 H560_15 H560_16	Naturmiljø Naturmiljø Naturmiljø
KDP 32	Skibvik	H560_17 H560_18	Naturmiljø Naturmiljø
KDP 33	Normannvik	H560_19	Naturmiljø
KDP 35	Sandsheia	H560_20	Naturmiljø
KDP 38	Rørkil	H560_21	Naturmiljø (klippeblåvinge)
KDP 39	Krokvågkilen	H560_22 H560_23	Naturmiljø (Klippeblåvinge) Naturmiljø
KDP 41	Langholmen, Ulevågkilen	H560_24	Naturmiljø

### 3. Hensynssone Grønnstruktur og landskap

I disse sonene er det ikke tillatt med fysiske inngrep som kan endre landskapsbilde, hindre ferdsel og friluftslivsinteresser, eller skade terrengformasjoner.

#### Områdeoversikt pkt. 3:

Område nr.	Områdets navn	Hensynssone	Type
KDP 01	Kvastad	H550_1 H550_2	Landskap Landskap
KDP 03	Skuggevik	H550_3 H540_1 H540_2	Landskap Grønnstruktur Grønnstruktur
KDP 09	Grønland	H550_4 H550_5 H550_6	Landskap Landskap Landskap
KDP 10	Sagesund	H550_7 H540_3 H540_4	Landskap Grønnstruktur Grønnstruktur
KDP 13	Snaresund	H540_5 H550_8	Grønnstruktur Landskap
KDP 15	Sia / Gården	H540_6 H540_7	Grønnstruktur Grønnstruktur
KDP 16	Sia /Sandvika	H540_8 H540_9	Grønnstruktur Grønnstruktur
KDP 17	Borøykilen	H550_9	Landskap
KDP 19	Hauketangen	H540_10	Grønnstruktur
KDP 21	Haven, Sandøya	H540_11 H550_10	Grønnstruktur Landskap
KDP 27	Lyngør	H550_11 H540_12	Landskap Grønnstruktur

### Retningslinjer til §11-9

- 1.0 Unntak fra krav om reguleringsplan begrenses til å gjelde tiltak i bebygde områder der tiltaket kan innpasses i den bestående bygningsstruktur.
- 2.0 Den nye bebyggelsen må underordne seg bestående bygninger når det gjelder bygningshøyde, volum, stedlig byggeskikk, grad av utnyttning m.v., og må kunne benytte seg av teknisk eksisterende infrastruktur og transportsystem.
- 3.0 Utbygging bør bare tillates på arealer som ikke har verdi for andre formål som blant annet landbruk, friluftsliv, biologisk mangfold og kulturmiljø. Der det tillates videre bygging på arealer som allerede er delvis utbygd, bør allmenne turveier og friarealer innpasses, og det må unngås tiltak som kommer i konflikt med:
  - ferdsel langs sjø og vassdrag
  - leikeplasser og balløkker
  - badeplasser og atkomst til disse
  - grønne lunger og grøntområder
  - kantvegetasjon langs vassdrag
  - eksisterende bebyggelse og kulturminner.
- 4.0 Nye bygninger bør trekkes så langt unna sjøen som mulig. Utvidelse av eksisterende bygninger bør, dersom dette er mulig, skje i retning bort fra sjøen. Byggets funksjon vil ha betydning for plasseringen.
- 5.0 Anneks og øvrige frittstående sekundærbygg, med unntak av garasje, skal ikke plasseres mer enn 7,5 meter fra hovedbygget på bolig- og fritidsboligeiendommer.
- 6.0 Nye byggetiltak kan avslås dersom ikke funksjonskravene etter §11-9, pkt. 5 er oppfylt
- 7.0 For nye boliger, fritidshus og andre hovedbygg gjelder plankravet etter §11-9 pkt.1. Det vil likevel kunne vurderes å innvilge dispensasjon fra plankravet dersom bygningen kan plasseres bak arealdelens byggegrenselinje, og det samtidig ikke vurderes som hensiktsmessig å sette i gang en full planprosess. Dette kan for eksempel gjelde i tilfeller der det bare er plass til å bygge en eller 2 nye boliger i en eksisterende bygningsstruktur, og det ellers ikke er utfordringer som trenger å vurderes i plansammenheng.
- 8.0 Tiltak i sjø krever tillatelse med hjemmel etter havne og farvannsloven



**Tvedestrand Kommune**  
Ordføreren

## M Ø T E B O K - BYGNINGSRÅDET

Møtedato: 22.06.89

Sak.nr.:	gnr.:	bnr.:	f.nr.:	Journ.nr.:	Byggeplass/sted:
FKN 088/89 BR	00076	0092		02100/89	Utgårdstrand
Byggherre/søker:		Adresse:		Poststed:	
Krane Arnt og Marit		Markavn 11		8612 ANDFISKÅ	
Saksbehandler:			Arkiv.nr.:	Møtested:	
Svein O.Dale.			511	3 etasje Rutebilstasjonen	
Saken gjelder:					
OPPFØRING AV UTEDO - BORØYA					

Saksvedlegg til bygningsrådet:  
Kartutsnitt M = 1:5000

Øvrige dokumenter:  
Søknad dat.20.03.89  
Gjenpart av nabovarsel dat.20.03.89

## BAKGRUNN FOR SAKEN:

Det søkes om å sette opp en mindre utedo på fritidseiendom ved utgårdstrand.

## BYGNINGSJEFENS MERKNADER:

Søkanden fremlegges bygningsrådet til behandling, da tiltaket er betinget av dispensasjon fra byggeforbudet etter vedtekt til § 82 pl.b.1.

...

## INNSTILLING:

Bygningsrådet godkjenner søknaden, og gir dispensasjon fra vedtekt til § 82 pl.b.1.

Byggetillatelse gis etter de fremlagte planer.

...

## VEDTAK:

Hovedutvalget for Teknisk Sektor fattet enstemmig vedtak i samsvar med innstillingen.

## Utskrift:

Krane Arnt og Marit Markavn 11, 8612 ANDFISKÅ

for

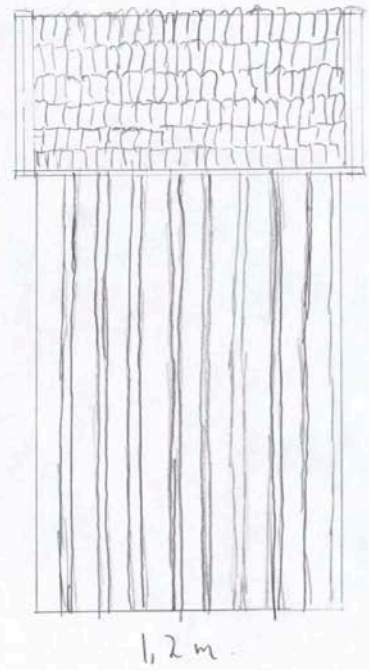
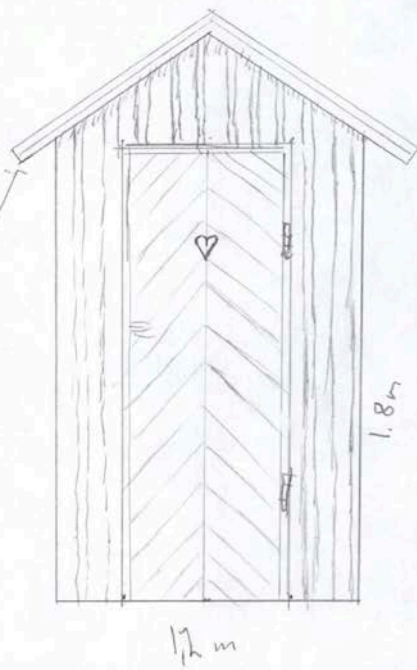
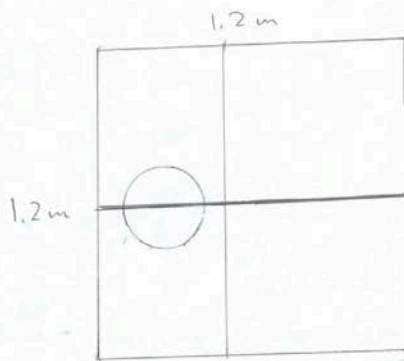
BYGNINGSSJEFEN I TVEDESTRAND

26 JUNI 1989

*Berit Berg*

Adresse:	Telefon:	Bankgiro:	Post
4900 Tvedestrand	(041)62466	2826.07.100003	5 60

GODKJENT  
2 2 JUN. 1989  
TVEDESTRAND BYGNINGSRÅD



## Kommunale gebyrer

Gnr **76**      Bnr **92**                      Fnr                      Snr

Adresse                                      **Utgårdstrandsveien 8**

Vannmåler              nei

Forbruk 2025              .....m3

Offentlig vann              ja

Offentlig kloakk              ja

Gebyr                                      Gebyr i 2026

Vann                                      4656

Avløp                                      6348

Feiing

Eiendomsskatt              5520

**Tvedestrand kommune**

Adresse: Tjennaveien 30, 4900 Tvedestrand

Telefon: 37 19 95 00

E-post: [post@tvedestrand.kommune.no](mailto:post@tvedestrand.kommune.no)

Dato: 04.05.2026

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 1000 Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Gnr:	<b>76</b>	Bnr:	<b>92</b>	Fnr:		Snr:	
Adresse:	<b>Utgårdstrandsveien 8, 4916 BORØY</b>						

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen.

### OPPLYSNINGSSKRIV

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

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

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

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



fremskaffe relevant tilstandsrapport til bruk ved omsetning av eiendommen.

For tillatelser gitt i medhold av meldingsordningen (mindre tiltak uten ansvarsrett) har ikke loven krav om ferdigattest. Slik attest skal heller ikke utstedes nå. Dette gjelder tillatelser til mindre tiltak på boligeiendom som mindre tilbygg og garasjer mv. (pbl 85 § 86a) i perioden før 01.07.2010.

Det forekommer også at det mangler vedtak, tegninger og andre relevante opplysninger som kan konstatere at tiltaket er omsøkt og godkjent av kommunen. I hovedsak gjelder dette eldre bebyggelse som er oppført før den landsdekkende bygningsloven av 1965 trådte i kraft. Før 1965 var det for Tvedestrand ikke vedtatt alminnelig søknadsplikt for byggetiltak. I de fleste saker påregnes tiltak oppført før ikrafttredelsen av -65-loven som lovlig oppført.

**Tvedestrand kommune**

Adresse: Tjennaveien 30, 4900 Tvedestrand

Telefon: 37 19 95 00

E-post: [post@tvedestrand.kommune.no](mailto:post@tvedestrand.kommune.no)

Dato: 04.05.2026

## MEGLEROPPLYSNINGER

---

### Byggetegninger

---

Gnr:	<b>76</b>	Bnr:	<b>92</b>	Fnr:		Snr:	
Adresse:	<b>Utgårdstrandsveien 8, 4916 BORØY</b>						

Det foreligger ingen opplysninger om byggetegninger i våre arkiver utenfor utedoen.





## Tvedestrand kommune

Postadresse: Tjennaveien 30, 4900 Tvedestrand

Telefon: 37 19 95 00

E-post: [Post@tvedestrand.kommune.no](mailto:Post@tvedestrand.kommune.no)

Dato: 04.05.2026

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 2000 Restanser og legalpant

Gnr:	76	Bnr:	92	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Utgårdstrandsveien 8, 4916 BORØY						

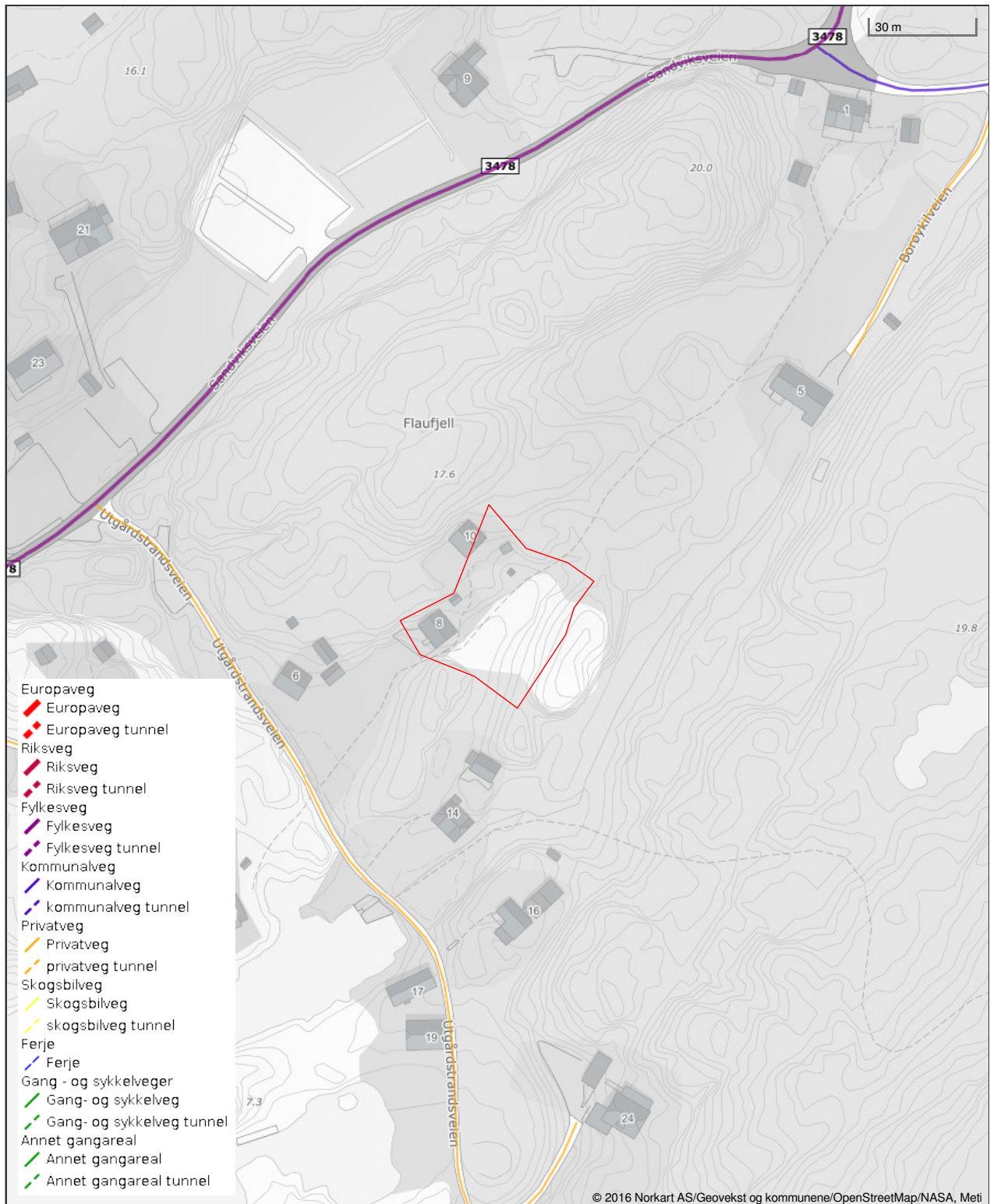
### Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanser / morarente fra tidligere forfalte terminer

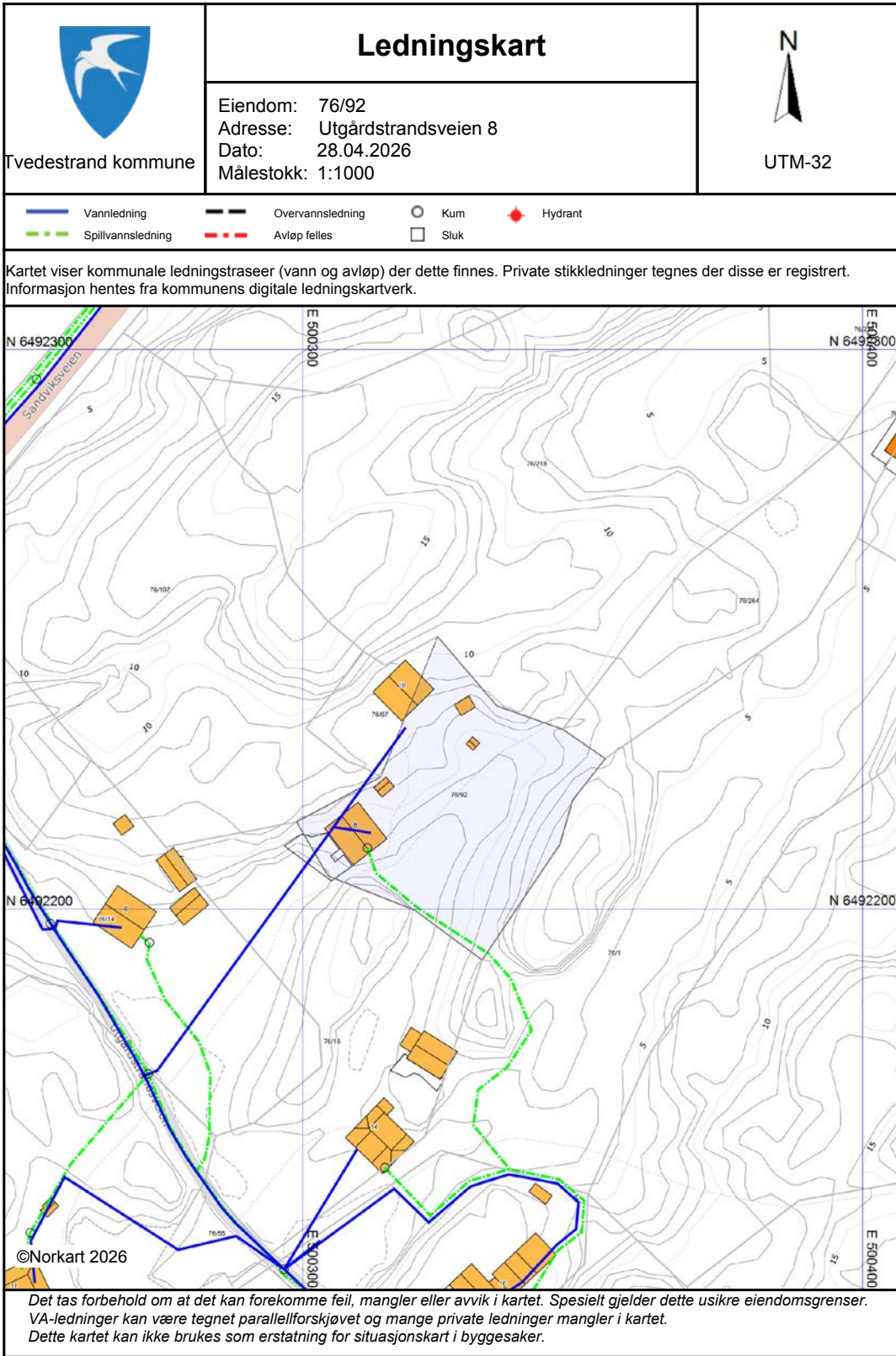
Restanser:



# Vegstatuskart for eiendom 4213 - 76/92//



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.



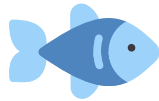


# Nabolagsprofil

Utgårdstrandsveien 8

## Avstand til sjø

79 m



## Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 18 min	🚗
🚍 Grenstøl bussterminal Linje F5	20 min	🚗 15.5 km
🚍 Borøy torv Linje 152	6 min	🚶 0.4 km
🚍 Krokåker Linje 152	8 min	🚶 0.6 km

## Avstand til byer

Tvedestrand	16 min	🚗
Risør	33 min	🚗
Arendal	38 min	🚗
Kristiansand	1 t 18 min	🚗
Skien	1 t 37 min	🚗
Oslo	2 t 56 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Tvedestrand sentrum - Tvedestrand ...	14 min	🚗
🚗 Tvedestrand, Norway	17 min	🚗

## Havner i området



- Hagefjordbrygga  
Drivstoff
- Kilsund Marina  
Drivstoff, matvarer
- Sagesund gjestehavn  
Drivstoff
- Hanthosundet Båthavn

## Aktiviteter

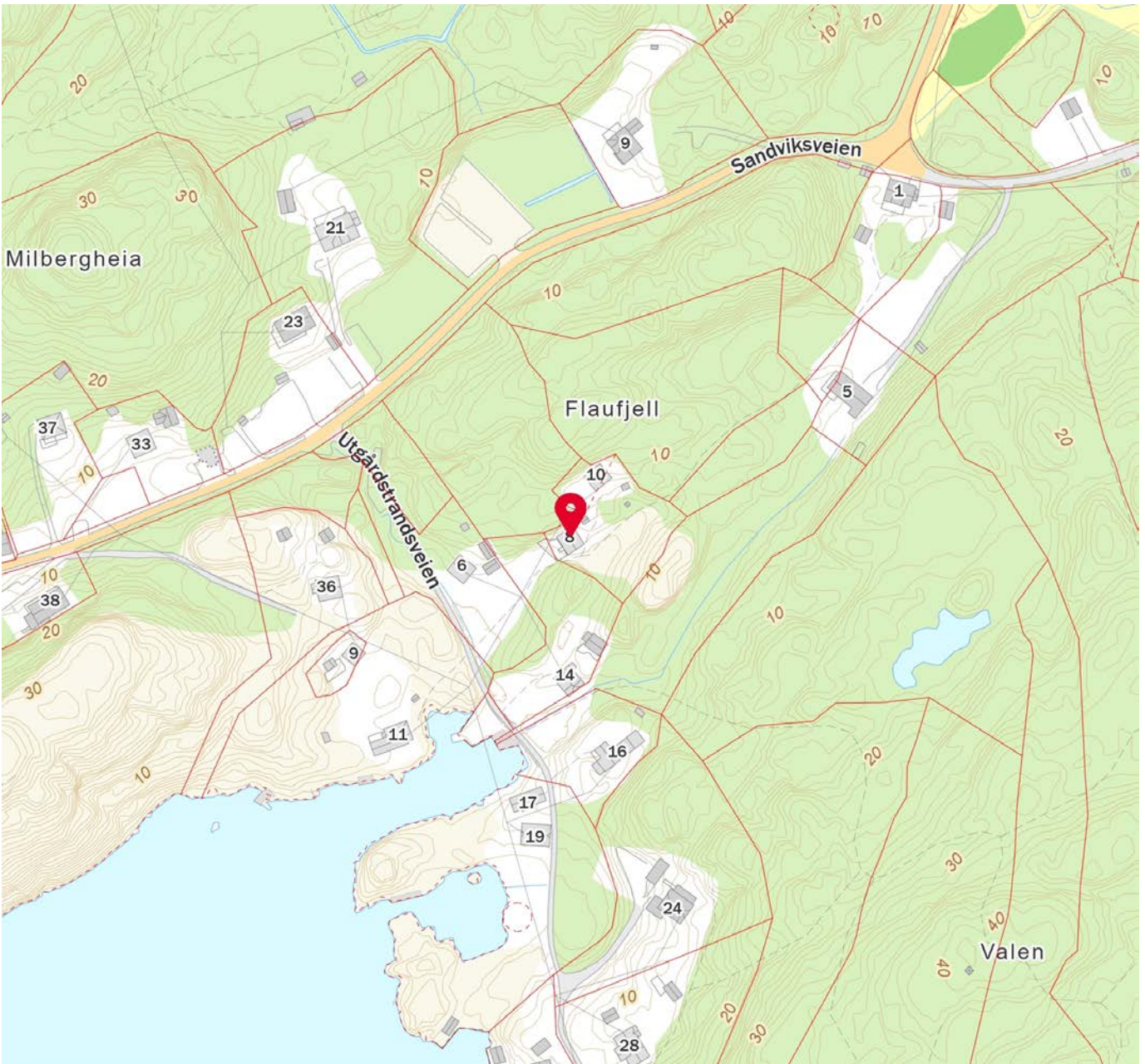
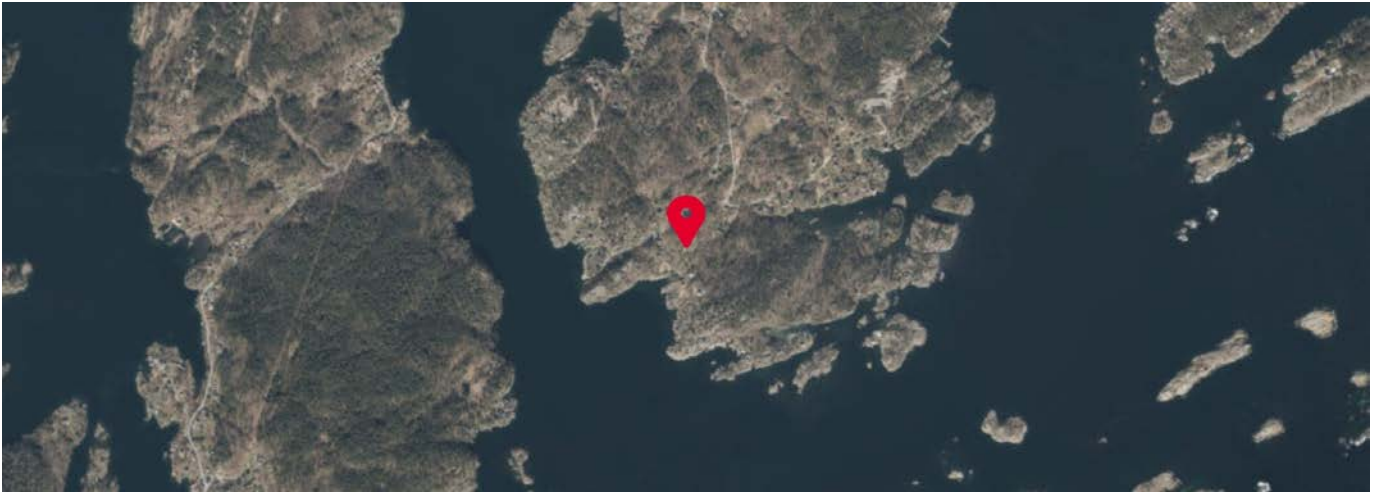
Persøygard bade plass	3 min	🚗
Tjenna Badepark	14 min	🚗
Einarsvika bade plass	19 min	🚗
Nes Verk Golfpark	26 min	🚗
Havgløtt Bad	27 min	🚗
Sørlandet Feriesenter bade plass	27 min	🚗

## Sport

⚽ Dypvåg idretts plass Ballspill, fotball, sandvolleyball	11 min	🚗 10.3 km
⚽ Aktivitetsområde Lyngbakken barne... Ballspill	13 min	🚗 12 km
🏊 Aktivitetshuset	14 min	🚗
🏊 SKY Fitness Tvedestrand	16 min	🚗

## Dagligvare

Coop Extra Tvedestrand PostNord	14 min	🚗 12.4 km
Joker Tvedestrand PostNord	14 min	🚗 12.6 km





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

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



# 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Utgårdstrandsveien 8  
4916 BORØYMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Martine StrandTelefon: 936 15 788  
E-post: martine.strand@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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