

# Høyåsen 2A og 2B

Høyåsen 2A og 2B



Pris fra-til: 3 250 000 – 3 500 000



**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no



Fra balkongen til boligen i 2. etasje er det sjøgløtt til Kaldvellfjorden



Boligen i 1. etasje har stor terrasse med utgang fra stue, samt hageareal i forkant. Felles gruset innkjørsel og parkeringsareal

# 2 nyoppførte leiligheter i horisontaldelt bolig - God standard og garasje

PROSJEKTNAMN

**Høyåsen 2A og 2B**

ADRESSE

**Høyåsen 2A og 2B, 4790**

**LILLESAND**

PRIS FRA - TIL

**3 250 000 - 3 500 000**



**Tor Jan Endresen**

Eiendomsmegler

**404 08 021**

**[torjan.endresen@sormegleren.no](mailto:torjan.endresen@sormegleren.no)**

Etasje fra - til: 1 etasje - 2 etasje

BRA - i fra - til: 70 - 75 m<sup>2</sup>

BRA Total fra - til: 70 - 80 m<sup>2</sup>

Eierform: Eierseksjon

Tomt: 846 kvm

**Sørmegleren AS, avd. Arendal**

Vesterveien 1B, 4801 Arendal

37 02 05 00

[sormegleren.no](http://sormegleren.no)

## OMRÅDET

### Adresse

Høyåsen 2A og 2B

### Postnummer

4790

### Poststed

Lillesand

### Kommune

Lillesand

### Kommunennummer

4215

### Matrikkel

Gårdsnummer 44, bruksnummer 188, seksjonsnummer 1Gårdsnummer 44, bruksnummer 188, seksjonsnummer 2

### Beliggenhet og Adkomst

Boligene ligger i et nytt og populært barnevennlig område ved Kaldvellfjorden. Feltet ligger sjønært med en flott sandstrand like nedenfor. Området er omgitt med nydelig natur som byr på både skog og sjø med store turopplevelser, bading og sjøliv. Flotte tur- og rekreasjonsområder, bl.a. langs Kalvellingva. Store deler av Lillesands befolkning, og en rekke turister, bruker de fine, opparbeidede turstiene som det er mange av både langs Kaldvellingva og ellers i Kaldvellområdet.

Til Lillesand sentrum er det ca 4 km. På Tingaker bare ca 1,7 km unna, finner du bl.a. Lillesand senter som har mange butikker. Det er gode bussforbindelser til Lillesand, Arendal og Kristiansand herfra. Køfri bilvei til både Kristiansand og Sørlandsparken (ca 15-20 min kjøring), og til Grimstad og Arendal, alt innen ca 25 minutters kjøring unna.

Adkomst: Fra Lillesand sentrum, følg Jernbanegata, og ta av mot øst på rv 420. Følg gamle E-18 rett frem i to rundkjøringer. Følg veien videre til skilt med Turvei/Friområde ved Engelshei, og ta av til venstre. Følg veien forbi barnehagen, og ta første vei til venstre igjen. Boligene ligger da som første bolig på høyre hånd.

## PROSJEKTET

### Hjemmeside

<https://profil.nabolag.no/4028009>

### Om prosjektet

Horisontaldelt nyoppført bolig som leveres innflyttingsklare med god standard. Boligene leveres med flislagt bad med dusj, wc og baderomsinnredning. Kjøkken fra Aubo Kjøkken med integrerte hvitevarer. Boligene har en nydelig beliggenhet like ved idylliske Kaldvellfjorden, med fantastiske turområder, badestrender og Kaldvellingva i umiddelbar nærhet.

### Fremdriftplan og ferdistillelse

Boligene er ferdigstilt og klar for innflytting.

## BEBYGGELSEN

### Boligtype

### Areal fra - til

BRA - i: 70 - 75 m<sup>2</sup>

---

BRA - e: 5 - 5 m<sup>2</sup>

### **Teknisk beskrivelse**

Konstruksjon  
Boligene er oppført i bindigsverk i tre

Yttertak  
Takpapp på tak

Ventilasjon  
Ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning

Dører og vinduer  
Isolerglass vinduer. Dobbel balkongdør til balkong/terrasse. Malt ytterdør.

Overflater og kledning  
Kledd med liggende kledning. Kledning er grunnet og malt 1 strøk.

## **TOMT**

### **Fellesareal/utomhus/infrastruktur**

Felles eiet tomt som er delt opp i hht. seksjonering. Felles gruset innkjørsel og parkeringsareal. Begge boligene har hage som tilleggsareal som vist på seksjonering. Hagen er jordslått og sådd med plen.

### **Tomtetype og tomteareal**

Eiet  
Tomteareal 846kvm

## **STANDARD**

### **Kjøkken**

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Stilren kjøkkeninnredning fra Aubo Kjøkken med integrert oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøleskap m/ frys.

### **Bad**

Baderom er flislagt på gulv og vegger, med varmekabler i gulv. Toalett, baderomsinnredning med skuffer og dusj med innsvingbare dører. Egen nisje for varmtvannsbereder, vaskemaskin og tørketrommel på badet.

### **Andre oppholdsrom**

Entrè med flislagt gulv og varmekabler. I stue/ kjøkken, innvendig bod og soverom er det lagt Kahrs Vinyl laminat (luxury tails ). Sparklede og malte gipsvegger.

### **Garderobe-fasiliteter**

Det medfølger ikke garderoreskap

### **KabelTV/Bredbånd/telefoni**

Det er fiber i området, med trekkerør inn i boligene

## **OPPVARMING**

### **Oppvarming**

Varmekabler i entrè og bad i begge boligene. Boligen i 1. etg. har i tillegg varmekabler i stue/kjøkken. Pipeløp med mulighet for montering av peisovn.

## **PARKERING OG GARASJE**

### **Garasje/Parkering**

Det medfølger en garasjeplass til hver bolig.

---

**Bodløsninger**

Begge boligene har innvendig bod. Boligen i 2. etg. har sportsbod i 1. etg.

**Organisasjonsform**

Boligene organiseres som et sameie etter Eierseksjonsloven av 16. jun. 2017. Det er utarbeidet utkast til vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonene. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Som seksjonseier blir kjøper eier av ideell andel av felles tomtearealer. Kjøper har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og utvendige tilleggsarealer i hht. seksjonering.

**Vedtekter/husordensregler**

Vedtekter må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter. Da bygget er nyoppført foreligger det ikke regnskap, budsjett, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling.

**ØKONOMI****Pris fra - til**

Kr. 3 250 000 - kr. 3 500 000

**Omkostninger fra - til**

Kr. 18 500 - kr. 18 500

**Totalpris fra - til**

Kr. 3 268 500 - kr. 3 518 500

**Omkostninger**

I tillegg til kjøpesum vil det påløpe følgende kostnader ved kjøp:

Dokumentavgift: 2,5 % av andel tomteverdi (kr. 700 000,-) kr. 17 500,-

Tinglysningsgebyr skjøte: kr 500,-

Tinglysningsgebyr pr. pantedokument: kr 500,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

**Stipulerte felleskostnader inkluderer**

Boligene må ha felles bygningsforsikring. Stipulert felleskostnad for denne er ca kr. 600,- pr. mnd.

**Info kommunale avgifter**

Ikke fastsatt p.t.

**Info eiendomsskatt**

Ikke fastsatt p.t. For info om fastsettelse av eiendomsskatt henvises det til Lillesand kommune.

**Velforening**

Det er velforening i området, hvor medlemskap er pliktig.

**Informasjon formuesverdi**

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter nyberegningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av boligverdien. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av boligverdien. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

**UTLEIE****Adgang til utleie**

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

---

## **SELGER**

### **Utbygger**

Olsenbygg Grimstad AS

## **MEGLER**

### **Kontaktperson**

Tor Jan Endresen

Eiendomsmegler

torjan.endresen@sormegleren.no

Tlf: 404 08 021

### **Ansvarlig megler**

Tor Jan Endresen

Eiendomsmegler

torjan.endresen@sormegleren.no

Tlf: 404 08 021

### **Avdeling**

Sørmegleren AS, avd. Arendal, Vesterveien 1B

4801 Arendal

Tlf: 370 20 500

Org.nr.: 910 968 955

## **KJØPS- OG SALGSBETINGELSER**

### **Salgsbetingelser og kjøpstilbud**

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. Sørmegleren 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.

### **Kjøpekontrakt**

Sørmeglereens standard kjøpekontrakt benyttes ved salget.

## **EIENDOMMEN**

### **Eierform**

Eierseksjon

### **Reguleringsplan og rammetillatelse**

Eiendommen er regulert til boligformål, og tilhører reguleringsplan for Tjuholla, datert 16.03.2016. 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.

### **Vei, vann og avløp/Informasjon vannavgift**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

## **VILKÅR OG BESTEMMELSER**

### **Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Ved kjøp før 22.04.2025 vil selger utstede garanti i hht. Bustadoppføringslovens §12 pålydende 5% av kjøpesum.

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.



**Arealberegninger**

Det foreligger oppmåling av boligene fra Lossius Takst

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 22.10.2024. Ferdigattesten gjelder bolig og garasje. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

**Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / Kjøpers innbetaling**

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.

**ØVRIG INFO****Oppdragsnummer**

Oppdragsnummer 31245010

**Salgsoppgavedato**

Sist oppdatert: 09.12.2024

**Meglernes vederlag**

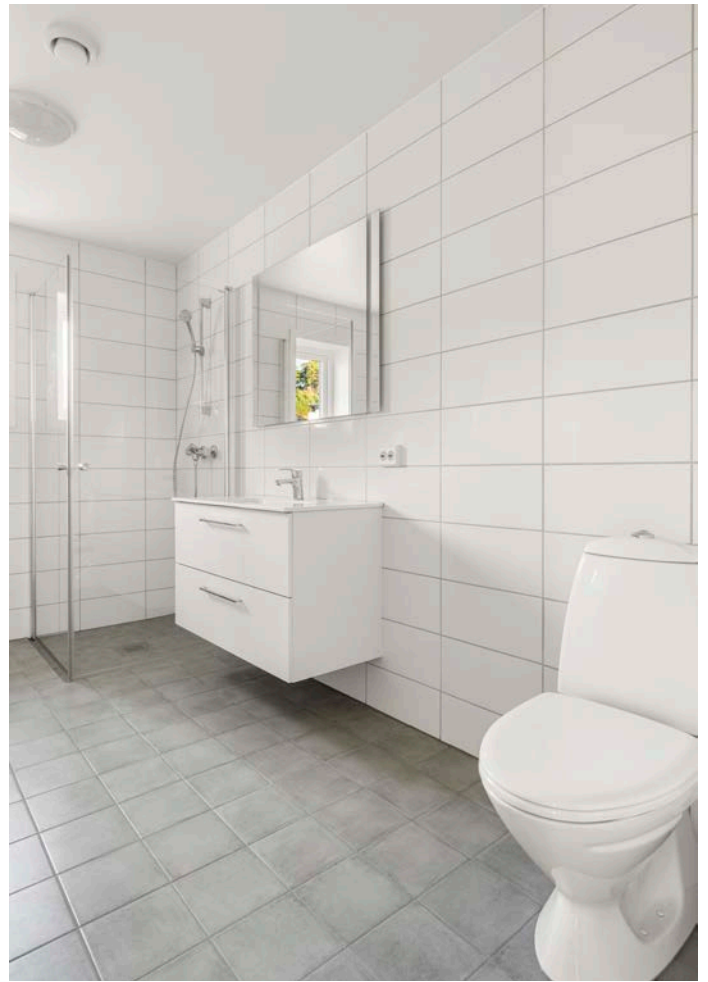


Høyåsen 2 A - Stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer





Varmtvannsbereder og plass til vaskemaskin og tørketrommel på badet



Toalett, skuffinnredning med speil og dusj m/ innfellbarer dusjvegger



Badet er flislagt på gulv og vegger, med varmekabler i gulv



Høyåsen 2 A - stor romslig stue med utgang til terrasse



Terassen er overbygd, så her kan man sitte selv om det skulle komme litt nedbør



Høyåsen 2 A - Stuen har Kahrs Vinyl laminat på gulv (luxury tails ) med varmekabler. Delvis åpen løsning mot kjøkken



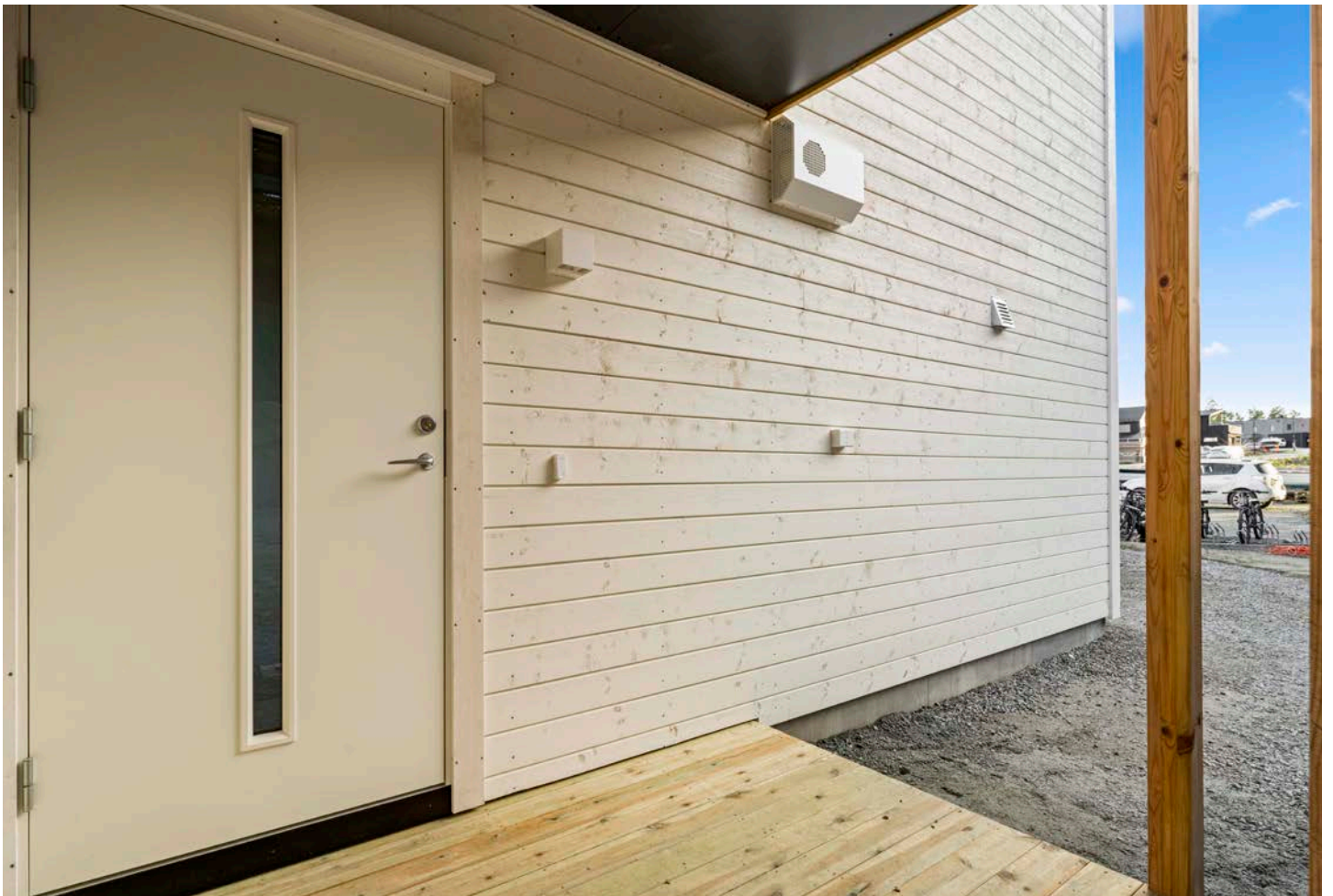
Kjøkkenen med integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frys



Høyåsen 2 A - Stort soverom med inngang fra stue



Høyåsen 2 A - Rommet som er tegnet som sportsbod/redskapsbod er innredet som soverom (ikke søkt godkjent for varig opphold)



Høyåsen 2 A - Inngangsparti med platting



Høyåsen 2 B - Baderom i samme utførelse som i boligen i 1. etg.



Høyåsen 2 B - Kjøkken i samme utførelse som i boligen i 1. etg.

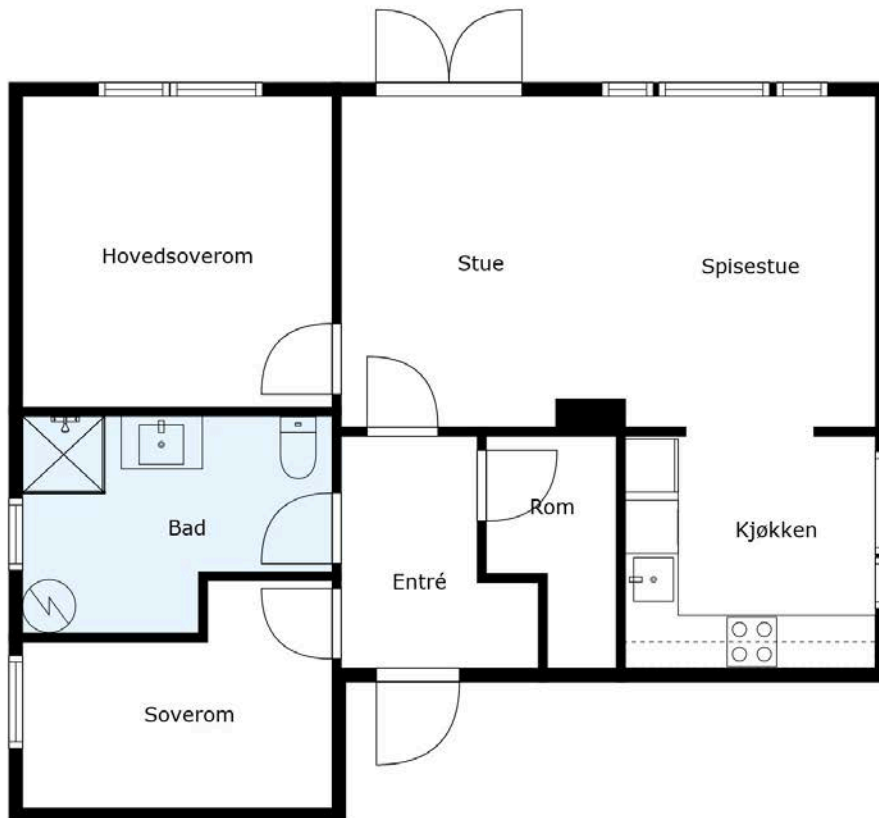


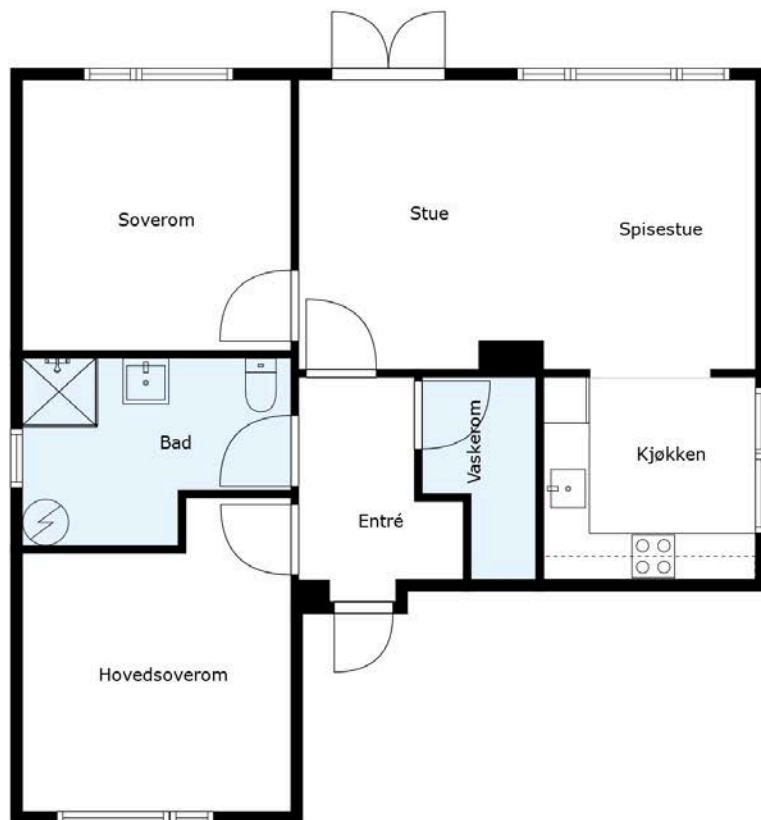


Høyåsen 2 B - Stue med utgang til romslig balkong



Høyåsen 2 B - Stue ii samme utførelse som i boligen i 1. etg. Pipeløp med mulighet for montering av peisovn.






# Arealmålingsrapport

 Del av tomannsbolig

 Høyåsen 2 A, 4790 LILLESAND

 LILLESAND kommune

 # gnr. 44, bnr. 188, snr. 1



Befaringsdato: 03.12.2024

Rapportdato: 03.12.2024

Oppdragsnr.: 20811-1735

Referansenummer: ZG5170

Autorisert foretak: Lossius Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Lossius

Vår ref: Ruben Lossius



 | Lossius Takst

 Medlem av  
Sørlandstakst

Gyldig rapport  
03.12.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrappportene 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. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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 bygningsakkyndige 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.

## Om Lossius Takst AS

Lossius Takst AS er et takst- og bygningskontroll foretak som leverer tjenester i hele Agder. Vi utfører jevnlige oppdrag i Kristiansand, Lillesand, Grimstad, Arendal, Birkenes og Vennesla. I tillegg har vi faste turer i innlandet av østlige deler av Agder, samt Setesdal, Brokke og Hovden.

Vi tilbyr blant annet:

Tilstandsrapport, verditakst av bolig og tomt, byggelånsoppfølging, reklamasjon, skadetakst, skjønnsvurdering, bistand ved overtagelse av bolig, våtromskontroll, forhåndsregistrering før gravearbeid/rystelser og annet.

KONTAKT OSS gjerne på telefon, sms eller e-post. For ytterligere info, besøk vår hjemmeside eller på Facebook.



Rapportansvarlig

Ruben Lossius

Uavhengig Takstingeniør

ruben@lossiustakst.no

468 37 434



# Bygninger på eiendommen

## Del av tomannsbolig



### Anvendelse

**Byggeår**  
2024

**Kommentar**  
Nylig ferdigstilt

## Garasje



### Anvendelse

**Byggeår**  
2024

**Kommentar**  
Nylig ferdigstilt

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

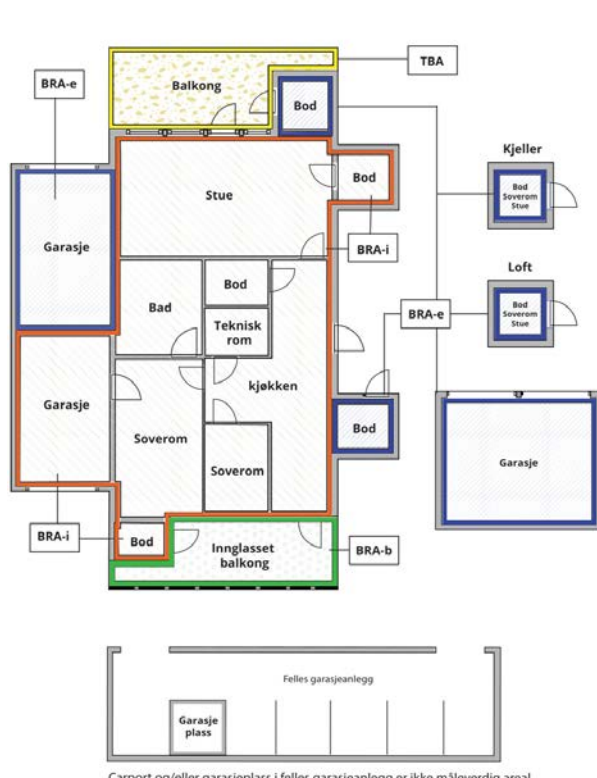
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Del av tomannsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	70			70	16
<b>SUM</b>	<b>70</b>				<b>16</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>70</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré , Soverom , Sport- /redskapbod, Bad/vaskerom , Bod		

### Kommentar

- TBA er platting ved inngangsparti og foran stue.

Merk. Utvendig bod i 1. etasje tilhører leilighet i 2. etasje.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Boligen er nylig oppført.

### 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		22		22	
<b>SUM</b>		<b>22</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>22</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
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)
Del av tomannsbolig	58	12
Garasje	0	22

#### Kommentar

Del av tomannsbolig Vegger mellom P-ROM og S-ROM regnes som S-ROM. Nettoareal i innvendig bod er ca. 3,3 kvm.

Garasje

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
03.12.2024	12:00:00	14:00:00	Ruben Lossius	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	44	188		1	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Høyåsen 2 A

#### Hjemmelshaver

Kaldvellfjorden Eiendom AS

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	13.09.2023		Gjennomgått		Nei

# Forutsetninger

## Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

## Arealberegninger 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori. Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## Personvern

iVerdi AS, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen 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 personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på [www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/)

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

[samtykke.vendu.no/VA6517](http://samtykke.vendu.no/VA6517)


## Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no)

Reklamasjonsnemda for takstmenn


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

# Arealmålingsrapport

 Del av tomannsbolig

 Høyåsen 2 B, 4790 LILLESAND

 LILLESAND kommune

 # gnr. 44, bnr. 188, snr. 2



Befaringsdato: 03.12.2024

Rapportdato: 03.12.2024

Oppdragsnr.: 20811-1736

Referansenummer: QF8489

Autorisert foretak: Lossius Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Lossius

Vår ref: Ruben Lossius



 | Lossius Takst

 Medlem av  
Sørlandstakst

Gyldig rapport  
03.12.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrappportene 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. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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 bygningsakkyndige 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.

## Om Lossius Takst AS

Lossius Takst AS er et takst- og bygningskontroll foretak som leverer tjenester i hele Agder. Vi utfører jevnlig oppdrag i Kristiansand, Lillesand, Grimstad, Arendal, Birkenes og Vennesla. I tillegg har vi faste turer i innlandet av østlige deler av Agder, samt Setesdal, Brokke og Hovden.

Vi tilbyr blant annet:

Tilstandsrapport, verditakst av bolig og tomt, byggelånsoppfølging, reklamasjon, skadetakst, skjønnsvurdering, bistand ved overtagelse av bolig, våtromskontroll, forhåndsregistrering før gravearbeid/rystelser og annet.

KONTAKT OSS gjerne på telefon, sms eller e-post. For ytterligere info, besøk vår hjemmeside eller på Facebook.



Rapportansvarlig

Ruben Lossius

Uavhengig Takstingeniør

ruben@lossiustakst.no

468 37 434



## Bygninger på eiendommen

### Del av tomannsbolig



#### Anvendelse

**Byggeår**  
2024

**Kommentar**  
Nylig ferdigstilt

### Garasje



#### Anvendelse

**Byggeår**  
2024

**Kommentar**  
Nylig ferdigstilt

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

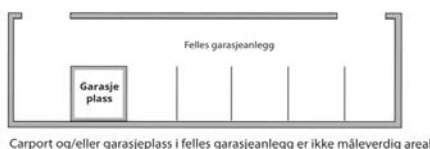
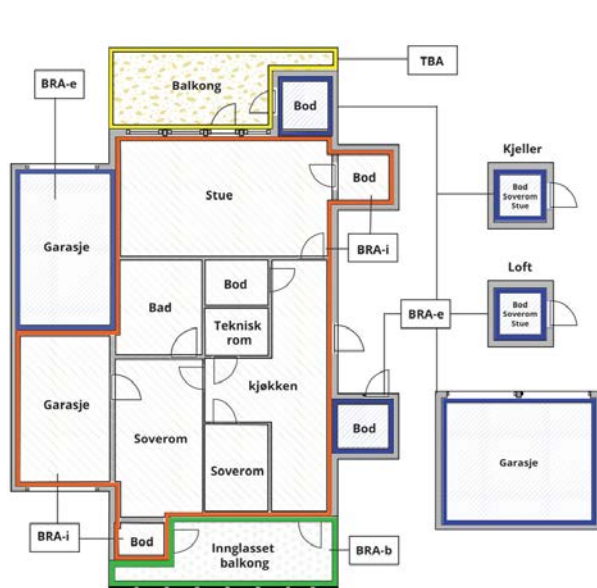
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Del av tomannsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	75			75	16
1. etasje		5		5	
<b>SUM</b>	<b>75</b>	<b>5</b>			<b>16</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>80</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré/gang , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom , Bod		
1. etasje		Bod	

### Kommentar

TBA er platting ved inngangsparti og foran stue.

Merk. Utvendig bod i 1. etasje tilhører leilighet i 2. etasje.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### 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:* Bygningen er nylig ferdigstilt.

### 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		22		22	
<b>SUM</b>		<b>22</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>22</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
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)
Del av tomannsbolig	71	9
Garasje	0	22

### Kommentar

Del av tomannsbolig Vegger mellom P-ROM og S-ROM regnes som S-ROM. Nettoareal i innvendig bod er ca. 3,3 kvm.

Garasje

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
03.12.2024	12:00:00	14:00:00	Ruben Lossius	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	44	188		2	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Høyåsen 2 B

### Hjemmelshaver

Kaldvellfjorden Eiendom AS

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	13.09.2023		Gjennomgått		Nei



# Forutsetninger

## Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

## Arealberegninger 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksheter 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori. Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## Personvern

iVerdi AS, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen 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 personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på [www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/) Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

[samtykke.vendu.no/VA6517](http://samtykke.vendu.no/VA6517)

## Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no)

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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

## Felles tekniske tjenester for Birkenes og Lillesand kommuner

Oppmåling – Geodata – Eiendomsskatt – Jord-/skogbruk  
Saksbehandlende enhet: Oppmåling



Kaldvellfjorden Eiendom As  
Industriveien 15  
4879 Grimstad

**Vår ref.**

24/1069 - 15, jp. 24/17969  
Saksbehandler: URLI

**Deres ref.**

**Dato:**

Birkeland: 28.06.2024

### Underretning om matrikkelført og tinglyst seksjonering - 44/188

Viser til tillatelse til seksonering av 27.05.2024 for nevnte eiendom.

**Seksjoneringen tinglyst**

Seksjoneringen er nå også tinglyst. Vedlagt følger tinglyst dokument, samt oppdatert matrikkelbrev for eiendommen. Jeg videresender også grunnboksutskrifter fra Kartverket.

Det originale seksjoneringsdokumentet ettersendes til Olsenbygg Grimstad AS.

**Kan jeg klage?**

Da klagefristen gikk ut før seksjoneringen ble sendt til tinglysing, er det ikke klagerett på dette tidspunkt.

Med hilsen

Unn-Rita Lindtveit  
Landmåler / fagansvarlig seksjonering

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes ut uten signatur*

**Vedlegg:**

Melding til tinglysing  
Søknad om seksjonering  
Bekreftet grunnboksutskrift  
Matrikkelbrev etter seksjonering

**Mottakere:**

Kaldvellfjorden Eiendom As	Industriveien 15	4879	Grimstad
Olsenbygg Grimstad AS	Industriveien 15	4879	Grimstad

**Postadresse:**

Postboks 115, 4795 BIRKELAND

**Telefon:**

37 28 15 00

**E-post:**

postmottak@birkenes.kommune.no

**Nettside:**

www.birkenes.kommune.no

**Org.nr.:**

964 965 870

**Besøksadresse:**

Smedens Kjerr 30, 4760 BIRKELAND



## Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpnummer for forretning: 614758813  
Vedlegg: Ja

### Rekurent av tinglysing

Organisasjonsnr BIRKENES KOMMUNE      Navn BIRKENES KOMMUNE      Adresse Postboks 115, 4795 BIRKELAND  
964965870

### Rekurent(er) av forretning

Fødselsdato / Orgnr 916249985      Navn KALDVELLFJORDEN EIENDOM AS      Bruksenhe Industriveien 15, 4879 GRIMSTAD

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 4215      Gnr 44      Bnr 188

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4215	44	188	0	1	94 / 199	Boligseksjon	Ja	Nei
4215	44	188	0	2	105 / 199	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



# Søknad om seksjonering

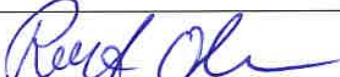
Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Lillesand	PB. 23, 4791 Lillesand	

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Olsenbygg Grimstad AS	998339898	anders@olsenbygg.com	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Industriveien 15	4879	Grimstad	91372635

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4215	Lillesand	44	188	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
916249985	Kaldvellfjorden Eiendom AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																			
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal										
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	94	B	13				25				37				49			
2	B	106	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		199		Nevner =		199													

Dato	Innsenderens underskrift
17.03.2024	

## 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

## 6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a)  hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d)  seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e)  seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g)  rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i)  det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

## 7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

17.03.2024

Innsenderens underskrift



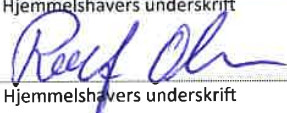
## 8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

## 9. Innsendte plantegninger

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen


## 10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Grimstad 17.03.2024		ROLF OLSEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

## 11. Kommunens saksbehandling

- a)  Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b)  Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

## 12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.
4215	Lillesand	44	188	
Dato	Underskrift	Stempel		
27.05.2024		<b>MATRIKKELMYNDIGHETEN</b> Birkenes kommune Lillesand kommune		

Dato	Innsenderens underskrift
17.03.2024	

#### 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)								
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
61				85				109				133			157	
62				86				110				134			158	
63				87				111				135			159	
64				88				112				136			160	
65				89				113				137			161	
66				90				114				138			162	
67				91				115				139			163	
68				92				116				140			164	
69				93				117				141			165	
70				94				118				142			166	
71				95				119				143			167	
72				96				120				144			168	
73				97				121				145			169	
74				98				122				146			170	
75				99				123				147			171	
76				100				124				148			172	
77				101				125				149			173	
78				102				126				150			174	
79				103				127				151			175	
80				104				128				152			176	
81				105				129				153			177	
82				106				130				154			178	
83				107				131				155			179	
84				108				132				156			180	
Sum tellere:					Nevner =											

Dato

17.03.2024

Innsenderens underskrift



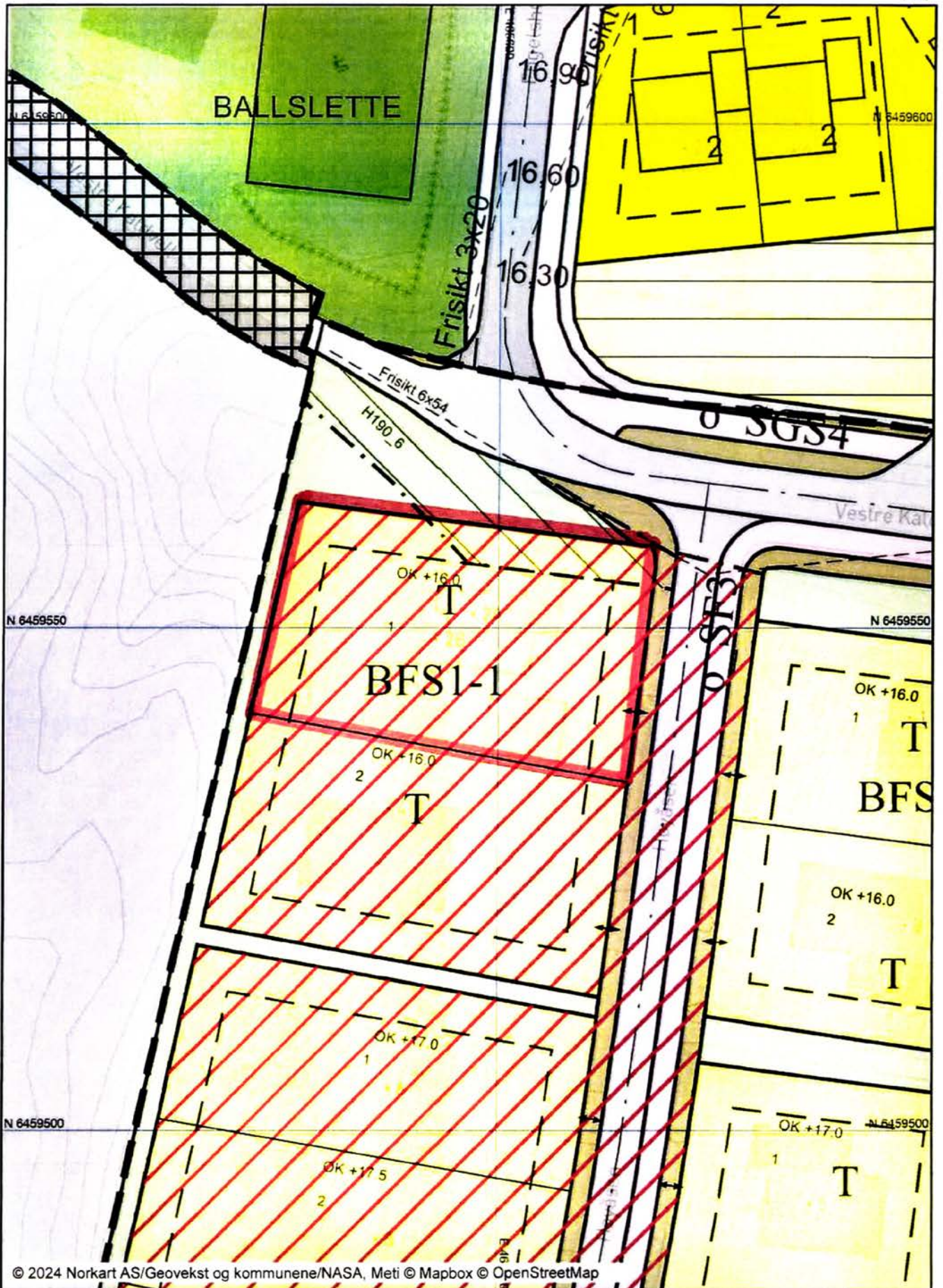


Høyåsen 2, 4790 Lillesand - Gnr: 44 Bnr: 188

Dato: 15.03.2024

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N

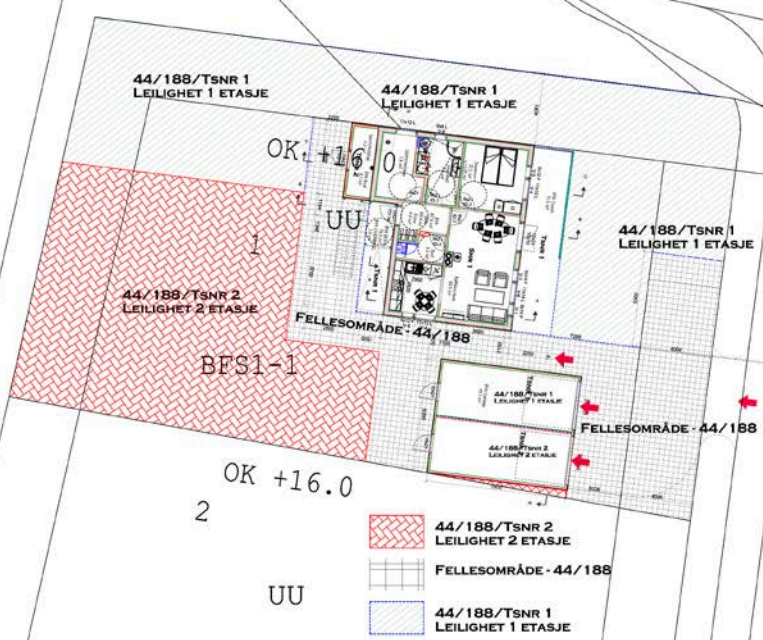






risikt 6x54  
H190\_6

o SGS4



o SF3


OK +16.  
1 UU  
BFS2-1

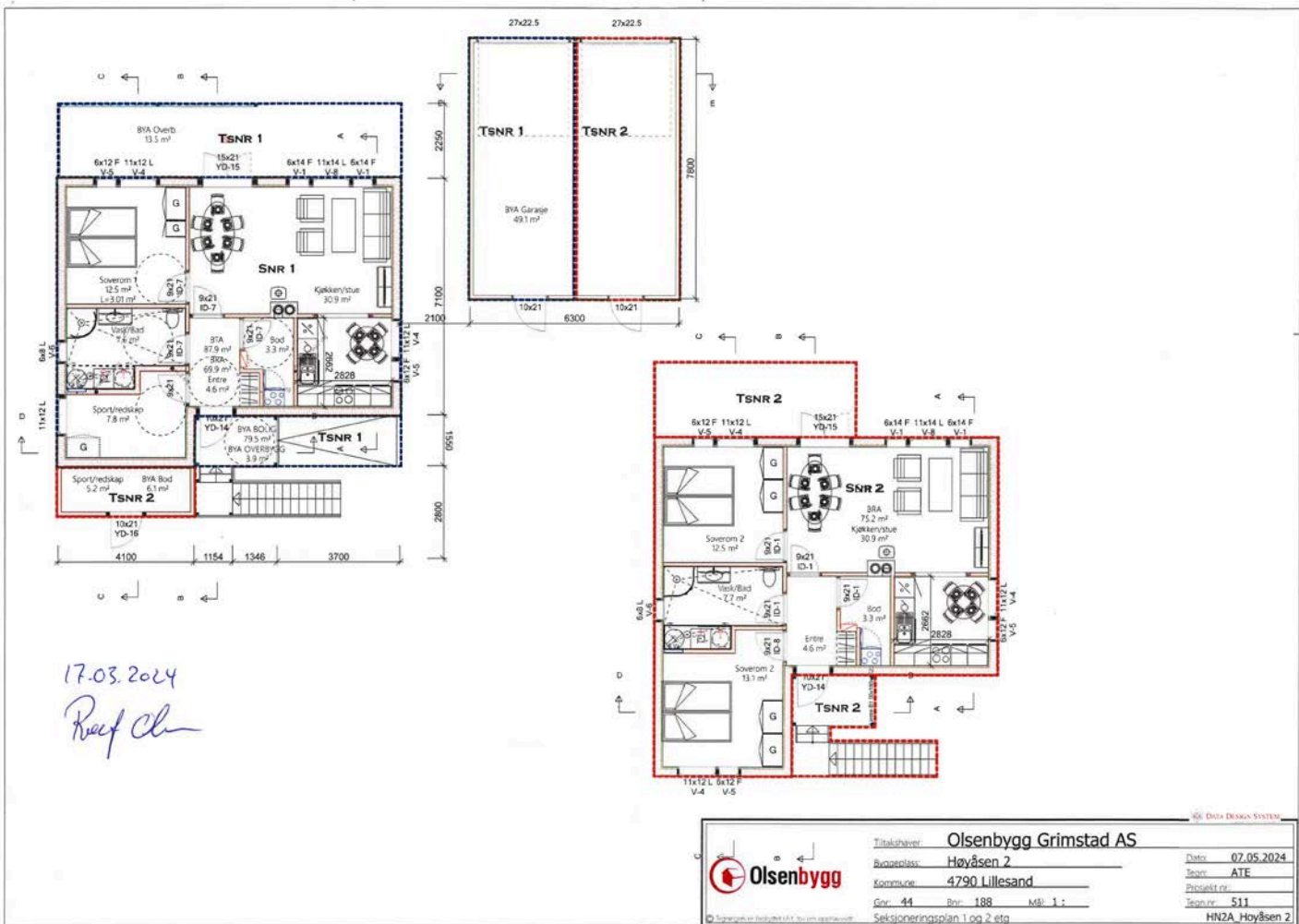
OK +16.0  
2

UU

-  44/188/TsNR 2 LEILIGHET 2 ETASJE
-  FELLESOMRÅDE - 44/188
-  44/188/TsNR 1 LEILIGHET 1 ETASJE

DATA DESIGN SYSTEM

	OK +16.0
	2



17.03.2024  
*Rolf Olsen*

	Titelprosjekt: <b>Olsenbygg Grimstad AS</b>		Dato: 07.05.2024	
	Byggetype: <b>Høyåsen 2</b>		Bygn: ATE	
	Kommune: <b>4790 Lillesand</b>		Prosjekt nr.:	
	Gr. 44	Br. 188	Mål: 1:1	Teig. nr.: 511
	Seksjoneringsplan 1 og 2 etg		HN2A_Høyåsen 2	

**Vedtekter for sameiet:  
Høyåsen 2 – Gnr: 44 Bnr: 188 i Lillesand kommune**

**1. Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Høyåsen 2 og har gnr 44 bnr 188 i Lillesand kommune.

Sameiet består av 2 boligseksjoner.

**2. Styret**

Styret består av to personer, én person fra hver seksjon.

**3. Disponering av uteareal.**

Utearealene disponeres i henhold til vedlagte situasjonskart.  
Seksjonseierne er pliktige til å holde arealene i velstelt og ryddig stand.

**4. Vedlikehold av bygning.**

Seksjonseierne er pliktige til å vedlikeholde hver sin seksjon både utvendig og innvendig.  
Seksjonseierne plikter å samarbeide om det utvendige bygningsmessige som gjelder begge seksjoner.

**5. Forholdet til lov om eierseksjoner.**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder lov om eierseksjoner kunngjort 16.06.2017 og trådt i kraft 01.01.2018 og 01.07.2018.

Grimstad, 15. mars 2024.



Kaldvellfjorden Eiendom AS v/Rolf Olsen



Olsenbygg Grimstad As  
Industriveien 15  
4879 GRIMSTAD

Deres dato:  
Deres ref:

Vår dato: 22.10.2024  
Vår ref: 23/2355-9 Oppgis ved svar.

Saksbehandler: Linn Sofie Gunnarsdatter  
Avdeling: Byggesaksavdelingen

## Gnr 44 bnr 188 Høyåsen 2 Vedtak på søknad om ferdigattest for bolig og garasje

Tiltak:	ny bolig	
Byggested:	Gbnr: 44/132	Høyåsen 2
Tiltakshaver:	Olsenbygg Grimstad As Industriveien 15 4879 GRIMSTAD	
Ansvarlig søker:	Olsenbygg Grimstad AS	

### Administrativt vedtak:

Kommunen gir herved ferdigattest for ny bolig på GBR 44/132 Høyåsen 2, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

### Saksopplysninger:

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 21.10.2024.

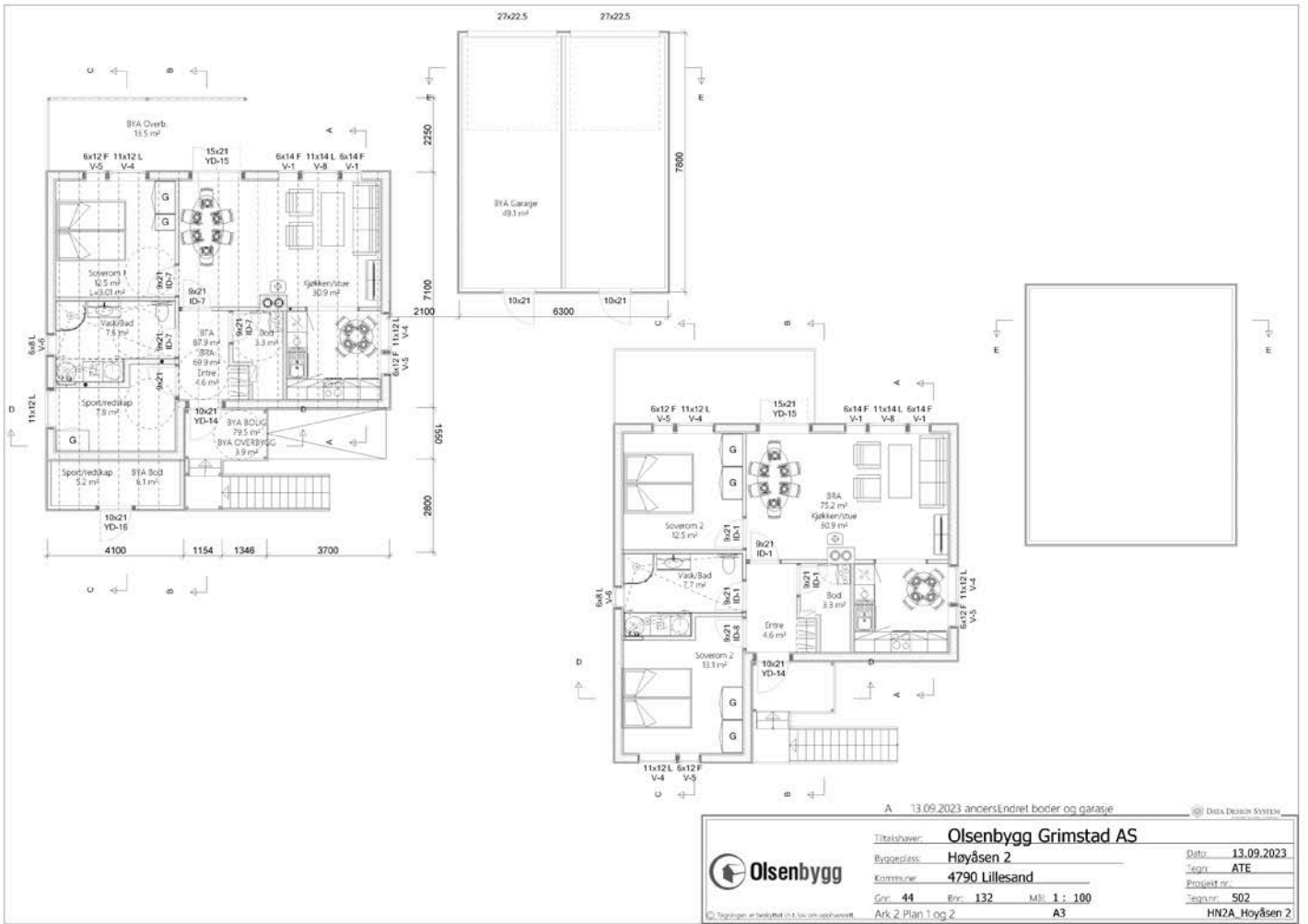
Tillatelse er gitt i sak **PMU 867/23** datert 13.09.2023.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf SAK 10 § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men kun en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

### Merknader:

Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.



A 13.09.2023 ancerLndret bodet og garasje

DATA DESIGN SYSTEM



**Titelshaver:** Olsenbygg Grimstad AS

**Byggeclass:** Høyåsen 2

**Kommune:** 4790 Lillesand

**Gr:** 44 **Br:** 132 **M:** 1 : 100

**Dato:** 13.09.2023

**Legn:** ATE

**Prosjekt nr:**

**Legnr:** 502

© Tegningen er beskyttet i henhold til norsk opphavsrett

Ark 2 Plan 1 og 2

A3

HN2A\_Høyåsen 2



FASADE MOT VEST

FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



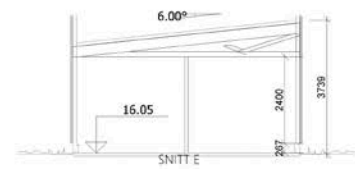
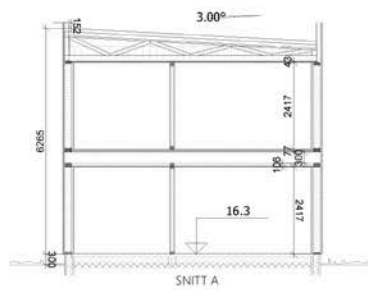
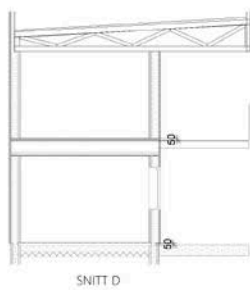
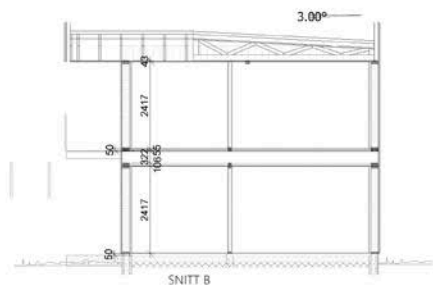
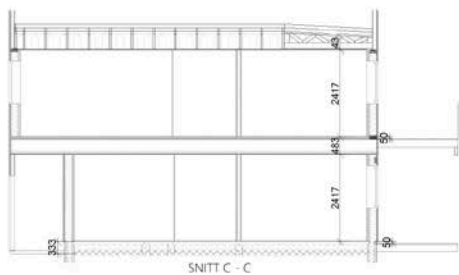
A 13.09.2023 ancersEndret boder og garasje

DATA DESIGN SYSTEM



Titelshaver: <b>Olsenbygg Grimstad AS</b>			Dato: <b>13.09.2023</b>
Byggeclass: <b>Høyåsen 2</b>			Legr: <b>ATE</b>
Kommune: <b>4790 Lillesand</b>			Prosjekt nr:
Gnr: <b>44</b>	Bnr: <b>132</b>	Mål: <b>1 : 100</b>	Tegevnr: <b>S04</b>
Ark 4 Fasaøer		<b>A3</b>	<b>HN2A_Høyåsen 2</b>

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett



		<b>Olsenbygg Grimstad AS</b>		<small>DATA DESIGN SYSTEM</small>	
		Byggeklasse: <b>Høyåsen 2</b>	Kommune: <b>4790 Lillesand</b>	Dato: <b>14.08.2023</b>	Tegner: <b>ATE</b>
Grv: <b>44</b>	Brv: <b>132</b>	Mål: <b>1 : 100</b>	Prosjekt nr.:	Tegning nr.: <b>503</b>	
Ark 3 Snitt			<b>HN2A_Høyåsen 2</b>		

© Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett.





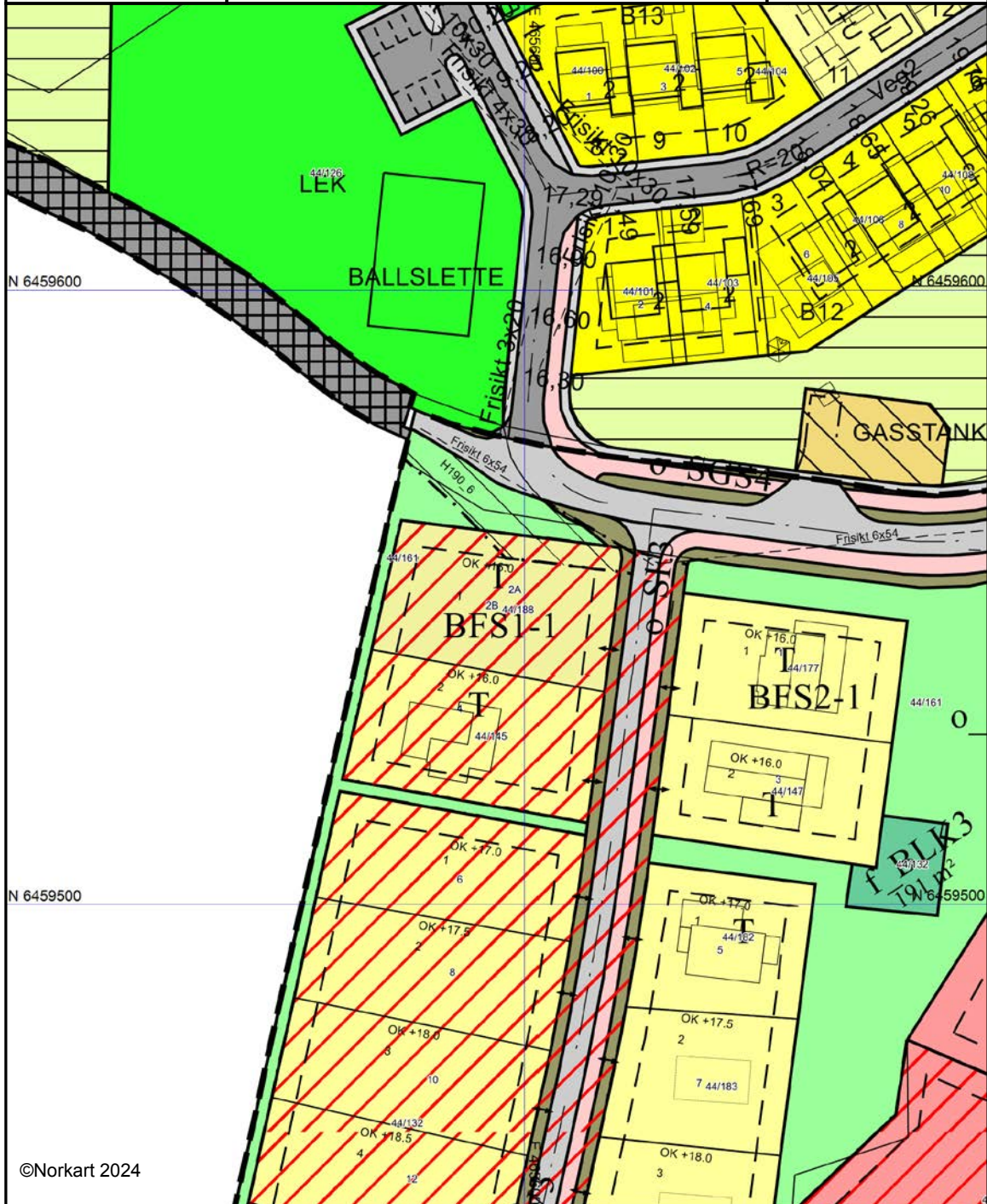
Lillesand kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 44/188/0/1  
Adresse: Høyåsen 2A  
Dato: 15.11.2024  
Målestokk: 1:1000



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 utelært til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Privat veg
-  Friluftsområde (på land)
-  Annet spesialområde
-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Ildfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige
-  Grænse for rekkefølgeområde
-  Midlertidig trafikkområde

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Tjenesteyting
-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Grønnstruktur
-  Faresone - Annen fare
-  Sikringsone - Frisikt
-  Sikringsone - Andre sikringssoner

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrænse
-  Byggegrænse
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

## Reguleringsplan

TJUHOLLA BOLIGOMRÅDE REGULERINGSBESTEMMELSER  
DETALJERT REGULERINGSPLAN



Nasjonal plan ID nr: 2016000249

Lillesand kommune

Revisjon D

Plankartets dato:	16.03.2016	Siste revisjon av plankartet:	27.04.2018
Bestemmelsenenes dato:	17.03.2016	Siste revisjon av bestemmelsene:	27.04.2018

Behandling	Dato	Sak	Signatur
Melding om planarbeid	29.01.2016		
Behandlet 1. gang i planutvalget	05.09.2016	056/16	
Utlagt til offentlig ettersyn	07.09- 26.10 2016		
Vedtatt av Lillesand bystyre	21.06.2017	BS- 068/17	
Mindre reguleringsendring	27.04.2017		

## §1 Innledning

### §1.1 Definisjoner

OK = Kotehøyde topp gulv i 1. etg

MUA = Minste uteoppholdsareal

Uterom = areal som inngår i MUA

PBL = plan- og bygningsloven

Delfelt = område innenfor en formålskode (eks. BFS4-1)

### §1.2 Felles bestemmelser for hele planområde

#### §1.2.1 Berggrunn og massedeponi

##### §1.2.1.1 Prøvetaking (pbl § 12-7.12)

For å fastsette sulfid innholdet innenfor planområdet skal det, under anleggsarbeidet, foretas regelmessig prøver av utsprengt masse og overflatevann. Det skal være mulighet for jevnlig prøvetaking fra tilløp og avløp. Prøvetakingen skal utføres etter vedtatt *Tiltaksplan for Svovelholdige masser Tjuholla boligområde i Lillesand*.

##### §1.2.1.2 Overflatevann

Overflatevann som ikke kan avskjæres skal dreneres til et oppsamlingspunkt hvor videre tiltak kan gjøres med vannet før utslipp til Kaldvellfjorden.

Overflatevann under anleggsarbeidene og i permanent fase skal behandles etter vedtatt *Tiltaksplan for Svovelholdige masser Tjuholla boligområde i Lillesand.*

#### §1.2.1.3 Sedimenteringsbasseng

Sedimenteringsbasseng til nøytralisering av overflateavrenning skal plasseres i BKT3 og tilfredsstillende krav gitt i vedtatt *Tiltaksplan for Svovelholdige masser Tjuholla boligområde i Lillesand.* Plassering skal samordnes med teknisk plan.

#### §1.2.2 Tiltak

Tiltak skal plasseres- og bygges innenfor angitte formålsgrenser og byggegrenser som angitt i plankartet.

## §2 Bebyggelse og anlegg (pbl §12-5 nr1)

Fellesbestemmelser for boligområdene

### §2.1 Garasje

Garasje kan plasseres utenfor byggegrense der dette gir en akseptabel løsning. Garasje og carport skal være tilpasset hovedhuset med hensyn til utforming, takform, materialvalg og farge. Garasje og carport i tilknytning til bolig, kan ha takterrasse.

### §2.2 MUA/Uterom

#### §2.2.1 MUA

Det skal være totalt 100m<sup>2</sup> MUA pr boenhet innenfor planområdet. Av dette er 5m<sup>2</sup> lek og 15m<sup>2</sup> nærrekreasjonsareal uterom på egen tomt. 20m<sup>2</sup> av MUA per boenhet er satt av til lek i BLK områdene. I tillegg skal BLK1-2 utformes på en måte, som gir rom for felles nærrekreasjon. 10 m<sup>2</sup> av MUA per boenhet skal reserveres allmenne rekreasjonsformål i BLK1-2. Resterende 50m<sup>2</sup> av MUA er reservert i områdene som er satt av til G (grønnstruktur) og som er egnet til formålet.

Areal som ikke kan medregnes i MUA er:

- Areal inntil kjøreveger eller parkeringsplasser hvor det ikke er tilstrekkelig skjerming mot bl.a. støy- og luftforurensing.
- Typiske kant- og restarealer rundt bebyggelse
- Alt terreng brattere enn 1:3, unntatt der det skal tilrettelegges og opparbeides til akebakke med nødvendige tilleggsareal.
- Terrasser og balkonger som er grunnere enn 1,3 meter

#### §2.2.2 Uterom

- Uterom skal ha gode klima- og solforhold. Arealene plasseres og opparbeides med sikte på best mulig utnyttelse av solforhold og lokalklima. Uterom skal ha sol på minst halvparten av arealet mellom kl 15 og 17 ved vårjevndøgn.
- Uterom skal ha støynivå på maks. L<sub>den</sub> 55 dB(A).
- Uterom skal ha et grønt preg. Vannelementer kan regnes som del av uterommet.

### §2.3 Byggehøyde

#### §2.3.1 Pipe mm

Piper, heis- og trappehus, luftetter og rekkverk/levegg regnes ikke med i maksimale byggehøyder.

### §2.3.2 Kotehøyde topp gulv i 1. etg(OK) /planeringshøyde

I områdene BFS1-4, med tilhørende underformål og BKS1-5 er kotehøyden for topp gulv 1. etasje angitt på plankartet med OK +(kotehøyde). Toleransen på høyde er +/- 0.5m, innenfor den enkelte tomt.

Toleransen for planeringshøyder for det enkelte delfelt er +/-1,5m, dersom planeringshøyden justeres jevnt fordelt over hele delfeltet, planeringshøyden skal tilpasses tilstøtende areal. Dette skal dokumenteres i samlet situasjonsplan for det enkelte delfelt.

### §2.3.3 Underetasje/kjeller

Det er ikke tillatt med underetasje/kjeller på tomtene BFS4-4, tomt 2 og 3, BFS3-3 tomt 1 og BFS3-1 tomt 6. Det er heller ikke tillatt med underetasje/kjeller der en må sprengje i fast fjell for å få etablert kjeller. Eller kan en etablere kjeller om terrenget tillater det.

### §2.3.4 Takterrasse/takhage

Takterrasser på enebolig kan tillates, men ikke over øverste etasjeplan, takterrasse/takhage skal utformes slik at utearealene får tilstrekkelig le.

## §2.4 Estetikk

Mur/forstøtningsmur skal utføres på en miljøtilpasset- og enhetlig måte. Murfasade skal harmoneres til omgivelsene.

## §2.5 Parkering

Parkeringskrav for bil og sykkel skal oppfylles på den enkelte tomt. Gjesteparkering kan etableres i felles anlegg. Det skal settes av areal til en sykkel parkeringsplass til hver boenhet på minimum 2.8m<sup>2</sup>.

## §2.6 Universell tilgjengelighet

På tomter som er merket med T på plankartet skal det etableres en boenhet som er universelt tilgjengelig, det vil si hovedplanet med stue, kjøkken, soverom, bad og toalett i samme nivå som inngangsplan. På tomter med mulighet for sekundærenhet skal enten primær- eller sekundærenheten være universelt tilgjengelig.

Bebyggelsen og utearealet innenfor formålsteigene BOP skal være universelt utformet.

## §2.7 Antall boenheter

Det er tillatt å etablere 1 boenhet per tomt.

I BFS1-1, BFS2-1, BFS3-1 og BFS4-3 er det tillatt å etablere inntil 2 boenheter per tomt, der sekundærenheten ikke skal være større enn BRA=70 m<sup>2</sup>.

I BKS1 og BKS4 er det tillatt å etablere 2 boenheter pr tomt, horisontalt deltleiligheter.

## §2.8 Takform

Boligbebyggelse kan ha mønetak med takvinkel inntil 40 grader, flatt tak eller ha avledede takformer. Takformen skal være enhetlig innenfor de enkelt delfelt.

## §2.9 Adkomst

Avkjørslene er vist med pil på plankartet. Avkjørings pilene indikerer hvilken veg området skal ha adkomsten fra, plasseringen kan avvikes i forhold til plassering på plankartet innenfor den enkelte tomt.

## §3 Boligbebyggelse (pbl §12-5 nr1)

### §3.1 Frittliggende småhusbebyggelse BFS

#### §3.1.1 BFS Garasje

Frittstående garasje på eneboligtomt i BFS kan bygges inntil 50 m<sup>2</sup>, ha en møne- og gesimshøyde på inntil 6,5 meter over angitt OK. Garasje kan plasseres i eiendomsgrensen, men ikke i eiendomsgrensen til veg.

#### §3.1.2 BFS1-1, 1-2, BFS2-1, 2-2, BFS3-1,3-2,3-3 og BFS4-1, 4-2, 4-3, 4-4

I BFS områder er det tillatt med frittliggende eneboliger. I områdene BFS1-1, 1-2, 2-2, 3-2, 4-2 og 4-4 kan det i tillegg tillates enebolig i kjede og rekkehus. I BFS1-1, 1-2, BFS2-1, 2-2, BFS3-1,3-2,3-3 og BFS4-1, 4-2, 4-3, 4-4 er maksimal %BYA = 40%, og boligbebyggelse kan oppføres med møne- og gesimshøyde på inntil 9,0 meter over OK.

#### §3.1.3 BFS5 og BFS6

BFS5-6 er eksisterende bebyggelse. Eksisterende bebyggelse kan bygges opp på samme sted i tilfelle brann eller annen skade. Maksimal utnyttelse i BFS5 %BYA=15% og i BFS6 maksimal %BYA=40%.

### §3.2 Konsentrert småhusbebyggelse BKS

BKS områdene skal ha bolig i kjede eller boligbebyggelse sammenbundet med carport / garasje. I område BKS3 kan det i tillegg tillates eneboliger. Boliger i BKS kan oppføres med maks møne- og gesimshøyde på 8 meter over angitt OK.

#### §3.2.1 BKS1

BKS1 kan ha %BYA=60% og horisontalt delte leiligheter.

#### §3.2.2 BKS2, BKS3, BKS5

BKS2, BKS5 og BFS3 kan ha %BYA=50%.

#### §3.2.3 BKS4

BKS4 kan ha %BYA=50% og horisontalt delte leiligheter.

#### §3.2.4 BKS3 Garasje

Frittstående garasje innenfor BKS3 kan ha en møne- og gesimshøyde på inntil 5,0 over angitt OK og kan plasseres i eiendomsgrensen, men ikke i eiendomsgrensen til veg.

## §4 Andre områder i bebyggelse og anlegg (pbl §12-5 nr1)

### §4.1 Offentlig eller privat tjenesteyting BOP

#### §4.1.1 Område for Barnehage (BOP1)

Eksisterende barnehage, offentlig. Område BOP1 skal benyttes til barnehage. Maks utnyttingsgraden %BYA=20%. Bebyggelse kan oppføres med maks møne- og gesimshøyde på 9 meter fra topp grunnmur/støpt gulv i hovedetasje.

Utearealer forbeholdt barnehagedrift skal sikres offentlig tilgjengelighet utenfor barnehagens åpningstid.

Bebyggelsen skal ha flatt tak eller pulttak med inntil 20 graders takvinkel.

#### §4.1.2 Område (BOP2)

Området skal benyttes til offentlig tjenesteyting. Maks utnyttingsgraden %BYA=45%.

Det skal etableres en universelt utformet gangsti, over BOP2, som en snarvei mellom BLK2 og SKV2. Gangstien skal være offentlig tilgjengelig.

## §4.2 Øvrig kommunalteknisk anlegg BKT

Byggegrense ligger i formålsgrenser til BKT områdene.

### §4.2.1 BKT1

Eksisterende, offentlig, pumpestasjon er etablert i BKT1 og har adkomst via SGS5.

### §4.2.2 BKT3

I området BKT3 skal det etableres sedimenteringsbasseng/reanseanlegg for rensing av sulfidholdig overflatevann. BKT3 er offentlig.

### §4.2.3 BKT2 og BKT4

Områdene BKT2 og BKT4 skal benyttes til trafo. I BKT2 ligger deler av byggegrense i friskt linje til SKV5, annen eierform.

## §4.3 Lekeplass BLK

BLK områdene skal opparbeides i henhold til Lillesand kommunes normal for utomhusanlegg.

I området BLK1 skal det etableres nærlekeplass for hele planområdet, med fokus på lek, aktivitet og opphold og er felles for alle boenhetene innenfor området.

I området BLK2 skal det etableres kvartalslekeplass for opphold og aktivitet. Området skal opparbeides med sittegruppe(r) og ballplass. BLK2 er felles for alle boenhetene innenfor planområdet.

Utforming og «planeringshøyde» for BLK2 vil avhenge av tilgjengelige masser i området samt behovet for masseponi for sulfidholdige bergmasser.

I område BLK3-5 skal det etableres nærlekeplass.

BLK3 er felles for BFS 1-1,1-2, 2-1 og 2-2.

BLK4 er felles for BKS1-5

BLK5 er felles for område BFS3-1, 3-2, 3-3, 4-1, 4-2, 4-3 og 4-4.

## §5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5 nr2)

Teknisk infrastruktur kan legges i kjøreveg, fortau og annen veggrunn.

### §5.1 Kjøreveg SKV

SKV6, SKV7 og SKV8 er eksisterende offentlige veger. SKV1-5 og SKV9 er planlagte offentlige veger. SKV10 er eksisterende privat veg, SKV11 og 12 er planlagte felles veger.

#### §5.1.1 SKV11 og SKV12

SKV11 er felles for boenhetene på BKS3 og brukerne av parkerings plass SPP1.

SKV12 er felles for boenhetene på BFS4-1, tomt 2 og 3.

### §5.2 Fortau SF

SF er planlagt og eksisterende fortau, eierformen er offentlig.

### §5.3 Gang-/sykkelveg SGS

SGS i planen er offentlige eksisterende gang- sykkelveger.

#### §5.3.1 SGS5/BKT1/BFS6

BKT1 og BFS6 har adkomst via SGS5

## §5.4 Annen veggrunn – grøntareal SVG

Formålet annen veggrunn - grøntareal tilhører veganlegget det grenser til.

Arealet kan brukes til tekniske anlegg og murer og lignende. Felles stativ for postkasser kan plasseres i områdene SVG, etter avtale med kommunen.

Arealet skal arronderes og harmoneres i utførelse mot tilstøtende areal.

## §5.5 Parkeringsplasser – SPP

### §5.5.1 SPP1

Er planlagt gjesteparkering og er felles for boenhetene i BKS1-5.

### §5.5.2 SPP2

Eksisterende, offentlig, parkeringsplass. SPA3 er parkeringsområde til bruk for barnehagen i BOP1.

### §5.5.3 SPP3

SPP3 skal opparbeides etter detaljert plan godkjent av kommunen. SPP3 er regulert til offentlig parkering som er tiltenkt parkering for friluftsområdet ved Rv-420, tilleggs parkering for barnehage i BOP1, pendlerparkering og gjesteparkering for BFS1-1,1-2 og BKS1-5.

### §5.5.4 SPP4

I området SPP4 skal det tilrettelegges for sykkelparkering. Det kan etableres tak over sykkelparkeringen. SPP4 er offentlig.

## §6 Grønnstruktur (pbl §12-5-nr3)

### §6.1 Grønnstruktur G

I grønnstrukturområder kan oppføres innretninger for bruk i samsvar med formålet og allmenne hensyn. Stier og tråkk kan etableres med dekke og trapper tilpasset omgivelsene etter behov. Grøntområdene er offentlige.

## §7 Hensynssoner

### §7.1 Frisikt (H140)

I frisiktarealet tillates ikke fysiske tiltak eller vegetasjon høyere enn 0.5 meter og over tilstøtende vegers nivå.

### §7.2 Støy (H210, rød støysone og H220, gul støysone)

#### §7.2.1 H210 – rød støysone

I området markert med rød støysone H210 kan det ikke oppføres ny støyømfintlig bebyggelse. Eksisterende boliger innenfor har etablert støy skjerming. Planen utløser ikke krav til støyskjerming av BSF5 og BS6.

#### §7.2.2 H220 – gul støysone

Før det gis brukstillatelse for boenheter i gul støysone, H220, må det gjøres supplerende støyberegninger og ved behov gjøres støyreducerende tiltak på fasader. Uteområde i gul støysone kan kles inne med glass. I gul støysone skal ett av soverommene plasseres på baksiden av bygget i forhold til støykilde.

Utforming av bebyggelsen på tomt 7 og 8 i område BKS2 skal ivareta nødvendig støyskjerming på uterom.



### §7.3 Annen sikringszone (H190) - Snølagring

Område satt av til H190 skal benyttes til snølagring ved behov. Det skal ikke etableres tiltak eller tekniske konstruksjoner som er til hinder for snølagring. Underliggende hovedformål skal utformes på en måte, som ikke tar skade av snølagring og snørydding. Terreng skal arronderes på en måte, som leder smeltevann bort fra bebyggelse og inn i overvannssystemet på stedet.

### §7.4 Annen fare (H390) – Sulfid

Innenfor område H390\_1 skal prøver av masse som sprenges ut sendes til analyse for å avklare sulfidverdier i massen. Analyseresultatet skal ha innvirkning på hvordan massen håndteres videre i henhold til vedtatt *Tiltaksplan for Svovelholdige masser Tjuholla boligområde i Lillesand*.

Det må sikres et forsvarlig midlertidig deponi for massen fra område H390\_1 til analyseresultatene foreligger. Det er det ikke tillatt å gjenbruke masse fra område H390\_1 før analyseresultatene foreligger og som viser at det er akseptable sulfidverdier.

Innen H390\_2 tillattes etablert permanent deponi for masser med lavt/moderat sulfid innhold. Lavt/moderat sulfidinnhold etter i definisjonen *lokale retningslinjer for saksbehandling av planer og tiltak innenfor områder med potensielt sulfidholdig berggrunn til Lillesand kommune*. Deponiet skal etableres i henhold til vedtatt *Tiltaksplan for Svovelholdige masser Tjuholla boligområde i Lillesand*.

### §7.5 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560

Innenfor området H560 skal det ryddes rundt de store eikene i den hensikt at eikene skal få best mulig vekstvilkår. I rotsonen til eikene skal det ikke graves eller gjøres tiltak i grunnen som skader eikene. Rotsonen defineres som kronens dryppsone. Det skal ikke fylles opp med masse i rotsonen som skal bevares.

## §8 Dokumentasjonskrav

### §8.1 Forurenset masse

Før tiltak igangsettes innenfor planområde skal det foreligge vedtatt *Tiltaksplan for Svovelholdige masser Tjuholla boligområde i Lillesand*.

### §8.2 Teknisk plan, veg, vann- og avløp og overvann

Før igangsetting av nye tiltak innenfor områder regulert til samferdselsanlegg skal det foreligge godkjent tekniske planer for veg, vann- og avløp, inkl. overvann for hele planområdet med nødvendig tilknytning til eksisterende anlegg. Teknisk plan skal godkjennes av kommunen. Nye tiltak på eksisterende samferdselsanlegg kan utføres uten at teknisk plan foreligger, eksisterende anlegg fremgår av bestemmelsene til det enkelte formål. Teknisk plan skal utarbeides i samsvar med gjeldene kommunale normer. Teknisk plan skal, om nødvendig, inkludere rassikring.

Deponi for lav sulfidholdige masser og sedimenteringsbasseng for avløpsvann fra deponiet skal omfattes av teknisk plan og følge vedtatt *Tiltaksplan for Svovelholdige masser Tjuholla boligområde i Lillesand*.

## §9 Rekkefølgekrav

### §9.1 Lavsulfiddeponiet H390\_2

Lavsulfiddeponiet i H390\_2 skal være klargjort til mottak av masser i henhold til vedtatt *Tiltaksplan for Svovelholdige masser Tjuholla boligområde i Lillesand*, før sprengning tillates innenfor planområde.

### §9.2 Renseanlegg

Grøftesystem for avskjæring og oppsamling av overflatevann samt sedimenteringsbasseng/renseanlegg/nøytraliseringsarrangement i felt BKT3 skal være klargjort i henhold til vedtatt *Tiltaksplan for Svovelholdige masser Tjuholla boligområde i Lillesand*, før sprengning er tillatt i planområdet. Prøvedrift av midlertidig rensearrangement oppfyller krav til rekkefølge.

### §9.3 Samferdselsanlegg

#### §9.3.1 Vann – og avløp

Vann- og avløpsanlegg, skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før bolig i tilhørende delfelt gis brukstillatelse.

Den enkelte boenhet innenfor planområde skal tilknyttes kommunalt vann- og avløps-anlegg før boenheten gis brukstillatelse. Gjelder kun nye boenheter.

#### §9.3.2 Veger med tilhørende anlegg

Veger med tilhørende anlegg og fortau, skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før boenheter i det tilhørende delfelt gis brukstillatelse. Område H190 skal tilrettelegges samtidig som tilhørende veganlegg.

#### §9.3.3 Parkering

Område SPP3-4 skal opparbeides før område BKS og nye boenheter i BFS er gis brukstillatelse.

### §9.4 Lekeplasser

Det skal utarbeides utomhusplan for BLK områdene før det gis igangsettingstillatelse til nye boenheter innenfor rekkefølgekravet til opparbeidelse av det enkelte BLK område. Utomhusplanen skal godkjennes i kommunen.

BLK1 og BLK4 skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før boenheter i delfelt BKS1-5 gis brukstillatelse.

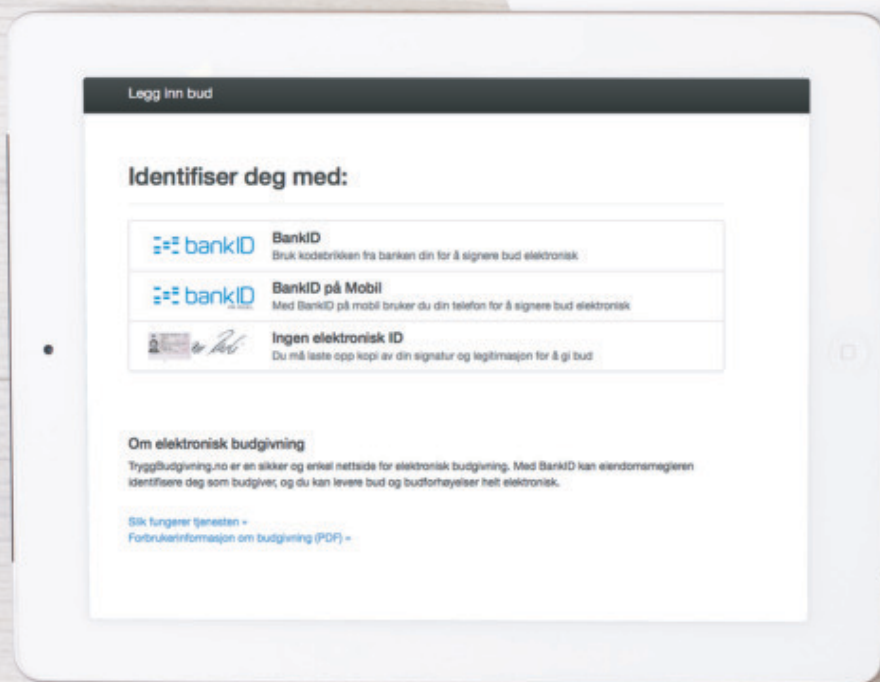
BLK2 skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før boenheter i delfelt BFS1-1, 1-2, 2-1, 2-2, 3-1, 3-2, 3-3, 4-1, 4-2, 4-3 og 4-4 gis brukstillatelse.

BLK3 skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før boenheter i delfelt BFS1-1,1-2, 2-1 og 2-2 gis brukstillatelse.

BLK5 skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før boenheter i delfelt BFS3-1, 3-2, 3-3, 4-1, 4-2, 4-3 og 4-4 gis brukstillatelse.

tryggbudgivning.no

- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!



#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**TOR JAN ENDRESEN** | Eiendomsmegler | **404 08 021**

**torjan.endresen@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. ARENDAL** | Vesterveien 1B | 37 02 05 00