PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

BRYGGESLENGEN 1

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Bryggeslengen 1

AVSTAND TIL SJØ

82 m



DAGLIGVARE

Snarkjøp Gjeving Co/gjeving Mathus As	14 min

AVSTAND TIL BYER

Tvedestrand	22 min
Risør	22 min
Arendal	40 min
Kristiansand	1 t 20 min
Skien	1 t 27 min
Oslo	2 t 46 min

AKTIVITETER

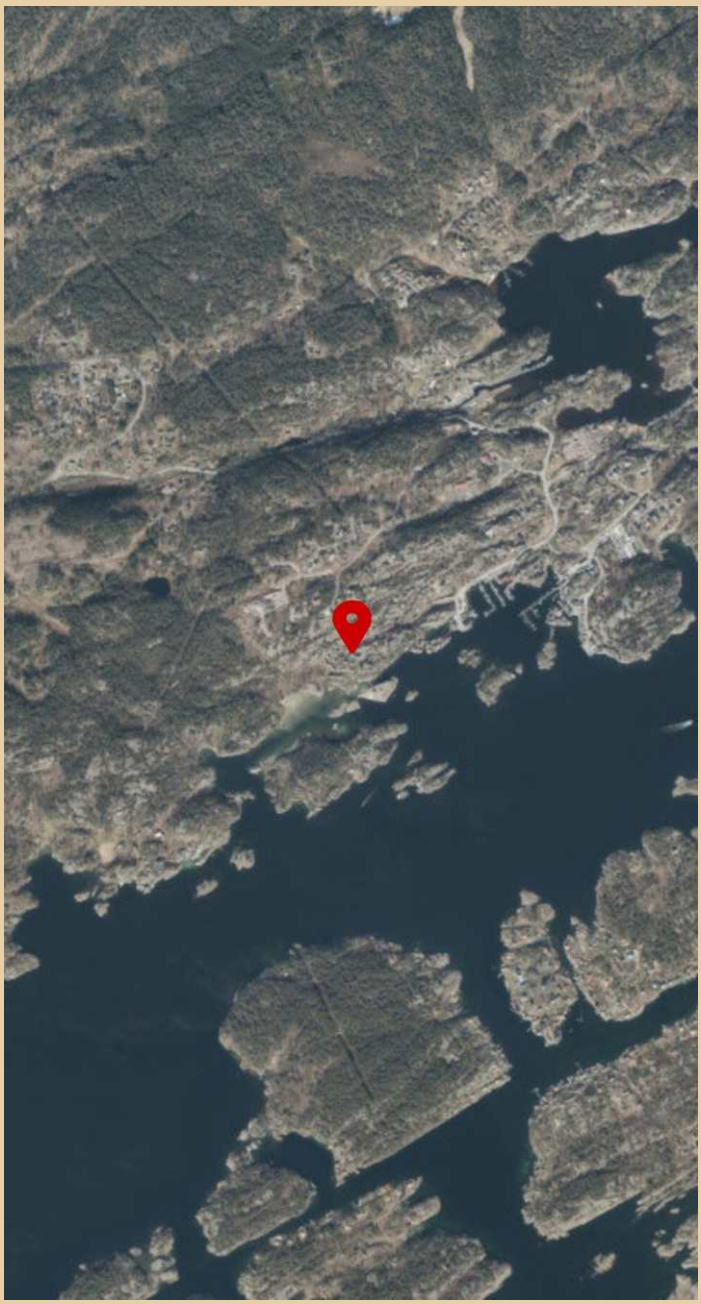
Gjeving div.friidrettsanlegg	9 min
Gjeving skole	13 min
Einarsvika	13 min
Risøya folkehøgskole	4 min
Dypvåg idrettsplass	7 min
Laget	9 min
Aktivitetshuset	20 min
Atletix Risør	22 min

SPORT

Gjeving div.friidrettsanlegg	9 min
Gjeving skole	13 min
Aktivitetshuset	20 min
Atletix Risør	22 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Grenstøl bussterminal Linje F5	24 min 22.7 km
Gjeving brygge Linje 153	4 min 0.4 km
Sliperiveien Linje 153	8 min 0.7 km
Kristiansand Kjevik	1 t 20 min





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Bryggeslengen 1 , 4912 GJEVING
TVEDESTRAND kommune
gnr. 84, bnr. 449

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 10.04.2026 **Rapportdato:** 15.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22445-1028 **Referansenummer:** LK7484

Autorisert foretak: Bygningssakkyndig AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ørjan Hansen

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.

Bygningssakkyndig AS

Takseringstjenester.

Rapportansvarlig	Medansvarlig
Ørjan Hansen	Preben Nilsen
Uavhengig Takstingeniør	
orjan@bygningssakkyndig.as	preben@bygningssakkyndig.as
480 32 394	415 16 955

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 eksemplarfremstilling 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende fritidsbolig ført over to etasjer over terreng. Bolig oppført i etablert område for fritidsboliger, med sjønær beliggenhet.
Konstruksjoner med bindingsverk og sperretak. Yttertak med betongstien, yttervegger med liggende bordkledning, ringmur i betong. Innvendige overflater med parkett på gulv, panel på vegger og i himling. Bygningen innehar nødvendige rom for normalt bruk.

Bygningskroppen har blitt utvidet med overbygg i hageanlegg og utvidelse av inngangsparti. Bod er frittliggende på byggets sydøstlige side.

Bygning med normalt vedlikehold og normal standard fra byggeår, hvor enkelte bygningsdeler er oppgradert i byggets levetid. Eldre bygningsdeler må holdes under oppsyn og vurderes fortløpende i forhold til tilstand.

Boligen er mulig å flytte inn i uten å måtte foreta umiddelbare forbedringer.

Fritidsbolig - Byggeår: 1994

UTVENDIG Gå til side

Bygning med liggende bordkledning, og betongstein på yttertaket. Luftespalte mellom kledning og vindtett er begrenset, samt at deler av kledning er nære bakkenivå.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater med furuparkett og panel på vegger og i himlinger.
Normale bruksmerker og slitasjer må påregnes.

VÅTROM Gå til side

Flislagt våtrom, antatt renovert mellom 2000-2010.
Det anbefales å etablere tilkomst til sluk for alle rommets vannholdige installasjoner. Eller les gjennom punkt i rapporten.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med normal stand, hvor kjøkkenet trolig er renovert i byggets levetid. Trolig før 2010, dette da det ikke er montert lekkasjedeteksjon og komfyrvakt som i 2010 ble krav.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør med plastbelagt kobber, hvor disse rørene på generelt grunnlag har noe høy skadefrekvens, og hvor de må holdes under oppsyn og bør skiftes ut ved diverse renoveringer som gir tilkomst til disse.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Selveiet tomt, og hvor det er felles vei i vel, der rydding og vedlikehold tilfaller hele vellet.

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

Se kommentarer i rapport vedr. rømningsvei og høyde på gjerde.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

Stemmer med vedlagte tegninger, og omsøkte tiltak med overbygg og utvidet gang.
Egenerklæring er gjennomgått per mail, da formatet ikke gikk å laste opp på portalen.

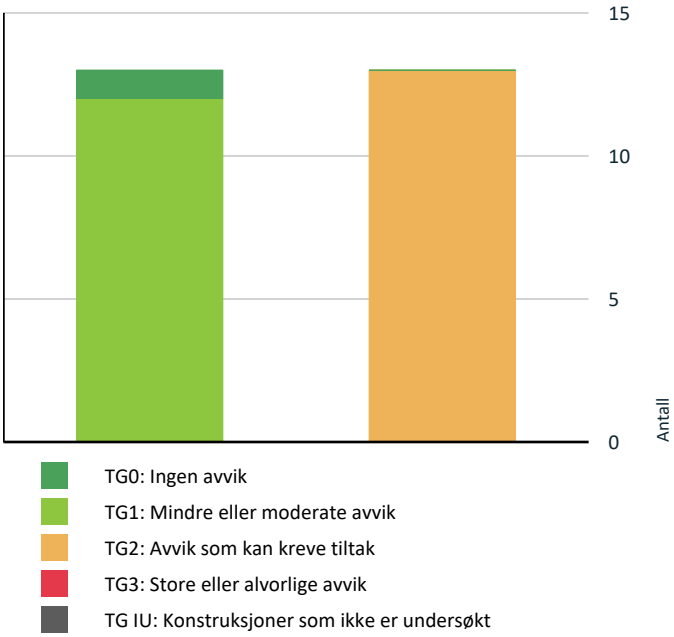
Bod

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

Situasjonskartet og søknad levert inn viser godkjent søknad på utvendig bod iht. plassering på eiendommen per dags dato.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er basert på visuelle observasjoner og enkle undersøkelser utført på befaringsdagen, og kan ikke utelukke skjulte feil eller mangler.
Utvendige bygningsdeler er vurdert basert på visuelle observasjoner fra bakkenivå og tilgjengelige områder på befaringsdagen.
Innvendige bygningsdeler er vurdert basert på visuelle observasjoner og enkle kontrollmålinger utført på tilgjengelige flater på befaringsdagen.
Det kan forekomme lokale avvik eller forhold som ikke er avdekket ved stikkprøvebaserte undersøkelser.
Våtrommet er vurdert basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige flater og opplysninger om alder og bruk. Sluk, membran og tettesjikt er i hovedsak skjult og kan ikke kontrolleres fullt ut uten inngrep. Vurderingene er derfor gjort innenfor rammen av forskrift til avhendingslova og NS 3600. Skjulte forhold kan ikke utelukkes.
Tekniske installasjoner er vurdert basert på visuelle observasjoner og enkle funksjonskontroller der dette var mulig på befaringsdagen. Det er ikke utført målinger, demontering eller inngrep i installasjonene. Tekniske installasjoner kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll og enkle funksjonsprøver.
Tomteforhold og forhold mot grunnen er vurdert basert på visuelle observasjoner på befaringsdagen. Forhold under terreng og skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt og kan ha avvik som ikke er avdekket.
Rapporten er basert på visuelle observasjoner og enkle undersøkelser utført på befaringsdagen, og utgjør ikke noen garanti for bygningens tilstand. Skjulte feil og mangler kan forekomme.
Preben Nilsen AS er ansvarlig for gjennomføring av befaring og utforming av rapport.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er avvik i rømningsveier. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1994

Kommentar

Anvendelse
Utleiebolig

Standard
Fritidsbolig er opplyst om å primært blitt benyttet som utleieobjekt. Fritidsbolig med standard fra byggeår, og med enkelte oppgraderinger i løpet av byggets levetid.
Eier opplyser om at det tidligere er observert sorte jordmaur (sukkermaur) i boligen, men disse forsvinner etter at åte blir satt ut.

Vedlikehold
Boligen fremstår med normalt vedlikehold. Hvor normal overflatebehandling må påregnes.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Takstmann har vurdert HMS og funnet at det ikke er forenelig med sikker ferdsel på yttertaket og de undersøkelser som må utføres for å kunne vurdere tilstanden. Det var ikke montert stillas eller lift tilgjengelig ved besiktigelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Takstein og undertak på overbygg har lite fall, hvor undertak må kontrolleres i forhold til om produktet kan benyttes på takkonstruksjoner med begrenset fall.

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.

• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Ved feil produkt og begrenset fall på yttertak over utvendige overbygg, så kan det begynne å lekke vann ved ugunstig vind og nedbørsforhold. Det gjøres oppmerksom på at takstmann ikke har vært på dette yttertaket og sjekket undertak, dette vurdert ut i fra arbeid i høyder og HMS. Derfor overlatt ny eier.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det må vurderes om en skal montere snøfangere der folk ferdes, dette for å unngå skader på personer eller ting ved eventuelt snø/isras fra yttertaket.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er registrert råte i bord i gavlvegg mot sydøst. Dette pga dårlig kulturvirksomhet over tid.
Det er montert lekte horisontalt nederst bak kledning. Dette hindrer luftgjennomstrømning mellom vindtett og kledning.
Det må også vurderes om en skal øke dimensjonen på sløyfer til 22mm om en skal skifte kledning en gang.
Musesikring i hjørnekasser må monteres. Det mangler eller er åpning.
Kledning mot vest er spesielt langt ned mot bakkenivå, hvor dette kan forkorte levetiden på kledning, og hvor det er påkrevet med hyppigere behandling av kledning enn andre steder hvor det er tilstrekkelig avstand mellom terreng og kledning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Musesikring i hjørnekasser må utføres, dette for å hindre mus i å entre konstruksjoner og videre ferdsel inn i lukkede konstruksjoner som vegg og himling. Mus kan skade bygningsdeler.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkelte isolasjonsmatter har falt ned i knevegger (spesielt mot vest). Må monteres tilbake.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kan oppstå kondens om de ikke monteres tilbake. Kondens kan føre til fuktskader over lang tid.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Dører må påregnes å overflatebehandling og justere med jevne intervaller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dobbelføyet terrassedør har mindre luftlekkasje i overkant der begge dørblad møtes.

Konsekvens/tiltak

• Dører må justeres.

Tilstandsrapport

Dør må justeres, dette for å unngå kuldebro der kald luft blåser inn. Kan oppstå kondens med fuktskader og at boligen blir mindre energieffektiv.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Det må påregnes normale slitasjer og bruksmerker, dette da boligen har vært i bruk.
Flass i maling ved pipe soverom loftsetasje må sjekkes nærmere, kan være fra gammel lekkasje, men det er med Protimeter MMS3 målt helt tørt ved befaring. Kan også være andre årsaker, men bes holdes under oppsyn.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er målt 6mm retningsavvik på 3 målepunkt i stue/kjøkken.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og åpen peis.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert og malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tiltakene er for å unngå skader i tilstøtende rom som ikke er beregnet for fuktbelastning.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er sprekk i kran på vask.
Det er ikke drensspalte til innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Kran fungerer med avvik.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjedeteksjon da det ikke var krav ved montering av kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ny eier må vurdere om slitasjeskader skal repareres. Kjøkkenet er funksjonelt med avviket.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

• 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.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Noen vinduer med

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ved høy luftfuktighet innvendig og kalde vinterdager, så vil det kunne oppleves kondens på innside av vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Ikke funnet alder på bereder, men med tanke på utforming og type, så antas det mellom 2007-2010.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Lekkasjevann vil pga. kant inn til dusj ikke renne i sluk, men ut i tilstøtende rom.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Automatsikringer, 40amp hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1994

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Smartmåler
   Ikke kjent om det foreligger på utebu.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførsel, og anlegget er eldre, så anbefales det at en fagperson ser over anlegget.

Generell kommentar

Takstmann er ikke elektriker, og med bakgrunn i det så anbefales også en el-kontroll av godkjent firma.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekk i sammenføyning av betong mot øst.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Lokal reparasjon må utføres.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1994. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1994. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Gjerdet rundt hageanlegg er ca. 70 cm, og dermed under dagens krav. Ny eier må vurdere om gjerdets høyde skal økes.
Rømningsvei vinduer loft er mindre en 50x60cm lysåpning, som er dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Høyde rekkverk må eventuelt justeres, dette for å unngå fallskader.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Utvendig frittliggende bod bestående av to separate enheter. Konstruksjonen er oppført med fundament, stubbeloftsgulv samt stenderverk med avstivning, og kledning montert direkte på trevirket. Yttertaket er tekket med takstein på enkelt undertak av rupanel.

Bodene har enkle dørløsninger og uisolerte konstruksjoner. Det er stedvise tegn til fuktpåvirkning og vanninntrenging i vegger og dører. Videre observeres det enkelte steder lysåpninger ut til friluft.

Boden er montert på fundament med enkel utførelse, og det har ikke vært mulig å inspisere innfestingene. Deler av kledningen er ført svært nær bakkenivå, og det er registrert begynnende sprekkdannelser i kledningen enkelte steder.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

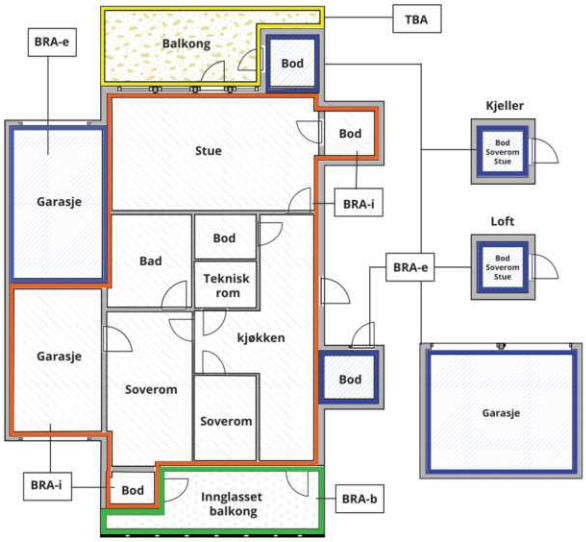
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	22			22	
Etasje	48			48	
SUM	**70**				
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, soverom 2, gang		
Etasje	Bad, gang, stue/kjøkken, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Stemmer med vedlagte tegninger, og omsøkte tiltak med overbygg og utvidet gang.
Egenerklæring er gjennomgått per mail, da formatet ikke gikk å laste opp på portalen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Situasjonskartet og søknad levert inn viser godkjent søknad på utvendig bod iht. plassering på eiendommen per dags dato.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Preben Nilsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4213 TVEDESTRAND	84	449		0	456.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bryggeslengen 1

Hjemmelshaver
Wilhelmsen Idrettslag

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende i etablert hyttefelt med nærhet til sjøen. Kort kjøretur til butikk, og ca. 15 minutters kjøretur til Tvedestrand sentrum med alle byens fasiliteter.

Adkomstvei

Velforening rydder og vedlikeholder vei.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Om tomten

Selveiet

Tinglyste/andre forhold

Ingen andre opplyste eller kjente forhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	13.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	
2	15.04.2026	

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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

• Inspisering av 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 fuktinnhold 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/LK7484

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Arendal

Oppdragsnr.
307260048

Selger 1 navn
Gaute Sjeggestad Bjørnsen

Gateadresse
Bryggeslengen 1

Poststed	Postnr
GJEVING	4912

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Wilhelmsens Idrettslag

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1994

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 32

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 307260048

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Jeg tok over ansvaret for hytten for 2 år siden, og har ikke vært involvert i oppussingen av badet. Jeg har derfor ikke informasjon om hvilket firma som har oppgradert badet og må derfor krysse av som gjort.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I perioden de siste 2 årene har det har vært litt maur i første etasje. Vinduer på kjøkkenet og det lille soverommet. Det har vært bekjempet med maurmiddel som er drysset langs grunnmuren på utsiden.

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: Installerte nye varmelamper utendørs, satte opp et par ekstra stikkontakter og installerte bryter og ledning for lampe i taket i stuen. Byttet også ut termostaten i gangen.

Arbeid utført av: Fagelektro Tvedestrand

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

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

Document reference: 307260048

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

Beskrivelse: Bryggeanlegget som hører til velforeningen skal oppgraderes.

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

Document reference: 307260048

Tilleggskommentar

Eiendommen eies i dag av et idrettslag hvor det har vært flere ulike "hytteansvarlige". DVS. at det finnes ikke fullt ut dokumentasjon på alt som er gjort av arbeider på boligen ila disse årene. Jeg tok over som hytteansvarlig for 2år siden og kan kun bekrefte jobbene/observasjoner som er gjort på boligen i dette tidsrommet. Siden det har vært en utleiebolig for antatte i bedriften er det også begrenset med tid jeg har tilbrakt på hytten. Egenerklæringen er derfor basert på mitt, etter beste evne, men noe begrenset kunnskapsgrunnlag om boligen.

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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: 307260048

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gaute Bjørnsen	3f054e26976e62ef08d0a5e9badabc84b18c869e	14.04.2026 12:03:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 307260048

- 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

Tvedestrand kommune
Enhet for plan, miljø og eiendom

Delegert vedtak i byggesak

«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

Delegert vedtak nr:	Saksnr:	Saksbehandler	Dato
338/09 BD	2009/354	Anne Karen Røysland, 371 99 521	09.11.2009

Vedtak - tillatelse til tilbygg fritidsbolig og oppføring av bod på gnr 84 bnr 449 Gjeving

Gnr.: 84, Bnr.: 449
Tiltakshaver: Wilh. Wilhelmsen v/Mette S. Berntzen

Byggesaksleders avgjørelse:
Saken er behandlet i samsvar med Plan- og bygningslovens § 93 og i henhold til delegasjonsreglementet.

1. Det gis tillatelse til tiltak i samsvar med søknaden.
   Tillatelsen gis på følgende vilkår:
   1.1. Tiltakene skal plasseres som vist på situasjonskart datert 11.03.09 og i henhold til tegninger datert 20.04.09.
2. Godkjennelsen gis på betingelse av at byggearbeidet er utført på de gitte vilkår og for øvrig følger plan- og bygningsloven med forskrifter.
3. Når arbeidene er utført, skal tiltakshaver gi beskjed til kommunen at arbeidet er ferdig.

Tillatelsen faller bort hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år, eller innstilles i lengre tid enn 2 år. Jfr. Plan- og bygningsloven § 96.

Denne avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Aust-Agder, i samsvar med bestemmelsene i Plan- og bygningslovens § 15. Klagen må være skriftlig og sendes Tvedestrand kommune innen 3 uker, jfr. Forvaltningslovens § 29.

Lovgrunnlag:
Plan- og bygningslovens § 93.
Saksbehandlings- og godkjenningsforskriften
Plangrunnlag:
Reguleringsplan for Barlindalen

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

Besøksadresse
www.tvedestrand.kommune.no

Telefon
37 19 95 00
Telefaks
37 19 95 05

Bank
2826 07 10003
Org.nr
964965781

Saksopplysninger:

19 mai d.å. svarte kommunen på melding om tilbygg på fritidsbolig og oppføring av bod, at arbeidet kunne starte. Da arbeidet ble igangsatt fikk kommunen henvendelser fra naboer som ikke hadde fått nabovarsel.
I brev datert 22. mai har tiltakshaver fått brev om at det må sendes ny nabovarsler og at arbeidet må innstilles til ny nabofrist er utgått. Fikk også beskjed om at meldingen omgjøres til tillatelse til tiltak hvis det kommer merknader fra naboer.

Det er innkommet tre merknader til byggetiltaket:

84/464
Jeg henviser til tilbygg på gnr 84 bnr 449 på Gjeving,hvor jeg har innsigelse på tilbygg som vender mot meg. Innsigelse gjelder følgende: Kle inn sydvegg mot gnr 84 bnr 464 tilhørende Åste og Jan Røtvold.

84/461
Undertegnede er nabo eller gjenboer til Wilh. Wilhelmsens hytte på Gjeving.
Da vi ankom Gjeving onsdag 20/5-09 på ettermiddagen var det med stor undring vi registrerte at det var satt i gang full byggeaktivitet på ovenfor nevnte eiendom.
Det er vår klare oppfatning at vi burde ha fått tilsendt nabovarsel i denne saken. Vi er, etter vår oppfatning, den naboen som blir mest berørt av skråtaket m/levegg som er i ferd med å bli oppført. Vi gjorde tiltakshaver oppmerksom på våre innsigelser ang. tilbygget allerede i mai, da jeg forhørte meg litt om hva som var i ferd med å skje.
En annen nabo, Jan Røtvold, ankom også hytta si den samme kvelden og ble på samme måte som oss rimelig forundret over hva som skjedde. Han hadde heller ikke fått tilsendt noe nabovarsel. Slik jeg ser det kan det ikke herske noen tvil om at han som eier av G.nr 84 B.nr 464 SKAL ha nabovarsel med felles bolt (4532).
Derfor må det kunne sendes inn kommentarer / innsigelser til dette tiltaket pr. dato.
De aller fleste av tiltakene som er foreslått på Wilhelmsens hytte er for så vidt helt uproblematiske, sett fra vår side. Derfor skrev jeg også under på nabovarselet som Vidar Østebø kom med til oss på fredag 22/5-09, men vi gjorde en bemerkning. Vi ønsket å diskutere skråtak over uteplass og levegg mot oss, slik at vi kan få til en løsning som er grei for begge parter.
Kommentaren / innsigelsen vår blir derfor angående skråtak (nesten flatt) og leveggen mot NV.
• Først må jeg få lov til å undres over hvilke estetiske retningslinjer Tvedestrand kommune praktiserer når et slikt tak kan tillates. Dette bryter med absolutt alt av det som finnes i området fra før, og bryter totalt med det de fleste av oss vil betegne som pent.
• For det andre vil dette taket i sin opprinnelige foreslåtte form og størrelse, legge beslag på viktig utsikt mot sjøen fra vår tomt. Hele Barlindalen hyttefelt er, etter vår oppfatning, bygd ganske viselig med tanke på at flest mulig skal kunne se mest mulig, gjennom at det er sikt også mellom eksisterende hytter og boder. Derfor bør alle fasadeendringer foretas med omhu, og diskuteres med de berørte parter.
• Dersom skråtaket og leveggen skal godkjennes, ber vi om at det ikke kommer lenger ut enn "ny ark" over stuedøren. Dvs 1,8 m, og at det settes i vinduer i veggen mot W.
Vi ber derfor kommunen vurdere dette tilbygget på nytt, og se på alternativ utforming av

denne overbygde uteplassen.

Barlindalen hyttefelt:
Grunnen til at Barlindalen hyttevel ikke protesterte på det mottatte nabovarsel, er at vi var helt sikre på at alle involverte naboer i området rundt den aktuelle utbygningen var varslet.
Det har vært en helt vanlig prosedyre i Barlindalen å få nabovarsel når noen av våre medlemmer har ønsket å forandre fasade, søke om tilbygg, ny bod el. lignende.
I dette tilfelle har så ikke skjedd. Sist helg var det flere av våre medlemmer som kom til oss og spurte hva som skjedde i Bryggeslengen 1. Noen reagerte på utførelsen av tilbygget over uteplassen som var blitt satt opp, mens andre var mer opptatt av prinsippene rundt dette med varsling.
Når vi i ettertid derfor velger å gi en uttalelse på vegne av Barlindalen hyttevel, handler dette om:
• Framgangsmåten nabovarslingen har forgått på.
• Det foreslåtte taket vil ta noe av utsikten til enkelte naboer.
• Noen synes ikke overbygningen av uteplassen blir særlig pen, sett i et helhetsperspektiv.
Barlindalen hyttevel oppfordrer på denne bakgrunn Tvedestrand kommune om å la de berørte naboer få lov til å uttale seg, i forbindelse med en ny runde med korrekte nabovarsling. Vi stiller oss samtidig bak ønsket om at utformingen av skråtaket over uteplassen blir vurdert på nytt.

Tiltakshaver har kommentert merknadene fra naboer i brev datert 18.06.09:

Det henvises fra deres side til brev datert 22/5 '09 hvor byggearbeider ble stanset pga manglende nabovarsling. Vi gjør oppmerksom på at dette brev aldri er mottatt og da heller ikke er lest av oss. Vi må anta at vår prosjektleder var mottaker av dette brev og på den bakgrunn stoppet byggearbeidet samme dag.
Jeg har selv tilbrakt de siste 4 dager på Gjeving. Tilbygget er iht til tegninger forevist kommunen og det blir utrolig lekkert. Det er selvfølgelig ikke ferdig og ergo ikke på langt nær så flott som det vil kunne komme til å bli. Jeg tillater å vedlegge noen bilder slik det ser ut i dag og vil se ut dessverre inntil klager er behandlet av Tvedestrand kommune.
Klage fra ***Jan Røtvold***
Vi kan bare beklage at Røtvold ikke ble nabovarslet slik han skulle.
I sitt skriv kreves levegg mot sør uten noen form for begrunnelse. Jeg kan bare anta at vi her snakker om redsel for støy. Til orientering har vi ikke utvidet bruksområde av tomten, vi har snarere innskrenket. Vi har et flott og stort bruksområde og hvorvidt vi ønsker å ha benk, hagetelt, hagestoler og lignende ved eller inntil gjerde mot syd, øst eller vest kan jeg ikke forstå at noen kan eller bør mene noe om, overbygget med tak eller ikke.
Konklusjon: Vi ber kommunen ikke ta klage til følge.
Klage*fra Tone og* ***Jan-Petter Enger****, fremsatt* ***av Jan-Petter Enger***
Om Enger står ved (trakk kravet i telefonsamtale med undertegnede i uke 23) vil det bli satt inn vinduer i øvre kant av levegg mot Enger så snart arbeidet kan gjenopptas.
Enters krav om at levegg må kortes ned til ark, ca. 1, 80 m.
Lengden på levegg og bredden på skråtak utgjør en uteplass under tak i le for regn og vind. En uteplass som vil gjøre at vi kan benytte hytta lengre ut i sesongen og også nyte en litt regntung og kald dag ute. Da vi påbegynte prosessen og skulle sette oss til tegnebordet gikk vi mange turer i området. Vi så på utforming, vinkler, takgrad og estetikk. Resultatet ble et uteområde som flyter godt i ett med de øvrige hytter og bygg i området. Se vedlagte bilder.
Jeg var på befaring på Engers tomt i helgen (etter tillatelse gitt av ham). Levegg er knapt synlig fra hans tomt.
Til orientering ligger Engers tomt 7-8 m lavere enn vår. Etter å ha klatret opp og rundt på Engers eiendom og tatt bilder er det faktisk kun et sted vi muligens stjeler sjøutsiktt. Det er fra

soveromsvindu i 2. etasje. Det er ingen andre steder på hans eiendom som har sjøutsikt. Bilder vedlagt. Dog, ærlighet skal råde. Klatrer man opp i fjellskråning bak uthuset og kommer opp på høyde med hustaket er det flott sjøutsikt, men man må så høyt opp at vår levegg/skråtak være seg 1,80 eller 3,60 ikke er til sjenanse for denne fantastiske og sjøutsikt.
Estetikk i området som vi bryter
Vi har som nevnt ovenfor i utførelse forsøkt å ta vare på estetikk og likhetsutførelse iht nabohytter. Står man for eksempel på veien rett før svingen opp til Bryggeslengen og ser rett opp mot vår eiendom, kaster et blikk til høyre, vil en se at vårt skråtak er i nøyaktig samme grad som skråtak over inngangsparti på nabohytte. Det betyr et visuelt likt syn, estetikk ivaretatt.
Ser vi på utbygg fra tak på nærliggende hytter er det flere alternativ. Noen takutspring er med ark og noen bygget som utspring i tak med skråtak. Igjen, helt i tråd med hva vi har valgt. Jeg har tillatt meg å ta noen bilder i området som vedlegges.
Bryter med hva de fleste vil betegne som pent
Jeg er usikker på hvem de fleste er i dette tilfelle og om dette er relevant klagegrunnlag. Etter å ha snakket med 4 naboer i helgen, 2 nedenfor og 2 "oppe hos oss". Disse forteller at de igjen har snakket med andre naboer og det var kun rosende ord å motta.
Konklusjon: Vi ber kommunen ikke ta klage til følge.
Støtteerklæringfra leder av Barlindalen hyttevel
Jeg kan i utgangspunktet ikke se at det er noe å svare på som ikke allerede er dekket inn under de ovenstående to punkter.
Konklusjon: Vi ber kommunen ikke ta klage til følge.
Til slutt, vi har hatt håndverkere i flertall jobbende nettopp for at dette skulle bli ferdig til St. Hans for alles del. Vi ønsket at våre naboer skulle slippe støy og bråk fra en "byggeplass" i sin ferie. Nå står vi der med halvferdig tilbygg og grønn presenning til levegg og åpent tak.
Vi ber om mulig om en snarlig avgjørelse.
For å overholde fristen for å besvare klagene (satt til 18/6) vil CD med bilder sendes i morgen.

Vurdering:

Det som naboene har innsigelser på er overbygg over uteplass.

Merknad fra 84/464

Kommunen tar bare denne merknaden til orientering da Røtvold ønsker at tiltaket skal inneholde en levegg mot Deres eiendom.

Merknad fra 84/461

Tiltakshaver skal i en byggesak sende nabovarsel til naboer som har felles grense og til gjenboer.

Eier av 84/461 er gjenboer i denne byggesaken. Iflg sak § 16 er gjenboer en eiendom hvor kun en vei gate, elv eller annet areal ligger imellom. I denne saken er det et ubebygd område og en vei som ligger mellom eiendommen. Med henvisning til § 16 i i SAK vurderer kommunen det slik at 84/461 ikke er gjenboer til 84/449. Kommunen mener også at eiendommen ligger så mye lavere i terrenget bak 84/449 at utvidet nabovarsling til eiendommen ikke er nødvendig.

Merknad fra Barlindalen Vel

Iflg SAK § 16 er det ikke noe i lovverket som sier at vel skal nabovarsles. Det er det kanskje noe velet må ta opp med sine medlemmer. Når det gjelder utforming av tiltaket i denne byggesaken så forholder kommunen seg til reguleringsbestemmelsene. Iflg bestemmelsene er det ikke noe som tilsier at kommunen kan nekte omsøkte utforming av tiltaket.

Kommunen kan ikke se at det er fremkommet noen nye opplysninger etter ny nabovarsling som skal tilsi at tiltaket ikke kan godkjennes.

Jørgen Ubisch
sign.
Byggesaksleder

Vedtaket er sendt til:
Tone og Jan-Petter Enger
Barlindalen Hyttevel v/Hjørdis Løvdal Gulseth
Jan Røtvold
Wilh. Wilhelmsen v/Mette S. Berntzen
Vidar Østebø

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BRYGGESLENGEN 1	Beregnet areal	456.7
Etablert dato	26.11.1993	Historisk oppgitt areal	457,3
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	84/449
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	26.11.1993			84/44 (-500), 84/449 (500)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6500309.48	506679.83	0	Ja	456.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
WILHELMSEN IDRETTSLAG AL99000011885	Hjemmelshaver (H) 1/1	(Adresse mangler)	

Adresse

Vegadresse: Bryggeslengen 1

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4912 GJEVING	Kirkesogn	05080102 Dypvåg
Grunnkrets	405 Gjeving	Tettsted	
Valgkrets	1 Tvedestrand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	8776547		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	15.07.1994
2	8776547	1	Tilbygg	Meldingssak registrer tiltak (MT)	09.11.2009
3	300092498		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Meldingssak registrer tiltak (MT)	09.11.2009

1: Bygning 8776547: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 15.07.1994

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	68
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	68
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	24.03.1994	10.05.1994	
Igangsettingstillatelse	20.04.1994	11.05.1994	
Tatt i bruk	15.07.1994	05.10.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Bryggeslengen 1	H0101	84/449	68	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	22	22	0	0	0
H01	0	0	46	46	0	0	0

2: Bygningsendring 8776547-1: Tilbygg, Meldingssak registrer tiltak 09.11.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	21
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Meldingssak registrer tiltak	09.11.2009	11.11.2009	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	84/449	-	-	-	-	-

3: Bygning 300092498: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Meldingssak registrer tiltak 09.11.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	10
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	10
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	10
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Meldingssak registrer tiltak	09.11.2009	11.11.2009	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	84/449	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	10	10	0	0	0

Kommunale gebyrer

Gnr **84** Bnr **449** Fnr Snr

Adresse **Bryggeslengen 1**

Vannmåler nei

Forbruk 2025 ……..m3

Offentlig vann nei

Offentlig kloakk ja

Gebyr	Gebyr i 2026
Vann	
Avløp	7827
Feiing	
Eiendomsskatt	8160

VEDTEKTER FOR BARLINDDALEN HYTTEVEL

§1 Formål
Barlinddalen hyttevel har som formål å ivareta medlemmenes felles rettigheter og interesser, samt å arbeide for at hytteområdet holder en høy standard for alle fellesområder, herunder også eie og drive disse. Vellet har også som interesse å verne om områdets enhetlige utforming og bruk. Vellet er upolitisk.

§2 Medlemskap
Alle hytte-/tomteeiere innen området som er utskilt fra Gnr 84 Bnr 44 i Barlinddalen har plikt til å være medlemmer, jfr kontrakt tegnet med Lyngørfjorden Feriested AS. Innmelding skjer til styret.

§3 Kontingent og økonomisk bidrag til oppgradering av området
Kontingenten fastsettes av årsmøtet. Kontingenten skal dekke utgifter til vedlikehold og oppsyn av fellesområder, veier og stier, bryggeanlegg, vann- og kloakkanlegg, TV-anlegg, samt forsikringer og løpende kostnader til drift av vellet. Medlemsåret løper fra 1. mai til og med 30. april det påfølgende året. Årskontingenten betales senest 1 – en måned etter at innbetalingsblankett er utsendt. Ved for sen innbetaling påløper et gebyr på kr 100,-.

Årsmøtet kan ved simpelt flertall blant de fremmøtte vedta å kreve inn ekstra bidrag for å dekke kostnader til oppgradering av vann- og kloakkanlegg, kjøreveier, brygger og TV-anlegg. Oppgradering av anlegg utover dette, må dekkes av de medlemmer som støtter tiltaket.

Private arbeider på vellets eiendom må ikke settes i gang uten styrets samtykke.

§4 Driftstilskudd for garasjer og brygger
Alle som eier garasjer eller bryggeplass som ikke er tilskjøtet en hytte skal betale årlig driftsavgift til vellet. Plikten til å betale slik avgift er angitt i kjøpekontrakt med Lyngørfjorden Feriested AS. Styret skal holde oversikt over alle personer som plikter å betale slik avgift og administrerer nødvendig felles vedlikehold.

§5 Styret
Vellet ledes av et styre på 3 medlemmer. Styret velges på årsmøtet for 2 år av gangen, slik at leder og to styremedlemmer velges annet hvert år. Styremedlemmene skal representere hytteeiere i Jesaveien og Barlinddalen/Bryggeslengen. Styret er beslutningsdyktig når minst to personer er til stede. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende. Styret fører protokoll fra sine møter. Styret kan ikke uten spesiell fullmakt, forplikte medlemmene utover kontingenten. Vellet forpliktes utad ved underskrift av det samlede styret.

Styret forhandler på vegne av vellet med Lyngørfjorden Feriested AS, Tvedestrand kommune og andre det er aktuelt å forholde seg til.

§6 Årsmøte
Årsmøte holdes i juli innen Tvedestrand kommune, fortrinnsvis på Gjeving eller i Tvedestrand. Kunngjøring skjer skriftlig til medlemmene med en måneds varsel. Sammen med innkallelsen sendes revidert regnskap, samt redegjørelse for de saker som faller innen punkt e. Dersom ett av flere medlemmer ønsker tatt opp spesielle saker hvor det ønskes avstemming på årsmøtet (e) skal disse være sendt skriftlig til styret i løpet av mai måned.

Styrets leder er dirigent/møteleder under årsmøtet. Ved årsmøtets begynnelse velges to personer til å underskrive årsmøteprotokollen.

Årsmøtet behandler:
a. Styrets beretning
b. Årsregnskap/revisors beretning
c. Valg
   -leder (annet hvert år)
   -to styremedlemmer (annet hvert år)
   - revisor
d. Fastsettelse av kontingent, innmeldingsavgift, samt driftsavgift for garasje- og bryggeeiere
e. Øvrige saker
f. Eventuelt

Det kan ikke fattes beslutninger under punkt f, med mindre ¾ av medlemmene er til stede.

Ved avstemming har hvert medlem, som har betalt årskontingenten, en stemme. Skriftlig fullmakt kan gis. Alle saker avgjøres ved alminnelig flertall blant de fremmøtte medlemmer med mindre ikke annet er bestemt i §8 og §9.Ved eventuell stemmelikhet er styrelederes stemme avgjørende.

Årsmøteprotokollen underskrives av styreleder og to medlemmer valgt på årsmøtet. Underskrevet protokoll sendes alle betalende medlemmer.

§7 Ekstraordinært medlemsmøte
Ekstraordinært medlemsmøte innkalles skriftlig med 14 dagers varsel når styret finner det nødvendig, eller minst halvparten (1/2) av medlemmene skriftlig forlanger dette. Innkallelsen skal inneholde saksliste og redegjørelse for de saker som skal behandles.

§8 Vedtektsendringer
Vedtektsendringer kan kun skje på årsmøtet og krever 2/3 av de avgitte stemmer.

§9 Oppløsning
Vellets oppløsning kan kun behandles på årsmøtet og krever ¾ av de avgitte stemmer. Avstemmingen skal skje skriftlig.

Vedtatt på årsmøte 15.07.1995, med endringer vedtatt 18.07 1998 og 06.07.2002

Tvedestrand kommune
Adresse: Tjennaveien 30, 4900 Tvedestrand
Telefon: +47 94148921

Utskriftsdato: 27.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Tvedestrand kommune

Kommunenr.	4213	**Gårdsnr.**	84	**Bruksnr.**	449	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bryggeslengen 1, 4912 GJEVING								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	143
Navn	Kommuneplan 2017 - 2029
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.02.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4213/dokumenter/1253/Gjeldende%20bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20Kommuneplanens%20arealdel.pdf
Delarealer	**Delareal** 457 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende
	Delareal 457 m^2 **KPHensynsonenavn** H910 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	032_1_3

Navn	Barlindalen bebyggelsesplan
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.03.1994
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4213/dokumenter/11/32.%20B-Barlinddalen.pdf

Tvedestrand kommune

Ledningskart

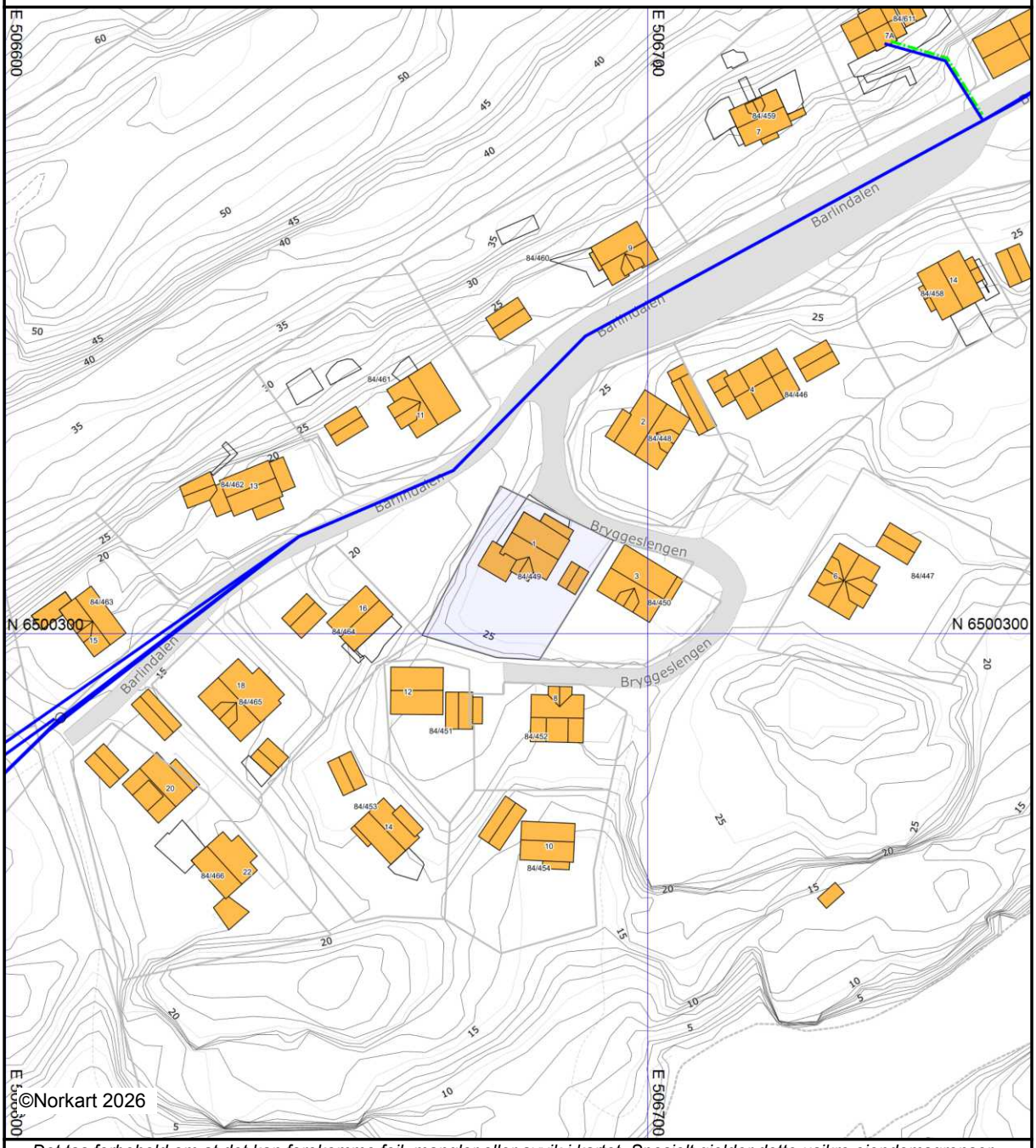
Eiendom: 84/449
Adresse: Bryggeslengen 1
Dato: 27.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

(Kommune)

TVEDESTRAND

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99, 4.ledd

Anmelder (navn, adresse)

Byggherre (navn, adresse)

ARKITEKT STRØKEBAKKE
HOVEDGT. 59
4900 TVEDESTRAND

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
GJEVING, BRYGGESLENGEN 1	84	449		

Deres søknad	Dato 12/1-94
Arbeidets art	NYBYGG
Byggets art	HYTTE
Behandling/vedtak	Vedtak dato 03.02.94 Saksnr. 31/94 BD
Merknader	Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93. Evt. merknader:

UNDERSKRIFT

TVEDESTRAND KOMMUNE
Byggnings kontrollør

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Tvedestrand	27/1-94	GEIR GRIMSLAND

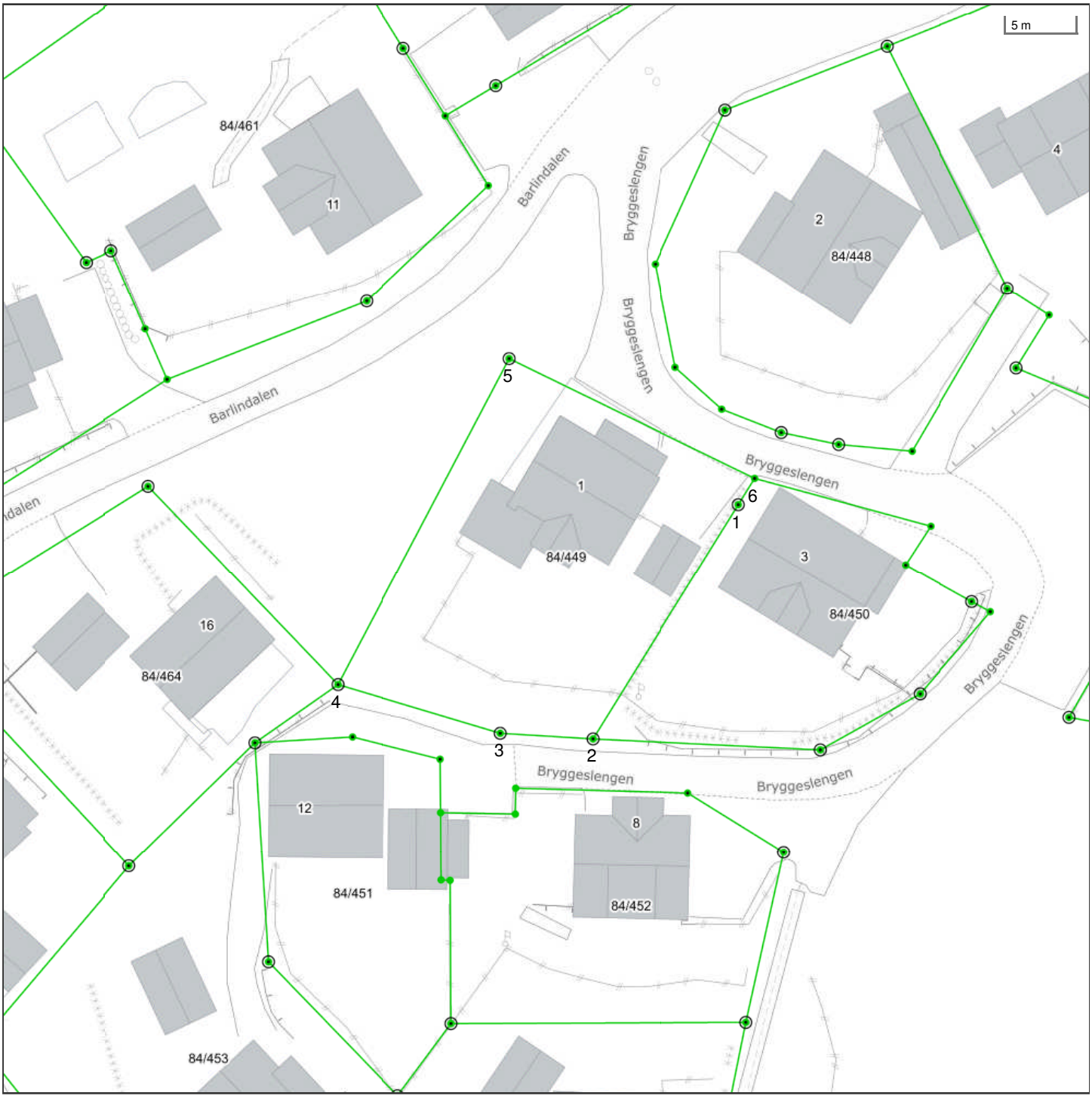
KOPI SENDT

	Navn	Adresse
☒ ansvarshavende	NORMANN BRUCE	MOLAND PARK 4890 ARENDAL
☐ andre	SELMER AS	
	AVD. ARENDAL	

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Utskriftsdato: 27.03.2026

Eiendomskart for eiendom 4213 - 84/449//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

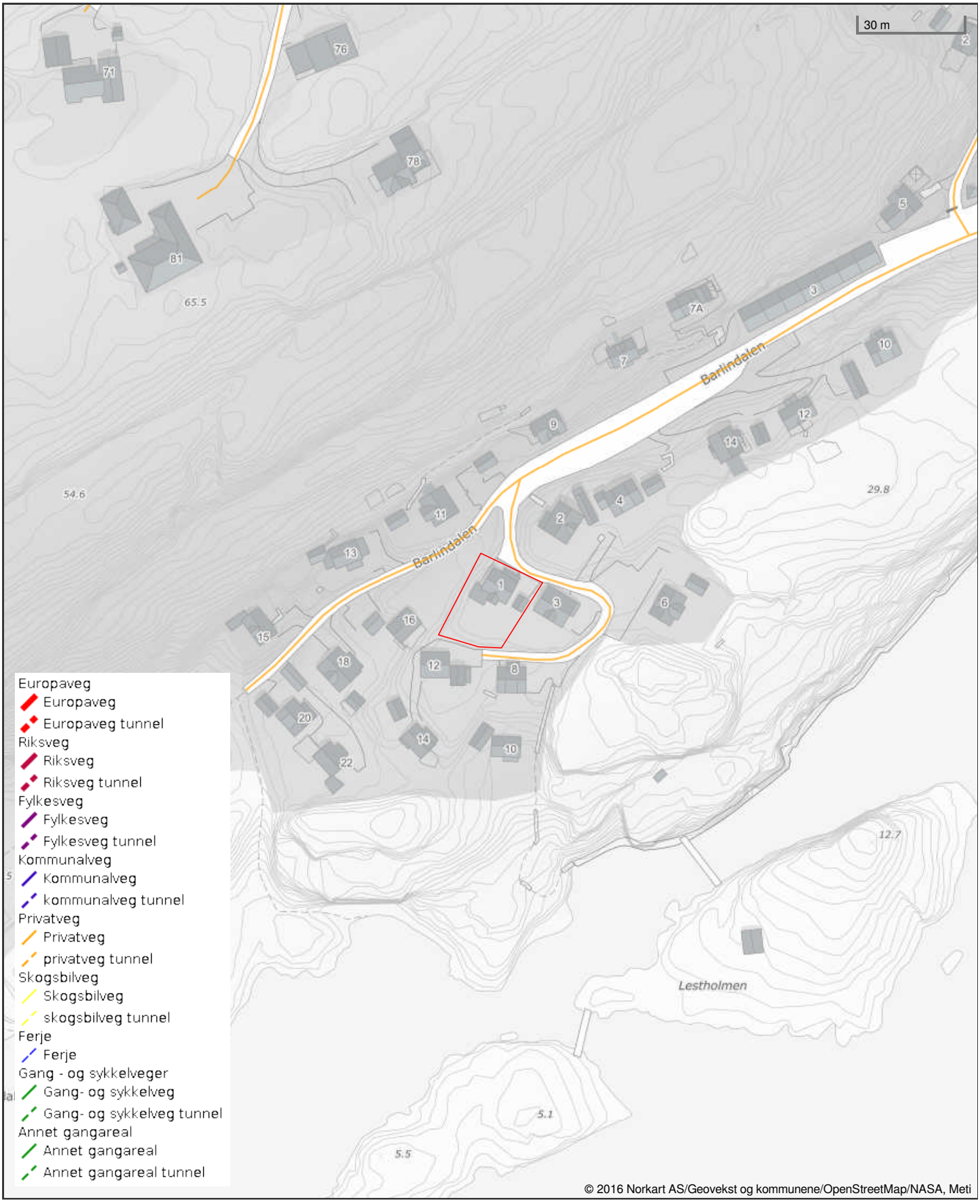
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	456,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6500309,48	**Øst**	506679,83	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6500312,66	506693,53	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,20	
2	6500295,95	506683,16	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,67	
3	6500296,34	506676,53	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,64	
4	6500299,78	506664,9	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,13	
5	6500323,01	506677,12	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,25	
6	6500314,53	506694,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,51	

Utskriftsdato: 27.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 4213 - 84/449//



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

ARKITEKT STOKKEBOKJÆR A/S - HOVEDGT. 59 - 4900 TVEDESTRAND - TLF. (041) 62 977

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV BARLINDDALEN GNR. 84 BNR. 44 - 423 - 424

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser er:

1. Å sikre en kontrollert og helhetlig utvikling av området.

2. Å bedre trafikk- og parkeringsforholdene både til lands og til vanns.

3. Å legge forholdene til rette for at det kan utvikles et reiselivsanlegg, som gir arbeidsplasser i seg selv, som styrker det etablerte næringsliv og gir vekstspotensiale til de omkringliggende områder.

4. Å sikre arealer med deres adkomst for friluftsaktiviteter.

5. Å sikre at planlagt bebyggelse i området får en utforming som er i harmoni med "sørlandsk byggeskikk", og områdets topografi.

§ 1
GENERELT

1. Det regulerte området på planen er vist med reguleringsgrense.

2. Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområde med følgende formål:

BYGGEOMRÅDER
Fritidsboliger (1 - 4)
Serviceanlegg for reiseliv

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
Kjøreveg - parkering - brygge
Brygge- gangvei
Havn

FRIOMRÅDER
Bading - sjøaktiviteter

SPESIALOMRÅDER
Friluftsområde (1 - 4)
Tele - trafo - pumpe etc.
Fuglereservat

FELLESOMRÅDE
Kjøreveg - parkering - garasje
Brygge - fortau - gangvei
Park -lek - aktivitet 1

§ 2
FELLES BESTEMMELSER

1. PLANKRAV

1.1 Før noe byggearbeid, eller inngrep av betydning kan igangsettes i noen av reguleringsområdene, skal det utarbeides bebyggelsesplaner etter § 28-2 i Plan- og bygningsloven, for hvert område i målestokk 1:1000, eller 1:500.
Bebyggelsesplanene kan utarbeides etter hvert som det er behov for å "åpne" de forskjellige områdene.

Ved søknad om byggetillatelse, skal det utarbeides situasjonsplaner, som skal vise bygningene i sammenheng, og deres forhold til nabotomter, eventuelle brygger, adkomst, parkering etc., samt hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. På kartet skal det også angis eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, areal for av- og pålessing, lagerareal, likeså den terrengmessige behandling med høydeangivelser.

2. UTNYTTELSESGRADER

2.1 For byggeområdene: Fritidsboliger 3 og 4, samt Serviceanlegg for Reiseliv defineres utnyttelsesgraden som følger:
Tomtegrunnlaget er reguleringsområdet, og bebyggelsen beregnes som bruksareal etter NS 3940.
Eventuelle garasjer teller ikke med i beregningsgrunnlaget.

2.2 For byggeområdene: Fritidsboliger 1 og 2, defineres utnyttelsesgraden med antall leilighetsmoduler. En leilighetsmodul er et gulvareal på ca. 40 m2, eventuelt med loft over.
En leilighet kan bestå av en eller flere leilighetsmoduler.

3. PARKERING/ATKOMST

3.1 Parkeringsbehovet for planområdet, og omkringliggende øyer skal søkes dekket innenfor planområdet.

4. UBEBYGD AREAL/BODER

4.1 Ubebygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Trær høyere enn 3 m og annen vegetasjon av varig verdi for strøket må ikke fjernes uten bygningsrådets samtykke.

4.2 Kiosker, søppelboder, transformatorkiosker o.l. tillates bare oppført der de etter bygningsrådets skjønn ikke er til ulempe. Dersom det er mulig skal slike innkorporeres i arealer avsatt for garasjebygg. Eksakt plassering bestemmes på bebyggelsesplans-nivå.

5. OVERFLATER

5.1 Bygningene skal behandles fasademessig på alle frittstående sider. Endegavler som blir stående mer enn ett år kan av bygningsrådet kreves gitt fasademessig utstyr. Bygningsrådet skal påse at bebyggelsens form, fasader, vindus- form og inndeling og synlige materialer , samt fargebruk tilpasses "sørlandsk byggeskikk", og harmonerer med den omkringliggende bebyggelse.
Videre skal bygningsrådet godkjenne fortausbelegg, skilt og reklamebruk, utvendig belysning, beplantning, gjerder og murer. Disse skal også gis en utforming som er tilpasset "sørlandsk byggeskikk".
Alle tak skal tekkes med takstein - tegl eller betong.

6. REKKEFØLGE

6.1 Alle trafikkområdene, inklusive felles brygger, bortsett fra Brygge 4, som kan bygges når behovet tilsier det skal opparbeides først.
Såsnart grunnen er gjort klar, kan bygging av fritidsboliger, garasjer og serviceanlegg for reiseliv igangsettes.
Innen fritidsboligene er ferdig bygget, skal serviceanlegg for reiseliv være påbegynt.
Hager, gjerder, forstøtninger etc. skal ferdigstilles sammen med bebyggelsen.

6.2 Atkomst til områdene Friluftsområdene 2 - 4, og framtidige friområder i Sandvikdalen, via brygge og bruer, skal opparbeides først sammen med Trafikkområdene.

6.3 Privatrettslige avtaler i strid med denne planen er forbudt.

§ 3
OMRÅDER FOR FRITIDSBOLIGER 3 OG 4

1. Bebyggelsen skal nyttes til fritidsboligformål.

2. U-grad framgår av plankartet. Event. garasje inngår ikke i beregnet U-grad.
Områdene skal dekke sitt eget behov for parkering, med minst 2 biloppstillingsplasser. Eller at man kjøper plasser i Felles kjøreveg- parkering- garasje.

3. I byggeområdene Fritidsboliger 3 og 4 tillates oppført bebyggelse i 1 1/2 etg. I skrått terreng kan bygningsrådet også tillate underetg. i tillegg.

4. All bebyggelse skal ha takvinkler mellom 35 - 45 grader, bortsett fra kvister og takutbygg, som kan ha lavere vinkel.

4. Plan- og bygningslovens § 70, avstand fra annen bygning og fra nabogrense, gjelder ikke for områdene Fritidsboliger 3 og 4. Avstanden skal erstattes av brannsikre/ herdige konstruksjoner, etter gjeldene lover og forskrifter.

§ 4
OMRÅDER FOR FRITIDSBOLIGER, 1 OG 2

1. I områdene skal det oppføres bygninger for fritidsleiligheter.
Utbyggingen baserer seg på et modulsystem. Hver modul er på ca. 40 m2.
Hver leilighet kan bestå av 1 eller flere leilighetsmoduler, event. med loft.
Antall moduler pr. byggeområde er merket på plankartet.
Flere leiligheter kan legges i samme bygg. På denne måten oppnår man en ønsket variasjon i byggevolumene.

2. Trapper for å nå eventuelle leiligheter i 2. etg tillates i tillegg til de beskrevne modulene.

3. Plan- og bygningslovens § 70, avstand fra annen bygning og fra nabogrense, gjelder ikke for bebyggelse i områdene Fritidsboliger 1 og 2. Avstanden skal erstattes av brannsikre/herdige konstruksjoner etter gjeldene lover og forskrifter.

4. I byggeområdene Fritidsboliger 1 og 2, tillates oppført bebyggelse i opp til 2 etg. + loft.

5. All bebyggelse skal ha takvinkler mellom 35 - 45 grader, bortsett fra kvister og takutbygg, som kan ha lavere vinkel.

6. For områdene Fritidsboliger 1 og 2, skal det avsettes 1 1/4 biloppstillingsplass pr. leilighetsmodul. (se definisjon under 2.2)
Plassene skal inntegnes med en plass pr. modul i område for Felles kjøreveg - parkering - garasje 1, på bebyggelsesplans nivå. De resterende "kvarte", som tilsammen utgjør 9 parkeringsplasser, skal tilføres Offentlig kjøreveg - parkering - brygge.
Områdene skal være selvforsynt med båtplasser.

§ 5
OMRÅDE FOR SERVICEANLEGG FOR REISELIV

1. I området skal oppføres bebyggelse egnet til drift av reiselivsanlegg/ fellesanlegg, basert på planens øvrige ressurser.
For å styrke driftsgrunnlaget for reiselivsdelen ytterligere, kan øvrige elementer i planen tilføres dette, enten ved leie eller salg. Aktuelle elementer kan være båtplasser, parkeringsplasser, garasjeplasser etc.

2. Bebyggelsen bør romme restaurant/selskapsrom, rom for kursvirksomhet, samt aktivitetsmuligheter.

3. I området er det også anledning til å oppføre rom/ småleiligheter, frittliggende eller i forbindelse med hovedbebyggelsen, for utleie.
Det forutsettes imidlertid at bebyggelsen innenfor området ikke kan deles opp og selges fra. Den skal forbli en driftsenhet.

4. I byggeområdet Serviceanlegg for Reiseliv defineres høyder og antall etasjer på situasjonsplan-nivå.

5. All bebyggelse skal ha takvinkler mellom 35 -45 grader, bortsett fra kvister og takutbygg, som kan ha lavere vinkel.

6. Område for Serviceanlegg for Reiseliv, skal dekke sitt eget behov for parkering. Minste kravet skal være 1 biloppstillingsplass pr. 50 m2 gulv. Plassene skal tilføres området Offentlig kjøreveg - parkering - brygge.

§ 6
OMRÅDE FOR OFFENTLIG KJØREVEG- PARKERING- BRYGGE

1. Parkeringsplassene parallelt med fylkesveiens østside, bestående av 4 bussoppstillingsplasser, og 30 biloppstillingsplasser, avsettes til offentlig bruk, helt eller delvis som korttidsparkering.

2. Områdene rundt Nybrygga skal benyttes til å løse problematikken for offentlig trafikk i overgangen mellom land og sjø.

3. Eksisterende bygninger på Nybrygga, kan bygges om til formål som etter bygningsrådets skjønn gavner allmennhetens bruk av området. Bygningene kan eventuelt rives og erstattes av nye, dersom det er hensiktsmessig.

§ 7
OMRÅDE FOR HAVN

1. Området er avsatt for å ta, både den sjøtrafikk som allerede er etablert i området, og den tilleggstrafikk som vil følge utbyggingen.

2. Det skal utarbeides ilustrasjonssplan for området, for ytterligere detaljering.

§ 8
OMRÅDE FOR BRYGGE GANGVEI

1. Området er regulert til offentlig trafikkområde, for å sikre allmenheten adkomst til til frilufts- og friområdene ved sjøen.

2. Rettigheter til bryggeplass ved Brygge 1 og 2, kan selges, eller leies bort.

§ 9
OMRÅDE FOR BADING - SJØAKTIVITETER

1. Områdene skal sees i sammenheng med områdene Friluftsområder 2 - 4, og skal sammen med disse utvikles til et så attraktivt lek- og aktivitetsområde, både på land og sjø, som overhode mulig.

§ 10
SPESIALOMRÅDER

1. I Friluftsområdene 1 - 4 kan det kun oppføres eller opparbeides ting som gavner formålet. Eks. gangveier, broer, brygger, badeinstallasjoner etc.

2. Til eksisterende Telestasjon i området Felles kjøreveg-parkering - garasje 1, er avsatt 3 biloppstillingsplasser.

Øvrig detaljering av pumpestasjoner for kloakk, vann, tele, strømtilførsel og utebelysning, samt mottak og handtering av søppel, skjer på Teknisk plan, som utarbeides, og behandles, på et senere tidspunkt, dog før noe byggearbeid kan igangsettes.

3. Fuglereservatet på Lille Lestholmen, med de utenforliggende 50 meterne, inngår i planen som Sjøfuglreservat, og er underlagt det lovverk som gjelder for disse.

§ 11
FELLESOMRÅDE FOR KJØREVEG - PARKERING - GARASJE 1 og 2

1. I Fellesområde for kjøreveg - parkering - garasje 1, er det avsatt plass for 34 garasjer. Disse kan selges, eventuelt leies bort.
Garasjene skal utformes med det for øyet at de skal ha en dempende effekt på høydene på det terreng de ligger opp mot.

2. Biloppstillingsplasser i fellesområdene, utover de som er nevnt i §4.6, skal benyttes til erstatningsplasser for allerede etablerte avtaleforhold, eller selges, event. leies bort.

3. Området er felles for rettighetshavere av fritidsleiligheter, fritidsboliger, garasjer, parkeringsplasser, båtplasser og serviceanlegget. Fellesområder er til allmenn avbenyttelse, bortsett fra de parkeringsplasser, garasjer, båtplasser, etc. som spesielt er merket til annet.

§ 12
FELLESOMRÅDE FOR BRYGGE- FORTAU- GANGVEI

1. Felles brygger- fortau og gangvei opparbeides som vist på plankartet.

2. Båtplasser langs brygge 1, skal benyttes som erstatningsplasser for allerede etablerte avtaleforhold. De resterende plassene kan selges event. leies bort.
4 båtplasser på sydenden av Brygge 3, avsatt til felles av- og på lessing.

3. Området er felles for rettighetshavere av fritidsleiligheter, fritidsboliger, garasjer, parkeringsplasser, båtplasser og serviceanlegget for reiseliv.
Fellesområdet er til allmenn avbenyttelse, bortsett fra båtplasser etc. som er spesielt merket som annet.

§ 13
OMRÅDE FOR PARK - LEK - AKTIVITET 1

1. I området skal det tilrettelegges for formålet. Det skal spesielt taes hensyn til småbarnslek.
Ytterligere spesifisering av funksjonene skjer på bebyggelsesjonsplan-nivå.

2. Bygninger tillates ikke oppført i området.
Unntak kan gjøres dersom det etter bygningsrådets skjønn gavner reguleringsformåler.

3. Området er felles for rettighetshavere av fritidsboliger i områdene FB 1, 2, 3, og 4, samt område Serviceanlegg for reiseliv.

Tvedestrand, 06.02.91, rev. 19.02.91, rev. 15.05.91,
rev. 07.06.91, rev. 20.08.91, rev. 15.11.91,
rev. 09.04.92, rev. 28.04.93

for Arkitekt Stokkebokjær A/S

Jan-Erik Stokkebokjær

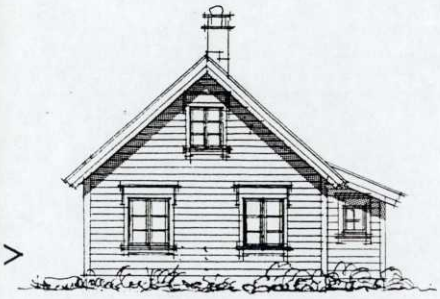
Tvedestrand kommunestyre egengodkjente i møte 25.05.1993 reguleringsplan for Barlinddalen revidert 28.04.93 med reguleringsbestemmelser revidert samme dag.

Tvedestrand, 14.10.1993.

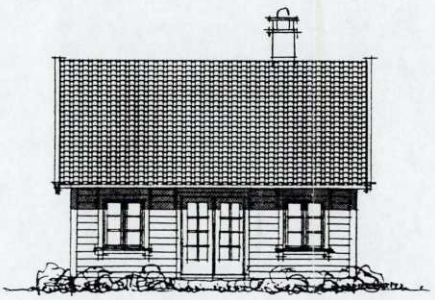
TVEDESTRAND KOMMUNE

May Britt Lunde
ordfører

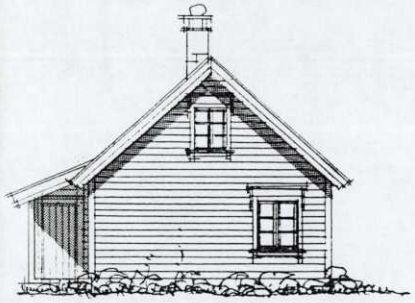
c:Ø...Øbarlind.regØregbest.3



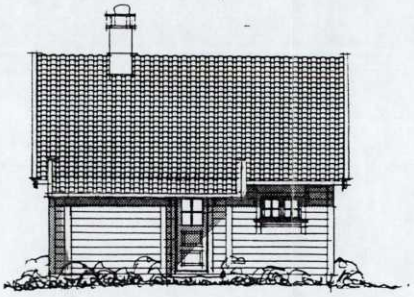
FASADE MOT ØST.



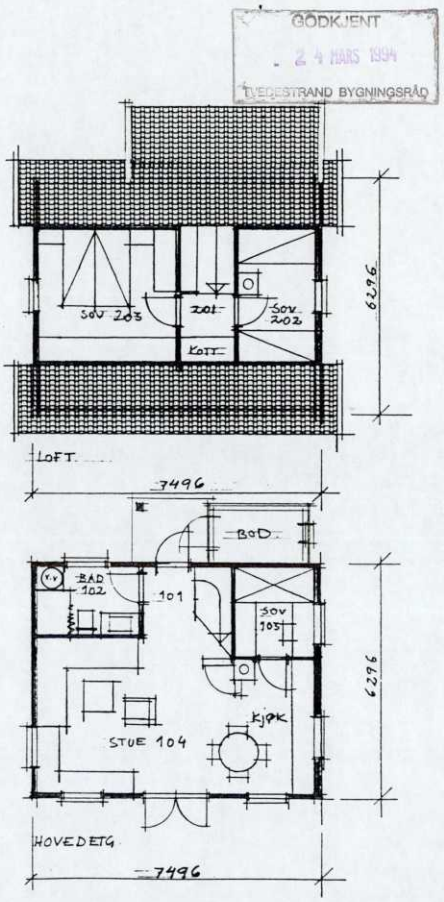
FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



GODKJENT
- 2 4 MARS 1994
TVEDESTRAND BYGNINGSRÅD

TOMT 7-FB3

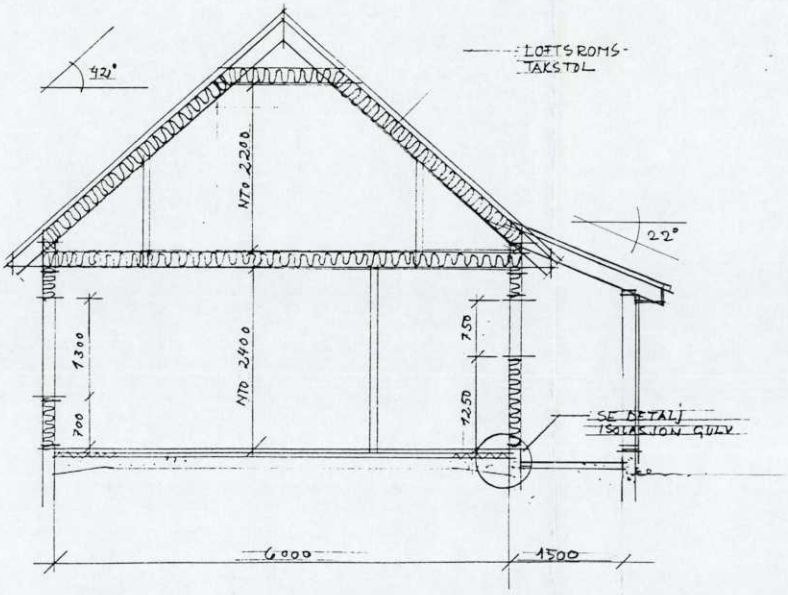
ARKITEKT STOKKEBOKJÆR A/S - HOVEDGT. 59 - 4900 TVEDESTRAND - TLF. (041) 62 977

LYNGØRFJORDEN FERIESTED AS WILHELMSEN LINES DATO: 02.09.93 REV. 25-1-94 ØS.

PLANER + FASADER TOMT NR. 7-FB3. SKALA: 1:100

SAK NR. 8/94 BLAD NR. 21-02 SIGN.: I.G.S

GODKJENT
24 MARS 1994
TVEDESTRAND BYGNINGSRÅD



TOMT 7-FB3

ARKITEKT STOKKEBOKJÆR A/S - HOVEDGT. 59 - 4900 TVEDESTRAND - TLF. (041) 62 977

LYNGØRFJORDEN FERIESTED AS WILHELMSEN LINES.

SNITT HYTTE FLATT TERRENG

SAK NR. 08/94 BLAD NR.

DATO: 08.12.93 REV 5.1.94 JES

SKALA: 1:50

SIGN.: TGS

Kulturminnerapport

Eiendom	4213 84/449		
Utskriftsdato	27.03.2026	**Antall datasett**	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

TVEDESTRAND KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2017 – 2029
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Revidert 20.01.2017

Juridisk bindende bestemmelser har hjemmel i plan- og bygningsloven av 27.juni 2008 nr. 71. Utfyllende retningslinjer og føringer for oppfølging av planen er vist med kursiv.

Saksbehandling

Type	Beskrivelse
Kunngjøring planarbeid	11.3.2014
Frist for uttalelse planprogram	19.5.2014
Vedtatt planprogram	10.6.2014
1 gangs behandling	14.6.2016
Offentlig høring fra	15.6.2016
Til	30.9.2016
Endelig vedtak	**7.2.2017**
Kunngjøring	22.2.2017

INNHOLD

1. INNLEDNING 4

1.1 Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel (pbl § 11-6) 4

1.2 Virkninger av planer (pbl § 11-8 bokstav f, jf. pbl § 1-5 andre ledd) 4

2. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV OG UTBYGGINGSAVTALER 5

2.1 Plankrav (pbl §§ 11-9 nr. 1 og 11.10 nr. 1) 5

2.2 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4) 5

2.3 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2 jf. § 17-2) 6

3. KVALITETSKRAV TIL BEBYGGELSEN – estetikk, kulturmiljø, universell utforming og grønnstruktur 6

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

3.2 Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5) 6

3.3 Skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5) 7

3.4 Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr. 6) 7

4. VEI OG TRANSPORT, PARKERING, VANN OG AVLØP 7

4.1 Vei og Transport (pbl § 11-9 nr. 3) 7

4.2 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5) 8

4.3 Frikjøp (pbl § 11-9 nr. 5) 8

4.4 Vannforsyning og avløp (pbl § 11-9 nr. 3) 8

5. MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET 8

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

5.2 Overvann og bekkeløp (pbl § 11-9 nr. 3 og 6) 8

5.3 Flomveier (pbl § 11-9 nr. 5) 9

5.4 Støy (pbl § 11-9 nr. 6) 9

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

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

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

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

1. INNLEDNING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV OG UTBYGGINGSAVTALER

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

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

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

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

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

2.2 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4 Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr. 6)

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

4. VEI OG TRANSPORT, PARKERING, VANN OG AVLØP

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

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

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

Fjernveier og hovedveier skal gi god og trafikksikker framkommelighet. Dette skal oppnås gjennom en restriktiv holdning til nye avkjørsler og opparbeidelse av sikre traseer og krysningspunkter for gående og syklende.

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

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

Veinorm for Tvedestrand kommune.

4.2 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

4.3 Frikjøp (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

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

5. MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

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

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

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

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

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

5.3 Flomveier (pbl § 11-9 nr. 5)

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

5.4 Støy (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

Ref. kartgrunnlag NN2000

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

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

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

Med mindre annet ikke fremkommer av unntakene under, tillates ikke tiltak etter pbl § 20-1 jf. § 1-6 i 50-metersbeltet til vassdrag målt fra strandlinje i horisontalplanet ved alminnelig flomvannstand. Forbudet gjelder også bekkeløp med årssikker vannføring i et belte på 20m.
- Unntak for mindre tiltak etter pbl §§ 20-4 og 20-5 på bebygd eiendom inntil 15m fra strandlinje målt i horisontalplanet ved alminnelig flomvannstand.

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

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

6.1 Sjø (pbl § 11-11 nr. 4 jf. § 1-8)

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

7. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR UTBYGGINGSOMRÅDER

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

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

7.2 Fortetting (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

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

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

Innenfor sentrum:

- For nye leilighetsbygg skal det per boenhet avsettes minimum 10m^2 uteoppholdsareal og minimum 5m^2 i fellesareal.

Utenfor sentrum:

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

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

- Ved utbygging av 4 – 10 boenheter skal det etableres sandlekeplass på minimum 50m^2.
  - Lekeplassen skal inneholde areal til sandlek og sitteplasser til voksne og barn.
- For hver 10. boenhet skal det etableres lekeplass på minimum 70m^2.
  - Lekeplassen skal minimum inneholde 3 ulike typer utstyr til lek og aktivitet og sitteplasser til voksne og barn.
- For hver 50. boenhet skal det etableres kvartalslekeplass.
  - Lekeplassen skal minimum inneholde 5 ulike typer utstyr differensiert i aldersgruppen fra 0 – 13år og inneholde areal egnet for ballspill. Arealet skal være tilfredsstillende belyst for å gi trygghet og fremme hensiktsmessig bruk.
- For hver 100. boenhet skal det anlegges nærmiljøanlegg.
  - Anlegget skal utstyres slik at det fremmer fysisk aktivitet og samhandling ved for eksempel tilrettelegging for skating, sykkel, ski- og akeaktiviteter. I arealet skal det inngå ball-løkke. Anlegget skal være tilfredsstillende belyst for å gi trygghet fremme hensiktsmessig bruk.

7.6 Kvalitetskrav til lekeplasser (pbl § 11-9 nr. 5)

- Leke areal skal legges til/mot områder for grønnstruktur der det ligger til rette for dette, slik at det oppmuntres til å benytte naturmark/terreng/vegetasjon i leken. Verdifull vegetasjon og andre naturelementer skal i størst mulig grad bevares og integreres. Det skal etableres akebakke dersom terrenget tillater dette.

- Leke areal skal ha gode solforhold, slik at det er sol på minst halvparten av arealet kl. 15 vårjevndøgn.
- Lekeareal skal være skjermet mot biltrafikk, støy, forurensing, annen helsefare, samt de mest fremherskende vindretninger.
- Lekeareal skal ha trafikksikker atkomst via fortau, gangveier, turveier eller gatetun.
- Lekeareal skal utformes som møteplasser i nærmiljøet som gir mulighet for samhandling mellom barn, ungdom, voksne og eldre.
- Lekeareal bør være belyst.
- Uavhengig av antall boenheter/type boliger skal lekeplasser i størst mulig grad være tilpasset alle – universelt utformet. Dette gjelder tilgjengelighet til området, valg av lekeapparat og tilgjengelighet til disse.
  - Minst 1 apparat skal være funksjonsåpent.
  - Interne gangveier til lekeapparatene og areal til sitteplass skal ha fast dekke
- Areal med støyforhold over 55 dB(A) skal ikke regnes med i areal til lek og aktivitet.
- Lekeplass skal ha en avstand til trafokiosker og andre tekniske installasjoner, eks. renovasjon, på minimum 20m. Avstand fra høyspent luftspenn til lekeplass skal være 30-60 meter avhengig av strømstyrken.

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

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

8.1 LNF-områder (pbl § 11-7 nr. 5)

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

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

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

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

LNFBB 18a Laget
LNFBB18b Laget
LNFBB 19 Laget
LNFBB 1a Råknes
LNFBB 40 Bekkevika

Bestemmelser til område LNFBB 18a Laget:
Innenfor området tillates oppført inntil 3 boliger/boenheter. Ved oppføring av flere boliger/boenheter stilles krav om reguleringsplan.

Bestemmelser til område LNFBB 18b Laget:
Innenfor området tillates oppført inntil 6 boliger/boenheter. Det stilles krav om reguleringsplan før tiltak kan finne sted.

Bestemmelser til område LNFBB 19 Laget:
Innenfor området tillates oppført inntil 4 boliger/boenheter. Det stilles krav om reguleringsplan før tiltak kan finne sted.

Bestemmelser til område LNFBB 1a Råknes:
Innenfor området tillates oppført inntil 3 boliger/boenheter. Det stilles krav om reguleringsplan før tiltak kan finne sted.

Bestemmelser til område LNFBB 40 Bekkevika:
Innenfor området tillates oppført inntil 1 bolig/boenhet.

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

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

LNFFB 5 Barlindalen, Gjeving: 3 – 4 fritidsboliger

LNFFB 44 Hallandsheia
LNFFB 45 Rønningen

Bestemmelser til område LNFFB 5 Barlindalen, Gjeving:
Spredt fritidsbebyggelse er kun tillatt innenfor angitt område (deler av område som i saksbehandlingen ble kalt "Hyt 19").

Bestemmelser til område LNFFB 44 Hallandsheia:
Det tillates en hytte innenfor hver av de to avgrensninger. Tillatt BYA for den enkelte avgrensning er 30m^2, maksimal mønehøyde 3,5m. Terrasse på bakkeplan i tilknytning til fasadeliv kan tillates med et areal på 10m^2 inntil 2m fra fasadeliv.

Bestemmelser til område LNFFB 45 Rønningen:
Innenfor området tillates oppført 4 fritidsboliger/enheter. Det stilles krav om reguleringsplan før tiltak kan finne sted.

LNFFB 5: Ved mekling hos Fylkesmannen ble det akseptert at det innenfor viste område kan bygges 3 – 4 fritidsboliger. Meklingsresultatet er stadfestet i kommunestyrets vedtak av 16.10.2007.

8.4 LNF-områder med bestemmelser om spredt næringsbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2)

Spredt næringsbebyggelse som ikke er knyttet til stedbunden næring er tillatt på følgende område:

LNFNB 22b Langmyrveien

Bestemmelser til område LNFNB 22b Langmyrveien:

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

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

9. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Forhåndsuttalelse fra Aust-Agder fylkeskommune v/kulturminnevernsseksjonen skal innhentes før det gjøres vedtak om nye tiltak. Ny bebyggelse skal miljøtilpasses etter faglige kriterier.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.11 Hensynsone Landskap, H 550 (pbl § 11-8 bokstav c)

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

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

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

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

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

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

Områder båndlagt etter kulturminneloven:

- Furøya og Hestøya
- Lyngør fyrstasjon og Kjeholmen

Aust-Agder fylkeskommune skal forelegges tiltak for behandling.

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

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

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

Tvedestrand kommune
Postadresse: Tjennaveien 30, 4900 Tvedestrand
Telefon: 37 19 95 00
E-post: Post@tvedestrand.kommune.no

Dato: 09.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Restanser og legalpant

Gnr:	**84**	Bnr:	**449**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Bryggeslengen 1, 4912 GJEVING**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

☒ **Det er ingen restanser / morarente fra tidligere forfalte terminer**

☐ **Restanser:**

Lyngørfjorden Feriested AS
GNR. 84 BNR. 44 I TVEDESTRAND

GARASJEANLEGG NR. 1

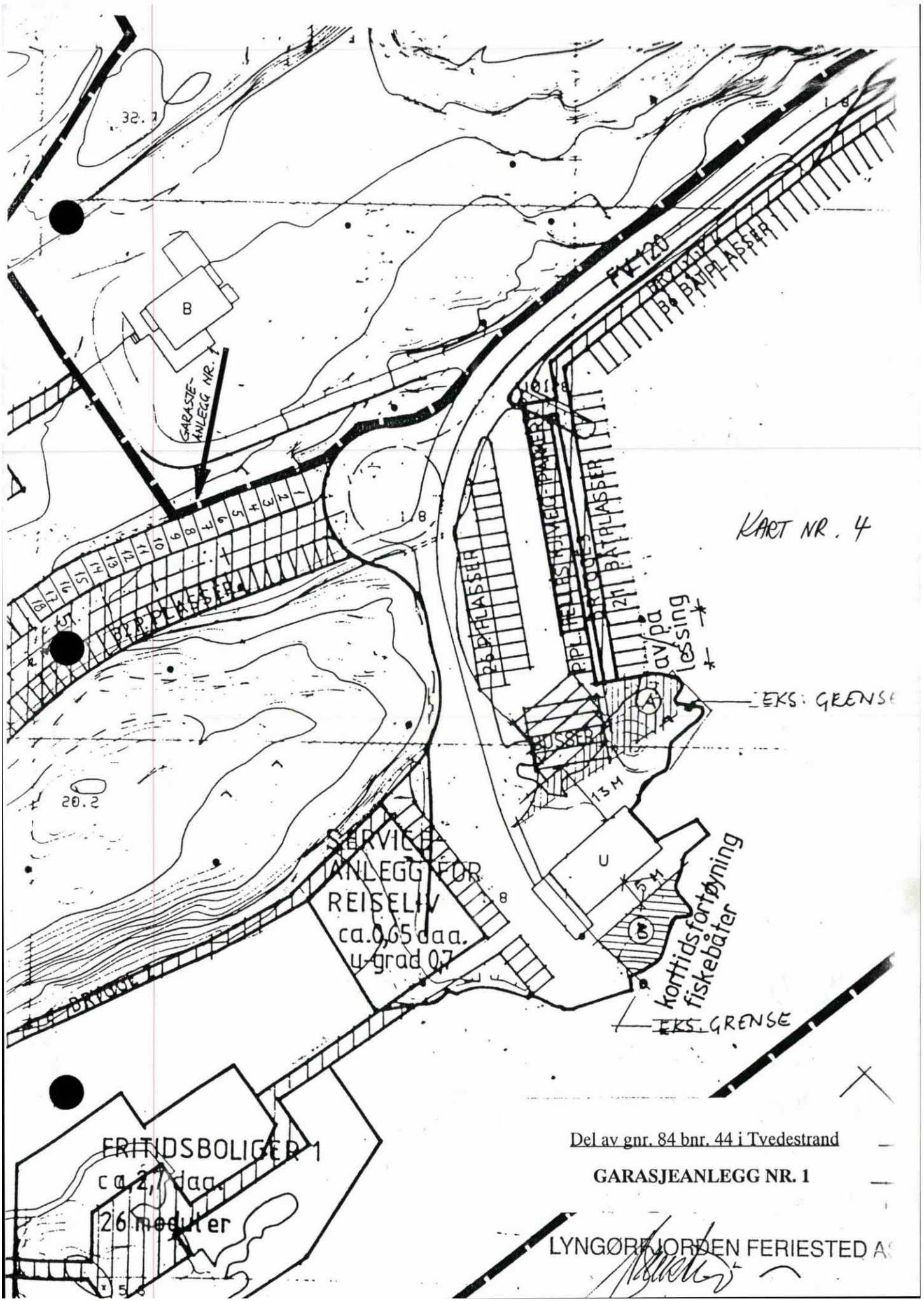
Plasser 1-18
KART NR. 4

TINGLYST
25 AUG 1998
HOEY
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 2654

Plass nr. :	Rettighetshaver :	Adresse :	Personnr. :	Gnr. Bnr. :
1	Olsen, Torbjørn	4910 Lyngør	080755[redacted]	
2	Lyngør Husholdningshandel	4910 Lyngør		
3	Pedersen, Per	4910 Lyngør	040647[redacted]	
4	Jensen, Nils-Adolf	Silurveien 44 0380 Oslo	260730[redacted]	
5	Jensen, Nils-Adolf	Silurveien 44 0380 Oslo	260730[redacted]	
6	Gjestvang, Erik	Odden 4910 Lyngør	140330[redacted]	
7	Pedersen, Nils-Olav	4910 Lyngør	200641[redacted]	
8	Pedersen, Nils-Olav	4910 Lyngør	200641[redacted]	
9	Bjørn Ringom	4910 Lyngør	260545[redacted]	
10	Berg, Aage	4910 Lyngør	200137[redacted]	
11	Haug, Cathrine Timm	Haldenskogveien 63 1335 Snarøya	040475[redacted]	
12	Stub, Sverre	Lyngørsiden 4910 Lyngør	240246[redacted]	
13	Herzberg, Ellen	4910 Lyngør	160251[redacted]	
14	Loennechen, Helen	Brattveien 11 1344 Haslum	281047[redacted]	
15	Melbye, Hans	Norveien 14 0379 Oslo	191140[redacted]	
16	Hoel, Greta	4910 Lyngør	260460[redacted]	
17	Jensen, Nils-Adolf	Silurveien 44 0380 Oslo	260730[redacted]	
18	Andersen, Asbjørn	Den Blå Lanterne 4910 Lyngør	051244[redacted]	

20.8.98

Doknr: 2654 Tinglyst: 25.08.1998 Emb. 035
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


KART NR. 4
FV 120
BRYGGE
B PLASSER
B
GARASJE-ANLEGG NR. 1
B PLASSER
PIPELINE
BRYGGE
12H PLASSER
P.P. PLASSER
Lav på lessing
EKS. GRENSE
BUSSER
13 M
SERVICE-ANLEGG FOR REISELIV
ca. 0,05 daa.
u-grad 0,7
U
5 M
korttidsfortøyning fiskebåter
EKS. GRENSE
BRYGGE
FRITIDSBOLIGER 1
ca. 2,7 daa.
26 moduler
Del av gnr. 84 bnr. 44 i Tvedestrand
GARASJEANLEGG NR. 1
LYNGØRNJORDEN FERIESTED A

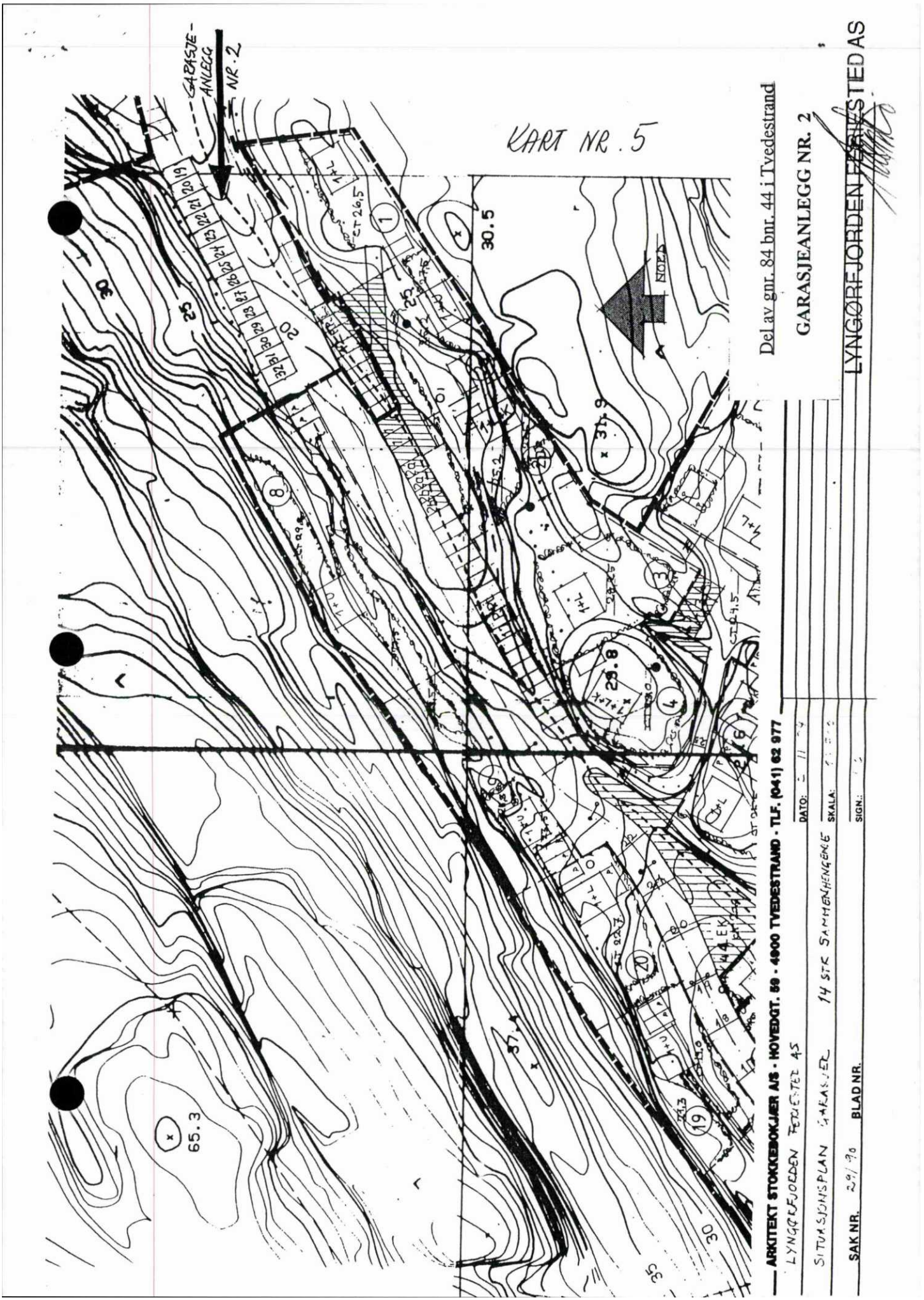
LYNGØRFJORDEN FERIESTED AS
GNR. 84 BNR. 44 I TVEDESTRAND

GARASJEANLEGG NR. 2

(PLASSER 19-32)
KART NR. 5

Plass nr. :	Rettighetshaver :	Adresse :	Personnr:	Gnr. Bnr.
19	Lyngørfjorden Feriested AS	c/o Arne Eeg, Sagesund 4900 Tvedestrand	Org. nr.: 961 036 259	
20	Andersen, Asbjørn	Den blå Lanterne 4910 Lyngør	051244[redacted]	
21	Langballe, Line	Skøyenveien 15B 0375 Oslo	141047[redacted]	
22	Oeding, Peter B.	Jegerveien 8 C 0386 Oslo	160224[redacted]	
23	Aasgaard, Tora Taranger	Carl Kjeldensvei 18 B 0860 Oslo	251059[redacted]	
24	Aasgaard, Tora Taranger	Carl Kjeldensvei 18 B 0860 Oslo	251059[redacted]	
25	Holm, Beate	Vingolfveien 19A 1170 Oslo	231234[redacted]	
26	Os, Arne	Bygdøy Alle 17 0262 Oslo	060446[redacted]	
27	Christophersen, Carlos	Kongensgate 14 4610 Kristiansand	210931[redacted]	
28	Landaas, Kristin og Fougner, Erik S.	Fragnerova 2393 Bata CZ 1600 Praha 6	010654	
29	Weiner, Knut	Bryggeslengen 3 4912 Gjeving		Gnr 84 Bnr 450
30	Gjennestad, Svein	Bryggeslengen 8 4912 Gjeving		Gnr 84 Bnr 452
31	Lien, Mai-Britt	Barlinddalen 13 4912 Gjeving		Gnr 84 Bnr 462
32	Sparre Brustad, Eva	Bryggeslengen 4 4912 Gjeving		Gnr 84 Bnr 446

20.8.98


KART NR. 5
GARASJEANLEGG NR. 2
Del av gnr. 84 bnr. 44 i Tvedestrand
LYNGØRFJORDEN FERIESTED AS
ARKITEKT STOKKEBOKJER A/S · HOVEDGT. 59 · 4900 TVEDESTRAND · TLF. (041) 62 977
LYNGØRFJORDEN FERIESTED AS
SITUASJONSPLAN GARASJER
14 STK SAMMENHENGENDE
DATO:
SKALA:
SIGN.:
SAK NR. 29/90
BLAD NR.
GARASJE-ANLEGG NR. 2
30.5
31.9
29.8
65.3
57.1

Lyngørfjorden Feriested AS
Gnr.84 Bnr.44 i Tvedestrand

BRYGGE NR. 1

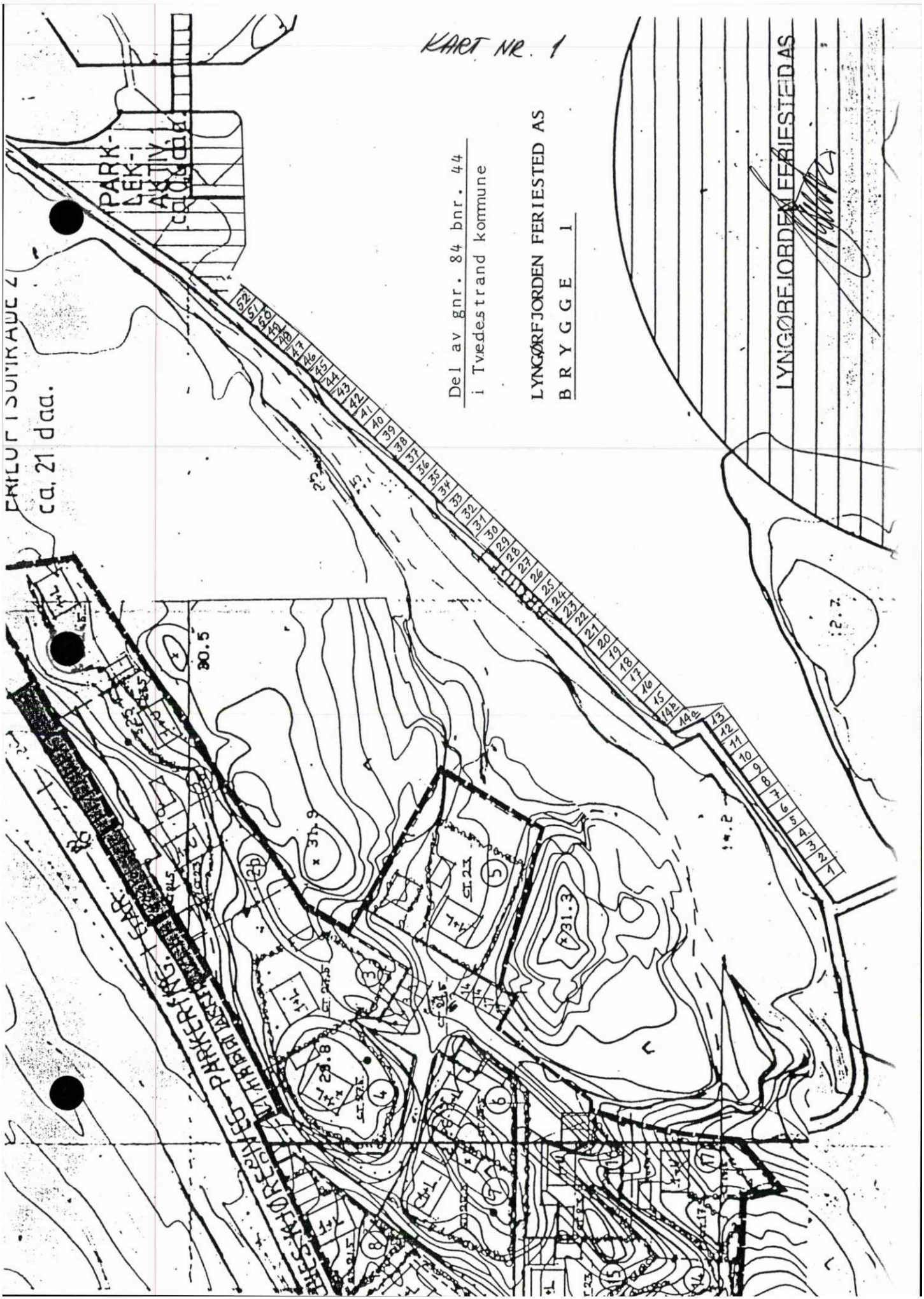
KART NR. 1

Plass nr.	Rettighetshaver	Adresse	Personnr.	Gnr. Bnr.
1	Furst, Grete Dogger	Berlinddalen 20 4912 Gjeving		Gnr.84 Bnr.466
2	Pedersen, Elin og Egil	Barlinddalen 12 4912 Gjeving		Gnr. 84 Bnr, 445
3	Sparre,Brustad, Eva	Bryggeslengen 4 4812 Gjeving		Gnr. 84 Bnr. 446
4	Jensen,N.A. & Co	Bryggeslengen 2 4912 Gjeving		Gnr. 84 Bnr.448
5	Rasmussen, Henning	Bryggeslengen 6 4912 Gjeving		Gnr. 84 Bnr.447
6	Weiner, Knut	Bryggeslengen 3 4912 Gjeving		Gnr.84 Bnr.450
7	Weiner, Knut	Bryggeslengen 3 4912 Gjeving		Gnr. 84 Bnr. 450
8	Weiner , Knut	Bryggeslengen 3 4912 Gjeving		Gnr. 84 Bnr. 450
9	Wilhelmsen Lines AS	Bryggeslengen 5 4912 Gjeving		Gnr. 84 Bnr. 449
10	Maltby, Elisabeth og Per.	Bryggeslengen 14 4912 Gjeving		Gnr.84 Bnr. 453
11	Arnesen, Alf Marius	Bryggeslengen 12 4912 Gjeving		Gnr.84 Bnr. 451
12	Gjennestad, Svein	Bryggeslengen 8 4912 Gjeving		Gnr. 84 Bnr. 452
13	Gjennestad, Svein	Bryggeslengen 8 4912 Gjeving		Gnr. 84 Bnr.452
14a	Amundsen, Finn Harald	Barlinddalen 10 4912 Gjeving		Gnr. 84 Bnr. 444
14b	Waaler, Helge	Bryggeslengen 10 4912 Gjeving		Gnr. 84 Bnr. 454
15	Norwegian Rig Consultants AS	Jesaveien 7 4912 Gjeving		Gnr.84 Bnr.435
16	Norwegian Rig Consultants AS	Jesaveien 10 4912 Gjeving		Gnr.84 Bnr. 443
17	Norwegian Rig Consultants AS	Jesaveien 4 4912 Gjeving		Gnr. 84 Bnr. 440
18	Bjerke, Berit og Leif Gunnar	Jesaveien 6 4912 Gjeving		Gnr. 84 Bnr. 441
19	Samuelsen, Martin	Jesaveien 2 4912 Gjeving		Gnr. 84 Bnr. 439
20	Vikre, Harald	Jesaveien 8 4912 Gjeving		Gnr. 84 Bnr. 442
21	Vikre, Harald	Jesaveien 8 4912 Gjeving		Gnr. 84 Bnr. 442
22	Storbråten, Jørn	Jesaveien 13 9912 Gjeving		Gnr. 84 Bnr.438
23	Kvanvik, Per	Jesaveien 11 4912 Gjeving		Gnr. 84 Bnr.437
24	Østby Heffermehl, Gry Marit og Gardal, Bente	Jesaveien 9 4912 Gjeving		Gnr. 84 Bnr. 436

20.8.98

Plass nr.	Rettighetshaver	Adresse	Personnr.	Gnr. Bnr.
25	Romset, Grete	Jesaveien 5 4912 Gjeving		Gnr. 84 Bnr. 434
26	Aschehoug & Co. (W. Nygaard) A/S	Jesaveien 3 4912 Gjeving		Gnr. 84 Bnr. 433
27	Furst,Grete Dogger	Barlinddalen 20 4912 Gjeving		Gnr. 84 Bnr. 466
28	Kandahl, Tore	Nes Terrasse 29 1360 Nesbru	261257[redacted]	
29	Remøe, Gunnar	Barlinddalen 18 4912 Gjeving		Gnr. 84 Bnr. 465
30	Furst, Grethe Dogger	Barlinddalen 20 4912 Gjeving		Gnr. 84 Bnr. 466
31	Gjestvang, Erik	Odden 4910 Lyngør	140330[redacted]	
32	Leonnechen, Helen	Brattveien 11 1344 Haslum	281047[redacted]	
33	Stub, Sverre	Lyngørsiden 4910 Lyngør	240246[redacted]	
34	Mjelde, Ivar	Jesaveien 1 4912 Gjeving		Gnr. 84 Bnr. 432
35	Haug, Timm Cathrine	Haldenskogvn. 63 1335 Snarøya	040475[redacted]	
36	Guthe, Torbjørn Joys	Norengvn. 69 0755 Oslo	160143[redacted]	
37	Hetty, Per F.	Barlinddalen 22 4912 Gjeving		Gnr. 84 Bnr. 467
38	Hetty, Per F	Barlinddalen 22 4912 Gjeving		Gnr. 84 Bnr. 467
39	Berg, Cecilie Knoph	c/o Aage Berg 4910 Lyngør	041175[redacted]	
40	Hetty, Per F.	Barlinddalen 22 4912 Gjeving		Gnr. 84 Bnr. 467
41	Vikhamar, Tor	Barlinddalen 9 4912 Gjeving		Gnr. 84 Bnr. 460
42	Lien. May-Britt	Barlinddalen 13 4912 Gjeving		Gnr. 84 Bnr. 462
43	Rasmussen, Henning	Bryggeslengen 6 4912 Gjeving		Gnr. 84 Bnr. 447
44	Toresen, Halvor	Barlinddalen 7 4912 Gjeving		Gnr. 84 Bnr. 459
45	Ødegaard, Stig	Barlinddalen 14 4912 Gjeving		Gnr. 84 Bnr. 458
46	Mylde, Ivar	Jesaveien 1 4912 Gjeving		Gnr. 84 Bnr. 432
47	Vikre, Rolf	Sørbråten 15 1353 Bærums Verk	190358[redacted]	
48	Kandahl, Tore	Nes Terrasse 29 1360 Nesbru	261257[redacted]	
49	Enger, Jan Petter	Barlinddalen 11 4912 Gjeving		Gnr. 84 Bnr. 461
50	Enger, Jan-Petter	Barlinddalen 11 4912 Gjeving		Gnr. 84 Bnr. 461
51	Enger, Jan Petter	Barlinddalen 11 4912 Gjeving		Gnr. 84 Bnr. 461
52	Røtvold, Jan	Barlinddalen 16 4912 Gjeving		Gnr. 84 Bnr. 464

20.8.98

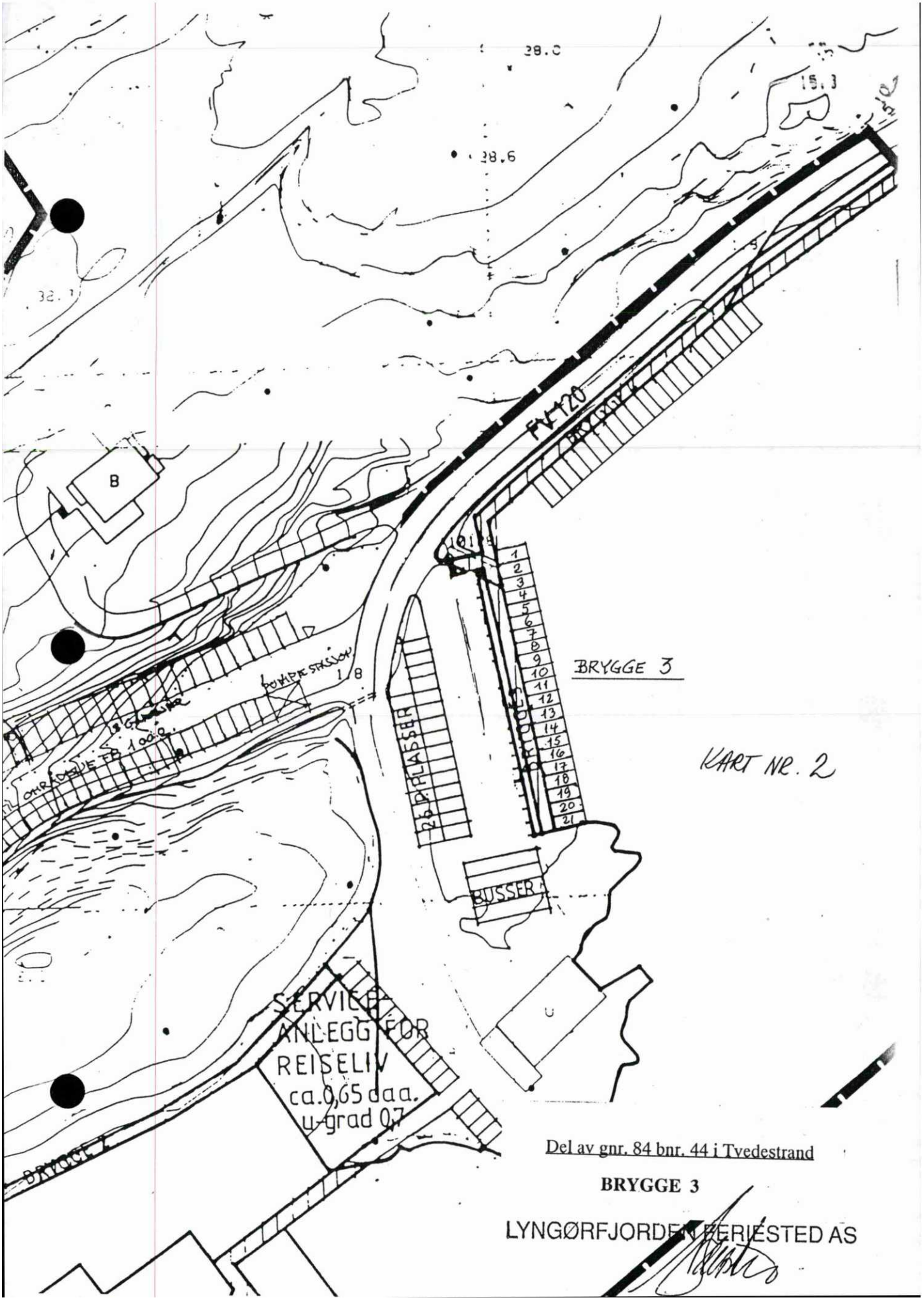

KART NR. 1
Del av gnr. 84 bnr. 44
i Tvedestrand kommune
LYNGØRFJORDEN FERIESTED AS
B R Y G G E 1
LYNGØRFJORDEN FERIESTED AS
PARK-
LEK-
AKTIV
ca. 21 daa.
PARKERINGSPLASS
52
51
50
49
48
47
46
45
44
43
42
41
40
39
38
37
36
35
34
33
32
31
30
29
28
27
26
25
24
23
22
21
20
19
18
17
16
15
14b
14a
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1
30.5
31.3
29.8

Lyngørfjorden Feriested AS
GNR. 84 BNR. 44 I TVEDESTRAND

BRYGGE NR. 3
KART NR 2

Plass nr. :	Rettighetshaver :	Adresse :	Personnr. :	Gnr. Bnr. :
1	Tvedestrand Kommune			
2	Østby Heffermehl, Gry Marit og Gardal, Bente	Jesaveien 9 4912 Gjeving		Gnr. 84 Bnr. 436
3	Jensen, Nils-Adolt	Silurveien 44 0380 Oslo	260730[redacted]	
4	Aasgaard, Tora Taranger	Carl Kjeldsensvei 18b 0860 Oslo	251059[redacted]	
5	Aasgaard, Tora Taranger	Carl Kjeldsensvei 18b 0360 Oslo	251059[redacted]	
6	Myhre, Hans A.	Boråsveien 4300 Arendal	081021[redacted]	
7	Myhre, Olav Magnus	Rosendal 19 4800 Arendal	150426[redacted]	
8	Sparre Brustad. Eva	Bryggeslengen 4 4912 Gjeving		Gnr. 84 Bnr. 446
9	Holm, Beate	Vingolfveien 19a 1170 Oslo	231234[redacted]	
10	Andersen, Asbjørn	Den Blå Lanterne 4910 Lyngør	051244[redacted]	
11	Os, Arne	Bygdøy Alle 17 0262 Oslo	060446[redacted]	
12	Marcussen, Bernt	Skytebanen 1c 4800 Arendal	120221[redacted]	
13	Lyngørfjorden Feriested AS	c/o Arne Eeg, Sagesund 4900 Tvedestrand	Org.nr.: 961 036 259	
14	Lyngørfjorden Feriested AS	c/o Arne Eeg, Sagesund 4900 Tvedestrand	Org.nr.: 961 036 259	
15	Lyngørfjorden Feriested AS	c/o Arne Eeg, Sagesund 4900 Tvedestrand	Org.nr.: 961 036 259	
16	Lyngørfjorden Feriested AS	c/o Arne Eeg, Sagesund 4900 Tvedestrand	Org.nr.: 961 036 259	
17	Tvedestrand Kommune			
18	Tvedestrand Kommune			
19	Tvedestrand Kommune			
20	Tvedestrand Kommune			
21	Tvedestrand Kommune			

20.8.98


28.0
28.6
15.3
32.1
FV 120
B
BRYGGE 3
KART NR. 2
26 P-PLASSER
BUSSER
SERVICE-ANLEGG FOR REISELIV
ca. 0,65 daa.
u-grad 07
BRYGGE 2
Del av gnr. 84 bnr. 44 i Tvedestrand
BRYGGE 3
LYNGØRFJORDEN FERIESTED AS

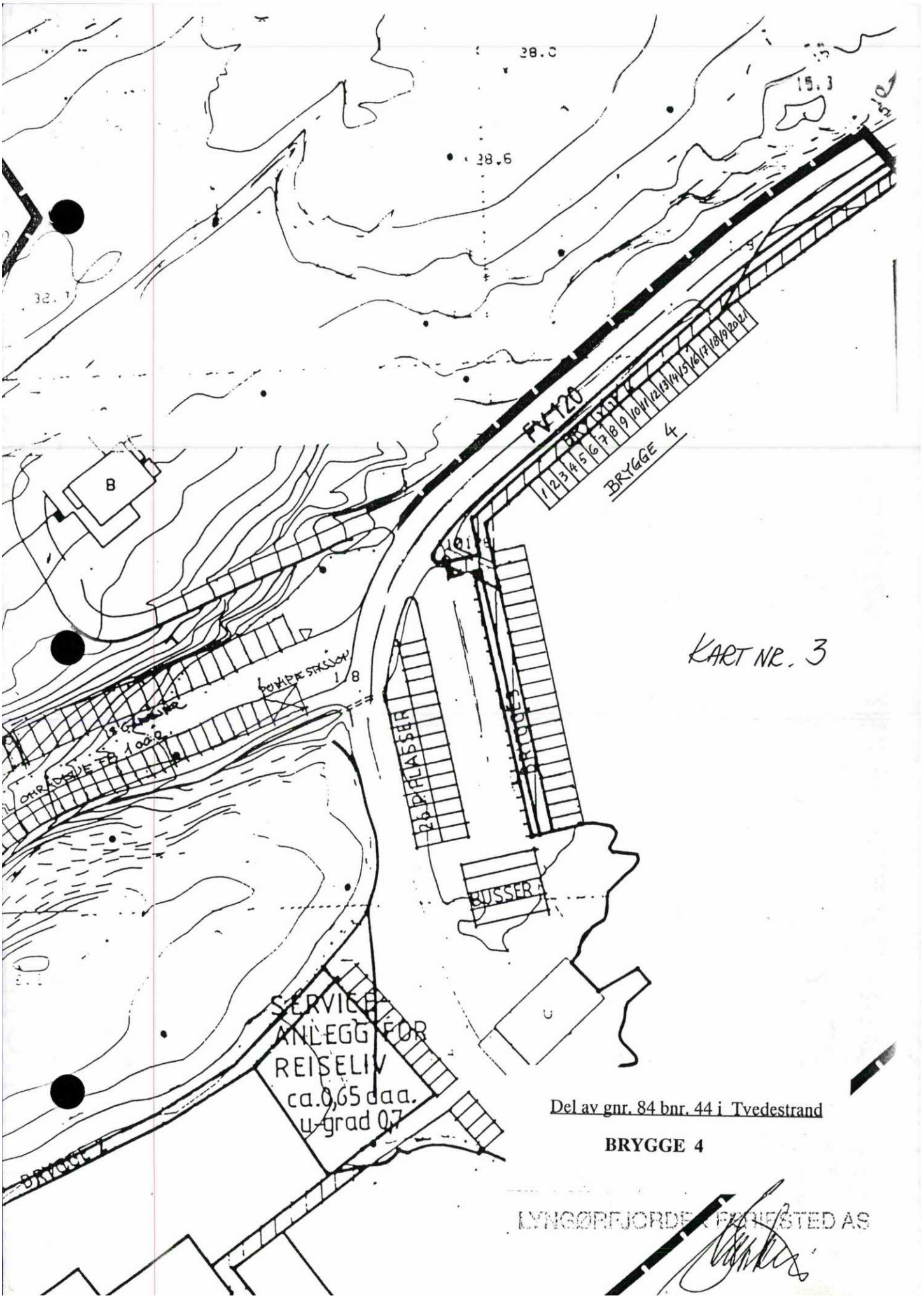
GNR. 84 BNR. 44 I TVEDESTRAND

BRYGGE NR. 4

KART NR. 3

Plass.nr. :	Rettighetshaver :	Adresse:	Personnr, :	Gnr. Bnr. :
1	Sameiet Barlinddalen v/ Simon Marcussen	Bærumsveien 433 1346 Gjettum		
2	Sameiet Barlinddalen v/ Simon Marcussen	Bærumsveien 433 1346 Gjettum		
3	Sameiet Barlinddalen v/ Simon Marcussen	Bærumsveien 433 1346 Gjettum		
4	Sameiet Barlinddalen v/ Simon Marcussen	Bærumsveien 433 1346 Gjettum		
5	Sameiet Barlinddalen v/ Simon Marcussen	Bærumsveien 433 1346 Gjettum		
6	Sameiet Barlinddalen v/ Simon Marcussen	Bærumsveien 433 1346 Gjettum		
7	Sameiet Barlinddalen v/ Simon Marcussen	Bærumsveien 433 1346 Gjettum		
8	Sameiet Barlinddalen v/ Simon Barlinddalen	Bærumsveien 433 1346 Gjettum		
9	Sameiet Barlinddalen v/ Simon Barlinddalen	Bærumsveien 433 1346 Gjettum		
10	Lyngørfjorden Feriested AS	c/o Arne Eeg, Sagesund 4900 Tvedestrand	Org. nr. : 961 036 259	
11	Langballe, Line	Skøyenveien 15B 0375 Oslo	141047[redacted]	
12	Nordal, Lill Thomas	Borgestadveien 31 0875 Oslo	170445[redacted]	
13	Gullseth, Hans Christian	Tyrisvingen 8 3727 Skien	260152[redacted]	
14	Kristiansen, Tore	4910 Lyngør	110443[redacted]	
15	Bjørn-Hansen, Jannik	Charlotte Andersensvei 4 0374 Oslo	220762[redacted]	
16	Bjørn-Hansen, Jannik	Charlotte Andersensvei 4 0374 Oslo	220762[redacted]	
17	Moksnes, Karin Norlie	Øvre Elnes vei 40 1390 Vollen	270253[redacted]	
18	Marcussen, Johan F.	4912 Gjeving	161146[redacted]	
19	Melbye, Hans	Noreveien 14 0379 Oslo	191140[redacted]	
20	Nuland, Gro Anette Nuland, Inga	c/o Fortuna as, Krags Terrasse 12, 0391 Oslo c/o Fortuna as, Krags osv.	280770[redacted] 010730[redacted]	
21	Den Norske Bank ASA	Postboks 220 4801 Arendal	Org. Nr. : 810506482	

20.8.98


28.0
28.6
15.1
FV 120
BRYGGE 4
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21
B
KART NR. 3
BUSSER
SERVICE-ANLEGG FOR REISELIV
ca. 0,65 daa.
u-grad 07
Del av gnr. 84 bnr. 44 i Tvedestrand
BRYGGE 4
LYNGØRFJORDEN FRITIDSTED AS

TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. Gnr. Bnr. Fnr. Snr.

Strekkode:

Doknr: 1651 Tinglyst: 09.06.1995 Emb. 035
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Anlaug J. Thorsen AS
Statsautorisert eiendomsmegler MNEF

EiendomsRing

REGISTRERT
09 JUN 1995
HOLT
SORENSKRIVERNEMBETE
DAGBOKNR.: 1651

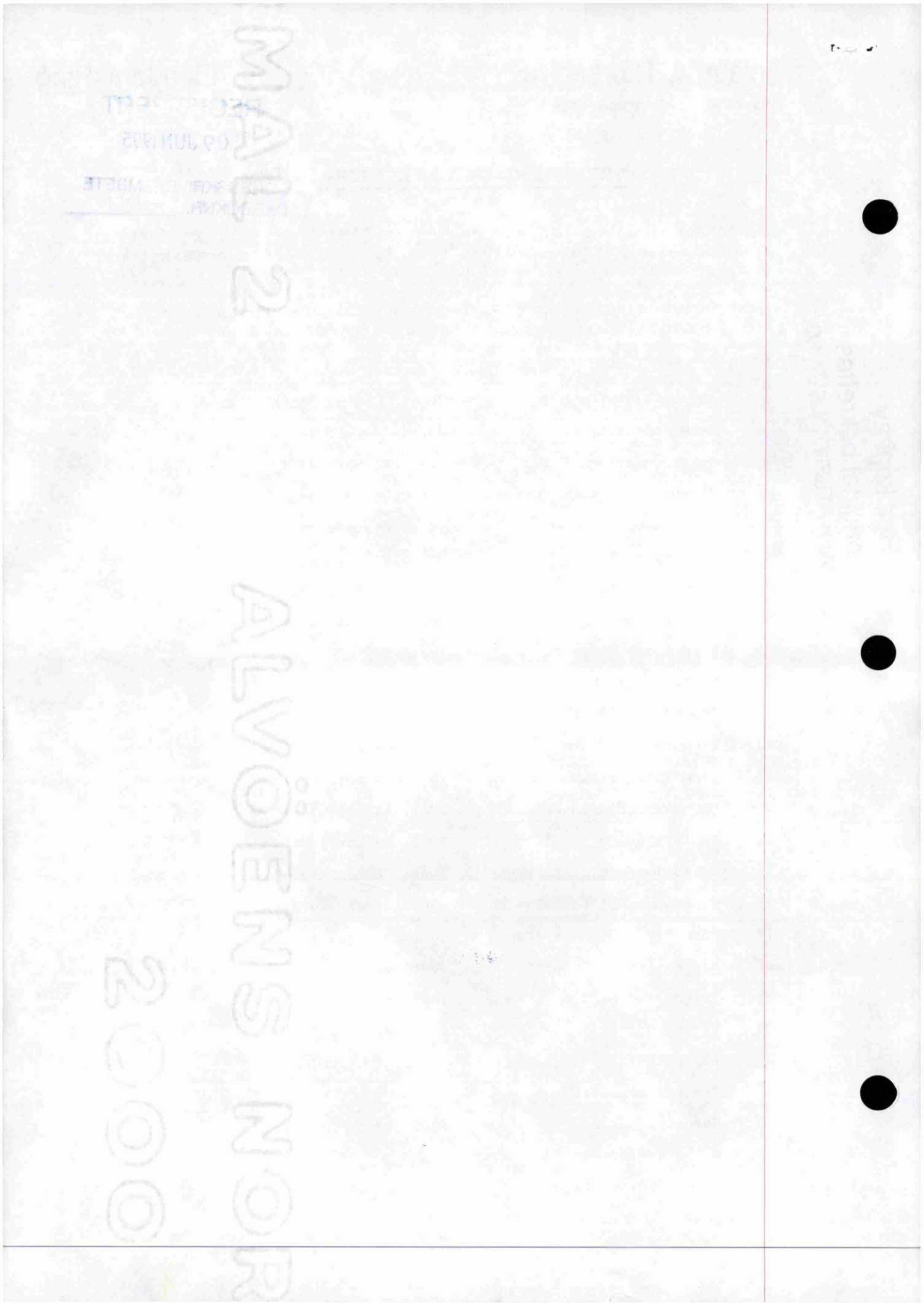
ERKLÆRING OM BÅTPLASSER

Som hjemmelshaver til eiendommen Gnr. 84 bnr. 44 i Tvedestrand kommune, gis herved tinglyst rett til båtplasser avmerket på vedlagte kart og i henhold til nedenforstående liste.

De tinglyste rettigheter i flg. dette dokument kan av rettighetshaver, fritt omsettes uten hjemmelshavers samtykke.

Rett kopi av original bekreftes
JAN-ATLE DOLSVAAG
Statsaut. eiendomsmegler
7/3-95

Plass Nr.			
1	Fürst, Grete Dogger	(gnr. 84 bnr. 466)	i Tvedestrand komm.
2	Pedersen, Elin og Egil	(gnr. 84 bnr. 445)	"
3	Sparre Brustad, Eva	(gnr. 84 bnr. 446)	"
4	Jensen, N.A. & Co. A/S	(gnr. 84 bnr. 448)	"
5	Rasmussen, Henning	(gnr. 84 bnr. 447)	"
6	Weiner, Knut	(gnr. 84 bnr. 450)	"
7	Weiner, Knut	(gnr. 84 bnr. 450)	"
8	Weiner, Knut	(gnr. 84 bnr. 450)	"
9	Wilhelmsen Lines AS	(gnr. 84 bnr. 449)	"
10	Maltby, Elisabet og Per	(gnr. 84 bnr. 453)	"
11	Arnesen , Alf Marius	(gnr. 84 bnr. 453)	"
12	Gjennestad, Svein	(gnr. 84 bnr. 452)	"
13	Gjennestad Svein	(gnr. 84 bnr. 452)	"
14a	Amundsen, Finn Harald	(gnr. 84 bnr. 444)	"
14b	Waaler, Helge	(gnr. 84 bnr. 454)	"
15	Norwegian Rig Consultants AS	(gnr. 84 bnr. 435)	"
16	Norwegian Rig Consultants AS	(gnr. 84 bnr. 443)	"
17	Norwegian Rig Consultants AS	(gnr. 84 bnr. 440)	"
18	Bjerke, Berit og Leif Gunnar	(gnr. 84 bnr. 441)	"
19	Samuelsen, Martin	(gnr. 84 bnr. 439)	"
20	Vikre, Harald	(gnr. 84 bnr. 442)	"
21	Vikre, Harald	(gnr. 84 bnr. 442)	"
22	Storbråten, Jørn	(gnr. 84 bnr. 438)	"
23	Kvanvik, Per	(gnr. 84 bnr. 437)	"
24	Østby Heffermehl, Gry Marit og Gardal, Bente	(gnr. 84 bnr. 436)	"


MATRIKKELEN
ALVØEN
2020

Anlaug J. Thorsen AS
Statsautorisert eiendomsmegler MNEF

EiendomsF

Plass nr.			
25	Romset, Grete	(gnr. 84 bnr. 434)	i Tvedestrand komm
26	Aschehoug & Co (W. Nygaard) A/S	(gnr. 84 bnr. 433)	"
27	Fürst, Grete Dogger	(gnr. 84 bnr. 466)	"
28	Kandahl, Tore	P.nr. 261257[redacted]	
29	Remøe, Gunnar	(gnr. 84 bnr. 465)	"
30	Fürst, Grete Dogger	(gnr. 84 bnr. 466)	"
31	Gjestvang, Erik	P.nr. 140330[redacted]	
32	Loennechen, Helen	P.nr. 281047[redacted]	
33	Stub, Sverre	P.nr. 240246[redacted]	
34			
35	Haug, Per	P.nr. 271147[redacted]	
36	Guthe, Torbjørn Joys	P.nr. 160143[redacted]	
37	Per F. Hetty	(gnr. 84 bnr. 467)	"
38	Per F. Hetty	(gnr. 84 bnr. 467)	"
39	Berg, Cecilie Knoph	P.nr. 041175[redacted]	
40	Per F. Hetty	(gnr. 84 bnr. 467)	"

Tvedestrand, 17.03.95

For Lyngørfjordens feriesenter A/S

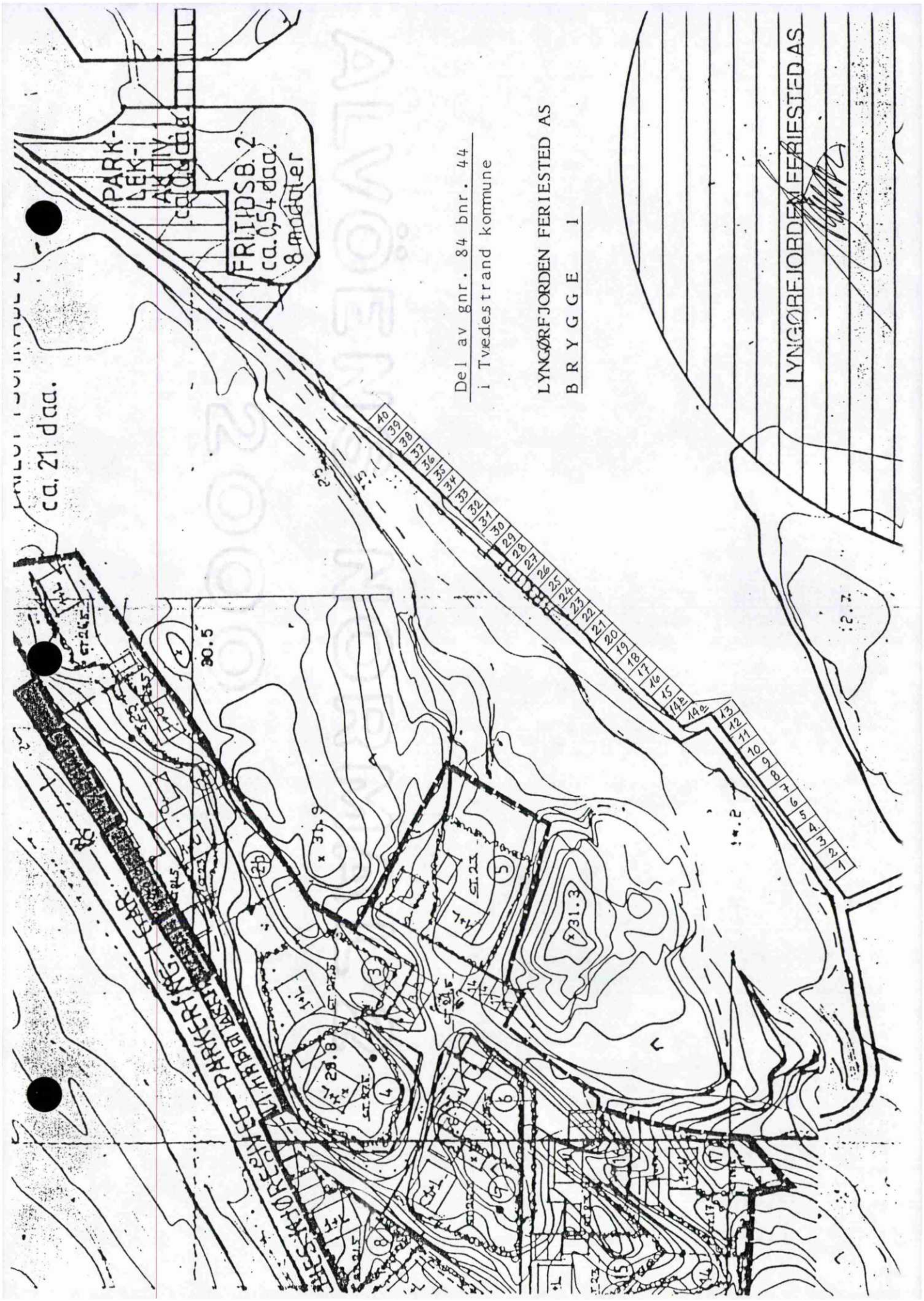
.....

Arne Eeg Svein Nævestad

DER HVOR RETTIGHETSHAVER ER OPPGITT MED NAVN OG PERSONNR., ER RETTEN PERSONLIG.

DER HVOR RETTIGHETSHAVER ER OPPGITT MED GNR./BNR. ER RETTEN KNYTTET TIL EIENDOMMEN.

VIA SAMBOM 2MO
0005


LYNGØRFJORDEN FERIESTED AS
B R Y G G E 1
Del av gnr. 84 bnr. 44
i Tvedestrand kommune
LYNGØRFJORDEN FERIESTED AS
PARK-
LEK-
AKTIV.
FRILUFTSB. 2
ca. 0,54 daa.
8 moduler
ca. 21 daa.
30.5
31.3
28.8

MIDLERTIDIG FORRETNING

Kommune: TVEDESTRAND

X [X] uten grensejustering
[ ] med grensejustering

J. nr. 91001362

2803 M19-1993

Midlertidig forretning for

Eiendom	Gnr. 84	Bnr. 449	Festenr.
	Bruksnavn/adresse: BRYGGESLENGEN 9		
Representasjonspunkt	X 71750	Y 42390	Z
	Kartblad: BU 015-1-06	X [X] Landsnett	

Dagbokstempel: REGISTRERT 17 DES 1993 HOLT SORENSKRIVERE... DAGBOKNR.: 4281

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70, § 2 - 6, attesteres at det er rekvirert

Dato	26.11.93		
Rekvirert	X [X] delingsforretning for en parsell av [ ] kartforretning over festegrunn av	Gnr. 84	Bnr. 44
Rekvirent	Navn: LYNGØRFJORDEN FERIESTED		
Tillatelse	X [X] bygningsrådet i møte den [ ] etter delegasjon den	Dato 11.11.93	Sak nr. 1991001362
	Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se pbl. § 63 nr. 3, jfr. § 95 nr. 2		
Beskrivelse	VISER TIL KARTDEL		
Beliggenhet og grenser	[ ] er påvist i marken X [ ] er ikke påvist i marken	Anslått areal: Ca. 500 m²	
Innbetalte gebyrer			
Målebrev	Frist for utstedelse av målebrev: 11.11.96		

Underskrift

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist. Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen. Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Tvedestrand, 26.11.93		Martin Varden	Stig Chr Sevenius

TVEDESTRAND KOMMUNE OPPMÅLINGSVESEN

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
	Doknr: 4281 Tinglyst: 17.12.1993 Emb. 035 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev

Dato	Målebrev nr.	Underskrift

K-blankett 5834 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-87


37,4
1+L
CT 21,5
8
CT 19
84/44
9
1+U
CT 15,5
CT 18
10
1+L
CT 14
11
1+L
CT 23
15
CT 20,5
1+U
CT 18
14
1+L
1,5
13
1+L
28.8
CT 27,5
4
1+L
CT 25,5
6
CT 25,5
7
1+U
CT 23
16
1+U
CT 17
17
CT 14,5

Tvedestrand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 84/449
Adresse: Bryggeslengen 1
Utskriftsdato: 27.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for fritidsbebyggelse
- Offentlige trafikkområder
- Parkeringsplass
- Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Friområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Utskriftsdato: 27.03.2026

Oversiktskart for eiendom 4213 - 84/449//



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

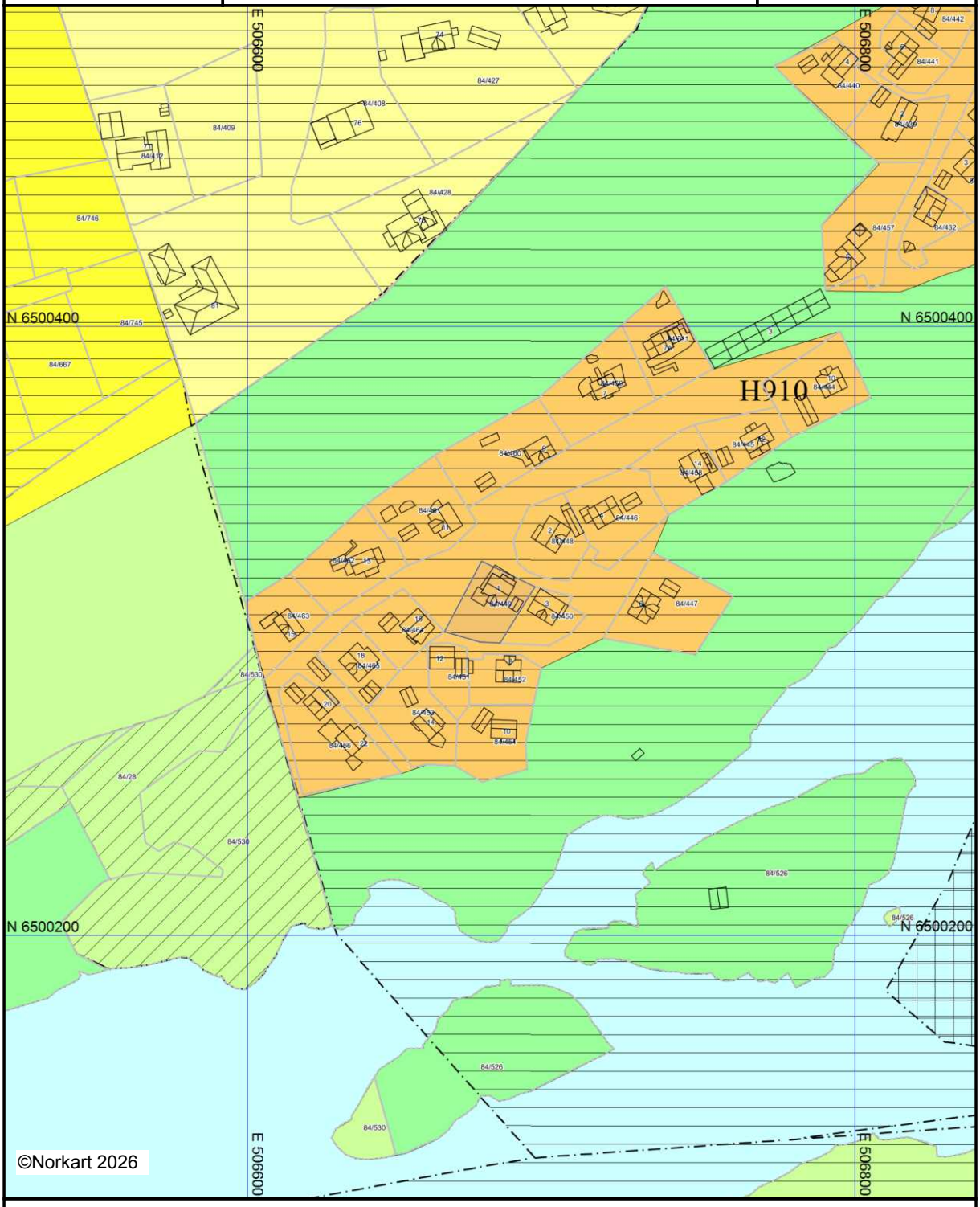
Tvedestrand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 84/449
Adresse: Bryggeslengen 1
Utskriftsdato: 27.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

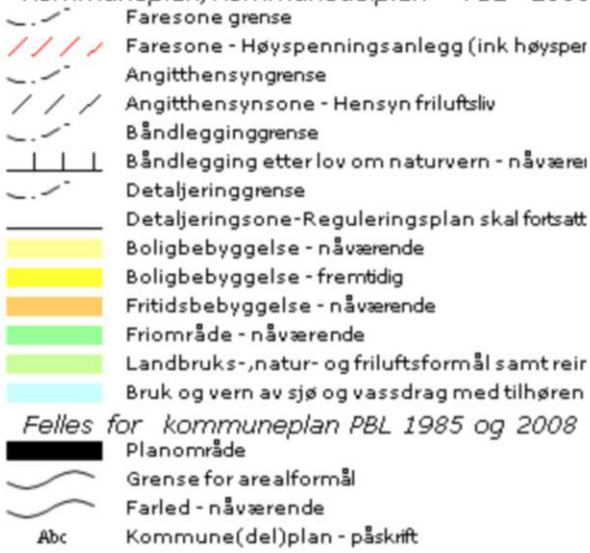
UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Gnr	Bnr	Festenr
84	449	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt
X 71751 Y 42390 Z

Kartblad	X	Landsnett
BU015-1-05		

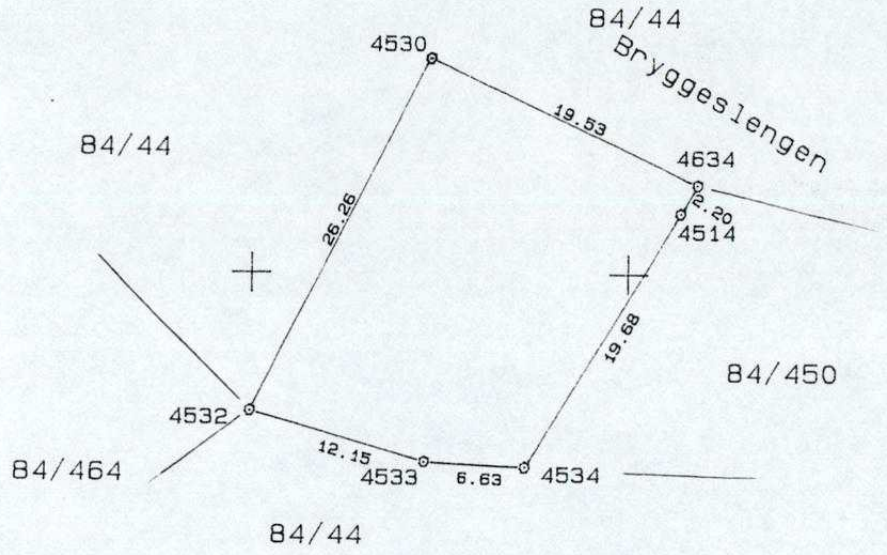
Målestokk	Areal
1:500	457.3 M^2

Jnr
91001362

Målebrev nr
2803

PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
4530	Gkj.grmrk. jordf.st.	71764.27	42386.93		
4634	Grensepunkt (gen.)	71755.94	42404.59	19.53	
4514	Gkj.grmrk. i fjell	71754.06	42403.45	2.20	
4534	Off.gkj.grmr. i jord	71737.25	42393.22	19.68	
4533	Off.gkj.grmr. i jord	71737.58	42386.60	6.63	
4532	Gkj.grmrk. jordf.st.	71740.92	42374.92	12.15	
				26.26	

N



Y=42425

X=71700

Vesla/Geonor

enova

Energiattest



Adresse **Bryggeslengen 1, 4912 GJEVING**	
Dato for energimerking **24.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-286355**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **8776547**
Gårdsnummer **84**	Bruksnummer **449**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1994**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **78,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **240,47 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **237,06 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 594 kWh**



Bryggeslengen 1, 4912 GJEVING

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Bryggeslengen 1, 4912 GJEVING

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: 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. Montér 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 8: 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 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på elektriske anlegg

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 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Tvedestrand kommune

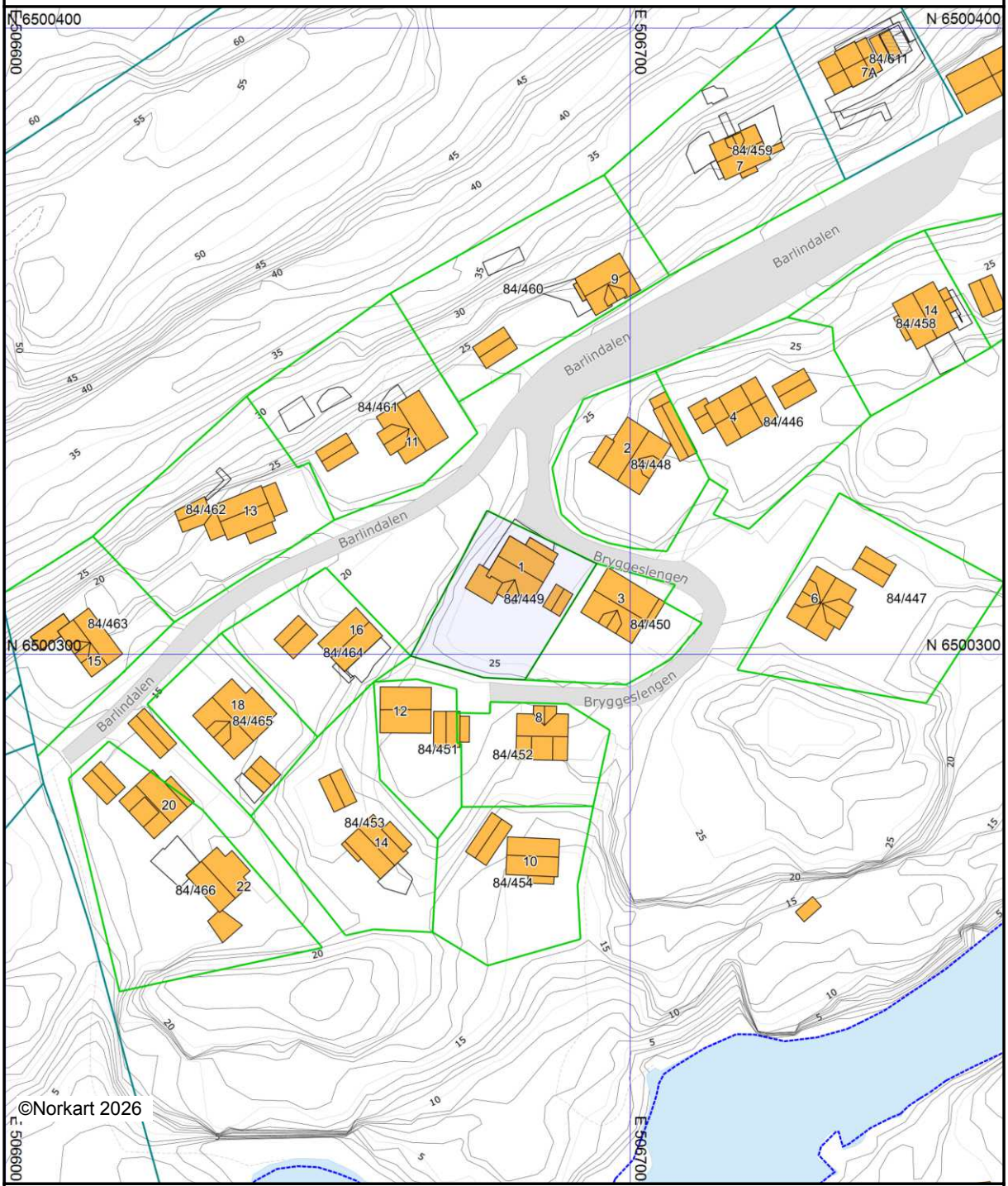
Grunnkart

Eiendom: 84/449
Adresse: Bryggeslengen 1
Dato: 27.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Tvedestrand kommune
Teknisk forvaltning og eiendomsdrift

Meldepliktig tiltak

Wilh. Wilhelmsen v/Mette S. Berntzen
Postboks 33
1366 LYSAKER

Vår ref	Deres ref:	Saksbehandler	Dato
2009/354		Anne Karen Røysland, 371 99 521	19.05.2009

Svar på melding om tilbygg til hytte og oppføring av bod på gnr 84 bnr 449 Gjeving

MINDRE TILTAK PÅ BEBYGD EIENDOM, JFR. PBL § 86 A OG SAK § 9

TILTAKSHAVER: Wilh. Wilhelmsen v/Mette S. Berntzen

Deres melding datert 20.04.2009, angående "tiltak" på bebygd eiendom gnr: 84, bnr: 449, kan behandles som melding etter pbl § 86 a, jfr. SAK § 9, hvis boden får sadeltak med en takvinkel mellom 35 - 45 grader

I hht SAK § 8 har tiltakshaver selv ansvaret og kan dermed sette i gang arbeidet. Det fremgår videre at tiltakshaver har ansvaret for følgende;

- at tiltaket gjennomføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og annet regelverk, jfr. pbl § 95 nr. 3
- at det treffes nødvendige sikkerhetstiltak etter pbl § 100
- at meldingen til kommunen gir tilstrekkelige opplysninger om tiltaket, jfr. SAK kap. VI.
- varsling av naboer og gjenboere i samsvar med SAK § 16 nr. 2
- når det er påkrevd, utarbeide situasjonsplan, jfr. SAK § 19 og § 25
- sende underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig

Arbeidet kan etter dette utføres i samsvar med den mottatte meldingen.

Jørgen Ubisch
Byggesaksleder

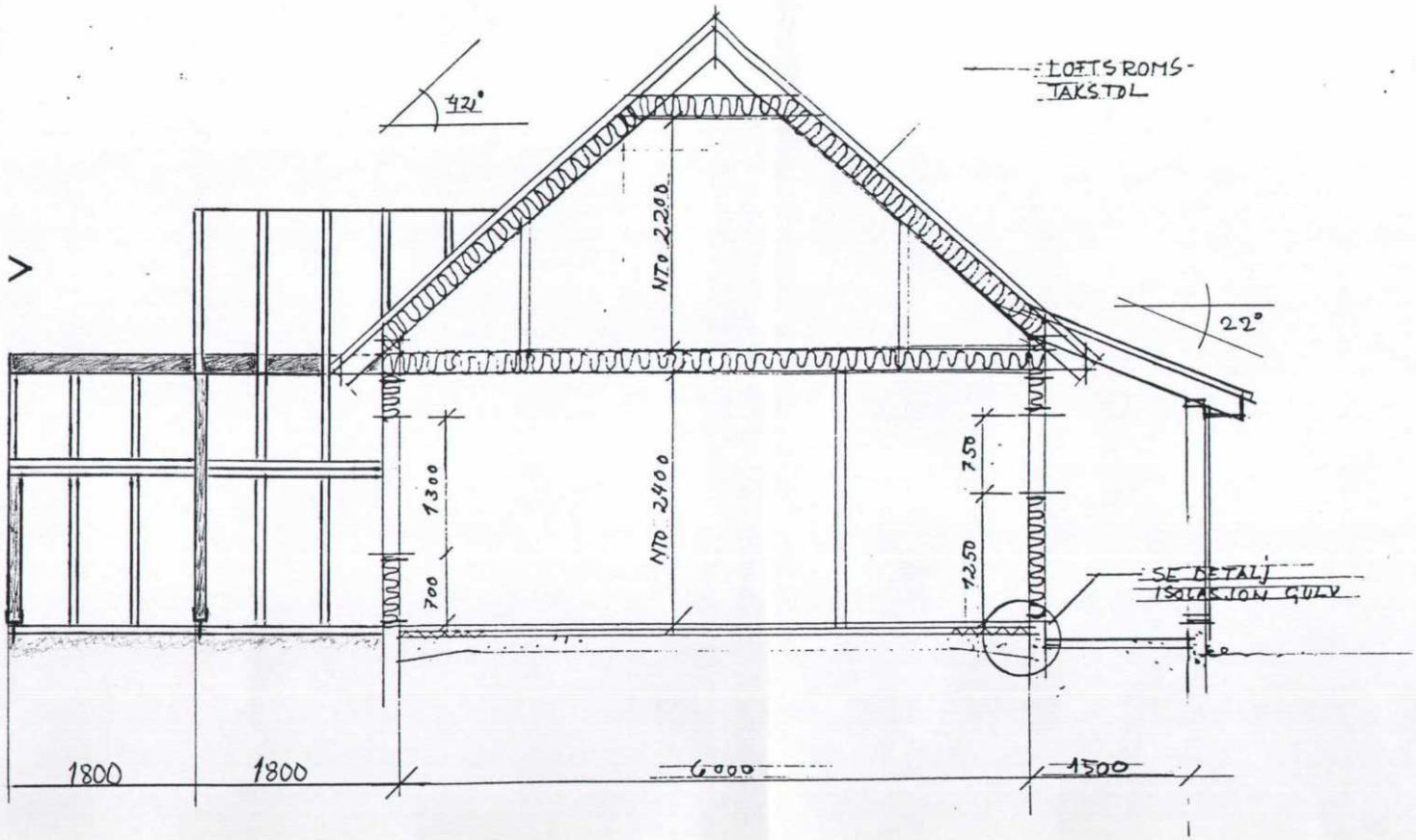
Kopi: Vidar Østebø

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

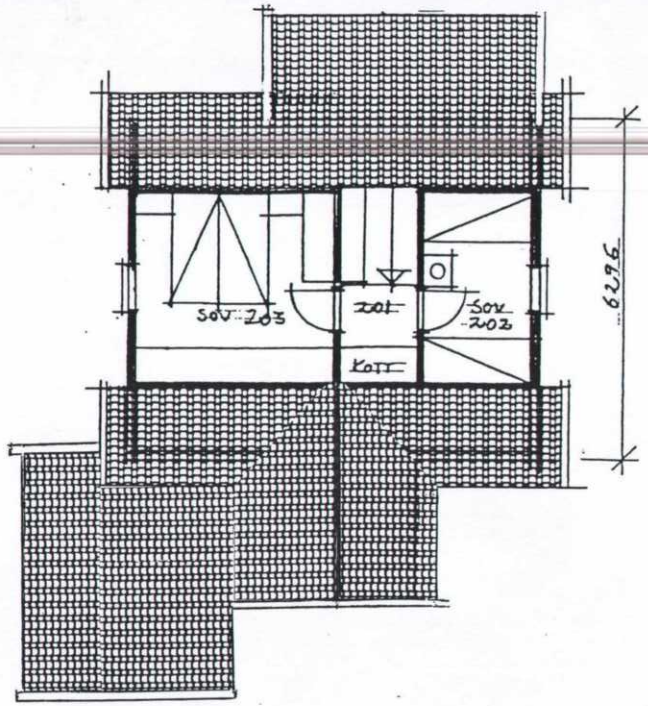
Besøksadresse
www.tvedestrand.kommune.no

Telefon
37 19 95 00
Telefaks
37 19 95 05

Bank
2826 07 10003
Org.nr
964965781

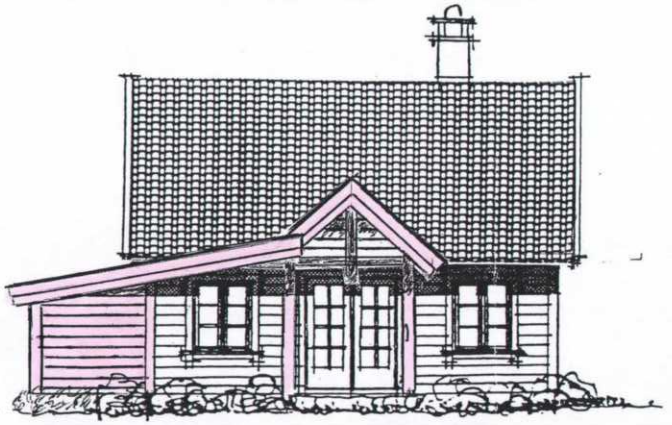


BRYGGESLENGEN 84 / 449			
HYTTE TIL WILHELMSEN			
MÅL: 1:50	DATO: 2004 09	SIGN: V. Ø.	TEGN. NR: 2
TEGNET OM AV VIDAR ØSTERBØ			
ETTER AVTALE MED JAN ERIK STOKKEBOKJÆR			

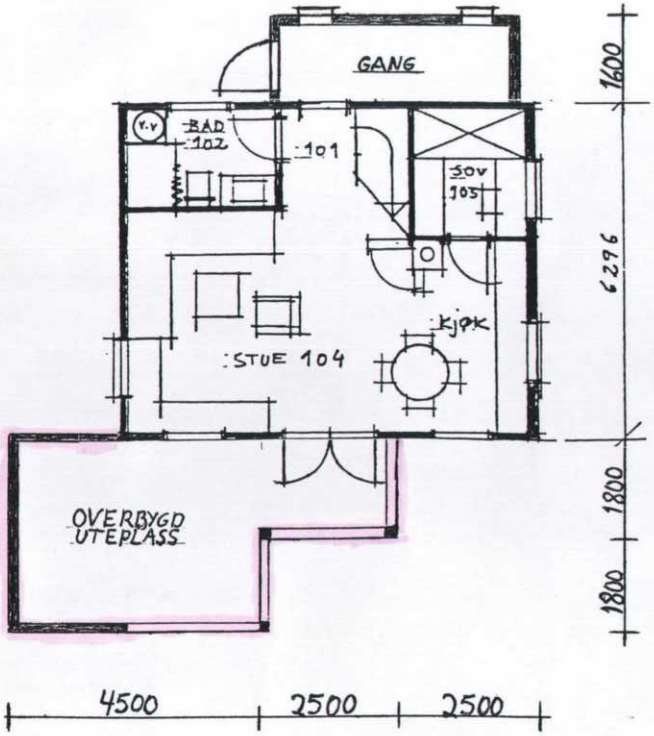


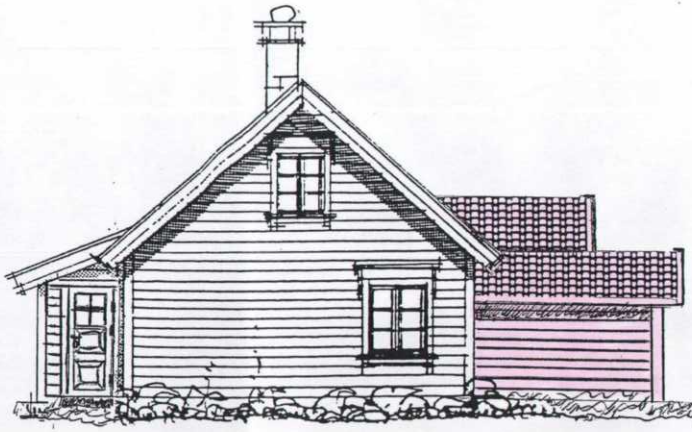


FASADE MOT ØST.

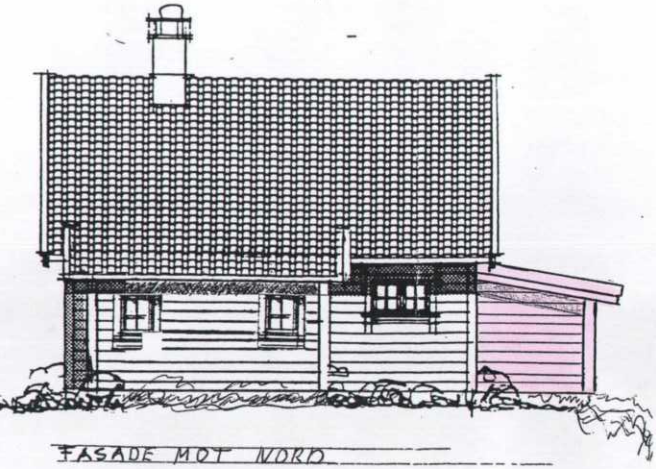


FASADE MOT SYD



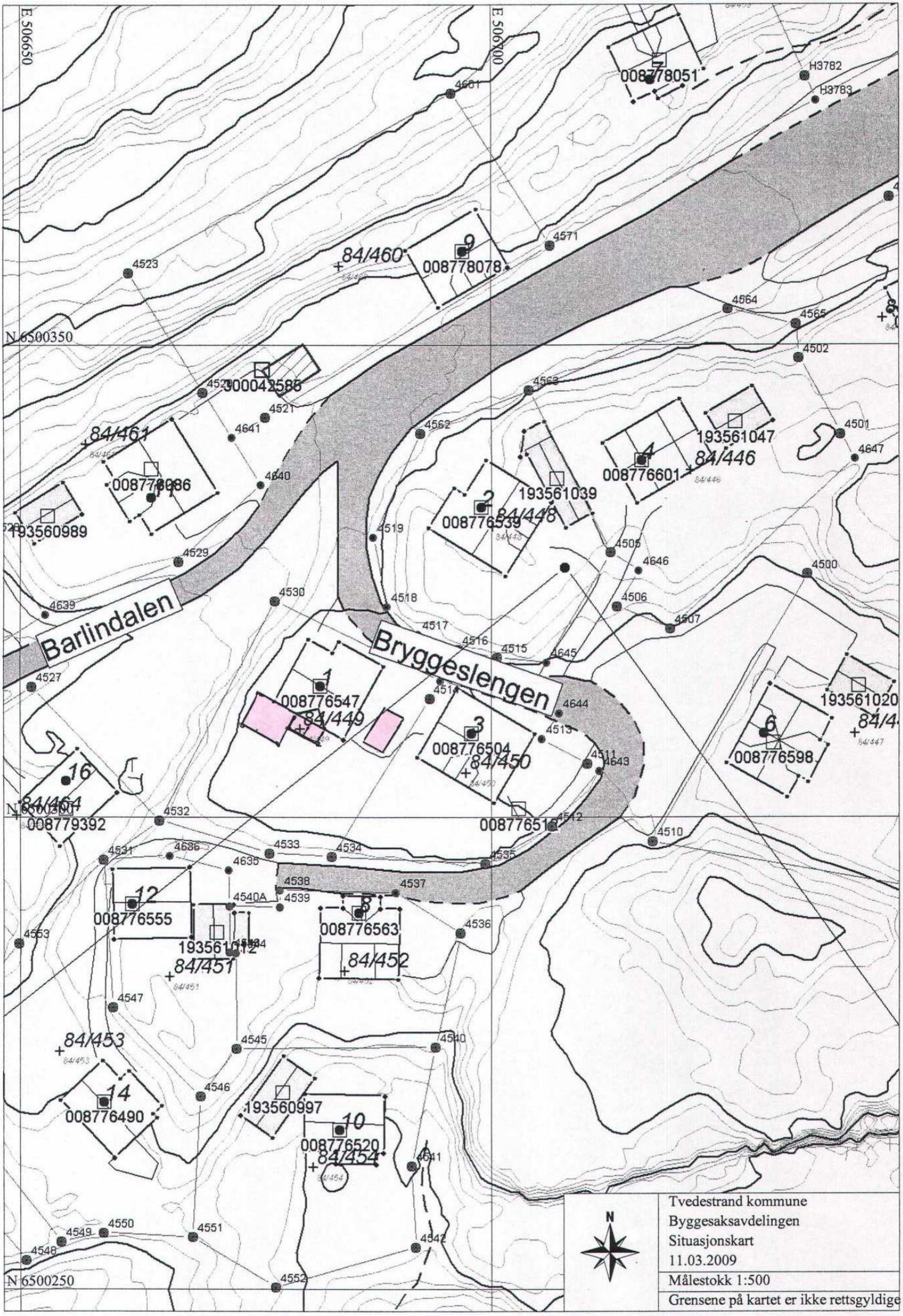


FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

BRYGGESLENGEN 84 / 449			
HYTTE TIL WILHELMSEN			
MÅL: 1:100	DATO: 20.04.09	SIGN: V.Ø.	TEGN. NR: 1
TEGNET OM AV VIDAR ØSTEBØ			
ETTER AVTALE MED JAN ERIK STOKKEBOKJÆR			


E 506650
E 506700
N 6500350
N 6500300
N 6500250
Barlindalen
Bryggeslengen
008778051
H3782
H3783
84/460
9
008778078
4571
4523
4564
4565
4502
4563
4562
4501
4647
4521
4641
4640
300042586
84/461
008776986
193560989
4529
4639
4519
4505
4646
4500
4530
4518
4506
4517
4516
4515
4645
4507
4527
4514
4644
4513
4511
4643
1
008776547
84/449
3
008776504
84/450
008776516
4512
4510
193561020
84/4
6
008776598
16
84/464
008779392
4532
4531
4636
4635
4533
4534
4535
4537
4538
4539
4540A
12
008776555
193561012
84/451
5
008776563
84/452
4536
4553
4547
84/453
4545
4540
14
008776490
4546
193560997
10
008776520
84/454
4541
4549
4550
4551
4548
4542
4552
N
Tvedestrand kommune
Byggesaksavdelingen
Situasjonskart
11.03.2009
Målestokk 1:500
Grensene på kartet er ikke rettsgyldige

TVEDESTRAND KOMMUNE
Bygningsjefen

MELDING OM VEDTAK I BYGGESAK

Sak: 43/94 OPPFøRING AV FRITIDSBOLIG BRYGGESLENGEN
Gårds/bruksnr.: 84/ 449
Byggherre/søker: Wilhelmsen Lines AS
V/Hans Tore Brekke
0113 OSLO 1
Sakskortnr. : 1994001824
Beh.kort nr.: 1994000314
Mappe A-sak: SAKBYGNR (B-sak: BSAKBYGN)
Arkivnummer . 511
Møtedato: 19940324

Saksb.: Svein O. Dale
Saksgang :

Utvalg	Dato	Saksbeh.	Saksnr.
BD	94.03.24	SOD	43

Saken gjelder:

OPPFøRING AV FRITIDSBOLIG BRYGGESLENGEN 1

Vi viser til Deres søknad av 07.03.94.

Byggetillatelsen utstedes herved av bygningssjefen i medhold av delegert myndighet etter plan- og bygningslovens § 93.

Eventuelle vilkår kan påklages i medhold til § 15 i plan- og bygningsloven og § 27 i forvaltningsloven - se vedlagt orientering.

GENERELLE VILKÅR:

- Før byggearbeidet igangsettes, må teknisk etat varsles for påvisning og kontroll av beliggenhet

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis ikke arbeidet er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningsloven § 96.

- Bygningen eller del av den må ikke taes i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. plan- og bygningsloven § 93.

- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt (plan-

og bygningslovens § 99).

Ved alle henvendelser vennligst oppgi sak.nr. og byggested.

Svein O Dale
Avd.ing

Utskrift:

Søker/byggherre
Ansvarshavende
Bygningsrådet
Bygningskontrollør Geir Grimsland

Vedlegg:

Retningslinjer for ansvarshavende.
1 sett godkjente tegninger

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bryggeslengen 1, 4912 Gjeving
Gnr. 84, Bnr. 449, Tvedestrand kommune.

Oppdragsnummer:
307260048

Meglerforetak: PrivatMegleren Arendal

Saksbehandler: Maren Goderstad

Telefon / Mobil: 46 88 42 00 / 991 29 402

E-post: maren.goderstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
