



DOKUMENT- VEDLEGG

Havnegata 5, 4790 Lillesand



SØRMEGLEREN

sormegleren.no

Tilstandsrapport

📍 Havnegata 5, 4790 LILLESAND

📖 LILLESAND kommune

gnr. 47, bnr. 493, snr. 04

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 98 m²



Befaringsdato: 31.01.2023

Rapportdato: 23.02.2023

Oppdragsnr.: 20028-1027

Referansenummer: XM9970

Autorisert foretak: Proff Takst AS



Gyldig rapport
23.02.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Fredrik Flaen
Uavhengig Takstingeniør
fredrik@profftakst.no
908 19 180

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

Sammendrag

Selveierleilighet i sameie. Bygningen ble oppført i 1990. Innvendige overflater og kjøkken er oppgradert i 2020. Tidligere er de fleste dører og og noen vinduer skiftet. I forbindelse med befaringen ble det avdekket enkelte avvik/tilstander, aktuelle forhold og mulig tiltak vises til i rapporten. Bad, toalettrom m.m. er aldrende og kan vurderes oppgradert. Se rapporten for ytterligere kommentarer.

Kjøper har undersøkelsesplikt, og oppfordres derfor til grundig gjennomgang av fremlagt salgsdokumentasjon. Viktig at rapporten leses i helhet. Interessenter kan vederlagsfritt kontakte undertegnede ved eventuelle spørsmål vedrørende rapporten. Noe du lurer på? Ring 90 81 91 80 eller send mail til fredrik@profftakst.no, så tar vi en prat.

Lykke til på visning.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter				Gå til side
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
2. etasje	98	95	3	
Sum	98	95	3	

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

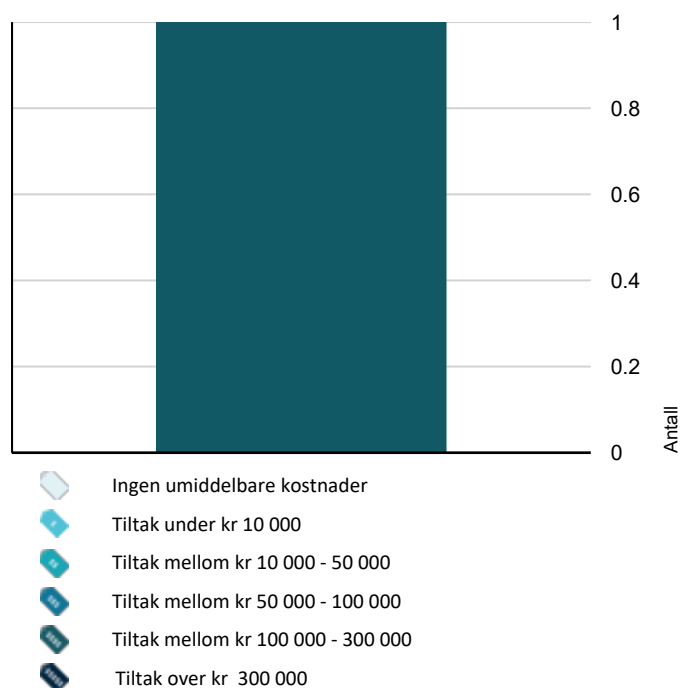
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og tilhørende balkong. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent. Eventuelt tilhørende boder, parkering og lignende er ikke kontrollert bygningsmessig. Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Befaringen er utført som en visuell besiktigelse/teknisk gjennomgang av bolig. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert. Rapporten er utarbeidet med bakgrunn i opplysninger gitt av eier, eksempelvis tidspunkt for eventuell oppgradering, oppussing etc. I tillegg legges egne observasjoner i forbindelse med befaringen til grunn for utarbeidelse av rapporten. Ved vurdering av de ulike bygningsdelers tilstand, er alder, tilstand og utførelse faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør uten noen bindinger til de involverte parter.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

Våtrommet må snart oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Badet har oppnådd høy alder, og kan forventes oppgradert.
- Det ble utført hulltaking uten avvik.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik.



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Eier har ikke opplysninger om anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1990

Standard

Normal.

Vedlikehold

Flere oppgraderinger i 2020.

UTVENDIG

Vinduer

TG 1

Installasjoner mot nord fra byggeår. Mot syd er fra 2017.

- Flere vinduer ble funksjonstestet, installasjonene er i normal teknisk stand i forhold til byggeåret.
- Det var ingen tegn til glasskader/punktering. Det tas forbehold om at punktering kan forekomme uten at dette under gitte betingelser ikke lar seg påvise.
- Smøring/justering av hengsler, beslag og normalt vedlikehold må jevnlig utføres.

Dører

TG 1

Inngangsdør fra oppføringsåret. Balkongdøren ble skiftet i 2017. Installasjoner fra oppføringsåret.

- Dører ble funksjonstestet uten avvik i forhold til alder.
- Det ble ikke avdekket synlige tegn til glasskader/punktering. Det tas forbehold om at punktering kan forekomme uten at dette under gitte betingelser ikke lar seg påvise.
- Smøring/justering av hengsler, beslag og normalt vedlikehold må jevnlig utføres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Balkong med adkomst fra stue. Rekkverk i tre med høyde på 93 cm. Gulvflate med fliser.

- Stabile konstruksjoner og tilfredsstillende rekkverkshøyde. Balkongen er i normal teknisk stand.

Andre utvendige forhold

Utvendig vedlikehold blir gjort av sameiet. byggeår 1990

INNENDIG

Overflater

TG 0

Innvendige overflater ble oppgradert for i 2020. I boden er overflater fra byggeåret (tilstandsgrad 1).

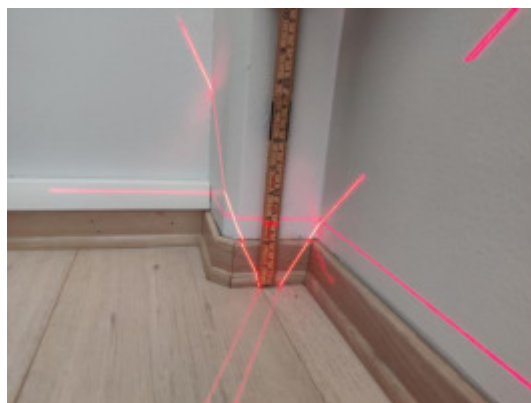
- Aldrende overflater i boden.
- Overflater er ellers uten synlige avvik.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskillere av betong mellom boenheter. Det er ikke utført lydmåling mellom etasjer.

- I stue/kjøkken er det utført kontrollmåling med laser. Det er målt ett avvik på over 15 mm i rommet, og dette vurderes som ett avvik.



Noen skjevheter er målt.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik.

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.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

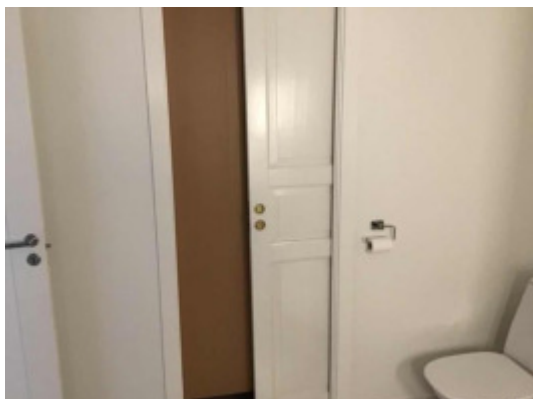
Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 1

Innerdører ble byttet i 2020. En eldre skyvedør.

- Innerdører er i normal teknisk stand i forhold til alderen.
- Justeringer/smøring er påregnelig.
- Skyvedør må justeres, ellers er øvrige installasjoner i normal stand.



Må justeres.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må snart oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Badet har oppnådd høy alder, og kan forventes oppgradert.
- Det ble utført hulltaking uten avvik.

Tiltak

- Våtrommet bør totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 0

Kjøkkeninnredning fra 2020. Integrerte løsninger med koketopp, steke- og mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Over benker er det montert plater. Ventilator er montert over kokestedet.

- Det er foretatt fuktsøk på normalt utsatte steder uten avvik.
- Kjøkkenet er uten synlige avvik.

Avtrekk

TG 0

Avtrekksvifte er montert over kokestedet.

- Tilfredsstillende kapasitet på avtrekket.

SPELALROM

2. ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalettrom av eldre dato. Gulv med beleg. Vegger med malt tapet. Malt himling. Installasjoner med toalett og servant. Ventilasjon via himlingsventil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Oppgradering er påregnelig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Vannfordeling via kobberør. Stoppekran, varmtvannstank og vannmåler i bod.

- Ingen påviste lekkasjer ved vannførende installasjoner på befaringsdagen. Ingen opplysninger om eventuelle feil med installasjoner og/eller avløpssystemet. Teknisk tilstand tilknyttet VVS er ikke vurdert, dette bør utføres av fagkyndig personell. Ingen normalt synlige feil/mangler, dette sammen med alder legges til grunn for tilstandsgraden.

Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør er ukjent og ikke kontrollerbare.

- Ingen påviste lekkasjer ved avløpssystemet på befaringsdagen. Ingen opplysninger om eventuelle feil med avløpssystemet. Teknisk tilstand tilknyttet VVS er ikke vurdert, dette bør utføres av fagkyndig personell. Ingen normalt synlige feil/mangler, dette sammen med alder legges til grunn for tilstandsgraden.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

1 TG 2

Varmtvannstank fra oppføringsåret.

- Tanken fremstår å være i normal teknisk stand. Ingen opplysninger om eventuelle feil med installasjonen. Teknisk tilstand tilknyttet VVS er ikke vurdert, dette bør utføres av fagkyndig personell. Ingen normalt synlige feil/mangler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Oppgradering på sikt.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak ettersom tanken fungerer i dag, men utfra alder kan svekkelser plutselig oppstå på eldre installasjoner.

Elektrisk anlegg

1 TG 2

Eier har ikke opplysninger om anlegget.

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

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

Ukjent.

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

Ukjent,

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.

Ukjent,

5. Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?

Ukjent,

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

Ukjent,

7. Forekommer det at sikringene løses ut?

Ukjent,

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

Ukjent,

9. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?

Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

10. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?

Nei

11. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?

Nei

12. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?

Nei

13. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?

Nei

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

Nei

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

Nei

16. 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

Ettersom det ikke foreligger opplysninger om anlegget, så anbefales det en gjennomgang av anlegget i sin helhet. Tilstandsvurdering må foretas av fagkyndig personell.

Branntekniske forhold

1 TG 0

Nytt brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?

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?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	98	95	3	Bad , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Wc , Gang	Bod
Sum	98	95	3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.1.2023	Fredrik Flaen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	47	493		0	465 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Havnegata 5							
Hjemmelshaver							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1990

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen	0	Nei
Tegninger			Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

etter gjeldende teknisk forskrift på 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XM9970>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Sørmegleren Lillesand

Oppdragsnr.

65230007

Selger 1 navn

Jan Jerol Kristiansen

Gateadresse

Havnegata 5

Poststed

Lillesand

Postnr

4790

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 65230007

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan jerol Kristiansen	559cf723d6d9d0400ecbc5dc825d62c81acb743b	28.02.2023 10:03:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 65230007

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Kartverket

SØRMEGLEREN AS AVD. LILLESAND
POSTBOKS 181
4792 LILLESAND

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Havnegata 5 (Ørjan Aas Nielsen)
Vår referanse: 3061998/20395049
Bestilling: C3 2023-01-13 (7) 7

Dato
13.01.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3380	37	15.7.1991	PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4215 LILLESAND	47	493	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

4791 LILLESAND

REGISTRERT

15 JUL 1991

Rett kopi bekreftes:

ADVOKÁT
M.N.A.

1-4 SAND

SOHNSKRIVEREMBEDE

DAGBOKNR: 3380

OLE JOHAN STORAKER

BOX 115, 4791 LILLESAND

0926 Lillesand

47 493

2. Hemmelshaver(e)

Engelstein, Erez, and 117 others - 1997

0.0005304077

Sanden Torv AS - fester



Doknr: 3380 Tinglyst: 15.07.1991 Emb. 037
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

3. Begjæring

Endommen begjæres oppdelt i erseksjoner (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterslående fordelingsste

S.nr	For- mal ⁴⁾	Brok- teller ⁵⁾	S.nr	For- mal ⁴⁾	Brok- teller ⁵⁾	S.nr	For- mal ⁴⁾	Brok- teller ⁵⁾	S.nr	For- mal ⁴⁾	Brok- teller ⁵⁾	S.nr	For- mal ⁴⁾	Brok- teller ⁵⁾	S.nr	For- mal ⁴⁾	Brok- teller ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	N	363	11			11			31			41			51		
2	N	45	12			12			32			42			52		
3	N	126	13			13			33			43			53		
4	N	99	14			14			34			44			54		
5	B	114	15			15			35			45			55		
6	N	117	16			16			36			46			56		
7	B	89	17			17			37			47			57		
8	B	114	18			18			38			48			58		
9			19			19			39			49			59		
10			20			20			40			50			60		

S. n. tellere 1067
S. n. tellere 1067

4. Supplerende tekst ⁶¹

Conclusions: The results of this study suggest that the use of a single dose of 100 mg of nifedipine is effective in the treatment of hypertension in patients with type 2 diabetes mellitus.

Sameiet Sanden Torv har panterrett i de enkelte seksjoner for seksjonseierens økonomiske forpliktelser ovenfor sameiet. Panteretten skal ha prioritet etter bortfesters panterrett for inntil 3 års forfalt festeavgift foruten retten til fremtidig avgift. Panteretten blir å tinglyse ved en egen obligasjon på kr 10.000,- på den enkelte seksjon. Obligasjonen skal ha prioritet innenfor 90% av lånetakst.

Notes:

- Noter:
- 1) Begrebet "ansøgningsplan" og "anlægning seniores lingsingskolorer" i eksempel nr. 10 skal være på lingsingsplanen.
 - 2) Der er foretaget registrering af ansøgningsplaner med nytte.
 - 3) Der er foretaget registrering af ansøgningsplaner med nytte.
 - 4) Der er foretaget registrering af ansøgningsplaner med nytte.
 - 5) Der er foretaget registrering af ansøgningsplaner med nytte.
 - 6) Der er foretaget registrering af ansøgningsplaner med nytte.

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7-4); Godkjent av: Kommunaldepartementet

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tiltak for endringene er gitt.
- b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag som er stiftet før 22.4.1983 (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelser av sameierne bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal
eller
☐ bruksenhetenes innvolds ledd

Fyller bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg

- e)⁷⁾ ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke tatt vedtak om utbedringsprogram, fornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd)
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet (§ 5 nr. 4, tredje ledd)
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f)⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tilatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g)⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tilatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h)⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tilatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).



6. Tegninger m.v.

Vedlegg

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd)
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og på ett A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd)
- c) Koppi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
- d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
- e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
- f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sten Torv

Lillesand,

Sanden Torv AS:

Sten Torv AS erklærer

Stein Lindeberg

Ole Johan Storaker

Jan Egil Løvdahl

Ase Leire

Svein Kaldestad

Lillesand Havnevesen: *[Signature]*

Noter

- 7) Koppi av varsel sendt til kommunen i henhold til § 5 nr. 4, tredje ledd, eller kommunens vedtak eller meddelelse skal vedlegges.
- 8) Dersom det er tilfelle at seksjoneringen forutsetter tilatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning, eller til sammenslåing av boliger eller oppdeling av boliger til hybler, skal vedlegges.

O. J. Stank
ADVOKAT
MNA

ADVOKAT
M.N.A.
OLE JOHAN STORAKER
BOX 115, 4791 LILLESAND



Rett kopi bekreftes:

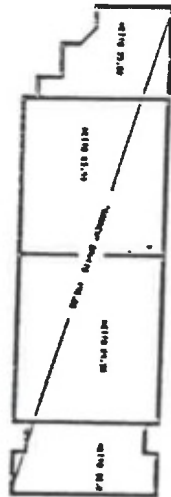
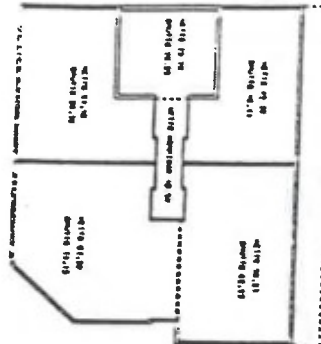
O. J. Stora
ADVOKAT
M.N.A.

Situasjonsplan Sanden Torv i Lillesand

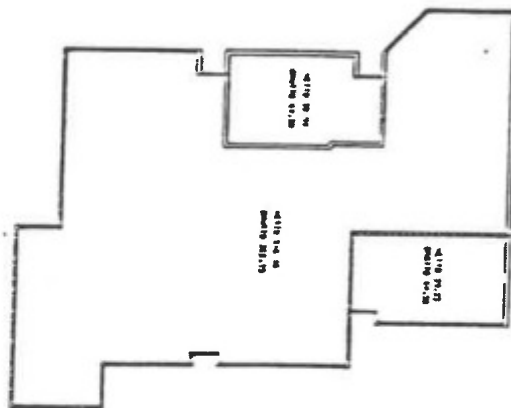
OLE JOHAN STORAKER

BOX 115, 4791 LILLESAND

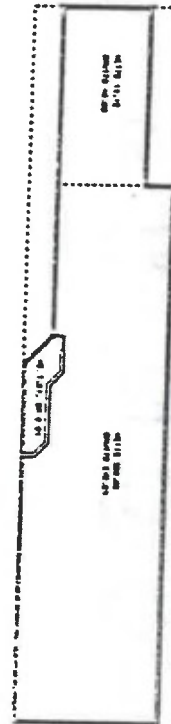
Gnr.47 bnr.495



Gnr.47 bnr.493



Gnr.47 bnr.494



Rett kopi bekreftes:

O.J. Storaker

ADVOKAT
M.N.A.

OLE JOHAN STORAKER
BOX 115, 4791 LILLESAND

3

Situasjonsplan Sanden Torv i Lillesand

Gm. 47 Bm. 495

Gm. 47
Gm. 494

Gm. 47. Bm. 493



A/S SANDEN TORV
LILLESAND
FILIAL I LILLESAND
100/100 01011

② J. Stencil
ADVOKAT

M.N.A.

4

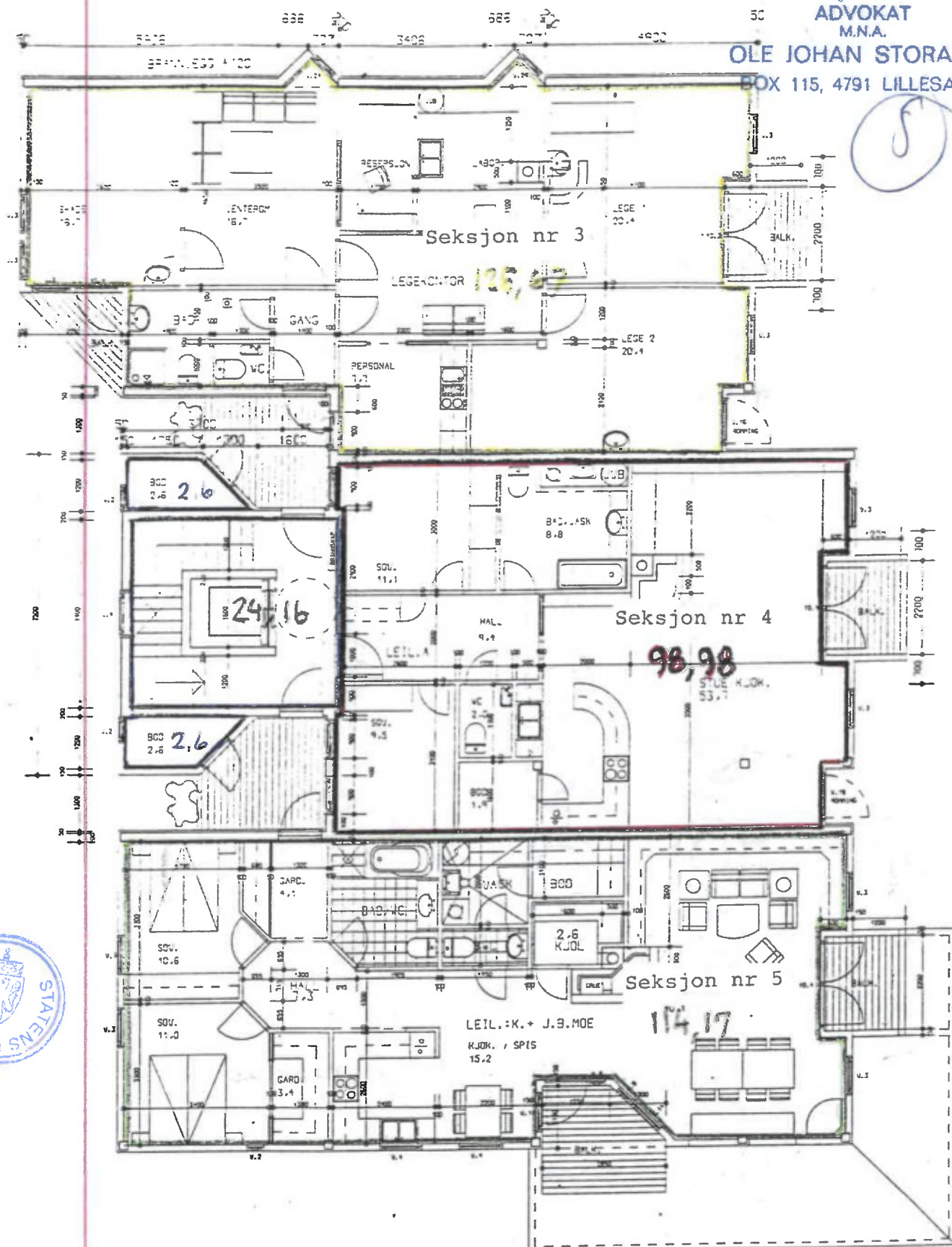


Gm 47 gm 493 i Laillsand

D.V. KOPP, INMT, NOTE FILED AND FORWARDED. 17. 07. 80
D.V. KOPP 7 12 90

Q. 7. Study

OLE JOHAN STORAKER
BOX 115, 4791 LILLESAND



STRANDGÅRDEN, 2. ETG.
Gm 47 Gm 493, Lillesand

KORR.LEIL.YTTERDAL 8.12.90
KORR.LEIL.YTTERDAL 4.12.90
DIV.KORR.27.11.90

Rett kopi bekrefteas:

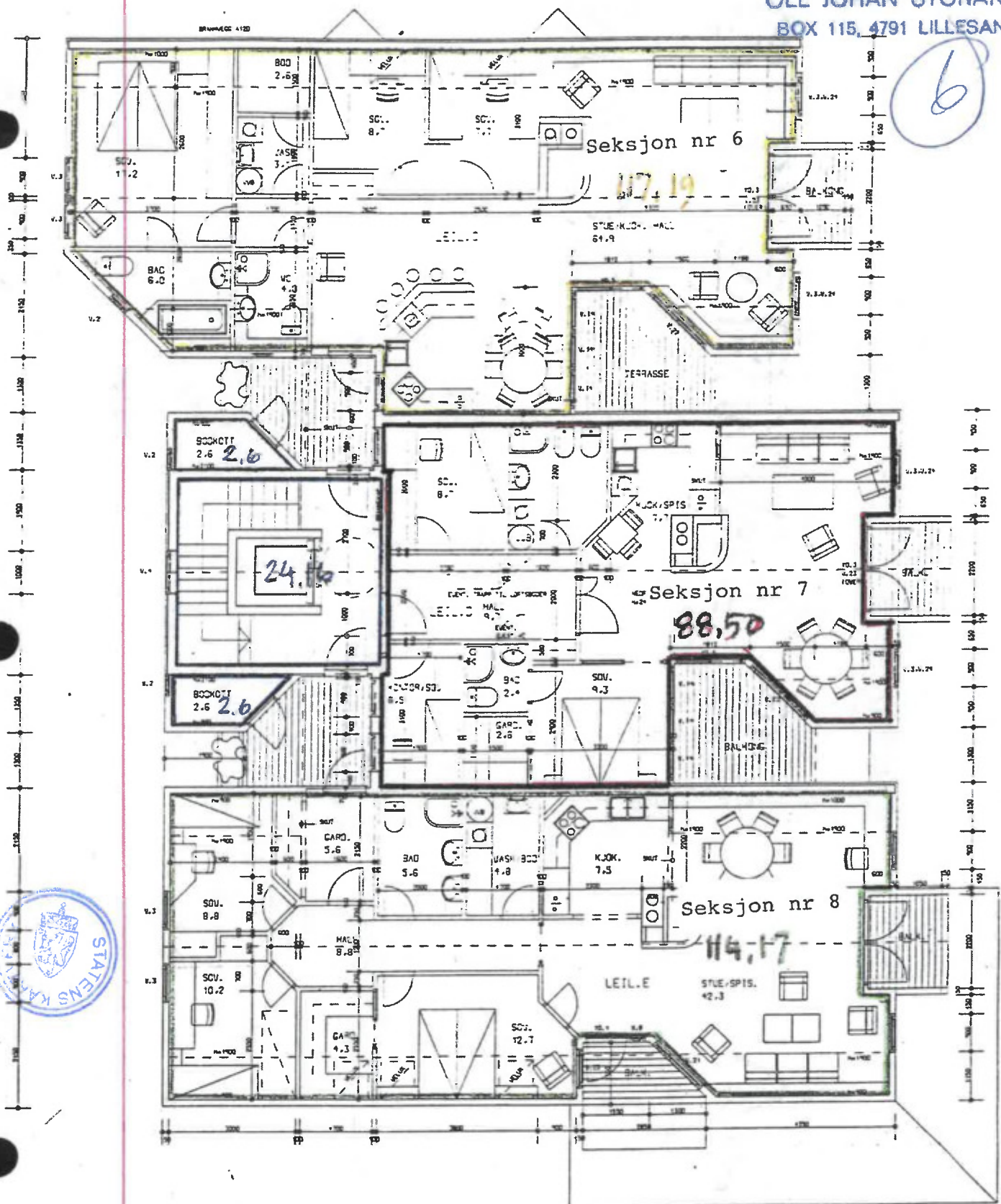
O. J. Storaker

ADVOKAT
M.N.A.

OLE JOHAN STORAKER

BOX 115, 4791 LILLESAND

6



STRANDGÅRDEN, 3. ETG.
Gm 47 Gm 493 i Lillesand

KORR. VINDUER, SUPPL. MAAL 1
DIV. KORP. ØB. 12.00 TRAPP. 44



Kartverket

SØRMEGLEREN AS AVD. LILLESAND
POSTBOKS 181
4792 LILLESAND

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Havnegata 5 (Ørjan Aas Nielsen)
Vår referanse: 3061990/20395009
Bestilling: C3 2023-01-13 (7) 5

Dato
13.01.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
393	37	18.1.1991	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4215 LILLESAND	47	493	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Doknr: 393 Tinglyst: 18.01.1991 Emb. 037
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

18 JAN 1991

39 3, r

F E S T E K O N T R A K T

Mellom

Lillesand kommune og Lillesand Havnestyre,
som bortfester

og

Sanden Torv A/S, foretaksnr. 5304077,
som fester

er inngått slik kontrakt:

1. HVA FESTEAVTALEN OMFATTER.

Festeforholdet omfatter bortfesterens eiendommer gnr.
47 bnr. 493, bnr. 494 og bnr. 495 i Lillesand kommune.

Tomtene skal benyttes til bolig- og forretningsbygg,
og overtas av festeren med adkomstvei.

2. FESTEAVGIFT.

I festeavgift betaler festeren for samtlige 3 tomter
kr 132.750,- pr. år forskuddsvis halvårlig pr. 1.1. og
1.7. hvert år, første gang 1.1. 1991.

Bortfesteren kan kreve regulering av festeavgiften
etter 10 år, og senere hvert 10. år i henhold til lov
om tomtefeste og eventuelle forskrifter.

FESTETIDEN.

3. Festetiden er 80 år regnet fra 1. januar 1991.

Festeren har ikke innløsningsrett, idet partene er
enige om at nærværende festeforhold reguleres av
tomtefestelovens § 10, 3. ledd.

4. PANTERETT FOR FESTEAVGIFTEN.

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger
på tomtene for inntil 3 års forfalt festeavgift,
foruten retten til fremtidig avgift. Denne panterett
skal ha prioritet innenfor 80% av lånetakst.

Bortfesteren har rett til uten søksmål å inndrive

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg



Rett kopi bekreftes

B. bekken

DL
9/9

forfalt festeavgift ved tvangsauksjon, men bortfesteren skal i tilfelle varsle panthaverne ifølge grunnboken.

5. OVERDRAGELSE OG PANTSETTELSE

Festeren har ikke rett til å overdra festeretten uten bortfesterens skriftlige samtykke. Inntil tomene er ferdig bebygget, står bortfesteren fritt til å nekte slikt samtykke på ethvert grunnlag. Etter den tid kan bortfesteren bare nekte samtykke på saklig grunnlag. Eventuell pantsettelse av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter og bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtfl. § 17 og pantl. § 2 - 3.

De rettigheter og plikter som er tillagt partene, går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere.

6. RETTIGHETER OG VILKÅR

Til festekontrakten knyttes følgende rettigheter og vilkår:

Det er et vilkår for denne kontrakt at den festede grunn blir bygget ut, og at samtlige bygg og anlegg i henhold til reguleringsplan av 20. februar 1985, stadfestet av Fylkesmannen i Aust-Agder 31. januar 1986, blir ferdigstilt innen 4 - fire - år regnet fra 1. januar 1991. Dersom utbyggingen ikke er ferdigstilt innen utløpet av denne frist, bortfaller festekontrakten, og etteroppgjør finner sted etter partenes nærmere avtale.

7. OMKOSTNINGER

Festeren dekker alle omkostninger til gebyr for kartforretning / oppmåling, dokumentavgift og tinglysningsgebyr vedrørende denne kontrakt. For øvrig dekker hver av partene sine utgifter til prosjektering og juridisk bistand.

8. TVISTER

Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt, avgjøres av de ordinære domstoler i henhold til gjeldende lovgivning. Partene vedtar Sand domssogn som vernetting.



Denne festekontrakt er utstedt i 2 - to - eksemplarer, ett til hver av partene.

Lillesand, den 8. januar 1991

Som bortfester
Lillesand kommune

.....
Gunnar Ørstedahl
ordfører

Lillesand Havnestyre

.....
Ivar J. Jørgensen
havnestyrets formann

Lillesand, den 8. januar 1991

Som fester
Sanden Torv A/S,

.....
Ole Johan Storaker
styreformann

.....
Stein Lindeberg
styremedlem

.....
Jan Egil Løvdahl
styremedlem



e8901902.aei



Kartverket

SØRMEGLEREN AS AVD. LILLESAND
POSTBOKS 181
4792 LILLESAND

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Havnegata 5 (Ørjan Aas Nielsen)
Vår referanse: 3061992/20395019
Bestilling: C3 2023-01-13 (7) 6

Dato
13.01.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2160	37	3.5.1991	DIVERSE PÅTEGNING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4215 LILLESAND	47	493	0	1

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

REGISTRERT

03 MAI 1991

SAND

SØRENSKRIVEREMBLTE

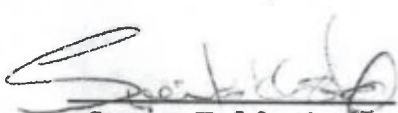
DOKBOKNR: 2160

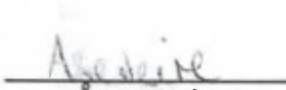
PÅTEGNING PÅ FESTECONTRACT

Sanden Torv AS, som fester gnr 47 bnr 493, 494 og 495 i Lillesand kommune, overdrar herved festeretten i h.t. festekontrakten til dem som til enhver tid er hjemmelshavere til eierseksjonene i eiendommene med en så stor del at seksjonseierens økonomiske rettigheter og forpliktelser svarer til deres sameiebrøk.

Samtidig innestår Sanden Torv AS for riktig oppfyllelse av samtlige forpliktelser i h.t. nevnte festekontrakt ovenfor grunneiere og bortfester, den 30.4.91

I styret for Sanden Torv AS


Svein Kaldestad

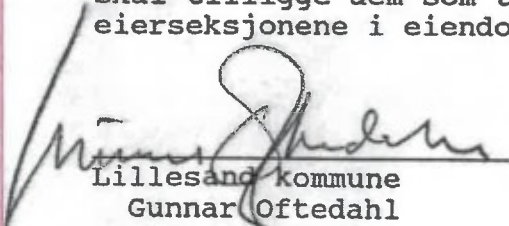

Ase Leire

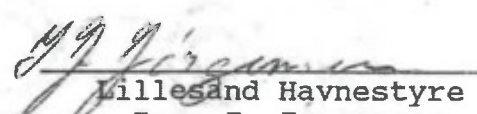

Stein Lindeberg


Jan Egil Løvdahl


Ole Johan Storaker

Lillesand kommune og Lillesand Havnevesen samtykker herved som grunneiere og bortfester i at festeretten til tomtene skal tilligge dem som til enhver tid er hjemmelshavere til eierseksjonene i eiendommene.


Lillesand kommune
Gunnar Oftedal
ordfører


Lillesand Havnestyre
Ivar J. Jørgensen
Havnestyrets formann



Doknr: 2160 Tinglyst: 03.05.1991 Emb. 037
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes:


OLE JOHAN STORAKER
ADVOKAT
M.N.A.
Box 115, 4791 Lillesand



Kartverket

SØRMEGLEREN AS AVD. LILLESAND
POSTBOKS 181
4792 LILLESAND

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Havnegata 5 (Ørjan Aas Nielsen)
Vår referanse: 3061994/20395029
Bestilling: C3 2023-01-13 (7) 8

Dato
13.01.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3097	37	11.6.1998	DIVERSE PÅTEGNING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4215 LILLESAND	47	493	0	1

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

TINGLYST

11 JUN 1998

SAND
SØRENKRIVEREMBEDE
DAGBOKNR: 3097

TILLEGG TIL PÅTEGNING PÅ FESTE KONTRAKT

Sameiet Strandgården, som innbefatter de undertegnede hjemmelshavere til eiendommene gnr. 47, bnr. 493, seksjonsnummer 1,2,3,4,5,6,7 og 8 i Lillesand kommune, inntår med dette for riktig oppfyllelse av de forpliktelser Sanden Torv AS frem til nå har hatt for innbetaling av festeavgifter etterhvert som de forfaller på vegne av seksjonseierne, jfr. festekontrakt av 08.01.91, og påtegning på festekontrakt av 30.04.91.

Lillesand, den 15.02.98

Ann-Lise Petersen

Wanda Karlsen

Trygve Dahle AS

Org.nr.

Hjemmelshaver til gnr. 47, bnr. 493, snr.1, 363/1067 andel i ovennevnte eiendom.

Ase Seire

Lise Bit Rambo

Sanden Torv AS

Org.nr.

Hjemmelshaver til snr. 2, 45/1067 andel i ovennevnte eiendom

Kenny Irene Ytterdahl

Kenny Ytterdahl

Hjemmelshaver til ideell 1/2 av snr. 3, 126/1067 andel i ovennevnte eiendom og hjemmelshaver til ideell 1/2 av snr. 6, 117/1067 andel i ovennevnte eiendom.

Tore Ytterdahl

Tore Ytterdahl

Hjemmelshaver til ideell 1/2 av snr. 3, 126/1067 andel i ovennevnte eiendom og hjemmelshaver til ideell 1/2 av snr. 6, 117/1067 andel i ovennevnte eiendom.

Bjørge Tetmo

Bjørge Tetmo

Hjemmelshaver til ideell halvdel av snr. 4, 99/1067 andel i ovennevnte eiendom.

Arnt Tetmo

Arnt Tetmo

Hjemmelshaver til ideell halvdel av snr. 4, 99/1067 andel i ovennevnte eiendom.

Doknr. 3097 Tinglyst: 11.06.1998 Emb. 037
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes

Anne Lene Felber



Kirsten Moe

Kirsten Moe

Hjemmelshaver til snr. 5, 114/1067 andel i ovennevnte eiendom.

Olav Skuldf.

Lillesand Investment AS

org.nr.

Hjemmelshaver til snr. 7, 89/1067 andel i ovennevnte eiendom.

Solveig Lia Gravklev

Solveig Lia Gravklev,

Hjemmelshaver til ideell 1/2 av snr. 8, 114/1067 andel i ovennevnte eiendom.

Odd Vidar Gravklev

Odd Vidar Gravklev

Hjemmelshaver til ideell 1/2 av snr. 8, 114/1067 andel i ovennevnte eiendom.

Lillesand kommune og Lillesand Havnevesen samtykker herved som grunneiere og bortfestere i at ansvaret for de ovennevnte seksjonseiernes innbetaling av festeavgift, overføres fra Sanden Torv AS til Sameiet Strandgården.

Lillesand, den 15.02.98

Anders Børseth

Lillesand kommune

Enhetsnr. ~~0926~~ 964965404

Agnete Strandgården

Lillesand Havnevesen

02600009

Denne påtegning kommer i tillegg til påtegning av 30.04.91, og skal tinglyses på den enkelte seksjonsnummer blad i Grunnboken.

Omkostningen ved tinglysingen dekkes av Sameiet Strandgården.

K:\sen4\1120\97\påteg1

TILLEGG TIL PÅTEGNING PÅ FESTE KONTRAKT

Sameiet Langbygget, som innbefatter de undertegnede hjemmelshavere til eiendommene gnr. 47, bnr. 494, seksjonsnummer 1,2,3,4,5,6,7,8 og 9 i Lillesand kommune, inntår med dette for riktig oppfyllelse av de forpliktelser Sanden Torv AS frem til nå har hatt for innbetaling av festeavgifter etterhvert som de forfaller på vegne av seksjonseierne, jfr. festekontrakt av 08.01.91, og påtegning på festekontrakt av 30.04.91.

Lillesand, den 15.02.98

Wenche Karlsen
Anne-Line Reiersen

Dahle Eiendom AS

Org.nr.

Hjemmelshaver til gnr. 47, bnr. 494, snr.1, 259/666 andel i ovennevnte eiendom.

J. Gunnufsen
Lillesand Sparebank
Org.nr. 937 893 655

S. Werring

Hjemmelshaver til snr. 2, 120/666 andel i ovennevnte eiendom.

Åge Seve
Dir. Børge Rambo

Sanden Torv AS

Org.nr.

Hjemmelshaver til snr. 3, 17/666 andel i ovennevnte eiendom. snr. 4, 12/666 andel i ovennevnte eiendom, snr. 5, 14/666 andel i ovennevnte eiendom, snr. 7, 92/666 andel i ovennevnte eiendom, snr. 9, 57/666 andel i ovennevnte eiendom.

Stein Lindeberg

Hjemmelshaver til snr. 6, 25/666 andel i ovennevnte eiendom.

Johannes Foss
Johannes Monrad Foss

Hjemmelshaver til snr. 8, 70/666 andel i ovennevnte eiendom.

Lillesand kommune og Lillesand Havnevesen samtykker herved som grunneiere og bortfestere i at ansvaret for de ovennevnte seksjonseiernes innbetaling av festeavgift, overføres fra Sanden Torv AS til Sameiet Langbygget.

Lillesand, den 15.02.98

Anders Kurebøl



Lillesand kommune

Enhetsnr. ~~0926~~ 964965404

Arvid H. Langby

Lillesand Havnevesen

092600009

Denne påtegning kommer i tillegg til påtegning av 30.04.91, og skal tinglyses på den enkelte seksjonsnummer blad i Grunnboken.

Omkostningen ved tinglysingen dekkes av Sameiet Langbygget.

K:\ser\41120\97\påteg2



TILLEGG TIL PÅTEGNING PÅ FESTEKONTRAKT

Sameiet Torvgården, som innbefatter de undertegnede hjemmelshavere til eiendommene gnr. 47, bnr. 495, seksjonsnummer 1,2,3,4,5 og 6 i Lillesand kommune, inntår med dette for riktig oppfyllelse av de forpliktelser Sanden Torv AS frem til nå har hatt for innbetaling av festeavgifter etterhvert som de forfaller på vegne av seksjonseierne, jfr. festekontrakt av 08.01.91, og påtegning på festekontrakt av 30.04.91.

Lillesand, den 15.02.98

Anne Lise Petersen
Wenche Karlsen

Trygve Dahle AS

Org.nr.

Hjemmelshaver til gnr. 47, bnr. 495, snr. 1, 231/676 andel i ovennevnte eiendom.

Alexander Gunn Eriksen

Merkantil Consulting AS

Org.nr. 935 365 986

Hjemmelshaver til snr. 2, 55/676 andel i ovennevnte eiendom.

Alf Ore

Alf Ore

Hjemmelshaver til snr. 3, 70/676 andel i ovennevnte eiendom.

Åse Leire

Ellen Børge Karlsen

Sanden Torv AS

Org.nr.

Hjemmelshaver til snr. 4, 52/676 andel i ovennevnte eiendom og snr. 5, 59/676 andel i ovennevnte eiendom.

Jørn Brodwall

Hjemmelshaver til ideell 1/2 av snr. 6, 209/676 andel i ovennevnte eiendom.

Salve Linnebo

Salve Linnebo

Hjemmelshaver til ideell halvdel av snr. 6, 209/676 andel i ovennevnte eiendom.

Lillesand kommune og Lillesand Havnevesen samtykker herved som grunneiere og bortfestere i at ansvaret for de ovennevnte seksjonseiernes innbetaling av festeavgift, overføres fra Sanden Torv AS til Sameiet Torvgården.

Lillesand, den 15.02.98

Andin Knecht



Lillesand kommune

Enhetsnr. ~~0956~~ 964965404

Arvid K. Bergman

Lillesand Havnevesen

0926 00089

Denne påtegning kommer i tillegg til påtegning av 30.04.91, og skal tinglyses på den enkelte seksjonsnummer blad i Grunnboken.

Omkostningen ved tinglysing dekkes av Sameiet Torvgården.

K:\ser 41120\97\påteg3



ADVOKAT
OLE JOHAN STORAKER
MEDLEM AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

Sørmegleren AS
Postboks 181
4792 LILLESAND

4792 Lillesand, 07.02.2023

Deres ref.:

Vår ref.: feb23sørmeg7

AD GNR. 47 BNR. 493 SNR. 4 HAVNEGATA 5, 4790 LILLESAND

Jeg viser til Deres mail av 20.01.23 med vedlagt opplysningsskjema.

Som forretningsfører for Sameiet Strandgården kan jeg gi følgende opplysninger:

1. Siste års regnskap mm

Vedlagt følger foreløpig regnskap og årsberetning for 2022.

Regnskapet og årsberetning for 2022 vil bli formelt behandlet og vedtatt av årsmøte som er berammet til 21.02.2023.

Årsmøteprotokoll vil foreligge etter avholdt årsmøte den 21.02.23.

Budsjett for inneværende år 2023 foreligger ikke. Årsmøte har i tidligere år bestemt at budsjett ikke skal utarbeides.

Det praktiseres en ordning med akonto-innbetaling av beløp til dekning av sameieutgifter hvert halvår dvs. i januar og juli/august hvert år

Akontobeløpet innbetales iht. eierbrøken som for seksjon 4 utgjør 99/1067 basert på seksjonens areal og sameiets bruttoareal iht. lov om eierseksjoner mm.

2. Vedtekter.

Vedlagt følger kopi av vedtektene og bruksreglement. Etter re-seksjonering av 1. etg. er vedtektene ikke ajourført.

Det må påregnes ajourføring av vedtektene etter årsmøtets nærmere beslutning.

3. Ad opplysningsskjema.

Opplysningsskjemaet passer svært dårlig, men det kan gis følgende svar på de enkelte poster i opplysnings-skjemaet i den rekkefølge som følger av skjemaet:

Felleskostnader/gjeld/formue.

Sameiet Strandgården har pr. 31.12.2022 ikke gjeld, og betaler ikke renter og avdrag på noe lån.

Det innbetales ikke noe fast beløp i felleskostnader pr. måned, men praktiseres en ordning med akonto-innbetaling av de reelle felles-kostnader hvert halvår til dekning av de kostnader som påløper iht. vedtak på årsmøte.

For 1. halvår 2023 er beløpet for seksjon 4 beregnet til kr. 6495 som tilsvarer et månedlig beløp på $\text{kr}(6495:6) = \text{kr } 1082,50$ dvs. kr. 10,93 pr kvm.

Felleskostnadene inkluderer: strømutfgifter til fellesareal i ganger, trapper, bod samt utelys, vask av fellesareal, fullverdi-forsikring av bygningen, årskontroll og brannkontroll, forretningsførergodtgjørelse mm. For nærmere detaljer vises til regnskapet for 2022.

For øvrig kan opplyses at iht. vedtak i Sameiet Strandgården dekkes utgifter til heis av eierne av seksjoner i 2. og 3. etg.

Den enkelte seksjonseiers utgifter til bla:

- Kommunale avgifter
- Eiendomsskatt
- Festeavgift til Lillesand kommune

blir fakturert direkte fra kommunen til den enkelte seksjonseier, og betales ikke gjennom Sameiet Strandgården.

Vedrørende festeavgift kan opplyses at det er inngått festekontrakt med Lillesand kommune for hele "Sandem Torv" området, og at den enkelte seksjonseier kun betaler sin andel av festeavgift til Lillesand kommune.

Utestående krav

Sameiet Strandgården har ikke noen utestående krav pr 31.12.22.

Forsikring.

Bygningen er fullverdiforsikret i Gjensidige med forsikringsnummer: 87697302

Forsikringen har hovedforfall 1. mai hvert år

Forsikringen er betalt forskuddsvis for perioden fram til 01.05.2023.

Andel formue:

Seksjon 4 sin andel av Sameiet Strandgården sin formue/bankinnskudd utgjør pr. 31.12.22 kr 4832,25

Total formue:

Sameiet Strandgården har pr. 31.12.22 en samlet formue/bankinnskudd på kr. 52080,89.

Andre opplysninger.

Det foreligger ikke vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld.

Det foreligger ikke noen varsel om endringer i reguleringspalener eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende som er mottatt av Sameiet Strandgården.

Det foreligger ikke vedtekstbestemt forkjøpsrett for øvrige seksjosneiere.

Det er ikke praktisert noen styregodkjennelse av ny kjøper.

Det foreligger ikke noe vedtak om dyrehold i Sameiet Strandgården.

Garasje/biloppstillingsplass.

Sameiet Strandgården disponerer ikke noe areal ut over byggets grunnmur.

Lillesand kommunestyre har i vedtak av 21.06.1990 stilt noen parkerings-plasser til disposisjon på vestsiden av bygget.

Plass nr. 2 har vært disponert av innehaver av seksjon 4.

Kostnader til oppmerking av parkerings-plasser, brøyting mm fordeles med et likt beløp på hver plass.

Gebyr.

Ikke aktuelt.

Gjøres opp direkte med eier av seksjonen.

Styreleder i sameiet.

Navn: Helen G. Debuse

Adresse: Havnegata 5, 4790 Lillesand

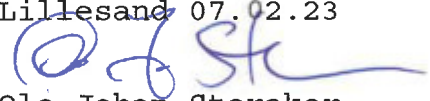
Telefon: 90721302

E-post: hecg@online.no

xxxxxxx

Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger og/eller dokumentasjon så vennligst kontakt meg.

Lillesand 07.02.23



Ole Johan Storaker



**BRUKSREGLEMENT
FOR
FELLESAREALER UNDERGITT ENERETT TIL BRUK I
SAMEIET SANDEN TORV**

Reglementet gjelder bare de deler av fellesarealene som en eller flere av sameierne skal ha enerett til å bruke.

1. Bruksreglementet er en del av sameievedtektene
Dette reglementet er fastsatt i forbindelse med oppdeling av gnr. , bnr. i Lillesand i eierseksjoner.

Reglementet er en del av sameievedtektene og kan bare endres etter reglene for vedtektsendringer.

2. Enerett til bruk av boder, takterrasser og balkonger
Seksjonseierne har enerett til å bruke de boder, takterrasser og balkonger som tilligger deres bruksenheter. Bodene, balkongene og takterrassene er inntegnet på de tinglyste plantegningene (men utenfor grensen for bruksenhetene). Fellesboden i 1. etg i Strandgården kan brukes i fellesskap av alle seksjonseiere i Strandgården etter nærmere avtale.

3. Vederlag for rett til bruk
Det skal ikke svares vederlag til sameiet for retten til bruk av noen av fellesarealene nevnt under pkt 2, men areal som gir enerett til bruk skal medregnes ved fordeling av fellesutgiftene, herunder festeavgiften.

4. Vedlikehold og renhold
Seksjonseierne har plikt til renhold og vedlikehold av de fellesarealer som de har enerett til å bruke.

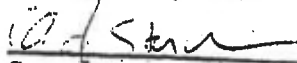
5. Ansvar for at retten respekteres
Sameiestyret skal om nødvendig iverksette tiltak for at retten til bruk respekteres.

Sameiet har intet økonomisk ansvar for at retten respekteres.

6. Overdragelse og bortleie (lån) av fellesarealer med rett til bruk
Retten til bruk av deler av fellesarealene kan ikke overdras eller på annen måte skilles fra seksjonene.

Retten til bruk av boder, balkonger og takterrasser kan leies eller lånes bort til andre sameiere.

Lillesand, den


Sameiet

ST131102.04

S T R A N D G Å R D E N
REGNSKAP 2021 OG 2022

RESULTATREGNSKAP

	2021	2022
A: Inntekter:		
1. Renteinntekter bank	0,-	0,00
2. Innbet. fellesutgifter. Note 1	84856,-	186422,34
3. Innbetaling til heis. Note 2	30080,-	31958,92
4. Refusjon/utbytte fra Gjensidige	4867,-	4687,-
5. Innbetalt til brøyting. Note 3	0,-	0,-
Sum inntekter	119803,-	223068,26
B: Driftsutgifter:		
01. Strøm	12946,13	22485,87
02. Forsikring	40418,00	41761,00
03. Heisutgifter for 2. og 3. etg.	23863,34	31541,42
04. Renhold: Note 4	21694,00	22834,00
05. Forretningførergodtgjørelse	31250,00	31250,00
06. Vedlikehold bygget:		
Byggmester Røysland	2336,00	0,00
Skifte av lamper inne og ute	0,00	45464,00
07. Maling av fasade	0,00	0,00
08. Rep av bygget	0,00	0,00
09. Årskontroll og rep av nødlys	0,00	0,00
10. Brannkontroll. Anticimex	3990,74	4224,33
11. Lillesand kommune-arbeid utendørs	1535,00	0,00
12. Bankomkostninger/differanse	2,00	0,00
Sum utgifter	138035,21	199560,62
Årets resultat	-18232,21	+23507,64

BALANSE 31.12.22

Saldo pr. 01.01.22	28573,25	
Årets overskudd	23507,64	
Egenkapital pr. 31.12.22		
som stemmer med innestående		
på bankkonto jfr vedlagte		
årsoppgave pr. 31.12.22		52080,89
Sum egenkapital	52080,89	52080,89

Note 1:

Innbetaling til dekning av fellesutgifter er foretatt iht. sameiebrøken med unntak av heisutgifter.

Note 2:

Seksjonseierne i 1. etg. betaler ikke heisutgifter. Heisinntekter og heisutgifter er betalt av seksjonseierne i 2. og 3. etg.

Lillesand 31.01.2023

O. J. Storaker

Ole Johan Storaker
Forretningsfører

signatur
Helen G. Debusse
Styreleder

signatur
Hanne G. Foldvik
Styremedlem

signatur
Svein Tore Larsen
Styreleder

SAMEIEVEDTEKTER
FOR
SAMEIET STRANDGÅRDEN SANDEN TORV

(vedtatt i konstituerende sameiemøte den 15.01.1992.
Endret § 4 og § 5 i sameiemøte den 11.04.96.
Endret § 4 i sameiemøte den 09.04.97.)

§ 1
NAVN

Sameiets navn er Strandgården Sanden Torv.

§ 2
EIERANDELENE

Eiendommen Sanden Torv gnr. 47 bnr. 493 er bortfestet av Lillesand kommune til Sanden Torv A/S.

Sanden Torv A/S har overdradd festeretten til grunnen til sameiet Sanden Torv. Overdragelsen er godkjent av Lillesand kommune og Lillesand Havnevesen i samtykke datert den 30.04.1990, tinglyst 03.05.91.

Festeretten til grunnen og bygningene er nå i sameie mellom eierne av de ideelle andeler av 8 eierseksjoner som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

For enhver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk som bygger på bruksenhetenes areal. Nevneren i sameiebrøkene er 1067 som tilsvarende bebyggelsens bruttoareal.

Tellerne i sameiebrøken er:

Snr. 1	363	Snr. 5	114
Snr. 2	45	Snr. 6	117
Snr. 3	126	Snr. 7	89
Snr. 4	99	Snr. 8	114

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer.

§ 3

FORMÅL M.V.

Sameiets formål er å sikre eiernes felles interesser i og administrasjon av hele eiendommen med tilhørende anlegg av enhver art m.v.

Sameierne hefter innbyrdes proratarisk etter eierandelenes størrelser for sameiets forpliktelser. For rettigheter gjelder samme forholdstall.

Sameierne gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst, som de etter norsk lov og rett måtte ha i forhold til øvrige eiere.

§ 4

ADMINISTRASJON

Sameiet skal ledes av et styre på tre medlemmer og en varamann som velges for to år av gangen. Styret velger selv sin formann.

Utad forplikter styrets sameie ved underskrift av formannen og et styremedlem. Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til ordinær drift av eiendommen. Disponeringen av fellesrom og anlegg er også underlagt styrets nærmere bestemmelse.

Styret engasjerer forretningsfører/revisor for et tidsrom av to år av gangen. Forretningsføreren innkrever andelene til dekning av fellesutgifter to ganger årlig, samt utfører de oppgaver som styret bestemmer.

§ 5

SAMEIERMØTE

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april-måned.

Styreformannen innkaller til årsmøte/sameiermøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Saker som seksjonseiere ønsker behandlet i årsmøtet skal meldes skriftlig til styret innen 15. februar.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Med unntak av de tilfeller hvor eierseksjonsloven bestemmer noe annet treffes alle beslutninger i sameiermøter med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

§ 6

BRUKSRETT - OMSETNING

Sameierne har den fulle disposisjonsrett over sine respektive seksjoner, bestemt i skjøte for de enkelte eierandeler, slik at eierandelene fritt kan omsettes, utleies og pantsettes eller disponeres på annen måte.

Bruksenhetene må ikke nyttes slik at det er til unødigg eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødigg eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt, jfr. eierseksjonslovens § 11. Det utarbeides husordensregler. Det er fastsatt bruksreglement for den enkelte seksjonseiers rett til bruk av boder, balkonger og takterrasser. Dette reglement er vedlegg til sameiervedtektene. Det er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere.

§ 7

VEDLIKEHOLD - FELLESUTGIFTER

Den indre vedlikeholdsplikt påhviler den enkelte seksjonseier. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene.

Det ytre vedlikehold av bygningen bekostes av sameierne og fordeles etter andelenes størrelse i henhold til sameiebrøken beregnet etter areal for den enkelte bygning.

Også øvrige fellesutgifter som strøm til felles belysning, renhold, lys/varme i fellesinnganger, forsikringspremie m.v. bæres av sameierne og fordeles etter andelenes størrelse i h.t. sameiebrøken som nevnt.

På grunnlag av et årsbudsjett, skal det betales et halvårlig forskuddsbeløp å konto til forretningsføreren til dekning av fellesutgifter. Forskuddsbeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold når det er foretatt slik avsetning i det vedtatte budsjett.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for å bevare eiendommen best mulig.

Utvendig arrangement på bygning, så som markiser o.l. er ikke tillatt uten etter forutgående godkjenning av styret, som dog ikke kan nekte uten saklig grunn.

Utgifter til renovasjon bæres av den enkelte seksjonseier.

Utgiftene til heis herunder utgifter til drift og eventuell reparasjon og vedlikehold fordeles med et likt beløp på seksjonseierne i 2 og 3 etg. i de bygg som har heis.

§ 8

PANTERETT

Sameiet har panterett i de enkelte seksjonene for seksjonseiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Panteretten har ikke opptrinnsrett. Beløp og prioritet fremgår av oppdelingsbegjæringen.

Sameiet er på forlangende av en seksjonseier forpliktet til å vike prioritet med panteretten, slik at den får prioritet etter 90% av lånetakst fastsatt med endelig virkning av en autorisert takstmann. Omkostningene ved taksten og prioritetsvikelsen dekkes av den som forlanger taksten.

§ 9
TVISTER

Lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7, som er ufravikelig, kommer forøvrig til anvendelse i sameiet.

Eventuelle tvister mellom sameierne i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved voldgift etter rettergangslovens regler.

* * * * *

Foranstående sameievedtekter er vedtatt i konstituerende sameiemøte den: 15.01.92, endret 11.04.96 og endret 09.04.97.

Sanden Torv AS
seksjon nr 2

Kenny og Tore Ytterdahl
seksjon nr 3 og nr 6

for Dahle Eiendom AS
Åse Leire
seksjon nr 1

Björg og Arnt Tetmo
seksjon nr 4

Kirsten Moe
seksjon nr 5

Solvei og Odd Vidar Gravklev
seksjon nr 8

for Lillesand Investment
Olav Steensland
seksjon nr 7

Sameie Strandgården
v/leder Helen G. Debuse
Strandgården
4791 LILLESAND

Til seksjonseierne
i Strandgården

ÅRSBERETNING FOR 2022

1. Regnskap 2022

Vedlagt følger regnskap for 2022. Som for tidligere år er regnskapet ført etter kontantprinsippet.

Regnskapet viser et overskudd på kr. 23507,64

Innestående beløp på bankkonto pr. 01.01.2022 var kr 28573,25
Overskuddet har økt kapitalen, slik at innestående beløp i bank pr. 31.12.22 var på kr. 52080,89.

Innestående beløp i banken pr. 31.12.21 tilsvarende egenkapitalen på kr. 52080,89 jfr. vedlagte kopi av bankutskrift.

2. Revisjon av regnskapet.

Regnskapet er ikke revidert av noen valgt eller engasjert revisor. Årsmøte må ta stilling til om regnskapet skal revideres.

3. Forretningsførsel og godtgjørelse for 2022.

Arbeidet for forretningsfører har også i 2022 bestått i innkalling av akonto-beløp, løpende betaling av regninger og ordinær drift av sameiet, utarbeidelse av regnskap, flere innkallelser til sameier-møter og utarbeidelse av protokoller, gjennomført div. befaringer, inngåelse av avtaler, løpende kontakt med leverandører ifm. reparasjon og vedlikehold
Vedlagt følger kopi av faktura for utført arbeid i 2022.

Som tidligere år blir tilgodehavende fakturabeløpet kr 33750,- dekket av Sameiets konto innen forfallsdato 15.02.23.

Godkjennelse av forretningsførers godtgjørelse blir behandlet på sameiermøte/årsmøte.

4. Utvendig vedlikehold.

I 2022 er det skiftet ut- og innvendige lamper i ganger/trapper til en samlet kostnad på kr 45464,00. Nye lamper har led-lys og sensor.

Det er for øvrig ikke utført utvendige arbeider på bygget.

Vedrørende behovet for vedlikehold så gis slik oversikt over de siste års vedlikehold mm:

Det ble i 2014/2015 skiftet kledning på veggen mot sør, og i 2016 skiftet kledning på deler av veggen mot øst. Arbeidene ble sluttført i 2017 med maling av østveggen. Regning for malings-arbeidet på kr 18500 er betalt og medtatt i regnskapet for 2018

I 2018 ble det skiftet div. kledning på vegg mot nord (inngangsparti) samt plexi-tak over inngangsdøren. Veggene ble vasket og malt.

I 2018 bygde Hanne Grete og Knut Martin Foldvik i 3. etg. ut veranda mot vest. Kenny og Tore Ytterdahl bygde inn svalgang i 3. etg.

I 2019 ble det gjennomført renovering/skifte av kledning og div. vinduer på vestveggen inkl. boden. Sluttoppgjør ble foretatt i 2020.

Det ble i 2019 også skiftet beslag på veranda på sørveggen ifm fukt/lekkasje i himling over veranda til Pieder Ro Holding AS/v/Kristiansen. I 2020 ble isolasjon fjernet og kledning skiftet.

Maling av vestveggen, boden og noen vinduer ble foretatt og betalt i 2020.

I 2021 ble skiftet plexiglass over inngangsdøren til legekantoret i 1 etg.

5. Innvendig vedlikeholdsarbeider.

Det er i 2022 ikke utført innvendige vedlikeholdsarbeider i felles-arealer med unntak av skifte av lamper jfr. pkt.4.

Det er for øvrig ikke utført utvendige arbeider på bygget.

Vedrørende behovet for vedlikehold så gis slik oversikt over de siste års vedlikehold mm:

Det ble i 2019 vedtatt i ekstraordinært sameiermøte den 17.09.19 å heve gulvet i seksjonen til Helen G. Debusse. Arbeidet ble utført av Uretek AS - Floorlift og sluttoppgjør ble foretatt i 2020. Det ble også lagt nytt gulvbelegg og oppgjør foretatt i 2020.

Fellesarealer gang, trapper, toalett i 1 etg og heisboden ble flislagt og betalt i 2020.

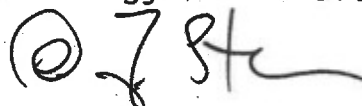
6. Forsikring.

Det ble i 2020 innhentet følgende tilbud på forsikring:

- Tilbud av 01.10.20 fra If på kr 34627
- Tilbud av 23.09.20 fra Frønde kr 36961

For nåværende forsikring i Gjensidige ble betalt i 2022 kr. 41761,- og mottatt i utbytte kr. 4687,- slik at netto beløp til forsikring i 2021 utgjorde kr 37074.

Lillesand 31.01.23



Ole Johan Storaker
Forretningsfører

signatur
Helen G. Debusse
Styreleder

signatur
Hanne G. Foldvik
Styremedlem

signatur
Svein Tore Larsen
Styreleder

Bestemmelser for Områderegulering for Lillesand Sentrum

Vedtatt:19.05.2015

Sist revidert: 11.03.2020

Vedtatt endring etter §12-14 andre ledd: 13.10.2020

1. Generelle bestemmelser

11 Formål og henvisninger

Planbestemmelser med plankart bygger på Plan- og bygningsloven av 2008-06-27 nr.71, og gjelder for de områdene som faller inn under planavgrensningen.

Bestemmelsene skal gi juridiske rammer for vern og utvikling av historiske, arkitektoniske, kulturelle, næringsmessige og andre miljømessige verdier som Lillesand sentrum innehar. Hensikten er å oppnå et fremtidsrettet, miljøvennlig, levende og attraktivt sentrum med offentlige institusjoner, kompetansekreverende virksomheter, undervisning, handel, gaterom, kultur og boliger som de viktigste miljøskapende faktorer.

12 Temakart:

Temakartene er ment som supplement til planbeskrivelsen, men gis juridisk virkning i den grad de vises til i bestemmelser.

Følgende temakart er vedlagt planen:

- Temakart "Sandsbekken og grønnstruktur"
- Temakart "Smau, snarveier og allmenninger"
- Temakart "Gatemiljø"
- Temakart "Bygningsdatering"
- Temakart "Vernesoner"
- Temakart "Barn og unge"

Temakartene er knyttet opp mot plankart og bestemmelser. Der hensynssone Vern kulturmiljø sammenfaller med områder vist i temakart, gjelder egne bestemmelser.

13 Formingsveileder for Lillesand Sentrum

Det er utarbeidet en formingsveileder for Lillesand sentrum. Denne gis virkning der bestemmelsene viser til denne. Innenfor hensynssone bevaring gjelder denne fullt ut.

For detaljreguleringsplan skal gjeldende normaler for veg og utomhusanlegg følges dersom det ikke fremkommer andre bestemmelser under relevant reguleringsformål i områdeplanen.

14 Plankrav

Følgende områder må detaljreguleres før tiltak større enn BRA/BYA 50 m² kan iverksettes:

B26, B/T1, B/T2, T1, T2

S5_2, S7_1, S7_2, S11, S12

TUN2, TUN3, TUN4, SGG1

TORG1, TORG2, TORG3

HTL/S

KIRKE, PP2, PP3, G3

15 Innholdet i utbygningsavtaler (pbl kap. 17)

Utbygningsavtaler skal sikre gjennomføring av planen og dens rekkefølgebestemmelser.

Det skal også fastsettes et anleggsbidrag per boenhet/bruksenhet til opparbeidelse av offentlige parker/grøntområder, veier og annen teknisk infrastruktur innenfor Områdeplan for Lillesand sentrum.

16 Rekkefølge av tiltak/utbyggingsavtale

Rekkefølgebestemmelser og utbygningsavtaler skal i form av anleggsbidrag sikre opparbeidelse av fellesområder og anlegg i hele sentrumsområdet og skal pålegges alle utbyggingsprosjekter innenfor sentrumsplanen. Dette gjelder likevel ikke for tiltak som er untatt søknadsplikt, eller ikke rammes av bestemmelsene om ansvarsbelegging.

Med grunnlag i kostnadsbidrag (kr. Pr m² BRA fastsatt av Lillesand Bystyre) for bolig og øvrige formål, skal det innbetales anleggsbidrag i hver enkelt byggesak før igangsettingstillatelse gis.

17 Utforming og omgivelseskvalitet

I alle plan- og byggesaker med BRA over 150m² skal det i søknad om tiltak foreligge en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider; både i forhold til seg selv, til omgivelsene, til gaterom og fjernvirkning.

Det kan i den enkelte byggesak gis spesielle krav til dokumentasjon. Tilpasninger til eksisterende bysituasjon og eksisterende bebyggelse skal skje på en slik måte at det gis rom for ny tidsmessig arkitektur av høy kvalitet der ikke vernehensyn krever sterk formstyring. Nye bygg kan gjerne ha et moderne uttrykk som tydeliggjør at bygget tilhører samtiden.

Offentlige bygg og byrom som inneholder viktige funksjoner for byen skal ha en utforming som signaliserer dette.

18 Skilt, reklame, møblering og belysning

Butikkskilt, reklameskilt, møblering og belysning skal utformes i tråd med Lillesand kommunes Formingsveileder for Lillesand sentrum. Disse tiltakene er underlagt søknadsplikt.

19 Støyforhold

Det tillates ikke støyende spunting dersom det finnes alternative fundamenteringsalternativer som f.eks. borrende peler.

Ved bruk av spunting eller andre støyende fundamenteringsformer skal det i søknaden redegjøres for eventuelle negative konsekvenser for tilgrensende områder, her med fokus på støy og setningsskader.

110 Temporære konstruksjoner

Bruk av midlertidige konstruksjoner skal unngås hvis det finnes alternativer til

bruksområdet. Lillesand kommune skal legge forholdene til rette for å tilby gode alternativer til midlertidige scener og salgsboder for å fylle dette kravet.

Det tillates midlertidige, flyttbare installasjoner på inntil 20 m². Disse kan maksimalt være utplassert i 1 uke i strekk, med mindre de er i daglig virke.

Ellers gjelder Retningslinjer for salg, aktiviteter og utearrangementer i Lillesand sentrum.

1.11 Kvikkleire

For alle detaljreguleringsplaner og for alle tiltak som krever fundamentering i grunn innenfor planområdet, må grunnforhold og kvikkleire analyseres og vurderes. Hvis det avdekkes ustabile eller usikre grunnforhold skal tiltaksplan utarbeides. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen.

1.12 Flomfare (H320)

For alle detaljreguleringsplaner og for alle tiltak innenfor hensynssone flom (H320) skal flomfare vurderes og nødvendige tiltak treffes for å redusere risiko for skade ved flom.

1.13 Gjenoppbygging etter brann

For hele planområdet tillates gjenoppbygging av boliger med samme BYA, BRA og antall boenheter som eksisterende bolig som erstatning for tapt bolig eller ved riving av eksisterende bolig.

2. Bebyggelse og anlegg (pbl§12-5 nr.1)

2.1 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (B) (pbl §12-5 nr.1)

2.1.1 Bebyggelsestype

Innenfor områder for boligbebyggelse skal det oppføres eneboliger/tomannsboliger.

2.1.2 Plankrav

- **B26**

Før fortetting innenfor B26 må området detaljreguleres. Sentrumsplanens bestemmelser om utnyttelse og fortetting skal legges til grunn i reguleringsarbeidet.

- **B/T1**

Området skal brukes til tjenesteyting eller bolig. Ved tiltak som krever søknad skal det utarbeides detaljreguleringsplan. Utnyttelse skal klargjøres i detaljregulering.

- **B/T2**

Området skal brukes til tjenesteyting eller bolig. Ved tiltak som krever søknad skal det utarbeides detaljreguleringsplan. Området ligger i hensynssone bevaring og utnyttelsesgrad og fortetting for hensynssone bevaring gjelder. For øvrig gjelder bestemmelser i vernesone.

2.1.3 Utnyttelse

Innenfor områder for boligbebyggelse tillates det inntil 2 boenheter per tomt. Én boenhet skal ha BRA minimum 35m².

Maksimalt BRA for B4-B11, B17, B18 og B26 er 45%. Maksimal BYA er 275m².
Utnyttelse beregnes for hver enkelt tomt.

For B2-B3 og B12- B16, B19-B25 og B27 gjelder utnyttelse angitt for hensynssone bevaring.

Område B/T3 skal bebygges med bolighus eller en annen bygning for publikumsrettet tjenesteyting med tilhørende anlegg. Før eventuell riving kan tillates igangsatt skal det foreligge godkjent rammetillatelse for oppføring av nytt bygg som fremmer formålet. Området skal ikke brukes som parkeringsplass utover parkering for funksjoner bolig/tjenesteyting innenfor området B/T3. Maksimal BRA er 45 %. Det skal være saltak med takvinkel 35-40 grader. Maksimalt tillatt mønehøyde er kote +16,0.

For BK1 tillates det inntil 6 boenheter og maks BRA 700m².

2.1.4 Byggegrenser

Innenfor boligområdene er byggegrense mot vei vist. Byggegrense mot naboeiendom er 2 meter der ikke annet er vist i plan.

For B2-B3 og B12- B16 og B19-B25 gjelder utnyttelse angitt for hensynssone bevaring.

2.1.5 Fortetting

Det kan tillates fradeling av nye boligtomter dersom både ny og gammel eiendom hver er minimum 400m², det vil si at det tillates ikke fradeling til ny boligeiendom for eiendommer mindre enn 800m².

2.1.6 Universell utforming/tilgjengelig boenhet

Kommuneplanens bestemmelser om universell utforming / tilgjengelige boenheter gjelder.

2.1.7 Krav til uteoppholdsareal

For hver ny boenhet innenfor områder avsatt til boligformål skal det avsettes 50 m² uteoppholdsareal per boenhet. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

2.1.8 Sekundærbygninger

Sekundærbygning (garasjer, mellombygg, bod, uthus m.v.) kan maks ha BRA som er 1/4 av hovedbygningens maksimale BRA. Det tillates kun 1 sekundærbygning per eiendom.

Det tillates ikke boenheter i frittliggende sekundærbygning.

Sekundærbygninger skal ha samme takvinkel som hovedbygning.
Sekundærbygninger kan kun oppføres i 1 etasje.

Det tillates i tillegg til sekundærbygning 1 frittliggende bod på maks 15m² per eiendom.

2.1.9 Høyder og estetikk

Alle søknadspliktige tiltak skal utformes i samsvar med Lillesand kommunes formingsveileder.

I tillegg gjelder følgende bestemmelser:

- Bygninger kan ha maksimalt 2 etasjer. Underetasjer tillates. Høyde fra gulv 1.etg til møne kan maks være 12,5 m.
- Saltak og halv-valmtak skal benyttes. Takvinkel må være mellom 37-42 grader. Flate tak tillates ikke. Takterrasser tillates ikke. Tekniske installasjoner (heis, ventilasjonsanlegg m.v.) skal innebygges og inngå i byggets volum og takform.
- Det tillates ikke arker eller kvister som dekker mer enn ¼ av takflatens areal.

Unntak:

For delområde B4-B11(Bellevue) gjelder følgende:

- I område B4-B11 tillates det maksimalt 1 etasje pluss underetasje, total høyde fra gulv 1.etg til møne 6,5 m.
- Byggets lengderetning og møne skal være fra syd-vest mot nord-øst, parallelt med gateløp.
- Bygningene skal ha saltak/pulttak med vinkel mellom 6 og 25 grader.

2.1.10 Forstøtningsmur

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 m.

Ved terrengsprang høyere enn 1,5 m skal forstøtningsmurer avtrappes.

2.1.11 Parkering

For boligområdene gjelder kommuneplanens bestemmelser for parkering og sykkelparkering så langt ikke annet er bestemt.

2.1.12 Avkjørsler

Til kommunale veier tillates maksimalt 1 avkjørsel med maksimal bredde = 7,0 meter pr eiendom.

Avkjørsel fra kommunale veier til private eiendommer skal ha friskt i henhold til Lillesand kommunes veinormal.

2.1.13 Område BK

Innenfor område BK tillates konsentrert boligbebyggelse.

2.1.14 Særskilte tilleggsbestemmelser område B/P1

Innenfor området tillates oppføring av bygning(er) med følgende funksjoner:

Bolig og offentlig parkering

- Eksisterende bygg tillates revet.

- Det kan oppføres bygning som avtrappes med gesimshøyder maks +15, +18, +21, +24 moh regnet fra syd mot nord. Byggegrenser er angitt i plankart.
- Største tillatte byggehøyde er vist på plankart.
- Bygget skal ha saltak med ensartet takvinkel mellom 32-34 grader. Mindre deler av bygget kan ha flatt tak men ikke utover 15% av takflatens totale grunnflate.
- Det tillates ikke tekniske installasjoner over denne høyde.
- I byggesøknad må redegjøres for grunnforhold, flomfare og skredfare.
- Tekniske installasjoner skal innebygges og ikke plasseres slik at beboere i eller i tilgrensing forstyrres av støy.
- Det tillates etablering av kjeller til offentlig parkering ned til kote +9
- Det tillates ikke fasadelengder større enn 8 meter før den brytes av et mellomrom eller sprang i fasade.
- Det skal avsettes et areal på minst 100 m² til lek innenfor planavgrensning som opparbeides i henhold til Lillesand kommune normal for slike anlegg.

Parkering:

- Det tillates maksimum 1 parkeringsplass til hver bolig på øverste parkeringsnivå
- Det skal bygges parkeringsplass til offentlig bruk i nedre parkeringsnivå
- 5% av p-plassene skal ha størrelse som tilfredsstiller parkering for bevegelseshemmede

22 Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål (S) (pbl §12-5 nr.1)

2.2.1 Bebyggelsestype

Innenfor områder med sentrumsformål kan det oppføres bygning med formål bolig, forretning, kontor og tjenesteyting med tilhørende anlegg og parkering.

For delområder S1-S5, S7-S9 og S10 langs Østregate, S5-S8 tillates det ikke boligformål i 1. etasje.

Boenheter må ha BRA på minst 35 m²

2.2.2 Plankrav

- S7_1 og S7_2

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan for område S7_1 og S7_2 før områdene bebygges. Disse områdene skal utarbeides som en felles detaljregulering og inkludere TORG5 og TUN4. Rekkefølgebestemmelser skal sikre opparbeiding av TORG5, PARK6 og TUN4.

- S11

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan for S11 før området bebygges. Under bakkenivå skal opparbeides parkeringshus som skal ha minst 130 offentlige parkeringsplasser. Minst 5% av parkeringsplassene innenfor området skal være HC-plasser. For øvrig kan området benyttes til sentrumsformål og øvrige bestemmelser i sentrumsplanen skal legges til grunn i detaljreguleringen.

- S12

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan før området bebygges. Det skal være minst 50 offentlig tilgjengelige parkeringsplasser innenfor området. Minst 5% av alle parkeringsplasser innenfor området skal være HC-plasser. For øvrig kan området benyttes til sentrumsformål, og øvrige bestemmelser i sentrumsplanen skal legges til grunn i detaljreguleringen.

- HTL/S

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan for området HTL/S før området bebygges. Området kan benyttes til hotell/botell og/eller øvrige sentrumsformål. BYA = maks 70 % og maks bygningshøyde skal settes til kote 15 moh.

2.2.3 Utnyttelse

For området avsatt til sentrumsformål og som er innenfor hensynssone bevaring, gjelder utnyttelse angitt for hensynssone bevaring.

For områdene S5_2, S7_1, S7_2, S11, og S12 avklares utnyttelsesgrad i detaljregulering.

Byggegrenser/eiendomsgrenser under bakken kan fravikes i tilfeller der det foreligger avtale med eier av berørt(e) eiendom(er).

Større bygningsvolumer skal brytes opp med mindre mellombygg/portrom. Hovedvolumer kan maksimalt ha en grunnflate på 150 m² eller en fasadelengde på 12 m før den må brytes opp av et mellombygg eller portrom med bredde min 2,5 m. Mellombygg skal trekkes tilbake min. 0.5 m fra hovedbygningens tak og veggliv for å skape sprang. Mellombygg og hovedbygg skal ha en egen karakter og en helhetlig klar form og volum.

2.2.4 Universell utforming

Nye bruksenheter for forretning/tjenesteyting/kontor skal være universelt utformet.

2.2.5 Krav til uteoppholdsareal

Dersom boenhet ikke ligger innen 300 m fra nærmeste offentlig park/grøntområde med størrelse min 100 m² kreves det 25 m² uteoppholdsareal per boenhet.

Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal. Uteoppholdsareal kan godkjennes som terrasse/balkong dersom denne er minimum 15 m² og har minste dybde 2,5 m.

2.2.6 Sekundærbygninger

Sekundærbygninger som garasjer, mellombygg, anneks, bod, uthus m.v. kan ha BRA lik inntil ¼ av hovedbygningens maksimale BRA. For sekundærbygninger som er minst 1 etg (3 m) lavere enn hovedbygning, kan sekundærbygning ha annen

takform og takvinkel enn hovedbygning og flatt tak og takterrasser kan tillates.

2.2.7 Høyder

Det tillates oppført bygg i maks 2 etasjer, det vil si med maksimal mønehøyde 12,5 m over gjennomsnittlig høyde på terreng regnet langs fasade langs tilstøtende gateløp.

Bygg kan ikke være mer enn 1 etasje (3m) lavere eller høyere enn nabobygg som ligger på samme side langs gateløp. Frittstående bygg kan ha maks 2 etasjer.

Dersom nabobygg er oppført i 3 etasjer kan nytt bygg som ligger inntil eksisterende nabobygning ha samme mønehøyde og gesimshøyde som nabobygning. Høydene regnes fra gjennomsnittlig høyde på terreng langs fasade langs tilstøtende gateløp på både eksisterende og nytt bygg.

2.2.8 Estetiske forhold

Alle tiltak skal utformes i samsvar med Lillesand kommunes formingsveileder.

I tillegg gjelder følgende bestemmelser:

- Bygninger skal oppføres med fasader i naturmaterialer som stein, tre, mur, tegl samt glass. Overflatebehandling tillates.
- Høye, tette eller ensartede sokler skal unngås. Sokler over 1 meters høyde skal utformes med brudd eller materialskift.
- Bygninger kan ha maksimalt 2 etasjer. Underetasje tillates. Høyde fra gulv 1.etg til møne kan maks være 12,5 m.
- Saltak og halv-valmtak skal benyttes. Takvinkel må være mellom 37-42 grader. Flate tak tillates ikke. Takterrasser tillates ikke. Tekniske installasjoner (heis, ventilasjonsanlegg m.v.) skal innebygges og inngå i byggets volum og takform.
- Det tillates ikke arker eller kvister som dekker mer enn ¼ av takflatens areal.
- Takflater skal være i betong, metall eller tegltakstein. Det kan tillates andre materialer på takflater der takflate har lavere vinkel som ikke er synlig fra gateplan.
- Minimum 5m eller 60% (største faktor gjelder) av førsteetasjes fasade skal for publikumsrettet virksomhet være aktiv. Det vil si åpne og opplyste utstillingsarealer, serveringssteder med åpent innsyn/inngang, eller som tilbyr andre funksjoner til allmennheten. Tildekking/foliering av vinduer tillates ikke. Fargede/speilende glass tillates ikke. Nye fasader skal respektere det eksisterende gaterom med hensyn til rytme, skala, vinduer og fargesetting.
- Atkomst til publikumsrettet virksomhet som ligger til offentlig gate, skal som prinsipp være fra gaten.
- Eventuelle sikkerhetsgitre skal være innvendig montert.
- Tekniske installasjoner (heis, ventilasjonsanlegg, varmepumpeinntak m.v.) skal innebygges og inngå i byggets volum og takform.
- Utkragninger over byggegrense er ikke tillatt. Utkragninger skal unngås, unntatt der det tjener som ly for allmenn ferdsel for gående. Hvis ikke byggegrense er satt gjelder plan- og bygningslovens avstandskrav.

2.2.9 Parkering

Det avsettes maks 1 parkeringsplass per boenhet. Parkering kan etableres i felles garasjeanlegg. For de delområder der det ikke tillates boligformål i 1.etasje skal parkering etableres i felles garasjeanlegg under terreng eller i innebygd anlegg.

5% av biloppstillingsplassene skal være tilrettelagt og opparbeidet for bevegelseshemmede. For bygninger der det forventes hyppige besøk av personer med nedsatt bevegelsesevne (helsehus, trygdekantor osv) skal behovet vurderes særskilt.

Det skal avsettes areal til sykkelstativ(er) for 6 sykler per 100 m² forretning/kontor/tjenesteyting, og 1 sykkel per boenhet.

2.2.10 Midlertidige konstruksjoner

Kommunalt eide områder kan benyttes i henhold til Lillesand kommunes Retningslinjer for salg, aktiviteter og utearrangementer i Lillesand sentrum.

2.2.11 Særskilte tilleggbestemmelser område S1_1

Innenfor området tillates oppføring av bygning(er) med følgende funksjoner:

Bolig, butikker, tjenesteyting, parkering

- Det kan oppføres bygning med gesimshøyde maks +15,5 moh
- Maksimal høyde på bygget er vist på plankart. Det tillates tekniske installasjoner over denne høyde der disse samlet ikke dekker mer enn 10% av takarealet. Tekniske installasjoner skal innebygges.
- Det skal være forretning eller kontor/tjenesteyting på de plan som ender ut på gatenivå, samt etasjen over.
- Det tillates etablering av kjeller til parkering ned til kote +2,0.
- Tekniske installasjoner som er nødvendige for byggets funksjon tillates ikke plassert under kote +3,0 hvis ikke det gjøres bygningstekniske avbøtende tiltak som hindrer vanngjennomtrekning pga forventet havnivåstigning.
- I byggesøknad må redegjøres for grunnforhold, flomfare, forurensing i grunnen og skredfare.
- Maksimal BYA = 70%
- Det tillates gangforbindelse/overbygg ut over byggegrenser over gatetun (TUN1) mellom bebyggelse på S1_1 og S1_2, med minimum høyde 4 m over gatetun.

2.2.12 Særskilte tilleggbestemmelser område S1_2

Innenfor området tillates oppføring av bygning(er) med følgende funksjoner:

Bolig, butikker, tjenesteyting, parkering

- Det tillates ikke rivning av teglsteinsbygg Storgata 4, (GBR 47/320) Møllegården.
- Det kan oppføres bygning med gesimshøyde maks +14,5 moh
- Maksimal høyde på bygget er vist på plankart. Det tillates tekniske installasjoner over denne høyde der disse samlet ikke dekker mer enn 10% av takareal. Tekniske installasjoner skal innebygges.

- Det skal være forretning eller kontor/tjenesteyting på de plan som ender ut på gatenivå.
- Det tillates etablering av kjeller til parkering ned til kote +2,0.
- Tekniske installasjoner som er nødvendige for byggets funksjon tillates ikke plassert under kote +3,0 hvis ikke det gjøres bygningstekniske avbøtende tiltak som hindrer vanngjennomtrekning pga forventet havnivåstigning.
- I byggesøknad må redegjøres for grunnforhold, flomfare og skredfare.
- Maksimal BYA = 70%
- Det tillates gangforbindelse/overbygg ut over byggegrenser over gatetun (TUN1) mellom bebyggelse på S1_1 og S1_2, med minimum høyde 4 m over gatetun.
- Sammenbygging av bygg innenfor området tillates

2.2.13 Særskilte tilleggsbestemmelser område S1_3

Innenfor området tillates oppføring av bygning(er) med følgende funksjoner:

Bolig, butikker, tjenesteyting, parkering

- Eksisterende bygg tillates revet
- Det kan oppføres bygning med gesimshøyde maks +12,5 moh
- Maksimal høyde på bygget skal være +15 moh. Det tillates tekniske installasjoner over denne høyde der disse samlet ikke dekker mer enn 10% av takareal. Tekniske installasjoner skal innebygges.
- Det skal være forretning eller kontor/tjenesteyting på de plan som ender ut på gatenivå.
- Det tillates etablering av kjeller til parkering ned til kote +2,50.
- Tekniske installasjoner som er nødvendige for byggets funksjon tillates ikke plassert under kote +3,0 hvis ikke det gjøres bygningstekniske avbøtende tiltak som hindrer vanngjennomtrekning pga forventet havnivåstigning.
- I byggesøknad må redegjøres for grunnforhold, flomfare, forurensning i grunnen og skredfare.
- Maksimal BYA = 50 % eller 400 m²

2.2.14 Særskilte tilleggsbestemmelser område S3_1

Innenfor området skal/kan det tilrettelegges for fiskemottak og bryggekanalen skal tilpasses funksjon som kaianlegg for fiskemottak.

23 Bebyggelse og anlegg – Tjenesteyting (T) (pbl§12-5 nr.1)

2.3.1 Bruk av bygninger

Områdene kan brukes til offentlig eller privat tjenesteyting, herunder forretninger som driver med salg av tjenester som hovedgesjeft, bevertning, kulturformidling, barnehager, undervisningsinstitusjoner, administrasjon, konsulentvirksomhet, foreninger og organisasjonsvirksomhet m.v.

2.3.2 Plankrav

Det skal utarbeides detaljregulering for område T1 og T2. Disse områdene skal utarbeides som en felles detaljregulering.

2.3.3 Arealbruk

For område T3 skal eksisterende bygg bevares. Ved uopprettelig skade som følge av f.eks brann, kan det oppføres nytt bygg med samme fotavtrykk, byggehøyder og takvinkler som eksisterende bygg.

2.3.4 Parkering

Parkering skal etableres i felles garasjeanlegg under terreng eller i innebygd anlegg.

Det skal avsettes areal til sykkelstativ(er) for 6 sykler per 100 m².

24 Bebyggelse og anlegg – Undervisning (U) (pbl§12-5 nr.1)

2.4.1 Arealbruk

I området tillates skolebygninger med tilhørende anlegg.

Skolebygget kan ha en mønehøyde på maks kote + 26,50 og plasseres innenfor byggegrense vist på plankartet.

Skolebygget skal bevares i tråd med historisk uttrykk og form og skal vedlikeholdes og utbedres i tråd med Lillesand Kommunes Formingsveileder for Lillesand sentrum. Bygget skal være utformet etter prinsipper om tilgjengelighet for alle.

2.4.2 Utnyttelsesgrad

Arealet innenfor byggegrensen kan utnyttes fullt ut.

2.4.3 Parkering/sykkelparkering

Det tillates ikke anlagt bilparkering innenfor områder som er regulert til undervisning. Her kan det gjøres unntak for parkeringsplasser for funksjonshemmede. Slike parkeringsplasser skal anlegges nær inngangen til skolebygget.

Det skal etableres sykkelparkeringsplasser tilsvarende minimum 50 % av elevmassen. Sykkelparkering skal ligge så tett inntil inngangene som mulig og etableres med tilfredsstillende låsemuligheter.

2.4.4 Uteoppholdsarealer

Krav til uteoppholdsareal løses innefor område UT9.

Uteområdene skal opparbeides med tanke på å gi elevene gode uteoppholdsarealer som kan brukes både i undervisningstiden, men også benyttes som kvartalslekeplass utenfor skolens undervisningstid.

25 Bebyggelse og anlegg – KIRKE (pbl§12-5 nr.1)

Lillesand kirke er en listeført kirke av nasjonal verdi. Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Lillesand kommunes formingsveileder skal følges. Videre gjelder Lov om kulturminner.

2.5.1 Plankrav

Før videre utbygging innenfor området KIRKE, PP2, PP3 eller G3 skal det utarbeides en felles detaljreguleringsplan for disse områdene. Innenfor området for detaljreguleringsplanen skal det avsettes plass til menighetshus med tilhørende anlegg.

26 Bebyggelse og anlegg – Forsamlingslokale (FL) (pbl §12-5 nr.1)

For område FL skal eksisterende bygg bevares. Ved uopprettelig skade som følge av f.eks brann, skal det oppføres nytt bygg med samme fotavtrykk, byggehøyder og takvinkler som eksisterende bygg.

27 Bebyggelse og anlegg – Hotell (HTL) (pbl §12-5 nr.1)

Området skal benyttes til hotellvirksomhet. Hotellbygningen skal bevares. For øvrig gjelder bestemmelser for sentrumsformål. Ved uopprettelig skade som følge av f.eks brann, skal det oppføres nytt bygg med samme fotavtrykk, byggehøyder og takvinkler som eksisterende bygg.

28 Bebyggelse og anlegg – Bevertning (pbl §12-5 nr.1)

For områder avsatt til uteservering kan det tillates møblering og overbygg som er i tråd med formålet, og som ikke er til ulempe eller hinder for allmennheten, eller virker som visuelle stengsler for siktlinjer i byen. Maks høyde for overbygg er 3 meter. Møblering og overbygg skal ha en enhetlig utforming. Prinsipper om tilgjengelighet for alle gjelder. For vurdering av siktlinjer og hvorvidt tiltak utgjør visuelle stengsler, skal temakart for smau, snarveier og allmenninger være retningsgivende.

For BVE1_1, BVE1_2, BVE1_3, BVE2 og BVE6 skal alle overbygninger være temporære og kunne tas ned/fjernes utenfor sesong.

For BVE3, BVE4 og BVE5 kan utplasseres lektere for uteservering. Hvis disse forankres mot havbunn må det foretas sedimentundersøkelser og disse skal oversendes fylkesmannens miljøvernavdeling.

I området kan det anlegges lektere med formål bevertning. Lektere skal bygges i forlengelse av byggets lengderetning. Eventuelle båtplasser eller fortøyning av båter til lekteren skal ikke hindre ferdsel i trafikkområdet sjø.

Lektere skal ikke plasseres slik at de er i konflikt med siktlinjer i byrom eller havn. Møblering og overbygg skal ha en enhetlig utforming. Prinsipper om tilgjengelighet for alle gjelder.

29 Kombinerte formål – Bolig/Tjenesteyting(B/T) (pbl §12-5 nr.1)

For delområde B/T1 og B/T2 kan området brukes til de formål som faller inn under bolig/tjenesteyting.

For delområde B/T1 kan bygg ha maksimalt BYA=1300 m². Mønehøyde skal ikke overstige kote + 26.00.

Materialbruk og utforming skal følge bestemmelser gitt under Sentrumsformål.

For delområde B/T2 gjelder samme bestemmelser som for sentrumsformål.

3. LEK og Uteoppholdsarealer (pbl 12-5 nr1)

3.1 LEK (pbl §12-5 nr.1)

Utformes i tråd med Lillesand kommunes normal for utomhusanlegg - sandlekeplasser. Park 1 og UT9 benyttes som kvartalslekeplasser. Alle lekeplasser må tilfredsstille kommunens normal for utomhusanlegg.

3.2 Uteoppholdsareal (UT) (pbl §12-5 nr.1)

UT1 – UT8 skal ikke bebygges, men bevares som åpne, grønne byrom.

UT9 skal sees i sammenheng med U1 og skal benyttes som uteareal/skolegård for elevene på skolen på dagtid. Arealet skal opparbeides med tanke på å gi elevene gode uteoppholdsarealer som kan brukes både i undervisningstiden. Utenfor skolens undervisningstid skal området også benyttes som kvartalslekeplass og må tilfredsstille kommunens normal for utomhusanlegg - kvartalslekeplass. Arealet skal utformes med universell utforming og tilgjengelighet.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5 nr.2)

4.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur ; Fellesbestemmelser (pbl 12-5 nr.2)

Kommunale gater, veger og øvrige samferdselsanlegg skal opparbeides i henhold til Lillesand kommunes veinormal og formingsveileder for Lillesand sentrum.

Gatene deles inn i Veg, gatetun og gågate i henhold til plankart.

For gatetun skal trafikantgruppene prioriteres som følger:

- 1) Gående
- 2) Syklende
- 3) Varelevering
- 4) Andre kjørende

Områder for gågate og gatetun, samt torg med tilstøtende fortau skal ha varmekabler i grunn for å lette vedlikehold og bedre fremkommelighet.

Eksisterende gatestruktur og kvartalsstruktur ligger fast og skal ikke overbygges eller brytes. Historiske gateløp skal vises spesielt oppmerksomhet i planleggingen av nye tiltak. Ved arrangementer og sesonger kan gater stenges for biltrafikk.

4.2 Frisiktlinjer

Innenfor frisiktlinjene skal det ikke plasseres bebyggelse eller andre visuelle stengsler.

4.3 Område SVV (pbl §12-5 nr.2)

Innenfor område SVV skal det være vei, fortau, bussholdeplass og øvrige samferdselsanlegg.

4.4 Fortau SF 1 – 25 (pbl §12-5 nr.2)

Innenfor områder avsatt til SF – fortau skal det være fortau. Det kan etableres ramper

og trapper i forbindelse med inngangsparti for publikumsrettet virksomhet. Disse må ikke være til hinder for allmenn ferdsel eller hindre lederlinjer for tilgjengelighet for alle.

4.5 Bussholdeplass SKH (pbl § 12-5 nr.2)

Innenfor området SKH skal det være bussholdeplass.

4.6 Sykkelfelt SS1 og SS2 (pbl § 12-5 nr.2)

Innenfor området SS1 og SS2 skal det være sykkelfelt.

4.7 TUN (pbl §12-5 nr.2)

I formålet TUN skal det være sambruksområde mellom myke og harde trafikanter med myke trafikanter som prioritet. Områdene skal detaljreguleres og skilting skal avklares med skiltmyndigheten.

Arealene innenfor formålet skal være universelt utformet.

TUN1 har ikke plankrav men krav om utomhusplan i rammesøknad.

TUN2 har plankrav. Detaljreguleringen skal inneholde en gatebruksplan som viser detaljer i utformingen. Det skal oppføres sykkelparkering under tak innenfor TUN2 med plass til minst **30** sykler samt motorsykkelparkering. Formålet med området er å styrke byrom.

TUN3 har plankrav og skal utarbeides felles med TORG1, TORG2, TORG3, SGG1 og LEK1. Det skal utarbeides en gatebruksplan som viser detaljer i utformingen.

TUN4 har plankrav og skal utarbeides felles med S7_1 og S7_2, PARK6 og TORG5

4.8 Parkering PP 1-5 (pbl §12-5 nr.2)

Innenfor områdene PP skal det være offentlige parkeringsplasser.

Minst 5% av parkeringsplassene innenfor hvert felt skal være HC-plasser.

4.8.1 Innenfor PP2 og PP3 er kan antall HC-plasser sees på under ett.

4.8.2 Innenfor PP5 kan garasje rives og parkeringsplasser etableres.

4.9 Parkeringsplasser gateløp(pbl §12-5 nr.2)

Oppmerkede parkeringsplasser kan etableres i tråd med plankart og 5 % av parkeringsplassene skal være HC-tilpasset.

4.10 Torg (pbl §12-5 nr.2)

Det kan bygges kopi av historisk bensinstasjon i området Torg 1 som en museumsgjenstand. Denne plasseres slik at den ikke er i konflikt med siktlinjer og allmenn ferdsel, og plasseres i avstand til vei i tråd med Lillesand kommunes veinormal. Det kan tillates temporære, flyttbare konstruksjoner for bodsalg og liknende der disse ikke er større en 20 m² og ikke er utplassert i byrommet mer en 1 uke per år. Det tillates ikke permanente konstruksjoner utover de nevnte tiltak. Torget skal være universelt utformet.

TORG1, TORG2, TORG3 og *TORG4* kan inneholde arealer for sesongmarkeds plass og uteservering. TORG1, TORG2 og TORG3 skal inngå i en detaljregulering med TUN3 og sees i sammenheng med dette. TORG1, TORG2 og TORG3 tillates ikke benyttet til parkering.

I TORG4 tillates ikke oppført bygninger, konstruksjoner eller lignende.

TORG3 har en historisk verdi som skal understøttes i detaljreguleringen.

Torgene skal være universelt utformet.

4.11 Gangvei SGV3 og SGV4 (pbl § 12-5 nr.2)

Feltene SGV3 og SGV4 skal benyttes som gangvei.

5. Grønnstruktur (pbl §12-5 nr.3)

5.1 Fellesbestemmelser Grønnstruktur (pbl 12-5 nr.3)

Grøntarealer brukes til turdrag og park, der allmennheten skal ha uhindret adgang.

Det skal tilrettelegges slik at områdene blir tilgjengelig for alle brukergrupper.

Parkområder og torg skal bevares og videreutvikles som sammenhengende attraktive og trygge rekreasjonsområder med god tilgjengelighet for alle. Områdene skal utvikles slik at de understøtter de identitetsskapende trekkene i bymønsteret.

Alle grøntområder skal utformes i tråd med Lillesand kommunes normal for utomhusanlegg.

5.2 Grønnstruktur (G) (pbl §12-5 nr.3)

Det tillates oppført mindre konstruksjoner som leegger, toaletter o.l. som har som mål å styrke bruken av offentlig friluftsliv. I områdene kan det gjøres enkel tilrettelegging for friluftsliv inklusive stier med tilgang til G/S vegnett og boligområder. Stier skal ikke være bredere enn 2,0 meter. Annen bebyggelse tillates ikke. Vegetasjon skal bevares. Rydding av kratt kan foretas ved behov. Det tillates etablering og vedlikehold av flomforebygging.

For møblering og beplantning i område G3 skal Formingsveileder for Lillesand kommune legges til grunn.

5.3 Gangveier i grøntområder (GT) pbl § 12-5 nr.3)

Det skal opparbeides stier som ikke skal være bredere enn 2,0 meter.

5.4 Park (pbl §12-5 nr.3)

I parkområder tillates ikke inngrep eller innretninger som ikke direkte har sammenheng med områdets pleie eller bruk. Parken kan benyttes i henhold til Lillesand kommunes Retningslinjer for salg, aktiviteter og utearrangementer i Lillesand sentrum. For møblering og beplantning i parkområder skal Formingsveileder for Lillesand kommune legges til grunn.

5.4.1 Særskilt for Park1

Området opparbeides og benyttes som park for allmenn benyttelse.

Området skal også benyttes som kvartalslekeplass og må tilfredsstillende kommunens normal for utomhusanlegg - kvartalslekeplass.

5.5 VFV – Friluftsområde vann

Det er ikke tillatt med tiltak som ikke fremmer friluftsmål.

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl §12-5 nr.6)

6.1 Sedimentundersøkelser

For alle inngrep i sjøbunn skal det gjøres sedimentundersøkelser og prøveresultatene skal oversendes fylkesmannen for uttalelse.

6.2 Trafikkområde i sjø (VFE) (pbl §12-5 nr.6)

Området kan brukes til skipsled, fritidsbåtbruk, friluftsområde og fiske. Allmennheten skal ha uhindret adgang.

6.3 Trafikkområde i sjø – (marina) (pbl §12-5 nr.6)

Området kan benyttes til flytende marina. Marinaens plassering, teknisk dokumentasjon, dimensjonering og utforming skal godkjennes av kommunen. Søknaden skal også redegjøre for rutiner for håndtering av akutte utslipp av olje eller drivstoff.

6.4 Småbåthavn (VS) (pbl §12-5 nr.6)

Innenfor området kan det anlegges båtplasser. Bryggeanleggets plassering, dimensjonering og utforming skal godkjennes av kommunen. Søknad skal redegjøre for håndtering av ulike typer avfall og mottak/oppsamlingssystem for farlig avfall. Søknaden skal også redegjøre for rutiner for håndtering av akutte utslipp av olje eller drivstoff.

6.5 KAI (pbl §12-5 nr.6)

Området skal benyttes som kommersiell kai som ivaretar lasting, lossing og annen adkomst til større kommersiell sjøbasert virksomhet.

6.6 VHS – Havneområde sjø (pbl §12-5 nr.6)

Området kan benyttes som anløpsområde for lastebåter og rute-/ charterbåter. I havneområde sjø skal arealene holdes åpne for ferdsel og adkomst til kai/havn skal ivaretas. Tiltak som vil hindre kommersiell ferdsel innenfor området tillates ikke.

6.7 Badeområde (GB) (pbl §12-5 nr.6)

Områdene kan benyttes av allmennheten til bading.
Området skal merkes med bøyer i yttergrensen av badeområdet.

7. Kultur (pbl §12-5 nr.1)

Innenfor formålet skal det drives aktiviteter som fremmer kulturlivet. For øvrig gjelder hensynssone bevaring.

8. Hensynssoner

8.1 Hensynssone bevaring av bygninger/bygningsmiljøer og andre kulturminner (H570) (pbl § 11-8 c)

Alle tiltak i hensynssone skal gjennomføres i henhold til Lillesand kommunes formingsveileder for Lillesand sentrum.

Hensynssonene må sees i sammenheng med temakart for Sandsbekken, temakart for smau og snarveier og temakart for grønnstruktur.

8.1.1 Utnyttelse og byggegrenser

Der ikke annen byggegrense eller utnyttelsesgrad er vist i plan, er både utnyttelsesgrad og byggegrense tilsvarende godkjent situasjon på vedtakstidspunkt for planen.

8.1.2 Antikvarisk myndighet

Ved søknad om dispensasjon fra bestemmelser knyttet til hensynssone bevaring, skal fylkeskommunen høres.

8.1.3 Bruk av bygning

Bruksendring tillates ikke hvis den omsøkte bruk vurderes å være uforenelig med verneinteressene for bygningen eller bygningsmiljøet.

8.1.4 Universell utforming/ tilgjengelighet for alle

Dersom det ikke er mulig å gjennomføre universell utforming/tilgjengelighet for alle i henhold til formålsbestemmelser uten å forringe kvaliteten på bygningen eller bygningsmiljøet kan kravet frafalles for bygg innefor hensynssonen.

8.1.5 Riving, restaurering og utskifting av bygningsdeler

Eksisterende bebyggelse tillates ikke revet. Hele miljøet innenfor hensynssonene skal bevares.

Hovedbygningen skal beholde sin ytre form, materialbruk og bygningsdetaljer. Interiør kan tilpasses ny bruk. Ved utvendig vedlikehold og eventuelle utskifting av bygningsdeler som vinduer, dører, listverk og liknende skal en ta vare på originale materialer, og for øvrig søke å tilbakeføre til tidligere dokumentert tilstand.

Ved restaurering og/eller reparasjon av eksteriøret skal eksisterende/opprinnelige materialer og elementer som vinduer, dører, lister, utsmykning m.m bevares ved at det opprinnelige eller karakteristiske uttrykket med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Bebyggelsen tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til dokumentert tidligere utseende.

8.1.6 Brann

Dersom bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssonen får uopprettelige skader pga brann, tillates det kun oppført bebyggelse med samme dimensjoner, høyder, antall boenheter/bruksenheter, med samme materialbruk og fasadeinndeling og detaljering som opprinnelig bebyggelse. Dersom man ønsker å

oppføre ny bebyggelse som visuelt er vesentlig annerledes enn opprinnelig bebyggelse må det søkes om dispensasjon for dette.

8.1.7 Estetikk

Hovedbygninger skal være hvite. Sjøhus, naust, mv. kan være røde, oker eller hvite. Dersom det kan dokumenteres at annen farge er brukt originalt eller historisk for den konkrete bygningen, kan annen tilsvarende fargebruk tillates. Dører og belistning kan gis annen farge dersom det kan dokumenteres at fargen historisk har blitt brukt i området.

8.1.8 Hage/park

Eksisterende hage, park eller annet utomhusanlegg som er avmerket med hensynssone på plankartet skal bevares. Dette inkluderer terreng/landskapsbearbeiding med markdekke, vegetasjon og andre elementer som trapper, murer, mindre bygg og øvrige utomhuselementer. Alle trær med stammeomkrets på over 40cm, målt en meter over bakken skal bevares, såfremt ikke sikkerhetshensyn tilsier noe annet. Verneverdige trær og annen vegetasjon som dør eller må fjernes pga. dokumentert dårlig tilstand skal erstattes. Innenfor hensynssonen må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendringer som kan forandre området karakter. Dette gjelder bebyggelse, anlegg og utvidelse av vei eller parkeringsplasser, oppsetting av gjerder, skilt, støyskjermer, endring av større vegetasjonselementer eller belegg, planering, utfylling og andre landskapsinngrep.

8.1.9 Gater, portrom, bakgårder og uteanlegg mv.

Eksisterende gatenett, inklusive smau, snarveier, portrom, bakgårder, plasser og fjellknatter skal bevares. Gjerder, porter, terrasser, trapper, rekkverk, forstøtningsmurer, brygger mv. skal bevares eller kan kreves tilbakeført til opprinnelig høyde, form og materiale, og kan ikke fjernes uten tillatelse fra kommunen. Oppføring av ny innhegning skal godkjennes av kommunen før arbeidet igangsettes. Det tillates ikke bebyggelse eller møblering av smau, snarveier, portrom og bakgårder som forringer det historiske utseende til plassen, eller hindrer allmenn ferdsel der dette er relevant.

8.1.10 Fredede interiører

Fredede interiører på gbr. 47/95 skal bevares i sin helhet uten tillegg eller endringer. Forandring av overflater eller annet arbeid ut over vanlig vedlikehold i disse interiørene er ikke tillatt. Etasjeskiller og rominndeling skal bevares.

8.1.11 Brannsikring

For brannsikring kan det tillates røropplegg på fasader. Disse kan bare monteres etter anvisning fra kommunen eller etter egen plan. I forbindelse med utbedringer på bygningene skal brannverntiltak utføres der det er mulig uten å forringe den antikvariske kvaliteten av bygningen.

8.1.12 Hensynssone bevaring i sammenheng med temakart for Sandsbekken og grøntstruktur

Der hensynssone bevaring faller sammen med temakart for Sandsbekken og grønnstruktur skal det ved tiltak som endrer grønnstruktur legges til grunn bestemmelser i Lillesand kommunes formingsveileder for Sentrum, kapittel Grøntanlegg og beplantning. Hager skal bevares, men kan vedlikeholdes og det kan gjøres endringer og møblering som er i tråd med hagens bruk og historiske karakter. Der det er mulig skal det legges til rette for at Sandsbekken kan tas opp i dagen. I trasé for Sandsbekken med buffersone 5m fra senter av antatt trasé tillates det ikke ny bebyggelse.

8.1.13 Hensynssone bevaring i sammenheng med temakart for smau og snarveier

Smau og snarveier skal holdes åpne for allmenheten og skal ikke ha stengsler eller møblering som hindrer allmenn ferdsel eller begrenser siktlinjer i bybildet. Det tillates ikke nedbygging av smau eller snarveier. Disse områdene skal ellers følge de bestemmelser som er gitt i Lillesand kommunes Formingsveileder for Sentrum, da spesielt med tanke på møblering, tekniske installasjoner, søppelhåndtering og uteservering. Smau og snarveier regnes som offentlige byrom. Det tillates ikke etablering av nye parkeringsplasser i smau, snarveier og allmenninger.

82 Hensynssone forurensset grunn (H390_FG) (pbl § 11-8 a)

I prosjekteringsfasen for alle tiltak i grunn innenfor hensynssone forurensset grunn, skal det tas prøver av forurensning i grunn. Prøvene skal legges frem for kommunen. Dersom prøveresultatene viser at forurensningen overskrider til enhver tid gjeldende grenseverdier, skal tiltaksplan utarbeides og godkjennes før rammetillatelse gis.

Det samme gjelder for øvrige tiltak innenfor hele planområdet der kommunen vurderer at det er grunnlag for å kreve prøvetakning.

For sulfid i grunn gjelder til enhver tid gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

83 Hensynssone flom (H320) (pbl § 11-8 a)

Innenfor hensynssone flom skal flomfare vurderes og nødvendige tiltak treffes for å redusere risiko for skade ved flom.

84 Hensynssone frisikt (pbl § 11-8 e)

Innenfor hensynssone frisikt skal det ikke plasseres bebyggelse eller andre visuelle stengsler. Vegetasjon holdes nede, og skal ikke være høyere enn 0,5m.

85 Gjennomføringssone felles planlegging (H810) (pbl § 11-8 e)

For områder med plankrav innenfor samme gjennomføringssone for felles planlegging skal det utarbeides felles reguleringsplan.

9. Rekkefølgebestemmelser

9.1 Erstatning for offentlige parkeringsplasser

Før igangsettingstillatelse av tiltak i sentrum som fjerner eksisterende parkeringsplass kan gis, må det dokumenteres erstatningsareal for avgitt parkeringsplass. Det må også kunne dokumenteres at nye parkeringsplasser er gjort tilgjengelig for offentlig bruk. Ny parkeringsplass kan maks ligge 200m fra erstattet parkeringsplass.

9.2 Erstatning for lekeareal

Før igangsetting av tiltak i sentrum som fjerner eksisterende lekeareal kan gis, må det dokumenteres erstatningsareal for avgitt lekeplass. Det må også kunne dokumenteres at ny lekeplass er gjort tilgjengelig for offentlig bruk. Ny lekeplass kan maks ligge 200m fra erstattet lekeplass.

9.3 Ersatning ved riving

Før rivingstillatelse kan gis, skal det foreligge igangsettingstillatelse til nytt bygg som erstatning for revet bygg. Gjelder ikke bygg som er markert revet i plankart.

9.4 Tilbakeføring ved Renovering av VA-anlegg

Ved arbeider med renovering av VA-anlegg i gater skal gaten opparbeides/tilbakeføres i henhold til Lillesand kommunes veinormal og i Lillesand kommunes Formingsveileder for Sentrum.

9.5 Marina

Før det gis brukstillatelse for Marina skal det sikres adkomst for bevegelseshemmede gjennom etablering av rampe/løfteanordning.

9.6 Utbyggingsavtaler

Før rammetillatelse kan gis for områder avsatt til utbyggingsformål, skal det være inngått utbyggingsavtale for aktuelt område. Det er krav om utbyggingsavtale for alle områder med plankrav og i tillegg S1_1, S1_2, S1_3 og B/P1.

9.7 Rekkefølgebestemmelser B/P1

- 9.7.1 Fortau SF5 skal være opparbeidet før brukstillatelse for boliger kan gis. LEK 4 eller LEK 5 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til bolig. Det gis ikke brukstillatelse for noen funksjoner før 98 parkeringsplasser er operative for offentlig bruk
- 9.7.2 Før rammetillatelse kan gis skal det tas prøver av forurensning i grunn. Prøvene skal legges frem for kommunen. Dersom prøveresultatene viser at forurensningen overskrider til enhver tid gjeldende grenseverdier, skal tiltaksplan utarbeides og godkjennes før rammetillatelse gis.

9.8 Rekkefølgebestemmelser S1_1:

- 9.8.1 TUN1 og PARK5 skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan for disse områder før brukstillatelse kan gis.
- 9.8.2 LEK1 og SGV1 i Områdeplan for sentrum skal være etablert før det gis brukstillatelse til bolig.

9.9 Rekkefølgebestemmelser S1_2:

- 9.9.1 TUN1 og PARK5 skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan for disse områder før brukstillatelse kan gis.
- 9.9.2 LEK1 og SGV1 i Områdeplan for sentrum skal være etablert før det gis brukstillatelse til bolig.

9.10 Rekkefølgebestemmelser S1_3:

- 9.10.1 LEK1, SGV1 og PARK 5 i Områdeplan for sentrum skal være etablert før det gis brukstillatelse til bolig.

9.11 Rekkefølgebestemmelser S12:

- Fortau SF5 skal være opparbeidet før brukstillatelse for boliger kan gis.



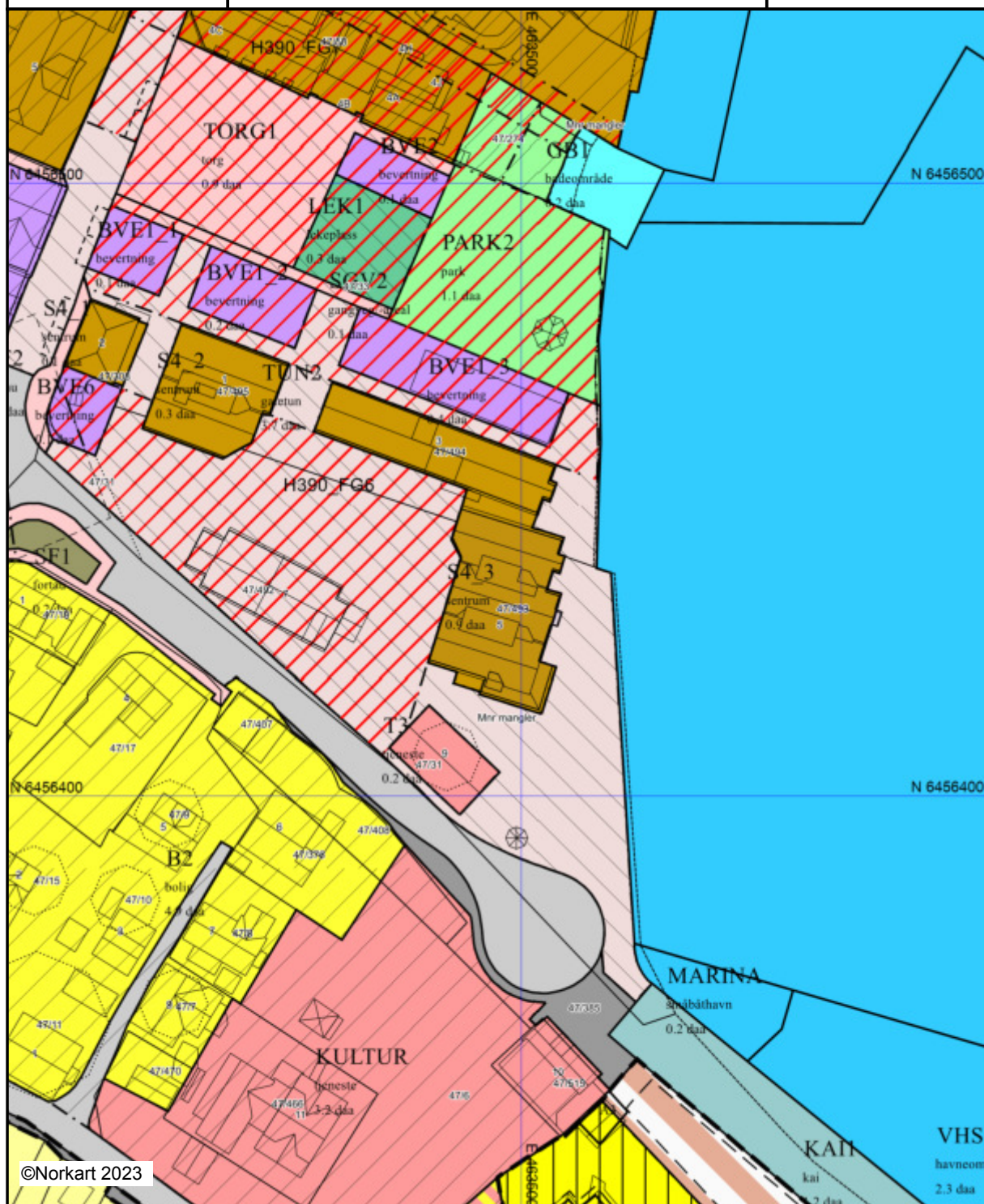
Lillesand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 47/493/0/4
Adresse: Havnegata 5
Dato: 13.01.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Trafikkområde i sjø og vassdrag
	Havneområde i sjø
	Friområder
	Turveg
	Anlegg for lek
	Friområde i sjø og vassdrag
	Småbåthavn
	Privat veg
	Privat småbåthavn (land)
	Privat småbåthavn (sjø)
	Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn
	Bolig/Forretning/Kontor
	Offentlig/Almennyttig
	Annet kombinert formål
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av landskap og vegetasjon
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Sikringsonegrense
	Angitthensyngrense
	Gjennomføringgrense
	Boligbebyggelse
	Sentrumsformål
	Tjenesteyting
	Forsamlingslokale
	Hotell
	Beverting
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Bolig/tjenesteyting
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert med
	Veg
	Fortau
	Torg
	Gatetun
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Kai
	Kollektivholdeplass
	Parkering
	Grønnstruktur
	Turveg
	Park
	Ferdse
	Havneområde i sjø
	Småbåthavn
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Badeområde
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Annen fare
	Sikringsone - Frisikt
	Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
	Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støyskjerm
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Påskrift bredde
	Påskrift kotehøyde
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Lillesand kommune

Adresse: Postboks 23, 4791 Lillesand

Telefon: 94798477

Utskriftsdato: 13.01.2023

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillesand kommune

Kommunenr.	4215	Gårdsnr.	47	Bruksnr.	493	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Havnegata 5, 4790 LILLESAND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2016002337
Navn	Kommuneplan for Lillesand kommune 2018 - 2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttreddelse	05.12.2018
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4215/2016002337/Dokumenter/bestemmelser%20til%20kommuneplanen.pdf
Delarealer	Delareal 465 m ² Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 465 m ² KPHensynsonenavn H350 KPFare Brann-/eksplosjonsfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014000725
Navn	Områdeplan for sentrum - Sentrumsplanen
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	16.11.2016
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4215/2014000725/Dokumenter/Bestemmelser%2C%20revidert%2011.03.20%2C%20vedtatt%2013.10.20.pdf
Delarealer	Delareal 3 m ² RPHensynsonenavn H810
	Delareal 3 m ² Formål Gatetun Feltnavn TUN2
	Delareal 462 m ² Formål Sentrumsformål Feltnavn S4_3

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (300 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	2019002229
Navn	Detaljregulering for helårs gågate i Lillesand sentrum
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	2021001340
Navn	Lillesands Sparebank
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering



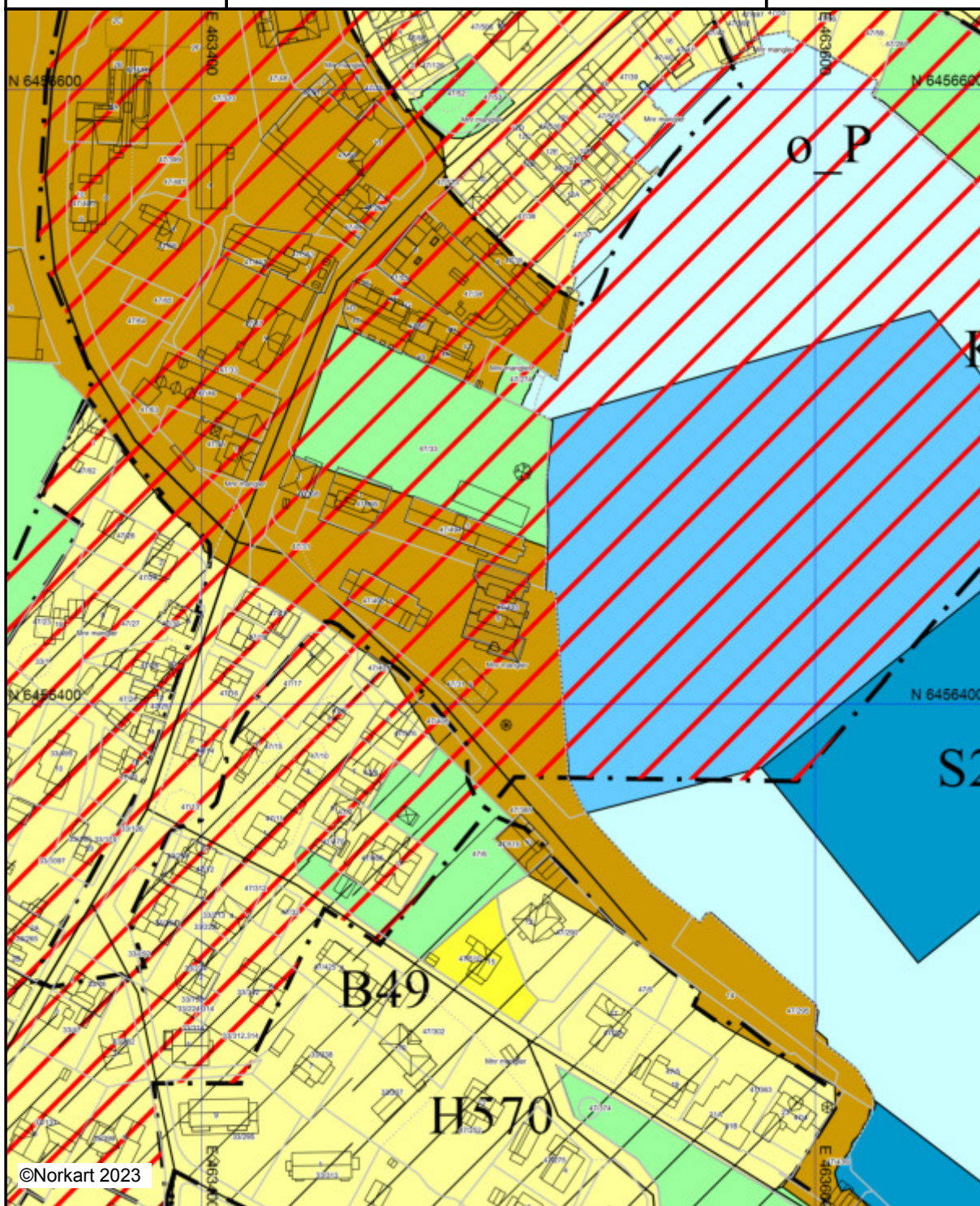
Lillesand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 47/493/0/4
Adresse: Havnegata 5
Dato: 13.01.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2023

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

Tegnforklaring

<i>Innspill</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
	Faresone - Annen fare
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Hensyn landbruk
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Sentrumsformål - nåværende
	Forretning - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur -
	Kollektivknutepunkt - nåværende
	Parkering - nåværende
	Grønnstruktur - nåværende
	Naturområde - nåværende
	Friområde - nåværende
	Friområde - fremtidig
	Park - nåværende
	Kombinerte grønnstrukturformål - nåværende
	Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reir
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
	Småbåthavn - nåværende
	Småbåthavn - fremtidig
	Naturområde vann - nåværende
	Friluftsområde - nåværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealmål
	Hovedveg - nåværende
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Turveg/turdrag - nåværende
	Farled - nåværende
	Småbåttled - nåværende
Abc	Påskrift områdenavn

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn	SEKSJON 4, IDEELL ANDEL 99/1067	Beregnet areal	0
Etablert dato	15.07.1991	Arealmerknader	
Oppdatert dato	25.06.2019	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	99/1067		

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

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	47/493, 47/493/0/1, 47/493/0/2, 47/493/0/3, 47/493/0/4,
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	47/493/0/5, 47/493/0/6, 47/493/0/7, 47/493/0/8, 47/493/0/9, 47/493/0/10
Seksjonering	15.07.1991			47/493, 47/493/0/4
Seksjonering				

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
PIEDER RO HOLDING AS S976702816	Fester (F) 1/1	Mjåvannsvegen 74 4628 KRISTIANSAND S	
LILLESAND KOMMUNE S964965404	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 23 4791 LILLESAND	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Havnegata 5	H0202	47/493/0/4	102	3	1	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Havnegata 5

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4790 LILLESAND	Kirkesogn	05060101 Lillesand
Grunnkrets	212 Lillesand 2	Tettsted	3571 Lillesand
Valgkrets	1 Lillesand Sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13151458		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	14.10.1991

1: Bygning 13151458: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 14.10.1991

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	1023
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1023
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	6

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	07.11.1990	07.11.1990
Igangsettingstillatelse	01.12.1990	01.12.1990
Tatt i bruk	14.10.1991	22.06.1999
Data fra bygningsendring overført	15.09.2021	15.09.2021
Endre bygningsdata	15.09.2021	15.09.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Havnegata 5	H0202	47/493/0/4	102	3	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	3	303	0	303	0	0	0
H02	3	330	0	330	0	0	0
H01	0	390	0	390	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 47/493

Bruksnavn	STRANDGÅRDEN	Beregnet areal	465
Etablert dato	07.01.1991	Historisk oppgitt areal	466
Oppdatert dato	10.11.2008	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	()	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6456430.52	463496.74	0	Ja	465	

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 47, Bruksnr 493, Seksjonsnr 4	Kommune:	4215 Lillesand
Adresse:		Grunnkrets:	212 Lillesand 2
Veiadresse:	Havnegata 5, gatenr 1825	Valgkrets:	1 Lillesand Sentrum
(fra bruksenhet)	4790 Lillesand	Kirkesogn:	5060101 Lillesand
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	3571 Lillesand

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:	Seksjon 4, IDEELL Andel 99/1067	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	15.07.1991	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Næring
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	99/1 067
Arealkilde:				Areal felles tomt:	465,0 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4215/47/493	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4215/47/493/0/1	0,0
			Mottaker	4215/47/493/0/2	0,0
			Mottaker	4215/47/493/0/3	0,0
			Mottaker	4215/47/493/0/4	0,0
			Mottaker	4215/47/493/0/5	0,0
			Mottaker	4215/47/493/0/6	0,0
			Mottaker	4215/47/493/0/7	0,0
			Mottaker	4215/47/493/0/8	0,0
			Mottaker	4215/47/493/0/9	0,0
			Mottaker	4215/47/493/0/10	0,0
Seksjonering	Forretning:	15.07.1991	Avgiver	4215/47/493	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4215/47/493/0/4	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Havnegata 5	H0202	Bolig	102,0	Kjøkken	3	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	07.11.1990
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 023,0	Igangset.till.:	01.12.1990
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	1 023,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	14.10.1991
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	6
Bygningsnr:	13151458			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			390,0		390,0				
H02	3		330,0		330,0				
H03	3		303,0		303,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 - 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

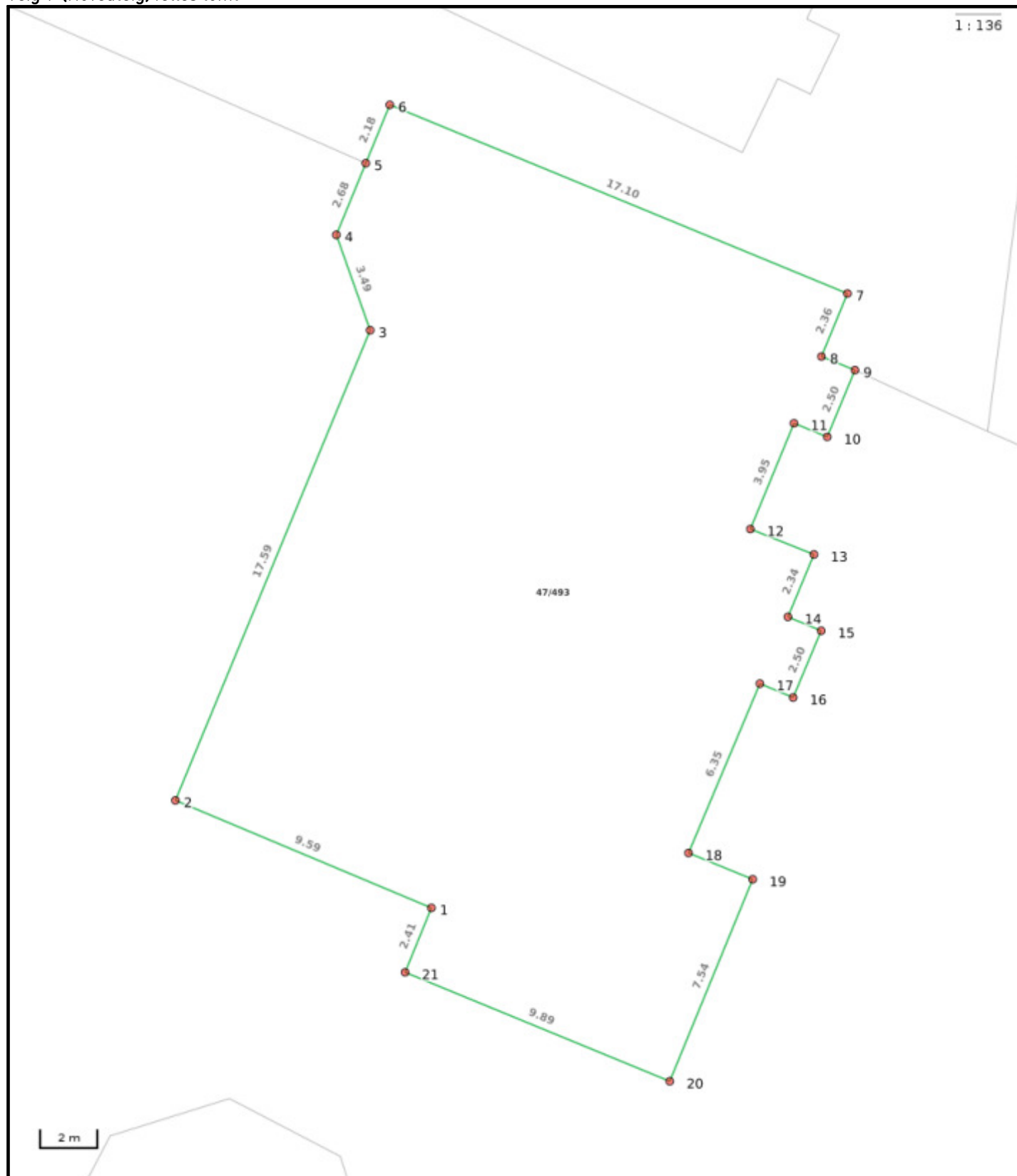
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
-- Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for targetforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer

— Vannkant
— Veikant

..... Fiktiv / Teigdeler
..... Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 465,00m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 456 419,32	463 494,11	9,59m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
2	6 456 422,23	463 484,97	17,59m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
3	6 456 439,01	463 490,23	3,49m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
4	6 456 442,18	463 488,77	2,68m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
5	6 456 444,74	463 489,56	2,18m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 456 446,82	463 490,21	17,10m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
7	6 456 441,74	463 506,54	2,36m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
8	6 456 439,49	463 505,84	1,25m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
9	6 456 439,12	463 507,03	2,50m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
10	6 456 436,74	463 506,28	1,24m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
11	6 456 437,11	463 505,10	3,95m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
12	6 456 433,34	463 503,92	2,37m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
13	6 456 432,66	463 506,19	2,34m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
14	6 456 430,43	463 505,48	1,25m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
15	6 456 430,05	463 506,67	2,50m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
16	6 456 427,67	463 505,91	1,25m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
17	6 456 428,05	463 504,72	6,35m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
18	6 456 422,00	463 502,79	2,40m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
19	6 456 421,29	463 505,08	7,54m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
20	6 456 414,09	463 502,85	9,89m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
21	6 456 417,02	463 493,40	2,41m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj

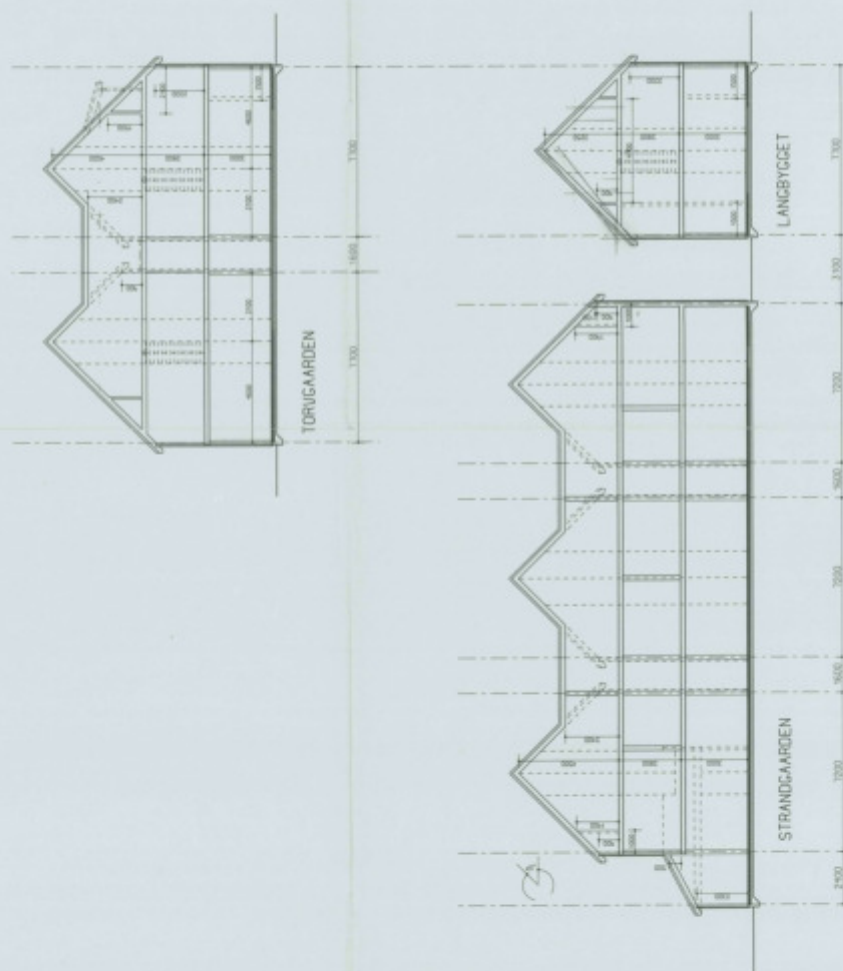
^[1] Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



Godkjent
av Litteraturlinjen i
J. H. v. 19. 19. 19. 19.

100

[illegible]

[illegible]A/S SANDEN TORV
LILLESAAND
FIEGLOBE

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

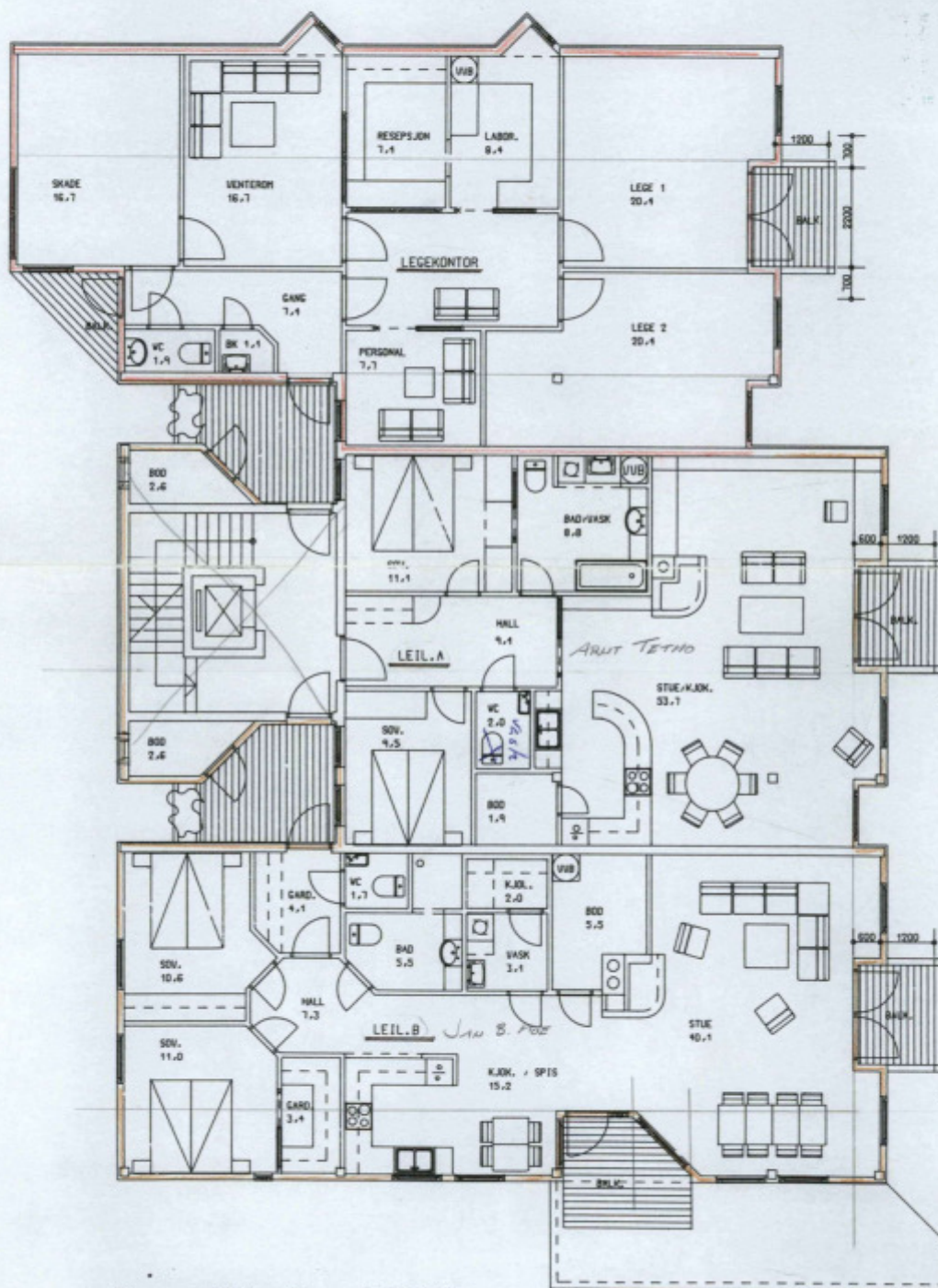
BYGGEMELDING
Nr. 2, 7.9.1990

Godkjent
av Litteraturlagene
den 28. okt. 1990

SNIFT
Goddijnt
an L&L Brand Hygieneartikel
P.O. Box nr. 10000

11/100/200 01.09.89

7606

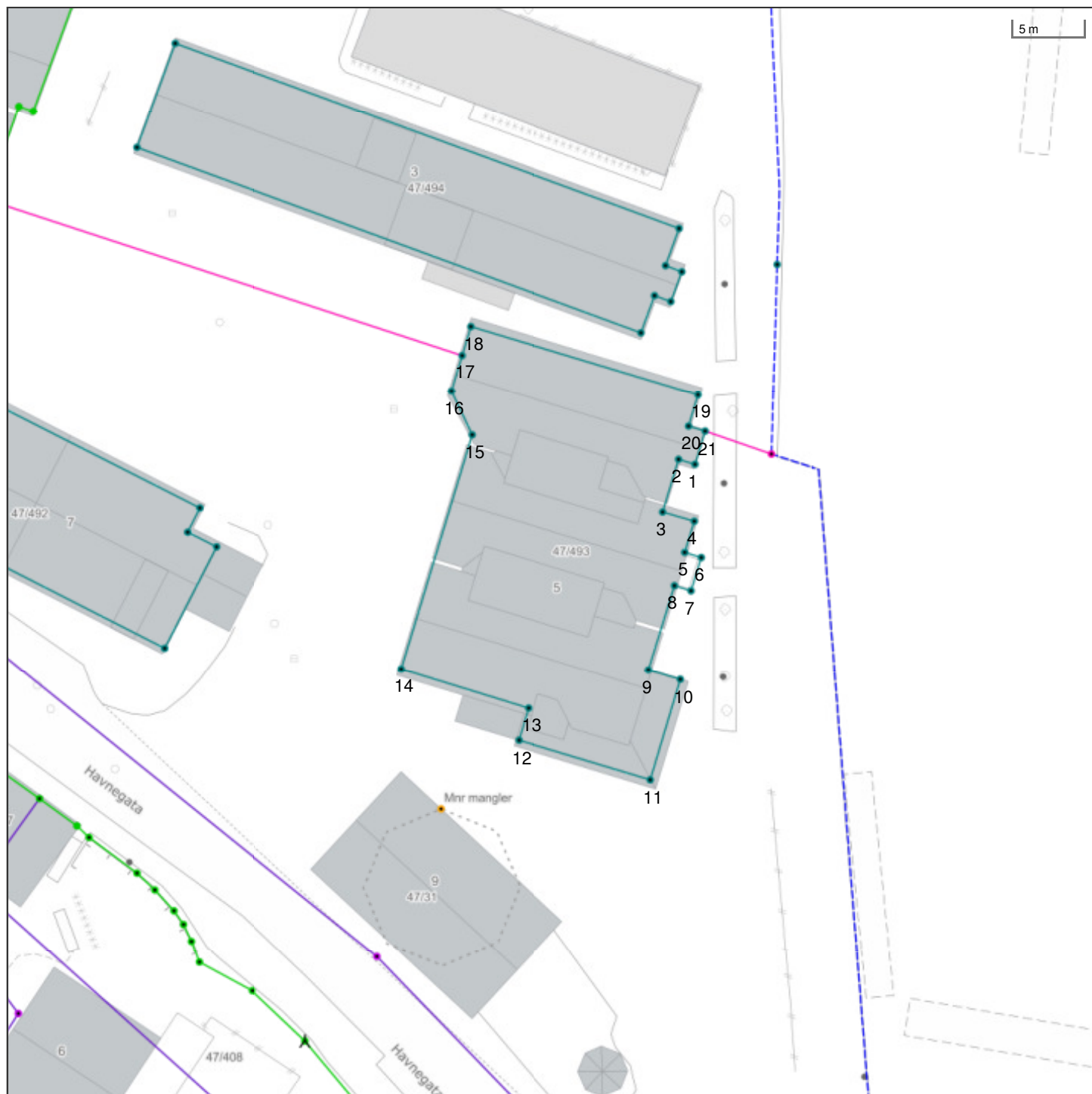


Byggemelding 2, 7.9.1990
 SANDEN TORV "STRANDGAARDEN"
 2.ETASJE M 1:100 27.08.90

Godkjent
 av Lillesand bygningsråd
 J.fr. sak nr. 428/90

KNUTSEN
 LØYDAHL
 DOLVA &
 SVENSSON
 ARKITEKTER MAAL
 BOSTEDEN 6
 4600 NUSTADAND
 TEL: 042 27506 24484

Eiendomskart for eiendom 4215 - 47/493//4



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

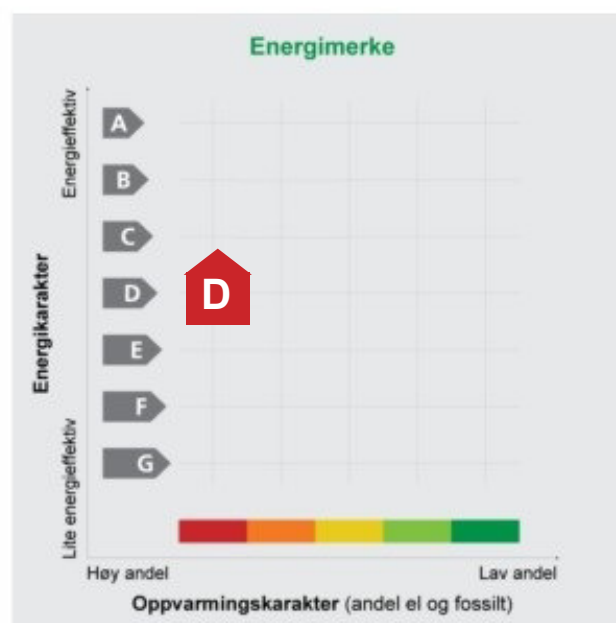
----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		465,00 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6456430,52	Øst	463496,74
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6456436,74	463506,28	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	2,50			
2	6456437,11	463505,1	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	1,24			
3	6456433,34	463503,92	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	3,95			
4	6456432,66	463506,19	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	2,37			
5	6456430,43	463505,48	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	2,34			
6	6456430,05	463506,67	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	1,25			
7	6456427,67	463505,91	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	2,50			
8	6456428,05	463504,72	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	1,25			
9	6456422	463502,79	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	6,35			
10	6456421,29	463505,08	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	2,40			
11	6456414,09	463502,85	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	7,54			
12	6456417,02	463493,4	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	9,89			
13	6456419,32	463494,11	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	2,41			
14	6456422,23	463484,97	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	9,59			
15	6456439,01	463490,23	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	17,59			
16	6456442,18	463488,77	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	3,49			
17	6456444,74	463489,56	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,68			
18	6456446,82	463490,21	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	2,18			
19	6456441,74	463506,54	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	17,10			
20	6456439,49	463505,84	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	2,36			
21	6456439,12	463507,03	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	1,25			

ENERGIATTEST

Adresse	Havnegata 5
Postnr	4790
Sted	LILLESAND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	47
Bnr.	493
Seksjonsnr.	4
Festenr.	0
Bygn. nr.	13151458
Bolignr.	H0202
Merkenr.	982ced56-1db5-4efb-ab4e-45a689fcbfb3
Dato.	28.02.2023



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Bruk varmtvann fornuftig

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1991

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 105

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon: Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Havnegata 5
Postnr/Sted: 4790 LILLESAND
Bolignr: H0202
Dato: 28.02.2023 9:54:28
Energimerkenr: 982ced56-1db5-4efb-ab4e-45a689fcbfb3

Gårdsnr: 47
Bruksnr: 493
Seksjonsnr: 4
Festenr: 0
Bygningsnr: 13151458

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

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: Integrent mikro
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning,** badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiennor** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert vegglander/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

Lillesand / 13.01.23

Sted/dato

Sted/

Selgers signatur

Selgers signatur

Selgers signatur



ØRJAN AAS NIELSEN | Avd. leder / Eiendomsmegler | 99 15 90 73 | orjan@sormegleren.no
Sørmeqleren AS avd. Lillesand | Storgata 2D | 37 26 84 00 | <https://sormegleren.no/avdeling/lillesand/>