

# Lunnan 31

FOSS/ BJELLAND



Prisantydning: **kr 3 090 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no



# Stort hus med en vakker og solrik beliggenhet | Stue, loftstue og stort kjøkken | 4 soverom | Vaskerom | Dobbeltgarasje

OMRÅDE  
**FOSS/ BJELLAND**

ADRESSE  
**Lunnan 31, 4536 BJELLAND**

Prisantydning  
**kr 3 090 000,-**

Omkostninger: **kr 94 250,-**  
Totalpris: **kr 3 184 250,-**  
Formuesverdi: **kr 650 000,-**  
Kommunale avgifter: **kr 6 360,- per år**  
Eiendomskatt: **kr 5 460,-**

---

BRA-i: 240 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 87 m<sup>2</sup>

BRA Total: 327 m<sup>2</sup>  
Boligtype: Enebolig  
Byggeår: 2006  
Soverom: 4  
Eierform bygning: Eiet  
Eierform tomt: Eiet  
Tomteareal: 1460.4 m<sup>2</sup>



**Janne Clausen Ree**  
Eiendomsmegler MNEF

**958 21 623**  
**Janne.Clausen.Ree@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Mandal**  
Store Elvegata 35, 4502 Mandal  
38 26 66 66  
sormegleren.no

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 712, bruksnummer 37 i Lindesnes kommune.

### Areal

BRA - i: 240 m<sup>2</sup>

BRA - e: 87 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 327 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 135 m<sup>2</sup> Hall m/trapp, toalettrom, vaskerom, bad, soverom, kjøkken og stue.

2. etasje

BRA-i: 105 m<sup>2</sup> Loftstue, 3 soverom, 2 kott, garderobe og bad.

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 62 m<sup>2</sup> Garasje.

2. etasje

BRA-e: 25 m<sup>2</sup> Uinnredet loft.

### Ikke målbare arealer

Kott har ikke målbart areal på grunn av lav høyde.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Avvik fra byggemeldte tegninger:

- Loft:: Planløsningen ved soverommene er endret. Veggen mellom to soverom er fjernet, og det er nå kun ett soverom. En del av dette soverommet er avdelt og brukes som garderobe/bod. Loftsboden er delvis omgjort til soverom, og det resterende arealet er innredet som bad. Garderoben i soverommet mot nord er fjernet.

- 1.etasje: Veggen mellom boden og vaskerommet er fjernet, og arealet brukes nå som vaskerom.

Baderommet er større enn det som er oppgitt i de byggemeldte tegningene.

Boligen er endret fra de opprinnelige tegningene. Det er ikke søkt om bruksendring av rommene som er endret fra tilleggsdel til hoveddel.

#### **Tomtetype**

Eiet

#### **Tomtestørrelse**

1460.4 m<sup>2</sup>

#### **Beliggenhet**

Fin beliggenhet like nord for Bjelland på en liten høyde med fin utsikt til kulturlandskapet og naturen rundt.

#### **Adkomst**

Fra Mandal:

Følg Fv 455 nordover forbi Bjelland ca 5,5 km. Ta av til venstra inn på Lunnan, kjør 360 meter og boligen kommer på høyre side. Den er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglaren.

Avstander:

Bjelland: 5,5 km

Kyrkjebgd: 29 km

Mandal: 52 km

Kristiansand: 56 km

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

Bjelland Barnehage.

#### **Skolekrets**

Bjelland Skole for 1.-7. trinn. For 8.-10. trinn er skolen på Øyslebø. I følge nettsiden til Lindesnes Kommune har "Elever på 2. - 10. trinn som bor mer enn fire km fra skolen har rett på gratis skyss. For elever på 1. trinn er skyssgrensen to km."

#### **Offentlig kommunikasjon**

I skoletiden går det flere busser fra/til bussholdeplassen ved hovedveien like nedenfor, Foss holdeplass. Det går også busser utenfor skoletiden. For mer informasjon se på AKT.no

#### **Bygningssakkyndig**

Frank Salvesen

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

UTVENDIG:

Taket er tekket med betongtakstein og tekkingen er fra byggeåret. Undertak er av forenklet undertak av tynne plater. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall og er fra byggeåret. Veggkonstruksjonen over grunnmuren er av tre med utvendig stående kledning. Boligen har takkonstruksjoner av tre med liten kontrollmulighet. Vinduene har karmen av tre og er fra byggeåret. Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Det er plattinger av betong og belegningsstein rundt boligen. Det er utvendige trapper av tre.

INNVENDIG:

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har trepanel. Boligen har trebjelkelag og støpte gulv. Boligen har 2 elementpiper og vedovn i hall, stue og kjøkken. Trappene har vanger og trinn av tre. Dørene har karmen og dørblad av tre.

VÄTROM:

- Bad loft: Veggene har fliser og taket har panel. Det er fliser på gulv og elektriske varmekabler i gulvet. Det er plastsluk og tettesjikt med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar. Rommet har kun naturlig ventilering i luftspalte i takvindu.

- Bad 1. etasje: Veggene har fliser og taket har panel. Det er fliser på gulv og elektriske varmekabler i gulvet.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Rommet er ventilert med elektrisk avtrekksvifte.

- Vaskerom: Veggene har malte plater og taket har panel. Det er fliser på gulv og elektriske varmekabler i gulvet. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Rommet har kun naturlig ventilering.

**KJØKKEN:**

Kjøkkenet har malte/folierte fronter og heltre benkeplate. Innredningen er fra byggeåret. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**SPESIALROM:**

Boligen har eget toalettrom med wc og en enkel vask. Rommet er naturlig ventilert med ventil i vindu.

**TEKNISKE INSTALLASJONER :**

Vannrør er av typen rør-i-rør (plast-rør) med eget fordelerskap på vaskerommet. Det er avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og tillufts-ventiler i flere av vinduene. Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter, er produsert i 2005 og er plassert på vaskerommet. Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer. Dokumentasjon ligger i sikringsskapet. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

**TOMTEFORHOLD:**

Boligen er oppført på drenerende masser. Boligen er oppført med lave grunnmurer av betong. Forstøtningsmurer er av naturstein. Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt. Boligen har septiktank fra byggeåret og privat grunnboret brønn fra 2021. Boligen er tilkoblet septiktanken av glassfiber. Septiktank er fra byggeår.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger anført følgende i egenerklæringen:

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? Ja. Septiktank ar fra byggeåret 2006 og privat grunnboret brønn fra 2021. Type ukjent.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja.

- Utekranen på forsiden av huset gir minimalt med vann.
- Kjøkkenkranen kan av og til lekke vann.
- Elektrisk garasjeport kan svikte under åpning/lukking. Fungerer manuelt etter riktig betjening.
- Nøkler til bakhjør til vaskerom er ikke til stede, men kan låses fra innsiden.
- GlitreNett besiktiget og godkjente boligen 5. desember 2023 (elektriske anlegg).
- Den 9. mars 2024 var det pipebrann denne ble besiktiget og ingen mangler funnet av brannvesenet (godkjent).

### **Standard**

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Frank Salvesen den 10.04.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs kommentar til lovlighet:

"Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Avvik fra byggemeldte tegninger: Loft: Planløsningen ved soverommene er endret. Veggen mellom to soverom er fjernet, og det er nå kun ett soverom. En del av dette soverommet er avdelt og brukes som garderobe/bod. Badet er mindre enn vist på de byggemeldte tegningene, og garderøberommet er tatt bort. 1.etasje: Vegg mellom bod og vaskerom er fjernet og rommet blir brukt som vaskerom. Baderommet er større enn det som er angitt på byggemeldte tegninger."

Følgende avvik har fått TG3:

- Utvendig - Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Det er råteskader i terrassebord.
- Innvendig - Sotluke: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Tomteforhold - Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra

dagens krav.

Følgende avvik har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

- Utvendig - Nedløp og beslag: Takrenner har punktvis lekkasjer. Det er drypplekkasjer fra enkelt endelokk
- Utvendig - Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Enkelte snøfangere er deformert og løfter taksteinene.
- Innvendig - Overflater gulv: Det er påvist at en del fliser har bom (hulrom under) i ganger og kjøkken og det er sprekke og løse fliser ved ytterdørene. Parkettgulv i loftstue har en del bruksmerker.
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert noe knirk.
- Innvendig - Radon: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.
- Innvendig - Innvendige dører med avvik: Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør til kott tar i karm og dører på våtrom har fuktsvellinger i nedre del av dørblad.
- Våtrom - Etasje - Bad - Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Gulvet er tilnærmet flatt og har ikke tilfredsstillende fall til sluk. Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Bom i fliser skyldes at det er dårlig med lim under flisene og at flisene på et eller annet tidspunkt kan løsne. Man vil da kunne lime flisene ned igjen og fuge på nytt.
- Våtrom - Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen Badet er ca. 18 år og levetid på membran/flislagte overflater er ca. 15- 20 år.
- Våtrom - Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det er enkelte småskader på innredningen. Sisterner og lignede må plasseres i prefabrikkert kassett med vannrette overflater eller i hulrom med vannrett sjikt. Kassett eller hulrom må ha overløp inn i rommet slik at lekkasjevann synliggjøres
- Våtrom - Etasje - Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Våtrom - Loft - Bad - Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er tilnærmet flatt og har ikke tilfredsstillende fall til sluk. Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
- Våtrom - Loft - Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Våtrom - Loft - Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Rommet har kun naturlig avtrekk.
- Våtrom - Etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling: Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Det er fuktsvellinger i nedre del av platene ved skyllekum
- Våtrom - Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet. Tilstrekkelig fall mot sluket vil være 1:100. Fliser ved balkongdør er løse. Bom i fliser skyldes at det er dårlig med lim under flisene og at flisene på et eller annet tidspunkt kan løsne. Man vil da kunne lime flisene ned igjen og fuge på nytt.
- Våtrom - Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen.
- Våtrom - Etasje - Vaskerom - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Rommet har kun naturlig avtrekk.
- Spesialrom - Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Flise og fugearbeidet har noe ufagmessig utførelse.
- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Det er irr på rør. Det er påvist rustdannelser på jernrør. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Varmtvannstanken har høy alder.
- Tomteforhold - Terrengforhold: Det er påvist områder på eiendommen med stående vann. Det er svakt fall

fall på plattinger fra grunnmuren enkelte steder rundt huset.

- Tomteforhold - Septiktank: Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:

- Våtrom - Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

- Våtrom - Etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. På vaskerom er det kun gulvet og veggen bak skyllekar som er ansett som våtsone. Hulltaking i dette tilfellet er derfor ikke mulig. Våtsone til vask ligger mot bad.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Selger har anført følgende i løsørelisten:

- taklampene i soverommene følger ikke med

Følgende interiør følger med:

- Gang: Brun kommode

- Stue: stort brunt skap, en 3-seterssofa, lenestol, fotskammel og sidebord

- Kjøkken: 3 barkrakker

- Soverom i 1. etg: 2 stk nattobrd

- Bad: infrarød badstue

- Loftstue: sofa, lenestol, salongbord, stuelampe, 2 stk hvite skap, tv-skap, trekommode og malerier.

- Soverommene i 2. etg: 2 stk juniorseng, 2 stk nattbord, brunt skap, lenestol og hvit dobbeltseng.

- Garasje: andre bygningsmaterialer, malingsbokser, håndgressklippere

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: kjøleskap, frysenskap, kokeplate, stekeovn, oppvaskmaskin, håndkleholder (bad).

### **Moderniseringer og påkostninger**

2021 Boret ny brønn og montert ny vannpumpe. Faktura er fremvist på arbeidene (til takstmann).

### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber fra Altibox

### **Parkering**

Parkering i dobbel garasje med lade punkt for el-bil og i oppkjørselen.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring ASA

### **Polisnummer**

92755775

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Varmepumpe. Peisovn i stuen. Varmekabler i hele 1. etg unntatt i soverom. Ellers basert på annen elektrisk oppvarming. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

### **Energikarakter**

C

---



**Energifarge**

Gul

**ØKONOMI****Kommunale avgifter**

Kr 6 360

**Kommunale avgifter år**

2024

**Info kommunale avgifter**

Beløpet dekker feieavgift 880,-, renovasjon til Maren 3990,-og slamavgift 1490,-.

**Eiendomsskatt**

Kr 5 460

**Eiendomsskatt år**

2024

**Formuesverdi primær**

Kr 650 000

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 470 000

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Tilbud lånefinansiering**

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

**OFFENTLIGE FORHOLD****Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4205/712/37:

05.10.2005 - Dokumentnr: 4918 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:4205 Gnr:712 Bnr:6

Bestemmelse om veg

05.10.2005 - Dokumentnr: 4903 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4205 Gnr:712 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 1828114 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1021 Gnr:112 Bnr:37

---

17.09.2021 - Dokumentnr: 1155042 - Arealoverføring  
Areal overført fra: Knr:4205 Gnr:712 Bnr:6  
Vederlag: NOK 0  
Omsetningstype: Annet

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 09.09.2005. Ferdigattesten gjelder bolighus. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det er skrevet en merknad i ferdigattesten om at det "Sammen med anmodning om ferdigattest skal det følge med innmålte koordinater for minst to sammenhengende hjørner". Frist for kravet ble satt til 01.07.2007. Megler har ikke fått opplysninger om at kravet er innfridd.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Avvik fra byggemeldte tegninger:

Loft:

- Planløsningen ved soverommene er endret. Veggen mellom to soverom er fjernet, og det er nå kun ett soverom. En del av dette soverommet er avdelt og brukes som garderobe/bod. Tiltaket er ikke søknadspliktig.
- Bod på loftet er delvis inntatt i soverom mot nord og resterende er innredet som bad. Garderobe i soverom mot nord er inntatt i soverommet. Tiltaket er ikke omsøkt/bruksendret. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

1.etasje:

- Vegg mellom bod og vaskerom er fjernet og rommet blir brukt som vaskerom. Den delen som opprinnelig er bod er ikke omsøkt/bruksendret. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.
- Baderommet er større enn det som er angitt på byggemeldte tegninger. Tiltaket er ikke søknadspliktig.

Det foreligger søknad, tegninger og tillatelse til oppføring av dobbel garasje med lagringsloft datert: 16.05.2007. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Det foreligger ikke dokumentasjon for oppføring av uthus/carport. Kommunen opplyser at det ikke foreligger noen godkjente byggetegninger i deres arkiv. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som eller om tiltaket i sin helhet er lovlig. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

09.09.2005.

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Veien opp til boligen er privat og brukerne av veien deler på sommer- og vintervedlikehold. Brøyting kjøpes som en tjeneste og selger oppgir at det koster kr 150,-/gang. De får faktura på slutten av hver sesong. Det foreligger tillatelse til avkjørsel fra tilknyttet offentlig vei, FV 455, og det foreligger en skriftlig bekreftelse på veiretten opp til huset. Veiretten er ikke tinglyst.

Avløp: Privat. Det foreligger utslipp-tillatelse fra bolighus av 09.09.2005, på vilkår om sandfilteranlegg med støtbelastere og fordelingskum. Se utgifter til Maren for tømning av slam under punktet "Offentlige utgifter". Selger opplyser at de selv bestiller tid for tømning hvert annet år.

Vann: Privat borehull fra 2021.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et uregulert område, avsatt til LNF (Natur-, landbruk- og friluftsområder), og er en del

av kommuneplanens arealdel datert 07.09.2023. I områder som er lagt ut til LNF er det ikke tillat med annen bygge- og anleggsvirksomhet en den som har direkte tilknytning til landbruk eller stedbunden næring. Det kan derfor hvile begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging, rivning m.m. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

#### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar konsesjon**

Lindesnes kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet, som megler sender til kommunen for registrering. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Prisantydning**

Kr 3 090 000

**Totalpris**

Kr 3 184 250

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 77250,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 13 200,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 94250,-

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

**Overtakelse**

Etter avtale.

**Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

**Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse.

Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

**Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormegleren.no/personvern](http://sormegleren.no/personvern)

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### **Boligkjøperforsikring**

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til 0,00 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.800,-, oppgjørshonorar kr 10.900,-, markedsføring kr 6.600,-. I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre ca. kr 0,00,- inkl. mva.

### **Selger**

Jeroen Bakels  
Patricia Pool

### **Oppdragsansvarlig**

Janne Clausen Ree  
Eiendomsmegler MNEF  
[Janne.Clausen.Ree@sormegleren.no](mailto:Janne.Clausen.Ree@sormegleren.no)  
Tlf: 958 21 623

### **Ansvarlig megler**

Janne Clausen Ree  
Eiendomsmegler MNEF  
[Janne.Clausen.Ree@sormegleren.no](mailto:Janne.Clausen.Ree@sormegleren.no)  
Tlf: 958 21 623

Sørmeqleren AS, avd. Mandal, Store Elvegata 35  
4502 Mandal  
Tlf: 382 66 666  
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

### **Salgsoppgavedato**

29.04.2024

---





Fine glassdører mellom kjøkken og stue sikrer gjennomlys og en god atmosfære



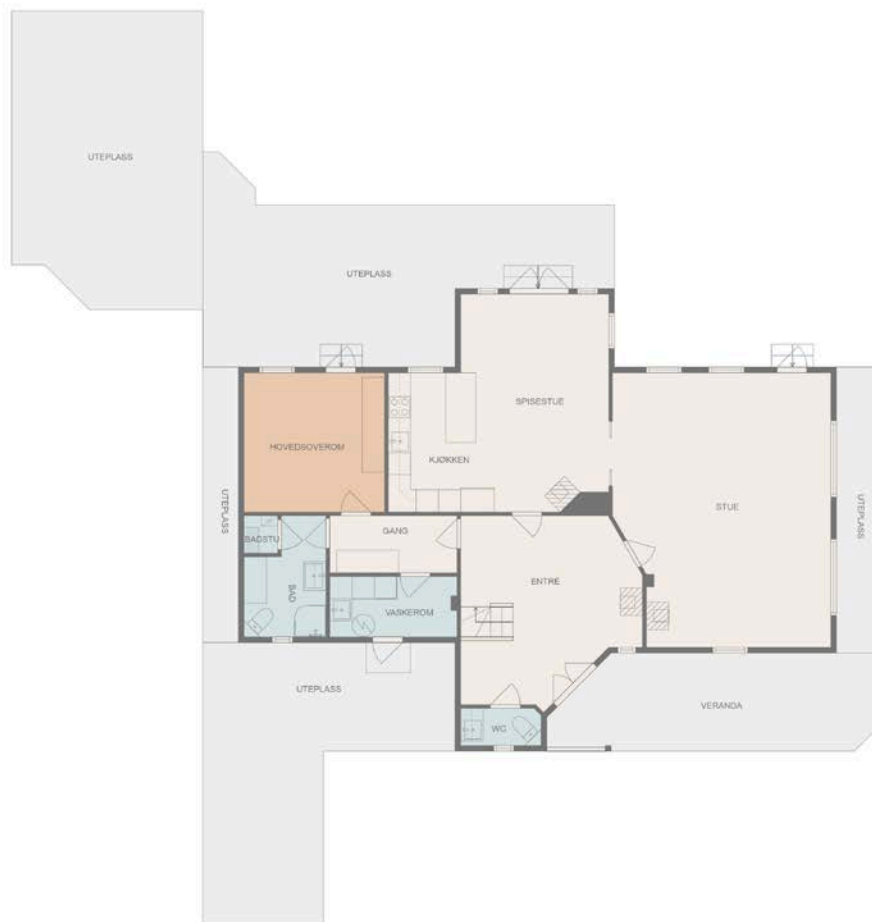


Kjøkkenet er romslig med mye skaplass, gode arbeidsflater og god plass til en sittegruppe - doble dører til uteområdene



Rikholdig utstyrt kjøkken med flere soner





PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.



Hovedsoverommet i 1. etg - her er det innredet med en stor garderobe og det er tilgang til uteområdene





Soverom i 2. etg (1 av 4)



Stort soverom i 2. etg (3 av 4)



Velkommen inn til Lunnan 31



Badet i 1. etg (1 av 2) er innredet med dusj, toalett og infrarød badstue (den følger med)



Badet i 2. etg (2 av 2) - her er det innredet med badekar



Vaskerom i 1. etg



Det er tilgang direkte utenfra til vaskerommet



Flotte naturlandskap og skog som man nyter fra huset



Det er etablert flere sittegrupper på tomten





# Lunnan 31

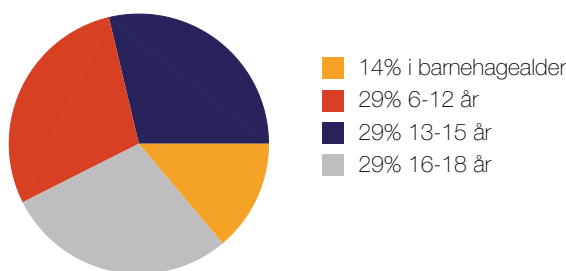
## Offentlig transport

🚶 Foss	4 min 🚶
Linje 202, 416	0.3 km
🚶 Audnedal stasjon	28 min 🚶
Linje F5	24.2 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 7 min 🚶

## Skoler

Bjelland skole (1-7 kl.)	7 min 🚶
46 elever, 4 klasser	5.7 km
Øyslebø skole (1-10 kl.)	35 min 🚶
179 elever, 13 klasser	33 km
Byremo videregående skole	14 min 🚶
90 elever	10.4 km
Setesdal vgs avd. Hornnes	35 min 🚶
210 elever, 11 klasser	32.1 km

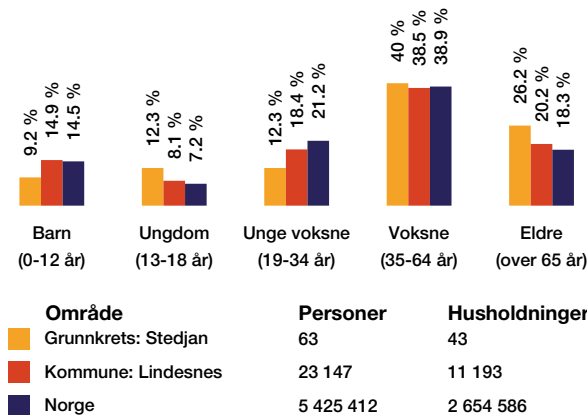
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	19%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

## Aldersfordeling



## Barnehager

Bjelland barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
12 barn	5.9 km
Byremo barnehage (1-5 år)	13 min 🚶
44 barn	10 km
Eikeland barnehage (1-5 år)	25 min 🚶
51 barn	21.8 km

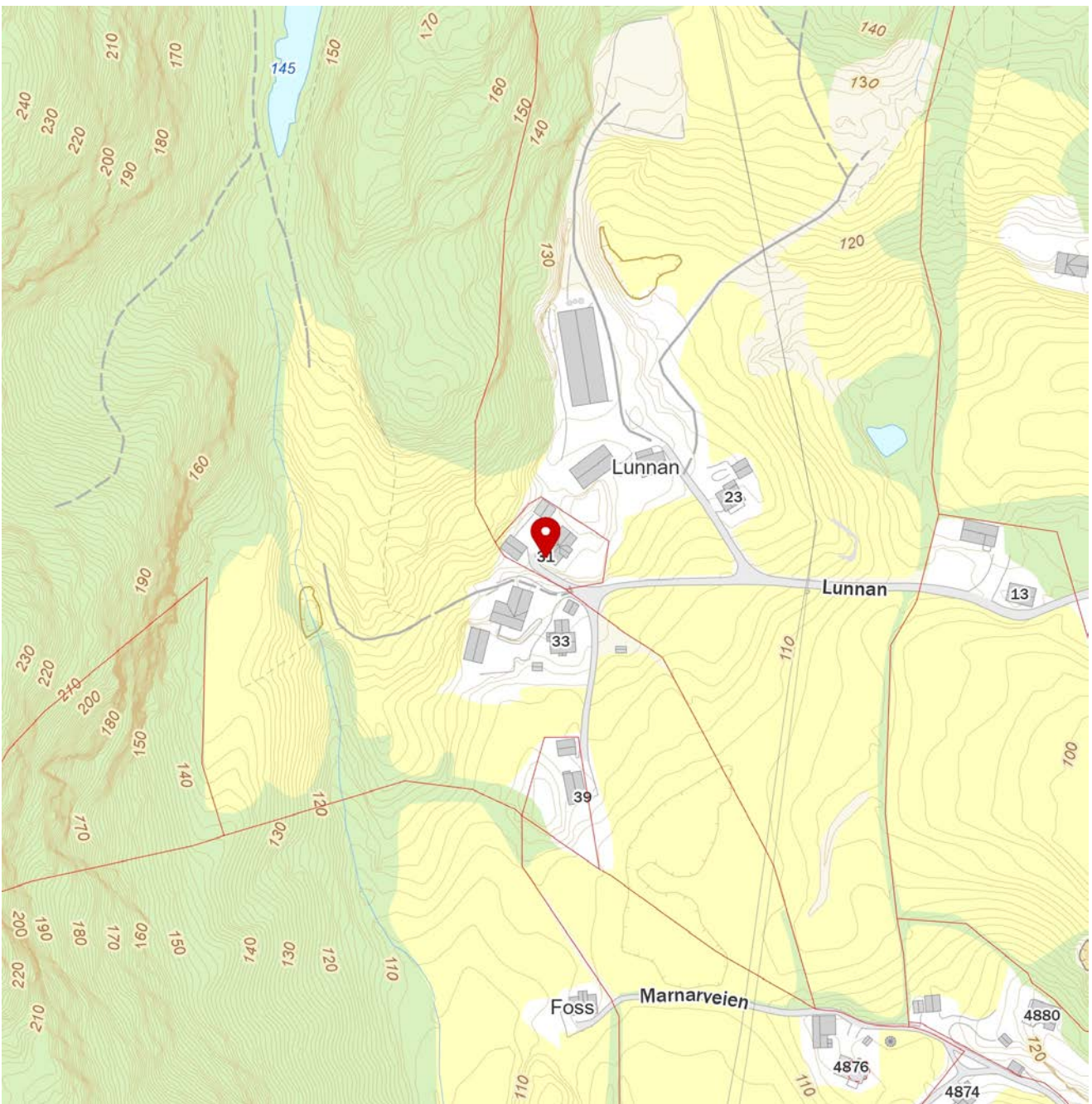
## Dagligvare

Joker Bjelland	7 min 🚶
PostNord	5.4 km
Joker Byremo	11 min 🚶
Post i butikk, PostNord	9.5 km

## Sport





🏃 Bjelland skole	7 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	5.7 km
🏃 Byremo barne- og ungdomsskole	11 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	9.7 km





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 Sørmeglere AS, avd. Mandal 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 2024

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Lunnan 31, 4536 BJELLAND  
 LINDESNES kommune  
 # gnr. 712, bnr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 327 m<sup>2</sup> BRA-i: 240 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.04.2024

Rapportdato: 23.04.2024

Oppdragsnr.: 14658-1081

Referansenummer: QS9767

Autorisert foretak: Severinsen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frank Salvesen

Vår ref: Frank



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

## Severinsen Takst AS

Firmaet er lokalisert i Kristiansand kommune, men tar oppdrag i hele Agder. Vi har godkjenning innen taksering av bolig, fritid, Landbruk og Næringseiendommer. Firmaets kunder er private, bedrifter og det offentlige. Kontakt oss for takst på mob. 48291114 eller [post@takstmann-severinsen.no](mailto:post@takstmann-severinsen.no)

### Rapportansvarlig

Frank Salvesen

Uavhengig Takstingeniør

[frank.salvesen@takstmann-severinsen.no](mailto:frank.salvesen@takstmann-severinsen.no)  
918 65 753



# 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 fuktøk.

## 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, annek, 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# 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

## Enebolig - Byggeår: 2006

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein og tekkingen er fra byggeåret. Undertak er av forenklet undertak av tynne plater.  
Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall og er fra byggeåret.  
Veggkonstruksjonen over grunnmuren er av tre med utvendig stående kledning.  
Boligen har takkonstruksjoner av tre med liten kontrollmulighet.  
Vinduene har karmen av tre og er fra byggeåret.  
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.  
Det er plattinger av betong og belegningsstein rundt boligen  
Det er utvendige trapper av tre.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har trepanel.  
Boligen har trebjelkelag og støpte gulv.  
Boligen har 2 elementpiper og vedovn i hall, stue og kjøkken.  
Trappene har vanger og trinn av tre.  
Dørene har karmen og dørblad av tre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad loft

Veggene har fliser og taket har panel.  
Det er fliser på gulv og elektriske varmekabler i gulvet.  
Det er plastsluk og tettesjikt med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.  
Rommet har kun naturlig ventilering i luftespalte i takvindu.

### Bad 1. etasje

Veggene har fliser og taket har panel.  
Det er fliser på gulv og elektriske varmekabler i gulvet.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.  
Rommet er ventilert med elektrisk avtrekksvifte.

### Vaskerom

Veggene har malte plater og taket har panel.  
Det er fliser på gulv og elektriske varmekabler i gulvet.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.  
Rommet har kun naturlig ventilering.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har malte/folierte fronter og heltre benkeplate. Innredningen er fra byggeåret.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Boligen har eget toalettrom med wc og en enkel vask. Rommet er naturlig ventilert med ventil i vindu.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av typen rør-i-rør (plast-rør) med eget fordelerskap på vaskerommet.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og tillufts-ventiler i flere av vinduene.  
Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter, er produsert i 2005 og er plassert på vaskerommet.  
Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer. Dokumentasjon ligger i sikringsskapet.  
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

# Beskrivelse av eiendommen

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført på drenerende masser.  
Boligen er oppført med lave grunnmurer av betong.  
Forstøtningsmurer er av naturstein.  
Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.  
Boligen har septiktank fra byggeåret og privat grunnboret brønn fra 2021.  
Boligen er tilkoblet septiktanken av glassfiber.  
Septiktank er fra byggeår.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Avvik fra byggemeldte tegninger:

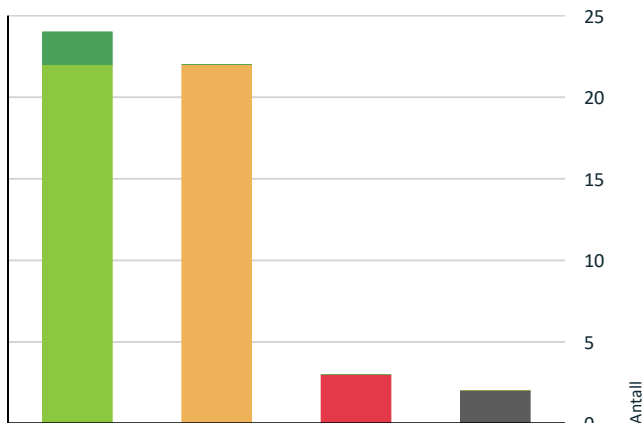
Loft: Planløsningen ved soverommene er endret. Veggen mellom to soverom er fjernet, og det er nå kun ett soverom. En del av dette soverommet er avdelt og brukes som garderobe/bod. Loftsboden er delvis omgjort til soverom, og det resterende arealet er innredet som bad. Garderoben i soverommet mot nord er fjernet.

1.etasje: Veggen mellom boden og vaskerommet er fjernet, og arealet brukes nå som vaskerom. Baderommet er større enn det som er oppgitt i de byggemeldte tegningene.

Boligen er endret fra de opprinnelige tegningene. Det er ikke søkt om bruksendring av rommene som er endret fra tilleggsdel til hoveddel. Jeg anbefaler å sende inn søknad om bruksendring.

# Sammendrag av boligens tilstand

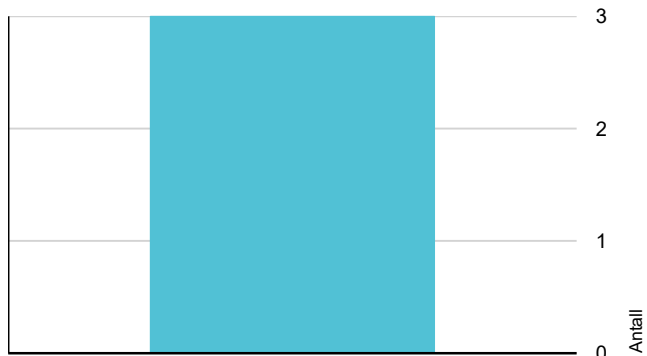
## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun boligen som inngår i rapporten. Garasje, lekehytter, utvendige boder etc. er ikke kontrollert dersom dersom ikke det fremgår av rapporten.

Garasjer/boder og lignende har generelt en enklere byggeskikk og standard og blir derfor ikke vurdert på samme måte som boligen/hytta.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

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

For øvrig må hele rapporten leses.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Sotluke [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Snøfangere [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater gulv [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Innvendige dører med avvik [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
2006

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Boret ny brønn og montert ny vannpumpe. Faktura er fremvist på arbeidene.
------	---------------	---

### Vurdering av avvik:

- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det er drypplekkasjer fra enkelt endelokk

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



## TG 2 Snøfangere

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Enkelte snøfangere er deformert og løfter taksteinene.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Lokal utbedring av snøfangere må påregnes.

snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner.

Man er altså som huseier pliktig til å sikre taket for snørås.

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

Taket er dekket med betongtakstein og tekkingen er fra byggeåret. Undertak er av forenklet undertak av tynne plater. Taket er besiktiget fra stige/trinn på taket og bakkenivå.



### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall og er fra byggeåret.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen over grunnmuren er av tre med utvendig stående kledning. Kledningen er lektet ut (luftet) og det er musetetting bak kledningen på kontrollerte steder.



## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Boligen har takkonstruksjoner av tre med liten kontrollmulighet. Innvendig er himling kledd igjen med panel og det er ingen luker for inspeksjon. Observasjon er utført i kott. Det er ikke observert åpenbare tegn til avvik. Det kunne med fordel vært kottdører i kneveggene og loftsluke i himling for inspeksjon av takkonstruksjonen.



Dampsperre i kott bør utbedres/tettes bedre

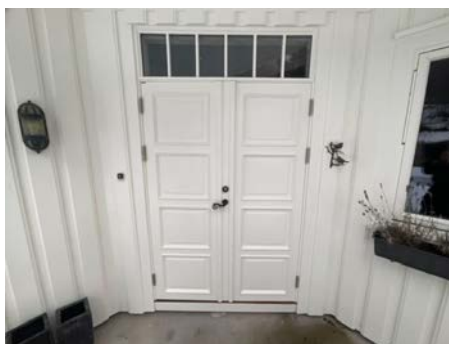
## TG 1 Vinduer

Vinduene har karmen av tre og er fra byggeåret.



## TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er plattinger av betong og belegningsstein rundt boligen

# Tilstandsrapport



## TG 3 Utvendige trapper

Det er utvendige trapper av tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

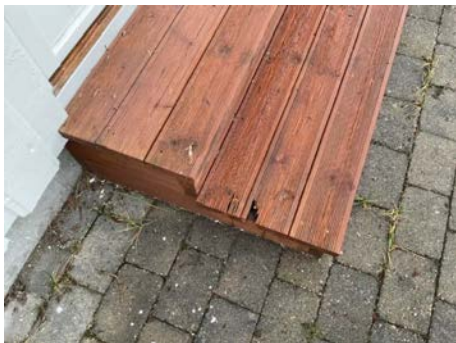
Det er råteskader i terrassebord.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det må påregnes utskifting av enkelte terrassebord.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Trapp mangler rekkverk

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har trepanel.



## TG 2 Overflater gulv

### Vurdering av avvik:

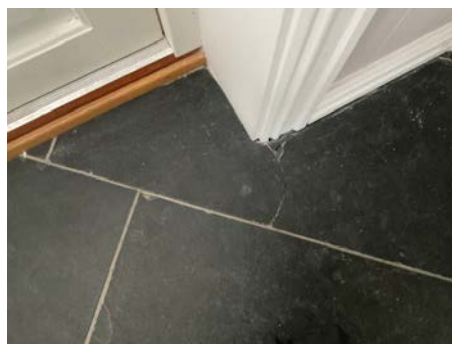
- Det er avvik:

Det er påvist at en del fliser har bom (hulrom under) i ganger og kjøkken og det er sprekke og løse fliser ved ytterdørene. Parkettgulv i loftstue har en del bruksmerker.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bom (hul lyd) under flisene indikerer at flisene har dårlig vedheft til underlaget og de vil på sikt løsne. Dersom flisene løsner kan man lime dem ned igjen og fuge gulvet på nytt.



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Boligen har trebjelkelag og støpte gulv.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noe knirk.

## Konsekvens/tiltak

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



## TG 2 Radon

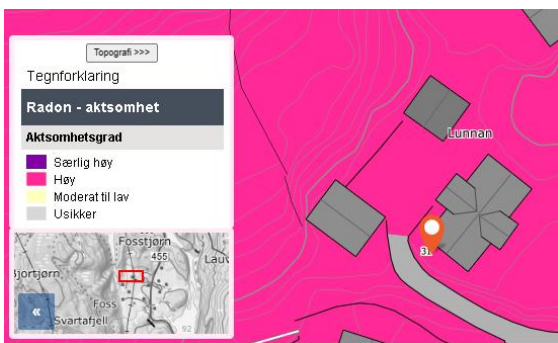
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav om radonsperre på byggemeldingstidspunktet.

## Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har 2 elementpipere og vedovn i hall, stue og kjøkken.



## TG 3 Sotluke

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

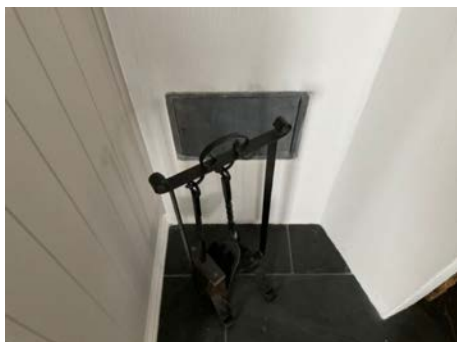
## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Brennbart materiale ved sotluke må tildekkes med ubrennbart materiale, alternativt kan brannstein/sotlukestein for den aktuelle skorkestypen (Leca sotlukestein for Leca skorsteiner, Icopalstein for Icopal skorsteiner etc.) settes inn i sotluke.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige trapper

Trappene har vanger og trinn av tre.



## TG 1 Innvendige dører

Dørene har karm og dørblad av tre.



Dør til kott tar i karm, justering kan vurderes.

## TG 2 Innvendige dører med avvik

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til kott tar i karm og dører på våtrom har fuktsvellinger i nedre del av dørblad.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Utbedring/utskifting kan vurderes.



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Rommet er fra byggeåret og er vurdert etter forskriftene som gjaldt da huset ble byggemeldt. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.



### ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har panel.

# Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv og elektriske varmekabler i gulvet. Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Gulvet er tilnærmet flatt og har ikke tilfredsstillende fall til sluk. Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Bom i fliser skyldes at det er dårlig med lim under flisene og at flisene på et eller annet tidspunkt kan løsne. Man vil da kunne lime flisene ned igjen og fuge på nytt.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vurdering av fall på gulv er målt opp mot forskrifter. Våtrom bygd i dette tidsrommet skal etter forskriftene ha fall til sluk. Avviket har ingen betydning ved normal bruk av rommet. Ved endret bruk må det lages fall på gulvet (dersom man fjerner dusjkabinettet). Det gjøres oppmerksom på at manglende oppkant og vann sikring ved døra, kombinert med manglende eller for lite fall til sluket, vil kunne føre til fukt skader i tilstøtende rom ved lekkasje på badet. Bom i fliser skyldes at det er dårlig med lim under flisene og at flisene på et eller annet tidspunkt kan løsne. Man vil da kunne lime flisene ned igjen og fuge på nytt.



ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. I sluket er det synlig mansjett under klemring, øvrige deler av membranen ligger skjult bak flisene. Vurdering er basert på alder.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Badet er ca. 18 år og levetid på membran/flislagte overflater er ca. 15-20 år.

### Konsekvens/tiltak

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



ETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det er enkelte småskader på innredningen.

Sisterner og lignede må plasseres i prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i hulrom med vanntett sjikt. Kassett eller hulrom må ha overløp inn i rommet slik at lekkasjevann synliggjøres

### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Utbedringer på innredning kan vurderes.

# Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

## Ventilasjon

Rommet er ventilert med elektrisk avtrekksvifte.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



ETASJE > BAD

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsonen til dusj ligger mot yttervegg og vaskerom.

### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsonen

### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

LOFT > BAD

## Generell

Rommet er fra byggeåret og er vurdert etter forskriftene som gjaldt da huset ble byggemeldt. I følge tidligere rapport ble badet innredet i nyere tid (2013). Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.



# Tilstandsrapport



LOFT > BAD

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har panel.



LOFT > BAD

## ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

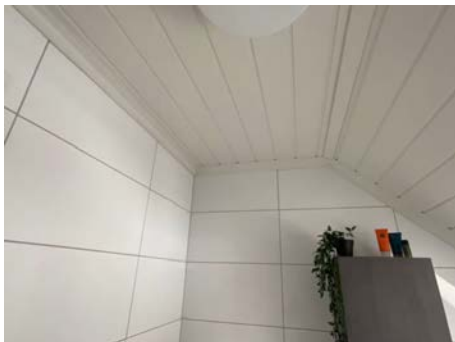
Det er plastsluk og tettesjikt med ukjent utførelse. I sluket er det synlig mansjett under klemring, øvrige deler av membranen ligger skjult bak flisene. Vurdering er basert på alder.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

### Konsekvens/tiltak

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



LOFT > BAD

## ! TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv og elektriske varmekabler i gulvet. Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

### Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet flatt og har ikke tilfredsstillende fall til sluk. Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vurdering av fall på gulv er målt opp mot forskrifter. Våtrom bygget i dette tidsrommet skal etter forskriftene ha fall til sluk. Avviket har ingen betydning ved normal bruk av rommet. Ved endret bruk må det lages fall på gulvet. (dersom man fjerner badekaret.)



LOFT > BAD

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

# Tilstandsrapport



LOFT > BAD

## TG 2 Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilering i luftespalte i takvindu.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

### Konsekvens/tiltak

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



LOFT > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble boret hull ved trapp i veggen bak badekaret.



ETASJE > VASKEROM

## Generell

Rommet er fra byggeåret og er vurdert etter forskriftene som gjaldt da huset ble byggemeldt. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater og taket har panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er fuktsvellinger i nedre del av platene ved skyllekum.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring kan vurderes.



ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv og elektriske varmekabler i gulvet. Gulvet har flat utførelse.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet. Tilstrekkelig fall mot sluket vil være 1:100. Fliser ved balkongdør er løse. Bom i fliser skyldes at det er dårlig med lim under flisene og at flisene på et eller annet tidspunkt kan løsne. Man vil da kunne lime flisene ned igjen og fuge på nytt.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vurdering av fall på gulv er målt opp mot forskrifter. Våtrom bygd i dette tidsrommet skal etter forskriftene ha fall til sluk. Avviket har ingen betydning ved normal bruk av rommet.

Det gjøres oppmerksom på at manglende oppkant og vann sikring ved døra, kombinert med manglende eller for lite fall til sluket, vil kunne føre til fukt skader i tilstøtende rom ved lekkasje på vaskerommet.

Bom i fliser skyldes at det er dårlig med lim under flisene og at flisene på et eller annet tidspunkt kan løsne. Man vil da kunne lime flisene ned igjen og fuge på nytt.



ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. I sluket er det synlig mansjett under klemring, øvrige deler av membranen ligger skjult bak flisene. Vurdering er basert på alder.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

#### Konsekvens/tiltak

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



ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.



ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

#### Konsekvens/tiltak

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



# Tilstandsrapport

## ETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. På vaskerom er det kun gulvet og veggen bak skyllekar som er ansett som våtsone. Hulltaking i dette tilfellet er derfor ikke mulig. Våtsone til vask ligger mot bad.



Noe slitasje i benkeskap under vask

## ETASJE > KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### TG I Overflater og innredning

Kjøkkenet har malte/folierte fronter og heltre benkeplate. Innredningen er fra byggeåret.

### TG I Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Det er montert ulik front.



## SPESIALROM

## ETASJE > TOALETROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Boligen har eget toalettrom med wc og en enkel vask. Rommet er naturlig ventilert med ventil i vindu.

#### Vurdering av avvik:

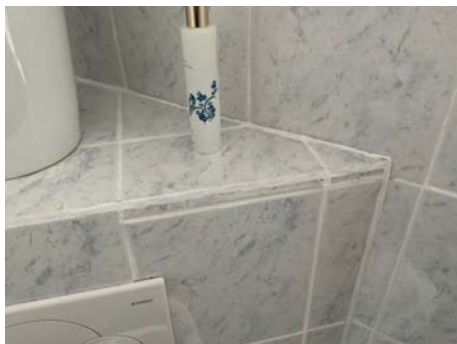
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Flise og fugearbeidet har noe ufagmessig utførelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrør er av typen rør-i-rør (plast-rør) med eget fordelerskap på vaskerommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.
- Det er påvist rustdannelser på jernrør.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Fordelerrør i vannskap bør kontrolleres av rørlegger.



### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og tillufts-ventiler i flere av vinduene. Ventilasjonen er normal for byggetiden.



### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter, er produsert i 2005 og er plassert på vaskerommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Varmtvannstanken har høy alder

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

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



Deksel ved ertilkobling er sprekt.

## TG 1 Elektrisk anlegg

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

Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer. Dokumentasjon ligger i sikringsskapet. Det foreligger faktura på arbeid som er gjort i nyere tid, men det mangler samsvarserklæring. I følge eier ligger dokumentasjon på arbeider gjort i nyere tid på Boligmappa.

Glitre Nett har hatt tilsyn med anlegget 05.12.2023. Ingen feil og mangler ble avdekket.

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

### Spørsmål til eier

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

### Inntak og sikringskap

3. 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?  
**Nei**

### Generell kommentar

Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av det elektriske anlegget av en EL-fagmann, da jeg ikke har elektro faglig kompetanse.

Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektro faglig kompetanse.



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Utstyret er ikke testet i forbindelse med oppdraget.

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

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Fundamentering og grunnforhold er ikke synlig for kontroll. Vurderingen baserer seg på funn inne i bygningen og observasjoner ved grunnmur.

Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

### TG 1 Drenering

Boligen er oppført på drenerende masser.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med lave grunnmurer av betong.



### TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



### TG 2 Terrenghold

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Det er svakt fall fall på plattinger fra grunnmuren enkelte steder rundt huset.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrengdrenering kan vurderes.

Generelt anbefales fall på terreng i fra boliger på min. 1:50 og min. 3 m ut i fra grunnmurer for å redusere fuktpåkjenning på grunnmuren.

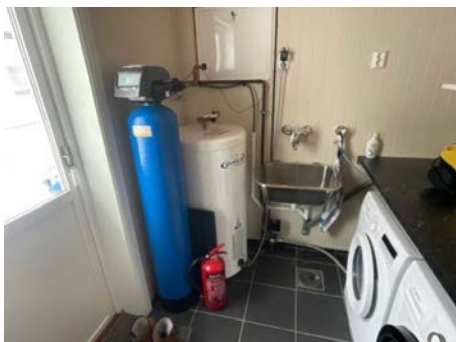


# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har septiktank fra byggeåret og privat grunnboret brønn fra 2021. De utvendige avløpsledningene er ikke synlig for kontroll og jeg har ikke mottatt info om materialtype eller alder. Jeg legger til grunn at rørene er av plast og fra byggeåret.



## ! TG 2 Septiktank

Boligen er tilkoblet septiktanken av glassfiber. Septiktank er fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

**Byggeår**  
2007

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra byggesøknad.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Det er oppført en dobbel garasje på eiendommen. Garasjen har et bruksareal på ca 87 m<sup>2</sup>. Bygget er oppført med grunnmur av betong og blokker og vegger/tak over grunnmuren er i trekonstruksjoner. Yttervegger er kledd med liggende kledning og taket er tekket med betongtakstein.

### Vurdering: TG 2

Jeg har ikke vurdert dette bygget på samme måte som boligen og det gitt en samlet tilstandsgrad. Garasjen er jevnlig vedlikehold og fremstår i normal stand.

### Merknader:

Lettklinkerblokker er ikke pusset.

Det er ikke montert takrenne og snøfangere på baksiden, Ved snøfangere på kun en side blir det skjevfordeling av vekt ved mye snø.

Det mangler nedløp på forsiden.

Det mangler rekkverk på på innvendig trapp og på loftet.

Det er mye mose på taktekingen.

Snøfanger er deformert og hever taksteinene, bordet som snøfangere er festet i har løsnet.

Den ene porten må løftes manuelt.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$ .

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



## 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.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## 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 kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	105			105			105
Etasje	135			135			135
<b>SUM</b>	<b>240</b>						<b>240</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>240</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue , Soverom , Kott , Garderobe , Soverom 2, Soverom 3, Kott 2, Bad		
Etasje	Hall m/trapp , Toalettrom , Vaskerom , Bad , Soverom , Kjøkken , Stue		

### Kommentar

Kott har ikke målbart areal på grunn av lav høyde.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Avvik fra byggemeldte tegninger:

Loft: Planløsningen ved soverommene er endret. Veggen mellom to soverom er fjernet, og det er nå kun ett soverom. En del av dette soverommet er avdelt og brukes som garderobe/bod. Loftsboden er delvis omgjort til soverom, og det resterende arealet er innredet som bad. Garderoben i soverommet mot nord er fjernet.

1.etasje: Veggen mellom boden og vaskerommet er fjernet, og arealet brukes nå som vaskerom. Baderommet er større enn det som er oppgitt i de byggemeldte tegningene.

Boligen er endret fra de opprinnelige tegningene. Det er ikke søkt om bruksendring av rommene som er endret fra tilleggsdel til hoveddel. Jeg anbefaler å sende inn søknad om bruksendring.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se "modernisering"

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		25		25		18	43
Etasje		62		62			62
<b>SUM</b>		<b>87</b>				<b>18</b>	<b>105</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>87</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Uinnredet loft	
Etasje		Garasje	

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	234	6
Garasje	0	87

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2024	Frank Salvesen	Takstingeniør
	Jeroen Bakels	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	712	37	0	0	1460.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Lunnan 31

### Hjemmelshaver

Bakels Jeroen, Pool Patricia

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.04.2024		Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest	04.12.2006		Innhentet	1	Nei
Tegninger	09.04.2005		Gjennomgått	2	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 befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QS9767>

## KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Egenerklæring

Lunnan 31, 4536 BJELLAND

07 Apr 2024

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lunnan 31	Lunnan 31	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

juli 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

August 2023 til i dag

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 92755775

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Bakels, Jeroen

## Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.





Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Rør

---

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

septiktank ar fra byggeåret 2006 og privat grunnboret brønn fra 2021. Type ukjent.

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.



21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skriv opplysningene her:

Utekranen på forsiden av huset gir minimalt med vann.

Kjøkkenkranen kan av og til lekke vann.

Elektrisk garasjeport kan svikte under åpning/lukking. Fungerer manuelt etter riktig betjening.

Nøkler til baddør til vaskerom er ikke til stede, men kan låses fra innsiden.

GlitreNett besiktiget og godkjente boligen 5. desember 2023 (elektriske anlegg).

Den 9. mars 2024 var det pipebrann denne ble besiktiget og ingen mangler funnet av brannvesenet (godkjent).



## **Boligselgerforsikring**

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 93542975**

# Egenerklæringskjema

Name

**Bakels, Jeroen**

Date

**2024-04-07**

Identification

 **bankID** Bakels, Jeroen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Bakels, Jeroen

07/04-2024  
11:50:34

BANKID



# 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):  
 Kjøleskap / kombiskap     Fryseskap / -boks     Komfyr/stekeovn/koketopp  
 Oppvaskmaskin     Annet: håndkleholder
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 musikanlegg.** 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 musikanlegg 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, persienner** 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. Veggglamper, 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 lypærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

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 veggleder/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 overtakelsen, 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 løse- og tilbehørslisten kommenteres under:

Innendørs som ikke henger etter: taklamper i soverommene

Innendørs henger etter:

Gang: brun kommode

Stuen: stort brunt skap, sidebord, lenestol, fotstammel og 3-seters sofa

Kjøkken: 3x barkrakk

Soverom i underetasjen: 2x nattbord

Bad: innredet badstue


Stuen opppe: sofa, lenestol, salongbord, stuelampe, 2x hvitt skap, tv-skap, trekommode og malerier

Soverom i overetasjen: 2x juniorseng, 2x nattbord, brunt skap, lenestol, hvit dobbeltseng

Garasje: andre bygningsmaterialer, malingsboks, håndgryssklipper

18-04-2024

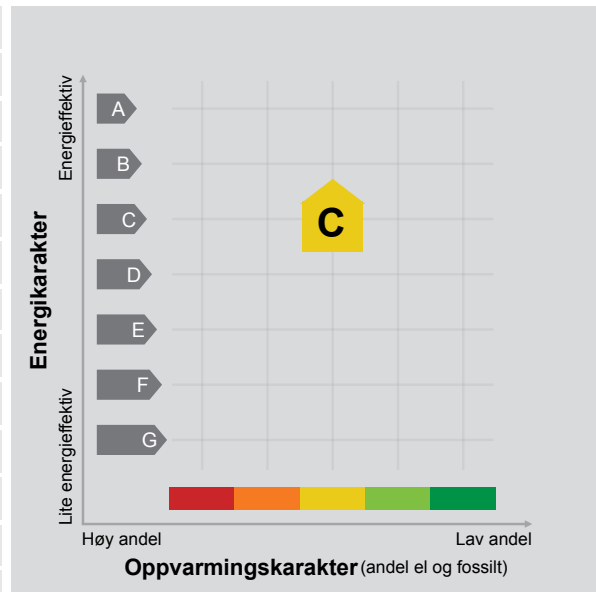
Sted/dato

  
Selgers signatur

  
Selgers signatur

# ENERGIATTEST

Adresse	Lunnan 31
Postnummer	4536
Sted	BJELLAND
Kommunenavn	Lindesnes
Gårdsnummer	712
Bruksnummer	37
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	24154254
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	55a9337f-57ed-4522-9d46-b0ab9b1d89ad
Dato	26.03.2024



**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](http://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 innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Luft kort og effektivt**

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	2006
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	240
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lunnan 31  
Postnummer: 4536  
Sted: BJELLAND  
Kommune: Lindesnes  
Bolignummer: H0101  
Dato: 26.03.2024 9:17:06  
Energimerkenummer: 55a9337f-57ed-4522-9d46-b0ab9b1d89ad

Kommunenummer: 4205  
Gårdsnummer: 712  
Bruksnummer: 37  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 24154254

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

## Brukertiltak

### Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 11: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 15: 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 16: 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 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

**Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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



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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1460.4
Etablert dato	22.09.2005	Historisk oppgitt areal	1095
Oppdatert dato	01.02.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforensning     Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 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
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	19.08.2021 15.09.2021	21/02009	Tinglyst 21.09.2021	712/6 (-366,4), 712/37 (366,4) 712/7
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	712/37
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	22.09.2005	7/02 13/05		712/6 (-1095), 712/37 (1095)

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

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6477073.76	413499.38		Ja	1460.4	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
POOL PATRICIA F110880*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Lunnan 31 4536 BJELLAND	Bosatt (B)
BAKELS JEROEN F210477*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Lunnan 31 4536 BJELLAND	Bosatt (B)

### Adresse

#### Vegadresse: Lunnan 31

#### Adressetilleggsnavn:

Poststed	4536 BJELLAND	Kirkesogn	05150203 Marnardal
Grunnkrets	1015 Stedjan	Tettsted	
Valgkrets	12 Bjelland		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	24154254		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	22.11.2006
2	24154432		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	17.08.2007

**1: Bygning 24154254: Enebolig (111), Tatt i bruk 22.11.2006**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	205
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	205
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat innlagt	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	09.09.2005	22.11.2006
Igangsettingstillatelse	20.09.2005	22.11.2006
Tatt i bruk	22.11.2006	22.11.2006

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lunnan 31	H0101	712/37	242	0	0	0	Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	75	0	75	0	0	0
H01	1	130	0	130	0	0	0

**2: Bygning 24154432: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 17.08.2007**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	100
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	100
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	16.05.2007	03.08.2007
Igangsettingstillatelse	18.05.2007	12.09.2007
Tatt i bruk	17.08.2007	12.09.2007

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	712/37	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	30	30	0	0	0
H01	0	0	70	70	0	0	0



# Lindesnes kommune

Adresse: Nordre Heddeland 26, 4534 Marnardal

Telefon: 41499824

Utskriftsdato: 05.04.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lindesnes kommune

Kommunenr.	4205	Gårdsnr.	712	Bruksnr.	37	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lunnan 31, 4536 BJELLAND								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

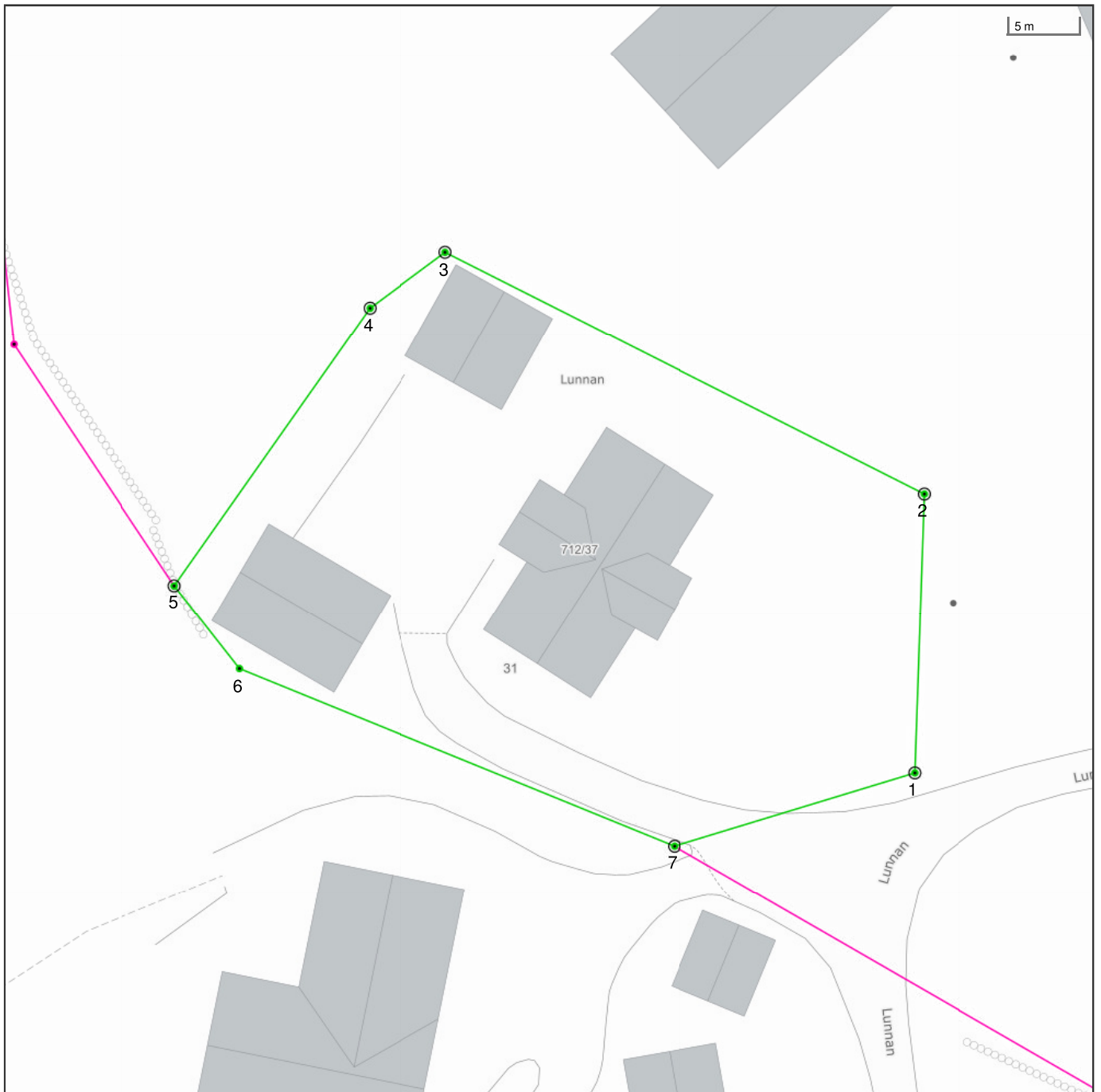
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202301
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.09.2023
Bestemmelser	- <a href="https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/6158/4205-202301%20Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/6158/4205-202301%20Bestemmelser.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 1 460 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

# Eiendomskart for eiendom 4205 - 712/37//



5 m



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

- |                                  |  |                                  |                                     |
|----------------------------------|--|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- 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 punktfaste     | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig          | ● Grensepunkt - nøyaktig         | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant   | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig    | ● Grensepunkt - svært nøyaktig   | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
|                                  | ----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet |                                  | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 460,40 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6477073,76	<b>Øst</b> 413499,38

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6477058,851563	413528,359863	5 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,04	
2	6477078,828125	413529,47998	5 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,01	
3	6477096,921875	413495,47998	5 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,51	
4	6477093,039063	413489,97998	5 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,73	
5	6477073,44	413475,5	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,37	
6	6477067,38	413480,05	10 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	7,58	
7	6477053,99	413510,99	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,71	



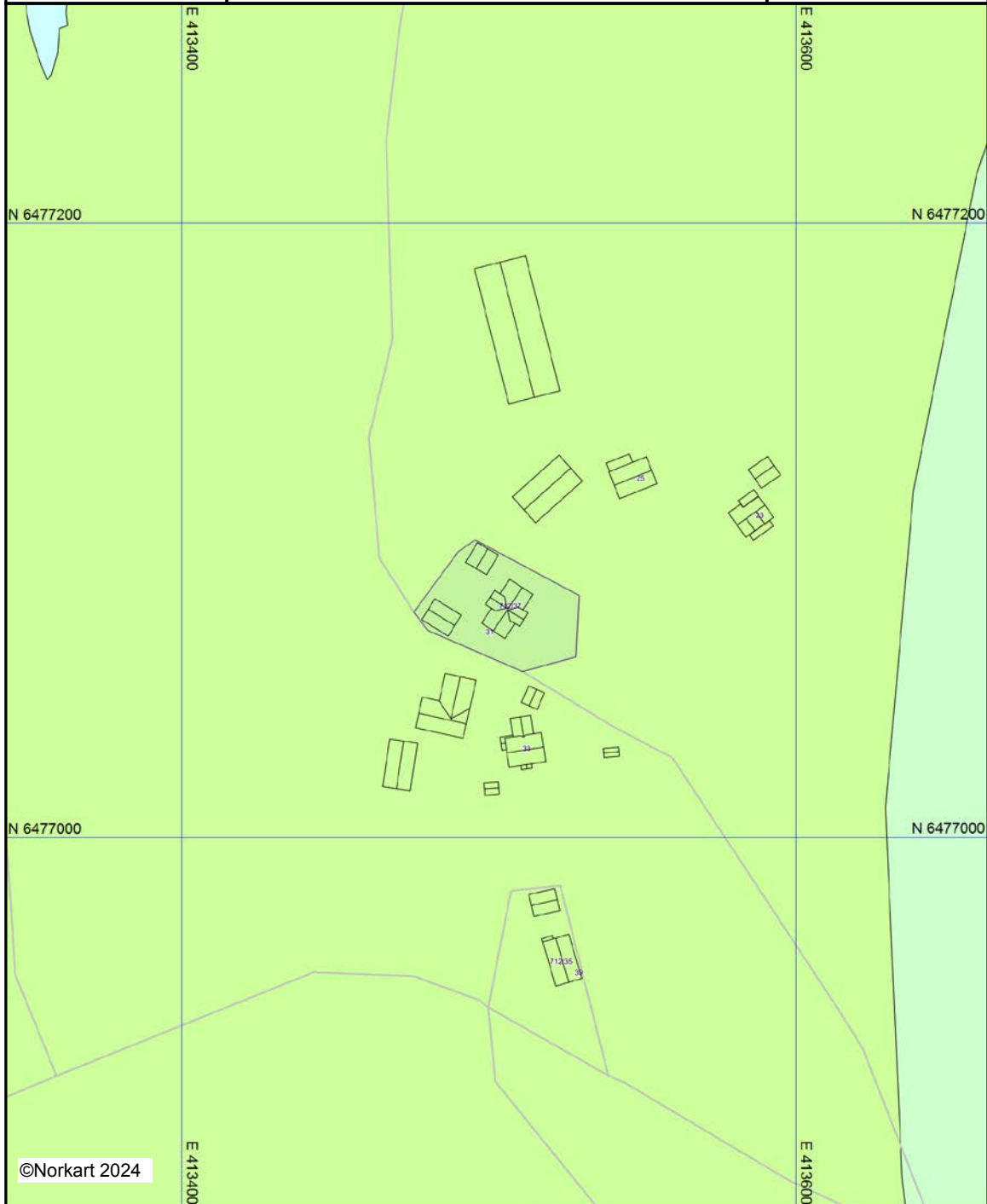
Lindesnes kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 712/37  
Adresse: Lunnan 31  
Utskriftsdato: 05.04.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32





©Norkart 2024

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-Landbruk-,natur- og friluftsf.*


 LNFR-areal - nåværende

 LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - nåvære


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


 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

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

 Faresone grense

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

 Planområde

 Grense for arealformål






Kommune  <b>Marnardal kommune Rådhuset</b>  <b>4534 Marnardal</b>	<b>Ferdigattest er gitt for</b>			
	Saksnr 05/00579		Løpenr 3643/06	
	Eiendom/byggested Foss			
	Gnr 112	Bnr 37	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse)  Løvlien Byggprosjektering Grovikveien 107 4635 Kristiansand	Tiltakshaver (navn og adresse)  Helene Foss/Thomas Skuland Foss 4536 Bjelland
--	---

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
<input type="checkbox"/>	Rammetillatelse etter søknad	
<input type="checkbox"/>	Igangsettingstillatelse etter søknad	
<input checked="" type="checkbox"/>	Enkle tiltak	22.08.2005

<b>Spesifikasjon</b>		
Tiltaket/byggets art Bolighus		
Vedtatt fattet av Administrativt vedtak	Vedtatt dato 09.09.2005	Saksnr 090/05
Dato sluttkontroll 01.12.2006	Kontrollansvarlig Hans Løvlien	
Merknader Krav i tillatelse til tiltak samt i purrebrev datert 29.11.06 er ikke etterkommet.  "Sammen med anmodning om ferdigattest skal det følge med innmålte koordinater for minst to sammenhengende hjørner."  Kravet må etterkommes innen 01.02.07.		

<b>Underskrift</b>		
Sted Heddeland,	Dato 4. desember 2006	Stempel/underskrift 

<b>Kopi til</b>	
Maskinentreprenør Tore Foss	BS Bygg AS
Rørlegger Service AS	
Murerfirma Edvin Aamodt	

Ferdigattesten er et enkeltvedtak som kan påklages med hjemmel i forvaltningsloven.  
Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretningen om vedtaket er kommet fram til klager.  
Klagen skal framsettes skriftlig og sendes Marnardal kommune.



MØTEBOK

Politisk organ	Møtedato	Saksnr.
Teknisk sjef delegasjon	16.05.07	059/07

Saksbehandler: Reidun Flystveit  
Telefon nr. : 38 28 90 40

**TILLATELSE TIL TILTAK - GARASJE GNR. 112/37**

Det foreligger søknad om tillatelse til tiltak på gnr. 112 bnr. 37 – Foss i Bjelland

Tiltakets art: Garasje

**Tiltakshaver: Thomas Skuland, Foss, 4536 Bjelland**

Ansvarlig søker: Løvlien Byggprosjektering , Grovikveien 107, 4635 Kristiansand

Garasjen har en grunn flate på 70 m<sup>2</sup> og har målbart areale på loft.

Dersom loft skal brukes som oppholdsrom, må det sendes inn dokumentasjon på brann- og gasstetning mellom etasjene samt anordnes to rømningsmuligheter. Da det ikke foreligger slik dokumentasjon, er utgangspunktet for tillatelsen at arealet på loft skal benyttes som lagerrom.

Garasjen skal plasseres nær nabogrense og det foreligger erklæring med tillatelse til plassering nærmere enn 4 m fra

- Tore Foss og
- Sven Kjetil Foss.

Følgende foretak har fått ansvarsrett:

- Løvlien Byggprosjektering - PRO/KPR – byggteknisk prosjektering/konroll med unntak av takstoler
- BS Bygg AS – UTF/KUT - tømrerarbeid og støping av plate/konroll

Da takstoler er tatt ut av prosjekteringen antas det at disse skal kjøpes ferdige.

**Det gis tillatelse til tiltak – oppføring av garasje – på gnr. 112/37 – Foss.**

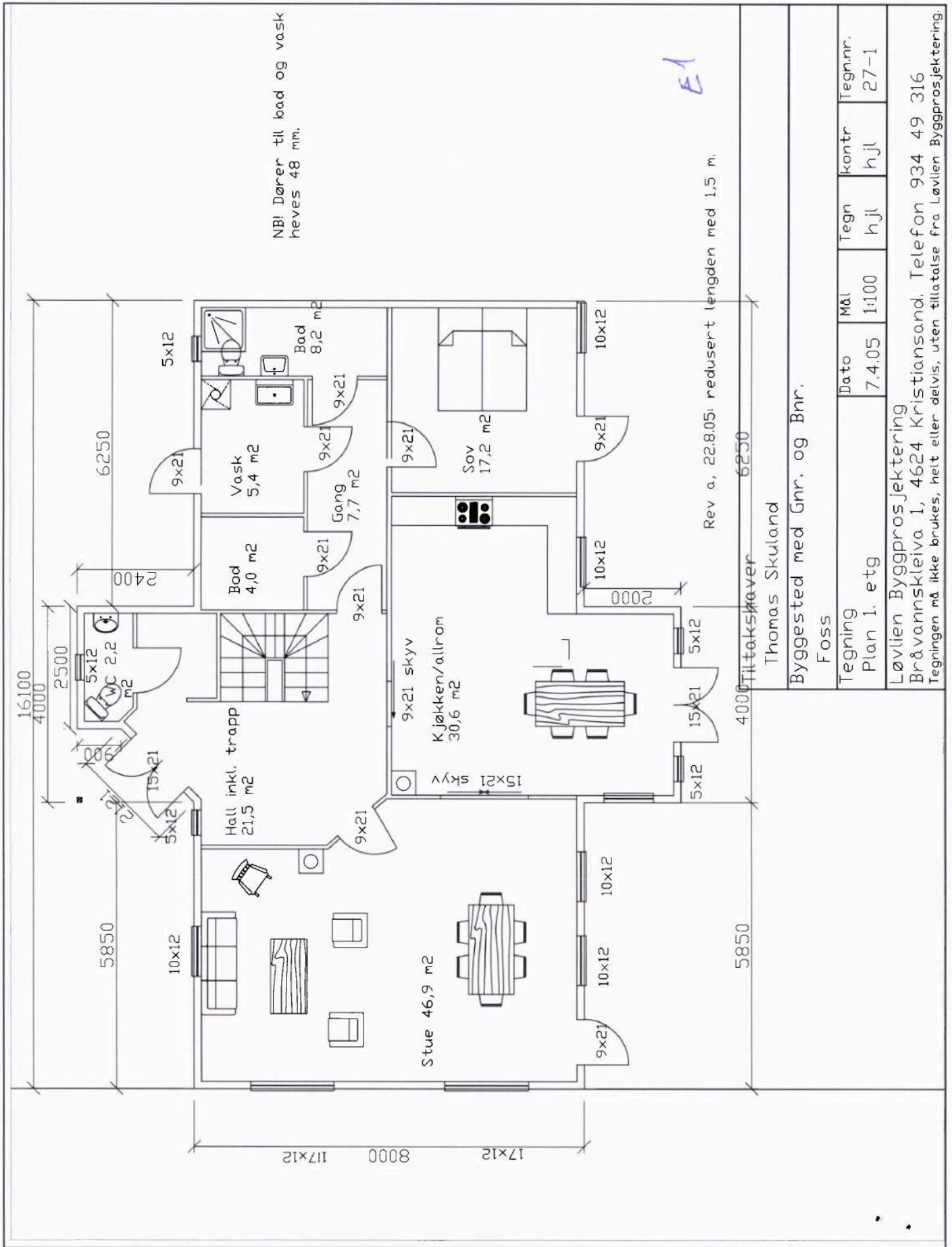
**Teknisk etat skal ha melding når byggearbeidet er ferdigstilt.**

Vi gjør oppmerksom på at dersom byggearbeidet ikke er igangsatt innen tre år, faller godkjenningen bort.

Asbjørn Dale  
Teknisk sjef

Reidun Flystveit  
Saksbehandler

Utskrift sendes:  
Ansvarlig søker  
Utførende



NBI Dører til bad og vask heves 48 mm.

Rev a, 22.8.05: redusert lengden med 1,5 m.

E1

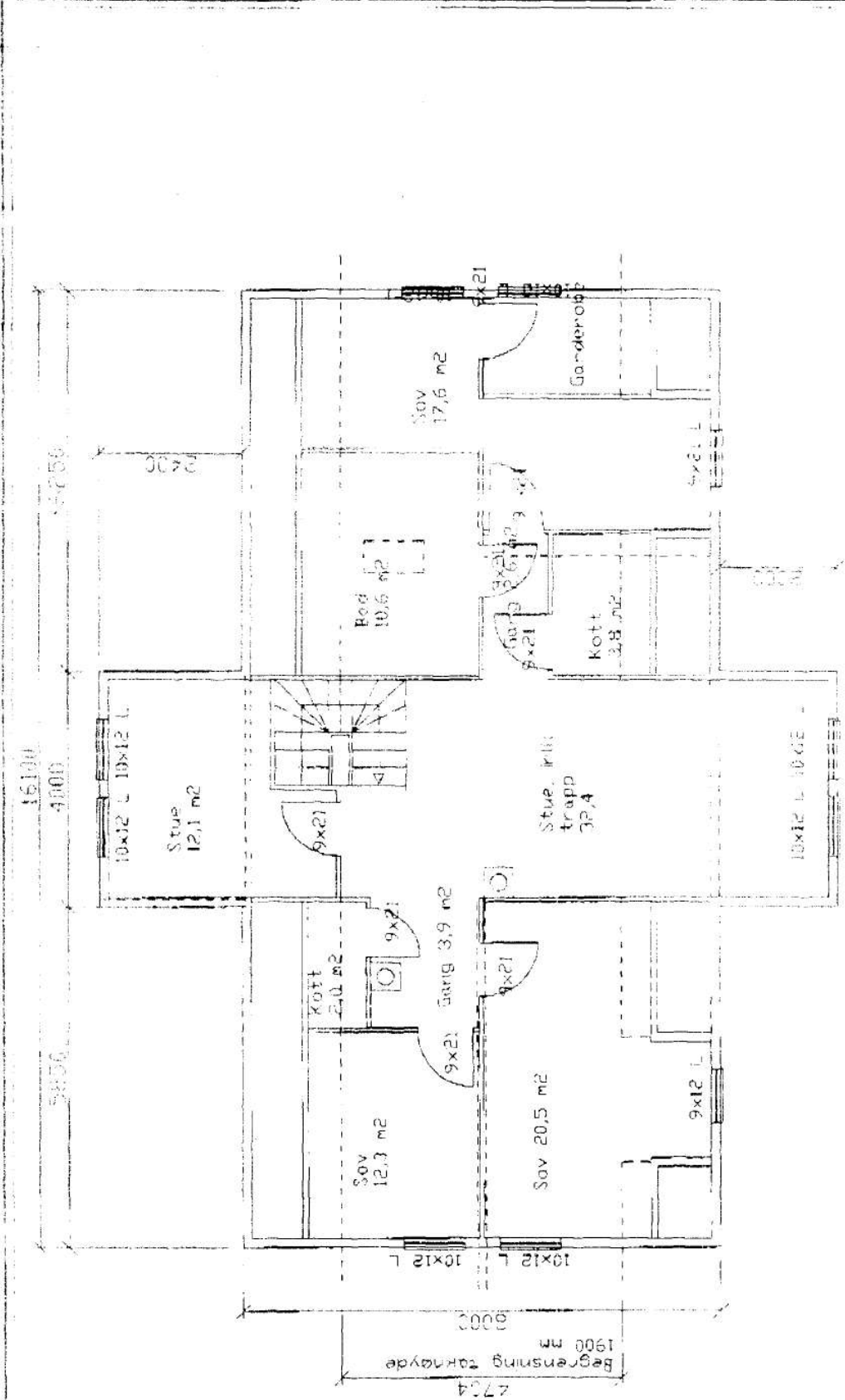
4000 Tiltaksøver

Thomas Skuland

Byggested med Gnr. og Bnr.

Foss

Tegning	Dato	Mål	Tegn	kontr	Tegnr.
Plan 1. etg	7.4.05	1:100	hjl	hjl	27-1
Løvlien Byggprosjektering					
Bråvannskleiva 1, 4624 Kristiansand. Telefon 934 49 316					
Tegningen må ikke brukes, helt eller delvis, uten tillatelse fra Løvlien Byggprosjektering.					

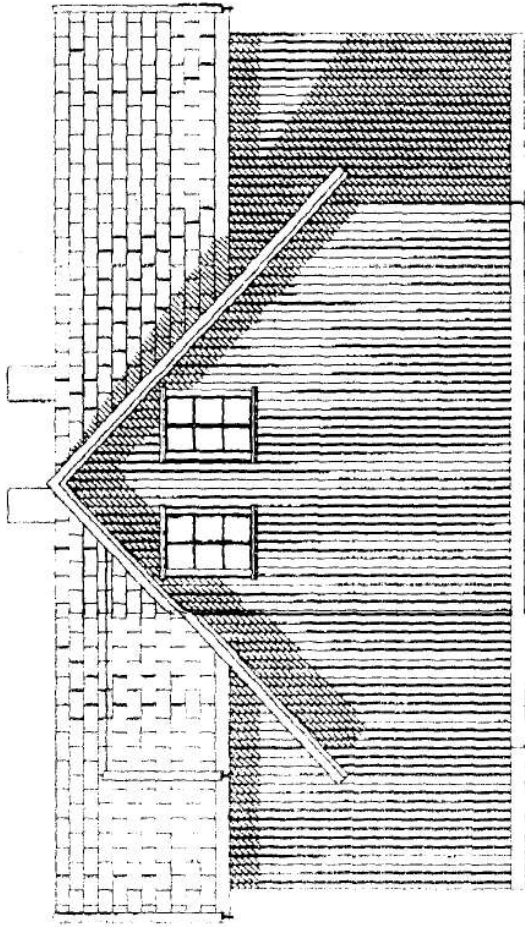


Rev a 22.8.07 Redusert lengden med 1,5m

Tilføksnaver				
Innos Seland				
Byggested med Gnr. og Bnr.				
Foss				
Tegning	Jwio	Mål	Tegn	Karte
Plan 2. etg.	7.4.05	1:100	hjl	hjl
Løvløen Byggesjefteknisk IG				
Bråvannskleivo 1, 4624 Kristiansand, Telefon 934 49 316				
Tegningen må ikke brukes, nett alle r delvis, uten tillatelse fra Løvløen Byggesjefteknisk				

BRA 1. etg. 135,4  
 BRA 2. etg. 106,5  
 BRA tott 241,9

Bebyggt areal 115,9



Tiltakshaver

Thomas Skuland

Byggested med Gnr. og Bnr.

Foss

Tegning

Fase 1

Bato

9.4.05

Mål

1:100

Tegn

hjl

kontr.

hjl

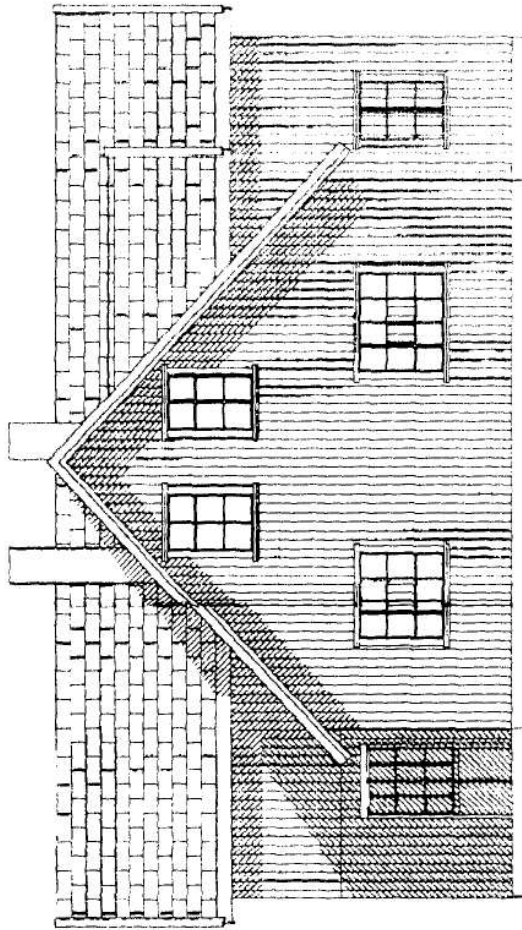
Tegnr.

27-6

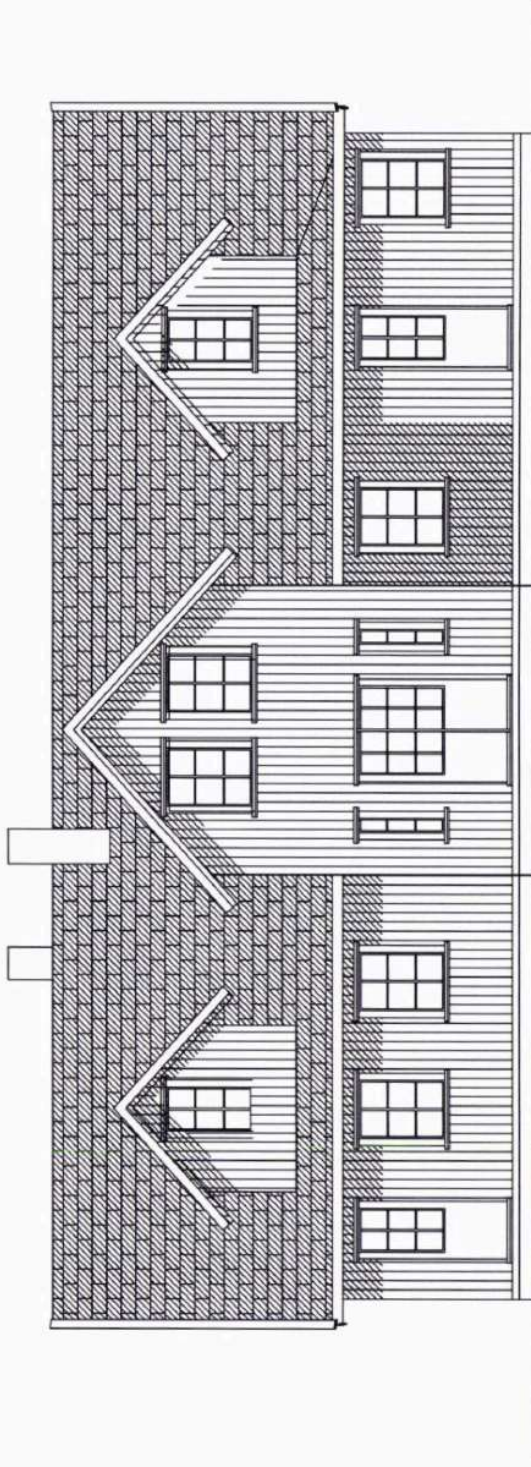
Løvlien Byggeselskap Jektering

Bråvannskleiva 1, 4624 Kristiansand. Telefon 934 49 316

Tegningen må ikke brukes, helt eller delvis, uten tillatelse fra Løvlien Byggeselskap Jektering.



Tiltakshaver					
Thomas Skulteng					
Byggested med Unn og Ern					
Foss					
Tegning	Date	Mål	Tegn	Kontr	Tegnmr.
Fasade 2	9.4.05	1:100	njl	njl	27-7
Løvlien Byggesprosjektering					
Bråvannskleiva 1, 4524 Kristiansand. Telefon 934 49 315					
Tegningen må ikke brukes, helt eller delvis, uten tillatelse fra Løvlien Byggesprosjektering.					

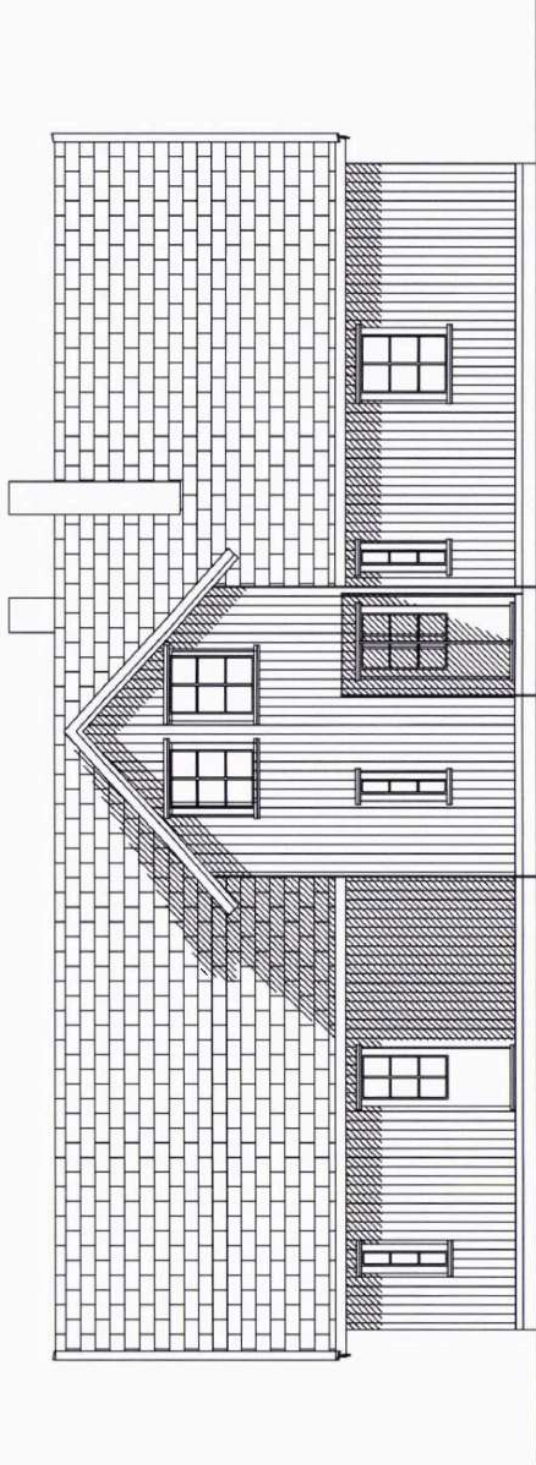


e8

Rev a, 22.8.05: redusert lengden med 1,5 m

Tiltakshaver					
Thomas Skuland					
Byggested med Gnr. og Bnr.					
Foss					
Tegning	Dato	Mål	Tegn	kontr	Tegnr.
Fasade 3	9.4.05	1:100	hjl	hjl	27-8
Løvlien Byggprosjektering					
Bråvannskeiva 1, 4624 Kristiansand, Telefon 934 49 316					
Tegningen må ikke brukes, helt eller delvis, uten tillatelse fra Løvlien Byggprosjektering.					





Rev a, 22.8.05: redusert lengden med 1,5 m

E9

Tiltakshaver  
Thomas Skuland

Byggested med Gnr. og Bnr.

Foss

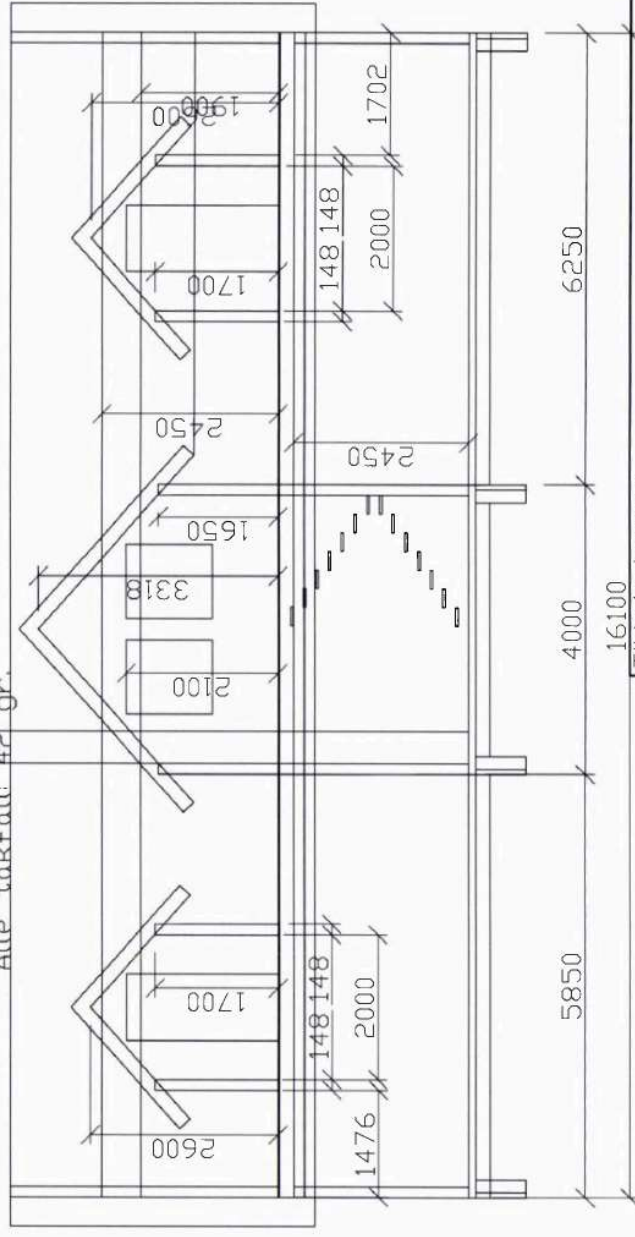
Tegning	Dato	Mål	Tegn	kontr	Tegn.nr.
Fasade 4	9.4.05	1:100	hjl	hjl	27-9

Løvlien Byggprosjektering

Bråvannskleiva 1, 4624 Kristiansand. Telefon 934 49 316

Tegningen må ikke brukes, helt eller delvis, uten tillatelse fra Løvlien Byggprosjektering.

Alle takfall: 42 gr.



EH

Rev a, 22.8.05  
 redusert lengden med 1,5 m

Tiltakshaver

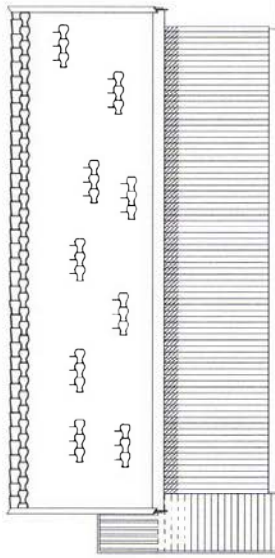
Thomas Skuland

Byggested med Gnr. og Bnr.

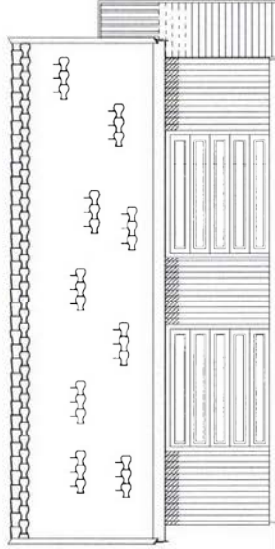
Foss

Tegning	Dato	Mål	Tegn	kontr	Tegn.nr.
Snitt langvegg	7.4.05	1:100	hjl	hjl	27-4

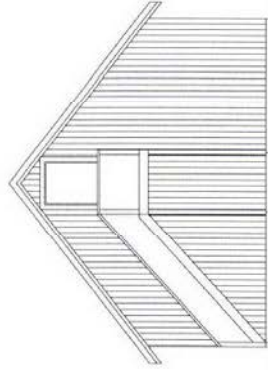
Løvlien Byggprosjektering  
 Brøvannskleiva 1, 4624 Kristiansand, Telefon 934 49 316  
 Tegningen må ikke brukes, helt eller delvis, uten tillatelse fra Løvlien Byggprosjektering.



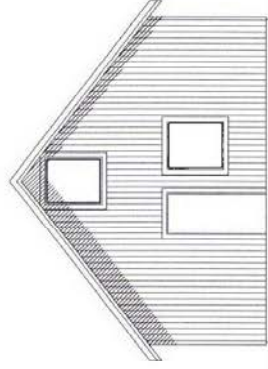
Fasade mot syd-vest



Fasade mot nord-øst



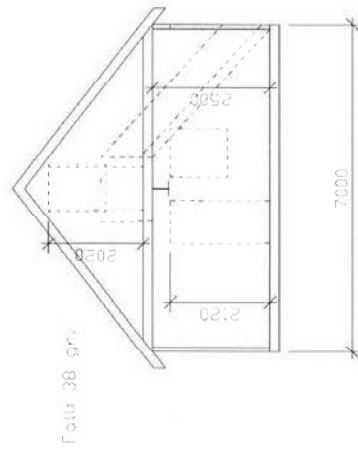
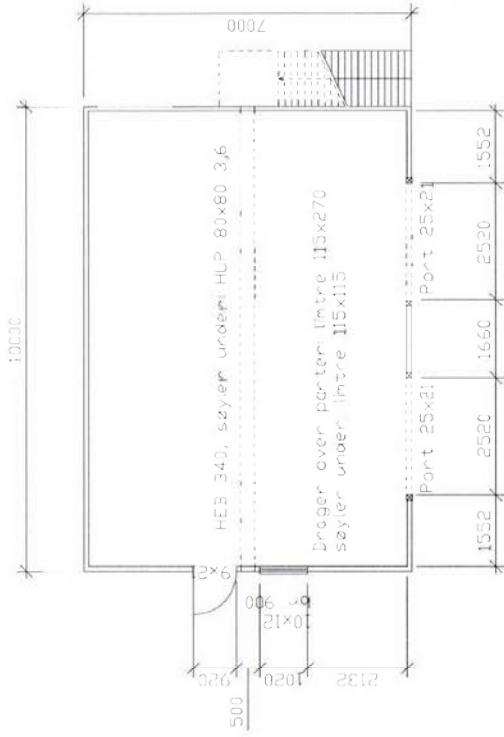
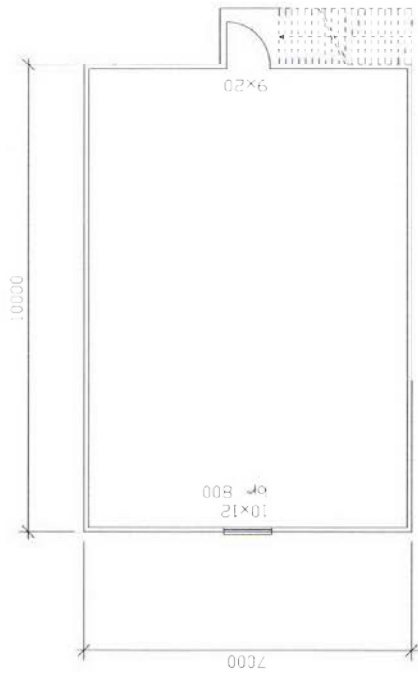
Fasade mot nord-vest



Fasade mot syd-øst

21

Tittelshver Thomas Skuland		Date		Mål		Tegn.		Kontr.		Rapport	
Byggested med Om- og Bnr.		24.4.07		1:100		r.j.		h.j.		9	
Foss, G/B 112/37		Fasader									
LØVLIN BYGGPROSJEKTERING, BAKSTØLVEIEN 56, SØRLANDSPARKEN TFN 93 44 93 16. Tegningen må ikke brukes, helt eller delvis, uten tillatelse fra Løvlin Byggprosjektering											



ER

Tittelshaver		Thomas Skuland	
Byggetid ned for 20 år			
Foss, G/B 12/37			
Tegning	MA	Tegn	Kontr.
Garasje, plan og snitt	1:100	HJ	HJ
Date	24.07.11	Tegn	0
LØVLIN BYGGPROSJEKTERING, BARSTØLVEN 56, SØRLANDSPARKEN TFN 93 44 93 16.			
Tegningen må ikke brukes, helt eller delvis, uten tillatelse fra Løvlins Byggprosjektering.			



LINDESNES  
KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023-2035

# Planbestemmelser

*Vedtatt av kommunestyret 7. september 2023*



# Innhold

Versjonslogg.....	2
<b>Bestemmelser KAPITTEL 1: RETTSVIRKNING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL.....</b>	<b>3</b>
1.1: Forholdet til eldre kommunedelplaner, regulerings- og bebyggelsesplaner (pbl. § 1-5).....	3
2.1: Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1).....	3
2.2: Unntak fra plankravet .....	3
2.3: Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplanene (pbl. §11-9 nr. 8) .....	4
2.4: Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9 nr. 4).....	5
2.5: Funksjonskrav og utbyggingsvolum (pbl. § 11-9 nr. 5).....	6
2.6: Barn og unges interesser (pbl. Hjemmel § 1-1 og § 11-9 nr. 5.) .....	7
2.7: Uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6).....	7
2.8: Fasader, skilt og reklame (pbl. 11-9 nr. 5).....	7
2.9: Parkering (pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 28-7) .....	8
2.10: Miljøkvaliteter (pbl. § 11-9 nr. 6) .....	10
KAPITTEL 3: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (pbl. § 11-10) .....	10
3.1: Bebyggelse og anlegg.....	10
3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....	12
3.3 Friområde .....	12
3.4: Landbruks- natur- og friluftsførmål (LNF) (pbl. § 11-11 nr. 1 og 2).....	12
3.5: Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§ 11-11 nr. 3).....	15
KAPITTEL 4: BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (pbl. § 11-8) .....	16
4.1: Drikkevannsforsyning (H110) (pbl. § 11-8, bokstav a, jf. § 1.6) .....	16
4.2: Fareområde brann- og eksplosjonsfare (H350) (pbl. § 11-8, bokstav a, jf. § 1.6).....	16
4.3 Fare-/støysone skytebaner (pbl. § 11-8 a) .....	17
4.4 Faresone høyspentledninger (pbl. § 11-8 a) .....	17
4.5 Faresone flom .....	17
4.6 Faresone skred.....	17
4.7 Båndlagte områder naturvern (pbl. § 11-8 d) (H720) .....	17
4.8 Båndlagte områder (H740) .....	17
4.9 Freda kulturminner og –miljøer .....	17
4.10: Detaljeringssone (H910) (pbl. § 11-8 nr. f).....	17
KAPITTEL 5: RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER (pbl. § 11-8) .....	17
5.1 Landbruk (Hensynssone H510, pbl. § 11-8 c).....	18
5.2 Friluftsliv (Hensynssone 530, pbl. § 11-8 c) .....	18
5.3 Landskap (Hensynssone H550, pbl. § 11-8 c).....	18
5.4 Naturmiljø (Hensynssone 560, pbl. § 11-8 c).....	18
5.5 Kulturmiljø (Hensynssone H570, pbl. § 11-8 c) .....	18
5.6 Detaljeringssone (Hensynssone H910, pbl. § 11-8 f) .....	19
5.7 Hensynssone (Båndlegging for regulering etter plan og bygningsloven H710) .....	19

## Versjonslogg

<b>Dato</b>	<b>Versjon</b>	<b>Oprettet</b>
28. februar 2023	0.1 Administrativ versjon	Kjersti Skiple Verdal
3. mars 2023	0.2 Arbeidsversjon til ad-hoc utvalg	Kjersti Skiple Verdal / Joakim Damkås
15. mars 2023	0.3 Administrativ versjon	Kjersti Skiple Verdal / Joakim Damkås
17. mars 2023	0.4 Høringsutkast til UPS vurdering	Kjersti Skiple Verdal
30. mars 2023	0.9 Høringsutkast til utsendelse	Joakim Damkås
26. mai 2023	1.0 Utkast til sluttbehandling	Kjersti Skiple Verdal og Joakim Damkås
23. august 2023	2.0 Forslag til vedtak i kommunestyret	Kjersti Skiple Verdal og Joakim Damkås
19. September 2023	3.0 Endelig versjon til kunngjøring	Joakim Damkås

# Bestemmelser

## KAPITTEL 1: RETTSVIRKNING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel fremgår av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-6.

### **1.1: Forholdet til eldre kommunedelplaner, regulerings- og bebyggelsesplaner (pbl. § 1-5)**

Vedtatte kommunedelplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner skal fortsatt gjelde. Kommuneplan gjelder foran kommunedelplan og reguleringsplan for område N8 Livold.

Der ikke annet er nevnt i plan gjelder pkt 3.1, kommunens utomhusnormal og vegnormal, overvannsveileder, 2.8 - skiltbestemmelser og 2.9 -parkeringsbestemmelser.

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

a) Krav til områdeplan

Før tiltak etter pbl.§ 20-1 kan iverksettes i delområdene B1, B3, B5, B21, B22, H29, N2 og N4, skal det utarbeides områderegulering.

b) Krav til detaljregulering

Før tiltak etter pbl. § 20-1 kan iverksettes i alle byggeområder skal det utarbeides detaljregulering.

### **2.2: Unntak fra plankravet**

I disse områdene utløses ikke plankravet forutsatt at:

- tiltak er iht. bestemmelsene i pkt 3.1
- Reell fare er utredet og avklart i samsvar med KDDs rundskriv H-5/2018. Utredningsplikt gjelder ikke for tiltak i sikkerhetsklasse S1 og F1.

#### Boligbebyggelse – nåværende

Unntaket gjelder alle eksisterende boligområder, utenom tiltak som vil bli i strid med hensynssone bevaring/kulturmiljø.

Plankrav gjelder likevel alle nye boenheter, med unntak av sekundærleiligheter inntil 60 m2.

Plankrav gjelder ikke riving og gjenoppføring av eksisterende bygninger og/eller nye bygg/enheter på eksisterende fradelte tomter, forutsatt rammen i pkt 3.1 a følges.

#### Næringsbebyggelse – nåværende

Plankravet gjelder ikke i små eksisterende næringsområder, områdene N12-N16 og N18, forutsatt pkt 3.1. c) følges.

#### Fritidsbebyggelse – nåværende



Unntaket gjelder alle eksisterende H-områder.

Plankrav gjelder likevel alle nye boenheter og tiltak i strid med pkt 3.1 b.

Plankrav gjelder ikke riving og gjenoppføring av eksisterende bygninger og/eller nye bygg/enheter på eksisterende fradelte tomter, forutsatt rammen i pkt 3.1 b følges.

#### Alle andre eksisterende byggeområder

Unntaket gjelder alle områder forutsatt tiltak er iht føringene i pkt 3.1.

#### Spesielt for verneverdig bygningsmiljø:

For å bevare bygningsmiljøet i V1-V4, det eldre bygningsmiljøet i Snik (B23), Osestadstrand (B33), Buhølen (del av B37), samt områder med hensynssone bevaring, mot forfall, kan det tillates endret bruk av uthus/driftsbygninger, forutsatt at bygningens fasade ikke endrer karakter. Slike bygninger skal ikke fradeles fra hovedbruket, og tillates kun brukt som tillegg til eksisterende bolig/fritidsbolig og ikke som selvstendig enhet.

Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger skal man se til at bygningens karakter mht. former, målestokk, materialer, detaljer o.l. blir opprettholdt eller tilbakeført på dokumentert grunnlag. Landskapsinngrep må avklares med kulturminnevernmyndighet. Veileder for bevaringsområder må følges. Alle søknadspliktige tiltak skal oversendes kulturminnevernmyndighet.

### **2.3: Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplanene (pbl. §11-9 nr. 8)**

Det skal utarbeides en helhetlig analyse av boligtilbudet i området. Analysen skal gi grunnlag for valg av boligtyper, boligstørrelser og boformer.

- For B21 og B22 Åvik: Det utarbeides en landskapsanalyse for byggeområdene, som grunnlag for kommende reguleringsplaner.
- For B27 Homme: Ved regulering skal det tas hensyn til byggegrensen mot elva, naturreservatet, flomfaren og landbruksinteresser.
- For B28 Kragstadmoen: Risikoen for flom og nødvendige tiltak for å forebygge dette vurderes i reguleringsplan.
- For B32 Tredalslia: Videre arbeid med regulering må vurdere faren for snøskred, steinsprang, jord- og flomskred. Det må tas hensyn til Eventyrskogen naturreservat, og sikres adkomst til dette området .
- For H36: Svennevikheia/Storheia: Dagens turstier skal ivaretas og deler av området tilrettelegges for friluftsmål. Hyttene skal ikke ligge for nær bebyggelsen i Åvik. Det må tas hensyn til den registrerte edellauvskogen og utarbeides en landskapsanalyse for området.
- For N9 Udland: I reguleringsarbeidet må det tas hensyn til jordvern, kulturlandskap og adkomst til turområder. Nytt næringsområde skal primært brukes til håndverk- og produksjonsrettet virksomhet, inkludert lager.
- B3 Vik-Støa: Langs elva innarbeides et friområde med bredde minst 50 meter og felles båt plasser.
- B4 Hålandsbakken: Dyrka mark med vernesone, og eventuelle fornminner, må ivaretas i reguleringsplanen. Det må legges stor vekt på utforming og terrengtilpasning for at bygningene ikke skal bli dominerende i landskapet, og bebyggelsen må holdes borte fra det høyeste partiet.
- B11 Nedre Hålandsheia: Atkomst til Hålandsheia må ikke hindres.
- B13 Eskeland: Dyrka mark og rødlisteart (rødhalslavspinner) må ivaretas i reguleringsplan.
- B14 Omland: Rasfare må vurderes. Stiforbindelse mot Tofte må ivaretas. Dyrka mark må ivaretas i reguleringsplan.

- B16 Rosnes: Ved valg av hustype og detaljplassering skal det legges vekt på at huset ikke blir for høyt.
- V1 Hille: Reguleringsplanen må ivareta de kulturhistoriske interessene, allmennhetens friluftsliv, hensyn til dyrket mark og kulturlandskap, samt mulig rasfare.
- N2 Tvorheia/ Mandalskryss: Området avsettes til kryssområde der det kan innpasses kollektivknutepunkt, rasteplass, bensinstasjon og næringsvirksomhet. Det tillates ikke forretninger, kontor og tjenesteyting. Kommunen er likevel positive til at bilbutikkene i Mandal etableres i N2. I reguleringsplanen må det vurderes om noen av jordbruksarealene kan bevares og om det er naturverdier som må ivaretas. Faren for snøskred i et mindre område må også vurderes. Rekkefølgekrav om gang- og sykkelvei. I reguleringsplan må støvforhold vurderes og det bør avsettes buffersoner mot eksisterende bebyggelse.
- OT1 Mandal vannverk: Ved regulering må det tas hensyn til sti gjennom området.
- H18 Skjæråsen, Eiebrekk: Kartet viser en sti gjennom eiendommen, denne må vurderes i reguleringsplanen.
- H23 Hårsøy: Båtplass, badeplass etc. innarbeides i reguleringsplanen. Inngrep i kystlynghei begrenses.
- H26 Glubetjønneveien, Harkmark: Nye bygg skal ikke plasseres mindre enn 30 meter fra dyrka mark.
- H27 Dostadbakken: Nye bygg skal ikke plasseres mindre enn 30 meter fra dyrka mark.
- H28 Kåløy: Hyttene skal gis en skjermet plassering. Atkomst og bryggeanlegg må vises i reguleringsplanen.
- For H29 Skogmannsheia: hovedvei for fritidsbebyggelsen som forbinder området ved Eiebrekk med området ved Jensebukta - Småbakk. Krav om områderegulering for hele området under ett. Reguleringsplanen må ivareta hensyn til biologisk mangfold, myrer, fornminner og turstier. Lillestemmen skal skjermes mot utbygging. Fjernvirkning av utbyggingen og aktsomhetsområder for snøskred ivaretas i reguleringsplan. Mulighet for kyststi vurderes.
- H30 Holmeåsen vest/Sandviksheia: Behovet for å beholde regulert friområde må vurderes i reguleringsplan. Det må innreguleres vei gjennom området.
- For H31 Ny Landesund skal reguleringsplanen også omfatte atkomst, parkeringsareal og vei/sti til turområdet. Eventuelle konsekvenser for biologisk mangfold av å åpne kanalen må utredes i forbindelse med reguleringsplan. Sikringstiltak for å redusere risiko for steinsprang må vurderes i reguleringen. Ved reguleringen må det tas hensyn til kulturminne-, naturvern- og friluftsinnteresser. Fjernvirkning av terrenginngrepene må utredes.
- SB2 Jensebukta Skogsøy: Det må påses at småbåtleden mellom båthavna og Skogsøy/ Buøy blir tilstrekkelig bred. Mulighet for kyststi vurderes i evt. reguleringsplan.
- SB6 Høllebukta: Reguleres til småbåthavn med flytebrygger og nødvendig infrastruktur på land. Private båthus/naust tillates ikke.

#### **2.4: Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9 nr. 4)**

- a) Krav om mobilitetsplan for nyetableringer med mer enn 50 ansatte eller over 3000 m<sup>2</sup> BRA.
- b) Minimum 60 % av alle boenheter i nye reguleringsplaner skal tilfredsstillende kravene til livsløpsstandard i TEK17.
- c) Før utbygging kan skje for formål boligbebyggelse, skal tekniske anlegg og viktige samfunnstjenester som energiforsyning, avløp, veinett, herunder også anlegg for gående, syklende og kollektivtransportanlegg, skoletilbud, barnehager mv. være sikret gjennom plan for gjennomføring, før det kan gis byggetillatelse.

- d) Dersom et bebygd område ikke har arealer til lek og rekreasjon i tråd med kommunens utomhusnormal, skal dette innfris før det gis tillatelse til etablering av nye boenheter.
- e) Før det gis tillatelse til tiltak nevnt i Plan- og bygningsloven § 20-1, må det ved skriftlig avtale mellom berørte parter, eller ved jordskifte i henhold til § 12-7 nr. 13 i pbl og § 3.30 i jordskifteloven, ha kommet i stand en ordning om fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak innenfor delområdene.
- f) Før det tillates deling av eiendom, eller bygging av fritidsbolig på øyer, skal det foreligge en avtale som sikrer 1 båt plass og biloppstillingsplasser i tråd med pkt. 2.9 i nærområdet på fastlandet.
- g) N9 Udland tillates ikke utbygd før eventuelt kryss fra planlagt E39 til Udland er ferdig bygd.
- h) For H36: Svennevikheia/Storheia: Gang/sykkelvei/ fortau fra dagens avkjørsel til Lussevika og opp til opparbeidet fortau i Svennevikbakken, må være ferdig før ytterligere utbygging kan skje.
- i) Før utbygging av boligområdene B20 Svennevik/Lille Opshus, B23 Snik, B26 Voiland, B34 Sølvberget-Giskedalskilen, B35 Vallemoen og B38 Lekstiåsen, skal disse være tilknyttet eksisterende gang-/sykkelveinett.
- j) Før B5 Måkeheia kan bygges ut skal gang- og sykkelvei fra byen og fram til avkjørsel fra fylkesveien til boligfeltet være ferdigstilt.
- k) Før B13 Eskeland og B14 Omland bygges ut skal gang og sykkelvei fra byen og fram til avkjørsel fra fylkesveien til boligfeltet være ferdigstilt.
- l) Før H29 Skogmannsheia kan bygges ut skal bade plass/friområde i Sandvika være ferdigstilt som offentlig bade plass/friområde.
- m) Før N2 Tvorheia kan bygges ut skal gang- og sykkelvei fra lme være ferdigstilt.

## **2.5: Funksjonskrav og utbyggingsvolum (pbl. § 11-9 nr. 5)**

Dette er fellesbestemmelser for samtlige områder.

- a) Universell utforming og tilgjengelighet-  
Prinsippene om universell utforming og tilgjengelighet skal ligge til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling
- b) For større leilighetsbygg må det tilrettelegges for felles innendørs allrom.
- c) Byggehøyde over havet
- d) Retningslinjene fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) skal følges.
- e) Byggegrense langs vei  
Der hvor ikke annet fremkommer skal byggegrenser langs kommunal vei være i henhold til kommunens vegnormal.
- f) Byggegrense til dyrket mark  
Med mindre annet er angitt i reguleringsplan, kan bolig-, fritidsbebyggelse eller andre bygg for varig opphold primært ikke oppføres nærmere dyrket mark enn 30 meter. Det kan åpnes opp for bygging nærmere etter en konkret vurdering av kommunens landbruksmyndighet.
- g) Byggegrense til høyspent.  
For nye bygninger må det sikres at de etableres med avstand til kraftledninger slik at en overholder krav etter regelverk under EI-tilsynsloven forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.
- h) Kvikkleire  
For alle planer og tiltak under marin grense skal fare for områdeskred vurderes iht krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVE's veileder 1/2019.

## **2.6: Barn og unges interesser (pbl Hjemmel § 1-1 og § 11-9 nr. 5.)**

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen skal legges til grunn for all planlegging og behandling av søknader om tiltak. Det skal sikres oppvekstmiljø der fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter samsvarer med tilgjengelig kunnskap om barn og unges behov. Det skal tas spesielt hensyn til trafikk sikre snarveger, gang- og sykkel forbindelser og gode og varierte aktivitetsområder. Det er en forutsetning for eventuell omdisponering av arealer som er viktige for barns lek, at det samtidig sikres erstatningsarealer i samsvar med de rikspolitiske retningslinjene for barn og unges interesser i planleggingen.

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

Det vises her til kommunens utomhusnormal.

## **2.8: Fasader, skilt og reklame (pbl. 11-9 nr. 5)**

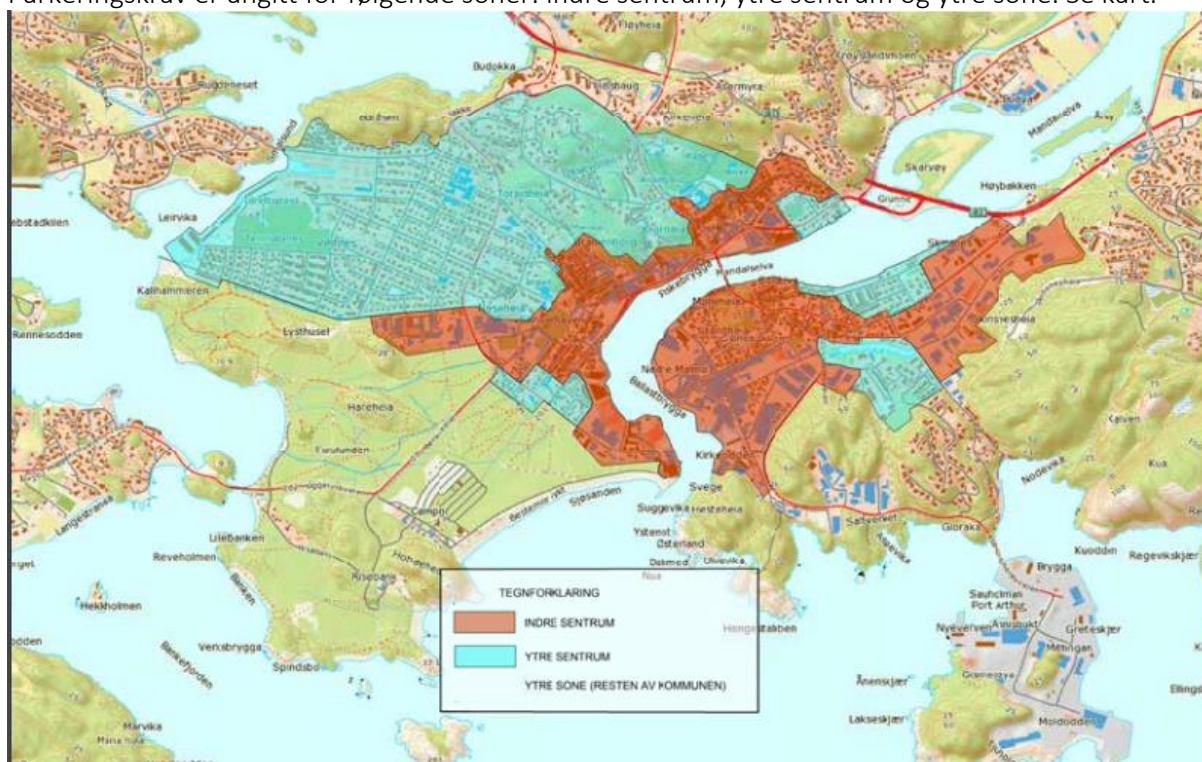
- a) Alle skilt i bevaringsområdene må fremlegges kommunen for vurdering iht bokstav f).
- b) Større skilt, reklameinnretninger, bannere og liknende kan ikke settes opp uten at kommunen har gitt tillatelse, jfr SAK10. Tillatelse kan bare gis inntil videre eller for et begrenset tidsrom.
- c) Kommunen kan selv utarbeide eller kreve utarbeidet en samlet skiltplan for et avgrenset område under ett.
- d) I åpent naturlandskap, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres reklameskilt.
- e) Skilt, bortsett fra offentlig vegskilt, og reklame eller annen reklameinnretning tillates ikke oppsatt innenfor byggegrense mot vei, eller i områder som i henhold til kommuneplanen er regulert til landbruks-, natur- og friluftsområder.
- f) I områder med antikvariske interesser eller som er regulert til «spesialområde – bevaring», eller som hensynssone «bevaring», gjelder følgende bestemmelser:
  - Det tillates ikke selvlysende skilt.
  - Skilt skal harmonere med fasaden på bygningen.
  - Fasadeskilt skal primært plasseres på forretningsfasaden nær dør eller vinduer til angjeldende virksomhet.
  - Belysning av fasader og skilt er ikke tillatt.
  - Enkel punktbelysning av virksomhetsskilt er tillatt.
  - Det tillates lysende virksomhetsskilt på fasader direkte tilknyttet Bryggegata.
- g) I sentrale byområder tillates ikke frittstående reklameinnretninger.
- h) I rene boligområder må det ikke føres opp reklameinnretninger. Mindre reklameskilt på forretninger, kiosker o.l. kan føres opp i den grad dette ikke sjenerer boligene/naboene.
- i) Lysreklame tillates kun i områder som er regulert til forretning/næring, og ligger utenfor områder med antikvarisk verdi som nevnt i punkt e).
- j) Formingskriterier:
  - Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til bakgrunn og omgivelser. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret.
  - Skilt og reklameinnretninger o.l. skal ikke være til hinder for ferdsel eller til fare for omgivelsene på annen måte.
  - Skilt må ikke plasseres på møne, takflater, takutstikk eller gesims.
  - Gesims utformet som lysende kasser tillates ikke.
  - For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett uthengsskilt og ett veggskilt mot hver gatefasade.

- Det må ikke oppføres skilt/ reklameinnretninger som etter kommunens vurdering virker unødig dominerende.

- k) Disse bestemmelsene gjelder også når skilt/ reklame monteres på glassflater/vindu.
- l) Oppsetting av produkt-/fremmedreklame er normalt ikke tillatt, men kommunen kan tillate oppsetting av produkt-/ fremmedreklame dersom den er en del av egenreklamen og ikke er dominerende i forhold til egenreklamen.

## 2.9: Parkering (pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 28-7)

Parkeringskrav er angitt for følgende soner: indre sentrum, ytre sentrum og ytre sone. Se kart.



- a) I indre sentrum skal nye parkeringsplasser etableres i større fellesanlegg, fortrinnsvis i fjellanlegg eller under bakken.
- b) Parkeringsplasser skal i utgangspunktet opparbeides på egen grunn, eller gjennom tinglyst avtale på areal i nærmiljøet. Dette arealet skal maksimalt befinne seg 300 meter fra den boenheten, eller maksimalt 300 meter fra det næringsarealet som utløser parkeringskravet. Formell avkjørselstillatelse til parkeringsområdet er et krav. Avstand mellom parkeringsplass på tinglyst areal i nærmiljøet og den boenheten eller det næringsarealet som utløser kravet, skal måles i gangavstand langs offentlig vei til innkjørsel til parkeringsarealet.
- c) Krav til parkeringsplasser iht. tabell:
- I felles parkeringsanlegg skal minst 40 % være plasser med løsning for standard lading av elbil. Disse plassene skal være tilgjengelige for alle brukere av anlegget.
  - Det skal også være trygge, funksjonelle og attraktive sykkelparkeringsplasser.
  - For andre typer bygg og arealbruk/ anlegg enn opplistet i tabell, for eksempel barnehage, institusjoner, hoteller, restauranter, gjelder samme krav som for kontor, industri og lager.
  - Avløpsvann fra parkeringsanlegg må knyttes til oljeutskiller.

Krav til parkeringsplasser			
BYGNINGSTYPE	INDRE SENTRUM	YTRE SENTRUM	YTRE SONE (resten av kommunen)
Boenheter < 30 m <sup>2</sup>	0 (1)	0,5 (1)	0,5 (1)
Boenheter < 80 m <sup>2</sup>	1 (2)	1,25 (1)	1,5 (1)
Boenheter > 80 m <sup>2</sup>	1 (3)	1,5 (2)	2 (2)
Forretning	2 (2) pr. 100 m <sup>2</sup>	2 (2) pr. 100 m <sup>2</sup>	2 (2) pr. 100 m <sup>2</sup>
Kontor/industri/lager	1 (2) pr. 100 m <sup>2</sup>	1 (2) pr. 100 m <sup>2</sup>	1 (2) pr. 100 m <sup>2</sup>
Serviceanlegg/ferieleil.	1,5	1,5	1,5
Hytte/fritidsbolig	2	2	2
Idrettsanlegg	0,2 pr. tilskuerplass	0,2 pr. tilskuerplass	0,2 pr. tilskuerplass
Båtplasser			1/6 pr. båtplass*

\* Unntak for dette kravet når båtplassene er knyttet til bakenforliggende boligeiendommer.

Arealberegning baseres på bruksareal (bruksareal (BRA)) i Norsk Standard 3940. Tall i parentes gjelder for sykler.

- d) For svært store og/eller komplekse saker må parkeringskravet vurderes konkret i plan-/ byggesaken. Blant annet bygg i kategorien skoler, idrettshaller, forsamlingshus, kollektivknutepunkt og lignende krever slik særskilt vurdering.
- e) For næringsareal og publikumsbygg skal det være avsatt areal for scootere, moped, MC osv. Behov og areal vises i forbindelse med godkjenning av utomhusplan i byggesak.
- f) Krav til universelt utformede parkeringsplasser For alle typer arealbruk gjelder følgende minimumskrav:
- 0-5 parkeringsplasser: Ingen krav til universelt utformede plasser.
  - Mer enn 5 parkeringsplasser: 8 % av parkeringsplassene skal være universelt utformet, minimum 1 plass.
  - Størrelse på universelt utformet parkeringsplass skal være 4,8x6 meter.
- g) Unntak fra pkt. c)  
Dersom det ikke er mulig å opparbeide parkeringsplasser for bil på egen grunn, eller gjennom tinglyst avtale på areal i nærmiljøet, kan det inngås skriftlig avtale med kommunen for å sikre det nødvendige antall plasser. For boliger og næringsbygg, som i avtale med kommunen får anledning til å benytte frikjøpsordning fra parkeringsbestemmelsene, kreves innbetaling av fastsatt frikjøpssum pr p-plass. Pris for kjøp av slik rettighet fastsettes av kommunen. Innbetalte midler på frikjøpsordningen settes på eget fond. Fondets oppsparte midler kan kun benyttes til etablering av nye p-plasser/p-anlegg i sentrum av Mandal.
- h) I leilighetsbygg avsettes minst 1 m<sup>2</sup> pr. leilighet for ganghjelpemidler, barnevogner, sykkeltilhengere.
- i) Dersom annet ikke er bestemt i reguleringsplaner er en parkeringsplass for bil lik 18 m<sup>2</sup> for overflateparkering og 25 m<sup>2</sup> i parkeringshus.
- j) Det skal også utarbeides en standard for funksjonell, trygg og attraktiv parkering i kommunens sentrum, med særlig fokus på Mandal sentrum. Sykkelparkeringsplassene skal også være lokalisert slik at de korter ned tilgangen på fasilitetene i sentrum sammenliknet med bil.

## 2.10: Miljøkvaliteter (pbl. § 11-9 nr. 6)

- a) Estetikk; Tilpasninger av fyllinger og skjæringer mot friluftsområde, lek, friområde.. skal skje innenfor arealformål bebyggelse og anlegg, grønnstruktur eller samferdselsanlegg. Unntak kan gjøres der terrengtilpasning kan inngå som del av tilretteleggingstiltak, og der tilpasningen er vist i godkjent illustrasjons-/utomhusplan.
- b) Midlertidige og flyttbare konstruksjoner, herunder blant annet hyttebåter, campingvogner, bobiler eller transportable innretninger, tillates kun plassert der slik bruk er tillatt i kommuneplan, reguleringsplan eller direkte i medhold av Plan- og bygningsloven.
- c) Bekker med årssikker vannføring skal ikke lukkes. Vegetasjonsbelte skal bevares langs bekker og større vassdrag.

## KAPITTEL 3: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (pbl. § 11-10)

### 3.1: Bebyggelse og anlegg

#### a) Boligbebyggelse

For boligområder hvor det ikke er stilt krav om regulering (jfr pkt 2.2, 3.4b, 1.1 (gamle planer) ) tillates en tomteutnyttelse på;  
maksimalt 30 % bebygd areal (BYA) – utenfor sentrum  
maksimalt 50 % (BYA ) – i sentrumsnære områder.

Utnyttelsen måles ut fra et tomteareal på maksimalt 1 dekar.

Disse bestemmelsene gjelder også for boligbebyggelse innenfor H-områder.

I leilighetsbygg skal det være minst 15m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal per boenhet. Dette kan ikke ligge på felles grøntarealer. Uteoppholdsareal kan være på terrasse/balkong.

For småhusbebyggelse med leiligheter større enn 50 m<sup>2</sup> skal privat uteoppholdsareal per boenhet være minst 100 m<sup>2</sup>. For mindre leiligheter er kravet 50 m<sup>2</sup>. Uteoppholdsarealet skal være egnet til formålet og ha gunstig eksponering i forhold til sol, vind, støy etc.

I sentrumsnære byggeområder gjelder følgende bestemmelser for garasje/carport. Maksimalt bebygd areal (BYA)/ bruksareal (BRA) = 50 m<sup>2</sup>. Maksimal mønehøyde er 5 meter og maksimal gesimshøyde 3,5 meter. Mht plassering langs kommunal veg vises til kommunens vegnormal.

Nye boliger skal ikke plasseres slik at bebyggelsen gir skjemmende silhuettvirkning.

Lindesnes kommune kan kreve forkjøpsrett i 20 % av enhetene nye boligprosjekter, jfr. pbl § 17-3.

Dersom ikke annet fremgår i plan, forutsettes at alle tiltak utføres utenfor 100- metersbeltet langs sjø og 50 metersbeltet fra vassdrag. Se presisering mht dette i pkt 3.5

#### b) Fritidsbebyggelse

For hyttetomter hvor det ikke er stilt krav om regulering (jfr pkt 2.2, 3.4c, 1.1 (gamle planer) ) tillates en tomteutnyttelse på;

Fra strandsonen og opp til ny/planlagt E39;

Det forutsettes at samlet bruksareal (BRA) skal ikke overstige 145 m<sup>2</sup> pr. tomt der 25 m<sup>2</sup> skal være parkering i det fri.

Samlet bebygd areal (BYA) skal uansett ikke overstige 225 m<sup>2</sup> pr tomt. Derav maks BYA 150 m<sup>2</sup> til bygninger, 25 m<sup>2</sup> parkering i det fri og resterende areal kan brukes til terrasse.

#### Nord for ny/planlagt E39;

Det forutsettes at samlet bruksareal (BRA) ikke overstige 175 m<sup>2</sup> pr tomt, der 25 m<sup>2</sup> skal være parkering i det fri.

Samlet bebygd areal (BYA) skal uansett ikke overstige 255 m<sup>2</sup> pr tomt. Derav maks BYA 180 m<sup>2</sup> til bygninger, 25 m<sup>2</sup> parkering i det fri og resterende areal kan brukes til terrasse.

Disse bestemmelsene gjelder også for hyttebebyggelse innenfor B-områder.

I tillegg skal følgende vilkår skal være innfridd:

- Tiltaket skal ikke plasseres på topper eller på areal som gir skjemmende landskaps- og silhuettvirkning.
- Evt. anneks/bod skal ligge maksimalt 8 meter fra hovedhytte. I enkelte tilfeller kan det tillates lengre avstand, dersom bygget får en bedre plassering landskapsmessig.
- Maksimal størrelse på anneks er 30 m<sup>2</sup> BRA.
- Maksimal størrelse på boder er 15 m<sup>2</sup> BRA.
- Terrasse skal ikke overstige 50 m<sup>2</sup> og den skal være forbundet med hytte/ anneks/bod. Det tillates at deler av grøntareal rundt hytta opparbeides med plen/hage/utegulv. Det stilles krav om at maks avstand til nærmeste bygning (eller hytte?) på eiendommen skal være 8 meter. Dette må vises på utomhusplan/situasjonsplan.
- Høyde for fyllinger og skjæringer skal være maksimalt 1,5 meter.
- Maksimal mønehøyde ved saltak er 5 meter fra topp gulv, og maksimal gesimshøyde 3,5 meter fra topp gulv.
- Maksimal gesimshøyde for pulttak er 4,5 meter for øvre gesims, og 3,5 meter for nedre gesims, målt fra topp gulv.
- Maksimal gesimshøyde for flatt tak er 3,5 meter.
- Fundament/søyler skal ha minst mulig høyde. Maks høyde fastsettes til 1 meter.
- Hyttene skal males eller beises i en mørk farge/naturtilpasset farge. Taktekingen og samtlige bygningsdeler skal være mørke. Det er tillatt med solcelleanlegg på tak og vegger.
- Tiltak må ikke komme i konflikt med eksisterende stier som sikrer gjennomgangstrafikk eller atkomst til sjø.

Det forutsettes at alle tiltak utføres utenfor 100- metersbeltet langs sjø og 50 metersbeltet fra vassdrag, **dersom ikke annet er avklart i plan**. Se presisering mht dette i pkt 3.5

#### c) Næringsbebyggelse – nåværende

For næringsområder hvor det ikke er stilt krav om regulering (jfr pkt 2.2 og 1.1 (gamle planer) ) tillates en tomteutnyttelse på;

- Utnyttelsen kan være inntil 60 % BYA

Det forutsettes at alle tiltak utføres utenfor 100- metersbeltet langs sjø og 50 metersbeltet fra vassdrag, dersom ikke annet er avklart i plan. Se presisering mht dette i pkt 3.5



d) Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg – nåværende  
Innenfor områdene tillates etablering av kommunalteknisk virksomhet.

e) Offentlig/privat tjenesteyting -nåværende

Innenfor eksisterende områder tillates etablering av tiltak iht formål.

- Utnyttelsen kan være inntil 60 %

### **3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

a) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – nåværende

Innenfor områdene tillates utplassert containere for hytterrenovasjon.

b) Vann og avløp

- I områder for bebyggelse og anlegg skal kommunen kreve at anlegg for vann og avløp dimensjoneres for full standard i reguleringsplanen.
- Bygninger med behov for vannforsyning (drikke- og slokkevann) og avløpssystem, plikter å tilknyttes offentlig vann- og avløpssystem. Pbl. 5 §§ 27-1 og 27-2 gjøres gjeldende i sin helhet, også for fritidsbebyggelse, jfr pbl § 30-6. Anlegg skal dimensjoneres og bygges i henhold til kommunens gjeldende regelverk for slik tilknytning. I særlige tilfeller og forutsatt at det finnes alternative løsninger, kan kommunen gi fritak fra tilknytningsplikten.

### **3.3 Friområde**

Innenfor området kan det bare oppføres bygninger og anlegg e.l. som er nødvendige for friområdets bruk og drift.

### **3.4: Landbruks- natur- og friluftsmål (LNF) (pbl. § 11-11 nr. 1 og 2)**

I alle underliggende områder kan eksisterende bebyggelse gjenoppføres etter brann eller naturskade forutsatt pkt 3.1 a) og b) følges.

a) LNF-områder (§11-11 nr. 1)

I områder avsatt til LNF-formål kan nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, basert på gårdens ressursgrunnlag, tillates oppført.

- Ny landbruksbebyggelse tillates ikke plassert på dyrket mark der det finnes alternativ lokalisering på eiendommen.
- Nye landbruksrelaterte tiltak tillates oppført i 100-metersbeltet langs sjø og i 50-metersbeltet fra vassdrag, forutsatt at det ikke finnes alternativ lokalisering på eiendommen.
- Det tillates vedlikehold, nyetablering mv. av anlegg til navigasjonsmessig bruk innenfor planområdet, jf. pbl. § 1-8, 4. ledd og § 11-11 nr. 4. d)

b) LNF-områder med spredt boligbebyggelse (§ 11-11 nr. 2)

I disse områdene kan det etter behandling av enkeltvis søknader, tillates oppført boliger uten reguleringsplan, såfremt følgende vilkår er innfridd:

- Det tillates kun 1 hus pr. eiendom i planperioden.

- Boligen skal ha maksimalt 2 boenheter. Den ene av disse skal være en sekundærleilighet med en maksimal størrelse på 60 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA).
- Begrensninger i pkt 3.1 a) gjelder her.
- Nye boliger skal plasseres i tilknytning til eksisterende boligbebyggelse.
- Nye bolighus skal ikke plasseres på dyrket mark, på driftsvei, velteplass, lagerplass og andre anlegg som er nødvendige for driften av gårdsbruket.
- Lokaliseringskriterier og byggegrenser.
  - Henviser til pkt 3.5 vedr. bygge- og deleforbud langs sjø og vassdrag.
  - Henviser til pkt 2.5 vedr. avstand til dyrket mark.
- Alle eksisterende boligtomter i LNF-områder ansees til å være innenfor dette formålet.
- Atkomstvei skal opparbeides i samsvar med veinormalen for Lindesnes kommune

c) LNF-områder med spredt bolig- og fritidsbebyggelse (§ 11-11 nr. 2)

- I disse områdene kan det, etter behandling av enkeltvise søknader, tillates oppført boliger, samt 5 hytter i Valvik/Dyrstad, uten reguleringsplan såfremt følgende pkt 3.1 a) og b) følges.
- I område - Møll/Lindland skal det legges vekt på at ny bebyggelse ikke vil vanskeliggjøre framtidig utvikling av området til boliger.
- Lokaliseringskriterier og byggegrenser.
  - Henviser til pkt 3.5 vedr. bygge- og deleforbud langs sjø og vassdrag.
  - Henviser til pkt 2.5 vedr. avstand til dyrket mark.

d) LNF-områder med spredt fritidsboligbebyggelse (§ 11-11 nr. 2)

I disse områdene kan det etter behandling av enkeltvise søknader, tillates oppført fritidsboliger uten reguleringsplan, såfremt følgende vilkår er innfridd:

- Begrensninger i 3.1b) gjelder her.
- Nye fritidsboliger skal plasseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse.
- Nye fritidsboliger skal ikke plasseres på dyrket mark, på driftsvei, velteplass, lagerplass og andre anlegg som er nødvendige for driften av gårdsbruket.
- Lokaliseringskriterier og byggegrenser.
  - Henviser til pkt 3.5 vedr. bygge- og deleforbud langs sjø og vassdrag.
  - Henviser til pkt 2.5 vedr. avstand til dyrket mark.
- Alle eksisterende hyttetomter i LNF-områder ansees til å være innenfor dette formålet.

e) Omfangskriteringer for alle formål;

LSB/LSF	Områder	Antall nye enheter
1	Suvatne, Vatne, Fjell, Helle, Systad, Nomedal, Røyseland	5 boliger
2	Vetnes, Skagestad, Valand	6 boliger
3	Harkmark, Osnes, Egebekkk, Ormestreng, Røyseland, Rørvik	5 boliger
4	Omland, Eskeland, Kige, Frivoll	6 boliger
5	Sti, Tofte, Mønnesland	3 boliger
6	Dybo, Ro, Østre Håland, Storaker, Aurebekk	5 boliger
7	Greipsland, Vatnedal, Stusvik	3 boliger

8	Lindland, Møll	4 boliger
9	Stoveland, Bringsdal, Nøding, Skreppestad	5 boliger
10	Holmesland, Smeland, Kloster, Svinestad, Kvidbergskår, Solås, Eikeland	5 boliger
11	Fuskeland, Slettan	4 boliger
12	Holmegård, Langeland	5 boliger
13	Sodeland, Haddeland, Spettland	5 boliger
14	Hjorteland, Årkjær	4 boliger
15	Hesland, Holte, Skadberg, Rugland, Vestre Håland, Rosseland	5 boliger
16	Aurebekk (Holum), Upsaker, Grøsbrokk, Li	5 boliger
17	Frostestad, Rosshaven, Vestre Skogsfjord, Rølland	4 boliger
18	Ræge, Engedal, Hogganvik, Lunde	5 boliger
19	Hille	2 boliger
20	Skjernøysund, Juvika	4 boliger
21	Berge på Skjernøy	5 boliger
22	Valvik, Dyrstad	11 boliger + 2 hytter
LSB1	Jørgenstad	3 boliger
LSB2	Jørgenstad	3 boliger
LSB3	Lone N	3 boliger
LSB4	Lone S	3 boliger
LSB5	Skofteland	4 boliger
LSB6	Haga	3 boliger
LSB7	Holmesland	5 boliger
LSB8	Tjomsland	4 boliger
LSB9	Einarsmoen	3 boliger
LSB10	Løland	4 boliger
LSB11	Hægbostad	4 boliger
LSB12	Vigmostad	3 boliger
LSB13	Tryland	4 boliger
LSB14	Landås	3 boliger
LSF1	Støle	3 hytter
LSF2	Brådland	3 hytter
LSF3	Vormevannet	5 hytter
B1	Øvre Våge	3 boliger
B2	Fjeldskår	3 boliger
B3	Goksem	3 boliger
B4	Grønsfjord	3 boliger
LSB_1	Breilid	4 boliger
LSB_2	Sundbø, Koland, Tønnesland	4 boliger
LSB_3	Foss	4 bolig
LSB_4	Monan	4 boliger
LSB_5	Breland	4 boliger
LSB_6	Øvre Homme	4 boliger
LSB_8	Bruskeland	4 boliger
LSB_9	Bjerland	4 boliger
LSB_10	Rydlende	4 boliger

LSB_11	Lindland	4 boliger
LSB_12	Fuglestveit (kartutsnitt Marnardal)	4 boliger
LSB_13	Laudal (Kartutsnitt Laudal)	4 boliger
LSB_14	Kaddan	4 boliger
LSB_15	Finsdal	4 boliger
LSB_16	Steinan	4 boliger
LSB_17	Trygslannd - Hesså	4 boliger
LSB_19	Mannflåvannet, 3 teiger vest for fv455 langs Mannflåvannet	4 boliger
LSB_20	Leivoll	4 boliger
LSB_21	Sveinall-Ågset	4 boliger
LSB_22	Høye - Finsådal	4 boliger
LSB_23	Gangså	4 boliger
LSB_24	Høye	4 boliger
LSB_25	Manneråk	4 boliger
LSB_26	Eikså	4 boliger
LSB_27	Birkeland	4 boliger
LSB_28	Skaue	4 boliger
LSB_29	Fossestøl	4 boliger
LSB_30	Nome	4 boliger

### 3.5: Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§ 11-11 nr. 3).

- a) Dersom ikke annet fremgår i plan, gjelder pbl § 1-8 (bygge-/deleforbud i 100-mb) fullt ut.
- Unntaket er i det etablerte byggeområdet Åvik, der er byggegrensen langs sjøen på 25 meter.
  - Unntak i kommuneplanens H-områder. Der er byggegrense lik formålsgrense forutsatt pkt 3.1. følges.
- b) Dersom ikke annet fremgår i plan er det et generelt bygg- og deleforbud på 50 meter for alle tiltak. Definisjonen av vassdrag fremgår av vannressursloven. Ved vurdering av vassdrag skal en legge til grunn om elv, bekk eller innsjø har vannføring hele året, om det har estetiske betydning for landskapsbildet, om det har friluftsverdi, om det er fiskeførende, eller innehar andre viktige eller sårbare biologiske habitater.
- Unntak er Langs Lonavassdraget (verna vassdrag), der skal nye tiltak plasseres minst 100 meter fra vann/vassdrag, bortsett fra i eksisterende grender med bebyggelse nærmere vassdraget, der kan ny bebyggelse tillates inntil 50 meter fra vassdraget, og i enkelte tilfeller enda nærmere der det er eksisterende bebyggelse
  - Unntak er, i nedbørsfeltet for Kosånassdraget er vannarealene og vassdragsbeltet underlagt forvaltning etter Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. I vassdraget og vassdragsbeltet skal tiltak til skade for verneverdiene søkes unngått. Vassdragsbeltets bredde strekker seg fra vannkant og 100 meter innover land, eller inn til nærmeste moderne, tyngre tekniske inngrep, hva som kommer først.

- Det kan gis tillatelse til ombygging av eksisterende bygninger i byggeforbudssonen langs vassdrag. Tilbygg og frittstående bygg kan også tillates når det ikke blir bygd nærmere vassdrag enn eksisterende bebyggelse. Der offentlig veg ligger inntil vassdrag innskrenkes byggeforbudssonen til å gjelde arealet mellom offentlig vei og vassdrag.
- c) Det er ikke tillatt med oppdrett på sjøbunn, i vannsøylen eller på overflaten, uten særskilt avklaring i plan.
- d) Det tillates vedlikehold, nyetablering mv. av anlegg til navigasjonsmessig bruk innenfor planområdet, jf. pbl. § 1-8, 4. ledd og § 11-11 nr. 4. d)
- e) Småbåthavn.  
Følgende forhold skal redegjøres for i reguleringsplan:
- Antall og type båtplasser
  - Atkomst og parkering
  - Universell utforming/tilgjengelighet
  - Sikkerhet og framkommelighet
  - 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.
  - Sjøppelhåndtering og brannberedskap.
  - Hvis forholdene ligger til rette for det, skal det avsettes allment tilgjengelige korttidsplasser og utsettingsramper for båt og kajakk.
- f) Drikkevann  
Innenfor området tillates ikke noen aktivitet eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensning av vannkilden. Det tillates heller ikke noen form for husdyrhold eller annen type landbruksdrift.

## KAPITTEL 4: BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (pbl. § 11-8)

### 4.1: Drikkevannsforsyning (H110) (pbl. § 11-8, bokstav a, jf. § 1.6)

Nedbørsfelt med klausulering etter annet lovverk. Innenfor området drikkevannsforsyning kan det ikke oppføres anlegg eller igangsettes produksjonsvirksomhet som kan gi akutt forurensning. Det er krav om strengeste tiltaksklasse dersom det etableres separate avløpsanlegg.

### 4.2: Fareområde brann- og eksplosjonsfare (H350) (pbl. § 11-8, bokstav a, jf. § 1.6)

#### Indre hensynssone (H350 1)

I denne hensynssonen tillates kun etablering av installasjoner som tilhører storulykkevirksomheten.

#### Midtre hensynssone (H350 2)

I denne sonen kan det ikke etableres boliger. Det skal ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem, sykehus ol. institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller tilsvarende installasjoner med større ansamlinger av publikum i denne sonen.

#### Ytre hensynssone (H350\_3)

Det skal ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem, sykehus ol. institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller tilsvarende installasjoner med større ansamlinger av publikum i denne sonen.

#### **4.3 Fare-/støysone skytebaner (pbl. § 11-8 a)**

Innen markert faresone rundt Skarstad skytebane (H360\_1) og Gåseland leirduebane (H360\_2) Bjelland, Laudal og Sløgedal er det ikke tillatt å etablere ny bolig- eller fritidsbebyggelse.

#### **4.4 Faresone høyspentledninger (pbl. § 11-8 a)**

Traséer for høyspent regionalnetts linjer (el-kraft) er vist som hensynssoner. Dette gjelder overføringsnett/sidelinje ut til GE Healthcare, høyspentlinje ved Laudal. Ingen tiltak innenfor ledningsnettets byggeforbud.

#### **4.5 Faresone flom**

Hensynssonen i temakartet viser kartlagt faresone for flom. Tiltak her må dokumentere tilstrekkelig sikkerhet. Ved utarbeidelse av reguleringsplan må denne vise hvordan tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Det skal tas høyde for økte vannmengder som følge av klimapåslag og sikkerhetspåslag.

#### **4.6 Faresone skred**

Hensynssonen i temakartet viser aktsomhetssoner for skred i bratt terreng (NVE). Tiltak her må dokumentere tilstrekkelig sikkerhet. Ved utarbeidelse av reguleringsplan må denne vise hvordan tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

#### **4.7 Båndlagte områder naturvern (pbl. § 11-8 d) (H720)**

Dette er områder som er båndlagt etter naturmangfoldloven. Vernebestemmelsene regulerer bruken.

#### **4.8 Båndlagte områder (H740)**

Dette gjelder vernet vassdrag (Lonavassdraget) med omgivelser, og forvaltes etter rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (10.11.94) og 420 kV ledning Kristiansand – Kvinesdal. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med lednings-eier.

#### **4.9 Freda kulturminner og –miljøer**

Fredningsbestemmelsene regulerer bruken.

#### **4.10: Detaljeringsone (H910) (pbl. § 11-8 nr. f)**

Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

## **KAPITTEL 5: RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER (pbl. § 11-8)**

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

Det vises for øvrig til NVEs veileder for kartlegging av flomfare *Veileder for flomberegninger (1-2022)* og *Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng – utredning av skredfare i reguleringsplan og byggesak - Versjonsdato 12.11.2020*

### **5.1 Landbruk (Hensynssone H510, pbl. § 11-8 c)**

Hensynssonene viser særlig viktige sammenhengende jordbruksareal. Det bør ikke bygges eller utvikles virksomheter som må påregnes å bidra til omdisponering av landbruksjord eller begrense ordinær landbruksdrift. Ved eventuell bolig- eller fritidsbebyggelse opp mot disse områdene må det tas hensyn til behovet for en buffersone (30 meter), spesielt i forhold til ulemper knyttet til gjødselspredning, kjemisk plantevern, støy og støv fra jordarbeiding.

### **5.2 Friluftsliv (Hensynssone 530, pbl. § 11-8 c)**

Områdene viser særlig viktige eksisterende og framtidige friluftsområder. Innenfor områdene bør det ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området til friluftsliv. Det bør tillates opparbeidelse av turstier for allmennheten, skilting, merking, etablering av rasteplasser med benker, bålplass og lignende.

### **5.3 Landskap (Hensynssone H550, pbl. § 11-8 c)**

Det verdifulle kystlyngheilandskapet skal forvaltes slik at kulturlandskapet, kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes.

### **5.4 Naturmiljø (Hensynssone 560, pbl. § 11-8 c)**

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 bør unngås. Det forutsettes at andre sektormyndigheter også tar nødvendige hensyn i samsvar med krav i naturmangfoldloven. Eventuell skjøtsel av lokalitetene bør skje i samsvar med forvaltningsplan der slik foreligger, ellers etter avtale om gjennomføringsmåte med kommunens fagansvarlige og eventuelt med statsforvalterens miljøvernavdeling.

### **5.5 Kulturmiljø (Hensynssone H570, pbl. § 11-8 c)**

Innenfor området bør det, med sikte på å bevare viktige historiske trekk i landskap og bebyggelse, gjennomføres en kartlegging av kulturmiljøet, og i reguleringsplan gis bestemmelser om bevaring og vern av eldre bebyggelse og andre historiske spor i landskapet.

- a) Innenfor området bør det ikke tillates riving av bebyggelse, vesentlige landskapsinngrep eller gis tillatelse til større bygg- og anleggstiltak før de kulturhistoriske verdiene er nærmere kartlagt og eventuelt sikret gjennom reguleringsplan. Alle søknadspliktige tiltak skal oversendes kulturvernmyndighet.
- b) Det kan tillates endret bruk av uthus/driftsbygninger, forutsatt at bygningens fasade ikke endrer karakter. Slike bygninger skal ikke fradeles fra hovedbruket, og tillates kun brukt som tillegg til eksisterende bolig/fritidsbolig og ikke som selvstendig enhet.
- c) Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger skal man se til at bygningens karakter mht. former, målestokk, materialer, detaljer ol. blir opprettholdt eller tilbakeført på dokumentert grunnlag. Veilederen for bevaringsområdene bør følges.
- d) Det skal utvises særlige bevaringshensyn ved søknad om tiltak i eller i nærheten av alle områder innenfor hensynssone kulturmiljø, samt følgende LNF-områder: Kystfortet i Åvik, vestre del av Underøy, Rødberg rundt fredet bygning, nordre del av rekketunet på Roland, Spilling, området rundt "dobbelhuset" på Ertseid, område tillatt for spredt boligutbygging på Tryland, området

rundt den gamle bebyggelsen på Store Opshus, Blørstad og Syrdal, samt bebyggelsen på Skibmannsheia.

**5.6 Detaljeringszone (Hensynssone H910, pbl. § 11-8 f)**

Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

**5.7 Hensynssone (Båndlegging for regulering etter plan og bygningsloven H710)**

Sone avsatt for framtidig planlegging.



## Vedlegg 2

### Beskrivelse av byggeområder

BOLIGOMRÅDER		
B1	Nodeland/Signalen	Gjenværende område på ca. 90 daa som ikke er omfattet av områdereguleringen for Landebukta. Fornminnet på Signalen, helt vest i området, må ivaretas i reguleringsplan.
B3	Vik-Støa	620 daa inkl. gravlund. Området reguleres med store, attraktive tomter. Langs elva innarbeides et friområde med bredde minst 50 meter og felles båtplasser.
B4	Hålandsbakken	25 daa. Dyrka mark med vernesone må ivaretas i reguleringsplanen. Bebyggelsen må holdes borte fra det høyeste partiet. Eventuelle fornminner må ivaretas i reguleringsplanen.
B5	Måkeheia, Tregde	205 daa. En mindre del i vest er ferdig regulert. Sjønært område som reguleres med store, attraktive tomter. Planområdet/byggeområdet avgrenses i god avstand fra fylkesveien. Tenkes utbygd med eneboliger av høy standard. Rekkefølgebestemmelser om gang- og sykkelvei og evt. gangbro over fylkesveien må vurderes i reguleringsarbeidet.
B9	Toftenes	Et område på ca. 15 daa som kan reguleres til noen få eneboliger. Det må tas særlig hensyn til kulturlandskap i området. Eventuell rasfare må undersøkes nærmere i forbindelse med reguleringsplan.
B10	Lundevik	1 ubebygde tomt. Den andre tomte er bebygde nå, men blir liggende som byggeområde. 2 daa. Rasfare må vurderes før bygging.
B11	Nedre Hålandsheia	25 daa. Atkomst til Hålandsheia må ikke hindres.
B13	Eskeland	100 daa. Det ligger gårdsbruk, flere bolighus og dyrka mark i planområdet, slik at utnyttbart areal er betydelig mindre. Dyrka mark og rødlisteart må ivaretas i reguleringsplan. Bør få rekkefølgebestemmelse om gang- og sykkelvei langs Tregdeveien.

B14	Omland	70 daa. Ubebygde område. Grunneierne opplyser at det primært er tenkt frittliggende eneboliger, evt. med sokkelleilighet, på romslige tomter, som antas å kunne gi opp mot 40 tomter. Stiforbindelse mot Tofte må ivaretas. Bør få rekkefølgebestemmelse om gang- og sykkelvei langs Tregdeveien.
B16	Rosnes	Tomt på ca. 1 daa. Ved valg av hustype og detaljplassering bør det legges vekt på at huset ikke blir for høyt.
B17	Våge	33 da Nytt område som har ligget i kommuneplanen siden 2002. Plankrav.
B18	Hølleskaret/ Njervekollen	81,3 da. Plankrav. Njervekollen (nord for Hølleskaret) er et nytt boligfelt med 34 tomter som er førstegangsbehandlet, men planarbeidet har stoppet opp. Området er utvidet litt på grunn av pågående regulering.
B19	Remekollen	72,2 da. Det er en del bebyggelse i dette området, som har vært i planen siden 2007. Plass til flere boliger, men behov for detaljplanlegging. Risiko for snøskred og behov for sikringstiltak vurderes i reguleringen. Plankrav.
B20	Svennevik/Lille Opshus	146,8 da. Det er mange fine, solrike boligtomter i dette området, som er en forlengelse av Sollia. Før utbygging av boligområdet må dette være tilknyttet eksisterende gang-/sykkelveinett. Området er et rikt kulturlandskap og en levende jordbruksbygd med kulturminner som steingjerder og rydningsrøys. Ved utbygging bør det tas hensyn til å bevare eksisterende kulturminner og turstier. Risiko for snøskred og behov for sikringstiltak vurderes i reguleringen. Plankrav.
B21	Åvik vest	92,6 da. Nåværende boligområde med plankrav. Det skal utarbeides landskapsanalyse.
B22	Åvik øst	81,5 da. Nåværende boligområde med plankrav. Det skal utarbeides landskapsanalyse.
B23	Snik (utvidelse av Snik nord)	103,6 da. Boligområde som kom inn i 2007 eller før. Området har plankrav. Det skal bygges gang/sykkelvei til Snik. Området ligger mer enn 4 km fra skolen. Utløsningsområde og utløpsområde snøskred. Aktsomhetsområde jord- og flomskred. Risiko for skred og behov for sikringstiltak vurderes i reguleringen.
B24	Knotten	36 da. Nytt boligområde. Området er bratt, men tomtene kommer opp i høyden og får utsikt og gode solforhold. Nærme sentrum, ca. 2,5 km til skolen og gang/sykkelsti. Deler av området er innenfor aktsomhetsområde snøskred og jord- og flomskred. Det er tilgang til vann, men ikke avløp (planlegges i 2021.) Plankrav.

B25	Rødberg/Gjedeland	38,5 da. Vi har slått sammen to boligområder på Rødberg (tidligere R17-18) som har ligget i kommuneplanen siden 2007/2011. Rødberg er nærme sentrum, det ligger barnehage i nærmiljøet og gang/sykkelvei til sentrum. Utløsningsområde og utløpsområde snøskred. Risiko for skred og behov for sikringstiltak vurderes i reguleringen. Plankrav.
B26	Voiland	9,3 da. Utvidelse av Egelandfeltet. Tatt inn i 2011. Ca. 4 km fra skolen, gang/sykkelvei. Plankrav.
B27	Homme	36,2 da. Nytt lite boligområde som tas inn under forutsetning av at man tar hensyn til byggegrensen mot elva, naturreservatet og flomfaren. Landbruksmyndighetene er negative til forslaget, da det satses på kjøttproduksjon med storfe og hele området er oppgitt som beitegrunnlag for denne satsingen. Plankrav.
B28	Kragstadmoen	7 da. Nytt område hvor det kan bygges noen få boliger. Det ligger boliger i området fra før og naboeiendommen er regulert. Området liggere nærme Vigeland sentrum og skolen, det er gang/sykkelvei og derfor attraktivt til boliger. Deler av området kan berøres av havnivåstigning på 2,5 meter og er flomutsatt. Dette må vurderes nærmere i en reguleringsplan. Plankrav
B29	Ytre Haven	6,6 da. Uregulert utbygd område, i planen fra 1991. Det tillates inntil 3 nye boenheter gjennom plan. Utløpsområde for snøskred i hele B29. Risiko for skred og behov for sikringstiltak vurderes nærmere i plan.
B30	Fredheim	12,3 da. Uregulert utbygd område, i planen fra 1991. Det tillates inntil 3 nye boenheter gjennom plan. Flomsone i området nærmest ved elva. Flomrisiko og behov for sikringstiltak vurderes nærmere i plan.
B31	Tredalslia	54 da. Uregulert boligområde som er utbygd. Det tillates inntil 3 nye boenheter gjennom plan. Deler av området er utløpsområde snøskred og aktsomhetsområde jord og flomskred. Skredrisiko og behov for sikringstiltak vurderes nærmere i plan
B32	Tredalslia -øst	37 da. Nytt boligområde. Videre arbeid med regulering må vurdere faren for snøskred, steinsprang, jord- og flomskred. Det må tas hensyn til Eventyrskogen naturreservat, og sikres adkomst til dette området. Området ligger nær skolen og sentrum og har gang/sykkelvei. Plankrav.
B33	Osestadstrand	62,5 da. Området er delvis bebygd, med en blanding av hus og hytter. Området har plankrav. Utløsningsområde og utløpsområde snøskred og steinsprang. Risiko for skred og behov for sikringstiltak vurderes i reguleringen.
B34	Sølvberget-Giskedalskilen (Brandsneskollen)	93,6 da. Planforslag for Brandsneskollen boligområde (i forlengelsen av Sølvberget) med ca 67 tomter. I hovedsak eneboligtomter. Aktsomhetssone jord- og flomskred.

		Risiko for skred og behov for sikringstiltak vurderes i reguleringen. Plankrav
B35	Vallemoen	17 da. Deler av området er regulert, fortsatt en rest igjen som skal ligge som boligområde. Utløpsområde snøskred. Risiko for skred og behov for sikringstiltak vurderes i reguleringen. Plankrav.
B36	Vallemoen -nord	18,1 da. Område som er delvis utbygd, og kan fortettes. Er nærme sentrum, skole og barnehage. Fortau langs fylkesveien etter avkjørselen på Vallemoen. Kom inn i 2007. Før utbygging skal boligområdet være tilknyttet eksisterende gang-/sykkelveinett. Utløsningsområde og utløpsområde snøskred. Aktsomhetszone jord- og flomskred. Risiko for skred og behov for sikringstiltak vurderes i reguleringen. Plankrav.
B37	Buhølen	173,6 da. Eksisterende boligområde med mulighet for fortetting. Området har plankrav. Plankravet gjelder også fasadeendring og riving (§ 20-1 første ledd bokstav c og e) for den delen av området som ligger i hensynssone kulturmiljø. Utløsningsområde og utløpsområde snøskred. Aktsomhetsområde jord- og flomskred. Risiko for skred og behov for sikringstiltak vurderes i reguleringen. Plankrav.
B38	Lekstiåsen (Tryland)	62,7 da. Nytt, fortsatt ubebygd boligområde som ble tatt inn i 2011. Plankrav og rekkefølgekrav om at området skal være tilknyttet eksisterende gang/sykkelveinett.
B39	Vigeland-Rundveien	Eksisterende 2,3 da. Eksisterende boligområde med 3 hus som ikke har vært med i reguleringsplan. Det tillates inntil 3 nye boenheter gjennom plan.
B40	Vigeland	21 da. Lite område som er uregulert, ligger rett bak Vigelandsletta. Plankrav.
B41	Boligbebyggelse (B) Bjelland	3,9 da – Fremtidig boligområde. Plankrav
B42	Boligbebyggelse (B) Laudalsgården	9, 1 da - Eksisterende
B43	Boligbebyggelse (B) Laudal vest	1,7 da - Eksisterende
B44	Boligbebyggelse (B) Bueområde	3, 2 da -Eksisterende
B45	Boligbebyggelse (B) Bueoråde	3,9 da - Eksisterende
B46	Boligbebyggelse (B) Fuglestveit	2,9 da - Eksisterende
B47	Boligbebyggelse (B) Marnarveien 2443	5,7 da - Eksisterende
B48	Boligbebyggelse (B) Voan	2,6 da - Eksisterende
B49	Boligbebyggelse (B)	3 da - Eksisterende

	Voan	
B50	Boligbebyggelse (B) Voan	1, 8 da - Eksisterende
B51	Boligbebyggelse (B) Solheim	1,1 da - Eksisterende
B52	Boligbebyggelse (B) Solheim	6,1 da- Eksisterende
B53	Boligbebyggelse (B) Stasjonsområde	0,8 da - Eksisterende
B54	Boligbebyggelse (B) Fuglestveit	2,4 da - Eksisterende
B55	Boligbebyggelse (B) Solheim	7,7 da - Eksisterende
B56	Boligbebyggelse (B) Bue Nord	34,9 + 36,7 da – Fremtidig boligområde bestående av to parseller nær hverandre. Plankrav
B57	Boligbebyggelse (B) Bue Vest	12,6 + 27,9 da – Fremtidig boligområde bestående av to parseller nær hverandre. Plankrav
B58	Boligbebyggelse (B) Bueområde	3 da – Fremtidig boligområde. Plankrav
B59	Boligbebyggelse (B) Bueområde	16 da - Eksisterende
B60	Boligbebyggelse (B) Finsådalsvn 998	1,5 da - Eksisterende
B61	Boligbebyggelse (B) Bueområde	6 da - Eksisterende
B62	Boligbebyggelse (B) Bue sør	4,1 + 7,9 + 6,9 da – Fremtidig boligområde bestående av tre parseller nær hverandre. Plankrav.
B63	Boligbebyggelse (B) Bue øst	1,8 da – Fremtidig boligområde. Plankrav.
B64	Boligbebyggelse (B) Skjævesland	11,9 + 4,7 da - Eksisterende boligområde bestående av to parseller nær hverandre.
B65	Boligbebyggelse (B) Heddeland	4,9 da -Eksisterende
B66	Boligbebyggelse (B) Løbakk	5 da - Eksisterende
B67	Boligbebyggelse (B) Lian	2,8 da - Eksisterende
B68	Boligbebyggelse (B) Øyslbø sør 1	2,5 da - Eksisterende
B69	Boligbebyggelse (B) Ytre Skjævesland	9,7 + 2,8 da – Eksisterende boligområde bestående av to parseller nær hverandre.
B70	Boligbebyggelse (B) Heddeland sør	2,8 da – Fremtidig boligområde. Plankrav.
B71	Boligbebyggelse (B) Husebakken	1,9 da – Fremtidig boligområde. Plankrav.
B72	Boligbebyggelse (B) Roland	14 da - Eksisterende

B73	Boligbebyggelse (B) Bjelland sør	4,5 da - Eksisterende
B74	Boligbebyggelse (B) Bjelland Nord	1,2 da - Eksisterende
B75	Boligbebyggelse (B) Bjelland sentrum	5,3 da - Eksisterende
B76	Boligbebyggelse (B) Bjelland	20,4 da - Eksisterende
B77	Boligbebyggelse (B) Bjelland	5 da - Eksisterende
B78	Boligbebyggelse (B) Krågekniben	28,5 da – Fremtidig boligområde. Plankrav.
B79	Boligbebyggelse (B) Mjålandsveien	51,3 da - Eksisterende
B80	Boligbebyggelse (B) Voan	1,7 da - Eksisterende
B81	Boligbebyggelse (B) Løbakk	2,7 da - Eksisterende
B82	Boligbebyggelse (B) Kvimoen	2,2 da - Eksisterende
<b>HYTTEOMRÅDER</b>		
H1	Hille	25 daa. H1 er et lite område som ligger igjen mellom regulert område og skjærgårdspark, muligens pga. unøyaktigheter i tidligere plankart. En evt. reguleringsplan må legge stor vekt på god landskapstilpasning, adkomst og båt- og parkeringsplasser. Bare et fåtall hytter (1-3) kan være aktuelt.
H2	Hilleneset	144 daa. Fortetting av et eksisterende hytteområde. Det må legges vekt på å bevare korridorer til sjøen og legge til rette for felles båt plasser og gode friarealer/fellesarealer ved sjøen. Byggehøyder må sikre mot skader ved stormflo.
H3	Klåderåsen, Lundevik	50 daa. Eksisterende hytteområde. Utvidet slik at det også omfatter Skårødden.
H4	Dørje, Lande	31 daa. Eksisterende hytteområde. Avgrenses mot reguleringsplan. Kyststi og allmennhetens adgang til strandområdene må ivaretas i reguleringsplanen.
H5	Sævika - Landemyra	87 daa. Eksisterende hytteområde. Kyststi og tilgang til stranda må avklares i reguleringsplan, om mulig innpasses også tilgang til stranda fra bakenforliggende boligområde. Mulig rasfare må vurderes.
H6	Brodåsen nord for Skodebukta	41 daa. Spredt hyttebygging kan tillates når det tas spesielle hensyn til natur og kulturlandskap. Båtplasser, adkomst til sjø etc. må vises i reguleringsplan.
H7	Lauvskarheia, Hille	15 daa. H7 er et lite område som ligger igjen mellom regulert område og skjærgårdspark, muligens pga

		unøyaktigheter i tidligere plankart. En evt. reguleringsplan må legge stor vekt på god landskapstilpasning, adkomst og båt- og parkeringsplasser. Bare et fåtall hytter (1-3) kan være aktuelt.
H9	Lille Kigeholmen	4 daa. Spredt hyttebygging kan tillates når det tas spesielle hensyn til natur og kulturlandskap. Båtplasser, adkomst til sjø etc. må vises i reguleringsplan. Byggehøyder må sikre mot skader ved stormflo.
H10	Launes	58 daa. Eksisterende hytteområde.
H11	Tånes	263 daa. Eksisterende hytteområde. Allmennhetens tilgang til strandsonen må sikres i reguleringsplan.
H12	Gjallaråsen	62 daa. Spredt hyttebygging kan tillates når det tas spesielle hensyn til natur og kulturlandskap. Båtplasser, adkomst til sjø etc. må vises i reguleringsplan. Tursti mellom Sjøbodvik og Brattestø må ivaretas.
H13	Tofte	21 daa. Eksisterende hytteområde.
H14	Sjøbodvik nord	75 daa. Avgrenses mot reguleringsplan. Spredt hyttebygging kan tillates når det tas spesielle hensyn til natur og kulturlandskap. Båtplasser, adkomst til sjø etc. må vises i reguleringsplan. Tursti mellom Sjøbodvik og Brattestø må ivaretas.
H15	Fjellandsbukta	5 daa. En ny hytte kan innpasses mellom eksisterende hytter. Byggehøyde må sikre mot skader ved stormflo, og mulig rasfare undersøkes i forbindelse med reguleringsplan.
H16	Bugdeåsen, Lundevik	48 daa. Spredt hyttebygging kan tillates når det tas spesielle hensyn til natur og kulturlandskap. Båtplasser, adkomst til sjø etc. må vises i reguleringsplan.
H17	Rissvika, Harkmark	13 daa. Eksisterende hytteområde. Mulighet for kyststi vurderes i evt. reguleringsplan.
H18	Skjæråsen, Egebrikk	80 daa. Kartet viser en sti gjennom eiendommen, denne må vurderes i reguleringsplanen.
H19	Storheia/Dyvika, Egebrikk	171 daa. Eksisterende hytteområde.
H21	Frivoll	73 daa. Eksisterende hytteområde. Mulighet for kyststi vurderes i evt. reguleringsplan.
H22	Lian	292 daa. Muligheter for fortetting i tilknytning til eksisterende hytteområde. Adkomst til sjø etc. må vises i reguleringsplan. Nye båtplasser tillates ikke i dette området. Jordbruksområder/kulturlandskap i sørøstre del må ivaretas i reguleringsplan. Mulighet for kyststi vurderes i evt. reguleringsplan.
H23	Hårsøy	7 daa. Fortetting med 4 nye hytter ved utvidelse av regulert område. Båtplass, badebasseng etc. innarbeides i reguleringsplanen.
H24	Melkevika, Lundevik	84 daa. Muligheter for noen nye hytter som fortetting. Mulighet for kyststi vurderes i evt. reguleringsplan.

H25	Kige	89 daa. Muligheter for noen nye hytter som fortetting. Båthusmiljøet i Kigestranda bør bevares. Mulighet for kyststi vurderes i evt. reguleringsplan.
H26	Glubetjønneveien, Harkmark	14 daa. Nye bygg bør ikke plasseres mindre enn 30 meter fra dyrka mark. Harkmarksfjorden er terskelfjord med dårlig vannutskifting og er derfor sårbar for forurensing. Det forutsettes at utbyggingen ikke medfører utslipp av betydning til fjorden.
H27	Dostadbakken	13 daa. Hyttene bør plasseres minst 30 meter fra dyrka mark. Harkmarksfjorden er terskelfjord med dårlig vannutskifting og er derfor sårbar for forurensing. Det forutsettes at utbyggingen ikke medfører utslipp av betydning til fjorden.
H28	Kåløy	24 daa. Hyttene skal gis en skjermet plassering. Atkomst og bryggeanlegg må vises i reguleringsplanen.
H29	Skogmannsheia	973 daa. Krav om felles planlegging. Reguleringsplanen må ivareta hensyn til biologisk mangfold, fornminner og turstier. Lillestemmen skjermes mot utbygging. Fjernvirkning av utbyggingen må vurderes i reguleringsplan. Aksomhetsområder for snøskred ivaretas i reguleringsplan. Det må innreguleres vei gjennom området. Mulighet for kyststi vurderes i evt. reguleringsplan.
H30	Holmåsen vest, Eigebrekke	17 daa. Halvdelen av parsellen er regulert til friområde, behovet for å beholde friområdet må vurderes i reguleringsplan. Forbehold om at det må innreguleres vei gjennom området.
H31	Øya - Landehobde (Ny Landesund)	35 daa byggeområde. Ubebygde. Areal på Landehobde til tunnel, parkering og forbindelse til eksisterende turvei kommer i tillegg til byggeområdet. Eventuelle konsekvenser for biologisk mangfold av å åpne kanalen må utredes i forbindelse med reguleringsplan. Sikringstiltak for å redusere risiko for steinsprang må gjennomføres før utbygging. Ved reguleringen må det tas hensyn til kulturminne-, naturvern- og friluftsinnteresser.
H34	Hekholmen, Sånum	3 daa. Eksisterende hytteområde.
H35	Skavika	100 da. Det er laget et reguleringsplanforslag for Skavika. Området er redusert i forhold til høringsutkastet, den østlige delen av BFR1 Skavika (øst for veien gjennom området) er beholdt som byggeområde og det må ny offentlig høring av reguleringsplanforslaget. Deler av området er innenfor akksomhetsområde for snøskred, og et par små områder med fare for steinsprang. Naturmangfold i området må undersøkes nærmere. Området brukes til turer og friluftsliv. Plankrav.
H36	Svennevikheia/ Storheia	276 da. Nytt område for fritidsboliger, med plankrav. Dersom det skal fortettes med fritidsboliger i kommunen er dette et velegnet område. I forslaget angis det 75



		hytter, men antall enheter bør reduseres. Dagens turstier må ivaretas og deler av området må legges til rette for friluftsmål. Hyttene bør ikke ligge for nærme bebyggelsen i Åvik. Det må tas hensyn til edelauvskog og utarbeides landskapsanalyse. Størrelsen på området er redusert i forhold til forslaget som ble behandlet i kommunepanutvalget. Det er trukket vekk fra Åvik og kulturminnene som ligger der. Plankrav.
H38	Ytre Støle	11,7 da. Nytt, lite område til fritidsbebyggelse for inntil 5 enheter mot Åletjøna. Må ivareta 50 meters byggegrense mot vassdrag. Plankrav
H39	Veikrysset mellom Gåseland og Døble	57 da. Antakelig tatt inn i 2007. Plankrav.
H40	Einarsmoen	22,2 da. Tatt inn i 2011. Plankrav.
H41	Lysetøl	21,1 da. Tatt inn i 2011. Plankrav.
H42	Eptevannet	36,2 da. Tatt inn i 2011. Plankrav.
H43	Haugland	31,2 da – (gammel disposisjonsplan) Eksisterende hytteområde
H44	Døletjønn	248,7 da - Eksisterende (delvis regulert)
H45	Jomfrukartet	6,4 da - Fremtidig hytteområde
H46	Hesttjønn	55,8 da - Fremtidig hytteområde
H47	Storehei	209,7 da - Fremtidig hytteområde
H48	Årakshei	23,6 da - Fremtidig hytteområde
H49	Finsådalsveien	2 da - Fremtidig hytteområde
H50	Sløgedal	30,4 + 12,9 da - Fremtidig hytteområde bestående av to parseller nær hverandre.
H51	Eikså	13,4 da - Fremtidig hytteområde
H52	Mevann	7,8 da- Fremtidig hytteområde
H53	Rødlandsknuten	70,8 +20,4 +42,1 da - Fremtidig hytteområde bestående av tre parseller nær hverandre.
H54	Drengsvann	46,8 + 25,5 +37,9 + 11,9 da - Fremtidig hytteområde bestående av fire parseller nær hverandre.
H55	Trælkilen	14,5 + 2,4 da – Fremtidig hytteområde bestående av to parseller nær hverandre.
H56	Gumpetjønn	20,3 da - Fremtidig hytteområde
H57	Roland	329,4 da - Fremtidig hytteområde
H58	Rødlandstjønn	18,2 da - Fremtidig hytteområde
H59	Nordre Blakstjønn	25,7 da - Fremtidig hytteområde
H60	Oksen	11,2 da - Fremtidig hytteområde
<b>SENTRUMSFORMÅL</b>		

BS_1	Bjelland	7,2 da – Sentrum i Bjelland
<b>TURISTANLEGG</b>		
T1	Landehobde	Området er forbeholdt framtidig turistanlegg. Ved reguleringen må det tas hensyn til kulturminne-, naturvern- og friluftsinnteresser. Mulighet for kyststi vurderes i evt. reguleringsplan.
T2	Fuskeland	Området reguleres sammen med tilstøtende område som inngår i kommunedelplan for Mandalselva. I reguleringsplanen må det tas hensyn til fornminner, allmennhetens tilgang til fiske og annet friluftsliv, tilkomst til jordbruksarealer og til flomfaren.
T3	Hauge	Området reguleres sammen med tilstøtende område som inngår i kommunedelplan for Mandalselva. I reguleringsplanen må det tas hensyn til allmennhetens tilgang til fiske og annet friluftsliv, tilkomst til jordbruksarealer, støyforhold og til flomfaren.
T4	Glubetjønna tretopphytter	Fritids- og turistformål, med plankrav og vilkår om utleie. Området skal forbeholdes tretopphytter.
T5	Spangereid camping	Områdets størrelse skal sikre at nødvendige tiltak for turistformål kan tilpasses naturverdier, friluftsinnteresser og landbrukshensyn.
<b>RÅSTOFFUTVINNING</b>		
BRU_1	Råstoffutvinning	21,2 da
BRU_2	Råstoffutvinning	21,4 da
BRU_3	Råstoffutvinning	136,4 da
BRU_4	Tryland massetak	34,5 da. Råstoffutvinning. Området var tidligere på 93,7 da, men bare delvis tatt i bruk. Det er redusert for å ivareta jordvernet. Masseuttaket har foregått gjennom flere år. Det ble laget en plan for masseuttaket av fylkeslandbrukskontoret i 1997. I 2004 ble det innvilget en søknad om midlertidig omdisponering av dyrka mark til uttak i av grus med følgende forutsetninger: - følge planen for masseuttak fra 1997 - ta hensyn til kulturlandskap - ta vare på og tilbakeføre matjord Frist for tilbakeføring til dyrka mark er desember 2023. Det forutsettes at tiltakshaver følger disse vilkårene.
<b>SMÅBÅTHAVNER</b>		
SB1	Landekilen	100-150 plasser, hvorav 75 båtplasser forbeholdes B1. Det må gjennomføres en biologisk kartlegging før eventuell utbygging. I forbindelse med detaljplanlegging må det legges vekt på å finne løsninger som er minst

		mulig skadelige for naturverdiene. Fare for stormflo, kulturlandskap, jordbruksområde, friluftsjnteresser og gamle båthus må vurderes/ivaretas i reguleringsplanen.
SB2	Jensebukta Skogsøy	Det må påses at småbåtleden mellom båthavna og Skogsøy/Buøy blir tilstrekkelig bred. Utstrekningen i vest er redusert for å ivareta friluftsjnteresser mellom veien og sjøen. Mulighet for kyststi vurderes i evt. reguleringsplan.
SB3	Dyvika Egebrekke	Eksisterende småbåthavn, omfatter eksisterende brygge samt en båtlengde ut i sjøen.
SB4	Hisåsen	Et område rett vest for eksisterende båthavn. Tenkes utbygd med to nye brygger/utliggere med samme lengde som eksisterende. Ca. 70 nye båtplasser. Parkeringsareal må avsettes etter gjeldende regler. Hensyn til springflo må ivaretas i reguleringsplan. Mulighetene for en framtidig vei mellom Hisåsen og Rennes må ikke vanskeliggjøres.
SB5	Odden, Skjernøysund	7 daa. Inntil 10 nye småbåtplasser.
SB6	Høllebukta	85,2 da. Reguleres til småbåthavn med flytebrygger og nødvendig infrastruktur på land. Private båthus/naust tillates ikke.
SB7	Ramslandsvågen	36,5 da. Lite område for småbåthavn. Plankrav.
<b>IDRETT</b>		
M1	Golfbane – utvidelse	Område for utvidelse av golfbane. Krav om reguleringsplan. Friluftsjnteresser, dyrket mark og kulturlandskap må vurderes i reguleringsplanen.
M2	Trialanlegg Helle	Anlegg for trial og lignende motorsport. Det kan settes begrensninger om brukstid, adkomst, støy og lignende.
M3	1400: Idrettsanlegg (BIA)	69,9 da – Bjelland skytebane
M4	1400: Idrettsanlegg (BIA)	10,1 da – Voan idrettsplass
M5	1400: Idrettsanlegg (BIA)	70,2 da - Sløgedal skytebane
M6	Terrengsykkelbane, lme	Nytt pr 2023.
<b>TJENESTEYTING</b>		
OT1	Mandal vannverk	Byggeområdet OT1 for utvidelse av Mandal vannverk på Skadberg, til sammen ca. 5 daa. Ved regulering må det tas hensyn til sti gjennom området.
OT2	Høllen	16,7 da. Skoleområdet på Spangereid. Avsatt til offentlig tjenesteyting. Skal reguleres til offentlig formål, og kjente fornminner, reguleres til bevaring. Plankrav
OT3	Off/priv tjenesteyting BOP	17,2 da – Marnarheimen – Eksisterende uregulert
OT4	Off/priv tjenesteyting BOP	6,1 da- Marnarheimen – Fremtidig område. Plankrav
OT5	Off/priv tjenesteyting BOP	3,7 da - Marnarheimen – Fremtidig område. Plankrav

OT6	Off/priv tjenesteyting BOP	1,5 da – Heddeland – Eksisterende område
OT7	Off/priv tjenesteyting BOP	17,1 da -Skogtun - Eksisterende område
OT8	Off/priv tjenesteyting BOP	6,3 da – Bjellandsheimen – Eksisterende område
OT9	Off/priv tjenesteyting BOP	1,8 da – Grendehus, Bjelland – Eksisterende område
OT10	Off/priv tjenesteyting BOP	2,3 da – Laudal - Eksisterende område
OT11	Kontor Bue	Nytt pr 2023. Kommunens kontor og lager på Bue. Eksisterende område.
<b>VERNEVERDIG BYGNINGSMILJØ</b>		
V1	Hille	Viktige bygge- og anleggstiltak kan bare gjennomføres etter reguleringsplan. Reguleringsplanen må ivareta de kulturhistoriske interessene, allmennhetens friluftsliv, hensyn til dyrket mark og kulturlandskap, samt mulig rasfare.
V2	Skjernøysund	Viktige bygge- og anleggstiltak kan bare gjennomføres etter reguleringsplan.
V3	Gamle Åvik	51,7 da. Det skal utarbeides områderegulering før området kan detaljreguleres. Vi har delt Åvik inn i tre områder, det var tidligere et område. Området har plankrav.
V4	Sjølingstad	127,3 da. Dette er et stort område med spredte bygninger av antikvarisk interesse, og det er et ønske at hele området må ses i sammenheng i en regulering. Området har plankrav. Utløsningsområde og utløpsområde snøskred. Risiko for skred og behov for sikringstiltak vurderes i reguleringen.
<b>NÆRINGSOMRÅDER</b>		
	De små eksisterende næringsområdene beholdes (Mandal Næringsbygg på Sandnes, Sandnes Camping, Eddas låve på Holmesland, Røyseland, Skeie sagbruk). + Trædal tilhengerfabrikk Trædal (Skoies), Buhølen Mydland, Tryland Tryland sag, Audna sagbruk)	Uten nummerering. Ikke plankrav for tiltak iht pkt 3.1
N1	Lundevik	17 daa. Forbeholdes landareal tilknyttet havbruk. Rasfare og høyde for å unngå skade av stormflo må vurderes i reguleringsplan.

N2	Tvorheia ved ny E39 - Mandalskrysset	1.300 daa (inkl. veiareal). Området avsettes til kryssområde der det kan innpasses kollektivknutepunkt, rasteplass, bensinstasjon og næringsvirksomhet bortsett fra forretninger, kontor og tjenesteyting. Kommunen er likevel positive til at bilbutikkene i Mandal etableres i N2. I reguleringsplanen må det vurderes om noen av jordbruksarealene kan bevares. Faren for snøskred i et mindre område må vurderes i forbindelse med regulering. Rekkefølgekrav om gang- og sykkelvei. I reguleringsplan må det avsettes buffersoner mot eksisterende bebyggelse.
N4	Furåsen (nord for Mandalskrysset)	850 daa til industri-, håndverks- og lagervirksomhet med tilhørende kontor.
N5	Svennevik	33 da. Område som er avsatt til næring/forretningsdrift. Har ligget i planen siden 2002, kan egne seg for lokalbutikk.m.m.
N6	Ramslandsvågen	42,8 da. Det arbeides med reguleringsplan for dette området. Inntil videre legges det inn en liten justering i kommuneplankartet, i tråd med reguleringsplanen det jobbes med. Plankrav.
N7	Hestehaven	43,3 da. Området har ligget i planen i flere år, og ligger som et framtidig næringsområde. Plankrav.
N8	Livold	48,da. Området utvides noe. Ny trase for E39 gir muligheter på Vigeland, ved Livold. Vedtatt kommunedelplan Døle Bru – Livold for ny E39 gjelder fortsatt men vises ikke i plankartet. Dersom veien blir flyttet blir kommunedelplanen opphevet og området vil bli omregulert. Plankrav.
N9	Udland	500 da. Nytt næringsområde som er aktuelt dersom det blir avkjørsel fra E39 på Udland. Handels- og servicefunksjoner som medfører økt bilbruk bør i størst mulig grad lokaliseres i eksisterende sentre og på industriområdet i Hestehaven. Nytt næringsområde bør brukes til håndverk- og produksjonsrettet virksomhet, inkludert lager. Området tillates ikke utbygd før eventuell avkjørsel fra planlagt E 39 til Udland er ferdig. Plankrav.
N10	Livold vest	28,4 da. Lite næringsområde i nærheten av Livold, vest for bensinstasjonen. Plankrav.
N11	Heddeland sør	18,2+ 21,8+46 +28,5 da Fremtidig næringsområde bestående av 4 parseller nær hverandre. Plankrav.
N12	Bue	13,6 da – Eksisterende område
N13	Voan	23 da – Eksisterende område
N14	Voan sør	3 da - Eksisterende område
N15	Voan sør	7, da – Eksisterende område
N16	Hesså (rafting)	4 da – Eksisterende område

N17	Ramslandsvågen- Grønnavika	Nytt pr 2023. Fremtidig utvidelse av område ved GE. Plankrav
N18	Forretning Bue	Nytt pr 2023. Eksisterende byggeområde. Kun tillatt med forretning i form av nærbutikk eller tilsvarende.
<b>Andre bebyggelser og anlegg</b>		
BAB_1	Andre beb. og anlegg	5,5 da - Kalkdoseringsanlegg
BAB_2	Andre beb.og anlegg	2,9 da - Langvann på Eiksåheia
BUT_1	Uteoppholdsareal (BUT)	20,6 da



# Ring oss for tilbud!

**Du får:** Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**Tore Glesne**

Finansiell rådgiver AFR  
Tlf.: 38 17 06 63  
Mob.: 466 71 100  
tore.glesne@sor.no  
*Mandal*



**Anne Lill Lundevik**

Finansiell rådgiver AFR  
Tlf.: 38 17 05 77  
Mob.: 979 94 245  
anne.lill.lundevik@sor.no  
*Lindesnes*

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 5 400

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 13 200

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Lunnan 31, 4536 BJELLAND

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

### Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

### Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**JANNE CLAUSEN REE** | Eiendomsmegler MNEF | **958 21 623**

**Janne.Clausen.Ree@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. MANDAL** | Store Elvegata 35 | 38 26 66