PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

# REINSFJELLVEIEN 173

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Reinsfjellveien 173

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Tvedestrand barneskole (1-7 kl.)<br>410 elever, 39 klasser | 13 min<br>12.5 km |
| Lyngmyr skole (8-10 kl.)<br>223 elever, 18 klasser | 15 min<br>13.1 km |
| Tvedestrand videregående skole<br>460 elever, 38 klasser | 17 min<br>14.4 km |
| Risør videregående skole<br>300 elever, 15 klasser | 25 min<br>25 km |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Dypvåg idrettsplass | 2 min |
| Gjeving div.friidrettsanlegg | 9 min |
| Aktivitetshuset | 14 min |
| SKY Fitness Tvedestrand | 16 min |

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Grisen Storsenter | 17 min |
| Vitusapotek Tvedestrand | 15 min |
| Apotek 1 Tvedestrand | 17 min |
| Tvedestrand Vinmonopol | 15 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Rørkilveien<br>Linje 153 | 23 min<br>2 km |
| Grenstøl bussterminal<br>Linje F5 | 20 min<br>15.8 km |
| Kristiansand Kjevik | 1 t 18 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Knatten barnehage (1-5 år)<br>18 barn | 7 min<br>7.7 km |
| Lyngbakken barnehage (1-5 år)<br>82 barn | 13 min<br>12.3 km |
| Bronsbu barnehage (1-5 år)<br>81 barn | 17 min<br>14.5 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Snarkjøp Gjeving Co/gjeving Mathus As | 7 min |
| Coop Extra Tvedestrand | 14 min |

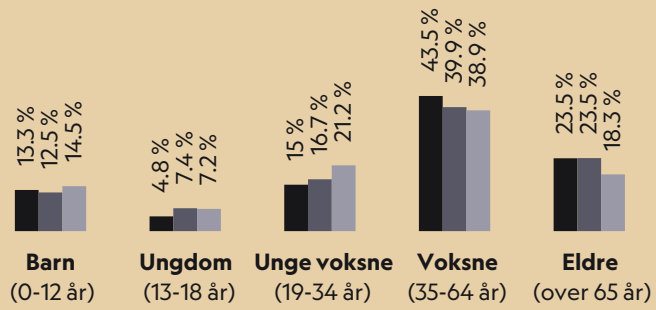
FINN

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

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

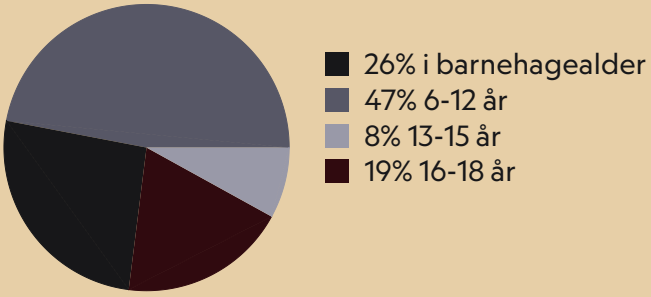
| | |
|---|---|
| Snarkjøp Gjeving Co/gjeving Mathus | 7 min |
| Coop Extra Tvedestrand | 14 min |

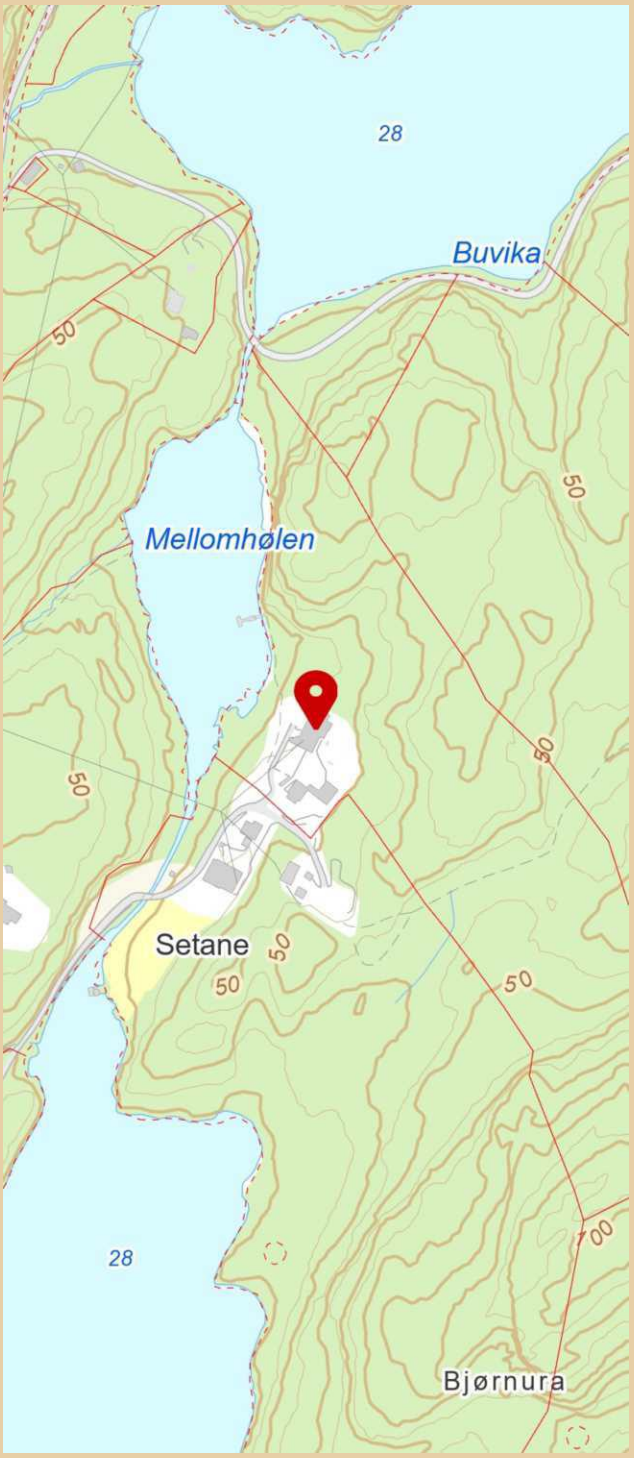
## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Grunnkrets: Dypvåg | 298 | 179 |
| Kommune: Tvedestrand | 6 115 | 3 371 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




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

Enebolig
Reinsfjellveien 173, 4904 TVEDESTRAND
TVEDESTRAND kommune
gnr. 87, bnr. 17

**Sum areal alle bygg: BRA: 452 m² BRA-i: 365 m²**



**Befaringsdato:** 21.07.2026 **Rapportdato:** 27.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22444-1042 **Referansenummer:** VD9490

**Autorisert foretak:** Bygningssakkyndig AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Bjørnhom **Vår ref:** Kenneth Bjørnhom

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**



Kenneth Bjørnhom

Uavhengig Takstingeniør

kenneth@bygningssakkyndig.as

934 36 456

# 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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

Bygningssakkyndig AS
Trålumgården 8
4870 FEVIK

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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 enebolig opprinnelig oppført på 1950-tallet på stor eiendom i landlige omgivelser langs Reinsfjellveien på Setane i Tvedestrand kommune. Bolig er oppført i 3 etasjer inkludert kjeller og loft under salet takkonstruksjon. Siden 1990 og frem til dagens dato er det gjort flere tiltak på eiendom som også inkluderer oppussing av innvendige overflater og nyere kjøkkeninnredning. Blant annet er det tilbygget vaskerom og bod i 1 etasje mot nord. Det er tilbygget gang og bad i 1 etasje mot øst. Det er tilbygget stue mot syd. I kjeller er det innredet en egen boenhet med egen adkomst. På eiendom er det oppført et uthus med tilbygget bod. Det er også oppført en dobbel garasje med innredet loftsetasje. Eiendom rundt bolig er flott opparbeidet med murer, belegningsstein og plen.

Det gjøres oppmerksom på følgende:
- De fleste tiltak som er utført er ikke byggemeldt eller godkjent. Det er ikke gitt ferdigattest på tiltak.

Det henvises forøvrig til rapportens punkter og avsnitt.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig**

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger:
- Det foreligger ikke tegninger, lovlighet er derfor ikke kontrollert.
- Alle tilbygg i 1 etasje er ifølge eier ikke byggemeldt, likeledes innredning av rom i kjeller.

**Garasje**

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger:
- Det foreligger ikke byggemeldte og godkjente tegninger.
- Tiltak er ikke byggemeldt.

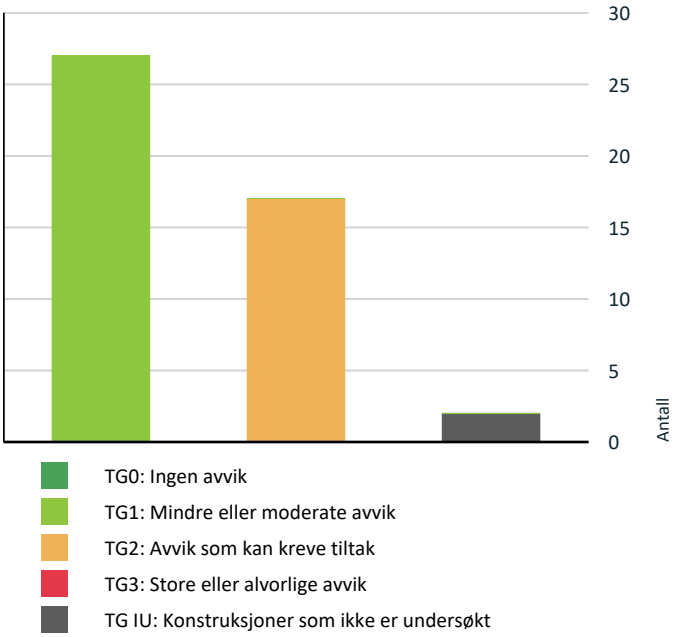
**Uthus**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Byggetegninger:
- Det foreligger tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
- Uthus er ifølge eier opprinnelig byggemeldt som en garasje.
- Bygning er større en byggemeldt, tilbygget en bod i 1 etasje er ikke byggemeldt.
- Det er innredet rom og det er fasadeendringer.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |
| **Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater - gulv - kjeller** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** | Gå til side |
| **Innvendig > Krypkjeller** | Gå til side |
| **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Septiktank** | Gå til side |
| **Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| **Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Ventilasjon** | Gå til side |

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

Bygningssakkyndig AS
Trålumgården 8
4870 FEVIK

# Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1954

**Kommentar**
I følge eier.

**Standard**
Normal standard.

**Vedlikehold**
Opplysninger gitt av eier:
- Tilbygget gang og bad i 1 etasje med ringmur og støpt plate på 1990-tallet. Egeninnsats. Ikke byggemeldt.
- Byttet kledning på 1990-tallet. Egeninnsats.
- Yttertak inkludert undertak er skiftet på 1990-tallet. Opprinnelige taksperrer var angrepet av husbukk og ble behandlet og taksperrer ble doblet opp med impregnert materiale.
- Tilbygget vaskerom og bod i begynnelsen av 2000-tallet. Innleid hjelp til tømrerarbeid, Tvedestrand Elektro AS, Rørlegger Erling Olsen. Egeninnsats murerarbeid.
- Hagestue er tilbygget i 2004. Oppført av innleid tømrer. Ikke byggemeldt.
- Flere vinduer og balkongdører er byttet ut i 1 etasje i 2024. Balkongdør og 2 vinduer i kjøkken, 2 store vinduer i stue, 3 små vinduer i gang og 4 vinduer på loft, samt dør på vaskerom. Egeninnsats.
- Byttet alle takrenner og nedløp i 2024. Egeninnsats.
- Fasader er malt opp siste gang i 2025. Egeninnsats.
- Alle rom i kjeller ble nyrestaurert i 2015. Egeninnsats. Tvedestrand Elektro AS. Rørlegger Erling Olsen.
- De fleste rom i 1 etasje og loft utenom våtrom ble nyrestaurert i perioden 2023-25. Egeninnsats. Tvedestrand Elektro AS. Rørlegger Erling Olsen har lagt rør og koblet utstyr på bad(utført i 2016). Egeninnsats på tilkobling av utstyr til kjøkken. Røropplegg på vaskerom er fra 2000 av type kobberrør, ellers i bolig nyere røirør opplegg.

Kjente feil og mangler:
- Under restaurering av rom i kjeller i 2015 er det gjort tiltak mot fuktinntrenging på grunnmur i bakkant mot opprinnelig utvendig kjellertrapp mot syd og mot øst. Tiltak består av å montere knotteplast mot grunnmur på innsiden med drensrør i gulv for bortføring av grunnvann. Eier har ikke
merket noe fuktproblem i ettertid.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket har betongtakstein med undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Årstall:** 1995 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

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

## TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløp er av metall.. Det er utvendige beslag og vindskier i treverk. Snøfanger, stigetrinn for feier i metall. Halvdekkende pipebeslag på teglsteinspipe over tak med ukjent alder, ellers er beslag skiftet ut i 2024 i følge eier.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Loftet er et kaldtloft.

**Vurdering av avvik:**

• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

**Konsekvens/tiltak**

• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

Ifølge eier er det spor etter Husbukk i taksperrer oppdaget ved utskifting av tekking på tak på 1990-tallet. Takkonstruksjon ble den gang behandlet og konstruksjon forsterket. Det kan likevel ikke utelukkes risiko for ytterligere skjulte skader i konstruksjoner.

## TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning som ble byttet ut på 1990-tallet. Det ble ifølge eier montert musebånd i nedkant.

## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduene har 2-lags glass. De fleste vinduer er av nyere alder.

**Vurdering av avvik:**

• Det er skader etter vinkelsliper på glass i 2 vinduer i stue.

**Konsekvens/tiltak**

• Glass kan byttes ut.

## TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Ytterdørene er utført som ytterdør i treverk, malte balkongdører i tre i vaskerom og kjøkkendel, 2-fløy balkongdør og enkel kjellerdør i tre, med 2-lags glass. Malt. Flere dører av nyere alder.

## TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Det er en veranda med rekkverk i tre langs bolig med direkte utgang til terrasse i tre og platting med skifer og anlagt plen. Terrassebord og rekkverk er av nyere alder.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales at rekkverk endres slik at de oppfyller dagens krav av sikkerhetsmessige årsaker.

### ⚠ Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Trapp i tre med rekkverk i tre fra veranda.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

**Konsekvens/tiltak**
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
- Det anbefales at rekkverk endres slik at de oppfyller dagens krav av sikkerhetsmessige årsaker.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulvet i 1 etasje og loft er belagt med laminat og flis.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

### TG 2 Overflater - gulv - kjeller

**Beskrivelse**

Kjellergulvet er belagt med laminat og flis.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist riss/sprekker i overflater.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekkene øker.

Det er gliper i endeskjøter på laminat og noe gliper i lengderetning i stue/kjøkken i kjeller. Noe oppsvelling.

### ⚠ Radon

**Beskrivelse**

Det er montert radonmåler tilknyttet app i bolig som viser lave verdier ifølge eier.

### ⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Det er mursteinspipe og pipe i lettklinkerblokker, samt vedovn, peis med innsats i 1 etasje og peis med innsats i kjeller. Sotluke/feieluke i kjeller.

**Vurdering av avvik:**
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å øke avstanden eller etablere godkjent skjerming i henhold til gjeldende krav.

Det anbefales å legge ned en ildfast plate på gulv i stue forran peis i kjeller.

## TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Gulvet er belagt med laminat. Veggene har plater og innvendige utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt nede på vegg i kjøkkendel.

**Vurdering av avvik:**
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

**Konsekvens/tiltak**
• Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

- Rom under terreng er normal å regne som en risikokonstruksjon med tanke på fuktskader. Inntrenging av fukt skyldes normal sviktende utvendig drenering og fuktsikring av byggegrunn. Det er kun foretatt en hulltaking, det er risiko for liknende fukt i liknende konstruksjoner i tilsvarende rom under terreng.

## TG 2 Krypkjeller

**Beskrivelse**

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

**Årstall:** 2002 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er skrånende terreng inne i krypkjeller inn mot grunnmur på bolig. Det er fukt på terreng inne i krypkjeller. Det er påvist fukt opptil skadegrense ved fuktmåling i trevirke.

**Konsekvens/tiltak**
• Det gir risiko for forhøyede fuktverdier og fuktpåkjenning inn mot grunnmur til bolig. Det anbefales nærmere undersøkelser i en tid under og etter en periode med nedbørvær.

## ⚠ Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Innvendig trapp er en nyere malt tretrapp med malt rekkverk i tre. Håndløpere medfølger, men er ikke montert

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

**Konsekvens/tiltak**

Det anbefales å montere håndløpere.

## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

# Tilstandsrapport

### TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Vurdering av avvik:**
• Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

**Konsekvens/tiltak**
• Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.

Eier har opplyst at det var skader i taksperrer etter Husbukk oppdaget under utskifting av tekking og undertak på 1990-tallet. Det ble da behandlet og taksperrer ble doblet opp med materiellet av impregnert trevirke.
Eier opplyser at det under restaurering av 1 etasje ble oppdaget spor etter mus i etasjeskillet. Dette ble den gang fjernet. Kledning med musebånd ble montert på 1990-tallet. Det er ikke merket aktivitet etter mus siden. Dette gir en risiko for skjulte skader etter mus og innsekter.

## VÅTROM

KJELLER > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Bad i kjeller har flis på gulv med elektriske varmekabler i støp. Det er flis på vegg. Det er malt mdf panel i himling. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant. Det er dusjdør fortegn dusjnisje. Det er klosett. Det er elektrisk avtrekksvifte.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og panel i himlingen.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 10 mm. Det er sluk i dusjnisje og midt i rom.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
• Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Det anbefales årlig visuell kontroll.

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

- Det anbefales å etablere oppkant med membran i døråpning på minimum 15 mm.



KJELLER > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

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

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

KJELLER > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført nede på vegg i bod mot dusjnisje, med måleresultat 12.

1 ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Bad er renovert i 2015. Det er flis på gulv med elektriske varmekabler i mursåle. Det er flis på vegg. Det er malt himling. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant. Det er vannklosett. Det er dusjdører i glass. Det er elektrisk avtrekksvifte.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene er flislagt og himlingen har malt innvendig tak.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 33 mm fall mot sluk.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

## TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 48 mm. Forutsetter at det er 15 mm oppkant på membran bak støtlist.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Eier



1 ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

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

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

## 1 ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

**Vurdering av avvik:**

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

- Vegg fra gang til bad er av lettklinkerblokker. Det er ikke mulig å foreta hulltaking.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Innvendige overflater er skiftet ut i 2023. Det er flis på gulv med elektriske varmekabler i støp. Det er baderomsplater på vegg. Det er malt mdf panel i himling. Det er Innredning med benkeplate i laminat og nedfelt vaskekum. Det er opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilasjon med ventiler i vegg.

**Årstall:** 2000 **Kilde:** Eier

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har panel på innvendig tak.

**Årstall:** 2000 **Kilde:** Eier

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 0 mm fall mot sluk.

**Årstall:** 2000 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• 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.

Gulv er lagt uten fall på gulv. Det vil føre til at bruksvann og lekkasjevann ikke renner mot sluk. Det anbefales å etablere minimum 15 mm oppkant med membran i døråpninger, for å redusere risiko til at lekkasjevann renner ut i tilstøtende rom og fører til skader.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Våtrommet har synlig vanntett sjikt av baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 5 mm.

**Årstall:** 2000 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.



## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

**Årstall:** 2000 **Kilde:** Eier

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

**Årstall:** 2000 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er ikke foretatt hulltaking. Alle overflater er skiftet ut i 2023. Det har ikke vært fysisk fuktpåkjenning i rom.

**Vurdering av avvik:**
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

# KJØKKEN

## KJELLER > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredningen har glatte og profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er en kant på benkeplate i skjøt som vil kunne trekke til seg fukt og svelle opp.

**Konsekvens/tiltak**
• Utbedre skjøt så den ligger i flukt.

Bruksvann vil kunne føre til oppsvelling av benkeplate. Det anbefales derfor å fuktsikre skjøt.

## KJELLER > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Eier

## 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

## 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Det er vannrør av kobber i vaskerom fra 2000. Stoppekran ved varmtvannstank i kjeller.

### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Ventilasjonen er naturlig, med oppdrifts- / termisk ventilasjon. Bebreider i vegger i alle oppholdsrom. Periodisk avtrekk fra elektrisk avtrekksvifte og kjøkkenventilator.

### TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Det er en ca. 300 liters varmtvannstank.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Eier

### ⚠ 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**

Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Elektrisk opplegg i kjeller er skiftet i 2015, og sikringsskap, rør og innmat i 1. etasje er skiftet i 2024 av Tvedestrand Elektro AS.

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Eier skal etterlyse Samsvarserklæringer.

### ⚠ Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Seriekoblede brannmeldere i tak i alle etasjer. 6 kg brannslukkingsapparat i kjeller og 1 etasje.

### TG 2 Andre installasjoner

**Beskrivelse**

Luft til luft varmepumpe fra 1990 til kjeller.

**Vurdering av avvik:**

• Varmepumpe er mer en halvgått på forventet brukstid. Det må derfor påregnes at feil kan oppstå.

**Konsekvens/tiltak**

• Varmepumpe fungerer i dag, men det må påregnes at feil kan oppstå.

### TG 1 Andre installasjoner - 1

**Beskrivelse**

Luft til luft varmepumpe til 1 etasje fra 2024.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunnen er ukjent.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

**Beskrivelse**

Det er grunnmursbeskyttelse og drenerende masser. Tomten er opparbeidet med grusmasser. Utført i 1954.

**Vurdering av avvik:**

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Omlag halvpart av grunnmur er skiftet ut til lettklinkerblokker i 1980 på grunn av setninger. På grunn av setningsskader er det gjort tiltak med oppretting av overflater på etasjeskiller. Opprinnelig grunnmur er av betongstein.

### Forstøtningsmurer

**Beskrivelse**

Forstøtningsmurene er av betongstein.

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

- Det anbefales at rekkverk endres slik at de oppfyller dagens krav av sikkerhetsmessige årsaker.

### TG 1 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Terreng rundt bolig er opparbeidet med mur, plen og plattinger.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

**Beskrivelse**

Tilknyting av vann via private stikkledninger. Krokvåg vannverk.

### TG 2 Septiktank

**Beskrivelse**

Det er glassfibertank fra 1981. Drensgrøfter er forbedret på 1990-tallet.

**Vurdering av avvik:**

• Septiktank av glassfiber er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre septiktank av glassfiber har økt risiko for materialtretthet og lekkasjer, med fare for funksjonssvikt og forurensning.

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

## 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:**

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.

# Tilstandsrapport

• Det anbefales å øke avstanden eller etablere godkjent skjerming i henhold til gjeldende krav.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Eier skal etterlyse Samsvarserklæringer.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
2002

**Kommentar**
Ifølge eier.

**Standard**
Normal standard i henhold til tenkt bruk.

**Vedlikehold**
Opplysninger gitt av eier:
- Garasje er oppført ved egeninnsats og innleid hjelp av byggmester/tømrer.
- Innredet stue/kjøkken og bad på loft i 2004.
- Montert 2 stk. garasjeporter med elektrisk portåpner i 2023. Egeninnsats.
- Montert 2 stk dører til rom på bakside av garasje i 2024. Egeninnsats.
- Fasader ble malt opp siste gang i 2025. Egeninnsats.

Kjente feil og mangler:
- Diverse svinnsprekker i murgulv i garasje.
- Garasje er ikke byggemeldt kommunen.

**Beskrivelse**
Frittliggende dobbel garasje med innredet loft oppført i 2004. Garasje er oppført over ringmur av murte lettklinkerblokker som er pusset. Støpt mursåle i garasjedel. Veggkonstruksjon i tre med stående tømmermannspanel i 1 etasje, liggende falset trekledning i gavler. Garasjeporter i metall med elektrisk portåpner. Malte vinduer i tre med enkelt glass i garasjedel. Malte vinduer i tre med 2-lags isolerglass på loft i gavl over porter. Det er vindu med enkelt glass i motsatt gavl. Nye dører i malt tre til garasje og boder. Salet takkonstruksjon i tre med A-takstoler. Tekking av betongtakstein, lektet opp over undertak av sutak med lufting på undersiden ut i gesimser. Det er takrenner, takfotbeslag og nedløpsrør i metall. Det er snøfanger på hver langside av takflate. I 1 etasje er det en dobbel garasje og gang med trapp til loft. Vegger i garasjedel er kledd med malte plater. I himling er det gipsplater som er malt. Murgulv. På loft er det et bad med flis på gulv og vegg. Det er trepanel i himling. Det er synlige vannrør i rom. Det er Ingen varmekilde i rom. Det er fall til sluk og oppkant i dør. På loft er det også innredet et rom med et lite tekjøkken. Det er åpent ned til gang i 1 etasje med adkomst via lakkert tretrapp med håndløper på vegg.

Det gjøres oppmerksom på følgende:
- Garasje er ikke byggemeldt eller godkjent hos kommunen.

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

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

## Uthus



**Anvendelse**

**Byggeår**
1991

**Kommentar**
Ifølge eier.

**Standard**
Normal standard i henhold til byggeår og tenkt bruk.

**Vedlikehold**
Opplysninger gitt av eier:
- Det er delt inn rom i 1 etasje i 1999. Egeninnsats.
- Vegger i rom i 1 etasje er malt opp i 2026. Egeninnsats.
- Det er lagt avretningsmasse på gulv i 1 etasje. Det er lagt flis på 2 rom og ellers malt opp i 2026. Egeninnsats.
- Fasader er malt opp siste gang i 2026. Egeninnsats.

Kjente feil og mangler:
- Det er spor etter Husbukk i del av mønet på loft som er behandlet i 2026. Egeninnsats.
- Det er vannmerker på gulv som mest sannsynlig stammer fra lagret vått materiell. Det er ikke oppdaget lekkasje fra tak.
- Det er fuktmerker i undertak av Brettex etter tidligere fuktpåkjenning på grunn av knekt takstein. Takstein ble byttet ut og det er lagt en sutakplate på underside av tak. 2026. Egeninnsats.
- Det har vært noe saltutslag på nedre del av grunnmur mot nord. Tiltak med vask og påføring av betongtetting og maling er utført i 2026. Egeninnsats.
- Bygg er byggemeldt og godkjent som garasje, men det er avvik fra tegning og er noe større en godkjente tegninger. Vedbu er tilbygget og er ikke på tegninger.

**Beskrivelse**
Frittliggende uthus, opprinnelig byggemeldt og oppført i 1991 som garasje i 2 etasjer inkludert kaldtloft under salet takkonstruksjon. Garasjeport i hovedplan er i dag fjernet og erstattet med en yttervegg med en inngangsdør. I 1 etasje (underetasjen) er det i dag innredet 4 boder med malte plater på vegg og i himling. Malte murgulv og fliser på gulv. Uthus er oppført over grunnmur av murte lettklinkerblokker og støpt mursåle. Terreng er tilbakefylt på 2 sider, det er synlig utvendig knotteplast med klemlist, mur over terreng er pusset og malt. Veggkonstruksjon i bindingsverk i tre med stående malt tømmermannspanel i gavl i hovedplan og malt liggende trekledning i gavler og vegger på takopplett. Takkonstruksjon i tre plassbygde A-takstoler. Tekking av betongtakstein som er lektet opp over undertak av Brettex. Det er takfotbeslag, takrenner og nedløpsrør i metall. Vindskier i malt tre med beslag over toppbord. I ettertid er det og tilbygget en utvendig uinnredet og uisolert bod av liknende utførelse, men med malt liggende trekledning.

Det gjøres oppmerksom på følgende:
- Uthus er opprinnelig byggemeldt som en garasje. Det er avvik på mål og fasader i henhold til tegninger.
- Tilbygget bod er ikke byggemeldt.
- Det er ikke gitt ferdigattest.

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

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

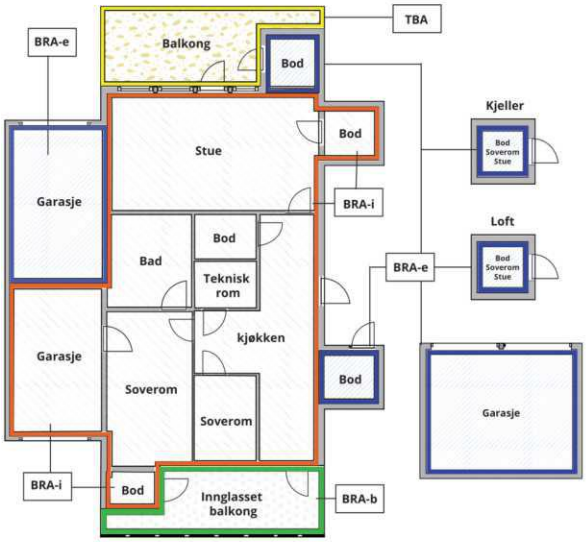
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

## Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Kjeller | 85 | 33 | | 118 | | | 118 |
| 1 etasje | 124 | | | 124 | 130 | | 124 |
| Loft | 43 | | | 43 | | 14 | 57 |
| **SUM** | **252** | **33** | | | **130** | **14** | **299** |
| **SUM BRA** | **285** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | Gang, soverom, stue/kjøkken, bad, bod | Utvendig bod, utvendig bod 2 | |
| 1 etasje | Gang, hall m/trapp, bad, vaskerom, stue/kjøkken, stue, bod | | |
| Loft | Gang med trapp, soverom, soverom 2, soverom 3 | | |

**Kommentar**

BRA-e i kjeller er 2 stk utvendige boder.
ALH areal med lav himlingshøyde på loft er gulv ut mot knevegger og kott.
TBA Terrasse- og balkongareal er veranda i tre rundt bolig og skiferplatting med plen.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Tegninger:
- Det foreligger ikke tegninger, lovlighet er derfor ikke kontrollert.
- Alle tilbygg i 1 etasje er ifølge eier ikke byggemeldt, likeledes innredning av rom i kjeller.

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Håndverkertjenester:
- Elektrisk arbeid utført av Tvedestrand Elektro i 1 etasje i perioden 2023-25.

## Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| 1 etasje | 41 | 8 | | 49 | | | 49 |
| Loft | 15 | | | 15 | | 25 | 40 |
| **SUM** | **56** | **8** | | | | **25** | **89** |
| **SUM BRA** | **64** | | | | | | |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1 etasje | Garasje, gang med trapp | Bod, bod 2 | |
| Loft | Stue/kjøkken, bad | | |

**Kommentar**

BRA-e er 2 boder på baksiden av garasje.
ALH, areal med lav himlingshøyde er gulv under hems og gulv på hems.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Tegninger:
- Det foreligger ikke byggemeldte og godkjente tegninger.
- Tiltak er ikke byggemeldt.

### Nyere håndverkstjenester

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

# Uthus

| | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** | **Ikke måleverdig areal (ALH)** | **Gulvareal (GUA)** |
| 1 etasje | 57 | 9 | | 66 | | | 66 |
| Loft | | 37 | | 37 | | 13 | 50 |
| **SUM** | **57** | **46** | | | | **13** | **116** |
| **SUM BRA** | **103** | | | | | | |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1 etasje | Bod, bod 2, bod 3, bod 4 | Utvendig bod | |
| Loft | | Kaldtloft | |

**Kommentar**

BRA-e er utvendig vedbod og kaldtloft.
ALH, Areal ved lav himlingshøyde er gulv ut mot knevegg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
*Kommentar:* Byggetegninger:
- Det foreligger tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
- Uthus er ifølge eier opprinnelig byggemeldt som en garasje.
- Bygning er større en byggemeldt, tilbygget en bod i 1 etasje er ikke byggemeldt.
- Det er innredet rom og det er fasadeendringer.

### Nyere håndverkstjenester

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 21.7.2026 | Kenneth Bjørnhom | Takstingeniør |
| | Rune Endestad | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4213 TVEDESTRAND | 87 | 17 | | 0 | 37281.7 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Reinsfjellveien 173

**Hjemmelshaver**
Endestad Rune

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendom beliggende i landlige omgivelser langs Reinsfjellveien på Setane i Tvedestrand kommune.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via privat vei. Det foreligger ingen avtaler om veiadkomsten.

**Tilknytning vann**

Vann er tilknyttet Krokvåg vannverk.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l. Tømmes hvert andre år.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | Tegninger kun på uthus(garasje). Ikke gitt ferdigattest. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 27.07.2026 | |
| 2 | 27.07.2026 | |
| 3 | 27.07.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Bygningssakkyndig AS
Trålumgården 8
4870 FEVIK

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.07.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Arendal | Oppdragsnr. | 307260120 |
| Addresse | Reinsfjellveien 173 | | |
| Postnr. | 4904 | Sted | TVEDESTRAND |
| Selgers navn | Rune Endestad | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

02/04

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

38 år.

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Frende.

**Polise/avtalenr.:**

1380299

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

En vegg flis er sprukket , siste flis mot tak. Litt mindre fall på golv , gjort med hensikt, veldig godt fall i dusj sone. Terskel høyden er ca 5 cm og total høyde forskjell til topp sluk er ca 8,5 cm.

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nytt betong golv, nye vegger med rupanel og litex membranplater, membran arbeid på golv og alle skjøter og overganger samt fliser på golv og vegger .Nytt rør i rør system samt nytt elektrisk .

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar**

Alt av snekker arbeid, membran arbeid og flis arbeid er utført av Rune Endestad, daglig leder og eier av Endestad Murerservice som også har våtromsertifikat . Elektriker er Tvedestrand Elektro og rørlegger Rørlegger Erling Olsen.

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Priming av golv samt Mapei smøre membran med armerings duk , slukmansjett, wc mansjett. Membran og bånd i alle skjøter på litex membranplater samt alle veggbokser og over gang vegg golv samt innvendige hjørner på golv.

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

På grunn av forandring av bad så ble det lagt ny båndledning inkludert ny sluk. Alt ble lagt i ny pukk.

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Varmekabler, spotter i tak og nye el uttak.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Tvedestrand Elektro ved Vidar Salvesen.

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nytt avløp til bad, vaskerom i første etasje samt avløp på bad og kjøkken i kjeller.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Erling Olsen AS i Tvedestrand.

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Vann fra Krokvåg vannverk. Avløp til septik med sprede grøft.

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Lagt nytt undertak med papp, sløyfer og lekter samt nye Skarpnes tegl. Nye tak renner og nedløp.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Dette har jeg utført selv.

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Litt fuktighet i rom under terrasse men det kan også komme fra grunnen og opp i betong golvet. Rommet er bare en garasje/ grov bod.

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Terrasser, kledning og vinduer.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Jeg har utført dette selv.

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Meislet opp alle golver og lagt ny drenering. Isolert og støypt nye golver.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Dette har jeg utført selv.

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke endringer er gjort?**

Innredet til leilighet av faglært snekker og senere restaurert av meg selv i 2015.

**Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☐ Nei ☑ Ja

**Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:**

Det ble etablert leilighet i 1981 og senere restaurert i 2015.

## Loft

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av ufaglært**

Loftet, det vil si andre etasje ble revet og bygd opp igjen ved restaurering av hus i 2023. Alt ble revet, isolert vegger, tak mot loft og mot 1 etasje, alt ble rettet opp. nye panelplater på vegger og ny ferdig malt panel i taket. Nye dører, vinduer.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Meg selv.

**Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nytt elektrisk i hele huset.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Tvedestrand elektro ved Vidar Salvesen.

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

Vidar Salvesen , daglig leder i Tvedestrand elektro som har utført arbeidet.

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Nei.

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke endringer er gjort?:**

Diverse tilbygg . Her kan jeg ikke sette noen dato. Huset er blitt bygget på i forskjellige tider, alt av tilbygg er utført av faglært snekker

**Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Tilbygg, garasjer, terrasser.

**Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Skadedyr/Sopp/Mugg

**33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Mus før ny kledning med musebånd på 90 tallet men ikke hørt noe etter det. Husbukk på 90 tallet når jeg skiftet taket, ble sprøytet og nye taksperre som er impregnert.Har ikke hørt eller sett noe i etter kant.

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hva er verdiene?:**

Jeg har radon måler i kjelleren som har vært der i 3 mnd og viser pluss/ minus 2,7.

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Meg selv har utført vanlig vedlikehold men har leid fagfolk til å utføre tilbygg samt garasje.

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☑ Nei ☐ Ja

**Øvrige kommentarer:**

Jeg har strømstøtte. men ikke Norgespris.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 20.07.2026

Signert av *Rune Endestad*

Initialer selger:
R E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 | REINSFJELL | Beregnet areal | 37281.7 |
| Etablert dato | 09.06.1855 | Historisk oppgitt areal | 0 |
| Oppdatert dato | 19.09.2025 | Historisk arealkilde | Ikke oppgitt (0) |
| Skyld | 0.23 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | Hjelpelinje vannkant | | |

- [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<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Sammenslåing<br>Sammenslåing | 02.12.2024<br>02.12.2024 | 24/00107 | Tinglyst<br>02.12.2024 | 87/17 (2636,5), 87/48 (-809,2), 87/61 (-1827,3) |
| Kvalitetsheving for eksist. eiendom<br>Annen forretningstype | 11.06.2024<br>03.09.2024 | 24/00107 | | Mnrvannmangler, 87/13, 87/17, 87/48 |
| Kvalitetsheving for eksist. eiendom<br>Annen forretningstype | 11.06.2024<br>03.09.2024 | 24/00107 | | 87/13, 87/17, 87/48 |
| Fradeling av grunneiendom<br>Oppmålingsforr. | 11.06.2024<br>03.09.2024 | 24/00107 | Tinglyst<br>03.09.2024 | 87/13 (-1827,3), 87/61 (1827,3)<br>Mnrvannmangler, 87/17, 87/48 |
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2020<br>01.01.2020 | | Tinglyst<br>01.01.2020 | 87/17 |
| Skylddeling<br>Skylddeling | 09.06.1855 | | | 87/16, 87/17 |

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

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6499779.93 | 502856.51 | | Ja | 37281.7 | Hjelpelinje vannkant (VA) |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| ENDESTAD RUNE<br>F310864***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | REINSFJELLVEIEN 173<br>4904 TVEDESTRAND | Bosatt (B) |

## Adresse

### Vegadresse: Reinsfjellveien 173

### Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 4904 TVEDESTRAND | Kirkesogn | 05080102 Dypvåg |
| Grunnkrets | 404 Dypvåg | Tettsted | |
| Valgkrets | 1 Tvedestrand | | |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 193537421 | | Enebolig (111) | Tatt i bruk (TB) | |
| 2 | 8774404 | | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) | 04.01.1991 |
| 3 | 193560849 | | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Bygning revet/brent (BR) | 02.12.2024 |

## *1: Bygning 193537421: Enebolig (111), Tatt i bruk*

### *Bygningsdata*

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

### *Bygningsstatushistorikk*

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Tatt i bruk | | 28.08.2007 | |

### *Bruksenheter*

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Reinsfjellveien 173 | H0101 | 87/17 | 0 | 0 | 0 | 0 | |

### *Etasjer*

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

## *2: Bygning 8774404: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 04.01.1991*

### *Bygningsdata*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | 44 |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 44 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Privat ikke innlagt | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | Elektrisitet | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | Elektrisk | Antall boenheter | |

### *Bygningsstatushistorikk*

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Rammetillatelse | 30.09.1989 | 30.09.1989 | |
| Igangsettingstillatelse | 15.04.1990 | 15.04.1990 | |
| Tatt i bruk | 04.01.1991 | 04.01.1991 | |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | Reinsfjellveien 173 | - | 87/17 | - | - | - | - | - |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0 | 44 | 44 | 0 | 0 | 0 |

## 3: Bygning 193560849: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent 02.12.2024

### Bygningsdata

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

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Tatt i bruk | | 28.08.2007 | |
| Bygning revet/brent | 02.12.2024 | 02.12.2024 | |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | | - | 87/17 | - | - | - | - | - |

# Samsvarserklæring

## Kunde

| Navn | Adresse | Postnummer og sted | Ordrenummer |
|---|---|---|---|
| Rune Endestad | Reinsfjellvn. 173 | 4904 Tvedestrand. | |

| Kontaktperson | Telefon | E-post |
|---|---|---|
| | 90844325 | |

## Anlegg

Arbeidets omfang

- [ ] Prosjektering
- [x] Utførelse

Type arbeid

- [ ] Ny installasjon
- [ ] Mindre utvidelse
- [ ] Større utvidelse
- [x] Ombygging/ rehabilitering
- [x] Vedlikehold

Beskrivelse av arbeidet

Installasjoner i hus og garasjer

| Anleggsadresse | Postnummer og sted | Matrikkel | Boligmappenummer |
|---|---|---|---|
| | | | |

| Påbegynt | Ferdigstilt | Målepunkt ID |
|---|---|---|
| 2004 | 2026 | |

| Utført i henhold til følgende forskrift | Utført i henhold til følgende standard(er) | Type bolig |
|---|---|---|
| FEL | NEK 400: 2002 -2022 | Enebolig |

## Registrert elvirksomhet

| Firmanavn | Adresse | Postnummer og sted | Organisasjonsnummer |
|---|---|---|---|
| Tvedestrand Elektro | Vesterv. 7 | 4900 Tvedestrand | 925967734 |

| Elvirksomhets-ID | Faglig ansvarlig | E-post |
|---|---|---|
| 2448 | Vida Salvesen | |

Om NHO Elektrodokumentasjon:
NHO Elektrodokumentasjon er et rammeverk for dokumentasjon, utarbeidet av NHO Elektro for medlemsbedriftene. Elektrovirksomheten er fullt ut ansvarlig for å vurdere om dokumentasjonen er tilstrekkelig og dekkende for den aktuelle installasjonen. Korrekt utfylling og bruk av NHO Elektrodokumentasjon er elektrovirksomhetens ansvar.

## Beskrivelse

Elektriske installasjoner i hus og garasjer.

NB! Vi har byttet systemer på jobben, så gamle papirer er ikke mulig å fremskaffe.

## Vedlagt dokumentasjon

Følgende dokumentasjon er vedlagt som denne erklæringen om samsvar er gjeldende for:

☐ Risikovurdering ☐ Sluttkontroll ☐ Kursfortegnelse ☐ Utstyrsdokumentasjon

Annen vedlagt dokumentasjon, spesifiser:

## Faglig ansvarlig eller bemyndiget person

Undertegnede erklærer samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel). Dokumentasjon i henhold til fel § 12 er overlevert eier av anlegget.

Navn: VIDAR SALVESEN

Stilling/tittel: Faglig Ansvarlig

Dato: 28/7-26

Signatur: V.S

TVEDESTRAND ELEKTRO AS
org.nr. 925 967 7[illegible]

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

# Kommunale gebyrer

Gnr **87** Bnr **17** Fnr Snr

Adresse **Reinsfjellveien 173**

Vannmåler

| | |
|---|---|
| Offentlig vann | NEI |
| Offentlig kloakk | NEI |

| | |
|---|---|
| Gebyr | Gebyr i 2026 |
| Vann | |
| Avløp | |
| Feiing | 766,00 |
| Eiendomsskatt | 7764,00 |

# ÅRSGEBYR/RESTANSER RENOVASJON OG SLAM

| Kommunenummer | Kommunenavn | Gårdsnr | Bruksnr | Festenr | Seksj.nr |
|---|---|---|---|---|---|
| 4213 | Tvedestrand | 87 | 17 | 0 | 0 |

| **Adresse til bygningen:** | **Eiers navn:** |
|---|---|
| Reinsfjellveien 173 4904 TVEDESTRAND | Endestad Rune |
| **Bygningstype iflg matrikkel:** Enebolig | |
| *Avtalenummer: 106189* | *Kundenummer: 102051* |

## Årsgebyr på eiendommen, betalt gjennom RTA AS

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Renovasjon helårs:** | 5044 | kr | |
| **Renovasjon fritid :** | 0 | kr | |
| **Privat slamanlegg:** | 1380 | kr | |
| **Sum gebyrer pr år:** | **6424** | **kr** | **inkl. mva** |

**Kommentar:**

Dato: 22.07.2026

Med vennlig hilsen
Risør- og Tvedestrandregionens Avfallsselskap AS (RTA)

**Ola Haakon Berger**

NB! Fritidsboliger:

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

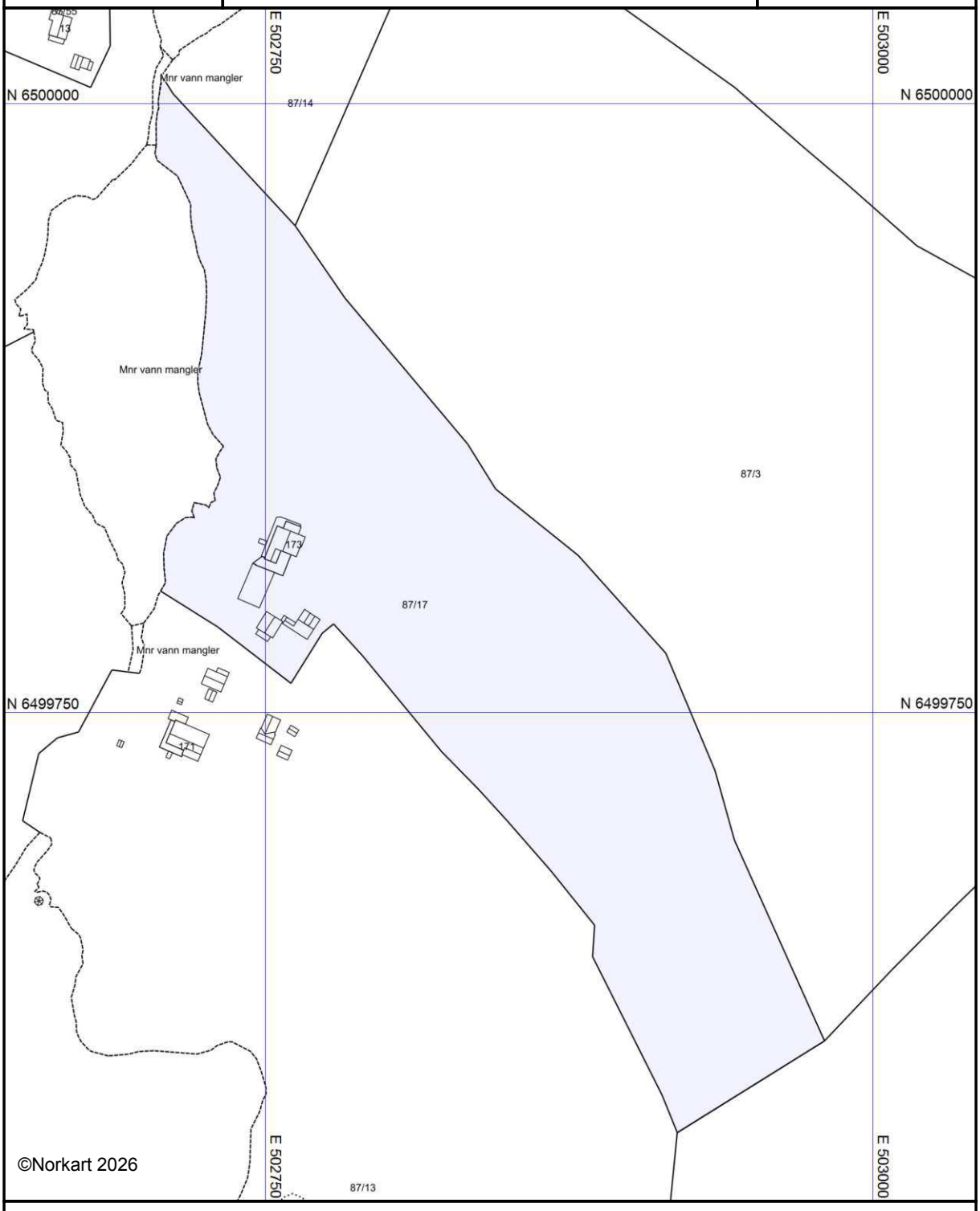
Tvedestrand kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 87/17
Adresse: Reinsfjellveien 173
Utskriftsdato: 21.07.2026
Målestokk: 1:2500

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**

TVEDESTRAND KOMMUNE
Bygningsjefen

V E D T A K , I  B Y G G E S A K  Dato: 19.09.89

| D-sak.nr.: | gnr.: | bnr.: | f.nr.: | Journ.nr.: | Byggeplass/sted: |
|---|---|---|---|---|---|
| BGN 089/89 BD | 00087 | 0017 | | 04747/89 | Setane,Dypvåg |

| Byggherre/søker: | Adresse: | Poststed: |
|---|---|---|
| Endestad Reidun | Reinsfjell | 4900 TVEDESTRAND |

| Saksbehandler: | Arkiv.nr.: | Møtested: |
|---|---|---|
| Svein O.Dale. | 511 | 3 etasje Rutebilstasjonen |

Saken gjelder:
OPPFØRING AV GARASJE - REINSFJELL

ANSVARSHAVENDE:
IKKE OPPNEVNT

Vi viser til Deres søknad av 22.08.89

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, og ansvarshavende må være godkjent av bygningssjefen.

- 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).

SÆRLIGE VILKÅR:

- avkjørsel må utbedres i henhold til vegvesenets krav.

Ansvarshavende skal varsle teknisk kontor i god tid (minst 3 dager i forveien)

| | VARSLET dato: | KONTROLLERT dato: | SIGN. |
|---|---|---|---|
| - for plassering av garasje og godkjennelse av grunnmurshøyde..... | | | |
| - for kontroll av fundamenter, grunnmur og drenering..... | | | |
| - Ferdigkontroll/ferdigattest..... | | | |

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

BYGNINGSSJEFEN TVEDESTRAND

Svein O.Dale.
Avd.ing.

Utskrift:

Endestad Reidun Reinsfjell, 4900 TVEDESTRAND
Bygningsrådet
Bygningskontrollør Geir Grimsland

Vedlegg:

Retningslinjer for ansvarshavende.
1 sett godkjente tegninger
skjema for søknad om ansvarsrett

TVEDESTRAND KOMMUNE HOVEDUTVALGET FOR TEKNISK SEKTOR

M Ø T E B O K Møtedato: 28.09.89

| Sak.nr.: | Ark.nr.: | Journ.nr.: | Saksbehandler: |
|---|---|---|---|
| OYA 164/89 BR | 511 | 05216/89 | Svein O.Dale. |

Saksanmelder/søker: Teknisk etat

Adresse:

Poststed:

MØTESTED:
3. etasje Rutebilstasjonsbygget

Saken gjelder:
REFERATER: DELEGASJONSVEDTAK - AVGJØRELSER I KLAGESAKER - MELDING OM OVERPRØVING AV VEDTAK.

MERKNADER:

Følgende saker er behandlet av bygningsjefen og gjort vedtak i, i perioden 24/08-89 - 22/09-89 :

Saksnummer Vedt.dato
Navn

FET 80/89 30/08-89 Øyaland Øystein og Hans
OPPFØRING AV VERANDA PÅ HYTTE - GJEVING

BKN 81/89 30/08-89 Abrahamsen Torunn
OPPFØRING AV BU PÅ EKSISTERENDE MUR - GJEVING

BET 82/89 30/08-89 Hansen Dag Eide
OPPFØRING AV VERANDA PÅ BOLIGHUS-SAGESUND

BET 83/89 30/08-89 Kleppe Jørdis
TILBYGG TIL BOLIG - BORØY

BSN 84/89 30/08-89 Block Watne Boliger AS
REVIDERT SØKNAD-12 LEILIGHETER OG 12 GARASJER -BERGSMYR

BET 85/89 30/08-89 Brynhildsen Ivar
OPPFØRING AV TAKOVERBYGG M/TERRASSER- NESGRENDA

FYP 86/89 30/08-89 Karvel Haldis
OVERBYGG PÅ EKSISTERENDE SISTERNE

BGN 87/89 30/08-89 Mosberglia Birger
OPPFØRING AV GARASJE - SAGESUND

BET 88/89 30/08-89 Songe Alfhild
TILBYGG TIL BOLIG- SONGE

BGN 89/89 19/09-89 Endestad Reidun
OPPFØRING AV GARASJE - REINSFJELL





BET 90/89 19/09-89 Glidje Rune
TILBYGG TIL BOLIG - SKÅLANDSVEIEN

BFT 91/89 19/09-89 Lindtvedt Georg
RIVING/OPPFØRING AV BOD + OPPFØRING AV TERRASSE - HALLEN

BGN 92/89 19/09-89 Bredsten Arnfinn
OPPFØRING AV GARASJE - FOSSTVEIT

AYN 93/89 19/09-89 Christensen Reidar AS
OPPFØRING AV LAGERSKUR OPPLAGSBÅTER-EIDBO

BET 94/89 19/09-89 Thorsen Sverre
OPPFØRING AV VERANDA - BRUNÅSEN 63

BET 95/89 19/09-89 Løvig Harald Grut
TILBYGG TIL BOLIG - SANDØYA

BET 96/89 21/09-89 Olsen Ole A
TILBYGG TIL BOLIGHUS- FIANE

Følgende saker er avgjort av klageinstans:

1. Oppføring av garasje ,Langesand.
Byggherre: Lauritz Gjertsen Klager: Solveig Olsen
Brev fra fylkesmannen dat. 14.09.89

2. Støy fra Glasshytta,Bakkeskåt
Klager: Arnt Falkar
Brev fra fylkesmannen dat.21.06.89 og 7.09.89

3. Oppføring av mur ved Kollåsveien
Byggherre : Karl Kristiansen Klager: Trond Eirheim
Brev fra fylkesmannen dat.11.08.89

Ellers fremlegges meldinger fra fylkesmannen om at bygningsrådets vedtak i diverse utslippsaker vil bli overprøvd.

...

INNSTILLING:

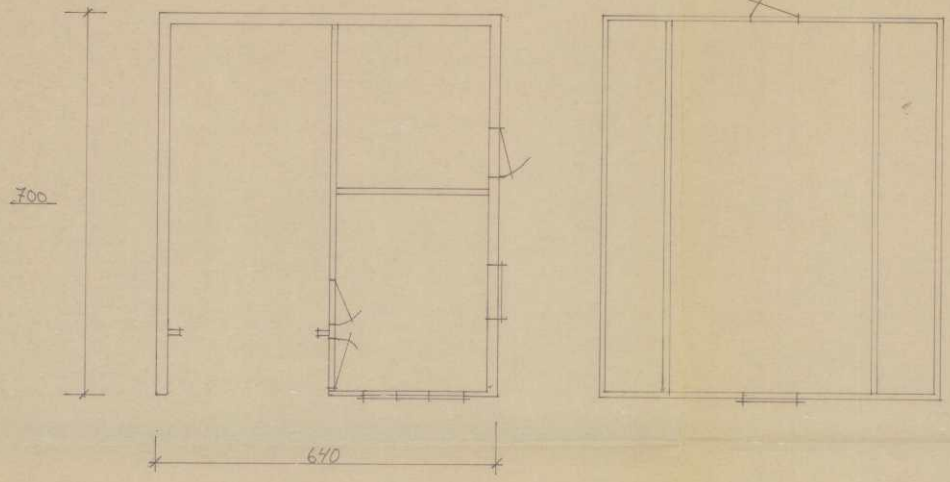
Bygningsrådet tar fremlagte dokumenter til etterretning.

...

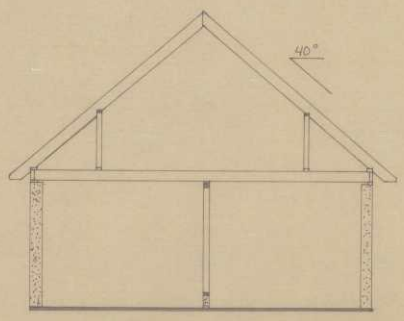
VEDTAK:

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

BYGNINGSRÅDET I TVEDESTRAND 29 SEPT. 1989
Brit Berg




GODKJENT
19.09.89
BYGNINGSSJEFEN I TVEDESTRAND

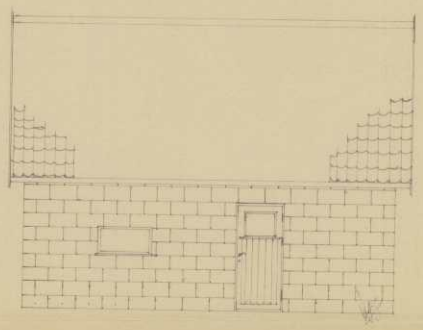


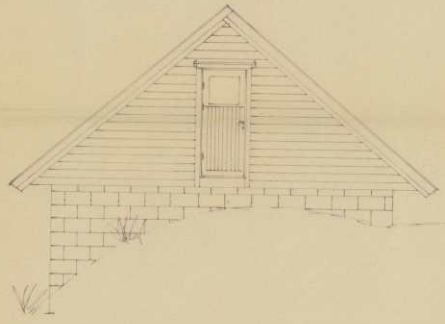

| Dato | Konstr./Tegnet | Godkjent | Målestokk |
|---|---|---|---|
| | B.S. | | 1:50 |

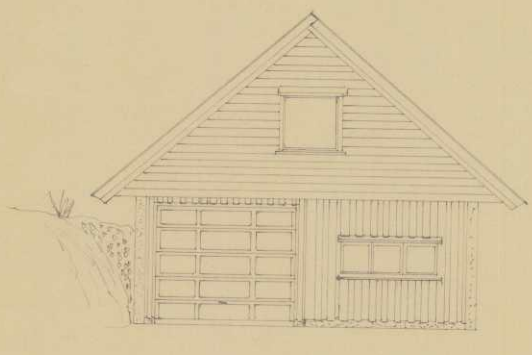
Erstatning for: | Erstatter av:

Henvisning: | Beregning:

GODKJENT
19.09.89
BYGNINGSSJEFEN I TVEDESTRAND







| Dato | Konstr./Tegnet | Godkjent | Målestokk |
|---|---|---|---|
| | SS | | 1:50 |

Erstatning for: | Erstattes av:

Retningsling: | Beregning:

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

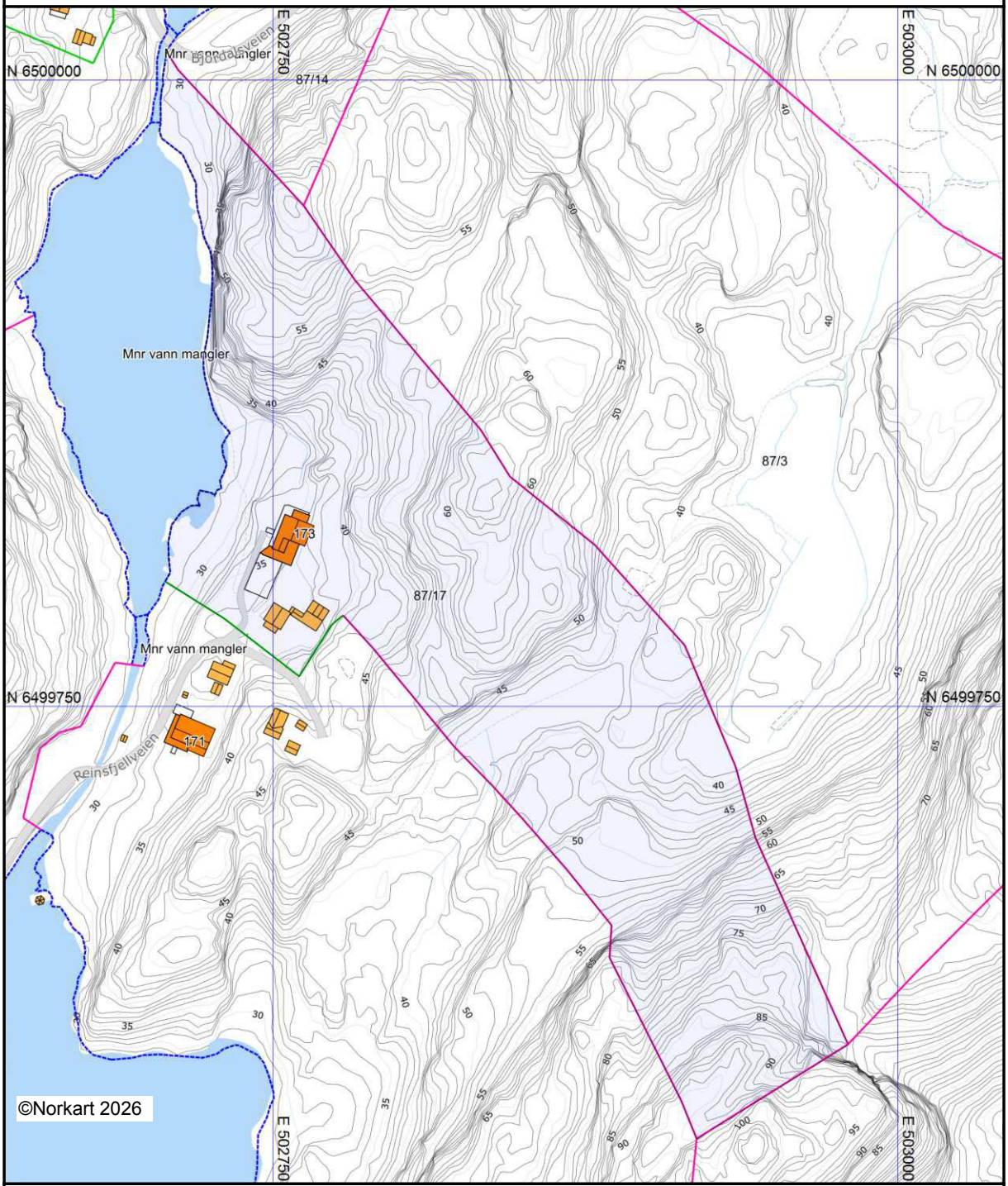
# Grunnkart

Eiendom: 87/17
Adresse: Reinsfjellveien 173
Dato: 21.07.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32

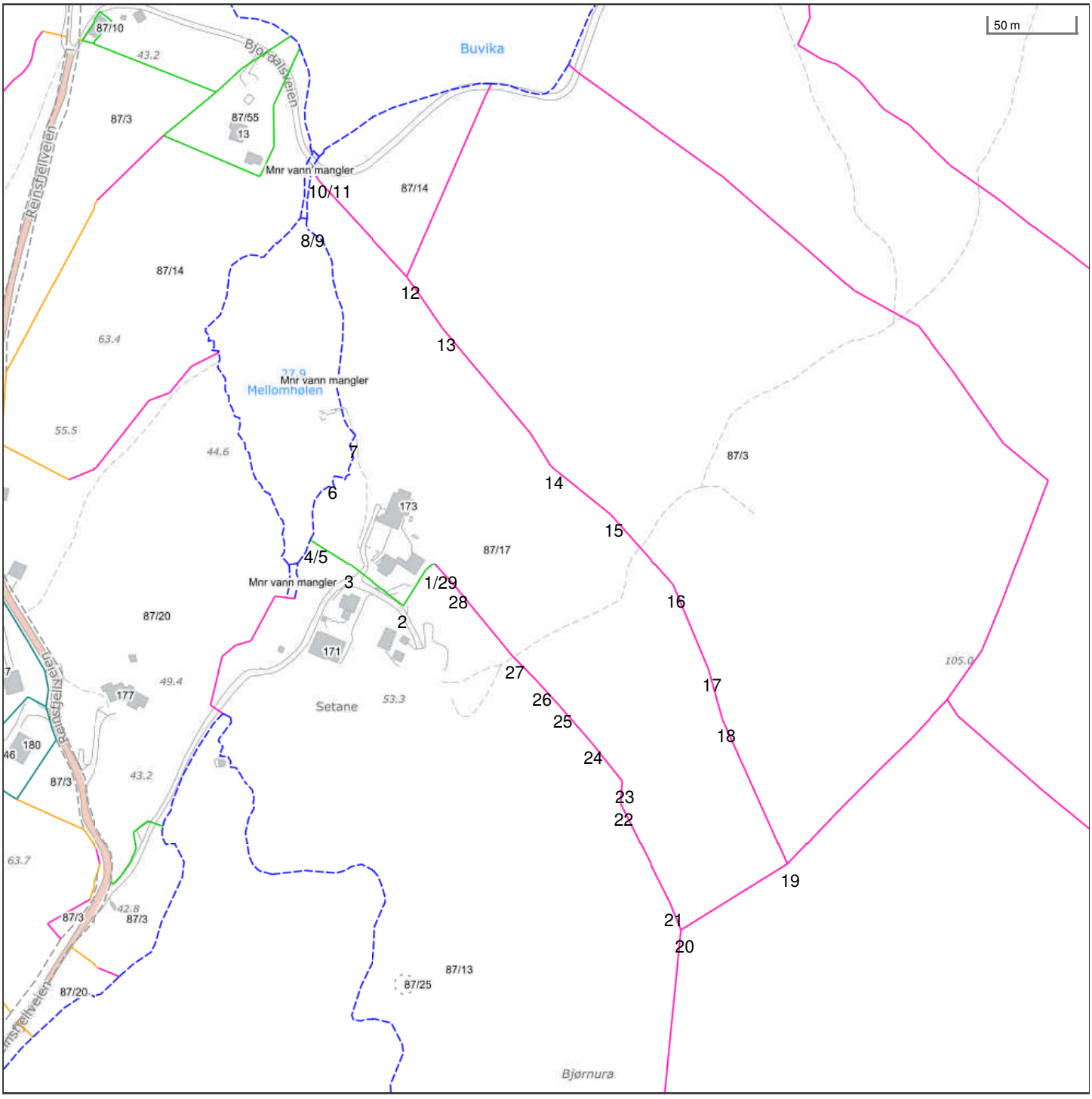
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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

Utskriftsdato: 21.07.2026

# Eiendomskart for eiendom 4213 - 87/17//




*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** | 37 281,70 $m^2$ | **Arealmerknad** | Hjelpelinje vannkant | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6499779,93 | **Øst** | 502856,51 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6499782,452 | 502773,233 | 10 cm | Fjell (FJ) | Off. godkjent grensemerke (51) | 6,07 | |
| 2 | 6499761,927 | 502760,394 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 24,21 | |
| 3 | 6499785,041 | 502730,285 | 10 cm | Fjell (FJ) | Off. godkjent grensemerke (51) | 37,96 | |
| 4 | 6499799,121 | 502707,808 | 10 cm | Jordfast stein (JS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 26,52 | |
| 5 | 6499799,805423 | 502706,715402 | 10 cm | Vann (VA) | Umerket (56) | 1,29 | |
| 6 | 6499836,13 | 502720,5 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpepunkt (99) | 44,62 | |
| 7 | 6499859,25 | 502732,62 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpepunkt (99) | 34,84 | |
| 8 | 6499976,67 | 502705,37 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpepunkt (99) | 126,63 | |
| 9 | 6499983,01 | 502704,92 | 30 cm | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpepunkt (99) | 6,54 | |
| 10 | 6500011,24 | 502707,41 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpepunkt (99) | 28,52 | |
| 11 | 6500004,16 | 502711,8 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Annen detalj (83) | 8,33 | |
| 12 | 6499949,88 | 502762,13 | 200 cm | Jord (JO) | Stein med kors og vitner (63) | 74,02 | |
| 13 | 6499920,05 | 502782,71 | 200 cm | Steingjerde (ST) | Steingjerde (60) | 36,24 | |
| 14 | 6499841,72 | 502844,68 | 200 cm | Steingjerde (ST) | Steingjerde (60) | 100,05 | |
| 15 | 6499814,42 | 502878,71 | 200 cm | Steingjerde (ST) | Steingjerde (60) | 43,63 | |
| 16 | 6499774,31 | 502914,72 | 200 cm | Steingjerde (ST) | Steingjerde (60) | 53,90 | |
| 17 | 6499726,14 | 502934,98 | 200 cm | Steingjerde (ST) | Steingjerde (60) | 52,26 | |
| 18 | 6499697,48 | 502943 | 200 cm | Steingjerde (ST) | Steingjerde (60) | 29,76 | |
| 19 | 6499615,03 | 502980,09 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Annen detalj (83) | 90,41 | |
| 20 | 6499577,36 | 502919,45 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Annen detalj (83) | 71,39 | |
| 21 | 6499592,8 | 502913,17 | 200 cm | Jord (JO) | Stein med kors og vitner (63) | 16,67 | |
| 22 | 6499649,63 | 502884,59 | 200 cm | Steingjerde (ST) | Steingjerde (60) | 63,61 | |
| 23 | 6499662,52 | 502885,42 | 200 cm | Steingjerde (ST) | Steingjerde (60) | 12,92 | |
| 24 | 6499684,87 | 502867,42 | 200 cm | Steingjerde (ST) | Steingjerde (60) | 28,70 | |
| 25 | 6499705,43 | 502849,43 | 200 cm | Steingjerde (ST) | Steingjerde (60) | 27,32 | |
| 26 | 6499718,33 | 502837,65 | 200 cm | Steingjerde (ST) | Steingjerde (60) | 17,47 | |
| 27 | 6499733,76 | 502822,49 | 200 cm | Steingjerde (ST) | Steingjerde (60) | 21,63 | |
| 28 | 6499773,15 | 502789,92 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpepunkt (99) | 51,11 | |
| 29 | 6499786,292 | 502777,934 | 10 cm | Jordfast stein (JS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 17,79 | |

# Kulturminnerapport

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Eiendom** | 4213 87/17 | | |
| **Utskriftsdato** | 21.07.2026 | **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**
Adresse: Tjennaveien 30, 4900 Tvedestrand
Telefon: 37 19 95 00
E-post: post@tvedestrand.kommune.no

Dato: 21.07.2026

# MEGLEROPPLYSNINGER

## Byggetegninger

| Gnr: | **87** | Bnr: | **17** | Fnr: | | Snr: | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Reinsfjellveien 173, 4904 TVEDESTRAND** | | | | | | |

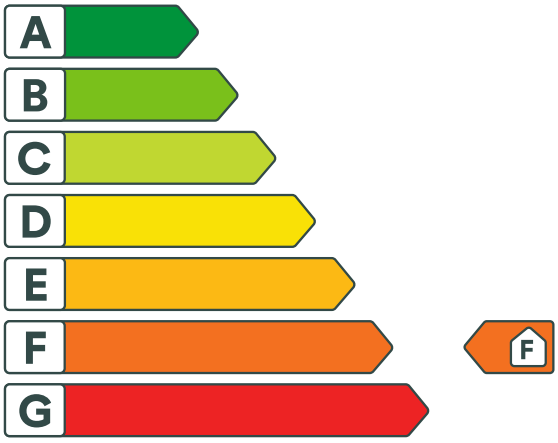
| | |
|---|---|
| Det foreligger ingen opplysninger om byggetegninger i våre arkiver i forbindelse med eneboligen. | ☒ |

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Reinsfjellveien 173, 4904 TVEDESTRAND** | |
| Dato for energimerking<br>**06.08.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-327740** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**193537421** |
| Gårdsnummer<br>**87** | Bruksnummer<br>**17** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**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<br>**1855** | Bygningstype<br>**Enebolig med utleiedel** |
| Bruksareal<br>**285,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**252,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**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<br>**293,10 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**288,54 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**78 587 kWh** |




# Reinsfjellveien 173, 4904 TVEDESTRAND

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Reinsfjellveien 173, 4904 TVEDESTRAND

## Tiltak

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 1: 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 %.

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 2: 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 3: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

#### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 5: 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.

#### Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

### Brukertiltak

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

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

### Tiltak 8: 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 9: 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 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: 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 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 utendørs

### Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 22: 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 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## 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
**Adresse:** Tjennaveien 30, 4900 Tvedestrand
**Telefon:** +47 94148921

Utskriftsdato: 21.07.2026

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 4213 | **Gårdsnr.** | 87 | **Bruksnr.** | 17 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Reinsfjellveien 173, 4904 TVEDESTRAND | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **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** 37 281 $m^2$<br>**Arealbruk** Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende |

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

Dato: 23.07.2026

# MEGLEROPPLYSNINGER

## 2000 Restanser og legalpant

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr: | **87** | Bnr: | **17** | Fnr: | | Snr: | |
| Adresse: | **Reinsfjellveien 173, 4904 TVEDESTRAND** | | | | | | |

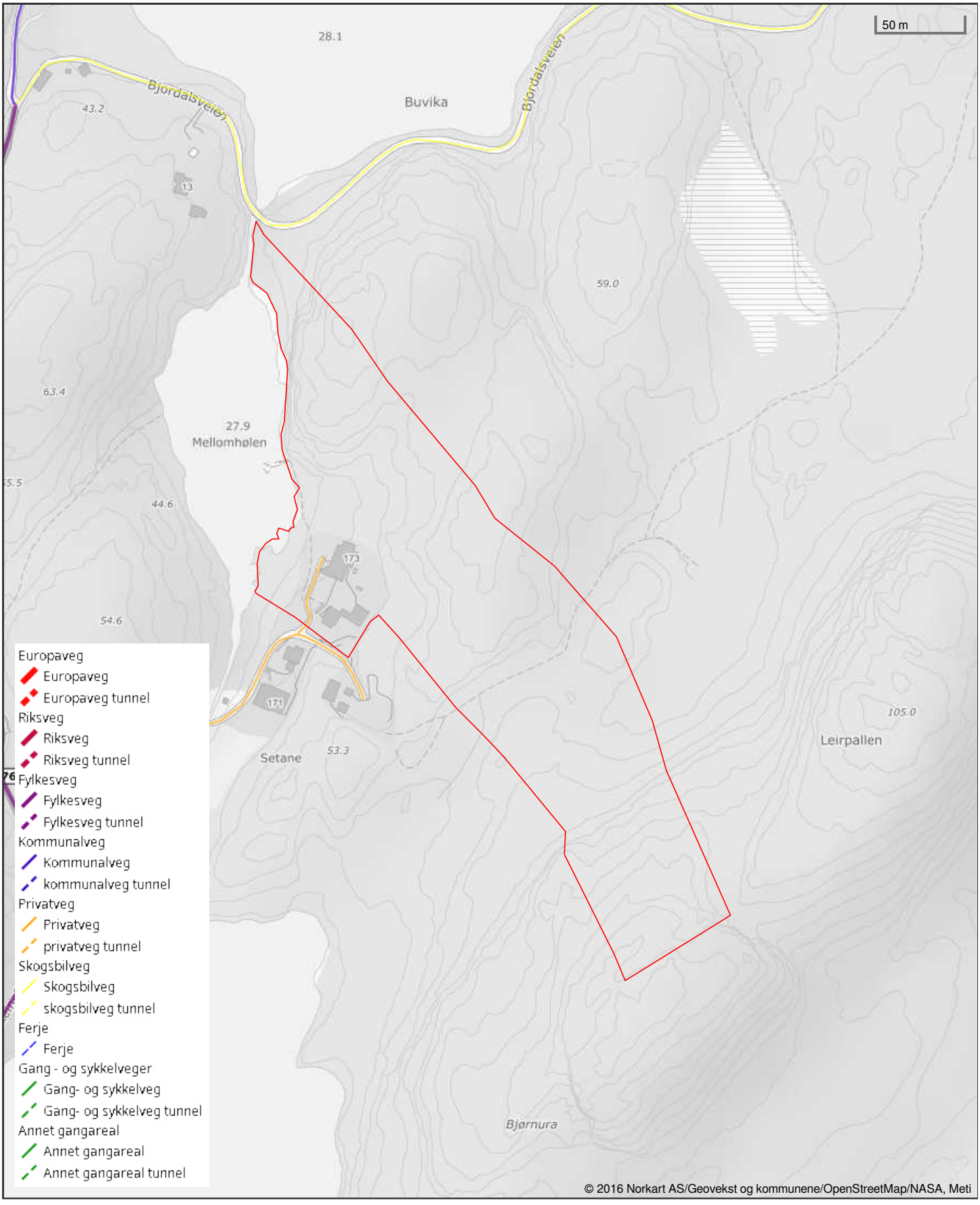
### Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

☐ **Restanser:**

Utskriftsdato: 21.07.2026

# Vegstatuskart for eiendom 4213 - 87/17//




*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.*

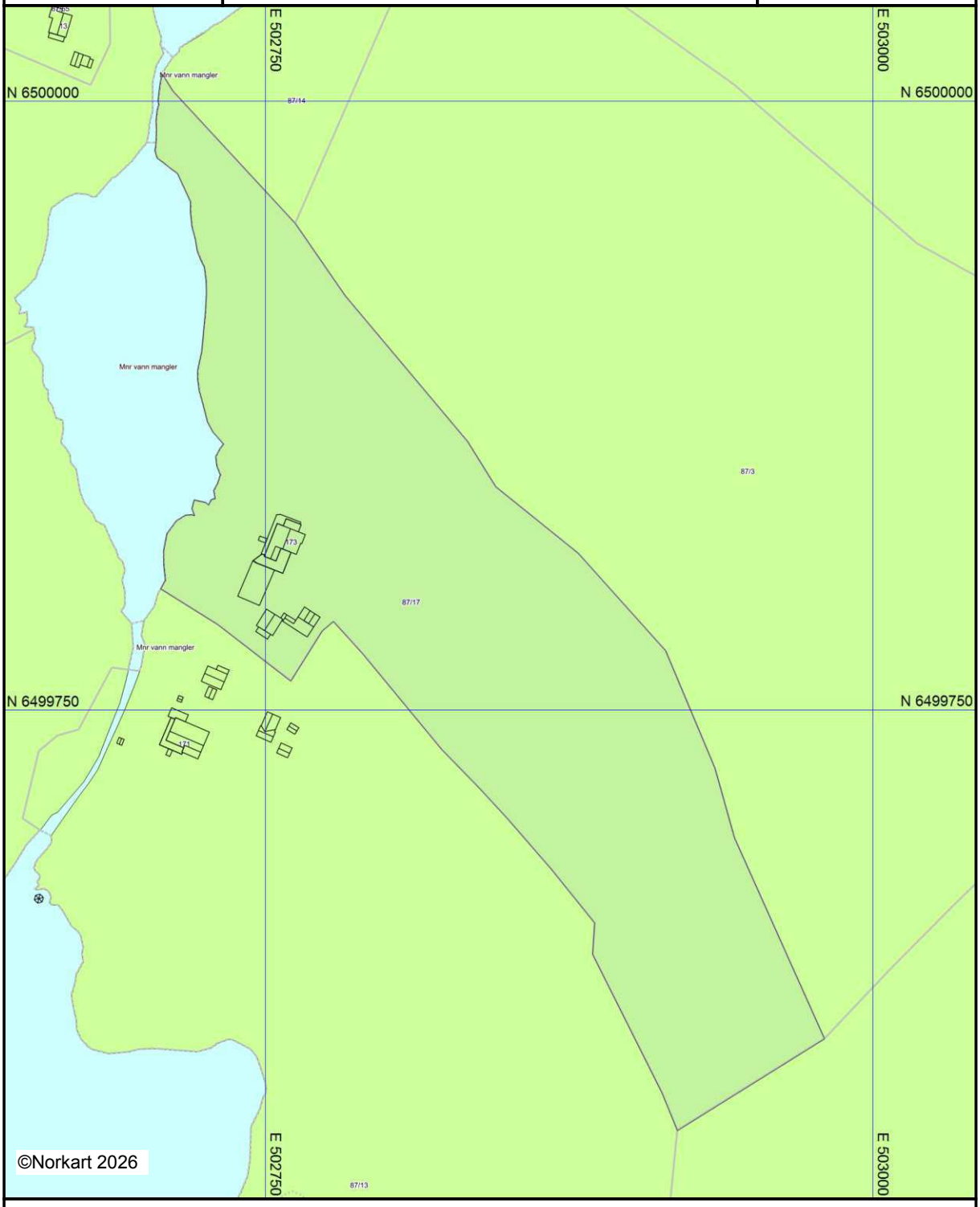
Tvedestrand kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 87/17
Adresse: Reinsfjellveien 173
Utskriftsdato: 21.07.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32

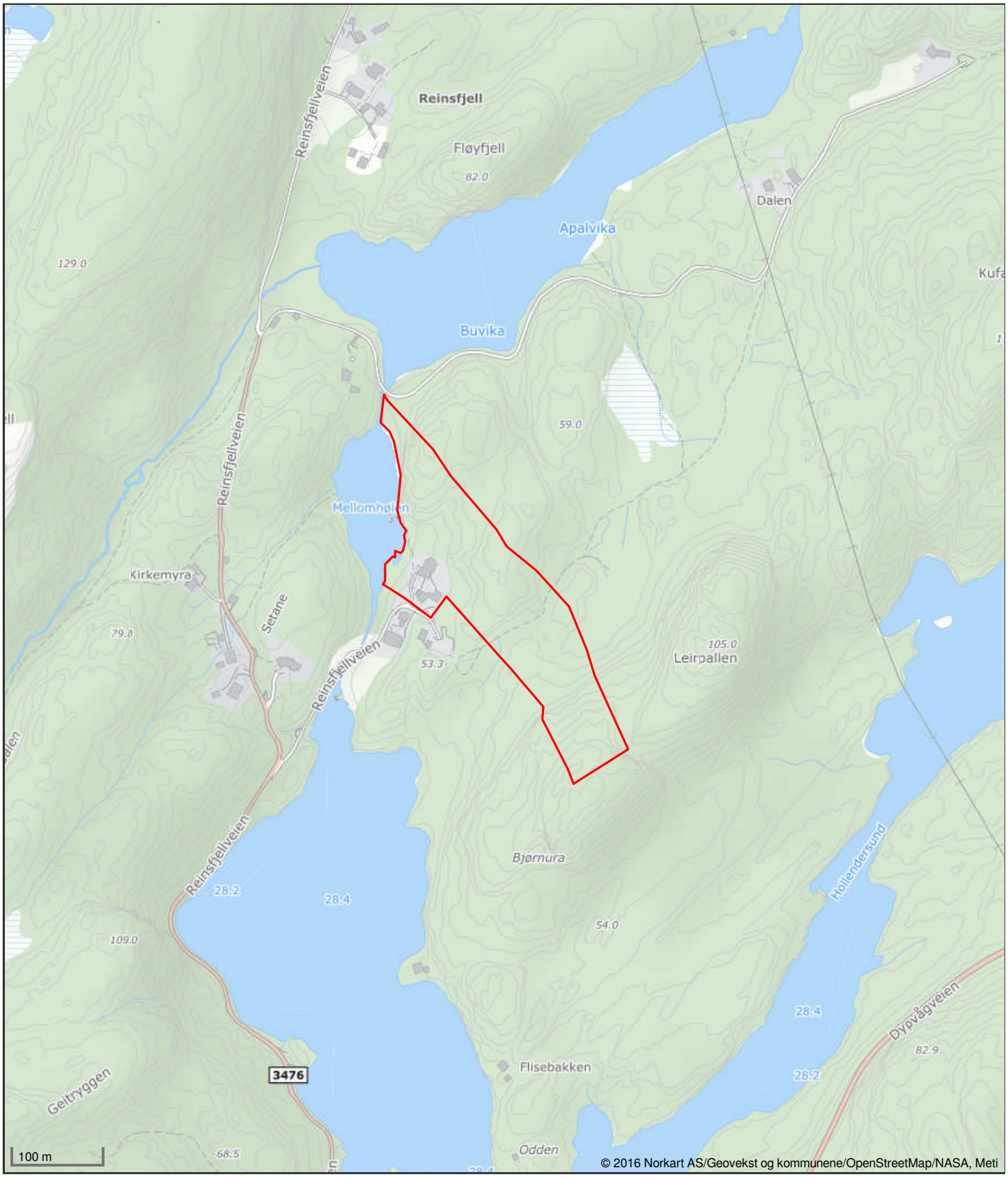



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

**Tegnforklaring**

Utskriftsdato: 21.07.2026

# Oversiktskart for eiendom 4213 - 87/17//




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

Dato: 21.07.2026

# MEGLEROPPLYSNINGER

## 1000 Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

| Gnr: | **87** | Bnr: | **17** | Fnr: | | Snr: | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Reinsfjellveien 173, 4904 TVEDESTRAND** | | | | | | |

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen.

## OPPLYSNINGSSKRIV

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

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

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

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

| | |
|---|---|
| fremskaffe relevant tilstandsrapport til bruk ved omsetning av eiendommen.<br><br>For tillatelser gitt i medhold av meldingsordningen (mindre tiltak uten ansvarsrett) har ikke loven krav om ferdigattest. Slik attest skal heller ikke utstedes nå. Dette gjelder tillatelser til mindre tiltak på boligeiendom som mindre tilbygg og garasjer mv. (pbl 85 § 86a) i perioden før 01.07.2010.<br><br>Det forekommer også at det mangler vedtak, tegninger og andre relevante opplysninger som kan konstatere at tiltaket er omsøkt og godkjent av kommunen. I hovedsak gjelder dette eldre bebyggelse som er oppført før den landsdekkende bygningsloven av 1965 trådte i kraft. Før 1965 var det for Tvedestrand ikke vedtatt alminnelig søknadsplikt for byggetiltak. I de fleste saker påregnes tiltak oppført før ikrafttredelsen av -65-loven som lovlig oppført. | |

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

Dato: 21.07.2026

# MEGLEROPPLYSNINGER

## Byggetegninger

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr: | **87** | Bnr: | **17** | Fnr: | | Snr: | |
| Adresse: | **Reinsfjellveien 173, 4904 TVEDESTRAND** | | | | | | |

| | |
|---|---|
| Det foreligger ingen historisk målebrev i våre arkiver. | ☒ |

Tvedestrand kommune

# Ledningskart

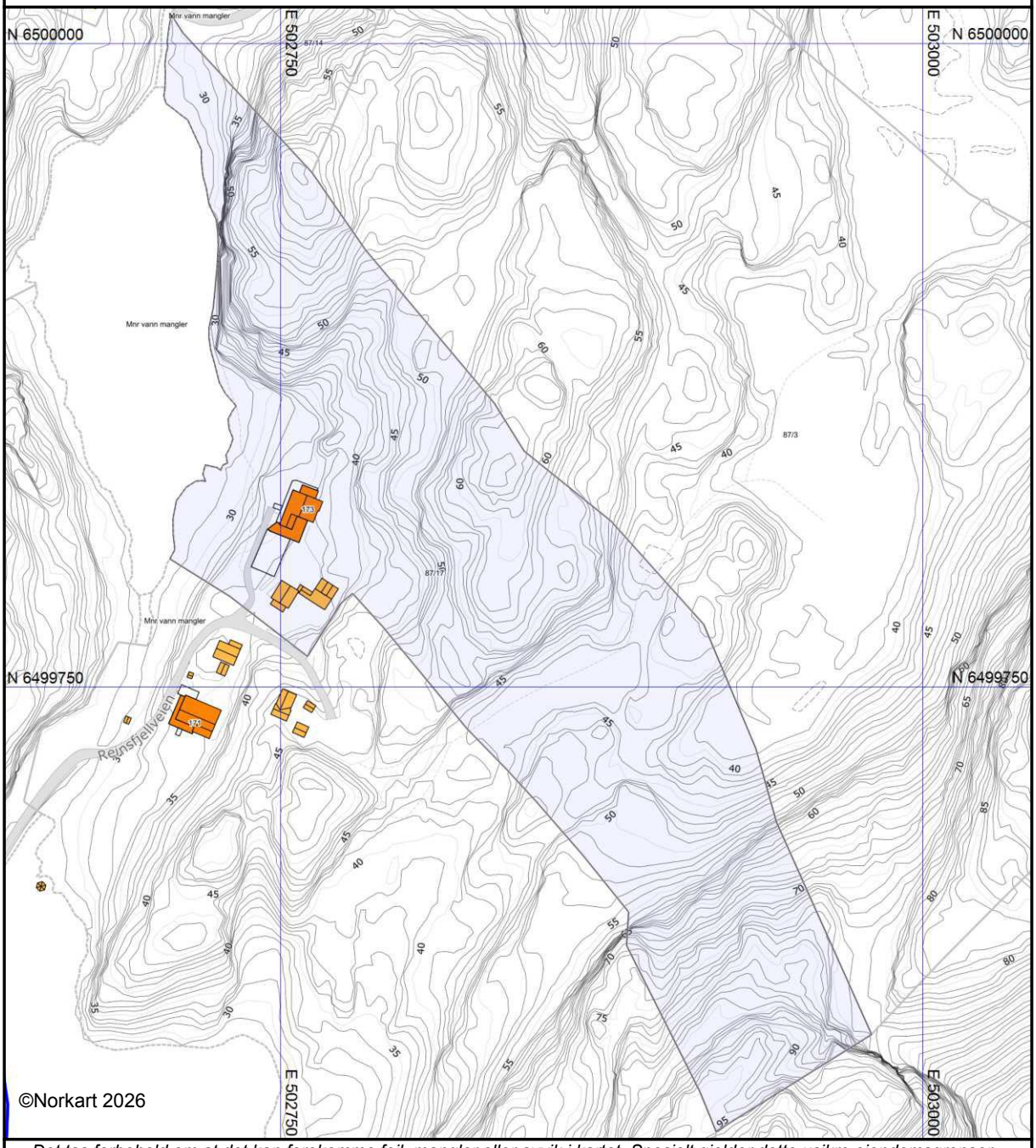
Eiendom: 87/17
Adresse: Reinsfjellveien 173
Dato: 21.07.2026
Målestokk: 1:2500

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.*

Ordre: **95958**

Eiendom: **4213-87/17/0**
Reinsfjellveien 173
4904

# K42130900 Godkjente bygningstegninger

LINADEMKO@GMAIL.COM, 21.07.2026 14:49:

**Oppdateres**
oppdateres

LINADEMKO@GMAIL.COM, 21.07.2026 15:41:

**Oppdateres**
oppdateres

# 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:**
Reinsfjellveien 173, 4904 Tvedestrand
Gnr. 87, Bnr. 17, Tvedestrand kommune.

**Oppdragsnummer:**
307260120


**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.

---