

Kirkehamnveien 6, 4432 HIDRASUND

**Flekkefjord/Hidra- Romslig  
fritidsbolig med mange  
muligheter! \*Strandlinje og egen  
brygge**



**aktiv.**





Eiendomsmeglerfullmektig | MNEF

## Christine Bjørnestad

**Mobil** 993 65 298

**E-post** christine.bjornestad@aktiv.no

### Aktiv Sørlandet

Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal. TLF. 38 33 00 99

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 750 000,-  
**Omkostn.:** Kr 95 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 845 100,-  
**Selger:** Jan Egil Larsen

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1933  
**BRA-i/BRA Total** 243/269 kvm  
**Tomtstr.:** 695.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2 (3)  
**Gnr./bnr.** Gnr. 18, bnr. 6  
**Oppdragsnr.:** 1408250148

# Flekkefjord/Hidra- Romslig fritidsbolig med mange muligheter! \*Strandlinje og egen brygge

Fritidsbolig på Hidra med flott beliggenhet like ved sjøen! Boligen er opprinnelig et tidligere forsamlingshus ca. fra 1933 som i senere år har blitt brukt som fritidsbolig. Fra boligen har du nydelig utsikt til skjærgården og egen strandlinje med brygge like over veien. Her er gode bademuligheter, samt mulighet å legge til med mindre båt. Østvendt beliggenhet med greie solforhold og bra med biloppstillingsplass på egen eiendom.

Inneholder:

- 1.etg) Entré, hall m/trapp, wc, kjøkken, stue / storsal.
2. etg) Gang, bad, soverom.
3. etg) Gang, soverom, alkove, stue, bod/hems. Kjeller) Bod.

Kort avstand til Kirkehamn med bl. annet nærbutikk og restaurant. Adkomst med bil fra fastlandet over til Hidrasund med ferje.

Velkommen til visning!



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 51  |
| Egenerklæring .....     | 71  |
| Energiattest .....      | 76  |
| Budskjema .....         | 162 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 243 m<sup>2</sup>

BRA - e: 26 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 269 m<sup>2</sup>

TBA: 25 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller: BRA-e: 26 m<sup>2</sup>. Kjellerareal/Bod.

1. etasje: BRA-i: 136 m<sup>2</sup>. Entré, Hall m/trapp, Wc, Kjøkken, Stue / Storsal.

2. etasje: BRA-i: 34 m<sup>2</sup>. Gang, Bad, Soverom.

3. etasje: BRA-i: 73 m<sup>2</sup>. Gang, Soverom, Alkove, Stue, Bod/Hems.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje: 25 m<sup>2</sup>. Terrasse ved inngangsparti og i bakkant av bygget.

### Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 281 m<sup>2</sup>.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH (12 m<sup>2</sup>) og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bygningstegninger: Det foreligger ikke tegninger.

Generelt: Trappeareal er medregnet areal i alle etasjer.

Hems på eget høydenivå er lagt inn som en del av 3 etasje som S-rom.

Utvendig bod/eldre utedo på ca. 5 kvm er ikke inspisert eller medregnet i arealoversikt.

Brygge på ca. 28 kvm på nedsiden av veien er ikke medregnet i arealoversikt.

Krav for rom til varig opphold: Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? - Ja.

Kommentar: Vinduer er ikke rømningsgodkjente etter dagens forskrifter.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

695.7 m<sup>2</sup>



**Tomtebeskrivelse**

Naturtomt med skrånet terreng og skogholt rundt store deler av eiendommen.

**Beliggenhet**

Fritidsboligen ligger ved Kirkehamnveien på øya Hidra i Flekkefjord kommune. Ligger usjenert til med egen bryggeplass ved fjorden. Eiendommen ligger østvendt og med gode parkeringsmuligheter på egen tomt og er opparbeidet med hage og flere utvendige plataår.

**Adkomst**

Fra Flekkefjord tar du ferjen over fra Kvellandstrand på land til Launes ferjekai på Hidra. Ferjeturen tar ca. 15 min. Fra ferjeleiet til Kirkehamnveien 6 tar det ca. 4 min med bil. (Se kart og ferjerute i finn-annonsen).

**Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og fritidseiendommer.

**Bygningssakkyndig**

Lindesnes Takst AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Når kjøpte du boligen?

- År: 1996.

Hvor lenge har du eid boligen?

- Antall år: 29.

- Antall måneder: 7.

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

- Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Satt inn strøm kontakt på veggen. Arbeid utført av: Flekkefjord Elektro.

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

- Ja. Beskrivelse: Sig fra kjellermur/bod.

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

- Ja. Beskrivelse: Borebiller i kott men har blitt behandlet.

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

- Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Satt inn ny kontakter. Arbeid utført av: Flekkefjord Elektro.

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

- Ja. Beskrivelse: Det foreligger el- tilsynsrapport fra August 2021 hvor el anlegger godkjent.

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

- Ja. Beskrivelse: Borebiller i kott som har blitt behandlet.

### **Innhold**

Fritidsbolig på Hidra med flott beliggenhet like ved sjøen!

Boligen er opprinnelig et tidligere forsamlingshus ca. fra 1933 som i senere år har blitt brukt som fritidsbolig. Fra boligen har du nydelig utsikt til skjærgården og egen strandlinje med brygge like over veien. Her er gode bademuligheter, samt mulighet å legge til med mindre båt. Østvendt beliggenhet med greie solforhold og bra med biloppstillingsplass på egen eiendom.

Inneholder:

1.etg) Entré, hall m/trapp, wc, kjøkken, stue / storsal.

2. etg) Gang, bad, soverom.

3. etg) Gang, soverom, alkove, stue, bod/hems.

Kjeller) Bod.

Kort avstand til Kirkehavn med bl annet nærbutikk og restaurant. Adkomst med bil fra fastlandet over til Hidrasund med ferje.

### **Standard**

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 og TG 3.

Forhold som har fått TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Varmtvannstank)

Eldre VVS tank plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Det er påvist andre avvik:

VVS tank er rusten og av ukjent alder.



Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det må forventes utskifting av tanken den nærmeste tiden.

Avtrekk) - Kjøkken

Eldre ventilator med avtrekk ut i vegg.

Vurdering av avvik:

Det er avvik: Ventilator er av ukjent alder.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Forhold som har fått TG2: AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Taktekking)

Skifertak fra byggeår med undertak av antatt eldre papp og takbord. Yttertak er besiktiget fra bakkenivå og fritidsboligen er høy så inspeksjon har vært begrenset. Skifertakstein har lang levetid men det er viktig å følge med på symptomer som løse eller ujevne stein da det kan være symptom på dårlig festede stein eller sviktende undertak. Eier forteller at det ligger sort papp under skiferstein. Ifølge eier har det enkelte ganger de siste 20 årene vært løse stein men er utbedret omgående. Kvister mot øst har yttertak av båndteking og har ifølge eier referanse år 2000. Ble da utbedret etter stormskade. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Det er avvik:

Ved inspeksjon på kott ved kvister er det funnet noen fuktmerker i og rundt overgang til kvister mot øst.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Tiltak:

Nedløp og beslag)

Dels stålrenner og dels plastrenner. Kvister med båndteking fra år 2000. En pipe har stål pipehatt av ukjent årgang.

Vurdering av avvik:

Det er påvist skader i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag. En pipe har pusset betongoverflate og overgang til skifertak ser noe mangelfull ut.

#### Konsekvens/tiltak

Stigetrinn og plattform for feier må monteres. Det anbefales å montere snøfangere. Overgang betongpipe mot skifertak bør undersøkes nærmere for å unngå eventuelle fuktinnsig til takkonstruksjon. Takrenner og nedløp er enkelte plasser eldre og det må påberegnes utskiftninger av deler av beslag de neste årene.

#### Veggkonstruksjon)

Uisolert bindingsverk i tre med ytterkledning av stående malt trekledning fra byggeår. Kledning er innsisert fra bakkenivå og god og hard overflate. Det er registrert enkelte ujevne skjøter men ellers er kledning uten direkte råteskader. Bemerk at vegger er kun besiktiget fra bakkenivå og vegger er høye så det er begrenset med inspeksjonsmuligheter. Ifølge eier er det foretatt små utskiftninger av enkelte bord det siste halvåret men ellers er kledning fra byggeår. Det er ukjent vindtetting men ingen vindtetting eller sort veggpapp bak kledning. Denne vindtetting er skjult konstruksjon og ukjent kvalitet eller innhold.

#### Vurdering av avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ikke registrert lufting bak ytterkledning for uftgjennomstrømninger. Dette var lite brukt ref. Byggeår. Kledning er fra byggeår og har oppnådd høy alder.

#### Konsekvens/tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det vil være normalt å etablere lufting og ny vindtetting på bindingsverket ved kledningsskifte. Kledning er fra byggeår og det kan ikke utelukkes utskiftninger av deler av kledning de neste årene.

#### Takkonstruksjon/Loft)

Takkonstruksjon av sperrer med bærende undertak av takbord. Bjelker har lang avstand i mellom seg enn etter dagens moduler men normalt ref. byggeår. Det er funnet enkelte misfarginger på undertak og spesielt gjelder dette inne i kott ved kvister. Her er det også registrert fuktmerker enkelte plasser. Store deler av undertak kan lett inspiseres på på skråloft. Enkelte av vindskier og vannbord på taket er nylig skiftet og er ok. Det er funnet spor av borebiller i konstruksjoner men dette har eier utbedret ved påsmurning av Protox behandlingsmiddel for utrydding av disse borebillene. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

#### Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Undertaket er misfarget. Det er enkelte misfarginger på undersiden av undertaket. Dette kan være tidligere misfarginger fra lekkasje fra kvist i år 2000.

#### Konsekvens/tiltak:

Det må foretas nærmere undersøkelser. Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det er viktig med god utlufting i kott og det bør gjennomføres nøyere undersøkelser rundt overganger kvist hovedtak for å sjekke eventuelle dårlige overganger eller løse skiferstein. Eier har nylig giftbehandlet takkonstruksjon for utrydding av borebiller og det er fremlagt dokumentasjon på type middel brukt.

#### Vinduer)

Malte trevinduer med 1 lags glass fra byggeår. Vinduer er nærmere 100 år og har oppnådd høy alder. Enkelte rammer har noe sprekker i seg.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Flere av vinduer kan ikke åpnes. Antas pga. fuktig værklime på befaringsdagen. Det er funnet flere sprukne glass på vinduer og enkelte rammer har noe sprekker i seg. Enkelte vinduer har avflassing i overflater.

Konsekvens/tiltak:

Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Vindusrammer trutner i fuktig klima og rammer må eventuelt høvles for bedre passasje mellom vindus og glassramme. Sprukne glass bør skiftes og viktig med god malingsbeskyttelse utvendig for lengst mulig levetid på vinduer.

Bemerk at det har vært begrenset tilgang for besiktigelse av utvendig vindusflater. Takvindu er av eldre stålramme med enkle glass. Det kan ikke utelukkes utskifting av deler av vinduer de neste årene.

#### Dører)

Malte tredører fra byggeår. Bakdør ved storsal er ikke åpnet de siste 20 år og ikke besiktiget. Enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Bakdør ved storsal er ikke funksjonsprøvd eller besiktiget. Dører er utett og henger noe i karmen.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak. Dører kan justeres og tilføres enkelte pakninger for bedre tetthet. Det må forventes at dører med tiden må skiftes. Etterbehandle dører for lengst mulig levetid.

#### Utvendige trapper)

Betongtrapp av ukjent årstall fra parkering opp til inngangsparti. Enkel tretrapp fra uteområde i sør og opp mot utebod og bakside.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Trapp er av enkel utførelse og eier har nylig lagt ned ekstra forsterkning med terrassebord i første sortering i trinn for litt mer stabilitet. Eldre trinn ligger igjen og er av ukjent kvalitet.

Konsekvens/tiltak:

Tiltak:

Det trengs ikke utbedringer. Det anbefales å lage tykke gjennomgående trinn og noe sterkere vange i trapp for optimalisering av tretrapp. Betongtrapp har flere sprekker i seg og bør etterstøpes eller fuges. Håndløper bør monteres på begge sider av trapp i hagen.



Etasjeskille/gulv mot grunn)

Etasjeskille i tre med bærende gulv i furubord. Gulver er uisolerte og ved punktvis høydesjekk er det avvik på ca 2-3 cm. Dette er normalt mht. alder og byggemåte ref. byggeår i 1933.

Dimensjonering av bjelkelag er ikke etter dagens standard og noe svikt og knirk må påberegnes på gulver.

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ved punktsjekk på gulver er det avvik på ca 20-30 mm gjennom hele rommet.

Konsekvens/tiltak:

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

Radon)

Radonsperre fantes ikke ref. byggeår og det er ikke fremlagt radonmålinger for boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige trapper)

Malte tretrapper fra byggeår. Trapp til hems er løs hemsstige plassert på vegg. Trapper er fra byggeår og er brede og med ok gange. Rekkverk i tre i 2 etasje har høyde på 80 cm.

Vurdering av avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Returrekkverk i 2 etasje har høyde på 80 cm.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverket er såpass lavt at det utifra sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det anbefales å forhøye rekkverk på returrekke opp til minst 90 cm høyde.

Innvendige dører)

Malte tredører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Enkelte dører skrapes i karm og er utett.

Konsekvens/tiltak:

Tiltak:

Det må forventes på slike eldre dører at de er utette og vindskjeve. Dører kan justeres og høvles ved behov.

#### Vannledninger)

Kobberrør som vannforsyning til installasjoner på baderom. Rør i rør ledninger for forsyning til kjøkken. Ifølge eier er rør i rør ledninger fra 2000.

Rør er delvis synlig i kjeller før det ledes videre opp i skjulte konstruksjoner. Kobberrør er av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Kobberrør er av ukjent alder men antatt over 30 år.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Installer Waterguard på utsatte installasjoner.

#### Avløpsrør)

Avløpsrør av plast. Delvis synlig i kjeller.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør i plast har en forventet levetid på ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### Grunnmur og fundamenter)

Grunnmurer og fundament består av tjukke gråsteinsmurer ispedd betongpuss fra byggeår. Det må forventes sprekkdannelser mellom byggelag. Grunnmur mot vest er ikke synlig for inspeksjon.

Det er funnet enkelte sprekkdannelser mellom steiner men ingen klare settinger i grunnmur. Ved høydesjekk på innvendige gulver er det noe avvik på høyder men ikke mer enn normalt for slike eldre boliger.

Vurdering av avvik:

Det er registrert løs puss på muroverflater. Det er registrert enkelte løse betongpuss og noe sprekkdannelser mellom steiner.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak. Overvåk grunnmur jevnlig for forandringer i overflater.

#### Forstøtningsmurer)

Forstøtningsmur i betong ved skille fra hage og ned mot parkeringsplass. stakittrekkverk i tre på topp betongmur på 90 cm høyde.

Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det anbefales å bygge opp rekkverkshøyde til dagens standard på 1 meters høyde.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger)

Avløpsinntak av PVC synlig i kjeller og som går ut til privat septiktank. Vannledning av Plast med synlig inngang i kjeller. Fritidsboligen er tilkoblet offentlig vannforsyning. Stoppekran for vann er etablert utvendig ved parkeringsplass. Vann og avløpsledninger er nye fra utsiden og inn til kjellertilkobling etter 1996. Dette ifølge eier. Det er etablert stakeluke i avløpsrør i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Ledningsnett er mer enn 25 år og oppnådd halvparten av forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

#### Overflater og konstruksjon) - WC 1. etasje

Enkel WC med toalett og vask. Belegg på gulv og panelte vegger.

#### Vurdering av avvik:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler styrt tilluftsventilering. Det er påvist andre avvik:

Belegg er lagt direkte på furugulv og enkelte overganger har buler og er skarpe.

#### Konsekvens/tiltak

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Viktig å følge med på beleggkanter for sjekk av sprekker. Det anbefales å installere Waterguard på utsatte installasjoner for å unngå at eventuelle lekkasjevann trenger inn i tilliggende konstruksjoner.

#### Overflater og innredning) - Kjøkken

Kjøkken med beiset overflate og laminat benkeplate. Hvitevarer av kjøleskap og komfyr.

#### Vurdering av avvik:

Det er påvist at overflater har noe skader. Benkeplate har noen små skader rundt komfyr.

#### Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det anbefales at benkeplate forsegles med silikon el. for å unngå fuktinntrengning i plate.

#### Overflater vegger og himling) - Bad 2. etasje

Det er ferdigmalte panelplater på vegger og panel i tak. Panelplater på vegger er ifølge eier monterte i 2000.

Vurdering av avvik:

Det er uegnede materialer i våtsoner. Panelplater er ikke egnet til bruk i våtsoner.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Det anbefales å forsegle plater med egnet materiale i våtsoner som rundt toalett og servant. Panelplater kan swelle og motta fukt ved vannsøl direkte på vegg.

Overflater Gulv) - Bad 2. etasje

Belegg på gulv med oppkant bak panelplater. Gulvet er flatt med sluk under dusjkabinett og med oppkant ved dør på 50 mm.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket. Det trenger ikke utbedringstiltak på gulvet . Baderommet er forholdsvis lite og oppkant er på 5 cm. Lekkasjevann vil renne til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt) - Bad 2. etasje

Belegg fra 2000 som synlig membran. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse men belegg er synlig for inspeksjon til en hver tid.

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av membran.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak. Innhent dokumentasjon om mulig.

Ventilasjon) - Bad 2. etasje

Veggmontert ventil i baderommet.

Vurdering av avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l

Forhold som har fått TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Pipe og ildsted)

Det er etablert 2 stk. piper i fritidsboligen men ingen av disse har vært i bruk så lenge nåværende eier har eid boligen. (1996). Piper er mursteinspiper uten innerrør og med en rekke ovner etablert i de forskjellige rom.



Vurdering av avvik:

Det er avvik: Ovner og piper har ikke vært i bruk på 29 år.

Konsekvens/tiltak

Tiltak: Det må gjennomføres tilsyn av feier eller brannvernsmyndigheter for godkjenning av piper og fyringsplasser. Det må ikke fyres i piper før dette tilsynet er gjennomført og piper /ildsteder er blitt godkjent.

Rom Under Terreng)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller med synlige betong og gråsteinsmurer. Betonggulv som er meislet opp for legging av nye avløp og vannledninger.

Alle overflater er synlige for inspeksjon og det er ingen treverk i rommet annet enn himling.

Vurdering av avvik:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Kjeller har fuktinnsig både på vegger og gulv.

Konsekvens/tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Kjellerrom kan kun brukes til lagerrom da det er fukt i bakvegg og gulver. Ved endret bruk til oppholdsrom må større tiltak utføres som utvendig drenering av murer. Dreneringsarbeider er tilnærmet umulig å utføre og fuktinnsig i kjellerrom må forventes.

Kostnadsestimat ikke satt.

Se også punkt drenering og rom terrengforhold.

Drenering)

Drenering er fra byggeår eller fraværende. Det er funnet vanninnsig i bakkant av kjellervegger. Drenering fungerer ikke og det er store kostbare tiltak som må gjøres for å oppnå tørr kjeller.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'.

Vurdering av avvik:

Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Terrengforhold)

Skrånende terreng med romslig plen. Naturtomt og skogholt mot resterende sider.

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik:

Bolig ligger mot skrånende terreng med gangveier i tre i ca. 1 meters bredde langs hele boligen. Skrånende terreng innenfor gangveier. Tilsig av vann mot grunnmur må forventes.

Konsekvens/tiltak:

Andre tiltak:

Tiltak er svært vanskelig å utføre og det må forventes fuktpress mot grunnmur fra terreng bak bolig.

TGUI: KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Septiktank)

Septiktank er plassert på egen tomt ved parkeringsplass. Er av ukjent alder.

Septiktank er ikke inspisert men ifølge eier fungerer septiktank slik som den skal.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Utdrag fra tilstandsrapport (kommentar fra takstmann):

Nåværende eier har eid boligen siden 1996 og det er gjort flere oppgraderinger de siste 25-30 årene og det kan navnes nytt bad i 2. etasje samt skifte av utvendige vann og avløpsledninger.

Det er også byttet tak på kvister og nye gulv i stuer samt himling i stue i storsal. Dette etter stormskade i 2000. Ellers er de fleste overflater fra byggeår i 1933. Overflater som utvendig kledning, vinduer og tak har oppnådd høy alder og det må forventes flere oppgraderinger den neste tiden men tidspunkt kan ikke settes eksakt.

Tilbygg / modernisering:

Modernisering - (2000) Nytt innvendig gulv i stue 3. etasje og i storsal etter vannlekkasje. Også ny himling i storsal.

Modernisering - (2000) Ny utvendig båndteking på kvister etter storm.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Ikke innlagt fiber.

### **Parkering**

Parkering på egen eiendom.

### **Solforhold**

Østvendt beliggenhet.

### Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Piper og ildsteder har ikke vært i bruk de siste 25 år og må ikke brukes før branntilsyn med godkjenninger.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Rød

### Info 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.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 750 000

### Kommunale avgifter (2024)

Kr 6 137

### Info kommunale avgifter

I de kommunale avgiftene inngår vann (egen vannmåler) og eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Renovasjon fra IRS kommer i tillegg:  
Slamgebyr fritid kr. 708,- i året.  
Hytterrenovasjon kr. 2045,- i året.

#### **Eiendomsskatt (2024)**

Kr 5 072

#### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt inngår i de kommunale avgiftene.

#### **Formuesverdi sekundær (2023)**

Kr 312 689

#### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og evt. abonnement til tv og internett.  
(I tillegg vil det forekomme kostnader tilknyttet ferjeovergang fra fastlandet).

#### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 18, bruksnummer 6 i Flekkefjord kommune.

#### **Offentligrettslig pålegg**

1920/900062-1/41 01.06.1920 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4207 GNR: 18

BNR: 4

2020/1368282-1/200 01.01.2020

00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1004 GNR: 18 BNR: 6

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

1920/900062-1/41 01.06.1920 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4207 GNR: 18

BNR: 4

2020/1368282-1/200 01.01.2020

00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1004 GNR: 18 BNR: 6

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver for fritidsboligen, heller ikke bygningstegninger.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger tillatelse fra kommunen for gjenoppbygging av landingsbrygge, datert 21.10.2014. Det foreligger ferdigattest for tiltaket, datert 12.02.2015.

**Vei, vann og avløp**

Offentlig vei og vann. Privat avløp med septiktank.

**Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger delvis under kystsoneplanen herunder for bevaring av kulturmiljø.

Se vedlagt reguleringsplan og planopplysninger i salgsoppgaven.

**Adgang til utleie**

Ingen egen utleiedel.

**Legalpant**

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

**Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

**Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

**Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.



## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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 megler. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 750 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

93 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

95 100 (Omkostninger totalt)  
111 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
113 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 845 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 861 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 863 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 95 100

### **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. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **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 dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

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

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Kommunale opplysninger

7 900 Oppgjørsvederlag

16 550 Stor markedspakke + Aktiv treff

1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 550 Tilretteleggingsgebyr

2 500 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 160 750

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 12 500 for utført arbeid.

### **Oppdragsansvarlig**

Christine Bjørnstad

Eiendomsmeglerfullmektig | MNEF.

Tlf: 993 65 298.

christine.bjornstad@aktiv.no

### **Ansvarlig megler**

Torstein Hellestøl

Partner / Eiendomsmegler.

Tlf: 995 44 665.

torstein.hellestol@aktiv.no

Sør-Vest Megleren AS, Fiboveien 2 A

4580 Lyngdal

Tlf: 383 30 099

### **Salgsoppgavedato**

18.06.2025



































Toalettrom i 1. etasje med servant og wc  
og bad i 2. etasje med servant, wc og  
dusjkabinett.





















I boligen er det 2 soverom, samt sovealkove  
innredet med overnattingsplass.  
(Sovealkove s. 38)

I tillegg er det også bod/hems med  
adkomst ved hjelp av stige.  
(Bod/hems s. 39)





























## BEWIJS VAN AUTHENTICITEIT

Type verlichtingsornament: Chandelier

Fabricaat: 8+4 lights

Uitvoering: Marie Theresa

Kristalkwaliteit: christol

Datum: 19 December 2011

**1 jaar garantie**



Garantie is niet van toepassing indien schade is ontstaan door ondeskundig gebruik en indien er door derden reparaties werden verricht. E.e.a. ter beoordeling van uw leverancier.

(Authentisitet lysekrone i trappegang)



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Vedlegg



# Tilstandsrapport

📍 Kirkehamnveien 6, 4432 HIDRASUND

📖 FLEKKEFJORD kommune

# gnr. 18, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 269 m<sup>2</sup> BRA-i: 243 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.06.2025

Rapportdato: 04.06.2025

Oppdragsnr.: 20835-1054

Referansenummer: RM1037

Autorisert foretak: Lindesnes Takst AS

Vår ref: Leif



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

## Norsk takst

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



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

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

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



### Rapportansvarlig

Leif Arne Vinsjevik

Uavhengig Takstingeniør

leif@lindesnestakst.no

412 30 081





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen ligger ved Kirkehamnveien på øya Hidra i Flekkefjord kommune. Ligger usjenert til med egen bryggeplass ved fjorden.  
Eiendommen ligger østvendt og med gode parkeringsmuligheter på egen tomt og er opparbeidet med hage og flere utvendige platåer.

Fritidsboligen er ett tidligere grendehus/forsamlingshus og inneholder storsal i 1 etasje.

Rapporten er en oppdatert rapport fra 2022 og med ny befaring 4 Juni 2025.

Nåværende eier har eid boligen siden 1996 og det er gjort flere oppgraderinger de siste 25-30 årene og det kan navnes nytt bad i 2 etasje samt skifte av utvendige vann og avløpsledninger.  
Det er også byttet tak på kvister og nye gulver i stuer samt himling i stue i storsal. Dette etter stormskade i 2000.

Ellers er de fleste overflater fra byggeår i 1933.  
Overflater som utvendig kledning, vinduer og tak har oppnådd høy alder og det må forventes flere oppgraderinger den neste tiden men tidspunkt kan ikke settes eksakt.

- God utsikt over fjorden og det medfølger tomt helt ned til sjøen med egen brygge.
- Usjenert beliggenhet.
- Eldre bolig med sjel og sjarm
- 2 soverom og sovealkover i 3 etasje.
- Nye båndteking og gulver i stuer.

Ta gjerne kontakt med undertegnede på tlf. 4123 0081, eller på mail [leif@lindesnestakst.no](mailto:leif@lindesnestakst.no) for utfyllende informasjon om rapporten.

Lykke til på visning.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

## Nevneverdige sammendrag av avvik TG2:

- Enkelte settingsskader i utvendig betongtrapp
- Små skjevheter og knirk i innvendige etasjeskille må påberegnes.
- Det er fuktinntrengning i kjellerrom.
- Rekkverk i trapp er for lavt etter dagens forskrifter.
- Vinduer og dører av eldre årgang har enkelte knekte glass.
- Vinduer er ikke rømningsgodkjente etter dagens forskrifter
- Det er enkelte fuktsymptomer i undertak på kott i 3 etasje.
- Utvendige overflater stort sett fra byggeår.

## Avvik TG3:

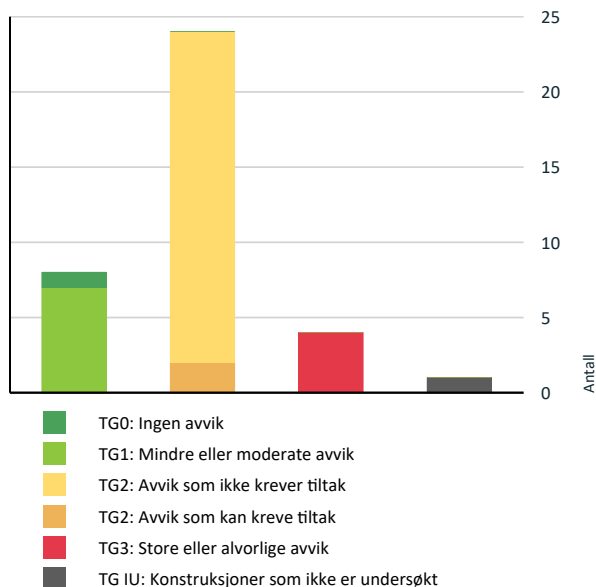
- Piper og ildsteder har ikke vært i bruk de siste 25 år og må ikke brukes før branntilsyn med godkjenninger.
- Drenering, terreng og rom under terreng har avvik.

Viktig momenter for interesserte kan være:

- Rikelig med parkeringsmuligheter på egen tomt

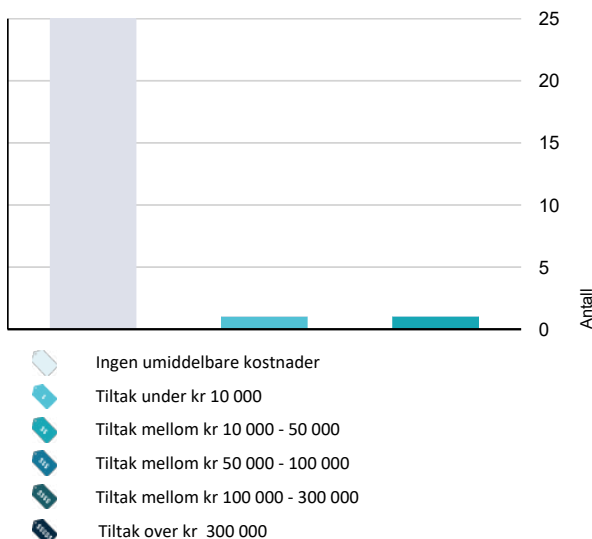
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten inneholder komplet tilstandsvurdering av fritidsbolig i Kirkehamn på øya Hidra i Flekkefjord Kommune. Det er foretatt fuktsøking på utsatte plasser med Protimeter, spesielt i våtsoner på våtrom. Areal og høydemålinger er utført med lasermåler. Referanse er byggeår og eventuelle moderniseringer som er oppgitt i rapporten. Rapporten baserer seg på bakgrunn av befaring og kommunale opplysninger. Tilstandsrapporten gjelder for bruk av boligen på befaringsdagen

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

|                                                           |                             |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! Utvendig > Utvendige trapper                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Radon                                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Innvendige trapper                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Innvendige dører                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Vannledninger                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Spesialrom > Etasje 1 > Wc > Overflater og konstruksjon | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon                   | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1933

**Kommentar**  
Ifølge eier.

**Anvendelse**  
Fritid.

**Standard**  
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                                                  |
|------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2000 | Modernisering | Nytt innvendig gulv i stue 3 etasje og i storsal etter vannlekkasje. Også ny himling i stor sal. |
| 2000 | Modernisering | Ny utvendig båndteking på kvister etter storm.                                                   |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Skifertak fra byggeår med undertak av antatt eldre papp og takbord. Yttertak er besikket fra bakkenivå og fritidsboligen er høy så inspeksjon har vært begrenset.

Skifertakstein har lang levetid men det er viktig å følge med på symptomer som løse eller ujevne stein da det kan være symptom på dårlig festede stein eller sviktende undertak.

Eier forteller at det ligger sort papp under skiferstein.

Ifølge eier har det enkelte ganger de siste 20 årene vært løse stein men er utbedret omgående.

Kvister mot øst har yttertak av båndteking og har ifølge eier referanse år 2000. Ble da utbedret etter stormskade.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
- Det er avvik:

Ved inspeksjon på kott ved kvister er det funnet noen fuktmerker i og rundt overgang til kvister mot øst.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tiltak:

Skiferstein er tilnærmet vedlikeholdsfritt men tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Fuktmerker er antatt fra tidligere utettheter og virker tørr på befaringsdagen.

Undertak er synlig for inspeksjon og bør jevnlig overvåkes for fuktsymptomer.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Nedløp og beslag

Dels stålrenner og dels plastrenner.  
Kvister med båndteking fra år 2000.  
En pipe har stål pipehatt av ukjent årgang.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

En pipe har pusset betongoverflate og overgang til skifertak ser noe mangelfull ut.

#### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Det anbefales å montere snøfangere.

Overgang betongpipe mot skifertak bør undersøkes nærmere for å unngå eventuelle fukttinnsig til takkonstruksjon.

Takrenner og nedløp er enkelte plasser eldre og det må påberegnes utskiftninger av deler av beslag de neste årene.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Veggkonstruksjon

Uisolert bindingsverk i tre med ytterkledning av stående malt trekledning fra byggeår.

Kledning er innsisert fra bakkenivå og god og hard overflate. Det er registrert enkelte ujevne skjører men ellers er kledning uten direkte råteskader.

Bemerket at vegger er kun besikket fra bakkenivå og vegger er høye så det er begrenset med inspeksjonsmuligheter.

Ifølge eier er det foretatt små utskiftninger av enkelte bord det siste halvåret men ellers er kledning fra byggeår.

Det er ukjent vindtetting men ingen vindtetting eller sort veggpapp bak kledning. Denne vindtetting er skjult konstruksjon og ukjent kvalitet eller innhold.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ikke registrert lufting bak ytterkledning for luftgjennomstrømninger. Dette var lite brukt ref. Byggeår.  
Kledning er fra byggeår og har oppnådd høy alder.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det vil være normalt å etablere lufting og ny vindtetting på bindingsverket ved kledningsskifte.  
Kledning er fra byggeår og det kan ikke utelukkes utskiftninger av deler av kledning de neste årene.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjon av sperrer med bærende undertak av takbord.  
Bjelker har lang avstand i mellom seg enn etter dagens moduler men normalt ref. byggeår.

Det er funnet enkelte misfarginger på undertak og spesielt gjelder dette inne i kott ved kvister. Her er det også registrert fuktmerker enkelte plasser. Store deler av undertak kan lett inspiseres på på skråloft.

Enkelte av vindskier og vannbord på taket er nylig skiftet og er ok.

Det er funnet spor av borebiller i konstruksjoner men dette har eier utbedret ved påsmurning av Prottox behandlingsmiddel for utrydding av disse borebillene.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Det er enkelte misfarginger på undersiden av undertaket. Dette kan være tidligere misfarginger fra lekkasje fra kvist i år 2000.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er viktig med god utlufting i kott og det bør gjennomføres nøyere undersøkelser rundt overganger kvist hovedtak for å sjekke eventuelle dårlige overganger eller løse skiferstein.

Eier har nylig giftbehandlet takkonstruksjon for utrydding av borebiller og det er fremlagt dokumentasjon på type middel brukt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 1 lags glass fra byggeår.  
Vinduer er nærmere 100 år og har oppnådd høy alder.  
Enkelte rammer har noe sprekker i seg.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne

Flere av vinduer kan ikke åpnes. Antas pga. fuktig værklime på befaringsdagen.

Det er funnet flere sprukne glass på vinduer og enkelte rammer har noe sprekker i seg.

Enkelte vinduer har avflassinger i overflater.

## Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vindusrammer trutner i fuktig klima og rammer må eventuelt høvles for bedre passasje mellom vindus og glassramme.

Sprukne glass bør skiftes og viktig med god malingsbeskyttelse utvendig for lengst mulig levetid på vinduer. Bemerker at det har vært begrenset tilgang for besiktigelse av utvendig vindusflater.

Takvindu er av eldre stålramme med enkle glass.

Det kan ikke utelukkes utskifting av deler av vinduer de neste årene.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Dører

Malte tredører fra byggeår.

Bakdør ved storsal er ikke åpnet de siste 20 år og ikke besiktiget.

Enkel kjellerdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Bakdør ved storsal er ikke funksjonsprøvd eller besiktiget.

Dører er utett og henger noe i karmen.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Dører kan justeres og tilføres enkelte pakninger for bedre tetthet.

Det må forventes at dører med tiden må skiftes.

Etterbehandle dører for lengst mulig levetid.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/ gangbane i tre mot vest.

Terrassebord ser ok ut og ifølge eier er terrassebord lagt nye i 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## TG 2 Utvendige trapper

Betongtrapp av ukjent årstall fra parkering opp til inngangsparti.

Enkel tretrapp fra uteområde i sør og opp mot utebod og bakside.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp er av enkel utførelse og eier har nylig lagt ned ekstra forsterkning med terrassebord i første sortering i trinn for litt mer stabilitet.  
Eldre trinn ligger igjen og er av ukjent kvalitet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det trengs ikke utbedringer. Det anbefales å lage tykke gjennomgående trinn og noe sterkere vange i trapp for optimalisering av tretrapp.

Betongtrapp har flere sprekker i seg og bør etterstøpes eller fuges.  
Håndløper bør monteres på begge sider av trapp i hagen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNSENDIG

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Overflater

Gulver bestående av furugulv enten fra byggeår eller fra år 2000. Gulver i stue 3 etasje og storsal samt hall er nye i 2000 grunnet vannlekkasje fra taket.

Vegger bestående av trepanel fra byggeår.

Himling av trepanel og malte himlingsplater fra byggeår eller år 2000.

Overflater er godt ivarett gjennom årene.

## 1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre med bærende gulv i furubord.

Gulver er isolerte og ved punktvis høydesjekk er det avvik på ca 2-3 cm. Dette er normalt mht. alder og byggemåte ref. byggeår i 1933.

Dimensjonering av bjelkelag er ikke etter dagens standard og noe svikt og knirk må påberegnes på gulver.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved punktvis sjekk på gulver er det avvik på ca 20-30 mm gjennom hele rommet.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 TG 2 Radon

Radonsperre fantes ikke ref. byggeår og det er ikke fremlagt radonmålinger for boligen.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 TG 3 Pipe og ildsted

Det er etablert 2 stk. piper i fritidsboligen men ingen av disse har vært i bruk så lenge nåværende eier har eid boligen. (1996).

Piper er mursteinspiper uten innerrør og med en rekke ovner etablert i de forskjellige rom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ovner og piper har ikke vært i bruk på 29 år.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjennomføres tilsyn av feier eller brannvernsmyndigheter for godkjenning av piper og fyringsplasser.

Det må ikke fyres i piper før dette tilsynet er gjennomført og piper /ildsteder er blitt godkjent.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjeller med synlige betong og gråsteinsmur.

Betonggulv som er meislet opp for legging av nye avløp og vannledninger.

Alle overflater er synlige for inspeksjon og det er ingen treverk i rommet annet enn himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Kjeller har fuktinnslag både på vegger og gulv.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kjellerrom kan kun brukes til lagerrom da det er fukt i bakvegg og gulver. Ved endret bruk til oppholdsrom må større tiltak utføres som utvendig drenering av mur.

Dreneringsarbeider er tilnærmet umulig å utføre og fuktinnslag i kjellerrom må forventes.

Kostnadsestimat ikke satt.

Se også punkt drenering og rom terrengforhold.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 TG 2 Innvendige trapper

Malte tretrapper fra byggeår.

Trapp til hems er løs hemsstige plassert på vegg.

Trapper er fra byggeår og er brede og med ok gange.

Rekkverk i tre i 2 etasje har høyde på 80 cm.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Returrekkverk i 2 etasje har høyde på 80 cm.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det utfra sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det anbefales å forhøye rekkverk på returrekke opp til minst 90 cm høyde.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 TG 2 Innvendige dører

Malte tredører fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører skraper i karm og er utett.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må forventes på slike eldre dører at de er utette og vindskjeve.

Dører kan justeres og hølves ved behov.



# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## VÅTROM

### ETASJE 2 > BAD

#### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Det er ferdigmalte panelplater på vegger og panel i tak. Panelplater på vegger er ifølge eier monterte i 2000..

Årstall: 2000 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Panelplater er ikke egnet til bruk i våtsoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Det anbefales å forsegle plater med egnet materiale i våtsoner som rundt toalett og servant. Panelplater kan svelle og motta fukt ved vannspøl direkte på vegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### ETASJE 2 > BAD

#### 1 TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv med oppkant bak panelplater. Gulvet er flatt med sluk under dusjkabinett og med oppkant ved dør på 50 mm.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet flatt.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det trenger ikke utbedringstiltak på gulvet. Baderommet er forholdsvis lite og oppkant er på 5 cm. Lekkasjevann vil renne til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### ETASJE 2 > BAD

#### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg fra 2000 som synlig membran. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse men belegg er synlig for inspeksjon til en hver tid.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av membran.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### ETASJE 2 > BAD

#### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap, dusjkabinett samt toalett. Normal aldersslitasje må forventes.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

### ETASJE 2 > BAD

#### 1 TG 2 Ventilasjon

Veggmontert ventil i baderommet.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### ETASJE 2 > BAD

#### 1 TG 1 Fukt i tilleggende konstruksjoner

Det er foretatt hullboring i vegg i gang bak dusjkabinett. Det er ikke funnet fukt eller råtesymptomer i vegg.

## KJØKKEN

### ETASJE 1 > KJØKKEN

#### 1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med beiset overflate og laminat benkeplate. Hvitevarer av kjøleskap og komfyr.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Benkeplate har noen små skader rundt komfyr.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det anbefales at benkeplate forsegles med silikon el. for å unngå fuktinntrengning i plate.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### ETASJE 1 > KJØKKEN

#### 1 TG 2 Avtrekk

Eldre ventilator med avtrekk ut i vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator er av ukjent alder.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## SPESIALROM

### ETASJE 1 > WC

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Enkel WC med toalett og vask.  
Belegg på gulv og panelte vegger.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler styrt tilluftsventilering.
- Det er påvist andre avvik:

Belegg er lagt direkte på furugulv og enkelte overganger har buler og er skarpe.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Viktig å følge med på beleggkanter for sjekk av sprekker. Det anbefales å installere Waterguard på utsatte installasjoner for å unngå at eventuelle lekkasjevann trenger inn i tilliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Kobberrør som vannforsyning til installasjoner på badetrom.  
Rør i rør ledninger for forsyning til kjøkken. Ifølge eier er rør i rør ledninger fra 2000.  
Rør er delvis synlig i kjeller før det ledes videre opp i skjulte konstruksjoner.  
Kobberrør er av ukjent alder.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Kobberrør er av ukjent alder men antatt over 30 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Installer Waterguard på utsatte installasjoner.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Delvis synlig i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør i plast har en forventet levetid på ca. 50 år.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i fritidsboligen. Dette er normalt ref. byggeår.

#### TG 2 Varmtvannstank

Eldre VVS tank plassert i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er påvist andre avvik:

VVS tank er rusten og av ukjent alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det må forventes utskifting av tanken den nærmeste tiden.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

#### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med el-skap med skrusikringer og god kursoversikt.  
Det foreligger el-tilsynsrapport fra August 2021 hvor el anlegg er godkjent.

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

#### TG 0 Branntekniske forhold



# Tilstandsrapport

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

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

Det er innkjøpt to nye brannslukningsapparat i 2022 og det er minst 1 røykvarsler i hver etasje.

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

## TOMTEFORHOLD

### TG 1 Byggegrunn

Byggegrunn er skjult men antatt av fjell og oppfylte løsmasser. Det er ingen symptomer på sprekker i grunnmur eller utsig av masser.

### TG 3 Drenering

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

Drenering er fra byggeår eller fraværende. Det er funnet vanninnslag i bakkant av kjellervegger. Drenering fungerer ikke og det er store kostbare tiltak som må gjøres for å oppnå tørr kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er kun en liten del av fritidsboligen som har kjeller og denne må anses som lagerrom/bod da den er utett og fuktig. Dreneringsarbeider anses som tilnærmet umulig å utføre og det må forventes tilsig av vann inn mot kjellermurer.

Kostnadsestimat ikke satt da fullt ut dreneringsarbeider er tilnærmet ikke mulig.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og fundament består av tynne gråsteinsmurer ispedd betongpuss fra byggeår. Det må forventes sprekke-dannelser mellom byggelag. Grunnmur mot vest er ikke synlig for inspeksjon. Det er funnet enkelte sprekke-dannelser mellom steiner men ingen klare settinger i grunnmur. Ved høydesjekk på innvendige gulver er det noe avvik på høyder men ikke mer enn normalt for slike eldre boliger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på mureoverflater.

Det er registrert enkelte løse betongpuss og noe sprekke-dannelser mellom steiner.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Overvåk grunnmurer jevnlig for forandringer i overflater

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i betong ved skille fra hage og ned mot parkeringsplass. stakittrekkeverk i tre på topp betongmur på 90 cm høyde.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det anbefales å bygge opp rekkverkshøyde til dagens standard på 1 meters høyde.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 3 Terrengforhold

# Tilstandsrapport

Skrånende terreng med romslig plen. Naturtomt og skogholt mot resterende sider.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bolig ligger mot skrånende terreng med gangveier i tre i ca. 1 meters bredde langs hele boligen. Skrånende terreng innenfor gangveier. Tilsig av vann mot grunnmur må forventes.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak er svært vanskelig å utføre og det må forventes fuktpress mot grunnmur fra terreng bak bolig

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



TG 2

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsinntak av PVC synlig i kjeller og som går ut til privat septiktank. Vannledning av Plast med synlig inngang i kjeller. Fritidsboligen er tilkoblet offentlig vannforsyning. Stoppekran for vann er etablert utvendig ved parkeringsplass. Vann og avløpsledninger er nye fra utsiden og inn til kjellertilkobling etter 1996. Dette ifølge eier. Det er etablert stakeluke i avløpsrør i kjeller.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Ledningsnett er mer enn 25 år og oppnådd halvparten av forventet levetid.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



TG IU

## Septiktank

Septiktank er plassert på egen tomt ved parkeringsplass. Er av ukjent alder.

Septiktank er ikke inspisert men ifølge eier fungerer septiktank slik som den skal.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

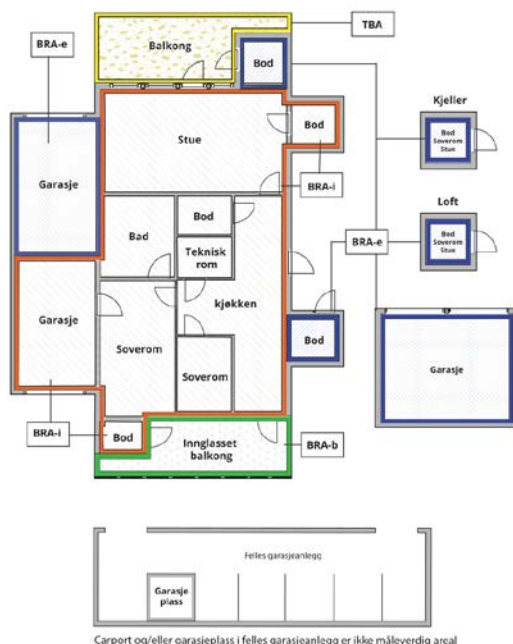
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

## Fritidsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Etasje 1       | 136                           |                             |                            | 136 | 25                              |                             | 136             |
| Etasje 2       | 34                            |                             |                            | 34  |                                 |                             | 34              |
| Etasje 3       | 73                            |                             |                            | 73  |                                 | 12                          | 85              |
| Kjeller        |                               | 26                          |                            | 26  |                                 |                             | 26              |
| <b>SUM</b>     | <b>243</b>                    | <b>26</b>                   |                            |     | <b>25</b>                       | <b>12</b>                   | <b>281</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>269</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                       | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|--------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje 1 | Entré, Hall m/trapp, Wc, Kjøkken, Stue / Storsal |                             |                            |
| Etasje 2 | Gang, Bad, Soverom                               |                             |                            |
| Etasje 3 | Gang, Soverom, Alkove, Stue, Bod                 |                             |                            |
| Kjeller  |                                                  | Bod                         |                            |

### Kommentar

Trappeareal er medregnet areal i alle etasjer.

Hems på eget høydenivå er lagt inn som en del av 3 etasje som S-rom.

Utvendig bod/eldre utedo på ca. 5 kvm er ikke innsisert eller medregnet i arealoversikt.

Brygge på ca. 28 kvm på nedsiden av veien er ikke medregnet i arealoversikt.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Vinduer er ikke rømningsgodkjente etter dagens forskrifter.

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

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

|                     | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---------------------|------------|------------|
| <b>Fritidsbolig</b> | 233        | 36         |



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 04.6.2025 | Leif Arne Vinsjevik | Takstingeniør |
|           | Jan Egil Larsen     | Kunde         |
| 09.2.2022 | Jan Egil Larsen     | Kunde         |
|           | Leif Arne Vinsjevik | Takstmann     |

## Matrikkeldata

| Kommune                                 | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|-----------------------------------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 4207 FLEKKEFJORD                        | 18   | 6    |      | 0    | 1559.2 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b><br>Kirkehamnveien 6      |      |      |      |      |                       |                            |            |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Larsen Jan Egil |      |      |      |      |                       |                            |            |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Fritidsboligen ligger i Kirkehamnveien på øya Hidra i Flekkefjord Kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

### Regulering

Ligger under kystsoneplanen herunder bevaring av kulturmiljø.

### Om tomten

Tomten ligger i skrånende terreng like ved Kirkehamn og med egen bryggetomt ved sjøen.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 300 000  | 1996 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato       | Kommentar                    | Status    | Sider | Vedlagt |
|---------------|------------|------------------------------|-----------|-------|---------|
| Egenerklæring | 07.07.2021 | OK. Erklæring fra Juli 2021. | Innhentet |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar                                                                                                     |
|---------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1       | 17.02.2022 |                                                                                                               |
| 2       | 04.06.2025 | Rapporten er en oppdatert versjon hvor første befaring var 9 Februar 2022. Ny befaring foretatt 4 Juni 2025 . |
| 3       | 18.06.2025 |                                                                                                               |

For gyldighet på rapporten se forside



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RM1037>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                                                         |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Meglerfirma                                                                                             |                 |
| Aktiv EM Sørlandet                                                                                      |                 |
| Oppdragsnr.                                                                                             |                 |
| 1408250148                                                                                              |                 |
| Selger 1 navn                                                                                           | Selger 2 navn   |
| Guistina Jemma Larsen                                                                                   | Jan Egil Larsen |
| Gateadresse                                                                                             |                 |
| Kirkehamnveien 6                                                                                        |                 |
| Poststed                                                                                                | Postnr          |
| HIDRASUND                                                                                               | 4432            |
| Er det dødsbo?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                   |                 |
| Avdødes navn                                                                                            |                 |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja        |                 |
| Hjemmelshavers navn                                                                                     |                 |
| Jan Egil Larsen                                                                                         |                 |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                 |
| Når kjøpte du boligen?                                                                                  |                 |
| År                                                                                                      | 1996            |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                                                          |                 |
| Antall år                                                                                               | 29              |
| Antall måneder                                                                                          | 7               |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?<br><input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja     |                 |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?                                         |                 |
| Forsikringsselskap                                                                                      |                 |
| Polise/avtalnr.                                                                                         |                 |

Document reference: 1408250148

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

|                  |                                  |
|------------------|----------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært               |
| Beskrivelse      | Satt inn strøm kontakt på veggen |
| Arbeid utført av | Flekkefjord Elektro              |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

|      |     |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |                        |
|-------------|------------------------|
| Beskrivelse | Sig fra kjellermur/bod |
|-------------|------------------------|

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                           |
|-------------|-------------------------------------------|
| Beskrivelse | Borebiller i kott men har blitt behandlet |
|-------------|-------------------------------------------|

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

☒ Nei ☐ Ja

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

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært    |
| Beskrivelse      | Satt inn ny kontakter |
| Arbeid utført av | Flekkefjord Elektro   |

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                                             |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Det foreligger el- tilsynsrapport fra August 2021 hvor el anlegger godkjent |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------|

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Borebiller i kott som har blitt behandlet

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1408250148



## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1408250148

| NAME OF SIGNER        | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Guistina Jemma Larsen | 5cce441cdf6d67edea6f5<br>03bc36e0559ba5bcf96 | 11.06.2025<br>10:25:47 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER  | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Jan Egil Larsen | 5cce441cdf6d67edea6f5<br>03bc36e0559ba5bcf96 | 11.06.2025<br>10:27:37 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

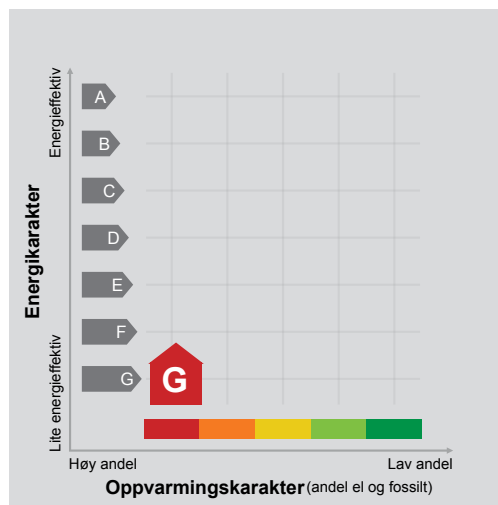
Document reference: 1408250148

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

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Kirkehamneveien 6        |
| Postnummer        | 4432                     |
| Sted              | HIDRASUND                |
| Kommunenavn       | Flekkefjord              |
| Gårdsnummer       | 18                       |
| Bruksnummer       | 6                        |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 168937601                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-133673 |
| Dato              | 11.06.2025               |



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

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

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

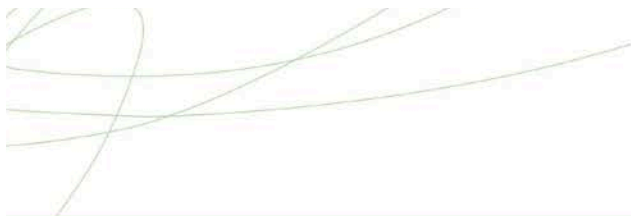
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Slå el.apparater helt av**

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Termografering og tetthetsprøving**

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Fritidsbolig  
**Byggeår** 1933  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 164  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 3  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

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

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

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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







## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 4: 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.

### Brukertiltak

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

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

#### Tiltak 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 9: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### **Tiltak 10: Tiltak utendørs**

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

#### **Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

### **Bygningsmessige tiltak**

#### **Tiltak 15: 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 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

#### **Tiltak 17: Montering tetningslister**

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

#### **Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg**

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

#### **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 vegg.

### **Tiltak på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 20: 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 21: 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 på sanitæranlegg**

#### **Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Utskrift basert på matrikkeldata

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

|                        |                                |                    |                  |
|------------------------|--------------------------------|--------------------|------------------|
| <b>Matrikkelenhet:</b> | Gårdsnr 18, Bruksnr 6          | <b>Kommune:</b>    | 4207 Flekkefjord |
| <b>Adresse:</b>        |                                | <b>Grunnkrets:</b> | 102 Hidrasund    |
| Veiadresse:            | Kirkehamnveien 6, gatenr 10198 | <b>Valgkrets:</b>  | 6 Hydra          |
|                        | 4432 Hidrasund                 | <b>Kirkesogn:</b>  | 5150502 Hydra    |
| Oppdatert:             | 28.09.2019                     |                    |                  |

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

|                         |                      |                        |      |                           |     |
|-------------------------|----------------------|------------------------|------|---------------------------|-----|
| <b>Type:</b>            | Best. grunneiendom   | <b>Tinglyst:</b>       | Ja   | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei |
| <b>Bruksnavn:</b>       | Vonheim              | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja   | <b>Antall teiger:</b>     | 2   |
| <b>Etableringsdato:</b> | 01.06.1920           | <b>Har festegrunn:</b> | Nei  | <b>Seksjonert:</b>        | Nei |
| <b>Areal:</b>           | 695,7 kvm            | <b>Skyld:</b>          | 0,05 |                           |     |
| <b>Arealkilde:</b>      | Beregnet Areal       |                        |      |                           |     |
| <b>Arealmerknad:</b>    | Hjelpelinje vannkant |                        |      |                           |     |

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.



**Forretninger:**

| <b>Type</b>           | <b>Dato</b>    |            | <b>Rolle</b> | <b>Matrikkel</b> | <b>Arealendring</b> |
|-----------------------|----------------|------------|--------------|------------------|---------------------|
| Annen forretningstype | Forretning:    | 24.05.2024 | Berørt       | 4207/18/4        | 0,0                 |
|                       | Matrikkelført: | 02.07.2024 | Berørt       | 4207/18/6        | 0,0                 |
|                       |                |            | Berørt       | 4207/314/1       | 0,0                 |
| Omnummerering         | Forretning:    | 01.01.2020 | Mottaker     | 4207/18/6        | 0,0                 |
|                       | Matrikkelført: | 01.01.2020 |              |                  |                     |
| Grensejustering       | Forretning:    | 04.09.1998 | Avgiver      | 4207/18/4        | -93,4               |
|                       | Matrikkelført: |            | Mottaker     | 4207/18/6        | 93,4                |
| Kartforretning        | Forretning:    | 04.09.1998 | Mottaker     | 4207/18/6        | 661,8               |
|                       | Matrikkelført: |            |              |                  |                     |
| Skylddeling           | Forretning:    | 01.06.1920 | Avgiver      | 4207/18/3        | 0,0                 |
|                       | Matrikkelført: |            | Mottaker     | 4207/18/6        | 0,0                 |

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Våningh. benyttes som fritidsb (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse          | Type         | BRA   | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|------------------|--------------|-------|-------------|------------|-----|----|
| Kirkehamnveien 6 | Fritidsbolig | 258,0 |             |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                          |               |       |                    |   |
|-----------------|--------------------------|---------------|-------|--------------------|---|
| Næringsgruppe:  | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: |       | Rammetillatelse:   |   |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk              | BRA bolig:    | 258,0 | Igangset.till.:    |   |
| Energikilde:    |                          | BRA annet:    |       | Ferdigattest:      |   |
| Oppvarming:     |                          | BRA totalt:   | 258,0 | Midl. brukstil.:   |   |
| Avløp:          |                          | Har heis:     | Nei   | Tatt i bruk (GAB): |   |
| Vannforsyning:  |                          |               |       | Antall boliger:    | 1 |
| Bygningsnr:     | 168937601                |               |       | Antall etasjer:    | 4 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| K01 |              |      | 30,0  |       | 30,0   |      |       |       |        |
| H01 |              |      | 133,0 |       | 133,0  |      |       |       |        |
| H02 |              |      | 38,0  |       | 38,0   |      |       |       |        |
| H03 |              |      | 57,0  |       | 57,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Kommune: 4207 Flekkefjord

Eiendom: 4207/18/6/0/0

## Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 11.6.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

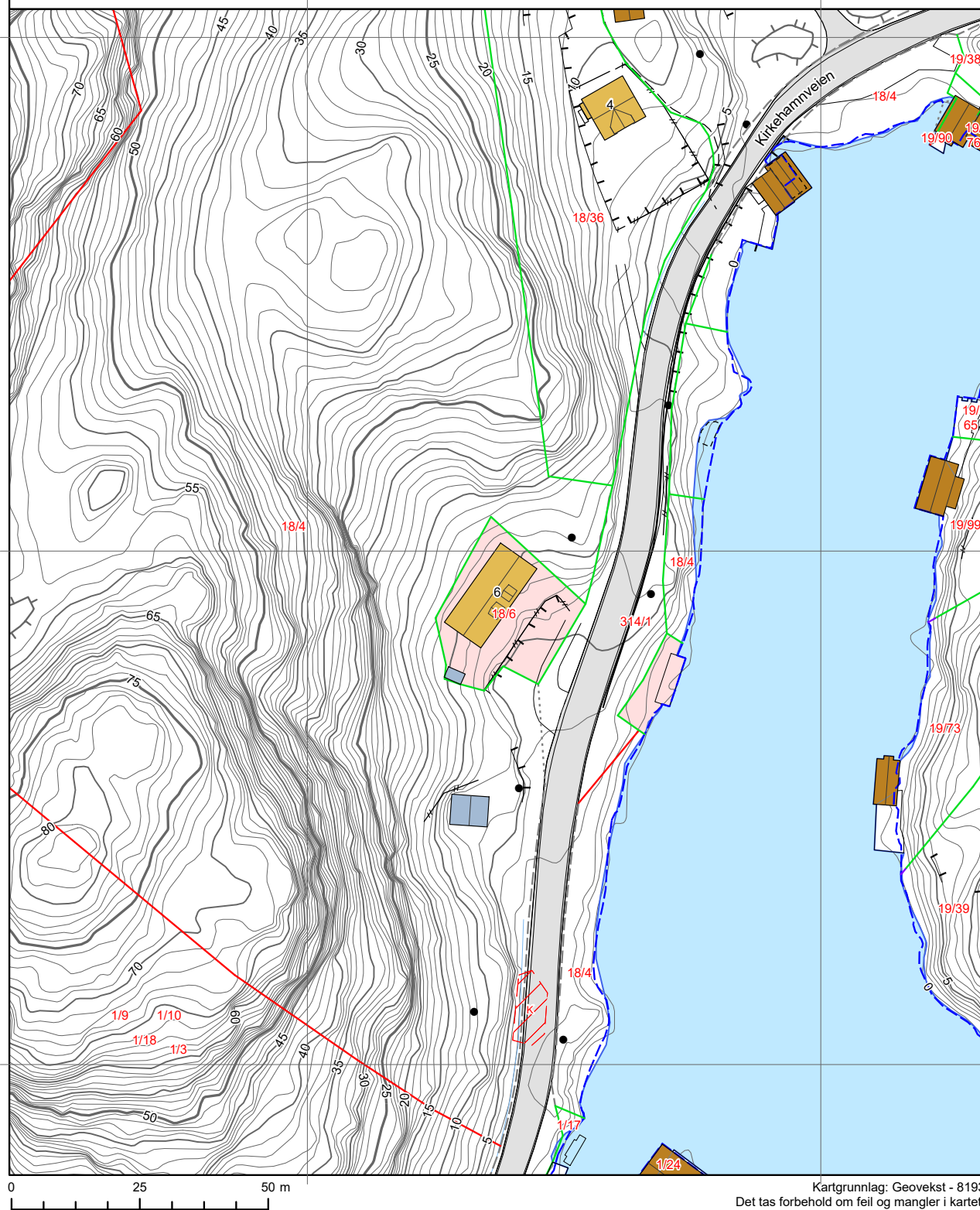


Kommune: 4207 Flekkefjord  
Eiendom: 4207/18/6/0/0

## Eiendomsgrenser

- |   |                                |           |               |
|---|--------------------------------|-----------|---------------|
| — | Middels - høy nøyaktighet      | - - - - - | Vannkant      |
| — | Mindre nøyaktig                | - - - - - | Vegkant       |
| — | Lite nøyaktig                  | .....     | Fiktiv grense |
| — | Skissenøyaktighet eller uvisst | .....     | Teigdelelinje |
| — | Omtvistet grense               | .....     | Punktfeste    |

Målestokk 1:1000  
Dato: 11.6.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring

|                                                                                   |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  | Adresspunkt             |
|  | Kulturminne - punkt     |
|  | Naturvernområde - punkt |
|  | Kulturminne - flate     |
|  | Naturvernområde - flate |
|  | Bygningslinjer          |
|  | Tiltaklinje             |

### Eiendomsgrenser

|                                                                                   |                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm         |
|  | Mindre nøyaktig, 31-199 cm                 |
|  | Lite nøyaktig, 200-499 cm                  |
|  | Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm |

|                                                                                   |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|  | Stolpe           |
|  | Anlegg           |
|  | Veglinje         |
|  | Sti              |
|  | Traktorveg       |
|  | Bekk/kanal/grøft |

### Høydekurver

|                                                                                     |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|    | Metersnivå          |
|    | 5-metersnivå        |
|  | 25-metersnivå       |
|  | Forsenkning terreng |
|  | Hjelpekurve         |
|  | Dybdekurve          |

|                                                                                     |                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  | Valgt eiendom                     |
|  | Bolig, uthus, landbruk            |
|  | Fritids-/sesongbosted             |
|  | Bygning, annen kjent type         |
|  | Bygning uten matrikkelinformasjon |
|  | Parkeringsområde                  |
|  | VegGåendeOgSyklende               |
|  | Trafikkø                          |
|  | VegKjørende                       |

|                                                                                     |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|  | Vassflater                             |
|  | Bre                                    |
|  | AndreTiltak                            |
|  | BygningTiltak, endring                 |
|  | BygningTiltak, nybygg                  |
|  | BygningTiltak, riving                  |
|  | SamferdselTiltak                       |
|  | Andre tiltakstyper/<br>spesifiseringer |



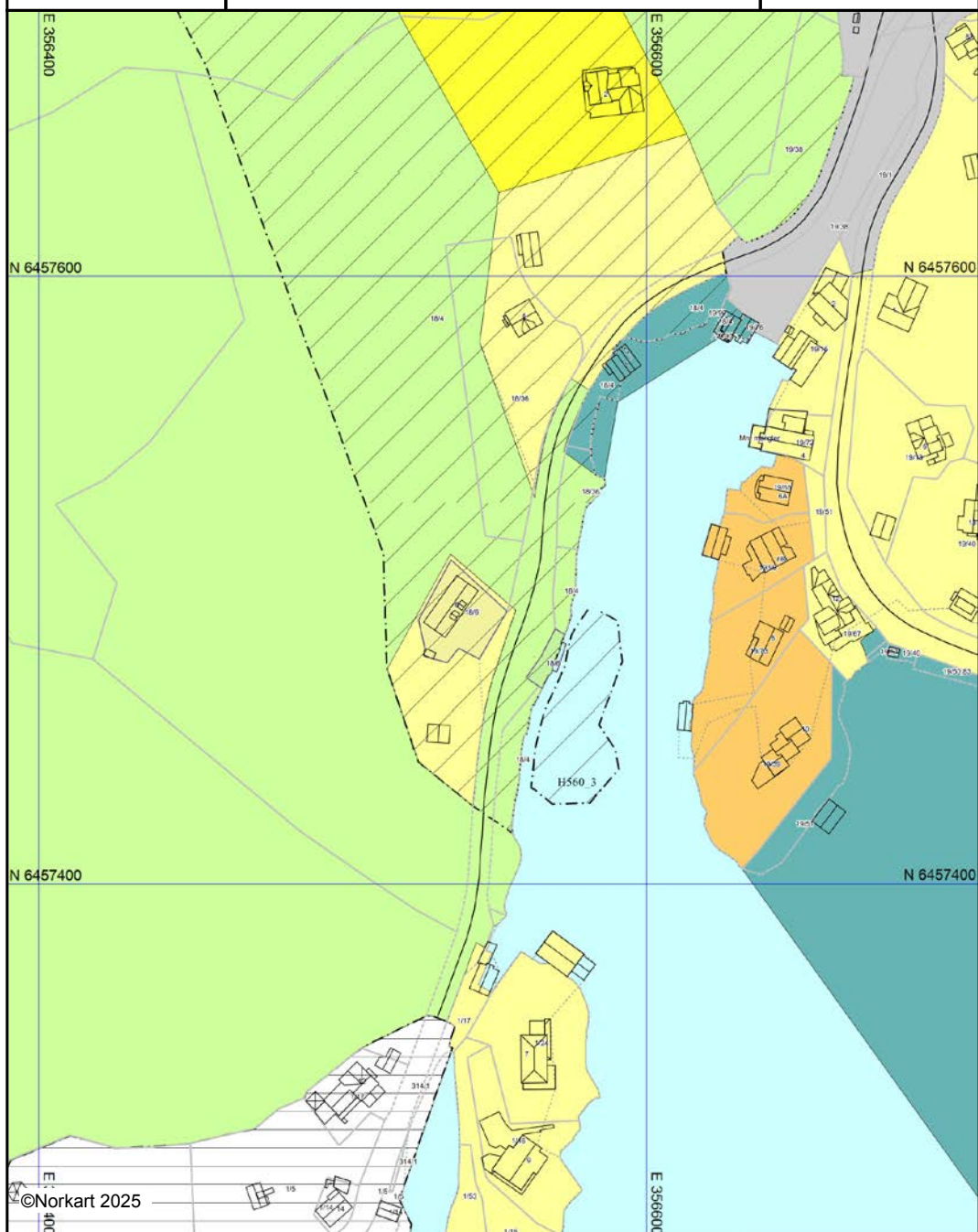
Flekkefjord kommune

## Kommuneplan

Eiendom: 18/6  
Adresse: Kirkehamnveien 6  
Utskriftsdato: 11.06.2025  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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.



## Tegnforklaring

### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)*

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Fritidsbebyggelse - nåværende

### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### *Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri*

-  Landbruks-, natur- og friluftsfri

### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Småbåthavn - fremtidig

### *Kommuneplan-Hensynsone (PBL2008 §11-1)*

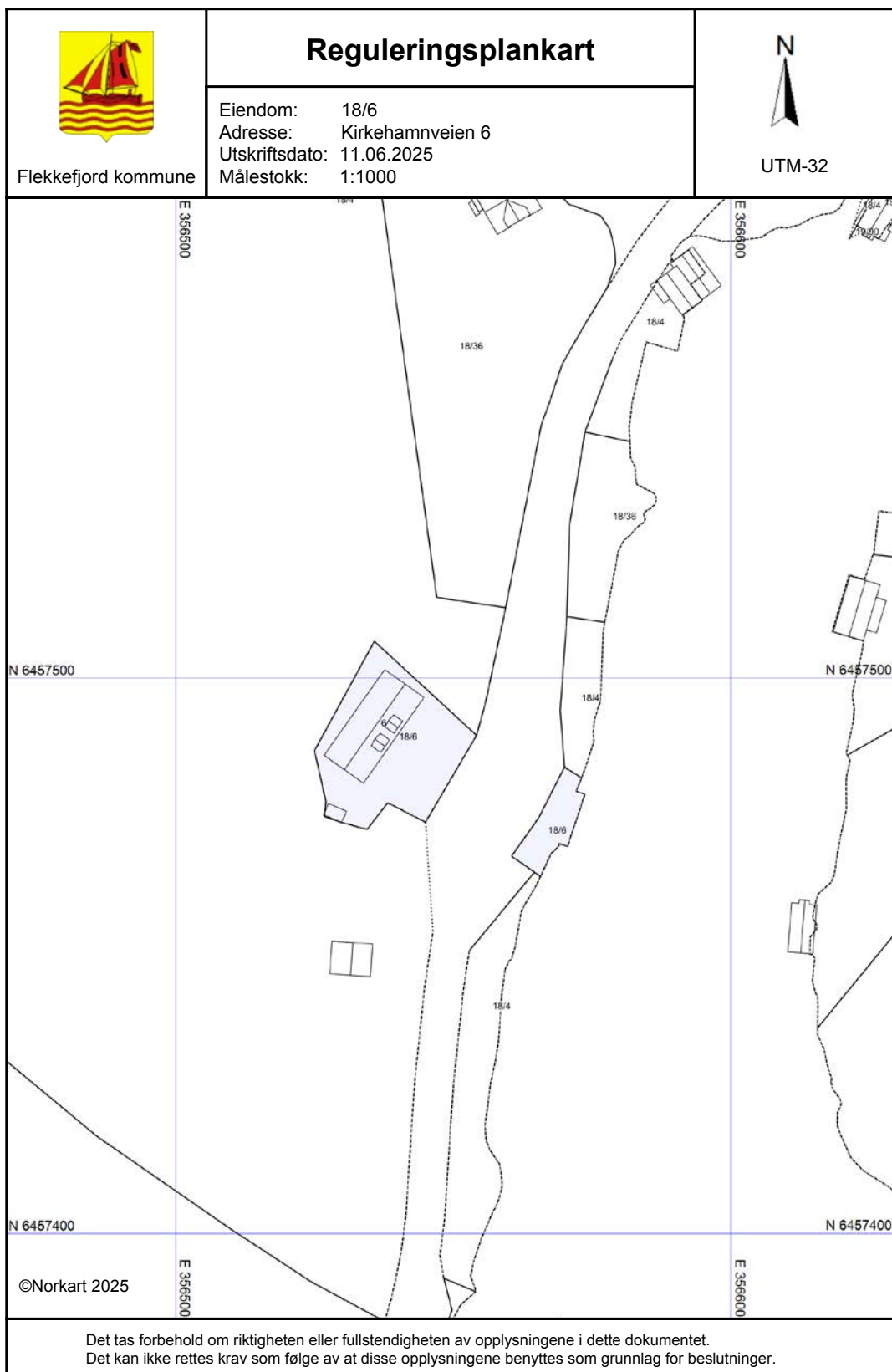
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*

-  Faresone grense
-  Angitthensynsgrense
-  Detaljeringgrense
-  Byggegrense

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

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - fremtidig
-  Farled - nåværende
-  Påskrift arealformål/arealbruk

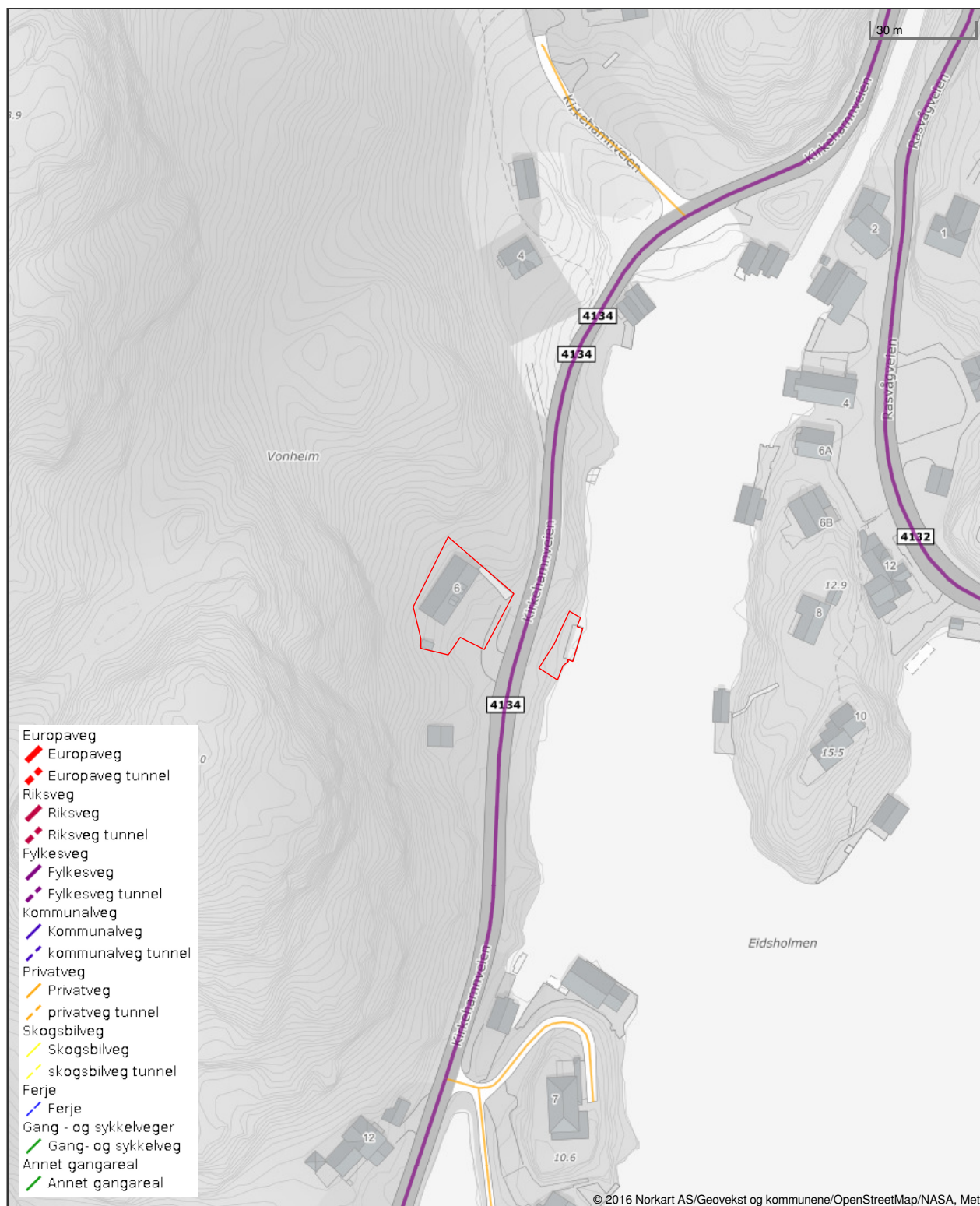


| Tegnförklaring |
|----------------|
|                |





# Vegstatuskart for eiendom 4207 - 18/6//



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.



## Flekkefjord kommune

**Adresse:** Kirkegata 50, 4400 Flekkefjord

**Telefon:** 38 32 80 00

Utskriftsdato: 11.06.2025

### Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Flekkefjord kommune

|            |                                  |          |    |          |   |          |  |             |  |
|------------|----------------------------------|----------|----|----------|---|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 4207                             | Gårdsnr. | 18 | Bruksnr. | 6 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Kirkehamnveien 6, 4432 HIDRASUND |          |    |          |   |          |  |             |  |

#### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer | Stand | Dato       | Avlesningstype               | Forbruk 2024 |
|-----------|-------|------------|------------------------------|--------------|
| 12075524  | 54    | 05.12.2024 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 5            |

|                 |     |
|-----------------|-----|
| Offentlig vann  | Ja  |
| Offentlig avløp | Nei |

#### FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



## Flekkefjord kommune

**Adresse:** Kirkegata 50, 4400 Flekkefjord

**Telefon:** 38 32 80 00

Utskriftsdato: 11.06.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Flekkefjord kommune

|                   |                                  |                 |    |                 |   |                 |  |                    |  |
|-------------------|----------------------------------|-----------------|----|-----------------|---|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 4207                             | <b>Gårdsnr.</b> | 18 | <b>Bruksnr.</b> | 6 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Kirkehamnveien 6, 4432 HIDRASUND |                 |    |                 |   |                 |  |                    |  |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

| Gebyr         | Fakturert beløp i 2024 |
|---------------|------------------------|
| Eiendomsskatt | 5 072,34 kr            |
| Vann          | 1 064,26 kr            |
| <b>Sum</b>    | <b>6 136,60 kr</b>     |

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Vare                       | Grunnlag          | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose        | Fakt. hittil i år  |
|----------------------------|-------------------|------------|-------|------------|--------------------|--------------------|
| Eiendomsskatt fritidsbolig | 1950900 prom      | 2.30       | 1/1   | 0 %        | 4 487,00 kr        | 2 243,50 kr        |
| Vannavgift - Fast Del      | 1 STK             | 1035.00    | 1/1   | 0 %        | 1 035,00 kr        | 517,50 kr          |
| Vannavg - Målt Forbruk     | 5 m <sup>3</sup>  | 16.25      | 1/1   | 0 %        | 81,25 kr           | 81,25 kr           |
| Vannavg akto               | 5 m <sup>3</sup>  | 17.22      | 1/1   | 0 %        | 86,13 kr           | 43,06 kr           |
| Vannavg - Innb Akonto      | -1 m <sup>3</sup> | 16.25      | 1/1   | 0 %        | -16,25 kr          | -16,25 kr          |
| Vannavgift - Fast Del      | 1 STK             | 952.20     | 1/1   | 0 %        | 952,20 kr          | 0,00 kr            |
| Vannavg akto               | 5 m <sup>3</sup>  | 15.85      | 1/1   | 0 %        | 79,23 kr           | 0,00 kr            |
|                            |                   |            |       | <b>Sum</b> | <b>6 704,56 kr</b> | <b>2 869,06 kr</b> |

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.



**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:**

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.



# Flekkefjord kommune

**Adresse:** Kirkegata 50, 4400 Flekkefjord

**Telefon:** 38 32 80 00

Utskriftsdato: 11.06.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Flekkefjord kommune

| Kommunenr. | 4207                             | Gårdsnr. | 18 | Bruksnr. | 6 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
|------------|----------------------------------|----------|----|----------|---|----------|--|-------------|--|
| Adresse    | Kirkehamnveien 6, 4432 HIDRASUND |          |    |          |   |          |  |             |  |

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

☒ Kommunedelplaner

### Plantyper uten treff

- ☐ Kommuneplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                                                                                                             |                                                                           |  |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Id</b>             | 2015KYST                                                                                                                                                                                                                    |                                                                           |  |
| <b>Navn</b>           | Kystsonen                                                                                                                                                                                                                   |                                                                           |  |
| <b>Plantype</b>       | Kommunedelplan                                                                                                                                                                                                              |                                                                           |  |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                   |                                                                           |  |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 09.02.2017                                                                                                                                                                                                                  |                                                                           |  |
| <b>Bestemmelser</b>   | <a href="https://www.arealplaner.no/4207/dokumenter/1011/10042015KYST_Kommunedelplan_Kystsonen_Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/4207/dokumenter/1011/10042015KYST_Kommunedelplan_Kystsonen_Bestemmelser.pdf</a> |                                                                           |  |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                                                                             | 678 m <sup>2</sup>                                                        |  |
|                       | <b>KPAngittHensyn</b>                                                                                                                                                                                                       | Bevaring kulturmiljø                                                      |  |
|                       | <b>KPHensynsonenavn</b>                                                                                                                                                                                                     | H570_9                                                                    |  |
|                       | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                                                                             | 17 m <sup>2</sup>                                                         |  |
|                       | <b>Arealbruk</b>                                                                                                                                                                                                            | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende       |  |
|                       | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                                                                             | 93 m <sup>2</sup>                                                         |  |
|                       | <b>Arealbruk</b>                                                                                                                                                                                                            | Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende |  |
|                       | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                                                                             | 586 m <sup>2</sup>                                                        |  |
|                       | <b>Arealbruk</b>                                                                                                                                                                                                            | Boligbebyggelse,Nåværende                                                 |  |

# Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                            |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 200313                                                                                     |
| <b>Navn</b>           | Kystsoneplanen                                                                             |
| <b>Plantype</b>       | Kommunedelplan                                                                             |
| <b>Status</b>         | 5 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi) |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 27.11.2003                                                                                 |



Kobles



# KYSTVERKET

## 1. DISTRIKT

Moi Rør AS  
Avd. Flekkefjord  
Svegeskogen  
4400 Flekkefjord

Flekkefjord kommune  
Teknisk Etat  
J. nr. Dato  
Ark. nr.

FLEKKEFJORD  
FORMANNSKAP  
MOTTATT  
18 NOV. 1998  
INR.  
ARICNR.

### HAVNE- OG FARVANNSAVDELINGEN

Deres ref.:  
Deres dato: 12.06.98

Vår ref.: 98/3012-8  
Ark.nr.: 423.2

Dato: 16.11.98

## TILLATELSE TIL UTLEGGING AV SJØLEDNING, FLEKKEFJORD KOMMUNE, VEST-AGDER FYLKE. SJØKART NR. 12 OG 478.

Vi viser til Deres søknad datert 12.06.98.

Resymé av saken.

Moi Rør AS søker på vegne av Svein Erik Larsen om tillatelse til å legge en sjøledning for fremføring av vann til gnr.18/bnr.6 innerst i Rasvågen. Sjøledningen ønskes lagt sydover fra landfeste ved Vanheim(gnr.18/bnr.6) øst av Ågenesholmen til landfeste ved Lega, jf. fremlagt kartutsnitt.

Saken har vært forelagt Fiskerisjefen for Skagerrakkysten, Flekkefjord Kommune, Telenor, Vest-Agder Energiverk og Norsk Sjøfartsmuseum til uttalelse.

Fiskerisjefen for Skagerrakkysten forutsetter at sjøledningen blir liggende heftfri på de delene av sjøbunnen hvor den ikke blir spylt/gravd ned, jf. brev av 09.09.98.

- ./ Telenor opplyser at den omsøkte sjøledningen vil komme i konflikt med flere av Telenors sjøkabler i farvannet, jf. brev av 07.09.98.

Flekkefjord Kommune har ingen merknader til saken, jf. brev av 04.09.98.

- ./ Norsk Sjøfartsmuseum hevder at de må foreta en befarings for eventuelle inngrep i sjøbunnen finner sted, jf. brev av 27.08.98.

Vest-Agder Energiverk har ingen merknader til saken, jf. brev av 14.09.98.

Saksbehandler: Arne Braathu

|                                                        |                                                  |                                                                                 |                                                                                           |                             |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Postadresse:<br>Postboks 3<br>4801 ARENDAL             | Besøksadresse:<br>Langbryggen 13<br>4800 ARENDAL | Telefon<br>37 00 46 00                                                          | Telefax:<br>37 02 69 49                                                                   | Org.nr.:<br>970 348 298 MVA |
| Telegramadresse:<br>Kystverket, 1. Distrikt<br>ARENDAL | Ismeldinger:<br>Tlf./Fax: 37 02 42 05            | Internett-adresse:<br><a href="http://www.kystdir.no">http://www.kystdir.no</a> | E-post adresse:<br><a href="mailto:kystverk1@kystdir.dep.no">kystverk1@kystdir.dep.no</a> | Postgiro:<br>0803 5943782   |

Post bes adressert til Kystverket, 1.distrikt, ikke til avdeling eller enkeltperson

Kystverket, 1. distrikt har vurdert konsekvensene av tiltaket i relasjon til lov om havner og farvann.

Sjøledningen skal spyles/graves ned i sjøbunnen fra landfestene til ledningen når et vanddyp på minimum 2 meter. Videre skal tiltaket klareres ut med Norsk Sjøfartsmuseum og selve leggingen skal utføres i nært samarbeid med Telenor.

Etter bemyndigelse fra Fiskeridepartementet 29. januar 1985 tillater Kystverket, 1. distrikt i medhold av § 6, siste ledd i lov om havner og farvann av 8. juni 1984 nr. 51 at Moi Rør AS legger vannledning i sjøen som vist i fremlagt kartutsnitt.

Tillatelsen gis på følgende vilkår, jf. havne- og farvannslovens § 9:

1. Søkeren pliker å sette opp og holde vedlike tydelige varselskilt ved ledningens landfester. Skiltet skal monteres vinkelrett på ledningen og skal være 2 meter x 1,5 meter (gr.l. x hd) og ha varselgul bunnfarge (Norsk Standard 4054) med tekst i sorte bokstaver av ikke mindre enn 20cm høyde. Underskrift "Kystverket" utføres med halv størrelse på bokstavene.

Tekst:

SJØLEDNING  
ANKRING FORBUDT  
KYSTVERKET

Begrunnelse:

Vilkåret er satt for å gi varsel til de sjøfarende og andre brukere av området, slik at man unngår skader og fare.

2. Dersom arbeidet ikke er igangsatt innen tre (3) år eller innstilles for mer enn to (2) år, faller tillatelsen bort.

Begrunnelse:

At arbeidet ikke utføres eller stopper opp for lengre tid, kan skape usikkerhet og vansker i forbindelse med annen utnyttelse av farvannet.

3. Ledningen kan forlanges lagt om eller helt fjernet etter Kystverkets nærmere bestemmelse dersom dette skulle vise seg ønskelig.

Begrunnelse:

Vilkåret er satt fordi man vil unngå å binde opp områder for fremtiden.

4. Vannledningen må forankres til sjøbunnen med avrundede lodd på en slik måte at den ikke flyter opp eller forandrer leie. Fester og søkker utformes slik at de ikke skader fiskeredskap.

Begrunnelse:

Vilkåret er satt for å unngå skade og ulempe for fiskere og andre brukere av området.

5. Søkeren er selv ansvarlig for å innhente nødvendig samtykke fra grunneiere og andre rettighetshavere. Kystverket har intet ansvar for å påse at dette vilkår er oppfylt. Tvister om oppfyllelsen av vilkåret avgjøres av domstolene.

Begrunnelse:

En tillatelse i medhold av havneloven vil ha rettsvirkninger etter sitt innhold så langt dette er innenfor de rammer loven setter. Havneloven regulerer ikke nabo- eiendomsforhold og har ingen betydning for disse.

6. Eventuelt erstatningsansvar som følge av tiltaket påhviler søkeren.

Begrunnelse:

Det er søkeren som får fordelene av tillatelsen. Skulle den føre til skade er det naturlig at søkeren bærer utgiftene.

7. Endringer i eierforhold meldes til distriktskontoret.

Begrunnelse:

Det er ønskelig for staten å vite hvem som eventuelle pålegg i forbindelse med farvannsforvaltningen skal rettes mot.

8. Kystverket er helt uten ansvar for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå på eller i forbindelse med eller som følge av ledningen.

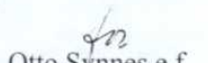
Begrunnelse:

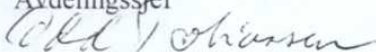
Vilkåret er satt for å holde Kystverket skadefri for hva søker eller hans folk måtte foreta seg.

./ Vedtaket kan påklages, se om dette i vedlagte orientering.

Av hensyn til sjøkartenes ajourhold ber Kystverket, 1. distrikt om underretning bilagt utsnitt av sjøkart nr. 478 med traseen nøyaktig inntegnet så snart utlegging av vannledning er foretatt.

Med hilsen

  
Otto Synnes e.f.  
Avdelingssjef



  
Arne Braathu

Kopi: Fiskerisjefen for Skagerrakkysten  
Flekkefjord Kommune ✓  
Vest-Agder Energiverk, Pob 50, 4401 Flekkefjord  
Telenor Nett, Plan og Utbygningsavd., NRS.PAK, Fjellg. 10, Postuttak, 4604 Krs  
Norsk Sjøfartsmuseum





**FLEKKEFJORD KOMMUNE**  
**TEKNISK ETAT**

Kystverket 1. distrikt  
Postboks 3  
  
4801 Arendal

Kirkegt. 50  
4400 Flekkefjord  
Tlf.: 38 32 43 00

|              |             |
|--------------|-------------|
| Brannvesenet | 38 32 30 00 |
| Havnevesenet | 38 32 20 33 |
| Austadvika   | 38 32 10 41 |
| Telefax      | 38 32 37 66 |

Deres ref.  
98/3012-2 423.2

Vår ref.  
U9806461  
18/6 ARS

Dato  
04.09.98

**SØKNAD OM TILLATELSE TIL Å LEGGE SJØLEDNING PÅ HIDRA FOR  
GNR. 18 BNR 6, SVEIN EGIL LARSEN V/ MOI RØR A.S.**

Deres brev av 24.8.98.

Flekkefjord kommune har ikke merknader til søknaden.

Med hilsen

Arne R. Skage  
Teknisk sjef

ARS

**KYSTVERKET****1. DISTRIKT****HAVNE- OG FARVANNSAVDELINGEN**

55800972

Flekk Formannskap

J. nr. 19806348 Dato 1/5-98

Ark. nr. 18/6

Dato: 24.08.98  
Vår ref.: 98/3012-2 423.2

FLEKKEFJORD  
FORMANNSKAP  
MOTTATT  
26 AUG. 1998  
I.NR. 9806247  
ARK.NR. M20 & 18

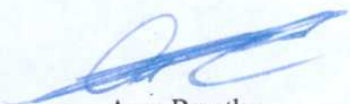
**SØKNAD OM TILLATELSE TIL Å LEGGE SJØLEDNING, FLEKKE-  
FJORD KOMMUNE, VEST-AGDER FYLKE. Sjøkart nr. 12 og 478.**

././ Vedlagt oversendes søknad fra Moi Rør AS av 12.06.98.

Vi ber om en uttalelse til saken innen 14.09.98.

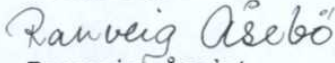
Adressater: Fiskerisjefen for Skagerakkysten  
Flekkefjord Kommune ✓  
Telenor Nett, Plan og Utbygningsavd., NRS.PAK, Fjellg. 10, Posttuttak, 4604 Krs  
Vest-Agder Energiverk, Pob 50, 4401 Flekkefjord  
Norsk Sjøfartsmuseum

Med hilsen

  
Arne Braathu  
1. Konsulent

Oversendes **teknisk etat** til behandling.

Flekkefjord formannskapskontor, 31.08.98

  
Ranveig Åsebø

Saksbehandler: Arne Braathu 37 00 46 26

|              |                |              |                                 |
|--------------|----------------|--------------|---------------------------------|
| Postadresse: | Besøksadresse: | Telefon:     | Postgiro:                       |
| Postboks 3   | Langbryggen 13 | Telefax:     | 0803 5943782                    |
| 4801 ARENDAL | 4800 ARENDAL   | Telegramadr: | Kystverket 1. distrikt, ARENDAL |
|              |                | Ismelding:   | 37 02 42 05 (telefon/telefax)   |

Post bes adressert til Kystverket, ikke til avdeling eller enkeltperson

-et medlem i



**MOI RØR A/S**

**AVD. FLEKKEFJORD**

Svegeskogen - 4400 Flekkefjord

1. DISTRIKT

19. JUN. 1998

Telefon 38 32 32 20

Telefax 38 32 30 66

Mobil 905 53 809

KYSTVERKET  
LANGBRYGGEN 13

4800 ARENDAL.

Sak.nr. 981 3012-1

Ark.nr. 423-2

H1/ARB

12-6.1998

SØKNAD OM UTLEGGELSE AV VANNLEDNING I SJØ PÅ HIDRA VED  
FLEKKEFJORD, FOR SVEIN EGIL LARSEN G.NR 18 B.NR 6.

DA VEDKOMMENDE IKKE HAR MULIGHET FOR TILKOBLING  
TIL VANN UTEN Å GÅ I SJØEN, SØKER VI HERVED OM DETTE.

RØR BEREGNET I SJØ 40MM PE50 BLYOMVIKLET.

HÅPER PÅ RASK BEHANDLING

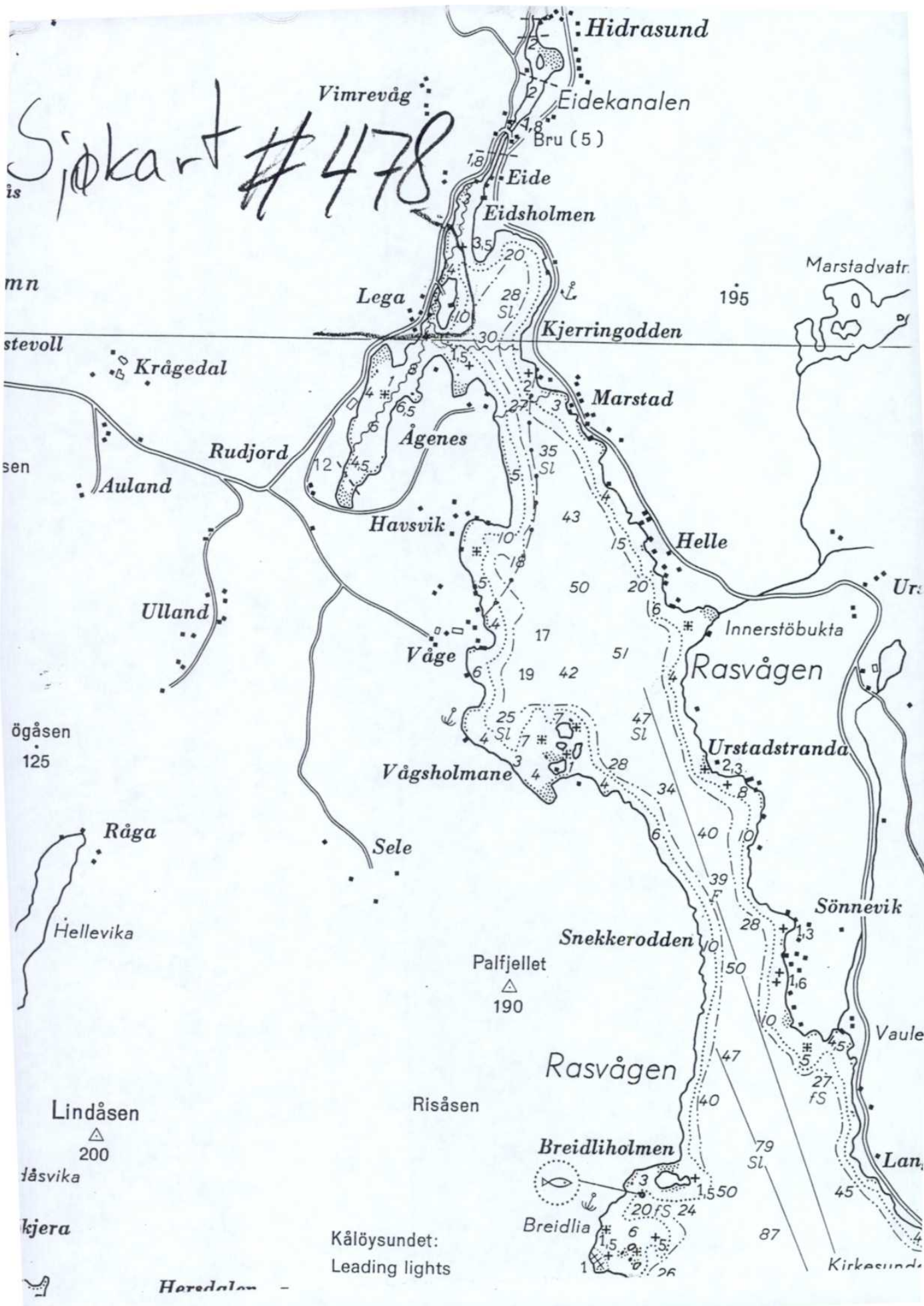
VENNLIG HILSEN MOI RØR A/S

for Kåre Bernt Åslø  
Irene R. Hanne









Kobl

Kopi: 6L

KRS

|          |            |
|----------|------------|
| Flekk    | Lommune    |
| J. nr.   | Teknisk Et |
| 19804160 | 3/6-78     |
| Date     | 18/6       |
| nr.      |            |

## Forhåndsansmeldelse

Sendes teknisk etat i 2 eksemplarer, undertegnet av eier og rørlegger.

NB! Grøfter må ikke gjenfylles eller anlegget tildekkes før byingeniøren har inspisert arbeidet.

Undertegnede eier av gnr. 18 bnr. 6, Jonhain Eir Håvra,  
ønsker å foreta tilknytning av privat vann og kloakkledning og erklærer samtidig å være kjent med  
og vedta det reglement som gjelder for vann og kloakknett.

Innlegget omfatter:

Antall tappekraner .....  
« stoppekraner .....  
« bad .....  
« W. C. ....  
« urinaler .....  
« sluk i kjeller .....  
« sluk på gårds plass .....  
Rørdimensjoner (utenfor og inne i huset) 40 mm dæpt i Sjø  
Septikktank .....  
Størrelse septikktank .....  
Annet Tilkobles Kommunalt Juvverk

Skisse (med nøyaktig angivelse av beliggenhet for ledninger og tilknytningspunkt):

J forbindelse med anleggelse av ny  
Havneledning til Eir (Rør- & Åsly) ble der satt  
med ny Rør Hør, med treppetrør til Sjø.  
Denne ledning tilkobles Der.

FORH. MELD. GODKJ.  
DATO: 5/6-78  
SIGN: T. G

Merkn:  
- Forutsette tillatelse  
fra kystverket.  
- Montere vannmeter

Se Vedlegg.

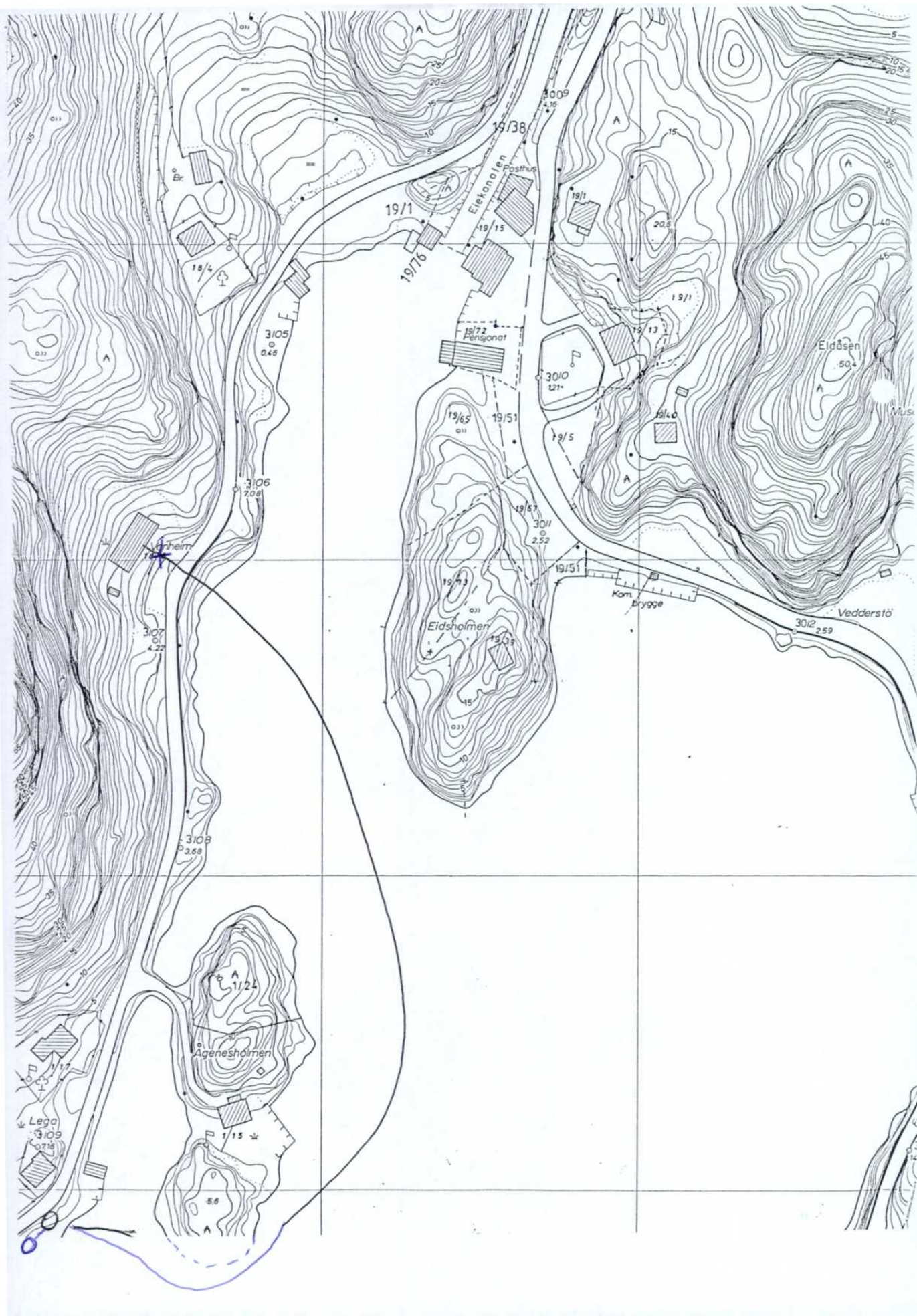
Horjen

Flekkefjord, 27-5-78

T. G. Rørlegger

Rørlegger







| Kommune     | Styre, råd, utvalg m. v. | Møtested | Møte dato    |
|-------------|--------------------------|----------|--------------|
| Flekkefjord | Tekn.hovedutvalg         | Rådhuset | 18. 11. 1997 |

Sak nr.

## SÆRUTSKRIFT

Ark. L42

JAN EGIL LARSEN - SØKNAD OM UTSLIPPSTILLATELSE

Sakens gang:

-----

0143/97 - TEKNISK HOVEDUTVALG

S9701155/ ØO

GNR. 18, BNR. 6 - JAN EGIL LARSEN, EIE, HIDRA

SØKNAD AV 23.10.97 OM UTSLIPPSTILLATELSE

Merknader:

Forsamlingslokalet Vonheim er tatt i bruk som fritidsbolig. Det har ikke vært innlagt vann i bygget. Installering av vann og vannklosett ønskes, og det søkes dermed om utslippstillatelse.

Kommunedelplanen for Hydra angir omsøkte sted som boligområde. Det går ikke kommunal kloakkledning i nærområdet. I.h.t. forskriftenes § 7 om utslipp fra separate avløpsanlegg, ligger utslippsstedet i grenseland mellom å være spredt- eller tettbebygde strøk. Det er over 100 meter til bolig mot syd, mens det er 100 meter til bolighus mot nord som igjen ligger i underkant av 100 meter fra hussamling på østsiden av sjøbukta. I forskriftenes § 7 Særlige regler for tettbebygde strøk fremgår:

I tettbebygde strøk kan kommunen bare gi tillatelse når særlige grunner foreligger. Som tettbebygde strøk regnes i denne forbindelse hussamling med fler enn 7 bolig- og/eller hytteenheter hvor innbyrdes avstand mellom enhetene normalt ikke overstiger 100 meter. -----

-1-

Sign.

Utskrift sendt til

Jan Egil Larsen  
Kjell Egil Hansen

| Kommune     | Styre, råd, utvalg m. v. | Møtested | Møte dato    |
|-------------|--------------------------|----------|--------------|
| Flekkefjord | Tekn.hovedutvalg         | Rådhuset | 18. 11. 1997 |

Sak nr.

143/97

Med særlige grunner menes: ----  
- rehabilitering av eldre bebyggelse eller avløpsanlegg.  
Dette gjelder likevel ikke rehabilitering av fritidsbebyggelse uten lovlig utslipp.

Det er ei slette med løsmasser på eiendommen. En kornfordelingsanalyse av en jordprøve viser at massene er godt egnet for infiltrasjon. Et infiltrasjonsanlegg er i praksis et renseanlegg som ikke skal føre til forurensning. Utslippstillatelse bør kunne gis i nåværende tilfelle.

Ansvarshavende for utslippsanlegget skal ha gjennomført ADK eller TI kurs.

#### Innstilling:

Søknad om utslippstillatelse innvilges i prinsippet. Anlegget må bestå av min. 2 m<sup>3</sup> tokamret slamavskiller og 15 meter infiltrasjonsgrøft.

Før endelig utslippstillatelse blir gitt skal ansvarshavende for anlegget godkjennes av teknisk etat.

-----

Brev 11. og 14.11.97 fra Kjell Egil Hansen ble referert.

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Sign.

Utskrift sendt til



KRISTIANSAND TEKNISKE SKOLE  
BETONGPRØVESTASJONEN  
P.b. 566 4601 KRISTIANSAND  
Telefon 38 12 04 00  
Telefaks 38 12 04 61

Oppdrag nr.: 11775  
Bygg :

Side : 1 av 1

TIL : FLEKKEFJORD KOMMUNE  
TEKNISK ETAT  
KIRKEGT. 50  
4400 FLEKKEFJORD

|          |      |               |
|----------|------|---------------|
| Fiend    | Org  | Utg           |
| J. nr.   | 8547 | Teknisk. Etat |
| Ark. nr. | 18/6 | Dato 3/11-97  |

KORNFORDELINGSANALYSE FOR INFILTRASJON I GRUNNEN

|                 |                                     |
|-----------------|-------------------------------------|
| Oppdragsgiver   | : FLEKKEFJORD KOMMUNE               |
| Ved             | : Øystein Opsahl.                   |
| Oppdragets art  | : Sikteprøve .                      |
| Prøvens ankomst | : 28.10.97                          |
| Emballasje      | : Postpakke                         |
| Merket          | : 18/6, EIE, HIDRA, JAN EGIL LARSEN |
| Mengde          | : 1 prøve a 2.4 kg                  |
| Anmerkninger    | :                                   |

RESULTATET BLE:

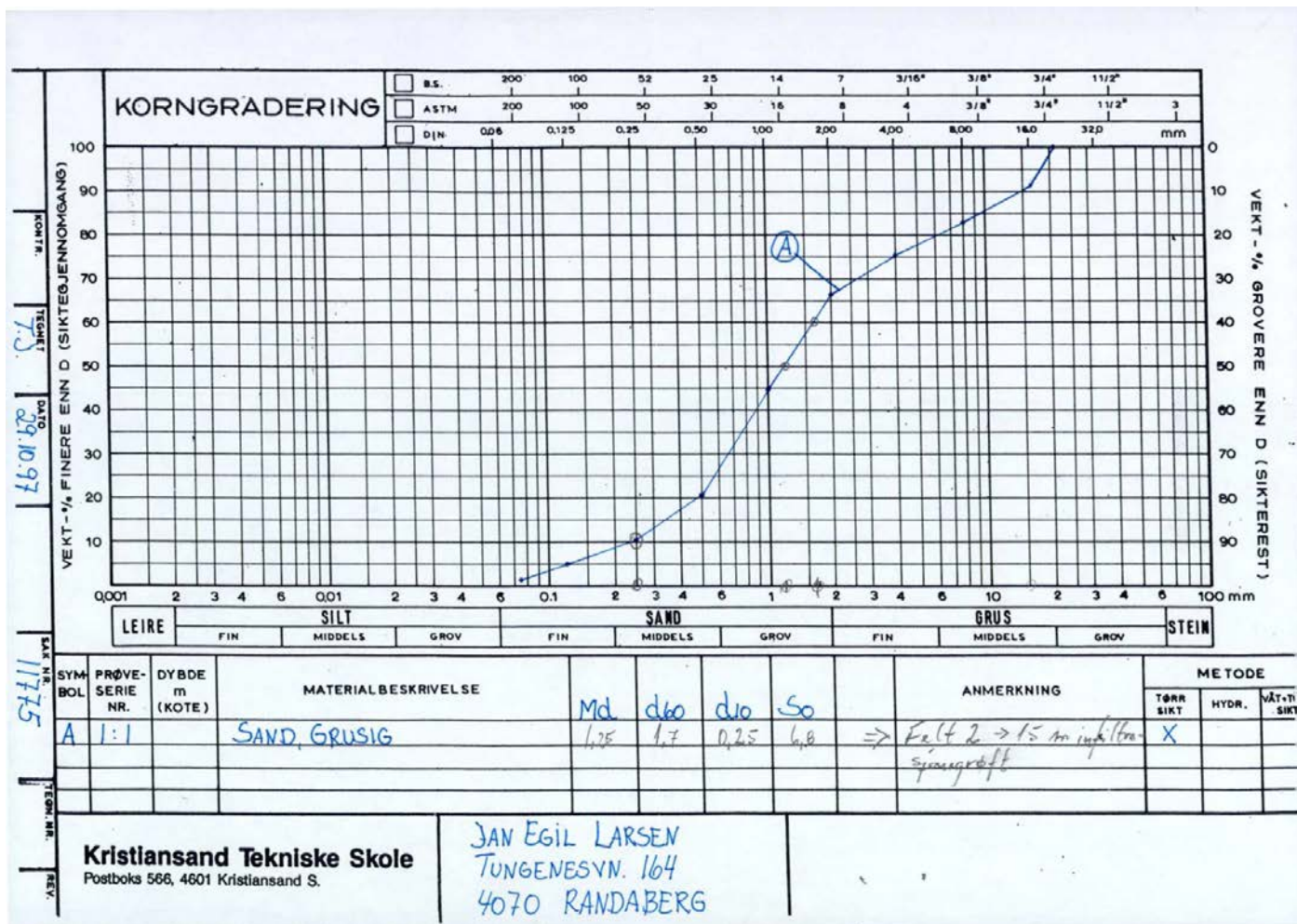
Sikteprøve : Se vedlagte siktekurve.

Kristiansand 29.10.97

*Torstein Iglebekk*

Torstein Iglebekk

Kopi : JAN EGIL LARSEN, TUNGENESVN 164, 4070 RANDABERG



57701155

Flekkelvå kommun

Teknisk Etal  
19708474 29/10 97

J. nr.

Dato

Ark. nr.

18/6

**Bolig- og fritidsbebyggelse  
Søknad om utslippstillatelse**i medhold av lov om vern mot vannforurensning  
§ 10, annet ledd.Gjelder for utslipp i h.h. til forskrifter  
for utslipp av avløpsvann fra bolig- og  
fritidsbebyggelse med separate avløps-  
løsninger og tilhørende retningslinjer  
gitt av Miljøverndepartementet.Vennligst kryss av i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk helst blokkskrift eller skrivemaskin.  
Søknad besendt i to eksemplarer til bygningsrådet. Prøv å unngå unødige bilag.

|                               |                                                                                                                                                                                                   |                                |                                                                  |                                |                                                             |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Til bygningsrådet i - kommune |                                                                                                                                                                                                   | Fylke                          |                                                                  |                                |                                                             |
| Byggeplass (adresse)          |                                                                                                                                                                                                   | Matr.nr.                       | G.nr.                                                            | B.nr.                          | Parsell nr.                                                 |
| EIE, 4432                     |                                                                                                                                                                                                   |                                | 18                                                               | 6                              |                                                             |
| Søkerens navn                 |                                                                                                                                                                                                   | Adresse                        |                                                                  |                                | Telefon                                                     |
| JAN EGIL LARSEN               |                                                                                                                                                                                                   | TUNGENESV. 164, 4070 RANDABERG |                                                                  |                                | 51919856                                                    |
| Søknaden<br>gjelder           | Antall bolig-/hytteenheter som omfattes av søknaden                                                                                                                                               |                                |                                                                  |                                |                                                             |
|                               | <input type="checkbox"/> Oppføring av ny bolig                                                                                                                                                    | Med innlagt vann               | <input type="checkbox"/> Ja<br><input type="checkbox"/> Nei      | Med vannklosett                | <input type="checkbox"/> Ja<br><input type="checkbox"/> Nei |
|                               | <input type="checkbox"/> Oppføring av ny hytte                                                                                                                                                    | Med innlagt vann               | <input type="checkbox"/> Ja<br><input type="checkbox"/> Nei      | Med vannklosett                | <input type="checkbox"/> Ja<br><input type="checkbox"/> Nei |
|                               | <input type="checkbox"/> Annen virksomhet<br>(Beskriv)                                                                                                                                            |                                |                                                                  |                                |                                                             |
|                               | <input checked="" type="checkbox"/> Innlegging av vannklosett i eksisterende                                                                                                                      |                                | <input type="checkbox"/> Bolig<br><input type="checkbox"/> Hytte |                                |                                                             |
|                               | <input type="checkbox"/> Innlegging av vann i eksisterende                                                                                                                                        |                                | <input type="checkbox"/> Bolig<br><input type="checkbox"/> Hytte |                                |                                                             |
|                               | <input type="checkbox"/> Bruksendring (f.eks. fra hytte til helårsbolig)                                                                                                                          |                                |                                                                  |                                |                                                             |
|                               | Hvis vannklosett ikke skal legges inn, beskriv kort privetløsning (utedo, biologisk klosett m.v.)                                                                                                 |                                |                                                                  |                                |                                                             |
|                               |                                                                                                                                                                                                   |                                |                                                                  |                                |                                                             |
|                               |                                                                                                                                                                                                   |                                |                                                                  |                                |                                                             |
| Vedlegg                       | Vedlegg 1: Beliggenhet er vist på vedlagte kartutsnitt i målestokk 1:50 000 evt. 1:5000 i format A4.                                                                                              |                                |                                                                  |                                |                                                             |
|                               | Vedlegg 2: Kart eller skisse av området i målestokk mellom 1:1000 og 1:200. Av skissen fremgår topografiske forhold, avstander til nærmeste bebyggelse, beferdet vei, vassdrag, drikkevannskilde. |                                |                                                                  |                                |                                                             |
| Andre<br>opplysninger         | Spesielle grunner for at boligen/hytta må lokaliseres uten at avløpet kan tilknyttes offentlig avløpsanlegg (f.eks. ervervmessige grunner). Oppgi eventuelt ønske om spesiell avløpsløsning.      |                                |                                                                  |                                |                                                             |
|                               |                                                                                                                                                                                                   |                                |                                                                  |                                |                                                             |
|                               |                                                                                                                                                                                                   |                                |                                                                  |                                |                                                             |
|                               |                                                                                                                                                                                                   |                                |                                                                  |                                |                                                             |
|                               |                                                                                                                                                                                                   |                                |                                                                  |                                |                                                             |
|                               |                                                                                                                                                                                                   |                                |                                                                  |                                |                                                             |
| Evt.<br>nabovarsel            | Eiendommens navn, adresse                                                                                                                                                                         | G.nr.:                         | B.nr.:                                                           | Eiers egenhendige underskrift: | Dato:                                                       |
|                               | ROLF HANSEN                                                                                                                                                                                       | 18                             | 4                                                                |                                |                                                             |
|                               | KJELL EGIL HANSEN                                                                                                                                                                                 | 18                             | 4                                                                |                                |                                                             |
|                               |                                                                                                                                                                                                   |                                |                                                                  |                                |                                                             |
|                               |                                                                                                                                                                                                   |                                |                                                                  |                                |                                                             |



Fylles ut av søker om ansvarsrett

Søknad om  
ansvarsrett

Jeg har følgende kvalifikasjoner .....

Dokumentasjon av kvalifikasjoner:

- ☐ følger vedlagt med i alt ..... bilag  
☐ er innsendt tidligere

Jeg påtar meg ansvaret for at foran nevnte byggearbeid blir utført i samsvar med forskrifter og retningslinjer for utslipp av avløpsvann fra bolig- og fritidsbebyggelse med separate avløpsløsninger og utslippstillatelse. Jeg forplikter meg til å følge forurensningsmyndighetenes anvisninger og ikke gjøre endringer i arbeidet uten at forurensningsmyndighetenes godkjenning er innhentet.

....., den .....

Søkerens underskrift

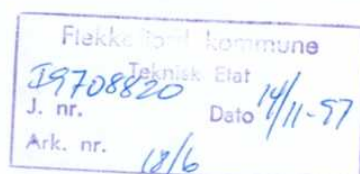
Fylles ut av byggherre

Som byggherre for foran nevnte arbeid forplikter jeg meg til å rette meg etter de krav som forurensningsmyndighetene stiller i forskrifter og retningslinjer for utslipp av avløpsvann fra bolig- og fritidsbebyggelse med separate avløpsløsninger og utslippstillatelse. Likeledes forplikter jeg meg til å rette meg etter de anvisninger som ansvarshavende gir. Dersom ansvarshavende slutter vil jeg stoppe arbeidet til bygningsrådet har godkjent ny ansvarshavende.

....., den 23/10/97 J.E. Lause .....

Byggherrens underskrift

Kom-  
munens,  
eventuelt  
fylkes-  
mannens  
behandling  
av  
søknaden



FL. KOMMUNE

VAND INK ØYSTEIN UPSAHL

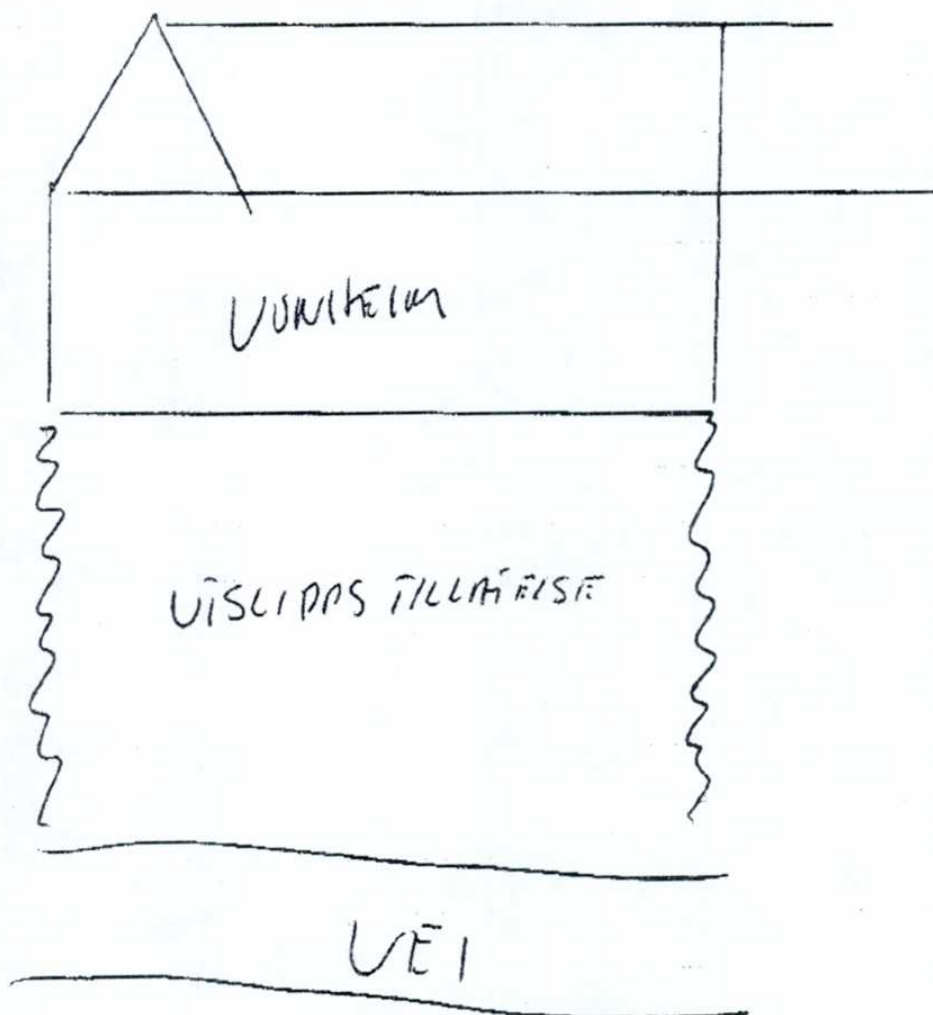
VEDRAGT FØLGER SKISSE VEDR VISLIPPS-  
TILLÆGSE GR. NR 18 - BA. NL.

VI HAR INGEN MERKNADER VEDR  
VISLIPPTILLÆGSEN, DERSOM DENNE ER INNENFOR  
SKISSEN

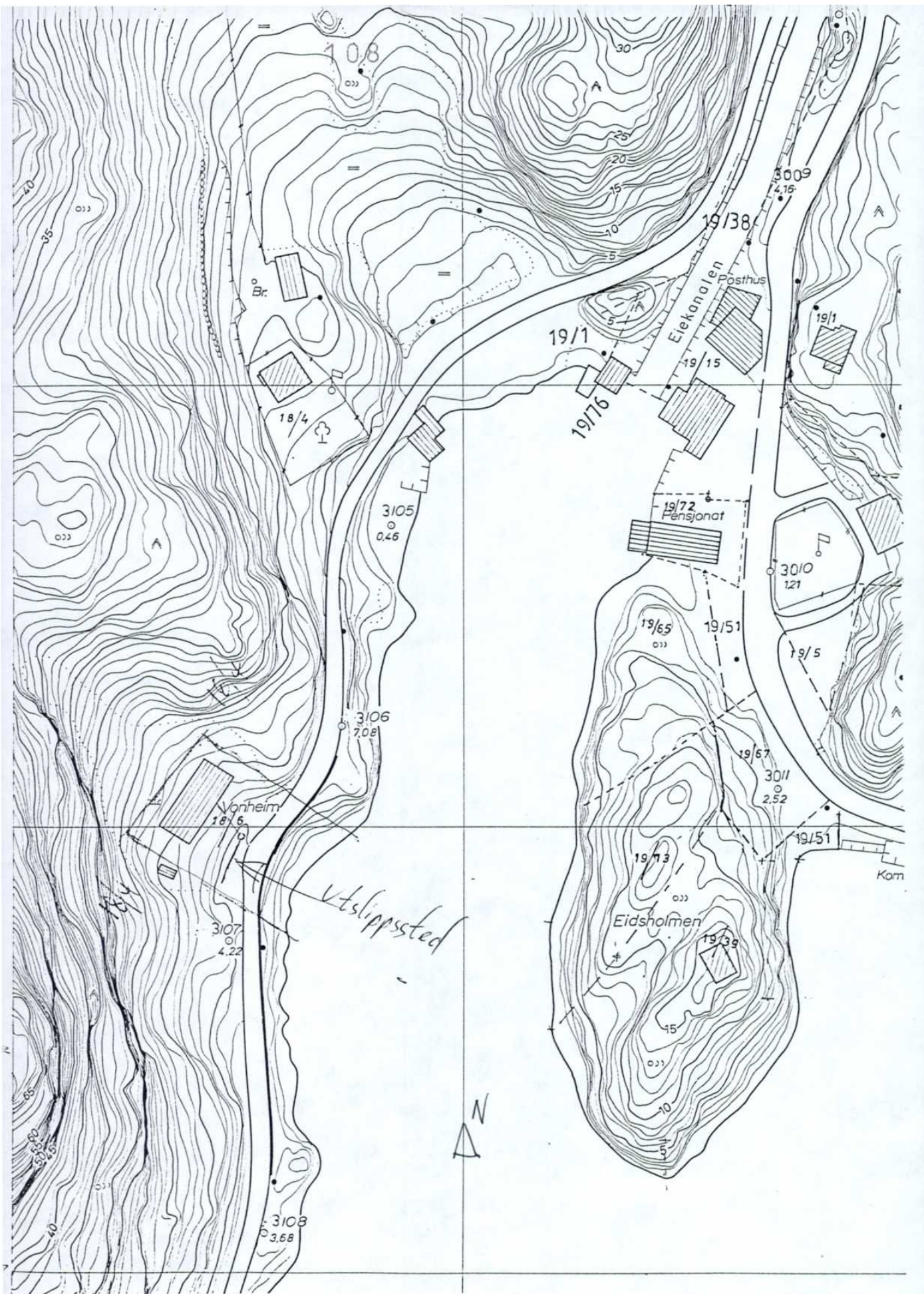
VEDR KARTFØRRETNING (GRENSEPÅVISNING) HAR  
VI BLIIT ENIGE MED JAN ERIL LARSEN PÅ  
DENNE KAN ~~VISLIPPS~~ VISETTES TIL SUM-  
MEREN 98.

Med hilsen

Helt Egt Hansen











## FLEKKEFJORD KOMMUNE

Ing. Torbjørn Urstad  
Rasvågveien 4

4400 FLEKKEFJORD

|                                    |                             |                         |                    |                      |                            |                     |
|------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|----------------------------|---------------------|
| Deres ref.:<br>Torbjørn<br>Ursstad | Arkiv-ID<br>Journal-<br>ID: | 14/952 - 14<br>14/16621 | Arkivkode:<br>18/6 | Saksbeh:<br>Telefon: | John Hansen<br>38 32 80 54 | Dato:<br>21.10.2014 |
|------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|----------------------------|---------------------|

### Vedtak i DUS sak 492/14 - Gjenoppbygging av landingsbrygge - gnr 18 bnr 6, Kirkehamnveien 6

#### SAKSGANG

| Styre, utvalg, komite m.m.      | Møtedato   | Saksnr. | Saksbehandler |
|---------------------------------|------------|---------|---------------|
| Delegert fra utvalg for samfunn | 21.10.2014 | 492/14  | HAN           |

#### Vedtak:

Kommunen gir tillatelse til gjenoppbygging av brygge slik omsøkt 19.06.2014, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte dokumenter, herunder tegninger, kart og beskrivelse.

Gjennomføringsplan datert 19.06.2014 godkjennes.

Vedtaket er fattet etter delegert myndighet til rådmannen i Flekkefjord bystyre 8.september 2011 i medhold av kommuneloven § 23, punkt 4.

Det er tiltakshavers fulle ansvar at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven og at forskriftene til loven følges. Eventuelle endringer må omsøkes og godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av tillatelsen.



Flekkefjord kommune  
Kirkegaten 50  
4400 Flekkefjord  
Telefon: 38 32 80 00  
Telefax: 38 32 80 01

E-post:  
post@flekkefjord.kommune.no  
www.flekkefjord.kommune.no  
Org.nr. 964 967 369  
Bankgiro 3030 05.14541

Jan Egil Larsen  
Tungenesveien 164  
4071 RANDABERG

### Miljø og forvaltning

Dato: 02.07.2024  
Vår ref: 24/02025-5  
Deres ref:  
Saksbeh.: Jan Ivar Skregelid  
Telefon:

### Oppdatering av matrikkelkartet - gnr.18, bnr.6

Det vises til din henvendelse den 24.05.20243 vedr. oppdatering av grense i matrikkelkartet (kartdelen i det offentlige eiendomsregisteret Matrikkelen) for din eiendom gnr.18, bnr.6 i Flekkefjord kommune. Henvendelsen gjelder retting av matrikkelkartet slik at det samsvarer med oppmåling utført i 1998.

Dokumentasjon for rettingen er målebrev over gnr.18, bnr.6 datert 04.09.1998. (se vedlagt kopi) Ifølge målebrevet ble eiendommen oppmålt ved kartforretning den 27.07.1998.

Matrikkelkartet har til nå vist grenser for eiendommen som ved etableringen ble hentet fra kartserien Økonomisk kartverk (ØK) fra 1967. (Matrikkel-kartet ble etablert i forkant av at matrikkelloven trådte i kraft i 2010) Av ukjent årsak ble ikke grensene fra kartforretningen i 1998 registrert i matrikkekartet da dette ble etablert.

Kartdelen i det offentlige eiendomsregisteret Matrikkelen er nå rettet i samsvar med henvendelsen. Ved føringen av rettingen som nå er utført er grensene fra ØK erstattet med grenser fra målebrevet fra 1998. Lovgrunnlaget for rettingen er Matrikkelloven § 26, 3.ledd – siste setning. Se: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2005-06-17-101>

Vedlagt følger Matrikelbrev for gnr.18, bnr.6. Dette er en rapport som viser hva som er registrert om eiendommen i Matrikkelen etter rettingen. Oppdaterte grenser kan også sees på <https://seeiendom.kartverket.no/> søk på 4207/18/6

Med henvisning til Matrikkelloven § 26 varsles det med dette om at rettingen er gjennomført. Rettingen er et enkeltvedtak som ifølge Matrikkelloven § 46 og

**Postadresse:**  
Flekkefjord kommune  
Kirkegaten 50  
4400 Flekkefjord

**Besøksadresse:**  
Kirkegaten 50, 4400 Flekkefjord  
**E-postadresse:**  
post@flekkefjord.kommune.no

**Telefon:**  
38 32 80 00  
**Hjemmeside:**  
flekkefjord.kommune.no

**Bankkonto:**  
2801 44 37497  
**Foretaksregisteret:**  
964 967 369 MVA



Forvaltningsloven kapittel VI kan påklages. Det skal evt. angis hva klagen gjelder og begrunnelse for klagen. Klagefrist er 3 uker etter at dette brevet er mottatt. Evt. klage sendes til Flekkefjord kommune.

Naboer/ eiere av eiendommene som er berørt av rettingen orienteres tilsvarende i egne brev.

Ved henvendelse angående saken vennligst referer til saksnr 24/02025

Med hilsen

Jan Ivar Skregelid  
Matrikkelfører

*Brevet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

**Vedlegg:**

Matrikkelbrev 18-6

Målebrev 18-6

|                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kommune                                                                                                                               |
|  <b>FLEKKEFJORD<br/>KOMMUNE</b><br>OPPMÅLINGSVESENET |

|                                      |                                             |
|--------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>MÅLEBREV</b>                      | uten grensejustering<br>med grensejustering |
| J.nr.                                | <b>111/98</b>                               |
| Målebrev nr.                         | <b>47-85</b>                                |
| Evt. midl. forretning, dato, ref.nr. |                                             |

#### Målebrev over

|                                  |                             |          |          |
|----------------------------------|-----------------------------|----------|----------|
| Eiendom                          | Gnr.                        | Bnr.     | Festenr. |
|                                  | <b>18</b>                   | <b>6</b> |          |
| Bruksnavn/adresse<br><b>18/6</b> |                             |          |          |
| Areal                            | <b>561.8</b> m <sup>2</sup> |          |          |

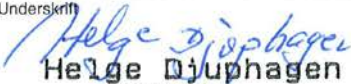
#### Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å **opprette** registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

|                       |                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dato for forretningen | <b>27.07.1998</b>                                                                                                                                                               |
| Rekvirent             | <b>Jan Egil Larsen (18/6)</b>                                                                                                                                                   |
| Bestyrer              | <b>Jan Ivar Skregelid</b>                                                                                                                                                       |
| Forretning            | <p><b>Hele gr.nr.18 br.nr.6.</b><br/> <b>Det ble samtidig foretatt en justering av grensen mellom br.nr.4 og br.nr.6 hvor br.nr.4 avgir 93.4 m<sup>2</sup> til br.nr.6.</b></p> |

#### Underskrift

|                    |                 |                                                                                                                                  |                                                                                                                               |
|--------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sted               | Dato            | Underskrift                                                                                                                      | Underskrift                                                                                                                   |
| <b>Flekkefjord</b> | <b>04.09.98</b> | <br><b>Helge Djuphagen</b><br>Oppmålingssjef | <br><b>Helge Seland</b><br>Saksbehandler |

#### GAB

|                      |
|----------------------|
| Registreringsstempel |
|----------------------|

#### Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

|               |
|---------------|
| Dagbokstempel |
|---------------|

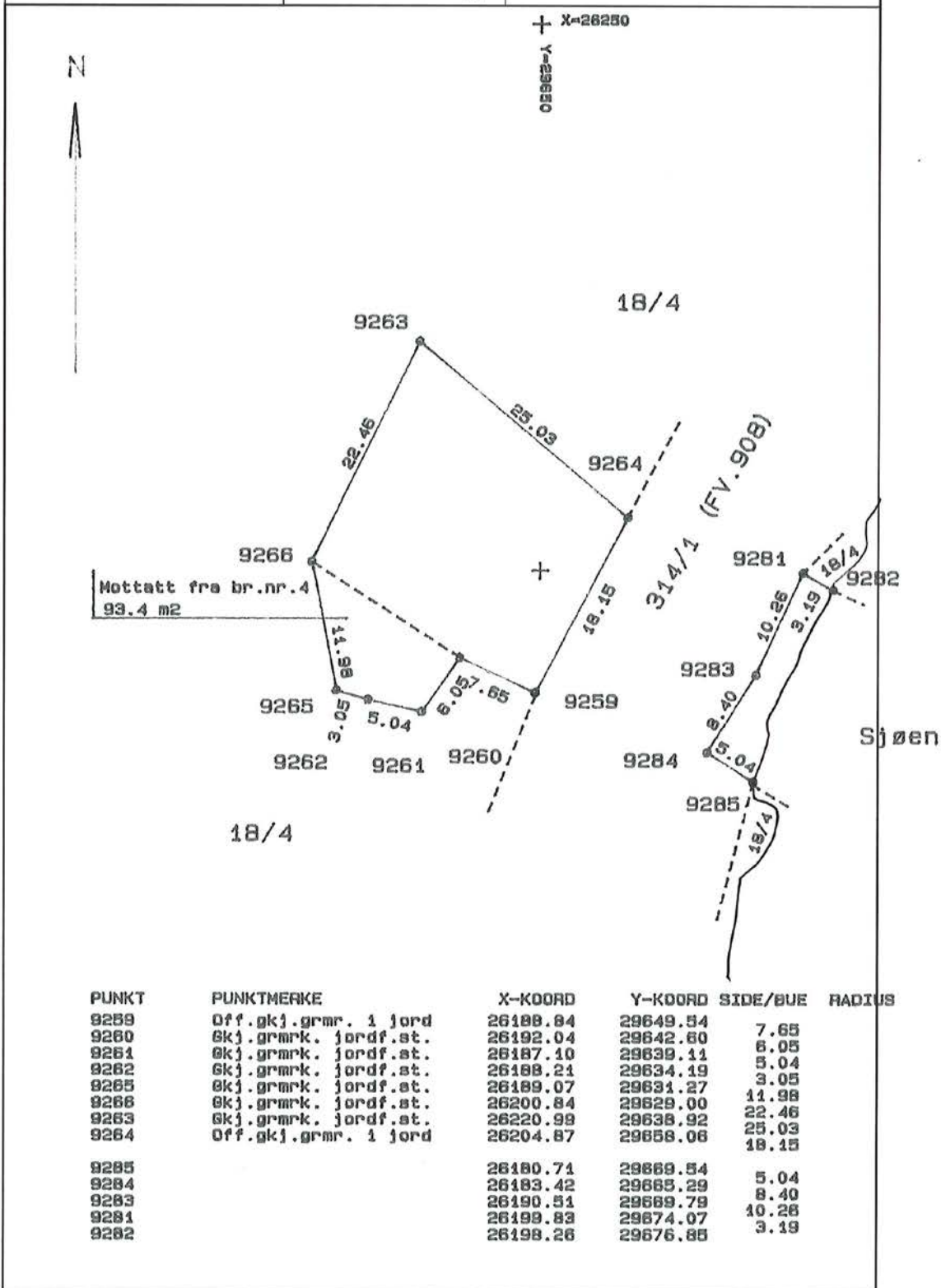
#### Påtegninger (rettelser o.l.)

|  |
|--|
|  |
|--|

|                      |            |      |           |                      |   |
|----------------------|------------|------|-----------|----------------------|---|
| Gnr.                 | 18         | Bnr. | 6         | Festenr.             |   |
| Representasjonspunkt |            |      |           |                      |   |
| X                    | 26204      | Y    | 29644     | Z                    | x |
| Kartblad             | AS006-1-38 |      | Landsnett |                      |   |
| Målestokk            | 1: 500     |      | Areal     | 661.8 m <sup>2</sup> |   |

# MÅLEBREVKART

|              |        |
|--------------|--------|
| J.nr.        | 111/98 |
| Målebrev nr. | 47-85  |





**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4207 - FLEKKEFJORD  
Gårdsnummer: 18  
Bruksnummer: 6

Utskriftsdato/klokkeslett: 02.07.2024 kl. 10:05  
Produsert av: Jan Ivar Skregelid - Flekkefjord  
Attestert av: Flekkefjord kommune

**Orientering om matrikelbrev**

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet**

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

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikelbrev](http://www.kartverket.no/matrikelbrev)

**Matrikkelenhet**

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Matrikkelenhetstype: | Grunneiendom |
| Bruksnavn:           | VONHEIM      |
| Etableringsdato:     | 01.06.1920   |
| Skyld:               | 0,05         |
| Er tinglyst:         | Ja           |
| Har festegrunner:    | Nei          |
| Er seksjonert:       | Nei          |

**Arealrapport**

|                          |          |                     |
|--------------------------|----------|---------------------|
| Tekst                    | Areal    | Kommentar           |
| Beregna areal for 18 / 6 | 695,7 m2 | Ukjent grenseforløp |

**Eierforhold**

|                       |        |                |                 |            |                                     |       |
|-----------------------|--------|----------------|-----------------|------------|-------------------------------------|-------|
| Tinglyste eierforhold |        |                |                 |            |                                     |       |
| Rolle                 | Status | Føds.d./org.nr | Navn            | Bruksenhet | Adresse                             | Andel |
| Hjemmelshaver         |        | 070755         | LARSEN JAN EGIL |            | TUNGENESVEIEN 164<br>4071 RANDABERG | 1 / 1 |

**Oversikt over teiger** (EUREF89 UTM Sone 32)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord    | Øst    | Høyde | Areal    | Merknader            |
|--------|------|-----------|---------|--------|-------|----------|----------------------|
| 1      | Teig | Ja        | 6457487 | 356540 |       | 586,3 m2 |                      |
| 2      | Teig | Nei       | 6457474 | 356568 |       | 109,4 m2 | Hjelpelinje vannkant |

**Forretninger der matrikkelenheten er involvert**

| Forretning                     | Forretningsdokumentdato | Tinglysing                                                   | Matrikkelføring                                        |
|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Forretningstype                | Kommunal saksreferanse  | Status                                                       | Signatur                                               |
| Årsak til feilretting          | Nettadresse (URL)       | Endret dato                                                  | Dato                                                   |
| Annen referanse                |                         |                                                              |                                                        |
| Omnummerering v/kommuneendring | 01.01.2020              | Tinglyst                                                     | smatmynd 01.01.2020                                    |
| Omnummerering                  |                         | Omnummerert til: 4207 - 18/6<br>Omnummerert fra: 1004 - 18/6 |                                                        |
| Kartforretning                 | 04.09.1998              |                                                              | AD                                                     |
| Kartforretning                 | M 47-85                 | Rolle<br>Mottaker                                            | Matrikkelenhet<br>1004 - 18/6<br>Arealendring<br>661,8 |

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Status   | Tinglysing     | Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur Dato |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------|-------------|----------------------------------|
| Grensejustering                                        | 04.09.1998                                                                                |          |                |             | AD                               |
| Grensejustering                                        | M 47-85                                                                                   | Rolle    | Matrikkelenhet |             | Arealendring                     |
|                                                        |                                                                                           | Avgiver  | 1004 - 18/4    |             | -93,4                            |
|                                                        |                                                                                           | Mottaker | 1004 - 18/6    |             | 93,4                             |
| Skylddeling                                            | 01.06.1920                                                                                |          |                |             |                                  |
| Skylddeling                                            |                                                                                           | Rolle    | Matrikkelenhet |             | Arealendring                     |
|                                                        |                                                                                           | Avgiver  | 1004 - 18/3    |             | 0                                |
|                                                        |                                                                                           | Mottaker | 1004 - 18/6    |             | 0                                |

| Forretninger der matrikkelenheten er berørt            |                                                                                           |        |                |             |                                  |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------|-------------|----------------------------------|
| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Status | Tinglysing     | Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur Dato |
| Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet        | 24.05.2024                                                                                |        |                |             | skregjan 02.07.2024              |
| Annen forretningstype                                  | 24/02025                                                                                  | Rolle  | Matrikkelenhet |             | Arealendring                     |
|                                                        |                                                                                           | Berørt | 4207 - 18/4    |             | 0                                |
|                                                        |                                                                                           | Berørt | 4207 - 18/6    |             | 0                                |
|                                                        |                                                                                           | Berørt | 4207 - 314/1   |             | 0                                |

| Adresser   |                                    |                          |                               |        |                               |                     |
|------------|------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|--------|-------------------------------|---------------------|
| Adresstype | Adressenavn<br>Adressetilleggsnavn | Adressekode<br>Kildekode | Adressenr<br>Koord.syst. Nord | Øst    | Kretser                       | Atkomstpunkt<br>Nei |
| Vegadresse | Kirkehamnveien                     | 10198                    | 6                             |        | Grunnkrets 0102 Hidrasund     |                     |
|            |                                    |                          |                               |        | Stemmekrets: 6 Hidra          |                     |
|            |                                    |                          | EUREF89 UTM Sone 32           |        | Kirkesokn: 05150502 Hidra     |                     |
|            |                                    |                          | 6457492                       | 356537 | Postnr.område: 4432 HIDRASUND |                     |
|            |                                    |                          |                               |        | Tettsted:                     |                     |



Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 168 937 601

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6457492 Øst: 356537

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Våningh. benyttes som fritidsb

Næringsgruppe: Annet som ikke er næring

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal: 0

Bruksareal bolig: 258

Bruksareal annet: 0

Bruksareal totalt: 258

Bruttoareal bolig: 0

Bruttoareal annet: 0

Bruttoareal totalt: 0

Alternativt areal: 0

Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 1

Ant. etasjer: 4

Vannforsyning:

Avløp:

Har heis: Nei

Datoer

Rammetillatelse:

Igangsettingstillatelse:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

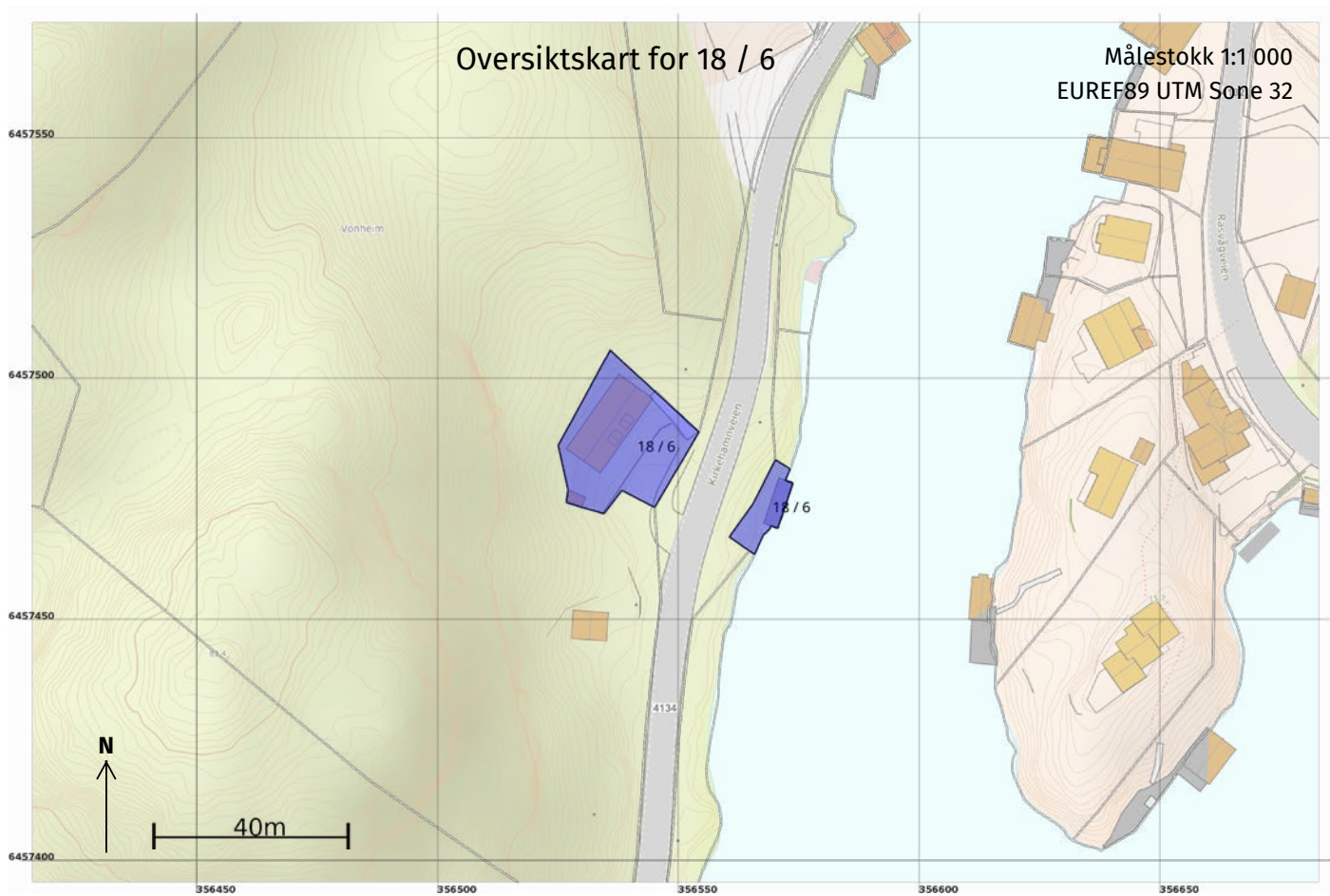
Ferdigattest:

Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
|--------|------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|------------|--------------|
| H03    | 0                | 57        | 0         | 57         | 0         | 0         | 0          | 0          | 0            |
| H02    | 0                | 38        | 0         | 38         | 0         | 0         | 0          | 0          | 0            |
| H01    | 0                | 133       | 0         | 133        | 0         | 0         | 0          | 0          | 0            |
| K01    | 0                | 30        | 0         | 30         | 0         | 0         | 0          | 0          | 0            |

Bruksenheter

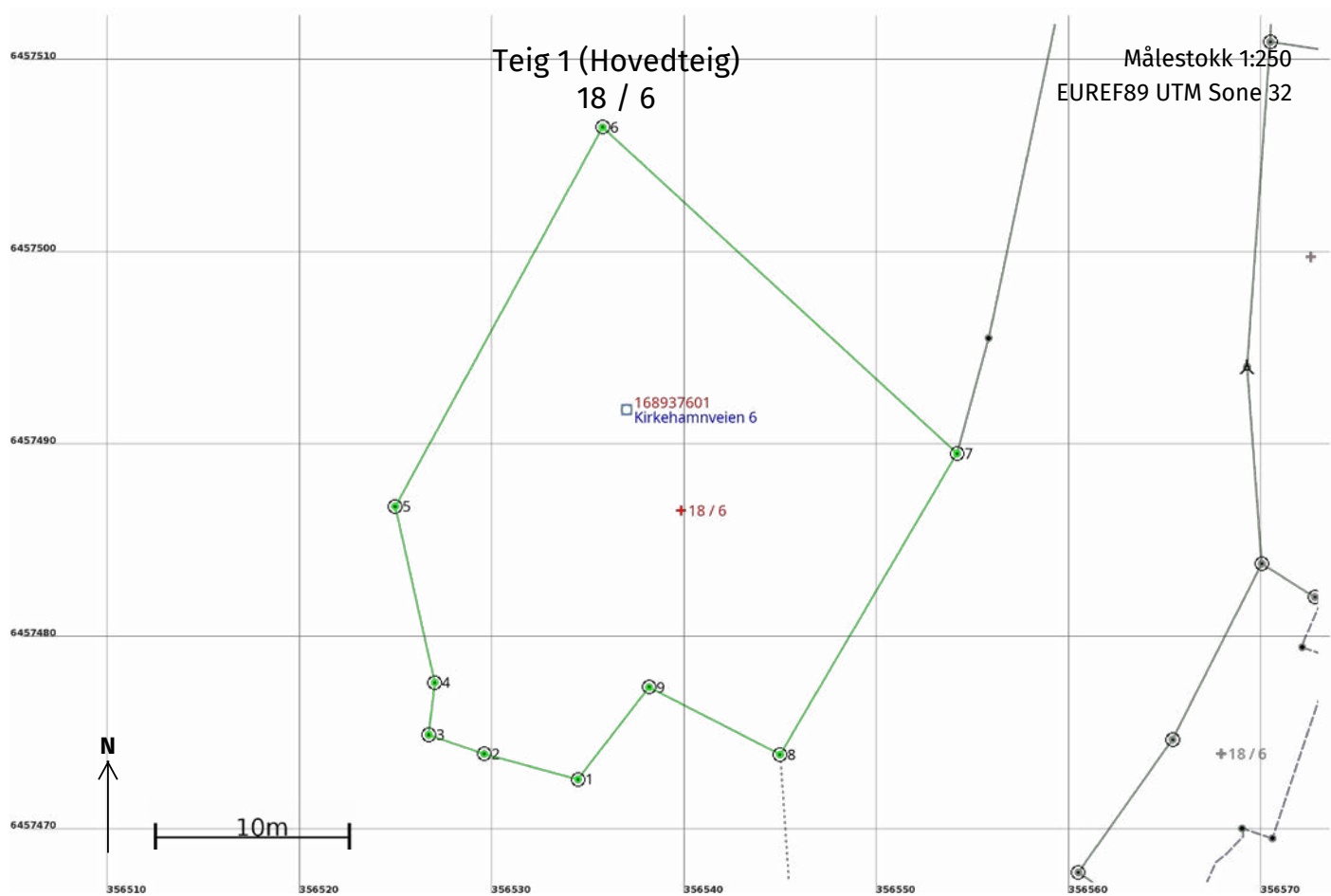
| Adresse                | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|------------------------|-------------------|-----------------|------------|----------|----------------|-----|----|----------------|
| 10198 Kirkehamnveien 6 | H0101             | Fritidsbolig    | 258        | 0        |                | 0   | 0  | 18/6           |



02.07.2024 10:05

Matrikelbrev for 4207 - 18 / 6

Side 5 av 9



02.07.2024 10:05

Matrikelbrev for 4207 - 18 / 6

Side 6 av 9

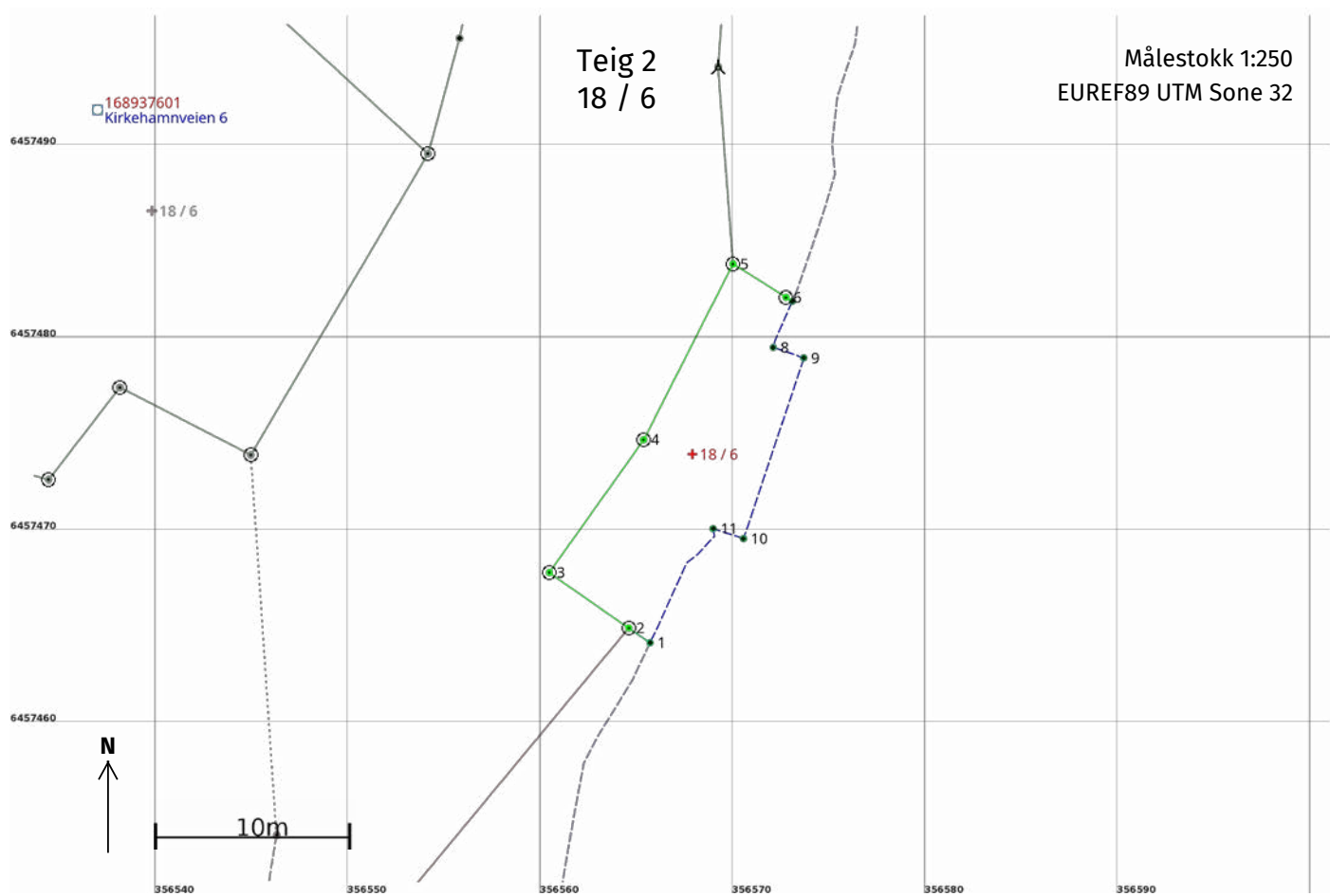


Areal og koordinater

Areal: 586,3 Arealmerknad:  
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6457487 Øst: 356540

Grensepunkt / Grenselinje Ytre avgrensing

| Løpenr | Nord       | Øst       | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode     | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
|--------|------------|-----------|------------------------------------|------------------------------------|----------------|-----------------------|--------|
| 1      | 6457472,80 | 356534,47 | Jordfast stein 5,04                | Offentlig godkjent grensemerke     | 10 Terrengmålt | 10                    |        |
| 2      | 6457474,12 | 356529,60 | Jordfast stein 3,05                | Offentlig godkjent grensemerke     | 10 Terrengmålt | 10                    |        |
| 3      | 6457475,11 | 356526,72 | Jordfast stein 2,73                | Offentlig godkjent grensemerke     | 10 Terrengmålt | 10                    |        |
| 4      | 6457477,83 | 356527,02 | Jordfast stein 9,37                | Offentlig godkjent grensemerke     | 10 Terrengmålt | 10                    |        |
| 5      | 6457486,97 | 356524,97 | Jordfast stein 22,45               | Offentlig godkjent grensemerke     | 10 Terrengmålt | 10                    |        |
| 6      | 6457506,67 | 356535,75 | Jordfast stein 25,02               | Offentlig godkjent grensemerke     | 10 Terrengmålt | 10                    |        |
| 7      | 6457489,72 | 356554,17 | Jord 18,15                         | Offentlig godkjent grensemerke     | 10 Terrengmålt | 10                    |        |
| 8      | 6457474,08 | 356544,97 | Jord 7,65                          | Offentlig godkjent grensemerke     | 10 Terrengmålt | 10                    |        |
| 9      | 6457477,59 | 356538,17 | Jordfast stein 6,05                | Offentlig godkjent grensemerke     | 10 Terrengmålt | 10                    |        |



02.07.2024 10:05

Matrikelbrev for 4207 - 18 / 6

Side 8 av 9

Areal og koordinater

Areal: 109,4 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant  
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6457474 Øst: 356568

| Grensepunkt / Grenselinje |            |           |                                    | Ytre avgrensing                               |                                           |                       |        |
|---------------------------|------------|-----------|------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------|--------|
| Løpenr                    | Nord       | Øst       | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon            | Målemetode                                | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
| 1                         | 6457464,32 | 356565,70 | 1,34                               | Umerket                                       | 69 Beregnet                               | 30                    |        |
| 2                         | 6457465,09 | 356564,60 | 5,03                               | Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10                    |        |
| 3                         | 6457467,97 | 356560,47 | 8,46                               | Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10                    |        |
| 4                         | 6457474,87 | 356565,36 | 10,25                              | Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10                    |        |
| 5                         | 6457484,00 | 356570,00 | 3,25                               | Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10                    |        |
| 6                         | 6457482,27 | 356572,75 | 0,39                               | Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10                    |        |
| 7                         | 6457482,06 | 356573,08 | 2,60                               | Umerket Hjelpelinje vannkant                  | 69 Beregnet                               | 30                    |        |
| 8                         | 6457479,66 | 356572,10 | 1,67                               | Annen detalj Hjelpelinje vannkant             | 22 Stereoinstrument: Analytisk plotter    | 30                    |        |
| 9                         | 6457479,12 | 356573,68 | 9,90                               | Annen detalj Hjelpelinje vannkant             | 22 Stereoinstrument: Analytisk plotter    | 30                    |        |
| 10                        | 6457469,73 | 356570,55 | 1,66                               | Annen detalj Hjelpelinje vannkant             | 22 Stereoinstrument: Analytisk plotter    | 30                    |        |
| 11                        | 6457470,25 | 356568,97 | 6,97                               | Annen detalj Hjelpelinje vannkant             | 22 Stereoinstrument: Analytisk plotter    | 30                    |        |





# Kommunedelplan for kystsonen 2017 - 2025

## Bestemmelser

Vedtatt av bystyret 9.2.2017, sak 006/17  
PlanID 10042015KYST

### KAPITTEL 1: RETTSVIRKNING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Rettsvirkning av kommunedelplanens arealdel fremgår av plan- og bygningsloven (pbl) § 11-6, herunder at kommunedelplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk og er bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i pbl § 1-6. Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.

#### ***§ 1: Forholdet til eksisterende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner (pbl § 1-5)*** **Reguleringsplaner eller bebyggelsesplaner som fortsatt skal gjelde:**

| <u>Hidra</u>      |                             |                |
|-------------------|-----------------------------|----------------|
| Plan              | Hovedformål                 | Godkjent. dato |
| Urstadstrand      | Fritidsbebyggelse           | 19.10.1978     |
| Kåda              | Fritidsbebyggelse           | 5.10.1983      |
| Veisdal           | Boligbebyggelse             | 1.9.1986       |
| Hummerås          | Fritidsbebyggelse           | 20.7.1987      |
| Legevika – Tjugan | Fritidsbebyggelse           | 22.10.1987     |
| Hidra kirkegård   | Gravplass                   | 18.2.1988      |
| Valås             | Boligbebyggelse             | 25.10.1989     |
| Festervoll        | Boligbebyggelse             | 14.12.1989     |
| Innerstø          | Fritidsbebyggelse           | 5.9.1994       |
| Østhus            | Fritids- og boligbebyggelse | 9.8.1995       |
| Festervoll 12/44  | Fritidsbebyggelse           | 24.4.1997      |
| Omland            | Boligbebyggelse             | 28.1.1999      |
| Sandvikdalen      | Friområde og parkering      | 8.7.1999       |
| Jonsvoll          | Boligbebyggelse             | 14.2.2002      |
| Manshaus          | Boligbebyggelse             | 29.8.2002      |
| Festervoll        | Boligbebyggelse             | 29.8.2002      |
| Fredheim          | Boligbebyggelse             | 28.11.2002     |
| Marstad           | Boligbebyggelse             | 19.6.2003      |
| Deaholmen         | Boligbebyggelse             | 3.4.2003       |
| Flisen            | Boligbebyggelse             | 22.5.2003      |
| Marstad sør       | Boligbebyggelse             | 4.9.2003       |
| Hidra Aldershjem  | Offentlig institusjon       | 19.2.2004      |
| Kåda              | Fritidsbebyggelse           | 19.2.2004      |
| Festervoll 12/38  | Fritidsbebyggelse           | 14.5.2004      |
| Veisdal           | Boligbebyggelse             | 1.7.2004       |
| Slådel            | Boligbebyggelse             | 9.9.2004       |
| Festervoll 12/72  | Fritidsbebyggelse           | 21.10.2004     |
| Kjerringodden     | Boligbebyggelse             | 16.2.2006      |
| Østhus            | Fritids- og boligbebyggelse | 19.10.2006     |
| Helle             | Fritidsbebyggelse           | 12.4.2007      |
| Kirkesundholmen   | Boligbebyggelse             | 25.10.2007     |
| Valås 2           | Boligbebyggelse             | 24.4.2008      |
| Ågenes            | Boligbebyggelse             | 27.11.2008     |



## Bestemmelser til kystsoneplan, Flekkefjord kommune

28.7.2017

|                        |                        |            |
|------------------------|------------------------|------------|
| Urstadvann             | Fritidsbebyggelse      | 26.11.2009 |
| Osmundstø 12/3 og 31   | Boligbebyggelse/Båthus | 12.5.2016  |
| Lega 1/5 m.fl.         | Boligbebyggelse        | 22.9.2016  |
| Hidra kystkultursenter | Næring/Havn            | 20.10.2016 |

Andabeløy

|                    |                   |           |
|--------------------|-------------------|-----------|
| Andabeløy          | Trafikkområde     | 30.6.1988 |
| Engelsholmen       | Fritidsbebyggelse | 24.6.2004 |
| Viga – Brattbakken | Boligbebyggelse   | 19.8.2010 |
| Risholmen          | Fritidsbebyggelse | 16.9.2010 |
| Danevika           | Boligbebyggelse   | 12.5.2016 |
| Engelsdalen        | Boligbebyggelse   | 9.2.2017  |

Fastlandet

|                             |                         |                       |
|-----------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Myran, Abernes              | Boligbebyggelse         | 27.6.1974             |
| Eirikstemmen                | Industri, avfallsanlegg | 7.12.1976             |
| Strandbakken, Berrefjord    | Fritidsbebyggelse       | 9.12.1982             |
| Fjellse                     | Industri                | 20.6.1985             |
| Abernes                     | Boligbebyggelse         | 26.5.1985             |
| Storevarden – Torsvann      | Fritidsbebyggelse       | 27.11.1985            |
| Stampen                     | Fritidsbebyggelse       | 22.10.1987, 22.4.1999 |
| Litle Helle                 | Fritidsbebyggelse       | 3.4.1990              |
| Torsøyene                   | Friområde               | 4.4.1991              |
| Lille Stampen               | Fritidsbebyggelse       | 4.2.1992              |
| Litle Helle                 | Fritidsbebyggelse       | 1.10.1992             |
| Fjellse                     | Feriesenter             | 28.1.1999             |
| Fjellseholmene              | Fritidsbebyggelse       | 17.2.2005             |
| Kvellanstrand – Kunes       | Fastlandsforbindelse    | 24.5.2007             |
| Abernes næringsområde       | Næring og havn          | 28.10.2010            |
| Holmen, Abernes             | Boligbebyggelse         | 5.5.2011              |
| Abernes gnr. 32 bnr. 4 m.fl | Boligbebyggelse         | 12.5.2016             |
| Abernes småbåthavn          | Smbåthavn               | 22.6.2016             |
| Gangstø                     | Fritidsbebyggelse       | 22.6.2016             |
| Knudrebergen                | Fritidsbebyggelse       | 15.12.2016            |

**Reguleringsplaner som foreslås opphevet:**

|                          |                        |            |
|--------------------------|------------------------|------------|
| Launes                   | Trafikkområde          | 27.6.1984  |
| Marstadvann – Urstadvann | Fritidsbebyggelse      | 10.2.1988  |
| Bukstad                  | Industri               | 5.9.1990   |
| Fiskerihavn i Kirkehavn  | Trafikkområde/industri | 26.5.1989  |
| Fiskerihavn i Kirkehavn  | Havneområde            | 9.8.1995   |
| Hæstad                   | Campingplass           | 13.12.1994 |
| Kongshavn ishus          | Næring                 | 19.6.2003  |

**Reguleringsplaner som foreslås erstattet av revidert plan:**

|                          |                            |           |
|--------------------------|----------------------------|-----------|
| Launes – Langelandstrand | Industri/fritidsbebyggelse | 21.6.2012 |
|--------------------------|----------------------------|-----------|



## KAPITTEL 2: GENERELLE BESTEMMELSER ETTER PBL § 11-9.

Generelle bestemmelser gjelder hele planområdet, uavhengig av arealformål.

### **§ 2-1: Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)**

1. Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, g, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.
2. I uthavnene Kirkehamn og Rasvåg, omfattet av hennyssonene H570\_11 Kirkehamn, H570\_12 Fidje, H570\_13 Sandstø, H570\_14 Manshaus, H570\_15 H570\_20 Vaksberget Kongshavn, H570\_21 Gunnarsholmen og H570\_23 Rasvåg, kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, c, d, e, g, i, k, l og m ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.
3. Kravet i 1) gjelder ikke:
  - a) Enkel tilrettelegging for allment friluftsliv i form av tursti, brygge, toalett og badeplasser innenfor offentlig sikrede friluftsområder eller i områder avsatt til grønnsstrukturformål.
  - b) Vedlikehold og reparasjon av eksisterende tiltak.
  - c) Tiltak i LNF-områder der tiltaket er i samsvar med arealformålet.
4. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder for nye og eksisterende utbyggingsområder inntil det foreligger godkjent reguleringsplan jfr. Jordlovens § 2 andre ledd.

### **§ 2-3: Krav til tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstiltak (pbl § 11-9 nr. 3)**

1. Vannforsyning og avløp  
Vann- og avløpsanlegg som skal overskjøtes kommunen skal dimensjoneres og bygges i henhold til normalreglement for VA-anlegg.
2. Vei og transport  
Kommunale veier, inklusiv gang- og sykkelveier og anlegg for kollektivtransport, skal dimensjoneres og bygges i henhold til kommunens krav.

### **§ 2-4: Krav om avløp til eksisterende fritidsbebyggelse (pbl § 30-6)**

I samsvar med bestemmelse i Plan- og bygningslovens § 30-6, gjøres gjeldende at kommunen kan kreve tilkopling til vann- og avløpsanlegg for fritidsbebyggelse.

### **§ 2-5: Byggehøyder og byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 5)**

1. *Byggehøyde over havet*  
Oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg skal ikke ha gulv lavere enn 241 cm over havnivå (normalvannstand).
2. *Byggegrense dyrka mark*  
Med mindre annet er angitt i reguleringsplan, kan bolig-, fritidsbygg eller andre bygg for varig opphold ikke oppføres nærmere dyrka mark enn 30 meter. Kravet gjelder ikke for underordnede bygg som garasjer, uthus o.l. på allerede bebygd eiendom.
3. *Byggegrense langs sjø (§ 11-9 nr. 5, jf. § 1-8)*  
Byggegrense langs sjø i byggeområder er som angitt i plankartet. Byggegrenser langs sjø og vassdrag som er vist i plankartet skal her gjelde foran de generelle bestemmelsene i pbl § 1-8.

### **§ 2-6: Uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett (pbl § 11-9 nr. 5, 6)**

Følgende krav gjelder ved regulering og ved søknad om nye tiltak:

1. Uteoppholdsareal til bolig  
Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet er 100 m<sup>2</sup>. Minste uteoppholdsareal skal løses på egen tomt eller fellesareal. Inntil 5 m<sup>2</sup> av ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan medregnes. Areal for lek medregnes i MUA.





2. Areal for lek mv. - Generelle krav
  - a) I reguleringsplaner og ved søknad om byggetillatelse for 4 boenheter eller mer skal det gjøres rede for plassering av anlegg for lek. I den grad behovet for slike anlegg er helt eller delvis dekket på tilstøtende areal, må dette dokumenteres.
  - b) Til reguleringsplan og ved søknad om byggetillatelse/ bruksendring, skal det følge utomhusplan i egnet målestokk for utforming av ubebygd areal og fri/fellesareal, her også gangsti, plasser og sikringstiltak. Planene skal vise vern og inngrep i terreng og vegetasjon.
  - c) Planen skal vise høydeforskjeller, tekniske løsninger og materialbruk i egnet målestokk og tverrsnitt.
  - d) Kvalitetsbeskrivelse av eksisterende natur og naturlige leke- og utfoldelsesarealer skal utarbeides
  - e) Utbygger skal legge fram fagkyndig vurdering av behovet for fall- og rassikring, samt evt. målinger av støy, forurensing og helsefare. Naturlige tilgrensende arealer utenfor planavgrensning, skal være med i vurderingen.
3. Plassering av lekeplassareal
  - a) Arealet skal fortrinnsvis ligge ved større grøntområde eller grønnstruktur, samt sentralt i forhold til boliger og snarveier.
  - b) Arealet skal ligge i god avstand til fareområder, forurensningskilder, høyspentanlegg og annen helsefare, være skjermet fra trafikk og ha trafiksikker atkomst.
  - c) Arealet skal ha velegnet terreng, byggegrunn, solforhold og godt mikroklima. Areal brattere enn 1:5, smalere enn 10 meter eller med ekvivalent støynivå over 55 db(A) kan ikke regnes som lekeareal. Videre kan ikke lekeareal være avsatt til fareområder eller belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek. Vei større enn samlevei SA1 regnes som barriere for atkomst lekeplass.
  - d) Eksisterende vegetasjon, undervegetasjon, tregrupper, fjellknauser etc. skal bevares så langt dette er mulig. Slitesterk vegetasjon beholdes, hvor det kan være tillatt med bygging av lekehytter eller lignende. Områder som fra naturens side egner seg for bading, skibakker mv. avsettes til friområder.
  - e) Inngangspartiet på lekeplassen skal utformes universelt med jevne overflater og små høydeforskjeller. Det bør finnes en sitteplass i nærheten av inngangen. Lekeplassen skal utformes etter prinsipper om universell utforming.
4. Arealkrav og typer av lekeplasser
  - a) Definisjoner og avstander:
    - ✓ Sandlekeplass: beregnet til små barn, plassert trygt nær bolig, maks 100 meter gåavstand.
    - ✓ Nærlekeplass: skal dekke lekebehovet til litt større barn for en del boliger i området, maks gåavstand 200 meter.
    - ✓ Kvartalslekeplass: tilpasset større barn (over åtte år), maks gåavstand 500 m.
  - b) Kommunen kan kreve at eksisterende boenheter i strøket medregnes ved arealkrav for uteområder og lekeplasser.
5. Gjennomføring
  - a) I reguleringsplan skal det gjennom rekkefølgebestemmelse sikres at utearealene skal være ferdigstilt før det bebygde arealet tas i bruk. Friområder, nærlekeplasser og kvartalslekeplasser skal reguleres til offentlig friområde.
  - b) Lekeplasser bygges etter gjeldende tekniske normer. Dersom ikke annet er spesifisert, utføres arbeidet i henhold til normalbestemmelsene i NS 3420, NS-EN 1176 og NS-EN 1177 (til en hver tid gjeldende standard).
  - c) Før lekeplassen tas i bruk skal den være kontrollert av en godkjent lekeplasskontrollør, og eventuelle anmerkninger skal være fulgt opp.



6. Unntak

Ved fortetting og utbygging i sentrumsområder og/eller i bevaringsverdig bygningsmiljø kan en ha rom for å fravike noe fra disse bestemmelsene. Kommunen kan imidlertid bare fastsette lavere krav dersom dette ikke går på bekostning av barn og unges interesser.

7. Omdisponering av områder for lek

- a) Friområdene skal være grønne lunger i boligområdene, og må derfor ikke brukes til bebyggelse uten at tilsvarende areal gjøres tilgjengelig.
- b) Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk, velegnet for lek eller har fremtidig nytteverdi, skal det skaffes fullverdig erstatningsareal.

**§ 2-7: Fasader, skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5)**

Generelle bestemmelser:

1. Det skal være samsvar mellom skilt/reklame og virksomheten i bygningen. I utgangspunktet tillates maksimum ett skilt pr. bygning/virksomhet. Plassering av skilt fra forskjellige forretninger i samme bygning skal samordnes slik at det oppnås en god helhetsvirkning
2. Heldekkende folie på glassflater er ikke tillatt.
3. Takreklamer med silhuettvirkning tillates ikke.
4. Skilt, markiser og andre innretninger ut over fortau og annen offentlig grunn må ikke hindre ferdsselen eller være til fare for omgivelsene. Fri høyde under uthengsskilt må være minst 2,5 meter, og fremspringet kan maksimalt være 0,8 meter, men aldri lenger enn at det mellom ytre kant av skiltet og fortauskant blir en avstand på minst 0,7 meter.

**§ 2-8: Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)**

1. Fellesbestemmelser

- a) Krav til biloppstillingsplass etter disse bestemmelsene skal for alle tiltak ligge på egen tomt. Alternativt må det foreligge tinglyst rett til biloppstillingsplass i nærheten av enheten den er tiltenkt.
- b) Nye bygg på øy uten landforbindelse må sikres tinglyst rett til biloppstillingsplasser på land nær sjøen.
- c) Oppstillingsplass for motorsykler og sykler avsettes på egen tomt eller på felles areal for flere tomter.
- d) Der hvor garasjen alene tilfredsstiller kravet til parkeringsareal, skal det i tillegg være biloppstillingsplass utenom garasjen for besøkende.
- e) Parkeringsplasser for funksjonshemmede skal alltid plasseres nærmest inngangen til bygget de er tiltenkt. Disse plassene skal ha en størrelse på minst 4,5 x 5 meter og være tydelig merket.
- f) Trafikk- og parkeringsløsninger skal være universelt utformet.
- g) Ved godkjenning av parkeringsareal skal det innhentes nødvendige uttalelser. Avkjørsler og parkeringsløsninger skal være utformet etter kommunens til enhver tid gjeldende veinormal.
- h) Parkeringsplasser som er tiltenkt et bestemt antall bruksenheter, skal sikres til bruk for disse og kan ikke selges/fradeles.
- i) Parkeringsplasser skal plasseres slik at det ikke er behov å rygge inn fra eller ut på offentlig vei. Felles avkjørsel for mindre enn 5 boliger kan benyttes som snuplass. I parkeringsanlegg skal oppstillingsplassene plasseres slik at de kan benyttes uavhengig av hverandre.
- j) Lastearreal for vare- og lastebiler medregnes ikke som parkeringsareal.

2. Parkeringskrav bolig

- a) Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen eiendom eller på nærliggende fellesareal for to biler pr. boenhet. Det skal være minimum 1 utendørs biloppstillingsplass.



- b) For ny boligbebyggelse skal det settes av plass til en garasje plass pr. boenhet. Ved søknad om oppføring av boligbygg skal garasje være innpasset i planene, selv om garasjen ikke blir bygd samtidig med boligen. Kommunen kan gjøre unntak når garasjeplass for eiendommens behov er sikret på annen måte, for eksempel i fellesanlegg.
- c) Krav til biloppstillingsplass for boligbebyggelse med 4 bruks-/boenheter eller flere:
  - ✓ Bruks-/boenhet til boligformål med bruksareal over 70 m<sup>2</sup>, skal ha biloppstillingsplass for minimum 1,5 biler.
  - ✓ For bruks-/boenhet til boligformål med bruksareal til og med 70 m<sup>2</sup>, kreves biloppstillingsplass for 1 bil pr. enhet.
  - ✓ Det skal avsettes i tillegg til kravet i foregående punkter minimum 1/3 parkeringsplass pr. boenhet til gjesteparkering.
  - ✓ Det skal avsettes minimum 1 plass til sykkelparkering pr. boenhet.
- 3. Parkeringskrav fritidsbolig  
Fritidsboliger skal ha biloppstillingsplass for 2 biler pr. enhet på egen eiendom, eller skaffe tinglyst rett til biloppstillingsplasser for 2 biler pr. enhet i nærheten jf. § 2.7, bokstav a).
- 4. Parkeringskrav offentlige bygg, næringsbygg, forsamlingslokaler mv.
  - a) Forretningsbygg skal ha 3 biloppstillingsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal.
  - b) Kontorbygg skal ha biloppstillingsplass for 2 biler pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal.
  - c) Industri- og lagerbygg skal ha 1 biloppstillingsplass pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal.
  - d) For institusjoner, hoteller, restauranter, forsamlingslokaler, teatre, idrettsanlegg og andre bygningsanlegg, skal oppstillingsplasser for bil og sykkel beregnes ut fra størrelse, antall ansatte/gjester og bruken. Krav til antall oppstillingsplasser for bil og sykkel vil i disse tilfellene være individuelt og fastsettes derfor av kommunen i hvert enkelt tilfelle. Krav kan også fastsettes i reguleringsplan for det aktuelle området.
  - e) For offentlige bygg, kontorbygg, forretningsbygg, næringsbygg og forsamlingslokaler skal minimum 5 %, men minimum 1 plass, av det totale antall opparbeidede parkeringsplasser være for funksjonshemmede. Det skal i tillegg avsettes tilstrekkelig areal for parkering av rullator og elektriske scootere for funksjonshemmede. Det skal i tillegg avsettes plass til sykkelparkering og parkering for motorsykler.
- 5. Parkeringskrav småbåtanlegg  
Det skal avsettes 0,6 parkeringsplasser per båtplass for småbåtanlegg som etter denne beregning vil generere inntil 20 parkeringsplasser. For større småbåthavner skal det avsettes 0,45 parkeringsplasser per båtplass inntil 65 parkeringsplasser. For småbåthavner større enn dette skal det avsettes 0,3 parkeringsplasser per båtplass.

#### **§ 2-9: Miljøkvaliteter og bevaring mv. (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)**

- 1. Naturmangfold
  - a. Hensynet til naturmangfoldet på stedet skal alltid avklares før tiltak godkjennes, jfr. naturmangfoldloven § 7 (prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12).
  - b. For å ivareta naturmangfoldet skal det ikke gjennomføres tiltak i viktige naturtyper og økologiske funksjonsområder, med mindre dette er avklart gjennom utarbeiding av reguleringsplan i samsvar med prinsippene over.
- 2. Grønnstruktur – landskap
  - a. Det skal ikke gjøres inngrep i grønnstruktur i utbyggingsområder, vegetasjon eller markflater, med mindre dette fremgår av godkjent reguleringsplan og/eller utomhusplan for arealet.
  - b. Kommunen kan kreve sikrings- og/eller kompensierende tiltak for grønnstruktur eller andre viktige landskapselementer.





- c. Tilpasninger av fyllinger og skjæringer mot grønnstruktur skal skje innenfor arealformål bebyggelse og anlegg eller samferdselsanlegg. Unntak kan gjøres der terrengtilpasning kan inngå som del av tilretteleggingstiltak og der tilpasningen er vist i godkjent illustrasjons-/utomhusplan.
- 3. Midlertidige og flyttbare konstruksjoner  
Midlertidige og flyttbare konstruksjoner, herunder blant annet hyttebåter, campingvogner eller transportable innretninger tillates ikke plassert i utmark eller i områder der slik bruk ikke er uttrykkelig tillatt i kommuneplan eller reguleringsplan.
- 4. Eksisterende bygninger og bygningsmiljø
  - a. Eksisterende bebyggelse kan utbedres, moderniseres og ombygges dersom bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført til tidligere utførelse. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til utførelsen.
  - b. Mindre tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens vurdering er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg, struktur og tradisjon. Utomhusanlegg av betydning for kulturmiljøet skal søkes bevart, og ikke fjernes uten kommunens godkjenning.
  - c. Alle søknadsppliktige tiltak i hensynsonen skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.
  - d. Ved byggetiltak etter foregående punkt a), b) og c) skal retningslinjer under punkt R1-5 legges til grunn.

**§ 2-10: Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner (pbl § 11-9 nr. 8)**

- 1. Generelle krav ved utarbeidelse av reguleringsplaner.  
I nødvendig utstrekning skal reguleringsplaner blant annet belyse og avklare følgende:
  - a) Angi formål, vern og utforming av arealer og fysisk miljø, samt rekkefølgekrav for å sikre nødvendige samfunnstjenester og sikkerhet.
  - b) Tilfredsstille gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet. Risiko og sårbarhet skal alltid utredes, jf. pbl § 4-3, herunder også behov for klimatilpasninger.
  - c) Avklare og belyse nødvendig miljøoppfølging og miljøovervåkning både for byggeperiodene og etter at planen er gjennomført.
  - d) Redegjøre for miljøkonsekvenser, herunder klimakonsekvenser med særlig vekt på transport.
  - e) Redegjøre for planens virkning i forhold til transportarbeid og trafiksikkerhet fra samlevei og frem til planområdet, og eventuelt angi nødvendige, avbøtende tiltak.
  - f) Utrede alternative energiløsninger og eventuell bruk av lavenergihus. Energiforsyning basert på fornybar energi og/eller fjernvarme skal utredes og andelen fornybar energi skal fastsettes.
  - g) Utrede landskapsvirkning. Tiltakets estetiske sider skal dokumenteres. Forhold til tiltaket i seg selv, strøk og omgivelser, samt fjernvirkningen skal utredes og dokumenteres. Kommunen kan kreve illustrasjonsplan, sol- og skyggediagram, snitt og perspektivtegninger.
  - h) Utrede støy (dag og natt), støv og utslipp.
  - i) Utrede universell utforming - tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede.
  - j) Utrede og dokumentere barn og unges interesser.
  - k) Utrede områdets grønnstruktur og sammenheng med overordnet grønnstruktur.
  - l) Utrede og dokumentere viktige naturmangfoldkvaliteter og innfri naturmangfoldlovens krav. Planer skal også vise hvordan større terrenginngrep løses i overganger mellom utbyggingsareal og grønnstruktur, evt. i teknisk plan.
  - m) Angi byggegrense for tiltak og sikre allmenn ferdsel og opphold i 100-metersbeltet langs sjø og 50-metersbeltet langs vann og vassdrag.
  - n) Avklare behov for og eventuell lokalisering av arealer til offentlig og privat tjenesteyting.
  - o) Utrede kulturminner, herunder kulturmiljø, bygningsvern og automatisk freda kulturminner.
  - p) Utrede planens uttrykk i forhold til omkringliggende bebyggelse (strøkvurdering).



2. Spesielle krav ved regulering til fritidsbebyggelse.

For å sikre en helhetlig arealutnyttelse, skal planen omfatte hele byggeområdet og inkludere både eksisterende og planlagt bebyggelse. Unntaksvis vil planen kunne begrenses til deler av byggeområdet.

1. Bebyggelsen skal plasseres i grupper med liten avstand mellom hver enhet. Det skal legges vekt på god helhetsvirkning med hensyn til møneretning og takvinkel.
2. Bebyggelsen skal ikke plasseres nærmere sjø eller vann enn 50 meter. Der terrengforholdene ligger til rette for det, vil det likevel kunne godkjennes mindre avstand dersom dette er ubetenkelig i forhold til friluftsliv- og naturverninteresser og plasseringen ikke medfører uheldige landskapsmessige konsekvenser.
3. Bebyggelsen skal plasseres slik at den ikke er til hinder eller ulempe for allmenn ferdsel på stier og turveier.
4. Attraktive arealer langs sjø og vann skal fortrinnsvis reguleres til friområde eller fellesareal fremfor å inngå i den enkelte hyttetomt.
5. Brygger og båtplasser skal fortrinnsvis samles i fellesanlegg fremfor å inngå som del av den enkelte hyttetomt.
6. Bebyggelsen skal plasseres i god avstand fra karakteristiske landskapstrekk, for eksempel topper og skrenter der faren for uheldig silhuettvirkning er til stede.
7. Det skal ved utarbeiding av planen legges vekt på god tilpasning av bebyggelsen til terreng og landskap. Forstøtningsmur skal ikke være høyere enn 1,5 meter. Murer høyere enn 0,5 meter skal meldes til kommunen.
8. Karakteristisk vegetasjon skal vernes. Dette gjelder også for den enkelte hyttetomt.
9. Ingen hytter kan ha bruksareal (T-BRA) større enn 150 m<sup>2</sup>. Antall etasjer skal begrenses til to.
10. Tomtearealet skal ikke overstige 500 m<sup>2</sup>.
11. Private brygger bør ikke ha større lengde enn 10 meter eller opparbeidet bryggeareal ikke være større enn 20 m<sup>2</sup>.
12. Der det er teknisk mulig, skal bebyggelsen ha felles vannforsyning og tilknyttes felles avløp.
13. Strømforsyning til bebyggelsen skal skje via kabel.

3. Oppfølging av konsekvensutredning

Oppfølgingspunkter som følger av konsekvensutredning til de enkelte områder i kommuneplanen skal avklares nærmere og ivaretas i reguleringsplan.

4. Temaplaner

Teknisk plan og utomhusplan skal utarbeides i samsvar med plan- og bygningslovens § 11.9 nr. 8 og kommuneplanbestemmelser fastsatt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-9 nr.3 og § 11- 10.

Teknisk plan og utomhusplan skal lages som en samlet plan når det er nødvendig for å kunne vurdere helheten i planløsningen. Nærmere om innholdet:

- a) Teknisk plan skal vise utformingen av offentlige trafikkarealer, herunder gang- og sykkelveier og kollektivtransportanlegg, vann- og avløpsnett og energiforsyning i samsvar med plan- og bygningslovens § 28-7.
- b) Utomhusplan med beskrivelse skal utarbeides for alle allment tilgjengelige arealer til rekreasjon, lek, idrett samt andre grøntområder. Utomhusplanen skal vise innhold, utforming og materialbruk. For arealer som skal overskjøtes til eller forvaltes av kommunen, skal planen utformes i samsvar med de til enhver tid gjeldende, relevante kommunale normaler.



### KAPITTEL 3: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL ETTER PBL § 11-10.

Disse bestemmelsene gjelder for arealformål under hovedformålene bebyggelse og anlegg, jfr. pbl § 11-7 nr. 1.

#### **§ 3-1: Unntak fra krav om plan (§ 11-10 nr. 1)**

##### 1. Unntak for mindre tiltak på boligeiendom

Innenfor arealformål bebyggelse og anlegg som ikke er omfattet av reguleringsplan, er oppføring av mindre tilbygg og påbygg til eksisterende hovedhus og oppføring av frittliggende boder/garasjer på bebygd boligeiendom Innenfor arealformål bygging og anlegg tillatt uten reguleringsplan. Samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) for slike tiltak skal totalt på eiendommen ikke overstige 50 m<sup>2</sup>. Unntak gjelder ikke tiltak i tilknytning til strandlinjen, herunder sjøbod eller båthus.

Unntakene gjelder likevel ikke for den bevaringsverdige bebyggelsen innen uthavnene Kirkehamn og Rasvåg som er omfattet av følgende hensynssoner: H570\_11 Kirkehamn, H570\_12 Fidje, H570\_13 Sandstø, H570\_14 Manshaus, H570\_15 Kongshavn, H570\_21 Gunnarsholmen og H570\_23 Rasvåg.

Følgende vilkår skal i tillegg være innfridd:

- a) Garasjen/boden skal utformes som en bygning i tilknytning til og underordnet hovedhuset. Egen boenhet i garasjen/boden tillates ikke. Mønehøyde skal være maksimum 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Takvinkel og utforming skal tilpasses boligen. Det er en forutsetning for unntaket at hensyn til nabobebyggelse er ivarettatt når det gjelder bygningshøyde, volum, grad av utnyttning mv.
- b) Øvrige avstandskrav som følger av plan- og bygningsloven og kommunens til enhver tid gjeldende normal for kommunale veier må også være ivarettatt.
- c) På boligeiendommer med strandlinje tillates det anlagt landingsbrygge inntil 12 m<sup>2</sup> med maksimalt 5 meter bryggefront. Landingsbrygga kan anlegges en meter ut i sjø uavhengig av byggegrense hvor byggegrensen går i strandkanten. Dette gjelder likevel ikke for eiendommer på begge sider av Eiekanalen på strekningen Bremnes til Aslybukta. Dette gjelder heller ikke for eiendommer med båtplass i fellesanlegg.

- e) Det kan etableres mindre private avløpsanlegg med kapasitet mindre enn 50 personekvivalenter i samsvar med bestemmelsene i forurensingsloven

##### 2. Unntak for mindre tiltak på fritidseiendom

Innenfor arealformål bebyggelse og anlegg som ikke er omfattet av reguleringsplan, er oppføring av mindre tilbygg og påbygg til eksisterende enhet på bebygd fritidseiendom tillatt uten reguleringsplan. Samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) for slike tiltak skal ikke overstige 25 m<sup>2</sup>, og samlet BRA eller BYA for eiendommen skal ikke overstige 100 m<sup>2</sup>.

Unntaket gjelder likevel ikke den bevaringsverdige bebyggelsen innen uthavnen Rasvåg som er omfattet av hensynssonen H570\_20 Vaksberget.

- a) På fritidseiendommer med strandlinje tillates det anlagt landingsbrygge inntil 12 m<sup>2</sup> med maksimalt 5 meter bryggefront. Landingsbrygga kan anlegges en meter ut i sjø uavhengig av byggegrense hvor byggegrensen går i strandkanten. Dette gjelder likevel ikke for eiendommer på begge sider av Eiekanalen på strekningen Bremnes til Aslybukta. Dette gjelder heller ikke for eiendommer med båtplass i fellesanlegg.
- c) Det kan etableres mindre private avløpsanlegg med kapasitet mindre enn 50 personekvivalenter i samsvar med bestemmelsene i forurensingsloven

#### **§ 3-2: Eierskap (pbl § 11-10 nr. 3)**

- 1. Arealer som i kommuneplan er avsatt til friområde eller park skal være offentlige. Det samme gjelder arealer som i reguleringsplan avsettes til arealformål "grønnstruktur", med underformål "turdrag", "friområde" eller "park".





2. Eierskap til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, idrettsanlegg og tjenesteyting skal avklares i reguleringsplan.

**§ 3-3: Næringsområde Launes (pbl § 11-9 nr. 5)**

Det forutsettes at næringsområdet på Launes hovedsakelig skal være forbeholdt sjørettet næringsvirksomhet. Det må sikres mulighet for etablering av dypvannskai.

**KAPITTEL 4: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL ETTER PBL § 11-1.**

Disse bestemmelsene gjelder for arealformål under hovedformålene Landbruks-, natur- og friluftformål og Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, jf. pbl § 11-7 nr. 5 og 6.

**§ 4-1: Lokalisering av landbruksbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 1)**

- a) Ny landbruksbebyggelse tillates ikke plassert på dyrket mark der det finnes alternativ lokalisering på eiendommen.
- b) Plasseringen skal tilpasses kulturlandskapet og avklares i samsvar med naturmangfoldloven § 7.
- c) Søknader om tiltak i disse områdene skal sendes kulturvernmyndigheten til uttalelse før tiltak kan settes i verk jfr. krav om undersøkelsesplikt i kulturminneloven § 9.
- d) Ny landbruksbebyggelse tillates ikke oppført innenfor 100-metersbeltet langs sjøen eller 50-metersbeltet langs vann og vassdrag der det finnes alternativ lokalisering på eiendommen.
- e) Nye driftsbygninger innenfor områder sikret til drikkevannsforsyning kan kun tillates dersom det ikke finnes alternativ lokalisering på eiendommen og tiltaket etter en konkret vurdering ikke vil utsette drikkevannskilden for forurensningsfare.

**§ 4-2: Omfang og lokalisering av spredt boligbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2)**

1. Områder uten krav om detaljplan  
I områder avsatt til LNF-områder for spredt boligbebyggelse (jf. pbl § 11-7 nr. 5b) kan de på plankartet angitte antall boligenheter oppføres enkeltvis og uten reguleringsplan såfremt følgende vilkår er innfridd:
  - a) Boligen skal kun inneholde en boenhet. Hensyn til nabobebyggelse skal ivaretas når det gjelder bygningshøyder, volum, grad av utnyttning mv. Dette innebærer at takvinkel og utforming skal tilpasses og harmonere med det som er alminnelig for nærliggende bebyggelse. Maks tillatt BYA for nye boliger er 150 m<sup>2</sup>. Maksimal mønehøyde er 8 meter over gjennomsnittlig terreng, mens maksimal gesimshøyde er 6,5 meter. Begrensningen i maksimal gesimshøyde gjelder ikke arker, kvister eller takoppløft.
  - b) Til hver bolig tillates oppført garasje/bod i samsvar med kommuneplanbestemmelse § 3-1
  - c) Plasseringen skal tilpasses kulturlandskapet og avklares i samsvar med naturmangfoldloven § 7.
  - d) Søknader om tiltak i disse områdene skal sendes kulturvernmyndigheten til uttale før tiltak kan settes i verk jf. krav om undersøkelsesplikt i Kulturminneloven § 9
  - e) Avstandskrav som følger av plan- og bygningsloven, herunder også § 1-8, og kommunens til enhver tid gjeldende normal for kommunale veier må være ivaretatt.
  - f) Ny bebyggelse innenfor disse områdene skal ikke plasseres nærmere dyrka mark enn 20 meter.
  - g) Krav i plan- og bygningsloven kapittel 27 om vannforsyning, avløp, adkomst mv. skal være dokumentert innfridd. Avkjørsel fra fylkesveg forutsetter at krav i henhold til vegloven må kunne oppfylles.
  - h) Nye tiltak skal tilfredsstille krav til landskapstilpasning i henhold til bestemmelsenes § 2-11 g og p.
2. Gjenoppbygging etter brann eller naturskade (pbl § 11-11 nr. 2)  
Innenfor områder avsatt til LNFR spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse skal bebyggelse kunne gjenoppføres etter brann eller naturskade.



**§ 4-3: Omfang og lokalisering av spredt fritidsbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2)**

1. Områder uten krav om detaljplan  
I områder avsatt til LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse (jf. pbl § 11-7 nr. 5b) kan de på plankartet angitte antall boligenheter oppføres enkeltvis og uten reguleringsplan såfremt følgende vilkår er innfridd:
  - a) Fritidsboligen skal kun inneholde en boenhet. Hensyn til nabobebyggelse skal ivaretas når det gjelder bygningshøyder, volum, grad av utnyttning mv. Dette innebærer at takvinkel og utforming skal tilpasses og harmonere med det som er alminnelig for nærliggende bebyggelse. Maks tillatt BYA for nye boliger er 100 m<sup>2</sup>. Maksimal mønehøyde er 5,5 over gjennomsnittlig terreng, mens maksimal gesimshøyde er 3,5 meter. Plasseringen skal tilpasses kulturlandskapet og avklares i samsvar med naturmangfoldloven § 7.
  - b) Søknader om tiltak i disse områdene skal sendes kulturvernmyndigheten til uttale før tiltak kan settes i verk jf. krav om undersøkelsesplikt i Kulturminneloven § 9
  - c) Avstandskrav som følger av plan- og bygningsloven, herunder også § 1-8, og kommunens til enhver tid gjeldende normal for kommunale veier må være ivarettatt.
  - d) Ny bebyggelse innenfor disse områdene skal ikke plasseres nærmere dyrka mark enn 20 meter.
  - e) Krav i plan- og bygningsloven kapittel 27 om vannforsyning, avløp, adkomst mv. skal være dokumentert innfridd.
  - f) Nye tiltak skal tilfredsstille krav til landskapstilpasning i henhold til bestemmelsenes § 2-11 g og p.
2. Gjenoppbygging etter brann eller naturskade (pbl. § 11-11 nr. 2)  
Innenfor områder avsatt til LNFR spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse skal bebyggelse kunne gjenoppføres etter brann eller naturskade.

**§ 4-4: Sjøområdene med tilhørende strandsone (pbl § 11-9 nr. 5 og § 11-11 nr. 3 og 4)**

1. Generelle bestemmelser
  - a) Arealformålet "bruk og vern av sjø og vassdrag" i sjøområdene innbefatter natur, friluftsliv, ferdsel og fiske, men ikke akvakultur.
  - b) Graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre et områdes verneverdi eller friluftsverdi kan bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan. VA-anlegg skal samlokaliseres.
  - c) Innenfor offentlig sikrede friluftslivsområder (vist med hensynssone) i LNF-områder tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti, brygge, toalett og badeplasser uten reguleringsplan.
  - d) Alle tiltak i sjø skal godkjennes i henhold til Havne- og farvannsloven.
2. Unntak fra forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjø (pbl § 11-11 nr. 4, jf. § 1-8)
  - a) I 100-metersbeltet langs sjø kan eksisterende landbruksbebyggelse påbygges og gjenoppføres etter brann. Ny landbruksbebyggelse kan kun oppføres i 100-metersbeltet der det ikke finnes alternativ lokalisering på eiendommen og der øvrige krav til lokalisering av landbruksbebyggelse i kommuneplanbestemmelse § 4-1 er ivarettatt.
  - b) Innenfor sikrede friluftslivsområder (vist med hensynssone) ved sjøen tillates enkel tilrettelegging ved for eksempel oppføring av toalett, brygger, turstier og enkelte bygg som fremmer friluftslivet.
  - c) Etter tillatelse fra Kystverket kan navigasjonsinstallasjoner langs farleder etableres.
  - d) Det tillates oppført en brygge på maksimalt 12 m<sup>2</sup> til sikring av eierens eller brukerens atkomst til bebygd boligeiendom dersom alternativ adkomst ikke finnes.
3. Akvakultur (pbl § 11-11 nr. 3)
  - a) Områder for akvakultur er angitt med formålsgrense. Anlegget skal ligge innenfor formålsgrensen.
  - b) Gjennomføring av akvakultur innenfor avsatte områder krever at gyldig konsesjon foreligger.
  - c) Merking av akvakulturanlegg skal skje i henhold til enhver tid gjeldende lover og forskrifter.



4. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr. 3)
  - a. Særskilte forhold det skal redegjøres for i reguleringsplan (utover kommuneplanbestemmelse § 2-10):
    - ✓ Antall og type båtplasser
    - ✓ Atkomst og parkering
    - ✓ Tilgjengelighet.
    - ✓ Estetikk knyttet til både landdelen og flytebrygger m.m. i sjøen. For terrenginngrep skal reguleringsplanen redegjøre for hvordan ferdigstillelsen skal gjøres, bl.a. med opparbeiding av grøntanlegg, tilsåing, beplantning m.m.
    - ✓ På større anlegg skal det vises løsning for vann, avløp og septiktømming.
    - ✓ Dersom havnen legger til rette for oppussing/behandling av båter, skal reguleringsplanen redegjøre for håndtering av spillvann
    - ✓ Søppelhåndtering og brannberedskap skal alltid dokumenteres.
  - b) Hvis forholdene ligger til rette for det, skal det etableres utsettingsrampe der båthavna har kjørbare atkomst.
  - c) Endelig avgrensning mellom fremtidig gang- og sykkelveg og areal til småbåthavn innerst i Rasvågen, ved utløpet av Eiekanalen, skal fastsettes i reguleringsplan.
5. Havner (pbl § 11-11 nr. 3)
  - a. Fiskerihavnene i Kirkehavn, Terneholmen og Kjødevågen/Litla er statlige fiskerihavner og klausulerte arealer. Kystverket er overordnet havnemyndighet og skal godkjenne alle nye tiltak som kan være av betydning for fiskerihavnene.
  - b. Havnen utenfor Launes skal etableres som dypvannskai.
  - c. Havneområdet utenfor Djuvik er reservert som opplagshavn. På landområdet som inngår i formålet kan det etableres pullerter, transformatorer og andre installasjoner nødvendig for at fartøy og rigger kan legges i opplag på hensiktsmessig vis. Nevnte installasjoner er unntatt plankrav.
6. Vassdrag (pbl § 11-11 nr. 5)
  - a. I 50-metersbeltet langs vann og vassdrag med årssikker vannføring er det forbudt å iverksette tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a, d, f, i, j, k, l, eller m såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan.
  - b. Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et vegetasjonsbelte i samsvar med vannressursloven § 11. Det skal ikke gjennomføres tiltak som vanskeliggjør allmennhetens tilgang til strandsonen langs vassdraget.

## KAPITTEL 5: BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

### **§ 5-1: Drikkevannsforsyning (pbl § 11-8, bokstav a, jf. § 1-6.) (H110)**

Bading og all ferdsel i Stemmen, Teinelaget og Engelsvannet, heri innbefattet er fiskeforbudt. Camping i nedbørsfeltet er forbudt. I nedbørsfeltet er all bebyggelse forbudt innenfor en horisontal avstand av 100 meter fra vannet.

### **§ 5-2: Faresone (pbl § 11-8, bokstav a, jf. § 1-6.) (H310, H360, H370 og H390)**

Faresoner er angitt for temaene ras (H310), høyspent (H370). Innenfor disse sonene er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at det aktuelle faremomentet er utredet, og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelle avbøtende tiltak fastsatt. Hensynssonene viser kjent kunnskap, men er ikke uttømmende og nasjonale baser (for eksempel skrednett og Klif's database for grunnforurensning) og kommunen besitter mer detaljert informasjon.



**§ 5-3: Hensynssone - landskap (pbl11-8 bokstav c) (H550)**

Det kreves utarbeiding av fullverdig landskapsanalyse ved regulering av områdene 550\_1, 550\_4 til 7.

**§ 5-4: Båndleggingssone - naturvern (pbl11-8 bokstav d) (H720)**

I landskapsvernområdet (vernet etter naturvernloven) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som er i strid med vernebestemmelsene i verneforskriften eller kommuneplanens arealformål og bestemmelser.

Verneområder:

Fuglereservat Rødholman

Flekkefjord Landskapverneområde

**RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL**

Retningslinjer er ikke juridisk bindende, men legges til grunn ved saksbehandling av tiltak og planer.

**R1: RETNINGSLINJER TIL ANGITT HENSYNSSONE ETTER § 11-8 C)**

Kystsoneplanen har følgende hensynssoner:

| Navn    | Hensyn                  | Tema                | Stedsangivelse    |
|---------|-------------------------|---------------------|-------------------|
| H110_1  | Nedslagsfelt drikkevann |                     | Teinelaget        |
| H110_2  | Nedslagsfelt drikkevann |                     | Engelsvannet      |
| H310    | Faresone                | Ras- og skredfare   |                   |
| H370    | Faresone                | Høyspent            |                   |
| H530_1  | Hensyn friluftsliv      | Rekreasjon          | Aurevika/Kokodden |
| H530_2  | Hensyn friluftsliv      | Rekreasjon          | Laugøy            |
| H550_1  | Hensyn Landskap         | Eksponert område    | Langenesheia      |
| H550_2  | Hensyn Landskap         | Eksponert område    | Sandvika          |
| H550_3  | Hensyn Landskap         | Eksponert område    | Hummerås          |
| H550_4  | Hensyn Landskap         | Eksponert område    | Engelsvannet      |
| H550_5  | Hensyn Landskap         | Eksponert område    | Valås vest        |
| H550_6  | Hensyn Landskap         | Eksponert område    | Fidje             |
| H550_7  | Hensyn Landskap         | Eksponert område    | Langenes          |
| H560_1  | Bevaring naturmiljø     | Landskapsvernområde |                   |
| H560_2  | Bevaring naturmiljø     | Ålegresseng         | Berrefjord        |
| H560_3  | Bevaring naturmiljø     | Ålegresseng         | Vonheim           |
| H560_4  | Bevaring naturmiljø     | Ålegresseng         | Fritun            |
| H560_5  | Bevaring naturmiljø     | Ålegresseng         | Fredheim          |
| H560_6  | Bevaring naturmiljø     | Ålegresseng         | Havsvik           |
| H560_7  | Bevaring naturmiljø     | Ålegresseng         | Marstad           |
| H560_8  | Bevaring naturmiljø     | Ålegresseng         | Helle             |
| H560_9  | Bevaring naturmiljø     | Ålegresseng         | Våge              |
| H560_10 | Bevaring naturmiljø     | Ålegresseng         | Urstadstrand      |
| H560_11 | Bevaring naturmiljø     | Ålegresseng         | Veisevågen        |
| H560_12 | Bevaring naturmiljø     | Ålegresseng         | Gunnarsholmen     |
| H560_13 | Bevaring naturmiljø     | Ålegresseng         | Rasvåg            |



|         |                      |                |                 |
|---------|----------------------|----------------|-----------------|
| H570_1  | Bevaring kulturmiljø | Kulturlandskap | Kvanvik         |
| H570_2  | Bevaring kulturmiljø | Kulturlandskap | Kvelland        |
| H570_3  | Bevaring kulturmiljø | Kulturlandskap | Vollesfjord     |
| H570_4  | Bevaring kulturmiljø | Kulturlandskap | Grunnevik       |
| H570_5  | Bevaring kulturmiljø | Kulturlandskap | Ståbystrand     |
| H570_6  | Bevaring kulturmiljø | Kulturlandskap | Helle           |
| H570_7  | Bevaring kulturmiljø | Kulturlandskap | Unhammer        |
| H570_8  | Bevaring kulturmiljø | Kulturlandskap | Kjødevågen      |
| H570_9  | Bevaring kulturmiljø | Kulturlandskap | Omland          |
| H570_10 | Bevaring kulturmiljø | Kulturlandskap | Hågåsen         |
| H570_11 | Bevaring kulturmiljø | Bebyggelse     | Kirkehavn       |
| H570_12 | Bevaring kulturmiljø | Bebyggelse     | Fidje           |
| H570_13 | Bevaring kulturmiljø | Bebyggelse     | Sandstø         |
| H570_14 | Bevaring kulturmiljø | Bebyggelse     | Manshaus        |
| H570_15 | Bevaring kulturmiljø | Bebyggelse     | Kongshavn       |
| H570_16 | Bevaring kulturmiljø | Bebyggelse     | Kjødevågen      |
| H570_17 | Bevaring kulturmiljø | Bebyggelse     | Vågen           |
| H570_18 | Bevaring kulturmiljø | Bebyggelse     | Eie             |
| H570_19 | Bevaring kulturmiljø | Bebyggelse     | Våge            |
| H570_20 | Bevaring kulturmiljø | Bebyggelse     | Vaksberget      |
| H570_21 | Bevaring kulturmiljø | Bebyggelse     | Gunnarsholmen   |
| H570_22 | Bevaring kulturmiljø | Bebyggelse     | Verven          |
| H570_23 | Bevaring kulturmiljø | Bebyggelse     | Rasvåg          |
| H570_24 | Bevaring kulturmiljø | Bebyggelse     | Hummerås        |
| H570_25 | Bevaring kulturmiljø | Bebyggelse     | Langelandstrand |
| H570_26 | Bevaring kulturmiljø | Bebyggelse     | Kvellandstrand  |
| H570_27 | Bevaring kulturmiljø | Bebyggelse     | Djuvik          |
| H570_28 | Bevaring kulturmiljø | Bebyggelse     | Andabeløy       |
| H570_29 | Bevaring kulturmiljø | Fornminner     | Langelandstrand |

**R1-1: Hensynssone for nedslagsfelt drikkevann (H110)**

Nedbørsfeltet til drikkevannskilden Teinelaget (Hidra) og Engelsvannet (Andabeløy) er angitt som hensynssone/sikringssone. Innenfor sonen tillates ikke ny aktivitet eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensning av vannkilden.

**R1-2: Hensynssone Faresone (høyspentanlegg) (H370)**

Bebyggelse og anlegg innenfor hensynssonen tillates bare i den utstrekning eier av høyspentanlegg har gitt tillatelse. Evt. byggetillatelse forutsetter at evt. krav fra eier av høyspentanlegget blir imøtekommet.

**R1-3: Hensynssone for friluftsliv (H530)**

Hensynssonen omfatter to typer områder med ulike retningslinjer:

- Strandsonetilknyttede friluftslivsområder som er sikret enten ved statlig eller kommunalt erverv, samt skjærgårdsparkområder. For disse områdene skal det særlig tas hensyn til at tiltak ikke skal svekke adkomstmulighetene, at de nære sjøområdene ikke disponeres slik at friluftslivet blir skadelidende, samt at aktiviteter og virksomheter skal foregå i samsvar med adferdsreglene som gjelder for skjærgårdsparken og andre, statlig sikrede friluftslivsområder langs kysten av Aust-Agder.
- Større, sammenhengende rekreasjonsområder i innlandet som har særlig stor betydning for allment friluftsliv. For disse områdene skal det særlig tas hensyn til at tiltak ikke skal svekke adkomstmuligheter eller tilgjengelighet. For tiltak i disse områdene skal konsekvenser for friluftsliv gis en særskilt vurdering, og eventuelle avbøtende tiltak skal sikre at friluftskvalitetene blir ivaretatt.



#### **R1-4: Hensynssone for bevaring av landskap (H550)**

Ved tiltak innenfor hensynssonene skal det legges særlig vekt på å unngå fjernvirkning. Viktige landskapsformer og landskapselementer skal skjermes i størst mulig grad. I reguleringsplaner skal det gjøres særlig rede for landskapsvirkninger av planen, både lokalt og eventuell fjernvirkning

#### **R1-5: Hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560)**

- Disse hensynssonene markerer kjente lokaliteter av stor verdi for naturmangfold, slik at områdenes kvalitet, økologiske tilstand og viktighet som leveområde for artene som naturlig forekommer der lettere kan ivaretas.
- Hensynet til lokalitetenes betydning for naturmangfold skal legges til grunn for saksbehandling etter plan- og bygningsloven, motorferdselloven, landbrukslovgivningen og annet sektorlovverk der kommunen er myndighet. Tiltak som forringer lokalitetens verdi skal unngås.
- Det forutsettes at andre sektormyndigheter også tar nødvendige hensyn i samsvar med krav i naturmangfoldloven.
- Eventuell skjøtsel av lokalitetene skal skje i samsvar med forvaltningsplan der slik foreligger, ellers etter avtale om gjennomføringsmåte med kommunens miljøansvarlige og eventuelt med fylkesmannens miljøvernavdeling.

#### **R1-6: Hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570)**

Formålet med hensynssonen er å ivareta områdenes historiske særpreg og autensitet. Nybygg og endring av eksisterende bebyggelse og anlegg må tilpasses kulturmiljøet og tillates kun etter følgende prinsipper:

#### **Retningslinjer for behandling av søknader om utbedring, oppføring av tilbygg og oppføring av nybygg**

##### **1. Utbedring av eksisterende bebyggelse**

Som hovedregel skal bebyggelsens utseende i størst mulig utstrekning holdes uendret eller tilbakeføres til dokumentert tidligere utseende.

Eldre/verneverdige bygningsdelser skal bare skiftes ut dersom tilstanden tilsier at dette er nødvendig. Nyere uheldige dør-, vindustaktekkings- og panelutskiftninger må ikke være retningsgivende for utbedringsarbeider. I slike tilfeller må en velge løsninger som er basert på tilbakeføring til dokumentert tidligere utseende.

Ved skiftning av vinduer skal de nye vinduene utføres med fast post/losholt. Sprossevinduer skal ha gjennomgående sprosser. Løse sprosser tillates ikke. Vindusrutene bør settes i kittfals.

Det skal brukes tradisjonelle materialer: teglstein og skifer på taket, tredører og trepanel på utvendige vegger.

##### **2. Oppføring av tilbygg**

Bebyggelsen i verneområdene ligger fra gammelt av tett, lavt i terrenget, og i tilknytning til ferdselsårer til land og til vanns. Bebyggelsen ligger delvis i klynger og delvis i rekker, avhengig av terrengforholdene. Dette mønsteret bør videreføres ved oppføring av nybygg.

Nybygg bør plasseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Utbygging bør fortrinnsvis skje som fortetting. I verneområdene bør det være lettere å få dispensasjon fra plan- og bygningslovens avstandsbestemmelser enn i andre områder.

Større sjøhus bør som hovedregel legges med lengderetning vinkelrett på strandlinjen og ikke parallelt med denne.

Ved vurdering av nye tiltak skal det tas hensyn til plassering i terrenget og plassering i forhold til den øvrige bebyggelsen i området.

Nybygg må tilpasses landskapsformasjoner.

Som hovedregel skal tilbygget tilpasses hovedbygningen når det gjelder størrelse form materialbruk og fargesetting.





Hvis ikke hensynet til tilpasning til hovedbygningen tilsier noe annet, skal tilbygg utformes i samsvar med punkt 1 i retningslinjene. Nye vinduer utføres i tre med fast post/losholt. Sprossvinduer skal ha gjennomgående sprosser. Løse sprosser tillates ikke. Vindusrutene bør settes i kittfals.

Det skal brukes tradisjonelle materialer: teglstein og skifer på taket og trepanel på utvendige vegger. Dørene må være tredører med tradisjonell utforming, tilpasset bygningen.

### 3. Oppføring av nybygg

I utgangspunktet skal nybygg utføres i samsvar med de retningslinjer som er gitt under pkt. 1 og 2 foran.

Følgende krav stilles:

1. Nybygg må tilpasses landskapsformasjoner.
2. For nybygg som ligger i tilknytning til verneverdig bebyggelse, bør det kreves tradisjonelle materialer og fargebruk.
3. Takvinkel må være mellom 35 og 45 grader. Takene skal tekkes med teglstein eller skifer.
4. Yttervegger skal ha liggende eller stående trepanel. Metallplater tillates ikke.
5. Tradisjonelle vindus- og dørtyper benyttes jfr. Pkt 1 og 2.

### 4. Utomhusanlegg

Utomhusanlegg, eksempelvis, trapper, stier/veier, gjerder skal søkes bevart, og ikke fjernes uten tillatelse fra kommunen. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

#### **R1-7: Hensynssone for eksisterende reguleringsplaner (detaljeringsone) som skal videreføres.**

Innenfor hensynssone for eksisterende reguleringsplaner (detaljeringsone) gjelder planene og bestemmelser fullt ut uavhengig av kystsoneplanens bestemmelser.

#### **R2. RETNINGSLINJE FOR DISPENSASJONSBEHANDLING VED GJENOPPBYGGING ETTER BRANN ELLER NATURSKADE**

Bebyggelse og anlegg bør i hovedsak kunne gjenoppføres etter brann eller naturskade i tilnærmet samme form størrelse materialbruk og fargesetting som før, også innenfor 100-metersbeltet langs sjø, jf. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (fastsatt ved kgl.res. av 25. mars 2011, jfr. plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 6-2).

Kommunens saknr.:

## Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2



|                    |      |         |             |            |          |
|--------------------|------|---------|-------------|------------|----------|
| Søknaden gjelder   |      |         |             |            |          |
| Gnr.               | Bnr. | Festnr. | Seksjonsnr. | Byggingnr. | Bolignr. |
| 18                 | 6    |         |             |            |          |
| Eiendom/ byggested |      |         | Kommune     |            |          |
| Adresse            |      |         | Flekkefjord |            |          |
| Kirkehamnveien 6   |      |         | Postnr.     | Poststed   |          |
|                    |      |         | 4432        | Hidrasund  |          |

|                                                                                                                                                                  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Ferdigattest                                                                                                                                                     |  |
| Tilfredsstiller tiltaket kravene til ferdigattest? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor. |  |
| Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager: Dato                                                             |  |
| Type arbeider                                                                                                                                                    |  |
|                                                                                                                                                                  |  |
| Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen: Dato                                                                                |  |

|                                                                                                                                                                           |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Oppdatert dokumentasjon                                                                                                                                                   |  |
| Er det foretatt ikke søknadspåkravte endringer/justeringer i forhold til tillatelsen?                                                                                     |  |
| <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, vedlegg oppdatert situasjonsplan, tegninger eller dokumentasjon som viser hva som er utført. |  |

|                                                                                          |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Sluttrapport for evaluering                                                              |      |
| Sluttrapport av                                                                          | Dato |
| vedlegges søknaden                                                                       |      |
| Ansvarlig søker forplikter seg til å påse at sluttrapporten blir ajourført og oppbevart. |      |
| Vedlegg nr. K                                                                            |      |

|                                                |                                       |                                                 |                                                   |
|------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Varmesystem                                    |                                       |                                                 |                                                   |
| Energiforsyning                                |                                       | Varmefordeling                                  |                                                   |
| <input type="checkbox"/> Elektrisitet          | <input type="checkbox"/> Sol          | <input type="checkbox"/> Vannbåren gulvvarme    | <input checked="" type="checkbox"/> Ikke relevant |
| <input type="checkbox"/> Biobrensel            | <input type="checkbox"/> Gass         | <input type="checkbox"/> Vannbåren radiator     | <input type="checkbox"/> Luftoppvarming           |
| <input type="checkbox"/> Varmepumpe - luft     | <input type="checkbox"/> Olje/parafin | <input type="checkbox"/> Elektriske varmekabler | <input type="checkbox"/> Kamin/ovn/peis           |
| <input type="checkbox"/> Varmepumpe - berg/tjø | <input type="checkbox"/> Annet        | <input type="checkbox"/> Elektriske panelovner  | <input type="checkbox"/> Annet                    |
| <input type="checkbox"/> Fjernvarme/splivarme  |                                       |                                                 |                                                   |

|                                                                                                                                   |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Erklæring                                                                                                                         |  |
| <input type="checkbox"/> Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier |  |

|                                                          |        |               |                          |
|----------------------------------------------------------|--------|---------------|--------------------------|
| Vedlegg                                                  |        |               |                          |
| Beskrivelse av vedlegg                                   | Gruppe | Nr. fra - til | Ikke relevant            |
| Situasjonsplan, avkjøringsplan                           | D      | 1 -           | <input type="checkbox"/> |
| Tegninger, plan, snitt, fassade                          | E      | 1 -           | <input type="checkbox"/> |
| Redegjørelse/kart                                        | F      | -             | <input type="checkbox"/> |
| Gjennomføringsplan                                       | G      | 1 -           | <input type="checkbox"/> |
| Sluttrapport for evaluering og miljøsaneringsbeskrivelse | K      | -             | <input type="checkbox"/> |
| Boligspekifikasjon i matrikkelen                         | H      | -             | <input type="checkbox"/> |
| Uttalelser fra andre offentlige myndigheter              | I      | -             | <input type="checkbox"/> |
| Andre vedlegg                                            | Q      | 1 -           | <input type="checkbox"/> |

|                                                            |              |                                                                |              |
|------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------|--------------|
| Underskrifter                                              |              |                                                                |              |
| Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1) |              | Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl § 20-2) |              |
| Foretak                                                    |              | Navn                                                           |              |
| Holm AS                                                    |              |                                                                |              |
| Kontaktperson                                              | Telefon      | Kontaktperson                                                  | Telefon      |
| Karin H. Skjipe                                            | 38 32 60 10  |                                                                |              |
| E-post                                                     | Mobiltelefon | E-post                                                         | Mobiltelefon |
| skipo@holmas.no / post@holmas.no                           | 909 48 730   |                                                                |              |
| Dato                                                       | Underskrift  | Dato                                                           | Underskrift  |
| 2015.03.11                                                 |              |                                                                |              |
| Gjentas med blokkbokstaver                                 |              | Gjentas med blokkbokstaver                                     |              |
| Karin H. Skjipe                                            |              |                                                                |              |

Q1

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Kommunens sektor: | Prosjektnr. |
|-------------------|-------------|

**Samsvarserklæring**

Pbl § 24-1, SAK10 kapittel 12



|                            |      |      |         |            |            |         |             |
|----------------------------|------|------|---------|------------|------------|---------|-------------|
| <b>Erklæringen gjelder</b> |      |      |         |            |            |         |             |
| Eiendom/<br>byggsted       | Gnr. | Bnr. | Festnr. | Seksjonnr. | Bygningnr. | Boignr. | Kommune     |
|                            | 18   | 6    |         |            |            |         | Flakkefjord |
| Adresse                    |      |      |         | Postnr.    | Poststed   |         |             |
| Kirkehamnveien 6           |      |      |         | 4432       | Hidrasund  |         |             |

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| <b>Foretak</b>  |                  |
| Foretakets navn | Organisasjonsnr. |
| Holm AS         | 951365084        |

|                                  |            |                                                         |                                        |                              |
|----------------------------------|------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|
| <b>Ansvarsrett<br/>gitt dato</b> | 2014.11.25 | <b>Arbeidet innen ansvars-<br/>området er avsluttet</b> | <input checked="" type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nei |
|----------------------------------|------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|

|                                                 |                              |
|-------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Ansvarsområde</b>                            | Funksjon (PRO, UTF)          |
|                                                 | SØK, PRO og UTF              |
|                                                 | Beskrivelse av ansvarsområde |
| <b>Hentet fra<br/>søknad om<br/>ansvarsrett</b> | Betong- og trearbeider       |

|                                                                                              |                                                                            |                                                      |                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Ansvarlig for prosjektering:</b>                                                          |                                                                            |                                                      |                                                   |
| Det er ikke avdekket gjestående arbeider innenfor ansvarsområdet som er til hinder for å gi: |                                                                            |                                                      |                                                   |
| <input type="checkbox"/> Rammetillatelse                                                     | <input type="checkbox"/> Igangsettingstillatelse/<br>ett-trinns tillatelse | <input type="checkbox"/> Midlertidig brukstillatelse | <input checked="" type="checkbox"/> Ferdiggattest |

|                                                                                                                                  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Ansvarlig for utførelse:</b>                                                                                                  |  |
| <input type="checkbox"/> Midlertidig brukstillatelse – Gjestående arbeider for denne delen av tiltaket frem mot ferdiggattest    |  |
| Angi gjestående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for |  |
| Angi resterende deler av tiltaket hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse                                         |  |
| <input type="checkbox"/> Ferdiggattest – Det er ikke avdekket feil eller mangler som hindrer ferdiggattest                       |  |

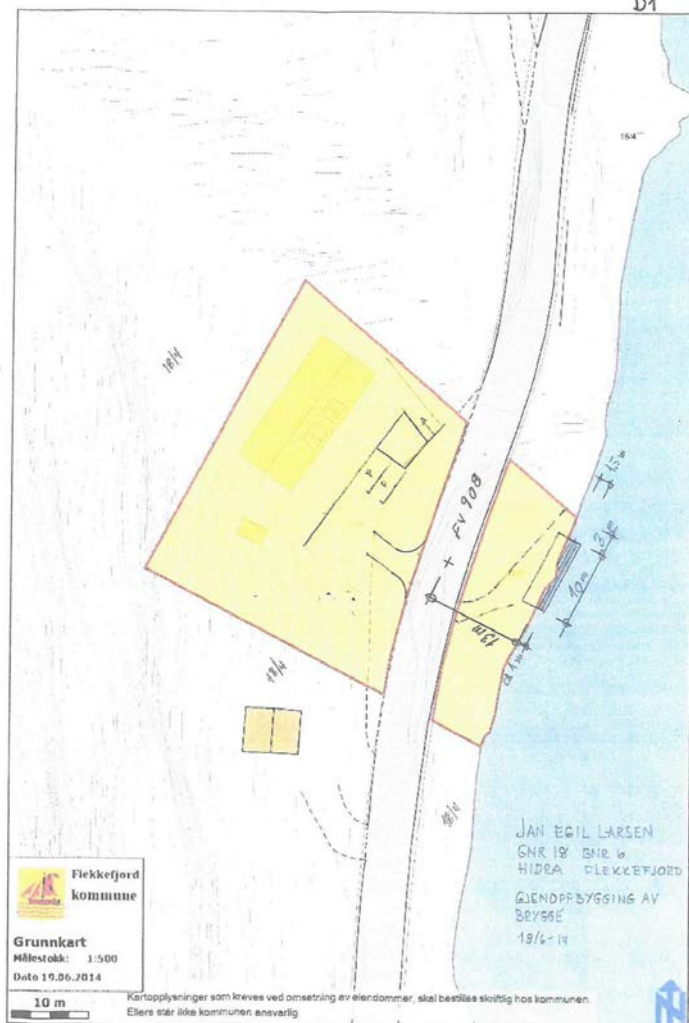
|                                                                                                                      |                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bekreftelser</b>                                                                                                  |                                                                                           |
| Det bekreftes at kvalitetsstyring er utført og dokumentert i henhold til søknad om ansvarsrett og foretakets system. |                                                                                           |
| <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                  | Prosjektering verifisert i samsvar med ytelser i TEK10 alternativt TEK                    |
| <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                  | Prosjektering verifisert i samsvar med dokumentasjon av løsninger i TEK10 alternativt TEK |
| <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                  | Utførelse verifisert i samsvar med produksjonsunderlag                                    |

|                                                                                                                                                                    |                        |                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------|
| <b>Erklæring og underskrift</b>                                                                                                                                    |                        |                            |
| Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom det er gitt uriktige opplysninger. |                        |                            |
| Dato                                                                                                                                                               | Foretakets underskrift | Gjentas med blokkbokstaver |
| 2015.03.11                                                                                                                                                         |                        | Knut Holm                  |

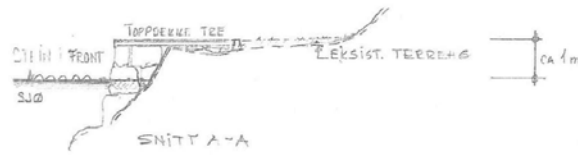
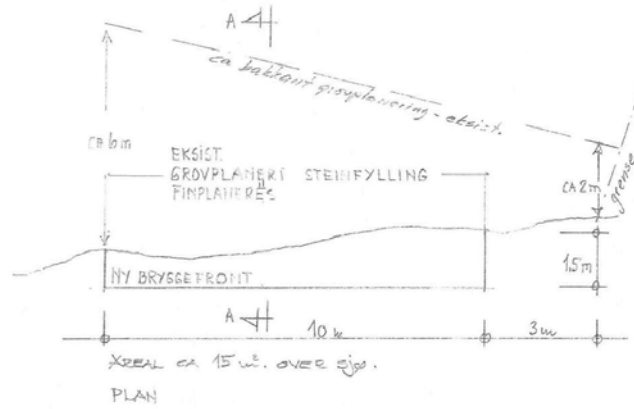
Blankett S148 Bokmål • Utgitt av Direktoratet for byggkvalitet 01.03.2011

Side 1 av 1





E1



JAN EGIL LARSEN 6NR 12 BNR 6 HIDRA 19.06.44 M-12 100  
 GJENOPPRETTING AV 20/66E

### Gjennomføringsplan

|             |     |       |         |         |          |        |               |            |                      |
|-------------|-----|-------|---------|---------|----------|--------|---------------|------------|----------------------|
| Etterfølger | Gr. | Stor. | Reserve | Storgr. | Bygr.nr. | Utsatt | Veikortnr.    | Dato       | Signdat. evnt. årst. |
| Byggetid    | 18  | 6     |         |         |          |        | Kirkenveien 6 | 11.03.2015 | 4432                 |
|             |     |       |         |         |          |        | Hidrastrand   |            |                      |



| Beskrivelse av lagområde, anstansområde, tilsatklasse<br>(i hvt. prosjektering, utførelse og umhengig kontroll) |                                                                                                      |                       |                                                  |                              |                              | Kryss for planlag samvirkning / kontrollering |                              |                              | Satt kryss når<br>arbeidet innen<br>ansvarstidspunktet<br>er avsluttet |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Alla byggnadler i<br>tilsvarende                                                                                | Beskrivelse herav fra skedat om ansvaret                                                             | Tilsvarende<br>klasse | Foretaks navn og org.nr.                         | Sattad om<br>mønstretilrette | Sattad om<br>mønstretilrette | Sattad om<br>mønstretilrette                  | Sattad om<br>mønstretilrette | Sattad om<br>mønstretilrette |                                                                        |
| (1)                                                                                                             | (2)                                                                                                  | (3)                   | (4)                                              | (5)                          | (6)                          | (7)                                           | (8)                          | (9)                          |                                                                        |
| SØK/PRO<br>SØK<br>PRO<br>UTF                                                                                    | Gjennomføring av bygge<br>Gjennomføring av bygge<br>Betong- og trearbeider<br>Betong- og trearbeider | -<br>-<br>-<br>-      | Torbjørn Urstad<br>Holm AS<br>Holm AS<br>Holm AS | -<br>-<br>-<br>-             | 24/11-14                     | -<br>-<br>-<br>-                              | 11/3-15                      | -<br>-<br>-<br>-             | ✓<br>✓<br>✓<br>✓                                                       |



## FLEKKEFJORD KOMMUNE

Holm AS  
Svegeskogen

4400 FLEKKEFJORD

Deres ref.: Arkiv-ID: 14/952 - 21 Arkivkode: Saksbeh: John Hansen Date:  
Karin H. Journal-ID: 15/4440 18/6 Telefon: 38 32 80 54 12.03.2015  
Skipe ID:

### Vedtak i DUS sak 133/15 - ferdigattest landingsbrygge - gnr 18 bnr 6, Kirkehamnveien 6

| SAKSGANG                        |            |         |               |
|---------------------------------|------------|---------|---------------|
| Styre, utvalg, komite m.m.      | Møtedato   | Saksnr. | Saksbehandler |
| Delegert fra utvalg for samfunn | 12.03.2015 | 133/15  | HAN           |

#### Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10, 1. og 2. ledd, utstedes det ferdigattest for landingsbrygge på gnr. 18 bnr. 6, Kirkehamnveien 6.

Vedtaket er fattet etter delegert myndighet til rådmannen i Flekkefjord bystyre 8. september 2011 i medhold av kommunelovens § 23, punkt 4.

#### Saksopplysninger:

Tiltak: Landingsbrygge  
Byggested: Kirkehamnveien 6  
Gbnr.: Gnr 18 bnr 6  
Tiltakshaver: Jan Egil Larsen  
Ansvarlig søker: Holm AS

Tillatelse til igangsetting av tiltak er gitt i DUS-sak 540/14 den 25.11.2014.  
Anmodning om ferdigattest er mottatt fra Holm AS den 11.03.2015.



Flekkefjord kommune  
Kirkegaten 50  
4400 Flekkefjord  
Telefon: 38 32 80 00  
Telefax: 38 32 80 01

E-post:  
post@flekkefjord.kommune.no  
www.flekkefjord.kommune.no  
Org.nr.: 864 967 369  
Beregnet: 3030 05 14541



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

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1, 1.ledd, litra d).

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt.

**Klageadgang:**

Dette vedtaket er et enkeltvedtak i henhold til forvaltningsloven som kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Eventuell klage skal sendes: Flekkefjord kommune, Kirkegt. 50, 4400 Flekkefjord. Se vedlagte orientering.

Med hilsen  
Teknisk forvaltning

John Hansen  
Saksbehandler

---

## ORIENTERING OM KLAGEADGANG

### KLAGEORGAN

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Vest-Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak i plan- og byggesaker.

### KLAGEADRESSAT

Klagen skal sendes til:

Flekkefjord kommune  
Kirkegaten 50  
4400 Flekkefjord

### KLAGEFRIST

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen overskrider klagefristen kan vi se bort fra klagen. Det kan søkes om forlengelse av fristen. En slik søknad må begrunnes.

### INNHALDET I KLAGEN

Det må presiseres:

- Hvilket vedtak det klages over. Saksnummer må oppgis.
- Årsaken til klagen
- Den eller de endringer som ønskes
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagers navn og adresse må oppgis. Klagen må undertegnes.

### UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

Selv om de har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Flekkefjord kommune. Søknaden må begrunnes. Avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men de kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

### RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING

Med visse begrensninger har de rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Flekkefjord kommune. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

### KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Flekkefjord kommune senest 3 uker etter at nytt vedtak er mottatt.



# 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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

# Boligkjøperforsikring

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

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

# BANKEN

Kvinesdal Sparebank

AVD.  
**LYNGDAL**

Tlf. 38 35 88 60

post@kvinesdalsparebank.no

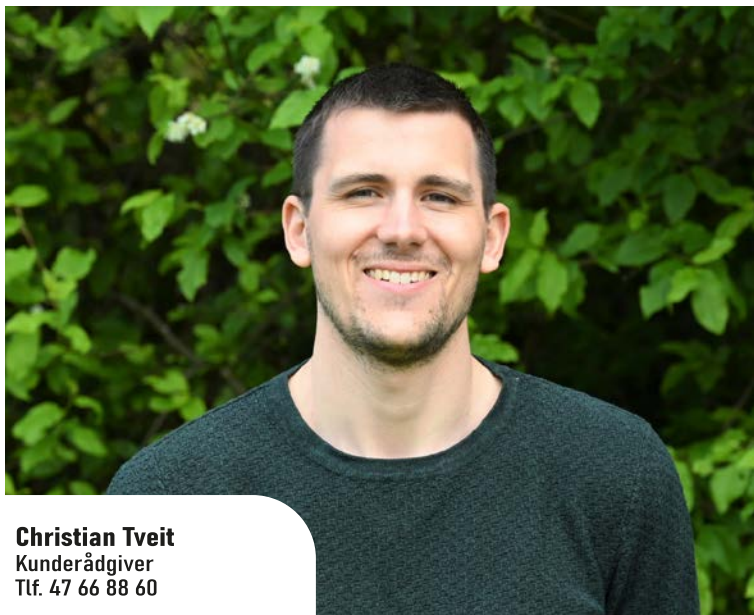
www.kvinesdalsparebank.no



**Hanne Merete Omland**

Kunderådgiver

Tlf. 46 96 42 53



**Christian Tveit**

Kunderådgiver

Tlf. 47 66 88 60

## Om Kvinesdal Sparebank

Kvinesdal Sparebank ble etablert i 1870. Vi har hjemsted i Kvinesdal og salgskontor i Kristiansand, Sirdal, Flekkefjord og Lyngdal. Kvinesdal Sparebank skal styrke sin posisjon som en selvstendig fremtidsrettet, konkurransedyktig og moderne bank for alle typer banktjenester. Med kompetente og engasjerte medarbeidere skal vi ha kundeforhold som er langsiktige med nære og trygge relasjoner.

*«Dine drømmer - vår utfordring»*

## For oss er hver enkelt kunde viktig.

Vi ønsker å være med deg hele livet og være en støttespiller for små og store økonomiske valg. Vi hjelper deg å realisere dine planer og mål.

**Vi har dørene åpne for både eksisterende og nye kunder.**



**Anna S. Kvinlaug**

Salgsleder Lister

Tlf. 47 64 10 55



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Kirkehamnveien 6  
4432 HIDRASUND

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Christine Bjørnestad

**Telefon:** 993 65 298  
**E-post:** christine.bjornestad@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 viderefremidlet 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: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre