



DOKUMENT- VEDLEGG

Ågerøyveien 31, 4770 Høvåg



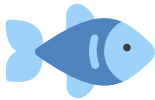
SØRMEGLEREN

sormegleren.no

Ågerøyveien 31

Avstand til sjø

100 m



Offentlig transport

✈	Kristiansand Kjevik	14.3 km
🚏	Sekkebekk/Øfa	6.5 km
Totalt 7 ulike linjer		
🚏	Gaupemyr fv. 420	10.2 km
Totalt 6 ulike linjer		
🚉	Kristiansand stasjon	19.7 km
Linje F5		
🚉	Kristiansand stasjon	19.7 km
Linje F5		

Avstand til byer

Lillesand	8 km
Kristiansand	19.3 km
Arendal	40.4 km
Stavanger	173.3 km
Oslo	236.9 km
Bergen	298.4 km

Ladepunkt for el-bil

🚗	Lillesand	5.8 km
🚗	Lillesand Supercharger	5.8 km

Havner i området

- Brekkestø Landhandel
Drivstoff, matvarer



Aktiviteter

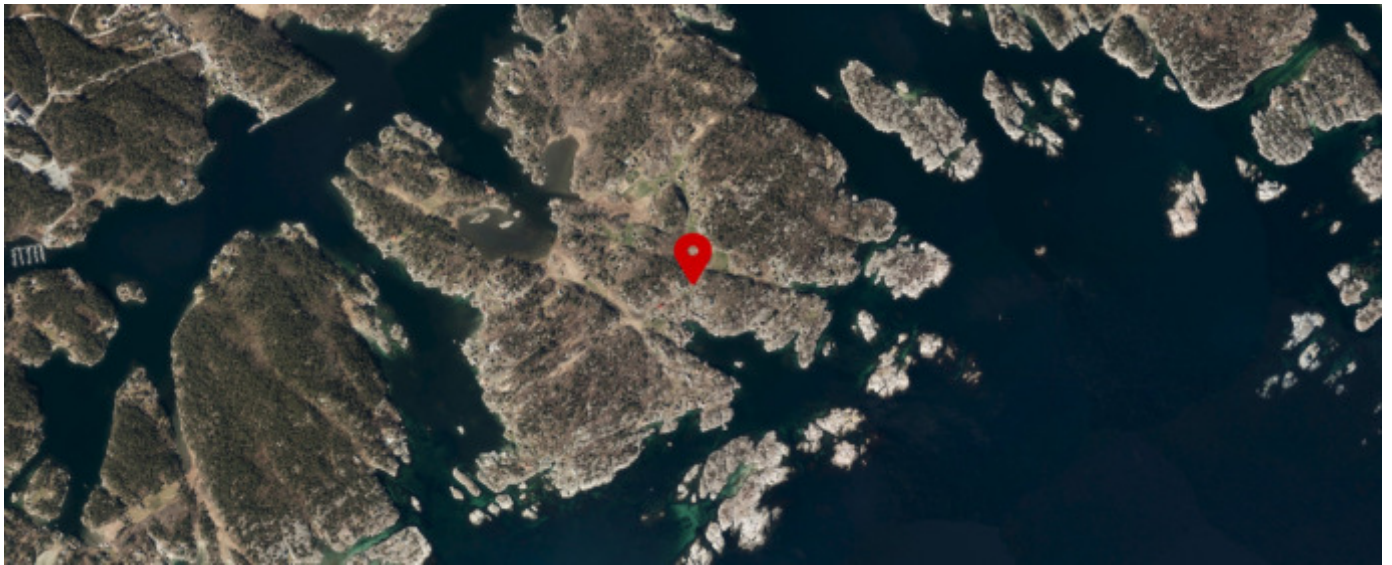
Saltvik - Justøy	4.7 km
Lillesand Skatepark	6.8 km
Julebauen - Sandsnes	7.3 km
Arken Kulturhus	8 km
Lillesand kino	8.1 km
Skottevig Skjærgårdspark	8.3 km
SørKart (gokart)	9.1 km
Tingsaker badeplass	9.1 km

Sport

⚽	Høvåg skole	6.1 km
Ballspill, fotball, sandvolleyball		
⚽	Ørnefjell balløkke/basketballbane	6.4 km
Ballspill		
🏊	SKY Fitness Lillesand	5.9 km
🏊	Fresh Fitness Lillesand	9.5 km

Dagligvare

Matkroken Indre Årsnes	6.2 km
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	
Kiwi Borkedalen	6.9 km
PostNord	



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeigleren Øst, avd. Lund kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
2 ☒ Kjøleskap / kombiskap ☒ Fryseskap / -boks ☒ Komfyr/stekeovn/koketopp
☒ Oppvaskmaskin ☒ Annet: Vaskemaskin og mikro
2. Heldekningstepper følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persiennor og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. Lyskilder som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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 og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. Postkasse medfølger.

..forts. neste side

Bente Halansen
Selgers initialer

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. Fastmontert vegglander/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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Eiendommen selges med møbler og inventar
slik den fremstår på visning. Personlige eiendeler
og ting med afeksjonsverdi vil bli fjernet.

Kr. oand 15/6-23

Sted/dato

Bente Timenes Johansen

Selgers signatur

Selgers signatur

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Sørmejlere avd. Lund

Oppdragsnr.

13-23-0068

Adresse

Ågerøyveien 31

Postnr.

4770

Sted

Hovåg

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?

1998

Hvor lenge har du bodd i boligen?

____ År ____ Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Storebrand

Polise/avtalenr.

8260997

Selger 1 Fornavn

Bente Timenes

Etternavn

Johansen

Selger 2 Fornavn

Etternavn

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Liten lekkasje fra tak på bad for ca 4 år siden. Utbedret

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nytt bad installert 2002 med privat rensesanlegg. Tilkoblet off. avløp ca 2010

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

2002 og 2010

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.5 Er forholdet byggemeldt? ☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:



Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Ny pipe installert i 2003.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skjeve gulv. Sprekk i grunnmur

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mus forekommer i kjøkkenunderskap. Bekjemper m/felle.

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Liten lekkasje tak på bad. Utbedret

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tak skiftet 1999. Sultakplater, D-papp, lekter, eløyker og gamle takstein

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

Egeninnsats og snekkerkyndig

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

Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lillesand Elektro i bod (Pumpeskap/Sikringsskap)

El. install utført av eier med godkjenning av El. tilsynet

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

Lillesand Elektro/Lillesand VVS

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

304

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

*Ellen Aanesen, nabohytta har bygget liten plattform ca 20m² på vår eiendom i grense
Er verken synlig eller til sjenanse*

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

BOF.

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 21/6-23

Sted Kr. sand S

Signatur selger 1:

Berit Johansen

Signatur selger 2:

Initialer selger:

Bf

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Ågerøyveien 31, 4770 HØVÅG

LILLESAND kommune

gnr. 103, bnr. 224

Areal (BRA): Fritidsbolig 122 m², Anneks/sjøbu 38 m²



Befaringsdato: 19.06.2023

Rapportdato: 22.06.2023

Oppdragsnr.: 13333-2498

Referansenummer: LZ4850

Autorisert foretak: M2 Takst AS



Gyldig rapport
22.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Andreas Natvig
Uavhengig Takstingeniør
post@m2takst.no
454 77 777

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig bygget ca 1864, dagens eiere har eid siden 1998.
Flott innholdsrik eiendom med mange gode kvaliteter.
Medfølgende brygge og sjøbu.

Boligen fremstår hovedsaklig i normal teknisk stand utfra alder men merknader kommentert. Det er nevnt punkter som krever vedlikehold, emn også avvik som ikke krveer utbedring da det ansees som en del av boligens alder og sjarm.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

Enkelte avvik i rapport som er gitt tg2/tg3 er avvik som sannsynligvis har vært slik siden byggeår/lenge uten at dette har hatt store konsekvenser. Vedlikehold/utbedringer anbefales dog på generelt grunnlag.

Boligen er vurdert utfra byggeår og hva er normal bruks og alders-slitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport da det er normalt utfra alder og tidens tann.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 etasje	104	104	0
Loft	18	18	0
Sum	122	122	0
Anneks/sjøbu			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Anneks/bod	14	0	14
Anneks	9	9	0
Sjøbu	15	0	15
Sum	38	9	29

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

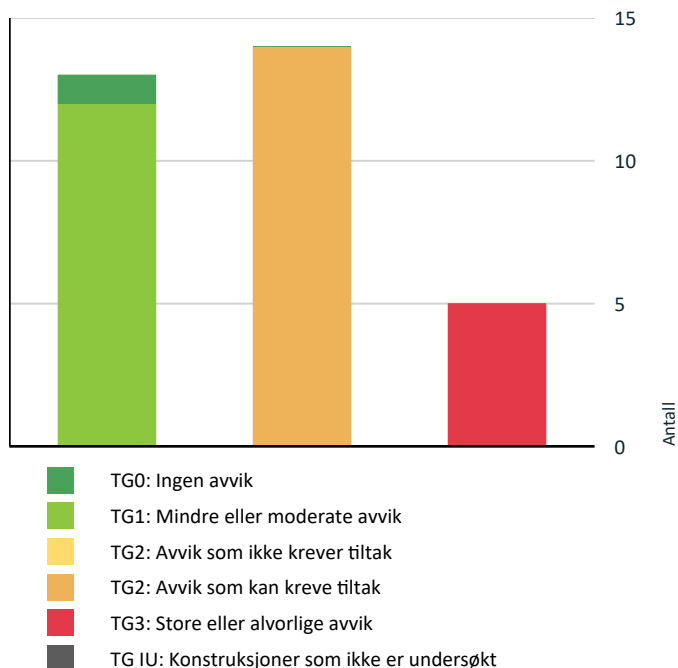
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Foreligger ikke tegning på det ene annekset, men det finnes på situasjonskart. Det andre anneks er utvidet noe med takoverbygg etc. Finnes ellers ingen tegninger av hovedhus.

[Gå til side](#)

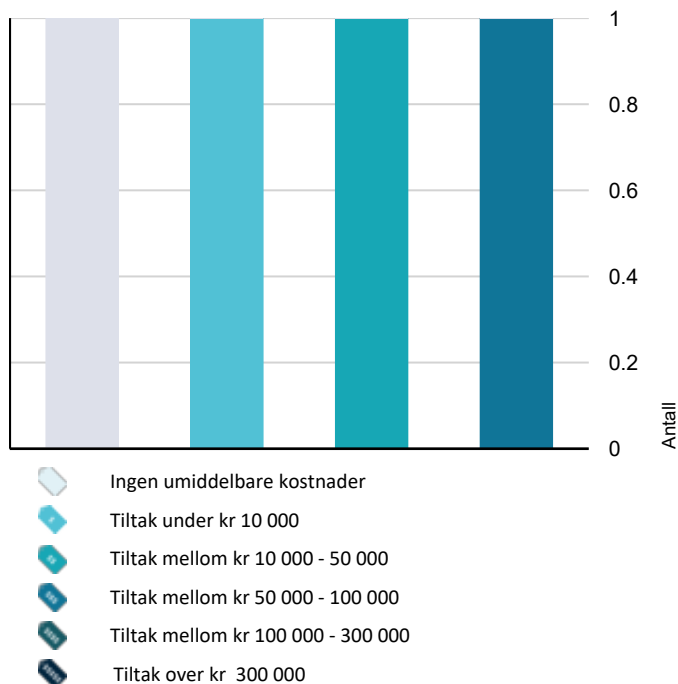
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruksslitasje.

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår.

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Eldre konstruksjoner, skjevheter, mindre bæreevne mm må forventes og er normalt. Generelt lite lufting av konstruksjoner.

Det er synlige tegn til aktivitet borebille.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

De grønne dørene har råte nedre del og er modne for utskifting.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er stedvis vesentlig nivåforskjell på gulvflater. Mindre avvik oppe, men målt ca 7cm nede stikkmessig kontrollert sted ved spisestue. Inn til kjøkken er det en bygget forhøyning i gulv, ellers er det mer sig i bjelkelag mm som er årsak.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

NorskStandard gir en tg3 når det er feil fall i rommet, selv om dette har liten betydning i det daglige. Det er belegg på gulv med gode oppkanter mot vegger. Ved evt lekkasje så vil vann kunne ledes mot vaskemaskin.



Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ingen ventilasjon. NorskStandard gir tg3 når det ikke er lufting i våtrom.



Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Gjenbrukte eldre teglstein. Disse kan knekke og har en redusert kvalitet sammenlignet med dagens standard.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel. Vinkel er ukjent. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kun rekkverk en side på de øvre trappene. Den nedre delen har litt langt spenn mellom bæring, noe svikt ved gange.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Mangler ubrennbar flate foran peisinnstas i spisestue og noe liten foran vedovn i stue.



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Krypkjeller er en eldre byggeskikk som har stort skadepotensiale pga fukt/kondens, som videre fører til potensiell skadedyr/sopp/fukt/råte skader. Det anbefales generelt å holde å under godt jevnlig oppsyn.

Redusert tilgang/lav høyde, ytterligere jevnlig kontroll anbefales generelt.

I den ene delen spesielt er det jordmasser på grunnen, det bør etableres plast for å hindre fordampning av fukt. Det ble utført fuktmåling i treverk ved den ene døren med noe forhøyet utslag.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kun håndløper en side, dagens forskrifter tilsier det skal være på begge sider.

Mangler noe belistning oppe rundt trapp.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Varierende årgang dører. De fleste eldre med redusert funksjon da de tar i karm og dørsvill. For optimal funksjon så må dørene byttes men man ødelegger da endel av boligens sjarm.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringskap plassert i soverom og har automatsikringer.



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

Sammendrag av boligens tilstand



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Lite fall bort fra bolig. Noe fall mot eiendom på baksiden.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1864

Kommentar
Ref eiendomsverdi

Anvendelse
Eiers fritidsbolig

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Undertrekking av asfaltpapp og sutaksplater ifølge eier. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av yttertekking, dette er ikke utført.

Yttetrekking teglstein.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må forventes.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Gjenbrukte eldre teglstein. Disse kan knekke og har en redusert kvalitet sammenlignet med dagens standard.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

TG 2

Vannbord og vindski av tre.

Pipe beslått. Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt.

Takrenner og nedløp i stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/opsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende.

Ingen sikring for snølast/is fra tak er montert.

Normalt oppsyn og vedlikehold påregnes, samt utskiftninger etter estimerte levetider.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel. Vinkel er ukjent. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke.

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

TG 1

Trekonstruksjon med trekledning. Lufting og museband bak kledning stikkmessig kontrollert sted. Ikke observert åpenbare avvik som råte liknende, men stedvis litt malingflass. Normalt oppsyn og vedlikehold.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 3

Trekonstruksjon.



De lyse punktene under takbjelker er tegn på aktivitet borrebille.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre konstruksjoner, skjevheter, mindre bæreevne mm må forventes og er normalt. Generelt lite lufting av konstruksjoner.

Det er synlige tegn til aktivitet borebille.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak borrebille må utføres. Anticimex liknende.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takvindu

TG 1

Trevindu med isolerglass. Funksjon OK. Litt malingflass i nedre karm, ikke unormalt. Jevnlig oppsyn av takvinduer, utv beslag mm anbefales på generelt grunnlag, da takvinduer er vesentlig mer utsatt for vær og vind enn vanlige vinduer, og er utsatt punkt for lekkasjer mm.



Vinduer

TG 1

Trevinduer med isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

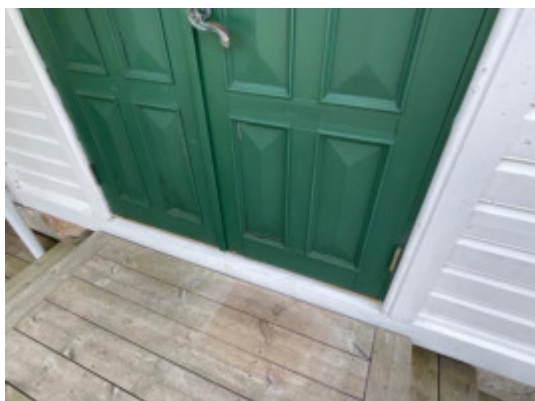
Tilstandsrapport

Dører

TG 3

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

- inngangsdør, tredør.
- inngangsdør ved bad, tredør. Nyere årgang 2013. Funksjon OK.
- inngangsdør ved kjøkken, tredør. Funksjon OK.
- inngangsdør, tredør.



Enklere eldre dører til krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De grønne dørene har råte nedre del og er modne for utskiftning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

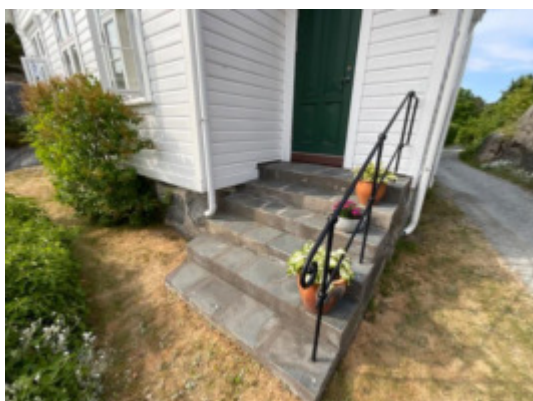
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje. Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.



Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 2



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kun rekkverk en side på de øvre trappene. Den nedre delen har litt langt spenn mellom bæring, noe svikt ved gange.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk/håndløper begge sider må vurderes. Nedre trapp også.

INNENDIG

Overflater

TG 1

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskille i tre.



Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er stedvis vesentlig nivåforskjell på gulvflater. Mindre avvik oppe, men målt ca 7cm nede stikkmessig kontrollert sted ved spisestue. Inn til kjøkken er det en bygget forhøyning i gulv, ellers er det mer sig i bjelkelag mm som er årsak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nivåforskjellene er såpass store at dette er ikke noe man må eller på enkelt vis kan utbedre, men noe som man heller må see på som endel av boligens sjarme.

Tilstandsrapport

Radon

TG 2

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskrifter 2010 og sådan ikke et krav.

Ihht byggeår skal boligen være utført med radonsperre. Det er fremlagt ferdigattest og det forutsettes at utførende entreprenør har kvalitetssikret dette på bakgrunn av anmodning ferdigattest.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales generelt å gjennomføre radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Elementpipe. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Peisinnatts i spisestue og vedovn i stue.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.



Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbar materiale er for liten.

Mangler ubrennbar flate foran peisinnatts i spisestue og noe liten foran vedovn i stue.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbar materiale må lages.

Oppsyn utfra alder.

Krypkjeller

TG 2

Det er krypkjeller under boligen.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypkjeller er en eldre byggeskikk som har stort skadepotensiale pga fukt/kondens, som videre fører til potensiell skadedyr/sopp/fukt/råte skader. Det anbefales generelt å holde å under godt jevnlig oppsyn.

Redusert tilgang/lav høyde, ytterligere jevnlig kontroll anbefales generelt.

I den ene delen spesielt er det jordmasser på grunnen, det bør etableres plast for å hindre fordampning av fukt. Det ble utført fuktmåling i treverk ved den ene døren med noe forhøyet utslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

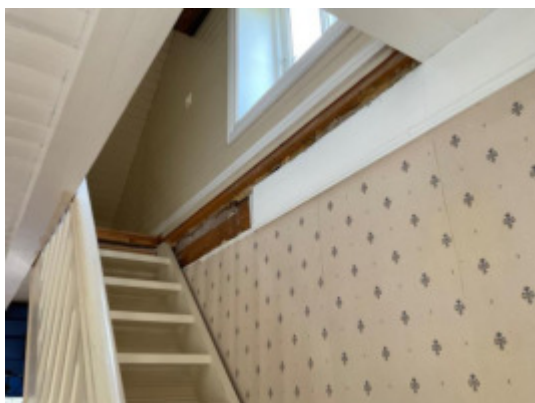
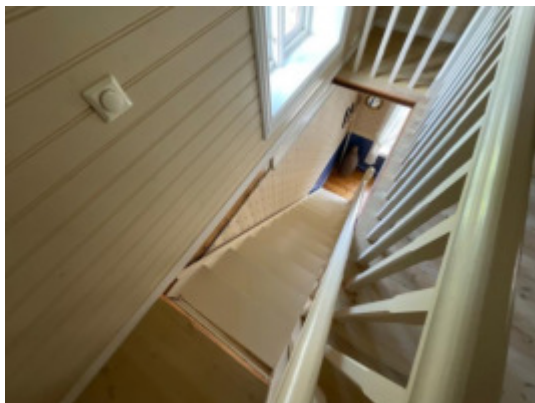
Ytterligere jevnlig kontroll, vedlikehold kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

1 TG 2

Tretrapp.



Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kun håndløper en side, dagens forskrifter tilsier det skal være på begge sider.

Mangler noe belistning oppe rundt trapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper begge sider anbefales generelt.

Innvendige dører

1 TG 2

Tredører.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varierende årgang dører. De fleste eldre med redusert funksjon da de tar i karm og dørsvill. For optimal funksjon så må dørene byttes men man ødelegger da endel av boligens sjarm.

Konsekvens/tiltak

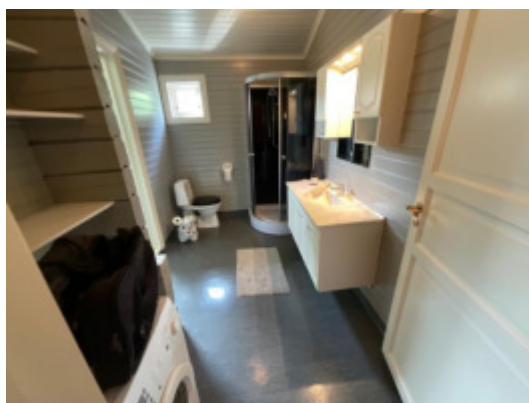
- Tiltak:

Fungerer med avviket.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell



Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Trepanel og laftet vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn ved bruk.

Overflater Gulv

TG 3

Belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

NorskStandard gir en tg3 når det er feil fall i rommet, selv om dette har liten betydning i det daglige. Det er belegg på gulv med gode oppkanter mot vegger. Ved evt lekkasje så vil vann kunne ledes mot vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket, oppsyn ved bruk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Belegg som membranløsning. Klemmt i sluk.



Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Wc, innredning, opplegg vaskemaskin og dusjkabinett. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Ventilasjon

TG 3

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen ventilasjon. NorskStandard gir tg3 når det ikke er lufting i våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

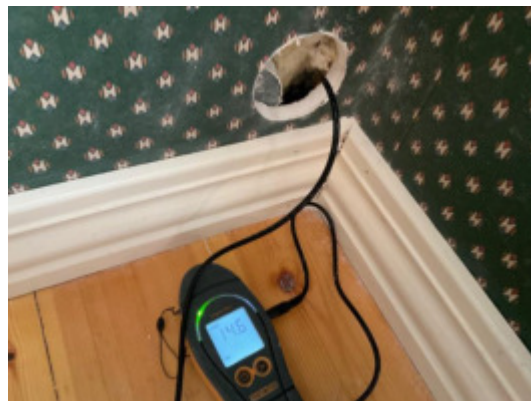
Lufting anbefales.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Furugulv. Innredning fra 1999 ca. Malte trefronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandedbatteri liknende er ca 15 år.

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.



Avtrekk

TG 1

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år.

Stoppekran plassert i krypkjeller.



Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Varmekabler

TG 1

Vindfang og bad. Ikke funksjonstestet.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder plassert i kjøkken og fra 2001 ca ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

Elektrisk anlegg

TG 2

Tilstandsrapport

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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sikringskap plassert i soverom og har automatsikringer.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
1999 ca.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Egeninnsats men faglært, og Agder el energi kontrollert siden for ca 20 år siden.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Det gis en tg2 fordi det mangler dokumentasjon/historikk i skap. Det er ikke avdekket noen åpenbare tegn til avvik eller feil, men gis generelt tg2 ved slikt avvik.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført iht byggeårets normer, forskrifter og krav. Dengang lite krava, sig i fundamenter og grunn må forventes historisk.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravninger og langvarige målinger.

Drenering

TG 2

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppsyn. det å fullverdig utbedre drenering på en slik gammel bolig med gråsteinsmur ansees utfordrende.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

1 TG 2

Gråsteinsmur.



Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold

1 TG 2

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lite fall bort fra bolig. Noe fall mot eiendom på baksiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn.

Bygninger på eiendommen

Anneks/sjøbu



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Anneks er ifølge eier bygget nyere tid, begge isolerte.

Det ene er innredet til soverom. Trevindu med isolerglass. fra 2003. Lufting og museband bak kledning stikkmessig kontrollert sted. Undertekking ukjent, yttertekking eldre teglstein. Tredør med isolerglass, funksjon OK.

Det andre er innredet til 2 boder. Den ene delen innredet med eldre kjøkkeninnredning.

Trevinduer med koblet glass. Automatsikringer, ingen kursoversikt. Bygget 2001 ifølge eier. Lufting og museband bak kledning stikkmessig kontrollert sted. Tredører med isolerglass, noe bruksslitasje. Terrassebord fremstår med normal bruks og værslitasje.

Sjøbu

Generelt enklere. Uisolert. Fjell bak sjøbu som kommer inn i øvre del, medfører vanninnsig ved nedbør. Trekledning, råte flere steder observert. Sig/skjevhet takbjelker. Trevindu med isolerglass, fra 1982. Tredør, funksjon OK, eldre. Skjevhet i gulv. Eldre vedovn med stålrørspise, litt rust på overflater. Undertekking ukjent, yttertekking eldre teglstein.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 etasje	104	104	0	Kjøkken , Spisestue , Soverom , Bad/vaskerom , Soverom 2, Stue , Gang , Vindfang	
Loft	18	18	0	Soverom	
Sum	122	122	0		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Foreligger ikke tegning på det ene annekset, men det finnes på situasjonskart. Det andre annekset er utvidet noe med takoverbygg etc. Finnes ellers ingen tegninger av hovedhus.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Pga midtsprosser så er ikke vinduene store nok til å tilfredsstille dagens krav til rømningsvinduer.

Anneks/sjøbu

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Anneks/bod	14	0	14		
Anneks	9	9	0		
Sjøbu	15	0	15		
Sum	38	9	29		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2023	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Bente Timenes Johanson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	103	224		0	2715.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ågerøyveien 31

Hjemmelshaver

Johanson Bente Timenes

Siste hjemmelsovergang

År

1998

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier			Ikke gjennomgått	0	Nei
Megler			Ikke gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	21.06.2023	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	4	Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

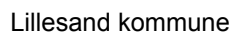
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LZ4850>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

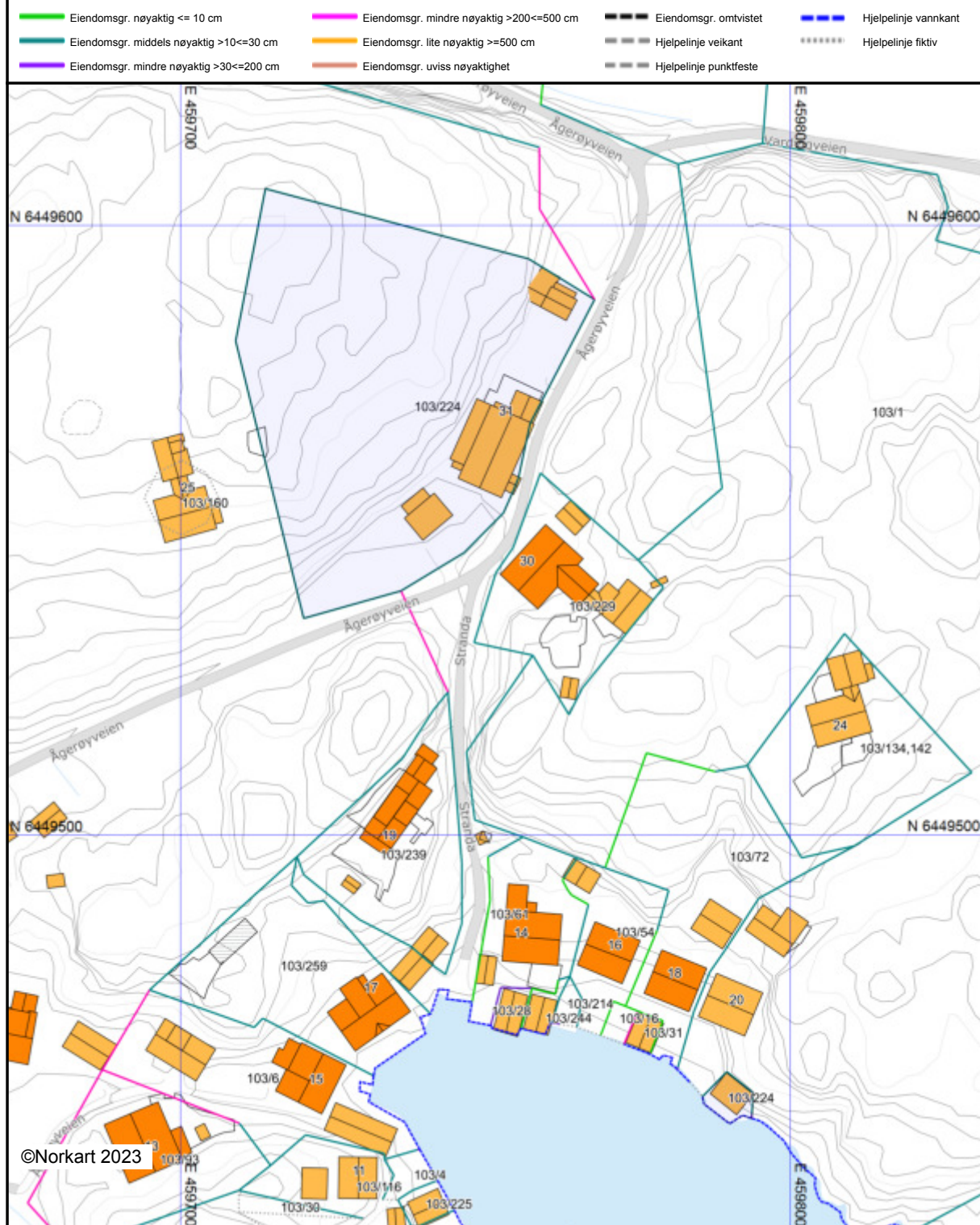


Grunnkart

Eiendom: 103/224
Adresse: Ågerøyveien 31
Dato: 16.06.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Oversiktskart for eiendom 4215 - 103/224//





Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillesand kommune

Kommunenr.	4215	Gårdsnr.	103	Bruksnr.	224	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ågerøyveien 31, 4770 HØVÅG								

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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner under arbeid

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2016002337
Navn	Kommuneplan for Lillesand kommune 2018 - 2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.12.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1164/bestemmelser%20til%20kommuneplanen.pdf
Delarealer	Delareal 2 001 m ²
	Arealbruk 5001 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi),Nåværende
	Delareal 1 050 m ²
	KPHensynsonenavn H350 KPFare Brann-/eksplosjonsfare
Delarealer	Delareal 671 m ²
	Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende
Delarealer	Delareal 43 m ²
	Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal	43 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20020001
Navn	Åkerøya
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.05.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/415/20020001.pdf
Delarealer	Delareal 671 m ²
	Formål Boliger
	Feltnavn B8
	Delareal 714 m ²
	Formål Bevaring av bygninger
	Delareal 2 001 m ²
	Formål Annet spesialområde
	Feltnavn KL2
	Utdyp. Kulturlandskap
	Delareal 43 m ²
	Formål Boliger
	Feltnavn B1, B3, B5

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (300 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 300 meter fra eiendommen.



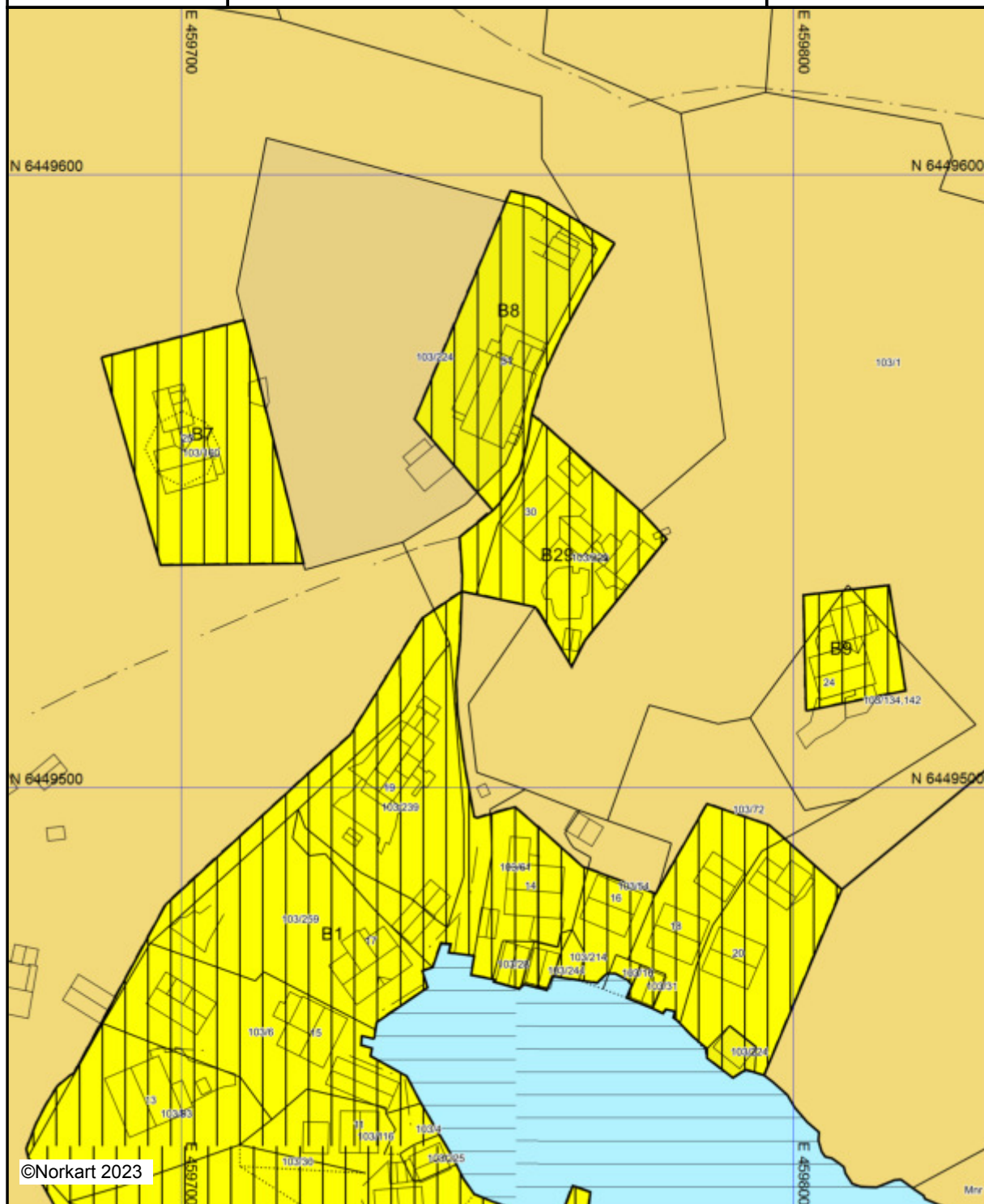
Lillesand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 103/224
Adresse: Ågerøyveien 31
Dato: 16.06.2023
Målestokk: 1:1000



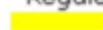
UTM-32



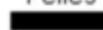
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for fritidsbebyggelse
-  Trafikkområde i sjø og vassdrag
-  Friområder
-  Annet friområde
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Naturvernområde (på land)
-  Naturvernområde i sjø og vassdrag
-  Annet spesialområde
-  Offentlig/Almennyttig
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert senterlinje
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



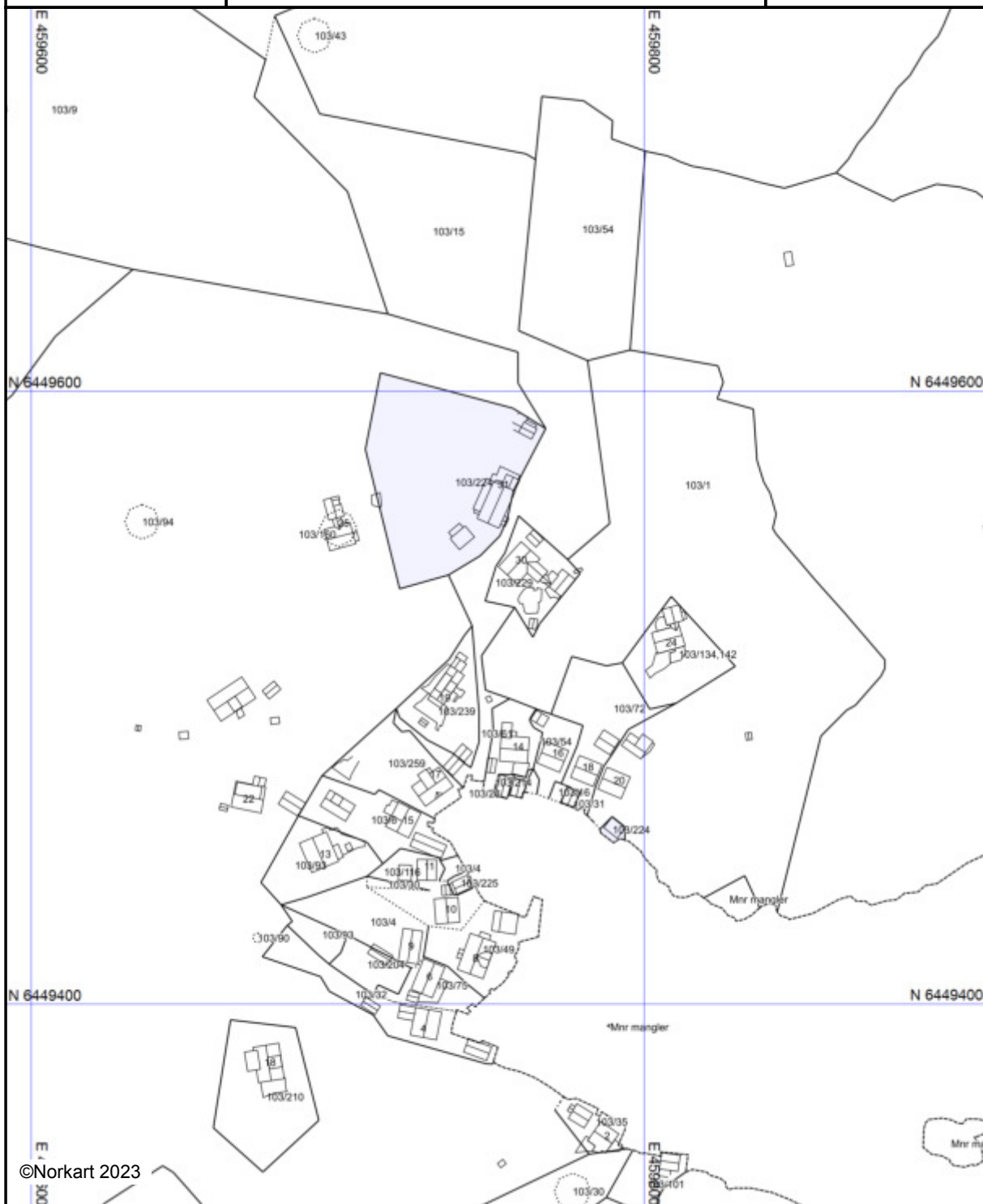
Lillesand kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 103/224
Adresse: Ågerøyveien 31
Dato: 16.06.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2023

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

| Abc | Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)



Planens begrensning

LILLESAND KOMMUNE

SIST REVIDERT 16.05.01

REGULERINGSPLAN FOR ÅKERØYA**REGULERINGSBESTEMMELSER****1 GENERELT**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innenfor planområdet skal arealet disponeres til følgende formål, overensstemmende med plan- og bygningslovens § 25:

1.1 Bygeområder:

B	boliger
H	hytter
A	allmennyttige bygninger

1.2 Trafikkområder:

Vei, sti, offentlig brygge
trafikkområde i sjø

1.3 Friområder:

FR	lekeplass, badeplass, skjærgårdspark, turvei
----	--

1.4 Fareområde:

høyspentlinje

1.5 Spesialområder:

KL	kulturlandskapsområde
LV	landskapsvernområde
NV	naturvernområde
	friluftsområde i sjø
	område for fiskebruk
	naturvernområde
R	fornminner

Privat brygge

1.6 Fellesareal:

felles brygge

2 FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Før utbygging av et byggeområde kan igangsettes, skal det for hele området, eller dersom kommunen samtykker, for deler av det foreligge godkjent bebyggelsesplan. Planen skal inneholde tomtegrenser, bygningers plassering, etasjetall, høyde og takform, interne veier, lekeplasser og andre friområder, samt øvrige fellesarealer og angi utnyttingsgrad.
- 2.2 Sammen med byggemelding skal det vedlegges et målsatt situasjonskart i M = 1:500 eller 1:1000 som i tillegg til bebyggelsen skal vise hvordan den ubebygde del av tomten skal planeres og utnyttes. På kartet skal det angis tomtegrenser, VA-ledninger, kabler, gjerder, forstøtningsmurer, adkomst, lagerareal og terrengmessig behandling med høydeangivelser. I byggemeldingen skal det redegjøres for hvordan adkomsten til parsellen er tenkt løst.
- 2.3 Tillatt tomteutnyttelse, samt utforming og plassering av bygninger og anlegg, herunder gesims- og sokkelhøyde, skal godkjennes av kommunen.
- 2.4 Det er ikke vist byggegrenser på planen. Plan- og bygningslovens og veglovens generelle avstandsbestemmelser gjelder.
- 2.5 Bygningene skal ha saltak eller avledede takformer. Mindre takoppbygg, arker o.l. kan tillates. Takvinkelen fastsettes av kommunen, som kan bestemme at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.
- 2.6 Kommunen skal, ved behandling av byggemeldinger, ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Kommunen kan bestemme utvendige farger på bygninger, herunder farge på tak. Ved fortetting med ny bebyggelse innenfor et eldre boligmiljø skal det tas spesielt hensyn til bygningsmiljøet og området's særpreg.
- 2.7 Det skal på egen tomt, i fellesareal eller på annen måte som kommunen kan godkjenne, avsettes og opparbeides tilstrekkelig plass for lek og for båt plass for eiendommens adkomst. Disse plassene skal være opparbeidet før området tas i bruk. I tillegg kreves det at eiendommen har evigvarende tinglyst bruksrett på to parkeringsplasser samt evigvarende og tinglyst rett til båt plass. Begge deler på egnede steder på landsiden. Ovennevnte rettigheter skal være tinglyst før byggearbeidene starter, og for øvrig skal kravene i dette punktet være innfridd før området tas i bruk.
- 2.8 Spillvann fra all ny bebyggelse må være tilknyttet godkjent utslippsanordning.
- 2.9 Ubebygde deler av tomtene skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Vegetasjon, steingjerder o.l. som etter kommunens skjønn har verdi som miljøfaktor eller på annen måte skal bevares. Kommunen kan kreve fjernet busker, trær og innretninger som kan være sjenerende for naboer eller til ulempe for alminnelig ferdsel.
- 2.10 Søppelspann, avfallscontainere, tomemballasje, tørkestativ, m.v. skal plasseres og utendørslagring finne sted på en slik måte at det etter kommunens skjønn ikke virker skjemmende for omgivelsene. Ved byggemeldinger skal det i situasjonsplanen som følger, gjøres rede for slike innretninger og tiltak.
- 2.11 Kommunen kan kreve at veier, gjerder, porter, terrasser, trapper, rekkverk, forstøtningsmurer, brygger, steingjerder, osv. skal bevares eller tilbakeføres til opprinnelig utseende.
- 2.12 Veilys og utendørs armaturer på bygninger skal tilpasses området's miljø og samstemmes så langt det lar seg gjøre.
- 2.13 Nye kabler for strømforsyning, telefon og lignende skal være jordkabelanlegg.
- 2.14 Tiltak som berører sjøbunnen, må ikke finne sted uten at uttalelse er innhentet fra vedkommende forvaltningsmyndighet. Mudring og dumping krever tillatelse fra Fylkesmannen, havnemyndighetene og kulturminnemyndighetene, jfr. Forskrift om mudring og dumping i sjø og vassdrag, lov om havner og farvann.

- 2.15 Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler i strid med reguleringsplan og -bestemmelser.
- 2.16 På boligeiendom og landbrukseiendom tillates ikke bruksendring av bolig eller andre bygninger til fritidsformål.

3 BOLIGOMRÅDER, B16B, B23, B26 OG B27

- 3.1 Områdene skal benyttes til frittliggende bolighus med tilhørende uthus.
- 3.2 Bygningene kan oppføres i inntil 2 etasjeplan. Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m. Der terrenget etter kommunens skjønn er slik at det er naturlig med underetasje, kan kommunen i tillegg godkjenne inntil ett underetasjeplan. Gesimshøyden skal i tilfelle ikke overstige 7,5 m.
- 3.3 Kommunen kan tillate at det i tilknytning til bolig innredes mindre lokaler for håndverk, service- eller annen næringsvirksomhet dersom dette etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse for omgivelsene.
- 3.4 På boligeiendommer som grenser ned til sjøen, tillates det bygget 1 sjøbod pr. bolig på egen grunn fortrinnsvis i tilknytning til eksisterende bebyggelse, dersom området etter kommunenes skjønn egner seg til dette formålet.
- 3.5 Før område B26 og B27 kan bygges ut skal det foreligge bebyggelsesplan som i tillegg til byggeområder for bolig tar med friområdet F4 og felles og offentlig brygge i Halsebukta. Det skal sikres atkomst for bakenforliggende boliger til fellesområde langs sjøen. Ved plassering og utforming av boliger må det sikres at landskapets silhuettvirkning opprettholdes på en god måte.

4 HYTTEOMRÅDER, H1 – H14

- 4.1 Områdene skal benyttes til fritidshus med tilhørende uthus. Bebyggelsen skal være frittliggende. Bebygget areal (BYA) på hver enkelt tomt skal vises i bebyggelsesplan, jfr. pkt. 2.1.
- 4.2 Det er ikke tillatt å føre opp nye bygninger i hytteområdene. I tråd med vedtatte retningslinjer for fritidsbebyggelse i Lillesand kommune, kan det gis tillatelse til mindre utvidelse av bestående hytter. Det tillates ikke bygging av brygger og båtbu/sjøbod.

5 OMRÅDE FOR ALLMENNYTTIG BEBYGGELSE, A1

- 5.1 Området skal benyttes til bedehus og forsamlingslokale.
- 5.2 Tillatt tomteutnyttelse, etasjetall og mønehøyde fastsettes av kommunen.

6 OMRÅDER FOR OFFENTLIGE TRAFIKKFORMÅL

- 6.1 Områdene skal benyttes til veier og stier, brygger og trafikkområder i sjøen som vist på planen.
- 6.2 Områder for offentlige trafikkformål merkes.

7 FRIOMRÅDER FR1 – FR6

- 7.1 Områdene skal benyttes til friområder, herunder blant annet skjærgårdspark, badeplass, lekeplass og ballplass.
- 7.2 Område FR6 skal benyttes til badeplass med tilhørende bakland. Det skal legges til rette for adkomst med båt.
- 7.3 I område FR3 skal en 20 m bred sone langs sjøen være fri for tilrettelegging på grunn av høy naturfaglig verdi. Dette vil ikke være til hinder for allmenn ferdsel.
- 7.4 Tinglyst privat båt- og bryggeplass opprettholdes i område FR1.

8 KULTURLANDSKAPSOMRÅDE KL1

- 8.1 Innenfor kulturlandskapsområdet skal natur- og kulturmark holdes i hevd. Oppføring av bygninger, graving og fylling, fjerning av særpreget vegetasjon, røyser og steingjerder o.l. som ikke er i tråd med reguleringsformålet er ikke tillatt. Områdene kan som tidligere nyttes som beite og jordbruksdrift innefor disse rammer. Nødvendig redskapshus for drift av kulturlandskapet tillates dersom dette vurderes nødvendig av landbruksfaglige grunner.
- 8.2 Kommunen kan utarbeide nærmere retningslinjer for restaurering, bruk og skjøtsel av kulturlandskapsområdet.

9 KULTURLANDSKAPSOMRÅDE KL2

- 9.1 Endrings-, bygge- og rivningssaker som vil være med på å endre kulturlandskapet preg tillates ikke. Til støtte for behandling av endrings-, bygge- og rivningssaker kan kommunen, i samråd med kulturminnevernet i fylkeskommunen, vedta retningslinjer for praktisering av de enkelte punktene i reguleringsbestemmelsene.
- 9.2 Den bestående bebyggelsen i området tillates ikke revet. En skadet bygning, eller deler av den, kan nektes revet dersom det etter kommunens skjønn ikke anses som urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen.
- 9.3 Dersom et skadet bygg erstattes med nybygg, kan kommunen sette som vilkår at en eventuell ny bygning skal gjenoppføres på samme sted med samme kotehøyde på gulv, gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som på det opprinnelige bygg, og med samme eksteriør, dersom dette etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.
- 9.4 Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Kommunen kan ved utbedring, modernisering og ombygging kreve at fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utseende, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller områdets karakter. Ved utbedring, reparasjon eller evt. gjenoppføring skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng. Dersom ikke historisk dokumentasjon eller tradisjon sier noe annet, skal det ved omlegging av tak benyttes brent, rød, enkeltkrummet tegl. Glasert, svart tegl benyttes på bygninger der det er tradisjon for slik tekking. Ved utskifting av vinduer skal det benyttes vinduer av tre med glass i faste, gjennomgående sprosser med kittfals i ytre ramme.

- 9.5 Tilbygg, påbygg og underbygg, herunder også heving, senking eller endring av takplate, kan tillates når dette etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon. For fasadeutforming og materialbruk m.m. på tilbygg, påbygg og underbygg gjelder bestemmelsene i pkt. 15.3.
- 9.6 Eksisterende utomhusanlegg og kulturlandskap som veier, brygger, terrasserings, trapper, steingjerder m.m. skal bevares og kan ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Utbedring av slike kulturminner skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker. Nye utomhusanlegg skal i utforming og materialbruk tilpasses terrenget og skal harmonere med stedets karakter.
- 9.7 Eksisterende plasser, veiforløp, smau og hevdede snarveier skal opprettholdes.
- 9.8 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel er ikke tillatt. Dette gjelder også lagring, tilrigging, massedeponering og annen bruk av ubebygd areal når det etter kommunens skjønn vil komme i strid med reguleringens hensikt.
- 9.9 Tekniske innretninger, herunder også skilt og reklame, kan ikke settes opp uten at kommunen på forhånd har gitt samtykke. Slike innretninger skal gis en diskret utforming og ha en plassering, materialbruk og fargevalg som harmonerer med områdets karakter og tradisjon. Særlig skjemmende tiltak av denne art er ikke tillatt.
- 9.10 På landbrukseiendommer kan det i tilknytning til gårdstunet innredes lokaler for håndverk, service- eller annen næringsvirksomhet dersom det etter kommunens skjønn ikke er i konflikt med verneformålet.

10 LANDSKAPSVERNOMRÅDER, LV1 – LV12

- 10.1 Innenfor landskapsvernomsrådene skal naturlandskapet beholdes som i dag. Oppføring av bygninger, graving og fylling, fjerning av vegetasjon, o.l. er ikke tillatt. Områdene kan som tidligere nyttes som beite.

11 NATURVERNOMRÅDER, NV1 – NV5

- 11.1 Oppføring av bygninger, graving/mudring og fylling, fjerning av særpreget vegetasjon, røyser og steingjerder o.l. er ikke tillatt.
- 11.2 Kommunen kan utarbeide nærmere retningslinjer for ferdsel og opphold i naturvernomsrådene, spesielt for å verne om fugle- og dyrelivet i hekke- og yngletiden.
- 11.3 11.3 For område NV5 er avgrensingen gjort etter våtmarksområdes utbredelse i dag. Det kan gjennomføres landbrukstiltak som drenering, graving og lignende i omkringliggende områder for å hindre at NV5 brer seg utover de fastlagte grensene, men ikke tiltak som kan redusere dagens utbredelse av NV5.

12 FORNMINNEOMRÅDER, R1 – R2

- 12.1 Innenfor områdene finnes fornminner som skal bevares slik de ligger.
- 12.2 Fornminnene og et belte på 5 m rundt dem er fredet ved lov av 09.07.87, §§ 4 og 6.

13 PRIVATE BRYGGER

- 13.1 Kommunen kan godkjenne oppføring av sjøbuer på inntil 15 m² innenfor områdene for private brygger, Før godkjennelse skal det foreligge bebyggelsesplan, jfr. pkt. 2.1.

14 FELLES BRYGGER, FB1

- 14.1 Felles brygger skal være felles for alle boligene innenfor område B26 og B27.
- 14.2 Kommunen kan godkjenne oppføring av felles sjøbuer innenfor områdene for felles brygger. Før godkjennelse skal det foreligge bebyggelsesplan, som avklarer størrelse i forhold til tilhørende boligbebyggelse, jfr. pkt. 2.1.

15 OFFENTLIGE BRYGGER

- 15.1 Offentlig brygge skal dekke behovet for tilgang for allmennheten og offentlig transport. For å sikre at offentlige brygger også kan benyttes av tilreisende/dagsbesøkende skal minst 20 % av båtplassene ved hver av bryggene være merket med skilt som indikerer et slikt formål.
- 15.2 Ved bebyggelseplan etter § 28-1 kan det avklares bygging av felles sjøbuer for flere innefor området OB 1, jfr. pkt. 2.1

16 ANTIKVARISK BEVARINGSOMRÅDE B1 – B16A, B17 – B22, B24 OG B25

- 16.1 Hensikten med regulering til bevaring er å bevare, videreutvikle og dels gjenopprette områdenes kulturhistoriske, arkeologiske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø. Tiltak som virker skjemmende og som kommer i konflikt med planens målsetting, tillates ikke.
- 16.2 Til støtte for behandling av bebyggelsesplaner og endrings-, bygge- og rivningssaker kan kommunen, i samråd med kulturminnevernet i fylkeskommunen, vedta retningslinjer for praktisering av de enkelte punktene i reguleringsbestemmelsene.
- 16.3 Eksisterende utomhusanlegg og kulturlandskap som veier, brygger, terrasseringer, trapper, steingjerder m.m. skal bevares og kan ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Utbedring av slike kulturminner skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker. Nye utomhusanlegg skal i utforming og materialbruk tilpasses terrenget og skal harmonere med stedets karakter.
- 16.4 Eksisterende plasser, veiforløp, smau og hevdede snarveier skal opprettholdes.
- 16.5 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel er ikke tillatt. Dette gjelder også lagring, tilrigging, massedeposering og annen bruk av ubebygd areal når det etter kommunens skjønn vil komme i strid med regulerings hensikt, jfr. pkt. 15.1.
- 16.6 Tekniske innretninger, herunder også skilt og reklame, kan ikke settes opp uten at kommunen på forhånd har gitt samtykke. Slike innretninger skal gis en diskret utforming og ha en plassering, materialbruk og fargevalg som harmonerer med områdets karakter og tradisjon. Særlig skjemmende tiltak av denne art er ikke tillatt.
- 16.7 Nybygg kan godkjennes innenfor området under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres. Nybygg skal gis en plassering og utforming m.h.t. størrelse, form, materialer, detaljering, farger o.l. som harmonerer med den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området.

- 16.8 Bygningene kan oppføres i inntil 2 etasjeplan. Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m. Der terrenget etter kommunens skjønn er slik at det er naturlig med underetasje, kan kommunen i tillegg godkjenne inntil ett underetasjeplan. Gesimshøyden skal i tilfelle ikke overstige 7,5 m.
- 16.9 Kommunen kan tillate at det i tilknytning til bolig innredes mindre lokaler for håndverk, service- eller annen næringsvirksomhet dersom dette etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse for omgivelsene eller i strid med verneformålet.
- 16.10 På boligeiendommer som grenser ned til sjøen, tillates det bygget 1 sjøbod pr. bolig på egen grunn, dersom området etter kommunens skjønn egner seg til dette formålet.
- 16.11 Den bestående bebyggelsen i området tillates ikke revet. En skadet bygning, eller deler av den, kan nektes revet dersom det etter kommunens skjønn ikke anses som urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen.
- 16.12 Dersom et skadet bygg erstattes med nybygg, kan kommunen sette som vilkår at en eventuell ny bygning skal gjenoppføres på samme sted med samme kotehøyde på gulv, gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som på det opprinnelige bygg, og med eksteriør i henhold til pkt. 15.3, dersom dette etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.
- 16.13 Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Kommunen kan ved utbedring, modernisering og ombygging kreve at fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utseende, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller områdets karakter. Ved utbedring reparasjon evt. gjenoppføring skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng. Dersom ikke historisk dokumentasjon eller tradisjon sier noe annet, skal det ved omlegging av tak benyttes brent, rød, enkeltkrummet tegl. Glasert, svart tegl benyttes på bygninger der det er tradisjon for slik tekking. Ved utskifting av vinduer skal det benyttes vinduer av tre med glass i faste, gjennomgående sprosser med kittfals i ytre ramme.
- 16.14 Tilbygg, påbygg og underbygg, herunder også heving, senking eller endring av takplate, kan tillates når dette etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon. For fasadeutforming og materialbruk m.m. på tilbygg, påbygg og underbygg gjelder bestemmelsene i pkt. 15.3.
- 16.15 Kommunen kan tillate at det i tilknytning til bolig innredes mindre lokaler for håndverk, service- eller annen næringsvirksomhet dersom dette etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse for omgivelsene.
- 16.16 Det kreves marinarkeologisk befarings før inngrep foretas i sjøbunnen.

Arendal 10.06.97

Revidert 17.06.97

Revidert 30.06.97

Revidert 17.08.99

Revidert 04.02.00

Revidert 03.05.01

Revidert 09.05.01

Revidert 16.05.01

vedtatt 160501 som by-sak 046/01



Lillesand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 103/224
Adresse: Ågerøyveien 31
Dato: 16.06.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2023

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reir
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
-  Småbåthavn - nåværende
-  Småbåthavn - fremtidig
-  Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealmål
-  Adkomstveg - nåværende
-  Påskrift områdenavn



Lillesand kommune

LILLESAND KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLAN 2018-2030

Forslag til bestemmelser 04.04.2018
Revidert etter bystyremøte 02.05.2018
Siste revisjon 07.11.2018

Innledning og kapitteloversikt

Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for Lillesand kommune, og er bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven (pbl) § 1-6. Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner. Plankart og bestemmelser er juridisk bindende. Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men blir lagt til grunn for saksbehandling av tiltak.

KAPITTEL 1: RETTSVIRKNING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL	3
§ 1: Forholdet til eldre kommunedelplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner (pbl § 1-5)	3
KAPITTEL 2: GENERELLE BESTEMMELSER ETTER PBL § 11-9.	3
§ 2-1: Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)	3
§ 2-2: Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2, jf. kap. 17)	3
§ 2-3: Krav til tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstiltak (pbl § 11-9 nr. 3)	3
§ 2-4: Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4)	4
§ 2-5: Tilgjengelighet og byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 5)	4
§ 2-6: Funksjonskrav for ulike formål (pbl § 11-9 nr. 5)	5
§ 2-7: Utnytting av boligmassen (pbl § 11-9 nr. 5, jf. § 31-6)	6
§ 2-8: Utnyttelsesgrad (pbl § 11-9 nr. 5)	6
§ 2-9: Krav om elektrisk infrastruktur for lading av elektriske kjøretøy (pbl § 11-9 nr. 5)	6
§ 2-10: Uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett (pbl § 11-9 nr. 5, 6)	6
§ 2-11: Fasader, skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5)	8
§ 2-12: Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)	8
§ 2-13: Miljøkvaliteter og bevaring mv. (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)	9
§ 2-14: Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner (pbl § 11-9 nr. 8)	11
§ 2-15 Utdyping av arealbruk	12
KAPITTEL 3: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL ETTER PBL § 11-10 (bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg, grøntstruktur og forsvaret)	12
§ 3-1: Unntak fra krav om plan (§ 11-10 nr. 1)	12
§ 3-2: Eierskap (pbl § 11-10 nr. 3)	12
KAPITTEL 4: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL ETTER PBL § 11-11. (landbruks- natur- og friluftsmål samt reindrift og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone)	13
§ 4-1: Lokalisering av bygninger og anlegg til landbruk og reindrift (pbl § 11-11 nr. 1)	13
§ 4-2: Omfang og lokalisering av spredt boligbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2)	13
§ 4-3 Mindre tiltak som er tillatt innenfor delområdene SB29 til og med SB126, der det ikke er tillatt å oppføre nye boenheter. Følgende mindre tiltak er tillatt å oppføre, endre, fjerne, rive og opparbeide i ovennevnte områder: .	14
§ 4-4: Sjøområdene med tilhørende strandsone (pbl § 11-9 nr. 5 og § 11-11 nr. 3 og 4)	15
KAPITTEL 5: BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (PBL § 11-8)	16
§ 5-1: Drikkevannsforsyning (pbl § 11-8, bokstav a, jf. § 1-6.) (H110)	16
§ 5-2: Faresone (pbl § 11-8, bokstav a, jf. § 1-6.) (H310, H350, H360, H370 og H390)	16
§ 5-3: Båndleggingssone - naturvern (pbl 11-8 nr. d) (H720)	16
RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL	17
R1: RETNINGSLINJER TIL ANGITT HENSYNSSONE ETTER § 11-8 C)	17
R2. RETNINGSLINJE FOR DISPENSASJONSBEHANDLING VED GJENOPPBYGGING ETTER BRANN ELLER NATURSKADE	18
R3. LOKALE RETNINGSLINJER FOR SAKSBEHANDLING AV PLANER OG TILTAK INNENFOR OMRÅDER MED POTENSIELT SULFIDHOLDIG BERGGRUNN I LILLESAND KOMMUNE.	18

KAPITTEL 1: RETTSVIRKNING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL

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

§ 1: Forholdet til eldre kommunedelplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner (pbl § 1-5)

- a) Vedtatte bebyggelsesplaner, reguleringsplaner og kommunedelplaner gjelder så langt arealformålene i planene ligger innenfor hovedformålene i kommuneplanens arealdel.
- b) Der reguleringsplan/bebyggelsesplan ikke angir arealformål, gjelder kommuneplanens formålsangivelse. Forrangen i 1. setning gjelder ikke der eldre plan angir grønne formål (fellesområde, friområde, park, kultur, natur, lek mv.) med mindre kommuneplan angir arealformål med status "framtidig" for samme areal.
- c) Der det ikke er fastsatt byggegrense mot sjø i reguleringsplaner eller i kommuneplanens arealdel, gjelder byggeforbudet som angitt i pbl § 1-8. Byggeforbudet etter pbl § 1-8 gjelder likevel ikke for eksisterende sjønære reguleringsplaner i området mellom Sangereidbekken i vest og Stordalsbekken i øst.
- d) Kommuneplanen gjelder uansett foran reguleringsplan for Vestre Moland, vedtatt 07.05.52, reguleringsplan for North Cape Minerals (nordfeltet), vedtatt 19.02.03, og kommunedelplan for sentrum, vedtatt 15.12.05.
- e) Kommuneplanen gjelder uansett ikke foran reguleringsplan for ny motorveg – strekningen Grimstad grense-Gaupemyr, vedtatt 17.03.04, reguleringsplan for ny motorveg – strekningen Gaupemyr-Kjerlingland, vedtatt 10.09.03, reguleringsplan for ny motorveg – strekningen Kjerlingland-Vest-Agder grense, vedtatt 10.09.03, detaljregulering for SB16 – Natvig, vedtatt 13.04.2011, og områderegulering for Sørlandsparken Øst, vedtatt 22.05.2013.
- f) Kommuneplanens bestemmelser utfyller eldre reguleringsplaner innenfor rammene i den enkelte plan.

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

Generelle bestemmelser gjelder hele kommunen, uavhengig av arealformål.

§ 2-1: Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

- a) Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b (unntatt vesentlig reparasjon), d, g, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.
- b) Kravet i a) gjelder ikke:
 - 1. enkel tilrettelegging for allment friluftsliv i form av tursti, brygge, toalett og badeplasser innenfor offentlig sikrede friluftslivsområder eller i områder avsatt til grønnstrukturformål.
 - 2. småbåthavnene S05, S09 og S22.

§ 2-2: Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2, jf. kap. 17)

Lillesand kommune krever at det skal inngås utbyggingsavtaler i henhold til bestemmelsene i pbl kap. 17. Bystyret har vedtatt overordnede prinsipper for bruk i henhold til plan- og bygningsloven § 17-2. Kvalitetskrav og kostnader mv. i forbindelse med opparbeidelse og overdragelse av arealer og anlegg til kommunen avtales i det enkelte tilfelle.

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

- a) Vannforsyning og avløp
Vann- og avløpsanlegg som skal overtas kommunen skal dimensjoneres og bygges i henhold til den til enhver tid gjeldende VA-norm for Lillesand kommune.
- b) Vei og transport

Kommunale veier, inklusiv gang- og sykkelveier og anlegg for kollektivtransport, skal dimensjoneres og bygges i henhold til den til enhver tid gjeldende veinormal for Lillesand kommune. Dersom tiltaket ikke er dekket av kommunens normal, gjelder statens vegvesens håndbøker. For riks- og fylkesveger gjelder statens vegvesens normer og håndbøker.

- c) Byggegrense langs kommunal vei og regulert privat vei, samt kommunale VA-anlegg fastsettes i henhold til den til enhver tid gjeldende veinormal og VA-normalen for Lillesand kommune.

§ 2-4: Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4)

Rekkefølgekravene skal legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved behandling av nye tiltak i bebygde områder.

- a) Generelle krav

Ved utbygging skal tekniske anlegg og viktige samfunnstjenester som vann- og energiforsyning, avløp, veinett, herunder også anlegg for gående og syklende og kollektivtransportanlegg, skoletilbud, barnehager mv. være etablert før det kan gis brukstillatelse.

- b) Dersom et bebygd område ikke har arealer til lek og rekreasjon i tråd med krav angitt i kommuneplanbestemmelse § 2-10, skal dette innfris før det gis tillatelse til etablering av nye boenheter.

§ 2-5: Tilgjengelighet og byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 5)

- a) Tilgjengelighet

Ved detaljregulering skal det legges opp til at minst 50 prosent av boenhetene i nye byggeområder skal være tilgjengelige boenheter, blant annet ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. De tilgjengelige boenhetene skal avmerkes i detaljreguleringer. Forretnings-, kontor- og offentlige bygg som er åpne for allmennheten skal ha tilgjengelighet for alle. Bestemmelsen gjelder både for bygninger og uteområder.

- b) Byggehøyde over havet

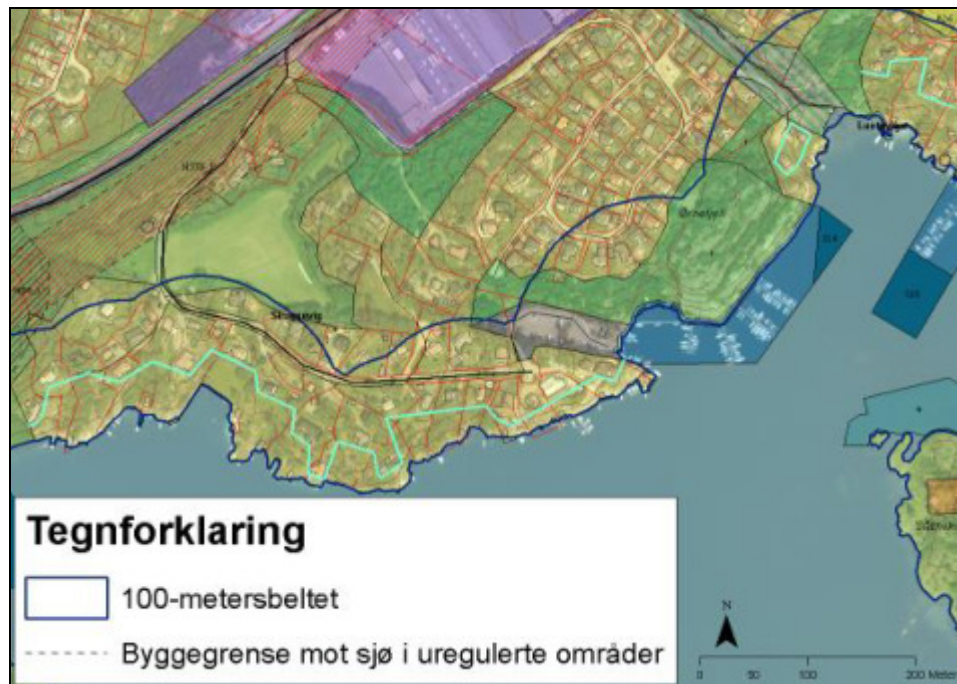
Oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg skal ikke ha gulv lavere enn tre meter over havnivå.

- c) Byggegrense dyrka mark

Med mindre annet er angitt i reguleringsplan, kan bolig-, fritidsbygg eller andre bygg for varig opphold ikke oppføres nærmere dyrka mark enn 30 meter. Byggegrense for slike tiltak er 50 meter fra dyrka mark i Moelvdalen (Møglestu), sammenfallende med hensynssone H510_9 og H510_10. Hensikten med bestemmelsen er å forebygge interessekonflikter.

- d) Byggegrense langs sjø (§ 11-9 nr. 5, jf. § 1-8)

Byggegrense langs sjø i byggeområde for boligformål er angitt konkret i arealdelen i uregulerte områder ved Skuggevik og ved Luntevika (se utsnitt under), og skal her gjelde foran pbl § 1-8.



§ 2-6: Funksjonskrav for ulike formål (pbl § 11-9 nr. 5)

1: Handelsetableringer

Handelsetableringer skal skje i samsvar med den til enhver tid gjeldende regionale plan for senterstruktur og handel.

2: Sentrumsformål

- a) Områder for sentrumsformål kan ha blandet formål bolig, forretning, kontor eller tjenesteyting.
- b) Ved nybygg er det ikke tillatt å etablere boligformål på gateplan.
- c) Bruksendring fra forretning/kontor til bolig på gatenivå innenfor sentrumsformål er ikke tillatt.

3: Boligformål

Arealer avsatt til boligbebyggelse kan inkludere eksisterende og fremtidig boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur som tjenesteyting, nærbutikk, grønnstruktur, idrettsanlegg, friområder, veier og tekniske anlegg. Behov for og lokalisering av arealer til offentlig og privat tjenesteyting samt grønnstruktur og lek innenfor disse områdene skal avklares i reguleringsplan.

4: Kombinerte formål

Formålene som inngår i kombinasjon fremgår av plankartet. Fordelingen av formålene skal bestemmes i reguleringsplan.

5: Næringsformål

- a) N05 Frillestad og N06 Sandane: Det kan gjennom reguleringsplan kun åpnes for begrensede tiltak, virksomhet og tilrettelegging med utgangspunkt i dagens bruk, jf. KU.
- b) N12 Sandhaugene: Spesielle forurensningsforhold avklares gjennom reguleringsplan, jf. KU.

6: Andre typer bebyggelse og anlegg:

- a) Innholdet i de ulike områdene fremgår av plankartet. Utnyttelsen skal bestemmes i reguleringsplan.
- b) For Glamslandsområdet A3 gjelder at igangværende virksomhet knyttet til masseuttak kan fortsette uten at krav om detaljplan gjøres gjeldende.

§ 2-7: Utnytting av boligmassen (pbl § 11-9 nr. 5, jf. § 31-6)

Det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen for:

- a) å omdanne eller ta i bruk bolig til forretningslokale, herunder hotell eller annet herberge,
- b) å rive bygning som inneholder bolig, unntatt når bygningen er
 1. ekspropriert av det offentlige, eller
 2. ligger innenfor område som er regulert til bebyggelse og anlegg, jf. § 12-5 nr. 1, det er gitt bestemmelser om fornyelse, jf. § 12-7, og er ervervet av kommunen eller andre som med kommunestyrets samtykke skal stå for fornyelsen
- c) å slå sammen boliger eller dele opp boenheter til hybler
- d) annen ombygging av bolig enn den som omfattes av bokstav a eller c, når ombyggingen fører til at boenhet må fravikes.

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

For boligeiendommer i regulerte områder og eiendommer i LNF-spredd bolig (SB29-SB126) gjelder en utnyttelsesgrad max BYA = 35% og max BYA = 250 m² dersom ikke annet er fastsatt i plan.

§ 2-9: Krav om elektrisk infrastruktur for lading av elektriske kjøretøy (pbl § 11-9 nr. 5)

Ved planlegging av nye felles parkeringsanlegg, offentlige eller private, skal alle parkeringsplassene være tilrettelagt for lading av elbil. Den konkrete løsningen og valgt teknologi skal vises i planforslaget. Ved dimensjonering skal det legges opp til minst 3 kW per parkeringsplass/ladepunkt.

§ 2-10: Uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett (pbl § 11-9 nr. 5, 6)

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

1. Uteoppholdsareal til bolig

Det generelle kravet for minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet i sentrumsområder av Lillesand er 50 m². I resten av kommunen er tilsvarende krav minimum 100 m². Unntak fra det generelle kravet er for leilighetsbygg med 5 eller flere boenheter hvor kravet til minste uteoppholdsareal pr boenhet er 40 m² dersom minimum 75 % av dette arealet ligger på fellesareal. Primært legges uteoppholdsareal på bakkenivå, minimum 50 % av MUA på bakkenivå. Areal for lek medregnes i MUA.

2: Areal for lek mv. - Generelle krav

- a) I reguleringsplaner og ved søknad om byggetillatelse for 4 boenheter eller mer skal det gjøres rede for plassering av anlegg for lek. I den grad behovet for slike anlegg er helt eller delvis dekket på tilstøtende areal, må dette dokumenteres.
- b) Til reguleringsplan og ved søknad om byggetillatelse/ bruksendring, skal det følge utomhusplan i egnet målestokk for utforming av ubebygd areal og fri/fellesareal, her også gangsti, plasser og sikringstiltak. Planene skal vise vern og inngrep i terreng og vegetasjon.
- c) Planen skal vise høydeforskjeller, tekniske løsninger og materialbruk i egnet målestokk og tverrsnitt. Kvalitetsbeskrivelse av eksisterende natur og naturlige leke- og utfoldelsesarealer skal utarbeides.
- d) Utbygger skal legge fram fagkyndig vurdering av behovet for fall- og rassikring, samt evt. målinger av støy, forurensing og helsefare. Naturlige tilgrensende arealer utenfor planavgrensning, skal være med i vurderingen.

3: Plassering av lekeplassareal

- a) Arealet skal fortrinnsvis ligge ved større grøntområde eller grønnstruktur, samt sentralt i forhold til boliger og snarveier.
- b) Arealet skal ligge i god avstand til fareområder, forurensingskilder, høyspentanlegg og annen helsefare, være skjermet fra trafikk og ha trafiksikker atkomst.

- c) Arealet skal ha velegnet terreng, byggegrunn, solforhold og godt mikroklima. Areal brattere enn 1:5, smalere enn 10 meter eller med ekvivalent støynivå over 55 db(A) (se § 2.11, nr.5 bokstav e) kan ikke regnes som lekeareal. Videre kan ikke lekeareal være avsatt til fareområder eller belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek. Vei større enn samlevei SA1 regnes som barriere for atkomst lekeplass.
- d) Eksisterende vegetasjon, undervegetasjon, tregrupper, fjellknauser etc. skal bevares så langt dette er mulig. Slitesterk vegetasjon beholdes, hvor det kan være tillatt med bygging av lekehytter eller lignende. Områder som fra naturens side egner seg for bading, skibakker mv. avsettes til friområder.
- e) Inngangspartiet på lekeplassen skal utformes universelt med jevne overflater og små høydeforskjeller. Det bør finnes en sitteplass i nærheten av inngangen. Lekeplassen skal utformes etter prinsipper om universell utforming.

4: Arealkrav og typer av lekeplasser

a) Definisjoner og avstander:

- Lekeplass: Samlet lekeareal tilpasset både små og store barn med utstyr og aktiviteter, herunder også sandlekeplass, maks 100 meter gåavstand.
- Sandlekeplass: beregnet til små barn, plassert trygt nær bolig, maks 100 meter gåavstand.
- Nærolekeplass: skal dekke lekebehovet til litt større barn for en del boliger i området, maks gåavstand 200 meter.
- Kvartalslekeplass: tilpasset større barn (over åtte år), maks gåavstand 500 m.
- Nærmiljøpark: Tilpasset differensiert bruk, minimum areal 6 daa, maks gåavstand 1000 m.

b) Arealkrav:

Antall boenheter	Arealkrav per boenhet					Nærmiljøpark
	Friareal	Areal for lek	Hvorav sandlekeplasser	Hvorav nærolekeplass	Hvorav kvartalslekeplasser	
4-10	25 m ²	25 m ²				6 daa
10-60	25 m ²	25 m ²	5 m ²	20 m ²		
60-200	25 m ²	25 m ²	5 m ²	10 m ²	10 m ²	
200+	25 m ²	25 m ²	5 m ²	10 m ²	10 m ²	

- c) Kommunen kan kreve at eksisterende boenheter i strøket medregnes ved arealkrav for uteområder og lekeplasser. Etter en konkret strøkvurdering kan kommunen fastsette en annen arealfordeling for de ulike typer lekeplasser enn normen under punkt c legger opp til.

5: Gjennomføring

- a) I reguleringsplan skal det gjennom rekkefølgebestemmelse sikres at utearealene skal være ferdigstilt før det bebygde arealet tas i bruk. Friområder, nærolekeplasser, kvartalslekeplasser og nærmiljøparker skal reguleres til offentlig friområde.
- b) Lekeplasser bygges etter gjeldende tekniske normer for Lillesand kommune. Dersom ikke annet er spesifisert, utføres arbeidet i henhold til normalbestemmelsene i NS 3420, NS-EN 1176 og NS-EN 1177 (til enhver tid gjeldende standard).
- c) Før lekeplassen tas i bruk skal den være kontrollert av en godkjent Veritas lekeplasskontrollør, og eventuelle anmerkninger skal være fulgt opp.

6: Unntak

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

7: Omdisponering av områder for lek

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

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

Generelle bestemmelser:

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

Spesielle bestemmelser for Lillesand sentrum:

- a) Skiltet skal plasseres unna gesimser, tak eller verdifulle motiver i fasaden.
- b) Skiltet skal om mulig plasseres like over 1. etasjes vinduer eller som del av vinduet.
- c) Pulserende eller blendende punktbelysning godkjennes ikke.
- d) Uthengsskilt skal ikke være til sjenanse for nabohusets skilting.
- e) Markiser skal avpasses bygningens oppdeling, vinduenes og dørenes formater og fasadens farge.
- f) Plateskilt skal som hovedregel unngås.

§ 2-12: Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

1: Fellesbestemmelser

- a) Krav til biloppstillingsplass etter disse bestemmelsene skal for alle tiltak ligge på egen tomt. Alternativt må det foreligge tinglyst rett til biloppstillingsplass i nærheten av enheten den er tiltenkt.
- b) Nye bygg på øy uten landforbindelse må sikres tinglyst rett til biloppstillingsplasser på land nær sjøen.
- c) En biloppstillingsplass skal være 18 m².
- d) Oppstillingsplass for sykler avsettes på egen tomt eller på felles areal for flere tomter. Størrelse og omfang fastsettes i detaljregulering.
- e) Der hvor garasjen alene tilfredsstiller kravet til parkeringsareal, skal det i tillegg være en biloppstillingsplass utenom garasjen for besøkende.
- f) Parkeringsplasser for funksjonshemmede skal alltid plasseres nærmest inngangen til bygget de er tiltenkt. Disse plassene skal ha en størrelse på minst 4,5 x 6 meter og være tydelig merket.
- g) Trafikk- og parkeringsløsninger skal være universelt utformet.
- h) Ved godkjenning av parkeringsareal skal det innhentes nødvendige uttalelser. Avkjørsler og parkeringsløsninger skal være utformet etter kommunens til enhver tid gjeldende veinormal.
- i) Parkeringsplasser som er tiltenkt et bestemt antall bruksenheter, skal sikres til bruk for disse og kan ikke selges/fradeles.
- j) Parkeringsplasser skal plasseres slik at det ikke er behov å rygge inn fra eller ut på offentlig eller privat vei. Felles avkjørsel for mindre enn 5 boliger kan benyttes som snuplass. Krav til plassering fremgår av kommunens til enhver tid gjeldende veinormal. I parkeringsanlegg skal parkeringsplasser plasseres slik at de kan benyttes uavhengig av hverandre.
- k) Lastearreal for vare- og lastebiler medregnes ikke som parkeringsareal.

2: Parkeringskrav bolig

- a) Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen eiendom for to biler pr. boenhet med bruksareal over 70 m² og en bil pr. boenhet med bruksareal under 70 m². Det skal være minimum 1 utendørs biloppstillingsplass pr bolig. Hvis parkeringen / biloppstillingsplassen legges under bakkenivå (ferdig planert terreng), inngår ikke parkeringsarealet i tomtens utnyttelsesgrad.
- b) For ny boligbebyggelse skal det vises at det er mulig å oppføre én garasje plass pr. boenhet. Ved søknad om oppføring av boligbygg skal garasje være innpasset i planene, selv om garasjen ikke blir bygd samtidig med boligen. Kommunen kan gjøre unntak når garasjeplass for eiendommens behov er sikret på annen måte.
- c) Krav til biloppstillingsplass for boligbebyggelse med 3 bruks-/boenheter eller flere:
 - Bruks-/boenhet til boligformål med bruksareal over 70 m², skal ha biloppstillingsplass for minimum 1,5 biler.
 - For bruks-/boenhet til boligformål med bruksareal til og med 70 m², kreves biloppstillingsplass for 1 bil.
 - Det skal avsettes minimum 1/3 parkeringsplass pr. boenhet til gjesteparkering.
- d) Det skal avsettes minimum 1 plass til sykkelparkering pr. boenhet.
- e) Bestemmelsene her får ikke virkning der festetomt søkes fradelt som eget gnr/bnr og situasjonen ellers er uendret (bestående bruk).
- f) Øvrige unntak fra disse bestemmelsene kan vedtas for avgrensede områder i detaljregulering.

3: Parkeringskrav fritidsbolig

Fritidsboliger skal ha biloppstillingsplass for 2 biler pr. enhet på egen eiendom, eller skaffe tinglyst rett til biloppstillingsplasser for 2 biler pr. enhet i nærheten jf. § 2.10, bokstav a).

4: Parkeringskrav offentlige bygg, næringsbygg, forsamlingslokaler mv.

- a) Forretningsbygg skal ha 3 biloppstillingsplasser pr. 100 m² bruksareal.
- b) Kontorbygg skal ha biloppstillingsplass for 2 biler pr. 100 m² bruksareal.
- c) Industri- og lagerbygg skal ha 1 biloppstillingsplass pr. 100 m² bruksareal.
- d) For institusjoner, hoteller, restauranter, forsamlingslokaler, teatre, idrettsanlegg, og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende, skal oppstillingsplasser for bil og sykkel, beregnes ut fra størrelse, antall ansatte/gjester og bruken. Krav til antall oppstillingsplasser for bil og sykkel vil i disse tilfellene være individuelt og fastsettes derfor av kommunen i hvert enkelt tilfelle. Krav kan også fastsettes i reguleringsplan for det aktuelle området.
- e) For offentlige bygg, kontorbygg, forretningsbygg, næringsbygg og forsamlingslokaler skal det være minimum 1 parkeringsplass for funksjonshemmede og ellers 5 % parkeringsplasser for funksjonshemmede av det totale antall parkeringsplasser. Ved bygg med mye publikumstrafikk, som for eksempel ulike typer offentlig tjenesteyting, apotek og lignende, skal 8 %, og minimum 2 parkeringsplasser av totalt antall parkeringsplasser, reserveres for funksjonshemmede. Det skal i tillegg avsettes tilstrekkelig areal for parkering av rullator og elektriske scootere for funksjonshemmede. Det skal i tillegg avsettes plass til sykkelparkering og parkering for motorsykler. For skole og barnehage skal det som et minimum avsettes plass for sykkelparkering til 50 % av de ansatte og 50 % av elevene.

5: Parkeringskrav småbåthavner

Det skal avsettes 0,3 parkeringsplasser per båtplass. For båthavner tilknyttet bakenforliggende boliger og båthavner i Lillesand sentrum med randsone kan kommunen fastsette redusert krav til parkeringsdekning.

§ 2-13 Miljøkvaliteter og bevaring mv. (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)

1: Naturmangfold

- a) Hensynet til naturmangfoldet på stedet skal alltid avklares før tiltak, jf. naturmangfoldloven § 7 (prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12).

- b) For å ivareta naturmangfoldet skal det ikke gjennomføres tiltak i viktige naturtyper og økologiske funksjonsområder, med mindre dette er avklart gjennom utarbeiding av reguleringsplan i samsvar med prinsippene over.

2: Grønnstruktur - landskap

- a) Det skal ikke gjøres inngrep i grønnstruktur i utbyggingsområder, vegetasjon eller markflater, med mindre dette fremgår av godkjent reguleringsplan og/eller utomhusplan for arealet.
- b) Kommunen kan kreve sikrings- og/eller kompensierende tiltak for grønnstruktur eller andre viktige landskapselementer.
- c) Tilpasninger av fyllinger og skjæringer mot grønnstruktur skal skje innenfor arealformål bebyggelse og anlegg eller samferdselsanlegg. Unntak kan gjøres der terrengtilpasning kan inngå som del av tilretteleggingstiltak og der tilpasningen er vist i godkjent illustrasjons-/utomhusplan.

3: Midlertidige og flyttbare konstruksjoner

Midlertidige og flyttbare konstruksjoner, herunder blant annet hyttebåter, campingvogner eller transportable innretninger tillates ikke plassert i utmark eller utenfor områder der slik bruk er tillatt i kommuneplan, reguleringsplan eller direkte i medhold av plan- og bygningsloven.

4: Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø

- a) For bevaringsverdige bygninger som inngår i verneplan (bl.a. sentrum, uthavner) gjelder vernebestemmelsene i den enkelte verneplan.
- b) Bevaringsverdig bebyggelse kan utbedres, moderniseres og ombygges dersom bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til utførelsen.
- c) Mindre tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens vurdering er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg, struktur og tradisjon. Utomhusanlegg av betydning for kulturmiljøet skal søkes bevart, og ikke fjernes uten kommunens godkjenning.
- d) Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

5: Støy

- a) Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn ved planlegging og bygging av bebyggelse til støyfølsom bruk. For innendørs støynivå gjelder teknisk forskrift.
- b) For tiltak eller planer i områder som ligger i gul eller rød sone i kommunens støysonekart for veitrafikk må støyberegning eller –måling foreligge før tiltak eller planer som legger til rette for støyfølsom arealbruk kan tillates/fremmes.
- c) I rød sone tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk. Gjenoppføring, ombygging og utviding av bebyggelse til støyfølsom bruk tillates, men ikke økt antall enheter.
- d) I gul sone må støyfaglig utredning dokumentere at krav til innendørs støynivå iht. teknisk forskrift og krav til utendørs støynivå på påkrevde utearealer og ved fasade utenfor oppholdsrom er lavere enn nedre grenseverdi for gul støysone før området kan vurderes utnyttet med bebyggelse til støyfølsom bruk.
- e) Utendørsarealer i rød og gul sone kan bare regnes med blant uteoppholdsarealer eller lekearealer som kreves iht. bestemmelser i kommuneplan eller reguleringsplaner, hvis støynivået i brukshøyde (2 m) blir lavere enn grenseverdien for gul støysone, eventuelt gjennom tiltak.
- f) I støyutsatte områder skal støyreducerende tiltak primært gjennomføres på fasade og ikke som støyskjerm. Dersom støyutfordringene ikke kan løses som følge av fasadetiltak skal støyskjermer eller andre tiltak utformes med tanke på estetikk og utførelsen skal brytes opp for å unngå monotoni og barrierefølelse.

6: Sulfidholdig grunn

Ved søknad om tiltak i, eller planforslag som medfører tiltak i mulig sulfidholdig berggrunn, skal kommuneplanens retningslinjer for håndtering av sulfidholdig berggrunn følges (R3).

§ 2-14: Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner (pbl § 11-9 nr. 8)

1: Dokumentasjonskrav til reguleringsplaner.

I nødvendig utstrekning skal reguleringsplaner blant annet:

- a) Angi formål, vern og utforming av arealer og fysisk miljø, samt rekkefølgekrav for å sikre nødvendige samfunnstjenester og sikkerhet.
- b) Tilfredsstille gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet. Risiko og sårbarhet skal alltid utredes, jf. pbl § 4-3, herunder også behov for klimatilpasninger.
- c) Avklare og belyse nødvendig miljøoppfølging og miljøovervåkning både for byggeperiodene og etter at planen er gjennomført.
- d) Redegjøre for miljøkonsekvenser, herunder klimakonsekvenser med særlig vekt på transport.
- e) Redegjøre for planens virkning i forhold til transportarbeid og trafiksikkerhet fra samlevei og frem til planområdet, og angi nødvendige, avbøtende tiltak jf. kommunens veinormal.
- f) Utrede alternative energiløsninger og eventuell bruk av lavenergihus. Energiforsyning basert på fornybar energi og/eller fjernvarme skal utredes og andelen fornybar energi skal fastsettes. Det skal videre utredes om det er behov for tilrettelegging for bruk av vannbåren varme til valgte energiløsning.
- g) Utrede landskapsvirkning. Tiltakets estetiske sider skal dokumenteres. Forhold til tiltaket i seg selv, strøk og omgivelser, samt fjernvirkningen skal utredes og dokumenteres. Kommunen kan kreve illustrasjonsplan, sol- og skyggediagram, snitt og perspektivtegninger.
- h) Utrede støy (dag og natt), støv og utslipp.
- i) Utrede universell utforming - tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelsehemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede.
- j) Utrede og dokumentere barn og unges interesser.
- k) Utrede områdets grønnstruktur og sammenheng med overordnet grønnstruktur.
- l) Utrede og dokumentere viktige naturmangfoldkvaliteter og innfri naturmangfoldlovens krav. Planer skal også vise hvordan større terrenginngrep løses i overganger mellom utbyggingsareal og grønnstruktur, evt. i teknisk plan.
- m) Angi byggegrense for tiltak og sikre allmenn ferdsel og opphold i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.
- n) Avklare behov for og eventuell lokalisering av arealer til offentlig og privat tjenesteyting.
- o) Utrede kulturminner, herunder kulturmiljø, bygningsvern og automatisk freda kulturminner.
- p) Utrede planens uttrykk i forhold til omkringliggende bebyggelse (strøkvurdering).
- q) Avklare håndtering av sulfidholdig grunn, jf. retningslinje R3.

2: Oppfølging av konsekvensutredning

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

3: Temaplaner

Teknisk plan og utomhusplan skal utarbeides i samsvar med plan- og bygningslovens § 11.9 nr 8 og kommuneplanbestemmelser fastsatt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-9 nr.3 og § 11- 10. Teknisk plan og utomhusplan skal lages som en samlet plan når det er nødvendig for å kunne vurdere helheten i planløsningen. Nærmere om innholdet:

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

§2-15 Utdyping av arealbruk

Tabellen under utdyper arealbruk for annen type bebyggelse og anlegg og for kombinert bebyggelse og anlegg.

Annen type bebyggelse og anlegg

A1	Høydebasseng drikkevann
A2	Kanalkorridor
A3	Nærmere arealbruk avklares i reguleringsplan
A4	Deponiområde – relevante næringsformål
A5	Høydebasseng drikkevann

Kombinert bebyggelse og anlegg

KB01	Bolig og næring
KB02	Sentrumsformål, tjenesteyting, næring og fritidsformål
KB03	Bolig, næring og kultur
KB04	Offentlig tjenesteyting og bolig
KB05	Offentlig tjenesteyting og bolig
KB06	Offentlig tjenesteyting, bolig og næring
KB07	Offentlig tjenesteyting og bolig
KB08	Offentlig tjenesteyting og bolig
KB09	Offentlig tjenesteyting og bolig
KB10	Bolig og næring
KB11	Bolig og næring
KB12	Offentlig tjenesteyting og bolig
KB13	Forsamling, konferanse og bevertning
KB14	Offentlig tjenesteyting og bolig

KAPITTEL 3: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL ETTER PBL § 11-10 (bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg, grøntstruktur og forsvaret)

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

1: Tiltak som ikke ansvarsbelegges, og som foretas på bebygd eiendom, unntas fra plankravet. Dette gjelder ikke for tiltak nevnt i pbl § 20-1 første ledd bokstav m.

Unntaket forutsetter følgende:

- a) at det er en maksimum utnyttelsesgrad på 35 % BYA.
- b) at kravene til minste uteoppholdsareal er oppfylt.

2: Områdene IO01, IO02 og IO03 unntas fra plankravet. Oppfølgingspunkter som følger av konsekvensutredning til de enkelte områder, skal avklares nærmere og ivaretas i byggesak.

§ 3-2: Eierskap (pbl § 11-10 nr. 3)

- a) Arealer som i kommuneplan er avsatt til friområde eller park skal være offentlige. Det samme skal gjelde for arealer som i reguleringsplan avsettes til arealformål "grønnstruktur", med underformål "turdrag", "friområde" eller "park".
- b) Eierskap til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, idrettsanlegg og tjenesteyting skal avklares i reguleringsplan.

KAPITTEL 4: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL ETTER PBL § 11-11. (landbruks- natur- og friluftsmål samt reindrift og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone)

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

§ 4-1: Lokalisering av bygninger og anlegg til landbruk og reindrift (pbl § 11-11 nr. 1)

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

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

1: Områder med krav om detaljplan

For områdene SB04, SB07, SB13, SB15, SB20 og SB21 må det utarbeides detaljregulering i samsvar med krav i kommuneplanbestemmelse § 2-1.

2: Områder uten krav om detaljplan

I områder avsatt til LNFR-områder for spredt boligbebyggelse (jf. pbl § 11-7 nr. 5b) som ikke faller inn under § 4-2 nr. 1, kan angitte antall boligheter som oppsatt i tabellen under, oppføres enkeltvis og uten reguleringsplan såfremt følgende vilkår er innfridd:

- a) Boligen skal kun inneholde én boenhet. Hensyn til nabobebyggelse skal ivaretas når det gjelder bygningshøyder, volum, grad av utnytting mv. Dette innebærer at takvinkel og utforming skal tilpasses og harmoneres med det som er alminnelig for nærliggende bebyggelse. Maks tillatt BYA for nye boliger er 150 m². Maksimal mønehøyde er 8 meter over gjennomsnittlig terreng, mens maksimal gesimshøyde er 6,5 meter. Begrensningen i maksimal gesimshøyde gjelder ikke arker, kvister eller takoppløft.
 - b) Til hver bolig tillates oppført garasje/bod i samsvar med kommuneplanbestemmelse § 3-1
 - c) Plasseringen skal tilpasses kulturlandskapet og avklares i samsvar med naturmangfoldloven § 7.
 - d) Søknader om tiltak i disse områdene skal sendes kulturvernmyndigheten til uttale før tiltak kan settes i verk jf. krav om undersøkelsesplikt i Kulturminneloven § 9
 - e) Avstandskrav som følger av pbl, herunder også § 1-8, og kommunens til enhver tid gjeldende normal for kommunale veier må være ivaretatt.
 - f) Ny bebyggelse innenfor disse områdene skal ikke plasseres nærmere dyrka mark enn 20 meter.
 - g) Krav i pbl kapittel 27 om vannforsyning, avløp, adkomst mv. skal være dokumentert innfridd.
- For områdene SB29-SB126 tillates ikke oppført nye boenheter.

3: 11-11 Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 5 om antall

LNFR spredt bolig	Maks antall boliger (inkludert eksisterende)	Spesielle lokaliseringskrav
SB1	6	
SB2	7	

SB3	2	
SB4	10	
SB5	8	
SB6	4	
SB7	3	
SB8	4	
SB9	5	
SB10	10	
SB11	3	
SB12	6	
SB13	4	
SB14	13	
SB15	8	
SB16	7	
SB17	6	
SB18	17	
SB19	8	1 ny bolig på 97/9
SB20	5	
SB21	3	
SB22	22	
SB23	7	
SB24	9	
SB25	17	
SB26	7	
SB27	9	
SB28	9	

4: Gjenoppbygging etter brann eller naturskade (pbl § 11-11 nr. 2)

Eksisterende bebyggelse skal bare i helt spesielle tilfeller ikke tillates gjenoppført etter brann eller naturskade.

§ 4-3 Mindre tiltak som er tillatt innenfor delområdene SB29 til og med SB126, der det ikke er tillatt å oppføre nye boenheter.

Følgende mindre tiltak er tillatt å oppføre, endre, fjerne, rive og opparbeide i ovennevnte områder:

- Frittliggende bygning som ikke skal brukes til beboelse, og som verken har bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) over 35 m². Maksimal mønehøyde er 3 m, og maksimal gesimshøyde er 2,5 m. Bygningen kan ikke ha kjeller.
- Tilbygg til eksisterende bolig som ikke inneholder rom til varig opphold eller beboelse, og som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på over 15 m². Tilbygget må være understøttet. Tilbygget kan ikke overstige to etasjer eller plan på boligen.
- Fylling eller planering av terreng som ikke på noe punkt fører til mer enn 3,0 m avvik fra opprinnelig terrengnivå. Avstand fra fyllingsfot til nabogrense må være minst 1,0 m.

Det er også tillatt å oppføre andre mindre tiltak enn nevnt over. Disse tiltakene må være i samsvar med kommuneplanen, og for øvrig tilfredsstillende kravene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter for å være unntatt fra byggesaksbehandling. Ingen tiltak må ha større avstand til eksisterende bolig enn 20 meter, og må ikke kreve sprengning.

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

1: Generelle bestemmelser

- a) Arealformålet "bruk og vern av sjø og vassdrag" i sjøområdene innbefatter natur, friluftsliv, ferdsel og fiske, men ikke akvakultur.
- b) Graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre et områdes verneverdi eller friluftsverdi kan bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan. VA-anlegg skal samlokaliseres.
- c) Innenfor arealformålet "naturområde i sjø og vassdrag" tillates ikke tiltak som forringer naturmangfoldinteressene på stedet.
- d) Innenfor arealformålet "friluftsområde i sjø og vassdrag" tillates ikke tiltak som forringer friluftslivsinteressene på stedet.
- e) Innenfor offentlig sikrede friluftslivsområder (vist med hensynssone) i LNFR-områder tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti, brygge, toalett og badeplasser uten reguleringsplan.

2: Unntak fra forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjø (pbl § 11-11 nr. 4, jf. § 1-8)

- a) I 100-metersbeltet langs sjø kan eksisterende landbruksbebyggelse påbygges og gjenoppføres etter brann. Ny landbruksbebyggelse kan kun oppføres i 100-metersbeltet der det ikke finnes alternativ lokalisering på eiendommen og der øvrige krav til lokalisering av landbruksbebyggelse i kommuneplanbestemmelse § 4-1 er ivaretatt.
- b) Innenfor sikrede friluftslivsområder (vist med hensynssone) ved sjøen tillates enkel tilrettelegging ved for eksempel oppføring av toalett, brygger og turstier til bruk for allmennheten.
- c) Det er lov å sette opp nødvendige navigasjonsinstallasjoner langs farleder.
- d) Det tillates oppført én brygge på maksimalt 12 m² til sikring av eierens eller brukerens atkomst til bebyggd boligeiendom dersom alternativ adkomst ikke finnes.

3: Akvakultur (pbl § 11-11 nr. 3)

- a) Områder for akvakultur er angitt med sirkelhenviing. Anleggets senterpunkt skal ligge innenfor denne.
- b) Gjennomføring av akvakultur innenfor avsatte områder krever at gyldig konsesjon foreligger.
- c) For skalldyroppdrett skal det benyttes ikke-reflekterende blåser med nøytrale farger.

4: Småbåthavner (pbl § 11-11 nr. 3)

- a) Særskilte forhold det skal redegjøres for i reguleringsplan (utover kommuneplanbestemmelse § 2-12):
 - Antall og type båtplasser.
 - Atkomst og parkering.
 - Tilgjengelighet.
 - Estetikk knyttet til både landdelen og flytebrygger m.m. i sjøen. For terrenginngrep skal reguleringsplanen redegjøre for hvordan ferdigstillelsen skal gjøres, bl.a. med opparbeiding av grøntanlegg, tilsåing, beplantning m.m.
 - På større anlegg skal det vises løsning for vann, avløp og septiktømming.
 - Dersom havnen legger til rette for oppussing/behandling av båter, skal reguleringsplanen redegjøre for håndtering av spillvann
 - Sjøpøpplhåndtering og brannberedskap skal alltid dokumenteres.
- b) Hvis forholdene ligger til rette for det, skal det etableres utsettingsrampe der båthavna har kjørbar atkomst.

5: Vassdrag (pbl § 11-11 nr. 5)

- a) I 100-metersbeltet langs vassdrag med årssikker vannføring er det forbudt å iverksette tiltak etter pbl § 20-1 første ledd bokstav a, d, f, i, j, k, l, eller m såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan.
- b) Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et vegetasjonsbelte i samsvar med vannressursloven § 11. Det skal ikke gjennomføres tiltak som vanskeliggjør allmennhetens tilgang til strandsonen langs vassdraget.

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

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

Innenfor nedbørsfeltet for drikkevannskilden Grimevann, tillates ikke ny aktivitet eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensning av vannkilden.

§ 5-2: Faresone (pbl § 11-8, bokstav a, jf. § 1-6.) (H310, H350, H360, H370 og H390)

1. Faresoner er angitt for temaene ras (H310), skytebane (H360), høyspent (H370 og annen fare (H390 - forurensa grunn og masseuttak). Innenfor disse sonene er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at det aktuelle faremomentet er utredet, og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelle avbøtende tiltak fastsatt. Hensynssonene viser kjent kunnskap, men er ikke uttømmende og nasjonale baser (for eksempel skrednett og Klif's database for grunnforurensning) og kommunen besitter mer detaljert informasjon (se blant annet temakart i planbeskrivelse).

2. Faresone brann - / eksplosjonsfare (H350)

Innenfor hensynssone brann - / eksplosjonsfare gjelder følgende:

- Det skal vies spesiell oppmerksomhet mot brannsikring innenfor hensynssonene.
- For søknader om tiltak etter plan – og bygningsloven som kan påvirke brannfare eller rømningsforhold vesentlig, skal det innhentes uttalelse fra KBR.
- Etablerte rømningsveier må tilstrebes opprustet eller være i tråd med kravene i TEK dersom dette er teknisk og økonomisk hensiktsmessig.

§ 5-3: Båndleggingssone - naturvern (pbl 11-8 nr. d) (H720)

I områder vernet etter naturvernloven er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som er i strid med vernebestemmelsene i den enkelte verneforskrift eller kommuneplanens arealformål og bestemmelser. I områder som vurderes vernet etter naturmangfoldloven er det ikke tillatt med tiltak som kan forringe verneverdiene.

Sonenummer	Navn	Verneform	Vernetema
1	Rosåsmyr og Ospåsmyr	Naturreservat	Myr
2	Lyngholmen	Naturreservat	Sjøfugl
3	Hellesunds-Grønningen	Naturreservat	Sjøfugl
4	Østre Ertholmen	Naturreservat	Sjøfugl
5	Ådnevik	Naturreservat	barlind/kristtorn
6	Indre Ulvøya	Naturreservat	barlind/kristtorn
7	Røyrmyråsen	Naturreservat	Edelløvskog
8	Auesøya (Grimstad)	Landskapsvernområde	Landskap
9	Risøya	Naturreservat	Sjøfugl
10	Kalvøya - Ytre Tronderøya	Landskapsvernområde	Sjøfugl
11	Rosåsmyr og Ospåsmyr	Naturreservat	Myr
13	Olashei	Naturreservat	Barskog
14	Helløyholmen	Naturreservat	Sjøfugl
15	Skogerøy-Lyngholmen	Naturreservat	Sjøfugl
16	Badstudalen (framtidig)	Naturreservat	Barskog

RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

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

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

R1-1: Hensynssone for landbruk (H510)

Hensynssonene viser særlig viktige jordbruksareal, og innenfor disse sonene skal det ikke tillates tiltak som kan forringe jordvern hensynet eller føre til driftsulemper for landbruket.

R1-2: Hensynssone for friluftsliv (H530)

Hensynssonen omfatter to typer områder med ulike retningslinjer:

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

R1-3: Hensynssone for bevaring av landskap (H550)

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

R1-4: Hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560)

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

R1-5: Hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570)

Innenfor de fleste av disse hensynssonene gjelder egne verneplaner (reguleringsplaner med formål bevaring) som skal legges til grunn for alle tiltak. Formålet er å ivareta områdenes historiske særpreg.

Sonenummer	Navn	Planstatus
1	Lillesand sentrum øst	Verneplan sentrum
2	Lillesand sentrum vest	Verneplan sentrum

3	Ramsøya	Verneplan
4	Flørenes	Verneplan uthavn
5	Bjørnholmen	Verneplan
6	Ulvøysund	Verneplan uthavn
7	Gamle Hellesund	Verneplan uthavn
8	Brekkestø	Verneplan uthavn
9	Skolebygg Gamle Hellesund	
10	Ågerøya	Reguleringsplan for Ågerøya

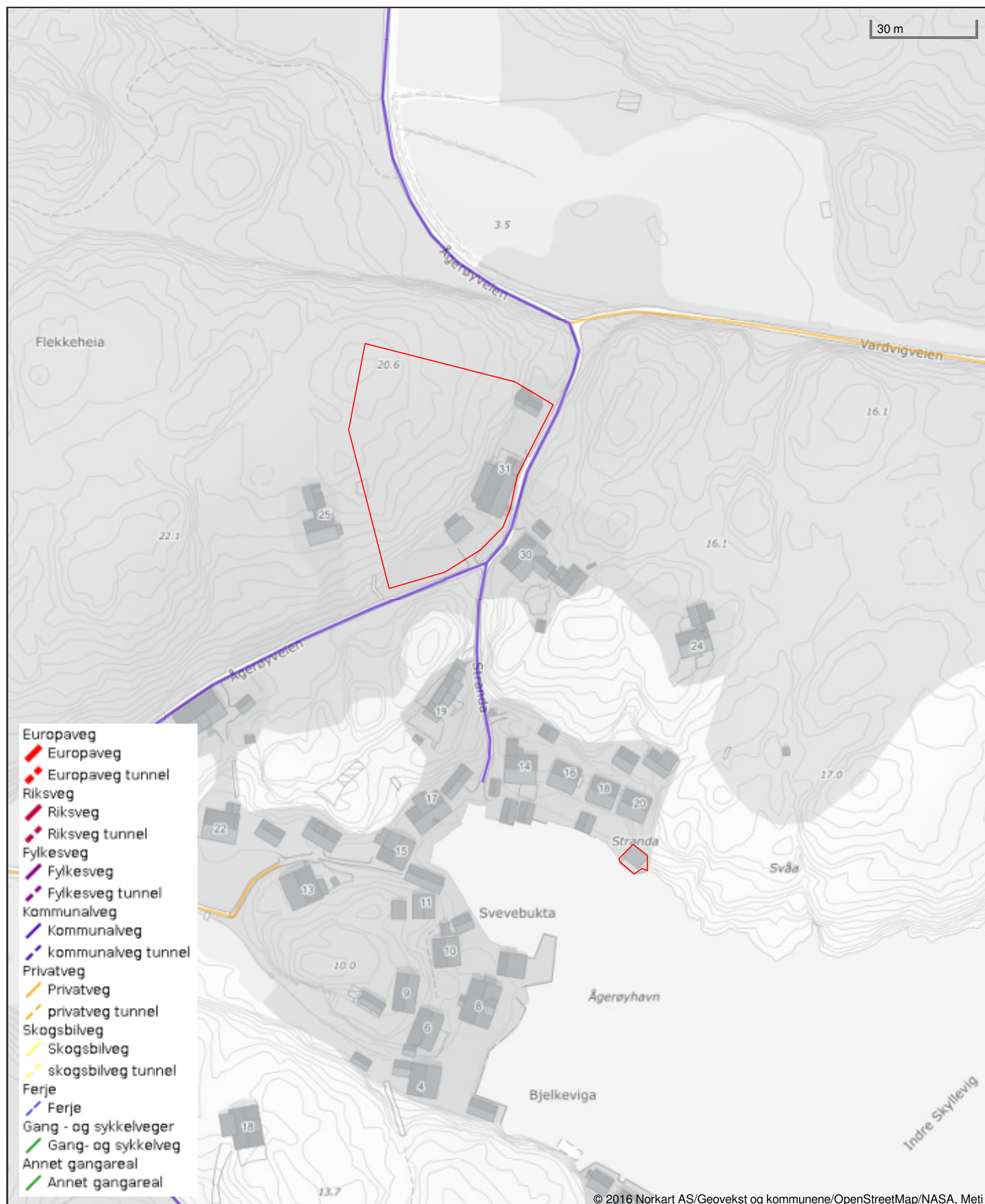
R2. RETNINGSLINJE FOR DISPENSASJONSBEHANDLING VED GJENOPPBYGGING ETTER BRANN ELLER NATURSKADE

Bebyggelse og anlegg bør kunne gjenoppføres etter brann eller naturskade i tilnærmet samme form og størrelse som før, også innenfor 100-metersbeltet langs sjø, jf. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (fastsatt ved kgl.res. av 25. mars 2011, jfr. plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 6-2).

R3. LOKALE RETNINGSLINJER FOR SAKSBEHANDLING AV PLANER OG TILTAK INNENFOR OMRÅDER MED POTENSIELT SULFIDHOLDIG BERGGRUNN I LILLESAND KOMMUNE.

Det vises til enhver tids gjeldende retningslinjer for saksbehandling av planer og tiltak innenfor områder med potensielt sulfidholdig berggrunn.

Vegstatuskart for eiendom 4215 - 103/224//





Lillesand kommune

Adresse: Postboks 23, 4791 Lillesand

Telefon: 94798477

Utskriftsdato: 16.06.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillesand kommune

Kommunenr.	4215	Gårdsnr.	103	Bruksnr.	224	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ågerøyveien 31, 4770 HØVÅG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2022
142442692051	232	31.12.2022	Årsavlesning - Ekstern kilde	21

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	HAVGLIMIT	Beregnet areal	2715.9
Etablert dato	29.09.1992	Historisk oppgitt areal	2675
Oppdatert dato	18.03.2016	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	2
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.ererv

☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne

☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:

☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	103/224
Sammenslåing Sammenslåing	15.03.2016 14.03.2016	14/2858 15/3452 i Birkenes arkivsystem	Tinglyst 15.03.2016	0926-103/279 (-43,6), 103/224 (43,6)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	29.09.1992			103/30 (-2675), 103/224 (2675)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6449573	459734.66	0	Ja	2672.3	
Eiendomsteig	6449456.13	459790.09		Nei	43.6	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JOHANSON BENTE TIMENES F240951*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Grovikveien 41 4635 KRISTIANSAND S	Bosatt (B)

Andel i sameier

Matrikelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
4215-102/107	Anleggseiendom	1/25

Adresse

Vegadresse: Ågerøyveien 31

Adressetilleggsnavn: Ågerøya

Poststed	4770 HØVÅG	Kirkesogn	05060102 Høvåg
Grunnkrets	106 Øvre Høvåg-Åkerøya	Tettsted	
Valgkrets	2 Høvåg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	16068896		Helårsb.benyttes som fritidsb. (162)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1864

2	16068896	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	26.04.2023
3	301194932		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	26.04.2023
4	16480452		Garasjeuth.annekst til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1900
5	20574763		Garasjeuth.annekst til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	17.04.2002

1: Bygning 16068896: Helårsb.benyttet som fritidsb. (162), Tatt i bruk 01.01.1864

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	115
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	115
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	119
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1864	19.09.1994
Endre bygningsdata	26.04.2023	26.04.2023
Data fra bygningsendring overført	26.04.2023	26.04.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	103/224	-	-	-	-	-
Unummerert	Ågerøyveien 31	-	103/224	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	25	25	0	0	0
H01	0	0	90	90	0	0	0

2: Bygningsendring 16068896-1: Tilbygg, Tatt i bruk 26.04.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	12
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

--	--	--

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	04.06.2004	26.04.2023
Tatt i bruk	26.04.2023	26.04.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	103/224	-	-	-	-	-

3: Bygning 301194932: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 26.04.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	7
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	7
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	8
Vannforsyning		BTA Totalt	8
Avløp		Bebygd areal	8
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	04.06.2004	26.04.2023
Tatt i bruk	26.04.2023	26.04.2023
Endre bygningsdata	26.04.2023	26.04.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	103/224	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	7	7	0	8	8

4: Bygning 16480452: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk 01.01.1900

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	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
Tatt i bruk	01.01.1900	19.09.1994

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	103/224	-	-	-	-	-

Etasjer

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

5: Bygning 20574763: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk 17.04.2002

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	16
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	16
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	06.09.2001	17.09.2001
Igangsettingstillatelse	23.10.2001	17.09.2001
Tatt i bruk	17.04.2002	17.09.2001

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	103/224	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	16	16	0	0	0

Eiendomskart for eiendom 4215 - 103/224//



Teig 1 av 2



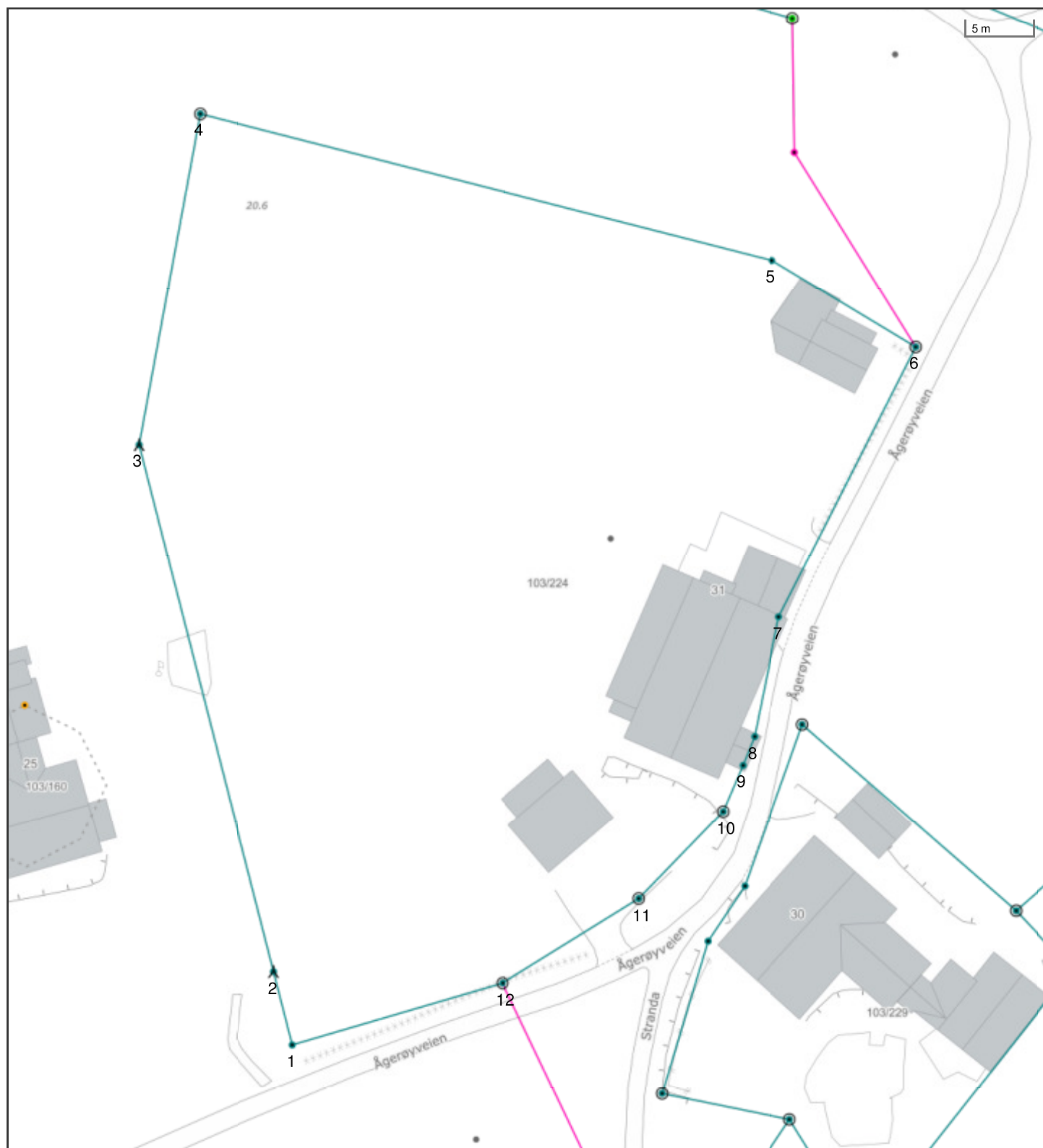
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 2

Areal		43,60 m ²		Arealmerknad		Hjelpelinje vannkant			
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6449456,13	Øst	459790,09
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6449455,89	459785,8	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	9,43			
2	6449457,06	459785,55	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,20			
3	6449461,15	459789,57	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,73			
4	6449457,7	459793,88	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,52			
5	6449454,2	459793,68	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,51			
6	6449453,52	459793,64	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	0,68			

Teig 2 av 2 (hovedteig)



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal		2 672,30 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6449573	Øst	459734,66
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6449535,51	459720,17	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,57			
2	6449541,05	459718,81	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	5,70			
3	6449581,03	459709	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	41,17			
4	6449605,98	459713,89	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,42			
5	6449594,48	459757,07	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	44,69			
6	6449587,81	459767,88	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,70			
7	6449567,5	459757,31	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	22,90			
8	6449558,47	459755,38	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	9,23			
9	6449556,3	459754,48	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	2,35			
10	6449552,81	459752,94	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,81			
11	6449546,28	459746,49	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,18			
12	6449540,01	459736,12	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,12			



Lillesand kommune

Adresse: Postboks 23, 4791 Lillesand

Telefon: 94798477

Utskriftsdato: 16.06.2023

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillesand kommune

Kommunenr.	4215	Gårdsnr.	103	Bruksnr.	224	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ågerøyveien 31, 4770 HØVÅG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	2 523,60 kr
Eiendomsskatt	4 665,00 kr
Feiing	180,00 kr
Vann	1 847,35 kr
Sum	9 215,95 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig/fritidsbolig	2402820 prom	2,00 kr	1/1	0 %	4 806,00 kr	2 402,50 kr
Innbetalt vann 2022	-28 m3	13,16 kr	1/1	0 %	-368,55 kr	-368,55 kr
Innbetalt avløp 2022	-28 m3	22,69 kr	1/1	0 %	-635,25 kr	-635,25 kr
Forbruk vann 2022	21 m3	13,16 kr	1/1	0 %	276,41 kr	276,41 kr
Forbruk avløp 2022	21 m3	22,69 kr	1/1	0 %	476,44 kr	476,44 kr
Målerleie tom 32mm	1 stk	337,50 kr	1/1	0 %	337,50 kr	168,75 kr
Feie/tilsynsgebyr fritidsboliger	1 stk	128,80 kr	1/1	0 %	128,82 kr	0,00 kr
Forskudd vann 2023	21 m3	13,35 kr	1/1	0 %	280,35 kr	140,18 kr
Forskudd avløp 2023	21 m3	21,36 kr	1/1	0 %	448,61 kr	224,30 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnement vann	1 stk	1 550,00 kr	1/1	0 %	1 550,00 kr	775,00 kr
Abonnement avløp	1 stk	2 402,50 kr	1/1	0 %	2 402,50 kr	1 201,25 kr
				Sum	9 702,83 kr	4 661,03 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Lillesand kommune

Adresse: Postboks 23, 4791 Lillesand

Telefon: 94798477

Utskriftsdato: 16.06.2023

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillesand kommune

Kommunenr.	4215	Gårdsnr.	103	Bruksnr.	224	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ågerøyveien 31, 4770 HØVÅG								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten er for inneværende år.

Takst	3 814 000,00 kr
Skatt	4 805,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	27.03.2009
Eiendomsstype	Bolig
Promillesats	2 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Skatteetaten

Dato
16.06.2023

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS
Hoffsveien 4
0275 Oslo

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4215 LILLESAND

Gnr 103 Bnr 224 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Ågerøyveien 31, 4770 HØVÅG

Formuesverdi for inntektsåret 2021: kr 154 347

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Lillesand
kommune

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde:Lillesand kommune

Kommunenr.	4215	Gårdsnr.	103	Bruksnr.	224	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Ågerøyveien 31, 4770 HØVÅG								

	Ja	Nei
Foreligger det ferdigattest for bygningen(e)	☐	☒
Foreligger det midlertidig brukstillatelse for bygningen(e)	☐	☒
Kommentarer:		

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Lillesand
kommune

Bygningstegninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillesand kommune

Kommunenr.	4215	Gårdsnr.	103	Bruksnr.	224	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Ågerøyveien 31, 4770 HØVÅG								

Andre opplysninger

Godkjente bygningstegninger leveres i pdf format	☒
Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger i våre arkiver.	☐

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



LILLESAND KOMMUNE

Forvaltningssektor

Byggesak

Bente og Vidar Johanson
Eiv. Jarlsgt. 30
4632 Kristiansand

Vår ref:
Deres ref:

Arkiv:
Saksbehandler: L.B.Karlsen
Direkte innvalg: 37 26 16 03

Vår dato: 26.05.99
Deres dato:

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEIDER ETTER PLAN- OG BYGNINGS- LOVENS § 86 A

GNR. 103, BNR. 224, ÅKERØYA – INNSETTING AV DØR OG VINDU

Søknad dat.27.04.99
Tegninger mottatt 29.04.99

Bygningsmyndighet har mottatt melding om mindre byggearbeid på ovennevnte eiendom og bekrefter herved at vi ikke har innvendinger til omsøkte arbeider.

Byggearbeidene kan følgelig påbegynnes.

For ordens skyld gjøres De oppmerksom på at De selv er ansvarlig for at gjeldende bestemmelser i bygningslov og byggeforskrifter følges.

Med hilsen

Lisa B. Karlsen
avd.ing.

Lillesand kommune
teknisk etat.
4790 Lillesand

LILLESAND KOMMUNE	
Krsand S 27/4-99	
Reg.nr. 1463	Saksbeh.
29 APR 1999	
Ansøker P	103/224
Ansøker S	
Fødselsnr.	Dok.nr.

Att. Fiskå.

Viser til dagens telefonsamtale vedr. søknad om
dør og vindu i skolehuset, Åkerøy. G.nr. 103, b.nr. 224.

Vi søker henved om å få sette opp 2-fløy dør på endevegg.
Døra på bildet blir noe mindre enn avbildet, da vi bare har limt
på en kopi av brosjyren for å vise dørtype.

Årsaken er at vi ønsker lett tilgjengelighet til hagen, og at
veggen vil bli penere med en dør.

Øverst til venstre har det tidligere vært et vindu, som nå
er erstattet med en lem.

Vi søker derfor om å sette inn vindu i samme stil som
de på veggen til venstre på bildet.

Har på positivt svar snarest mulig, da bestillingstiden
er lang for dør og vindu.

Vi ønsker å bevare huset i den stil det alltid har vært.

Med vennlig hilsen

Bente og Vidar Johansen
Civ. Jaktst. 30
4632 Krsand S.

Vedlegg: 2 fotokopier.

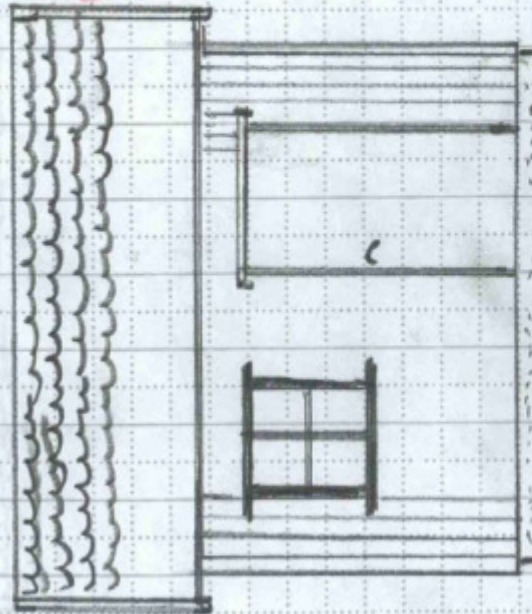
Hus. Vidar Johanson
Gnr 103 Bnr 224
Skole huset Hageröya
411 90799697

Söknadomdör gavlvegq.

Fiska.



MOTTATT
19. MAI 2016
LILLESAND KOMMUNE

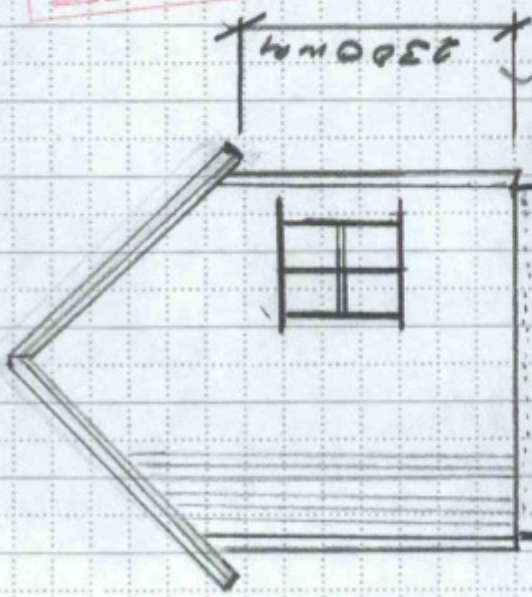


FASADE SYD

(FASADE NORD

UTEN DØR + VINDU)

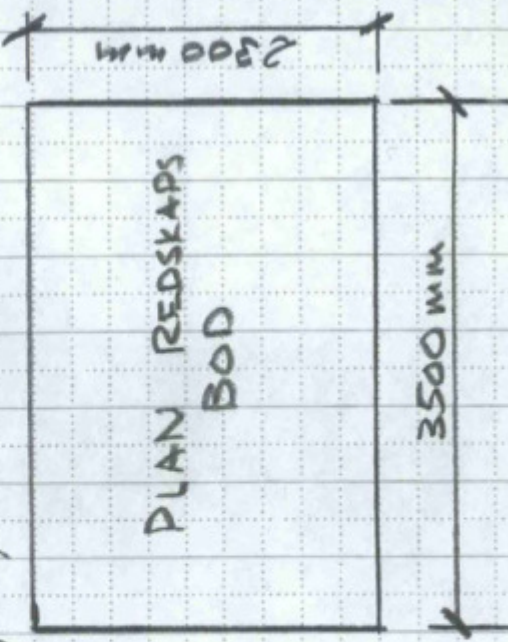
GODKJENT
SAK: FPOV 239/04



FASADE ØST

(FASADE VEST

UTEN VINDU)



FASADER REDSKAPS BOD

Gnr 103 Bnr 224
Ågerøya
utb. Vidar Johanson

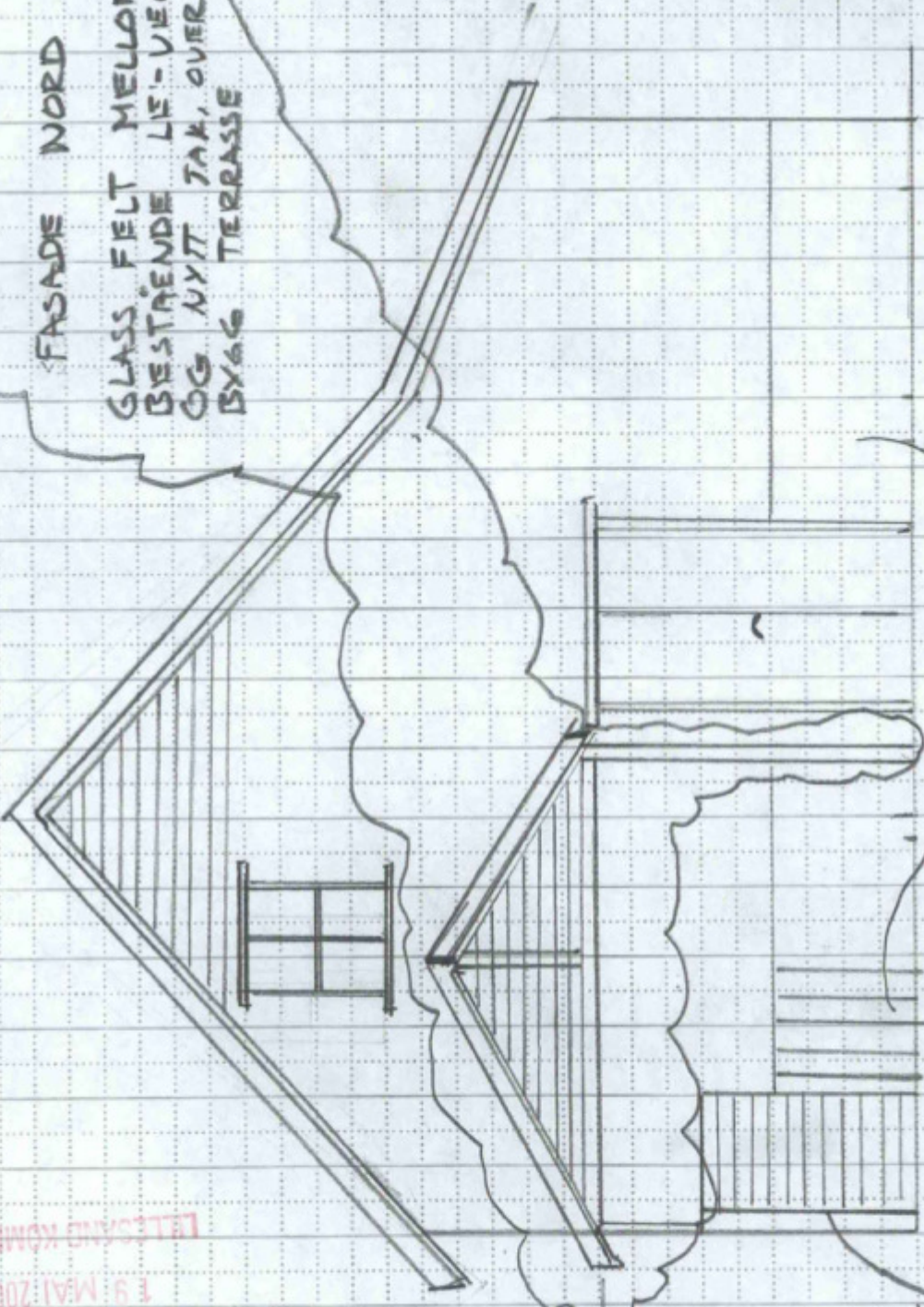
NOTTAT
19 MAI 2004
LEIFDAND KÖNNIÞE

GODKÖNT
ÞAK: FPUV 234/04

OVERBYGG TERRASSE

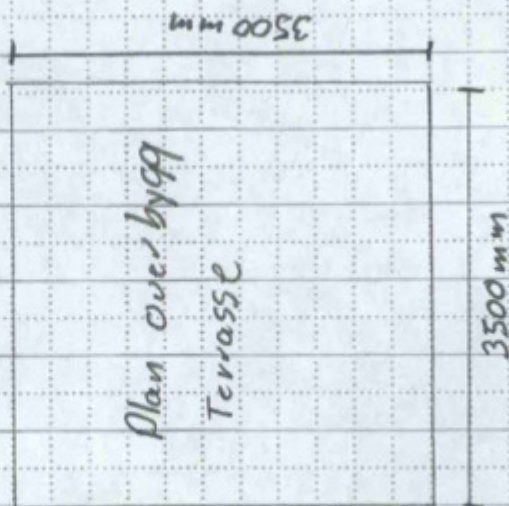
FASADE NORD

GLASS FELT MELLUM
BESTAENDE LE-VEGG
OG NYTT TAK, OVER
BYGG TERRASSE

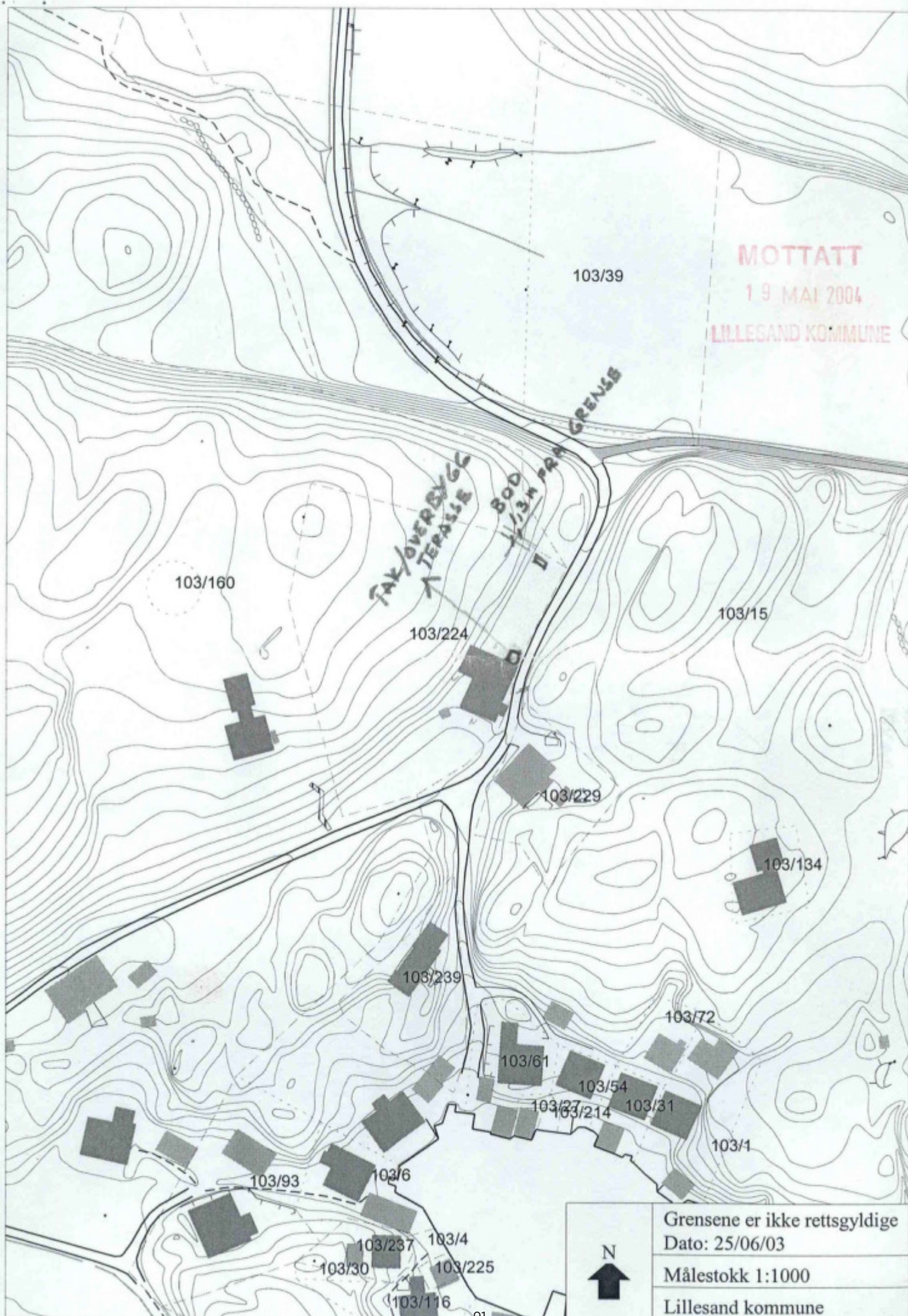


BESTAENDE LE-VEGG

BESTAENDE STAKITT GJERDE

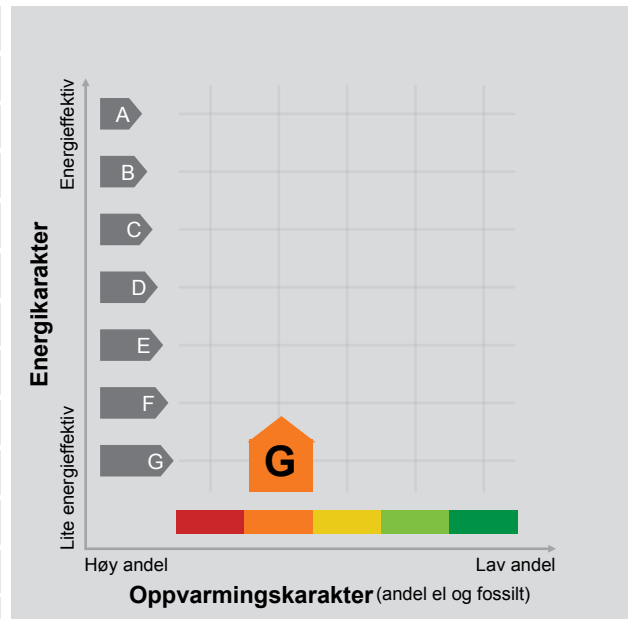


Gnr 103 Bnr 224
Þingvöya
Vidar Johanson



ENERGIATTEST

Adresse	Ågerøyveien 31
Postnummer	4770
Sted	HØVÅG
Kommunenavn	Lillesand
Gårdsnummer	103
Bruksnummer	224
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16068896
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	fce83822-87e4-444b-ad67-ce6e2266d416
Dato	21.06.2023



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Redusér innetemperaturen

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

- Slå el.apparater helt av
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1864
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	115
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ågerøyveien 31
Postnummer: 4770
Sted: HØVÅG
Kommune: Lillesand
Bolignummer:
Dato: 21.06.2023 9:28:48
Energimerkenummer: fce83822-87e4-444b-ad67-ce6e2266d416

Kommunennummer: 4215
Gårdsnummer: 103
Bruksnummer: 224
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 16068896

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 22: 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 på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Tiltak 24: 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.



Kartverket

SØRMEGLEREN AS AVD. LUND
ØSTRE RINGVEI 22
4632 KRISTIANSAND S

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Ågerøyveien 31 (Geir Flaa Johansen)
Vår referanse: 3210760/21672027
Bestilling: C3 2023-06-15 (7) 112

Dato
15.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2669	37	24.4.2002	BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4215 LILLESAND	102	66	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Bjørnevika båt- og parkeringsanlegg A/S
Kjøpmannsvik
4770 HØVÅG

Kjøpmannsvik 2.april 02

TINGLYST

24 APR. 2002

SAND TINGRETT

DAGBOKNR. 2669

f. m. att. forvist

Sorenskriveren i Sand
Storgt. 1A
4876 GRIMSTAD

Tinglysing av avtaler på Bjørnevika båt- og parkeringsanlegg A/S sitt gnr 102 bnr 66.
Avtalen er lik for alle, men nedenfor skrives navn, gnr og bnr på leietakere som skal ha tinglyst den på gnr 102 bnr 66.

Jeg har tidligere flere ganger vært i kontakt med sorenskriverkontoret og fått opplyst at jeg kan gjøre det slik at jeg skriver opp alle som skal ha denne tinglyste retten på gnr 102 bnr 66 og så betale ett tinglysingsgebyr for dette. Rettigheten skal følge eiendommen.

Det er to gnr og bnr som ikke er i Lillesand kommune :

Kåre Risbruna, Vennesla kommune. Wenche Werring, Kristiansand kommune.

Vedlagt er underskrift fra de som ønsker tinglysing.

	Gnr.	Bnr.	Antall båt plasser	Antall park.plasser
Godtfred Sællmann	103	168	2	3
Hans Chr. Bugge	103	1	1	3
Halfdan Tangen	103	115	1	2
Liv Høegh	103	154	1	2
Torstein Line	103	70	1	1
Herdis B. Østensen	103	70	1	1
Bjørge Knausgård	103	131	1	2
Ella M. Lefdal	103	113	-	2
Oscar Jebsen, Jette Røbsahm	103	128	2	4
Bjerg Helga Tveit	103	11,31	1	1
Per Strønstad	103	23	1	2
Cecilie R. Berggrav	103	91	1	2
Kenneth Kristiansen	103	229	1	1
Wenche Werring, Bente Olafsen	103	121	1	2
Truls Aanonsen	103	114	1	4
Stein Kildebo	103	126	1	1
Håkon Kildebo	103	126	1	3
Finn Granerud	103	193	1	2
Iver H. Høy	103	191	1	2
Netty E. Skaar	103	45	1	1
Gladys Arlene Birkedal	103	45	1	1
Irene Mykjåland	103	45	1	1
Karen og Edvard Christie	103	216	1	3
Ingrid Halsne	103	4	1	1
Ragnhild Halsne	103	4	-	1
Grethe Ingebretsen	103	111	1	2
Ellen Glomsaker, Gerd T.Olsen	103	197	1	1
Svein E.Flåa, Tove M.Flåa	102	34	1	2
Nelly K.Follerås	103	201	1	3
Torunn Tjore	103	54	1	1
Finn Fadum	103	150	1	1
Rolf I.Ommundsen	103	33	1	1
Britt V Borgen Furst	103	183	1	1
Erik Ellekjær	103	93	1	2
Storebrand	103	26	1	1
Inger Sandvik, Rannfrid Skjervold	103	194	1	2



Doknr. 2669 Tinglyst: 24.04.2002 Emb. 037
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

	Gnr.	Bnr.	Antall båtplasser	Antall parkeringsplasser
Odd Alf Fredriksen	103	9	1	2
Bente Johansen	103	224	1	2
Kjell Hatletvedt	103	99	1	2
Marit Lee	103	109	1	1
Christian og Aud Stephansen	103	215	1	2
Astrid Kristiansen	103	188	-	1
Eli, Ingunn, Svein Bjørnson	103	129	1	1
Geir J. Bøe	102	25	1	2
Ingebjørg Stubø, Ludvig Lorentzen	103	81	1	2
Berit og Knut Flagestad	103	39,69	1	2
Nils Stener Vogt	103	12	1	3
Ellen Aanensen	103	160	1	1
Vidar Hansen	103	6,7	1	2
Per Pedersen	103	120	1	4
Kjell Stusvig	103	189	1	2
Harald Amkværn	103	176	1	2

Alle disse gnr og bnr ligger i Lillesand kommune.

De to siste leietakerne ligger ikke i Lillesand kommune.

Kåre Risbruna	Heptekjerrv. 7B 4700 Vennesla	1	1
Wenche Werring	N. Lundsvei 10 4630 Kristiansand	Gnr 152 bnr 1015	1

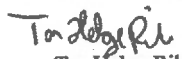
De har skrevet at dersom enkelte punkter faller bort må det fjernes fra dokumentet. Dette har jeg gjort med et tillegg til punkt 1. Her stod som følger : NB! Leietaker er også gjort kjent med at Lillesand kommunes godkjenning av bebyggelsesplanen for anlegget er påklaget til fylkesmannen i Aust-Agder av enkelte berørte naboer. Gyldigheten av nærværende avtale er derfor betinget av at bebyggelsesplanen ikke endres av fylkesmannen i Aust-Agder etter klage. Dette skal herved strykes i og med at det kan komme inn kontrakter enkeltvis for tinglysing, og da vil dette stå i punkt 1.

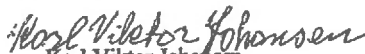
Håper nå at alt er i orden.

Med hilsen

Bjørnevika båt- og parkeringsanlegg A/S

Gnr. 102 Bnr. 66 Tor Helge Ribe


Tor Helge Ribe


Karl Viktor Johansen


Tor Helge Ribe



Kartverket

SØRMEGLEREN AS AVD. LUND
ØSTRE RINGVEI 22
4632 KRISTIANSAND S

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Ågerøyveien 31 (Geir Flaa Johansen)
Vår referanse: 3210761/21672032
Bestilling: C3 2023-06-15 (7) 114

Dato
15.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
521162	200	25.6.2014	DIVERSE PÅTEGNING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4215 LILLESAND	102	66	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

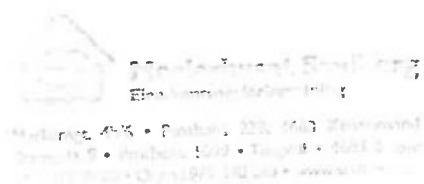
☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

 www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Slettesamtykke

Det vises til avtale tinglyst 24/4-2002 med dagboknummer 2669 på eiendommen 102, bnr. 66 i Lillesand kommune.

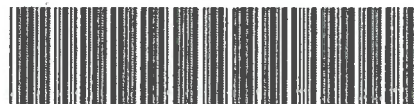
Jeg bekrefter herved at jeg sletter min rettighet på gnr. 102, bnr. 66 for 1 båtplass og 2 parkeringsplasser for min eiendom gnr. 103, bnr. 6 og 7 - fra dags dato.

Lillesand, den 24/6-2014

Som eier av eiendommen gnr. 103, bnr. 6 og 7, Lillesand



Vidar Hansen



Doknr: 521162 Tinglyst: 25.06.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Kartverket

SØRMEGLEREN AS AVD. LUND
ØSTRE RINGVEI 22
4632 KRISTIANSAND S

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Ågerøyveien 31 (Geir Flaa Johansen)
Vår referanse: 3210759/21672022
Bestilling: C3 2023-06-15 (7) 113

Dato
15.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
522143	200	18.5.2017	JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

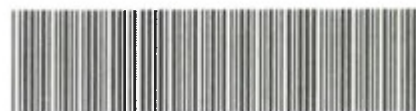
Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4215 LILLESAND	103	6	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Doknr: 522143 Tinglyst: 18.05.2017
STATENS KARTVERK**AUST-AGDER JORDSKIFTERETT**

Bedriftsnr. 974702703

Tinglysingsutdrag

Sak: **16-074095REN-JARD Kjøpmannsvig**

Gnr.: **102 og 103**

Kommune: **Lillesand**

Saken gjelder: **Bruksordning etter jskl. § 3-8 med fastsetting av endelig jordskifte-løsning for Kjøpmannsvik brygge.**

Påbegynt ved jordskifteretten: 04.08.2016

Avsluttet ved jordskifteretten: 15.02.2017

Rett utdrag



Ashild Harnes

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

JORDSKIFTEAVGJØRELSE

Dato: 25.08.2016

Sted: Jordskifterettens lokaler

Saksnr.: 16-074095REN-JARD Kjøpmannsvig

Kravet gjelder: Saklig og geografisk avgrensning av saken etter § 6-9

Jordskiftedommer: Jordskiftedommer Salve Kløvfjell

Saken er krevd av: Kenneth Kristiansen

Til behandling: Spørsmål om jordskifteretten kan behandle saken og om avgrensninga av denne.

.....

.....

Avgjørelsen gjelder spørsmål om behandling/avvisning av krav om jordskifte vedrørende anleggseiendommen **gnr. 102/107**. I fortsettelsen benevnes denne eiendommen som "anleggseiendommen". Videre inneholder avgjørelsen saklig og geografisk avgrensning av saken.

Avgjørelsen kan ikke ankes før saken er avsluttet.

Bakgrunn:

I forbindelse med krav fra planmyndighetene i Lillesand kommune, om at nye boligeiendommer på Åkerøya skal ha tinglyst rett til båt plass på landsiden, er brygga i Kjøpmannsvig skilt ut som en anleggseiendom. Eiendommen er fradelt i "eierløst" område i sjøen. Nye boliger på Åkerøya må ha tinglyst båt plass for å få ferdigattest. Fra den kommunale saksbehandlinga fremgår det at forutsetninga er at bryggeanlegget skal forbeholdes fastboende på øya.

Brygga ligger i område som ikke fryser til om vinteren og er derfor viktig for de som bor her fast.

Bryggeanlegget har frem til nå vært et personlig sameie der eiere av boliger på Åkerøya har hatt andel.

Det er satt i gang en prosess med å tinglyse anleggseiendommen som omfatter bryggeanlegget, og der eierne i det personlige sameiet blir eiere i et realsameie gjennom sin eiendom på Åkerøya. Det er sendt inn skjema for registrering av de personlige sameierne sin boligeiendom som hjemmelshaver til anleggseiendommen etter tingl. § 38 C. Denne prosessen har stoppet

opp som et resultat av jordskiftekravet. Tinglysingsmyndighetene avventer jordskifterettens behandling av saken.

Den 18.06.16 ble det holdt årsmøte i bryggesameiet og vedtatt nye "statutter"/ vedtekter) for sameiet som også skal gjelde for det nye realsameie. Vedtektene inneholder ma. regler for hvem/hvilke eiendommer som kan være eier av anleggseiendommen, dvs. ha båtplass i anlegget.

Vedtektene ble vedtatt uten at det var enstemmighet og rekvirenten stiller også spørsmål ved innkallinga til "årsmøtet" og om denne var lovlig.

Slutning:

1. *Saken behandles.*

2. *Saken omfatter eiendommene:*

*anleggseiendommen gnr. 102/107 og følgende eiendommer på Åkerøya:
gnr. 103/6, gnr. 103/27, gnr. 103/28, gnr. 103/29, gnr. 103/30, gnr. 103/59,
gnr. 103/61, gnr. 103/182, gnr. 103/210, gnr. 103/212, gnr. 103/213,
gnr. 103/224, gnr. 103/228, gnr. 103/229, gnr. 103/242, gnr. 103/247,
gnr. 103/248, gnr. 103/249, gnr. 103/250.*

25.08.2016

Salve Kløvfjell (sign.)

JORDSKIFTEAVGJØRELSE OG AVSLUTNING AV SAKEN
Dato: 15.02.2017

Sted: Jordskifterettens lokaler på Fylkeshuset i Aust-Agder

Sak: 16-074095REN-JARD Kjøpmannsvig

Saken gjelder: Bruksordning etter jskl. § 3-8 med fastsetting av endelig jordskifteløsning.

Jordskiftedommer: Jordskiftedommer Salve Kløvfjell

Parter*)	Kommune	Gnr.	Bnr.
Olaf Vidar Hansen	Lillesand (0926)	103	6
Ingard Lundebø	Lillesand (0926)	103	27
Kjell Olav Vinje	Lillesand (0926)	103	28
Rolf Otto Haugevik	Lillesand (0926)	103	29
Alf Borge Stusvig	Lillesand (0926)	103	30
Thor Thorsen			
Thor Anders Stusvig			
Marit Torborga Modalen Johansen	Lillesand (0926)	103	59
Paul Vincent Werring	Lillesand (0926)	103	61
Hjørdis Vindi	Lillesand (0926)	103	182
Thor Thorsen	Lillesand (0926)	103	210
Svenny Karlson	Lillesand (0926)	103	212
Svein Jacob Vik Sæghus			
Rune Østerberg	Lillesand (0926)	103	213
Bente Timenes Johanson	Lillesand (0926)	103	224
Berit Sigurdson	Lillesand (0926)	103	228
Snorre Hagen	Lillesand (0926)	103	229
Kjell Skeie	Lillesand (0926)	103	242
Hanne Liv Refsnes	Lillesand (0926)	103	247
Sigve Refsnes			
Øyvind Holberg	Lillesand (0926)	103	248
Tone Svaland Holberg			
Kristoffer Mikal Marø	Lillesand (0926)	103	249
Kenneth Kristiansen	Lillesand (0926)	103	250

*) Charles Sigurdson som ikke er koblet til noen eiendom er tatt ut av partslista.

Jordskifteavgjørelsen gjelder den endelige jordskifteløsningen, jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd bokstav h.

Bakgrunn og saksbehandling:

Jordskifteretten har hatt to møter med partene tidligere, den 04.08.16 for å forberede saken, den 16.08.16 for å avklare saklig og geografisk avgrensning av saken.



Jordskifteretten tok den 25.08.16 avgjørelse om den saklige og geografiske avgrensinga av jordskiftesaken. Saken går ut på å etablere en bruksordning for havneanlegget i Kjøpmannsvig som også gjør det mulig å etablere et realsameie i anleggseiendommen som er etablert i sjøområdet der havneanlegget ligger. Dette skal gjøre det mulig for boligeiendommer på Ågerøya å tinglyse sin rett til båtplass i Kjøpmannsvig.

Den 20.10.2016 ble det sendt utkast til jordskifteløsning i saken til partene i henhold til partslista med frist for uttale den 08.11.2016. Der det også ble meddelt at retten tok sikte på en skriftlig behandling av bruksordningen.

Retten kommer etter dette til slik

slutning:

1. *Det etableres et "bryggelag", Kjøpmannsvig brygge i samsvar med vedtektene gitt i etterfølgende rettsbok, kap. I.*
2. *Innen en måned etter at saken er rettskraftig skal det kalles inn til årsmøte/ ekstraordinært årsmøte. Møtet skal fastsette vilkårene som gjelder for å bli medeier i bryggeanlegget og anleggseiendommen, jf. §3-1 og §13 i vedtekten. Videre skal det holdes valg på nytt styre i bryggelaget.*
3. *Nåværende styre har ansvar for innkalling. Møtet (etableringsmøtet) skal varsles med en måneds varsel. Saker som ønskes tatt opp på dette møtet må vær være skriftlige og levert til styret senest to uker før møtet. Styret sørger for at alle sameiere får slike dokument senest en uke før møtet.*
4. *Før hjemmel for eiendommene i realsameiet anleggseiendommen gnr. 102/107 blir registrert (tinglyst) skal det nye styret gå gjennom at kravene for medlemskap er oppfylt og ev. behandle nye søknader i samsvar med disse. Lista i vedtektene §3 skal oppdateres i samsvar med gjennomgangen.*
5. *Sakskostnader til jordskifteretten og fordeling av disse fremgår av etterfølgende rettsbok, kap. II.*

I. VEDTEKTER FOR KJØPMANNSVIG BRYGGE

§ 1. Brygga

Brygga heretter kalt "Bryggelaget" omfatter anleggseiendommen gnr. 102/107 og bryggeanlegget på denne eiendommen.

§ 2. FORMÅL OG ANSVAR

Formålet med flytebryggeanlegget i Kjøpmannsvig er å sikre boligseiendommer på Ågerøya et havneanlegg på fastlandet. Havneanlegget skal på best mulig måte ivareta målgruppens behov og legge til rette for at utbygging på Ågerøya kan gjennomføres i henhold til gjeldende reguleringsplan. Anlegget skal driftes og videreføres til selvkost.

Laget er et eierlag og har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelen i laget, jf. § 3 (proratarisk ansvar), jf. jskl. § 34 b.

§ 3. MEDEIERE

Pr. 01.10.2016 er følgende eiendommer medeiere i bryggelaget:

GNR/BNR	EIER	ANDEL
103/6	Olaf Vidar Hansen	1/19
103/27	Ingard Lundeby	1/19
103/28	Kjell Olav Vinje	1/19
103/29	Rolf Otto Haugevik	1/19
103/30*)	Thor Thorsen	1/19
	Alf Borge Stusvik	
	Thor Anders Stusvik	
103/59	Marit Torborga Modalen Johanson	1/19
103/61	Paul Vincent Werring	1/19
103/182	Hjørdis Vindi	1/19
103/210	Thor Thorsen	1/19
103/212	Sven Jacob Vik Såghus	1/19
	Svenny Karlson	
103/213	Rune Østerberg	1/19
103/224	Bente Timenes Johanson	1/19
103/228	Berit Sigurdson	1/19
103/229	Snorre Hagen	1/19
103/242	Kjell Skeie	1/19
103/247	Sigve Refsnes	1/19
	Hanne Liv Refsnes	
103/248	Øyvind Holberg	1/19
	Tone Svaland Holberg	
103/249	Mikal Kristoffer Marø	1/19
103/250	Kenneth Kristiansen	1/19
Sum		1

*) Eiendommen er i følge opplysninger retten er kjent med overtatt i forb. med arv. Fortsatt medeierskap bør vurderes på nytt i forb. med etableringsmøte for nytt sameie.

Eierandelen følger eiendommene og kan unntaksvis bare endres i henhold til regler gitt i samsvar med §3-2 i disse vedtektene.

Bare sameiere i anleggseiendommen **gnr. 102/107** kan være medeiere i bryggelaget.

Eiendommene i laget har like andeler.

Som nye medeiere kan etter søknad tas opp andre eiendommer på Åkerøya som er regulert til boligformål og ikke har brukstillatelse som feriehus.

Kostnader knyttet til opptak av nye medlemmer, så som nye utriggere eller annet nødvendig utstyr, bekostes i sin helhet av de nye medlemmene og kommer i tillegg til innskuddsbeløpet fastsatt av årsmøtet. Styret velger utstyrsleverandør.

§ 3-1 Eierskap til bryggeeiendommen (realsameiet gnr. 102/107)

Bare boligeiendommer på Ågerøya kan være sameiere i anleggseiendommen **gnr. 102/107**. For å kunne bli sameier i anleggseiendommen må boligeiendommen på Åkerøya være regulert til boligformål. Styret kan ta inn nye medeiere i sameiet etter søknad. Styret tildeler sameieandel etter søknadens ansiennitet og tilleggskriterier gitt på etableringsmøtet i laget, jf. §6.pkt.4 kulepkt. 3. (Søknadens ansiennitet gjelder fra det tidspunkt søker innfrir alle krav til medlemskap). Styret har fullmakt til å endre eierforholdet i anleggseiendommen og adgang til å tinglyse endringene på den tjenende eiendom **gnr. 102/107**. Merknad om eierforholdet, har styret også fullmakt til å tinglyse på eiendommer som tas inn i realsameiet.

§ 3-2 Endring av eierforhold

Hvis det innvilges varig brukstillatelse som avviker fra boligformålet, så har eier plikt til å fradele sameieandelen og overføre den til sameiet(fellesskapet). Dersom eier ikke følger opp anmodning fra styret om dette, kan styret, en måned etter at det er gitt varsel søke fradeling på eiers vegne. Ved fradeling av sameieandelen opphører eierskapet i bryggeanlegget og andelen går tilbake til sameiet. Medeieren har da krav på å få tilbakeført 90 % av den sum som oppnås ved salg til nytt kvalifisert medlem med fradrag for eventuell skyldig årsavgift eller annet. Styret kan deretter tildele sameieandel til nytt medlem som tilfredsstiller kravene i §3-1.

§ 4. ANDRE BRUKERE AV BRYGGA

Yttersiden av den innerste delen av flytebrygga ca. 23 m disponeres av allmenheten. Styret kan leie ut ledige plasser i bryggeanlegget som meldes ledig for lengre tid enn 1 måned. Ved utleie av bolig til boligformål blir leietaker bruker av båtplassen. Ved framleie til annen bruk kan styret leie ut eiendommens bryggeplass. Leieinntektene går til bryggelaget.

§ 5. ARBEIDSÅR OG FORPLIKTELSE

Regnskaps- og arbeidsåret følger kalenderåret. Laget blir forpliktet av lederen sammen med kassereren.

§ 6. ÅRSMØTE

1. Konstituering

Årsmøtet er lagets øverste myndighet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle medeierne om dato for møtet og om siste frist for

innlevering av saker som ønskes behandlet. Bare medeierne har rett til å delta på årsmøtet. En medeier kan la seg representere ved fullmektig med skriftlig fullmakt.

Lederen innkaller til årsmøte.

Innkallinga skal skje skriftlig med minst **to ukers** varsel. Sakslista skal følge innkallinga.

Årsmøtet kan ikke fatte bindende vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallinga.

Saker som en ønsker behandlet på årsmøtet, må være mottatt av styret innen 15. mars

2. Flertallsvedtak

Det enkelte vedtak på årsmøte blir gjort med vanlig flertall (simpelt relativt flertall) blant de frammøtte.

Ved avstemning og valg har hver medeier en stemme.

Ved skriftlig avstemning blir blanke stemmer regnet som ikke avgitte stemmer.

Likt stemmetall ved valg blir avgjort med loddtrekning. Ved stemmelikhet ellers har møtelederen dobbeltstemme.

Årsmøtet er vedtaksført når innkallinga har skjedd på lovlig måte.

Flertallsvedtak må ikke påføre noen medeier større kostnader og ulemper enn nytte. Vedtaket må heller ikke medføre usaklig forskjell på rettene til flertallet og mindretallet. Vedtaket må ivareta fellesskapets vel og ikke gi urimelige fordeler til flertallet til skade for mindretallet.

Medeier som mener et flertallsvedtak er i strid med disse vilkårene, kan bringe spørsmålet opp for rettslig skjønn.

3. Årsmøtet skal:

- Velge møteleder.
- Velge protokollfører.
- Godkjenne innkalling, fullmakter og saksliste.
- Velge to personer som sammen med lederen skal underskrive protokollen.
- Behandle styrets årsmelding og det reviderte regnskapet, arbeidsplan og budsjettforslag.
- Behandle innkomne saker.
- Velge leder.
- Velge så mange styremedlemmer med vararepresentanter som står på valg.
- Velge revisor med vararepresentanter for et år.
- Velge valg nemnd.
- Andre saker som er nevnt i innkallinga.

4. Videre kan årsmøtet bl.a.:

- Vedta regler for bruk av havneanlegget (bruksregler).
- Delegere annen myndighet til styret og evt. leder.
- Vedta kriterier for opptak av nye medeiere og de økonomiske og formelle vilkårene for dette, jf. §3-1.
- Vedta endringer av vedtektene, jf. § 13.
- Vedta større omlegginger/utbedringer, evt. nyanlegg i bryggeanlegget
- Vedta innkjøp av utstyr.
- Vedta innbetaling av forskott.
- Vedta å forsikre seg mot erstatningsansvar.
- Vedta andre saker som angår bryggeanlegget.

Det skal føres protokoll for årsmøtet. Protokollen skal underskrives av lederen og to personer valgt på møtet.

§ 7. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller representanter for 1/3 av andelene krever det. Frist og framgangsmåte for innkalling er den samme som for vanlig årsmøte. Sakslista skal følge innkallinga. Det kan bare fattes vedtak i de sakene som er nevnt i innkallinga. Det skal føres protokoll for møtet. Protokollen skal underskrives av lederen og to personer valgt på møtet.

§ 8. STYRET

1. Sammensetting

Laget blir ledet av et styre på tre medlemmer, med en vararepresentant. Styret er vedtaksført når minst to medlemmer deltar. Når bare to styremedlemmer deltar, må vedtak være enstemmige. Ved økonomiske avgjørelser skal kassereren delta.

Styremøte skal holdes så ofte lederen finner det nødvendig eller når minst to av styremedlemmene krever det. Styret velger selv kasserer og sekretær blant sine medlemmer. Styremedlemmene blir valgt for to år om gangen.. Saker av mindre betydning, eller saker som må behandles hurtig kan avgjøres av lederen alene. Slike avgjørelser skal refereres i første styremøte.

2. Etter retningslinjer fra årsmøtet skal styret:

- Arrangere årsmøte, legge fram årsmelding, revidert regnskap og forslag til budsjett og arbeidsplan for inneværende år.
- Lede drifta av bryggeanlegget sette bort arbeid, føre tilsyn med arbeid mv. i samsvar med vedtektene, vedtak på årsmøtet og godkjent budsjett og arbeidsplan.
- Sette i gang mindre arbeid som må gjøres for å hindre skade på anlegget og i den sammenheng gjøre nødvendige innkjøp. Styret har fullmakt til å foreta repr./vedlikehold for inntil kr 40.000,- pr. år.
- Styret skal sørge for at det blir foretatt kontroll av moringer, kjettinger og trosser hvert 3. år ved hjelp av dykker fra ansvarlig firma.
- Kreve innbetaling av avgifter og vedtatte forskott. Sørge for ordnet regnskapsføring og revisjon.
- Sørge for forsvarlig vedlikehold,
- Etter at det er gitt til skriftlige purringer, kan styret nekte bruk av brygga ved manglende betaling.
- Nekte bruk av anlegget for medeiere som ikke retter seg etter vedtektene og gjeldende vedtak.
- Avtale særskilt bruk mot særskilt avgift.
- Avgjøre spørsmål fra andre personer, om bruk av brygga
- Vedta å melde laget inn i aktuelle registre.
- Gjennomføre andre saker som årsmøtet pålegger styret.
- Behandle søknader om medeierskap i laget og administrere eierforholdene til anleggseiendommen, jf. § 3-1 og § 3-2.

3. Protokoll

Det skal føres møteprotokoll for styremøtene. Protokollen skal være tilgjengelig for samtlige medlemmer.

§ 9. LEDER

Lederen i laget har ansvaret for, og fullmakt til å melde laget inn i aktuelle og lovpålagte offentlige registre.

§ 10. ANSVAR FOR SKADER

Alle som bruker anlegget og som ikke holder seg til vedtektene eller retter seg etter pålegg fra styret, er selve ansvarlige for skader de måtte påføre anlegget. Dersom skader ikke blir utbedret tilfredsstillende, kan styret få utført utbedringen for medeierens/brukerens regning.

§ 11. OVER - OG UNDERSKOTT

Underskott må dekkes av medeierne og utlignes i samsvar med andelsforholdet i laget, jf. § 3. Evt. overskott skal gå til drift av laget.

§ 12. INVESTERINGER/VEDLIKEHOLD

Hver andelseier har ansvar for normalt vedlikehold av sin utrigger.

Ved behov for mer omfattende reparasjoner meldes dette til Styret.

Anleggskostnader, vedlikeholdskostnader og kostnader med andre vedtatte investeringer skal utlignes på medeierne i forhold til andelen i anlegget og kreves inn forskottsvis.

Vedtak om utligning må ikke påføre noen medeier større kostnader og ulemper enn nytte.

Laget har ikke lov til å ta opp lån.

§ 13. ENDRINGER

For å endre vedtektene kreves det 2/3 flertall av de stemmeberettigede, jf. § 3. Ved andre gangs behandling kreves likevel bare vanlig flertall (simpelt relativt flertall) blant de stemmeberettigede. Med unntak av tilleggskriterier for opptak av nye medlemmer etter § 3-1 kan vedtektsendring ikke skje før 3 år etter at denne saka er rettskraftig med mindre de blir vedtatt enstemmig.

Slike tilleggskriterier skal vedtas på det første årsmøtet eller ekstraordinære årsmøte som avholdes og kan ikke endres før enn etter 3. år.

§§ 2, og 13 kan ikke endres.

II. Tinglysing og matrikkelføring

Når saken er rettskraftig vil utdrag av saken bli tinglyst på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Lillesand (0926)	102	107
Lillesand (0926)	103	6
Lillesand (0926)	103	27
Lillesand (0926)	103	28
Lillesand (0926)	103	29
Lillesand (0926)	103	30
Lillesand (0926)	103	59
Lillesand (0926)	103	61
Lillesand (0926)	103	182
Lillesand (0926)	103	210
Lillesand (0926)	103	212
Lillesand (0926)	103	213
Lillesand (0926)	103	224
Lillesand (0926)	103	228
Lillesand (0926)	103	229
Lillesand (0926)	103	242
Lillesand (0926)	103	247
Lillesand (0926)	103	248
Lillesand (0926)	103	249
Lillesand (0926)	103	250

III. Forkynning

Avgjørelsen blir forkynt pr. post med mottakskvittering.

Sak 16-074095REN-JARD Kjøpmannsvig er herved avsluttet.

Arendal 15.02.17

Salve Kløvfjell
(sign.)

**AUST-AGDER JORDSKIFTERETT****Dok 318**Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSSVår referanse
16-074095REN-JARDDato
15.05.2017**Tinglysing - 16-074095REN-JARD Kjøpmannsvig**

Vi sender tinglysingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Lillesand (0926)	102	107
Lillesand (0926)	103	6
Lillesand (0926)	103	27
Lillesand (0926)	103	28
Lillesand (0926)	103	29
Lillesand (0926)	103	30
Lillesand (0926)	103	59
Lillesand (0926)	103	61
Lillesand (0926)	103	182
Lillesand (0926)	103	210
Lillesand (0926)	103	212
Lillesand (0926)	103	213
Lillesand (0926)	103	224
Lillesand (0926)	103	228
Lillesand (0926)	103	229
Lillesand (0926)	103	242
Lillesand (0926)	103	247
Lillesand (0926)	103	248
Lillesand (0926)	103	249
Lillesand (0926)	103	250

Postadresse
Postboks 788 Stoa, 4809 ArendalBesøksadresse
Ragnvald Blakstadsvei (Fyikeshuset),
ArendalE-post/Internet
aust-
agder.jordskifterett@domstol.no
<http://www.domstol.no/jard>Organisasjonsnummer
974702703Telefon
37321580

Saken gjelder rettsendrende sak. Jordskifteløsning for Kjøpmannsvik brygge.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Bedriftsnr. 974702703
Aust-Agder jordskifterett
Postboks 788 Stoa, 4809 Arendal

Med hilsen
Aust-Agder jordskifterett



Åshild Harnes
førstekonsulent

Vedlegg

- tinglysingsutdrag med gjenpart



GEIR FLAA JOHANSEN | Eiendomsmegler | 95 00 00 00 | geir@sormegleren.no

Sørmeqleren AS avd. Lund | Østre Ringvei 22 | 38 02 22 22 | <https://sormegleren.no/avdeling/kristiansand/>