PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

HELDALSLIA 2

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Informasjon fra kommune

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Heldalslia 2 , 4790 LILLESAND

LILLESAND kommune

gnr. 43, bnr. 127, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 83 m²



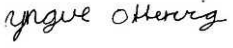
Befaringsdato: 13.02.2026 **Rapportdato:** 04.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21147-1605 **Referansenummer:** IU1602

Foretak: YoNo AS **Takstingeniør:** Yngve Ottervig **Vår ref:** Yngve Ottervig

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

YoNo AS

Rapportansvarlig



Yngve Ottervig
Uavhengig Takstingeniør
ottervig@outlook.com
959 07 537

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• 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).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp i stål.
Fallforhold i renner er ikke vurdert.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og 2 stykk malt balkongdør i tre.
Balkong ut fra soverom, utført i behandlet tre.
Terrasse ut fra stue utført i behandlet tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Fukt søk utført med radiobølger i badet, uten vesentlig utslag.

Bad Loft
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Fuktmåling utført med radiobølger

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg, tilknyttet el-skap.
Tavleskapet er utført med automatsikringer.
Tilgjengelige kursfortegnelse og anleggsdokumentasjon foreligger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 2012.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Grunnundersøkelser ut over observasjoner på stedet er ikke foretatt. Fundamenteringen fremstår som stabil.
Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

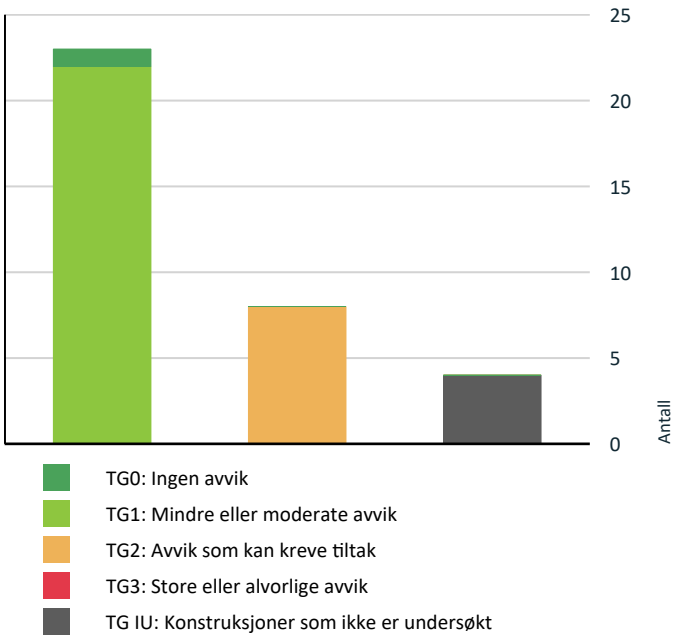
Enebolig

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

Kontrollert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2012

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Normalt vedlikehold.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål.
Fallforhold i renner er ikke vurdert.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har takstoler i tre.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og 2 stykk malt balkongdør i tre.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra soverom, utført i behandlet tre.
Terrasse ut fra stue utført i behandlet tre.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døra til badet har svellet i bunn på døra og mindre skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0mm.

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

Membran har ingen oppkant ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Membran i sluket er kappet for kort, ingen membran oppkant ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes om lokal utbedring er mulig.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Fukt søk utført med radiobølger i badet, uten vesentlig utslag.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

LOFT > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membran har ingen oppkant ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak må utføres for å lukke avviket.



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Fuktmåling utført med radiobølger

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg, tilknyttet el-skap.
Tavleskapet er utført med automatsikringer.
Tilgjengelige kursfortegnelse og anleggsdokumentasjon foreligger.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2012

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Kontrollert.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

12. 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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Dreneringen er fra 2012.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG IU Terrengforhold

Grunnundersøkelser ut over observasjoner på stedet er ikke foretatt. Fundamenteringen fremstår som stabil.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

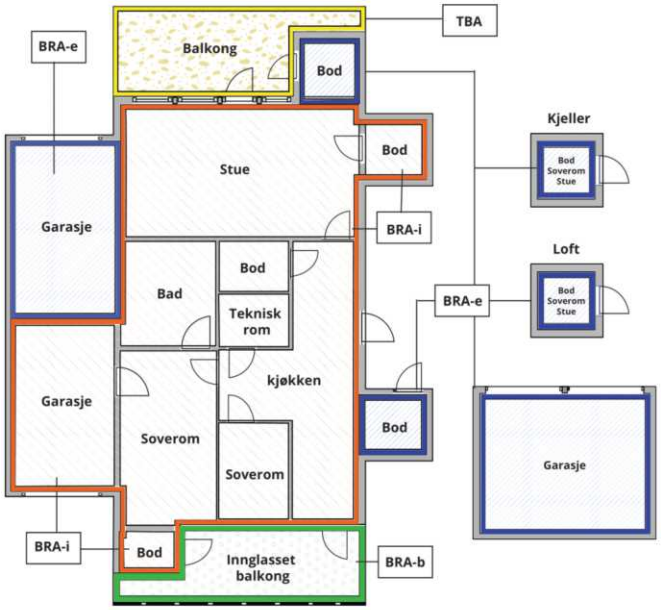
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	44	23		67	23		67
Loft	39			39	26	4	43
SUM	**83**	**23**			**49**	**4**	**110**
SUM BRA	**106**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, bod, stue/kjøkken	Bod 2, garasje	
Loft	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Kontrollert.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nye garasje er bygget, bygget om vegg på badet, fjernet vindu og lagt våtromsplater samt byttet innredning. Generelt oppussing.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	80	26

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Yngve Ottervig	Takstingeniør
	Algimantas Aleksa	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	43	127		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Heldalslia 2

Hjemmelshaver
Aleksa Algimantas, Alekse Paulina

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	15.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Del med takstmann	15.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Befaring utført i undersøkelsesnivå 1.
Omfanget er/kan være mer en hva som fremkommer på bilder. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Arendal

Oppdragsnr.
307260016

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Paulina Alekse	Algimantas Aleksa

Gateadresse
Heldalslia 2

Poststed	Postnr
LILLESAND	4790

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 4318624

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 307260016

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Dokumentasjon for elektronisk utlegg for garasjen og installasjon av elbillader, utført av Anders Dalholt
Varmepumpe ble installert av fagperson fra VarmepumpeTekniker AS

Arbeid utført av: Agder el installasjon AS og VarmepumpeTekniker AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll ble utført av samme fagperson Andreas Dalholt

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Installert av samme fagperson Andreas Dalholt

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Garasjen er oppført av eier med solid og lang erfaring innen bygg- og anleggsarbeid i Norge. Eier har totalt 13 års erfaring, hvorav 6 år som forskalingssnekker med betongarbeid, samt 7 år som montør og snekker. Alt arbeid på garasjen, inkludert grunnarbeid, betong og konstruksjon, er utført med egeninnsats og faglig kompetanse. Det er ikke kjent feil eller mangler.

Document reference: 307260016

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 307260016

Tilleggskommentar

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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 307260016

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Algimantas Aleksa	0c39adf49659b1a3d76ff4 b6605ac20805ec7734	10.02.2026 11:56:17 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Paulina Alekse	28fd815e3b9ab1948dd2c b0994f9c373939badea	10.02.2026 11:29:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 307260016

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Heldalslia 2

Nabolaget Tingsaker/Heldal - vurdert av 64 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Tingsaker skole (1-7 kl.) 267 elever, 20 klasser	21 min 1.9 km
Brentemoen skole (1-7 kl.) 143 elever, 14 klasser	7 min 3.2 km
Lillesand ungdomsskole (8-10 kl.) 415 elever, 30 klasser	7 min 3.6 km
Møglestu videregående skole 405 elever, 21 klasser	7 min 3.5 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	15 min 16.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Heldal Linje 130	5 min 0.4 km
Kristiansand Kjevik	27 min

BARNEHAGER

Kaldvell naturbarnehage (0-5 år) 61 barn	15 min 1.3 km
Avigo barnehage (0-5 år) 47 barn	18 min 1.6 km
Bergstø barnehage (1-5 år) 31 barn	6 min 2.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Lillesand	16 min
Kiwi Tingsaker	17 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Lillesand Senter	17 min
Apotek 1 Lillesand	8 min
Lillesand Vinmonopol	7 min

SPORT

Dyvig balløkke	15 min
Tingsaker skole	20 min
Just Padel Lillesand	15 min
Fitnesspoint Lillesand	17 min

«Hyggelige og greie naboer pluss nærhet til sjøen»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Trafikk
Lite trafikk 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 85/100

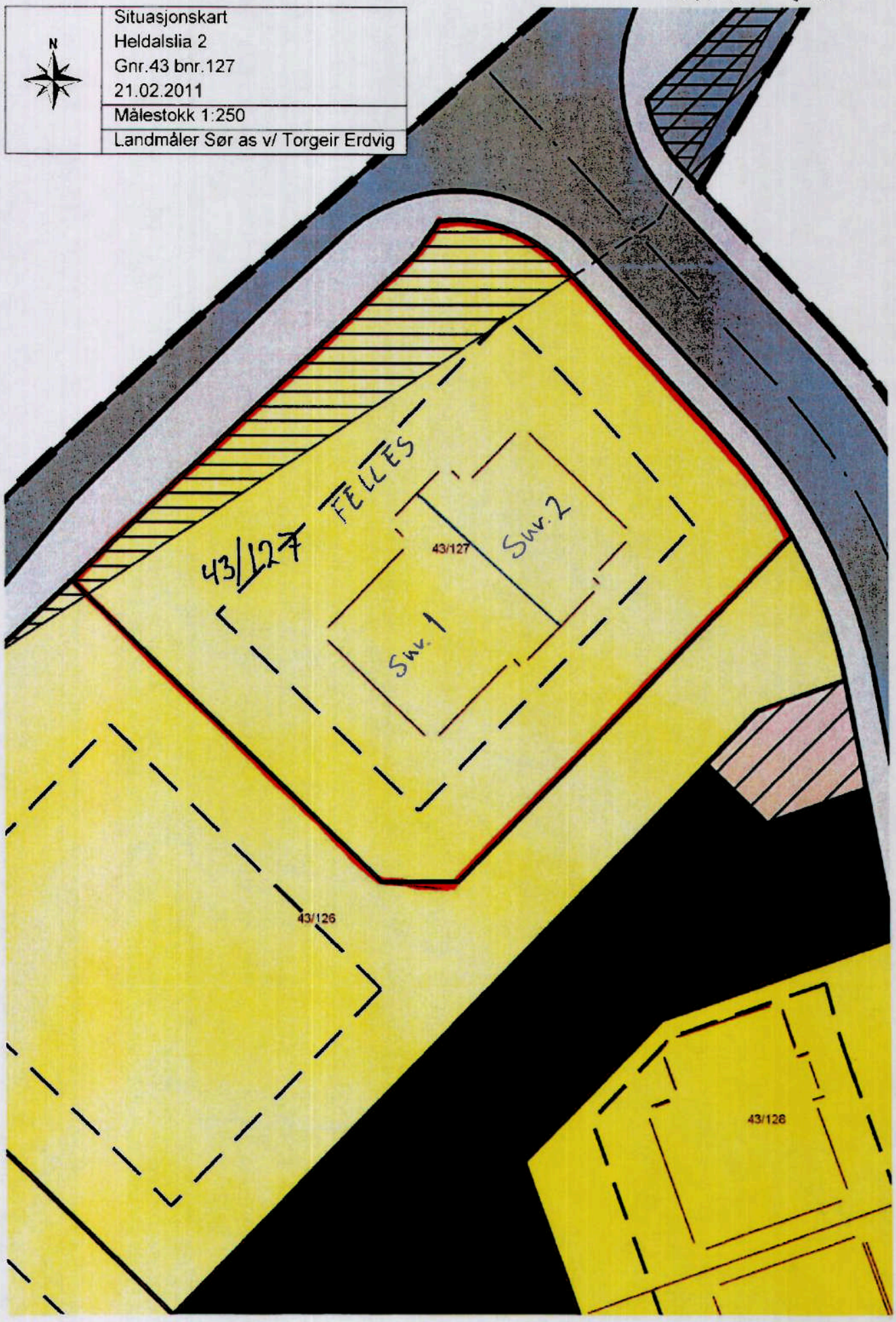
PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

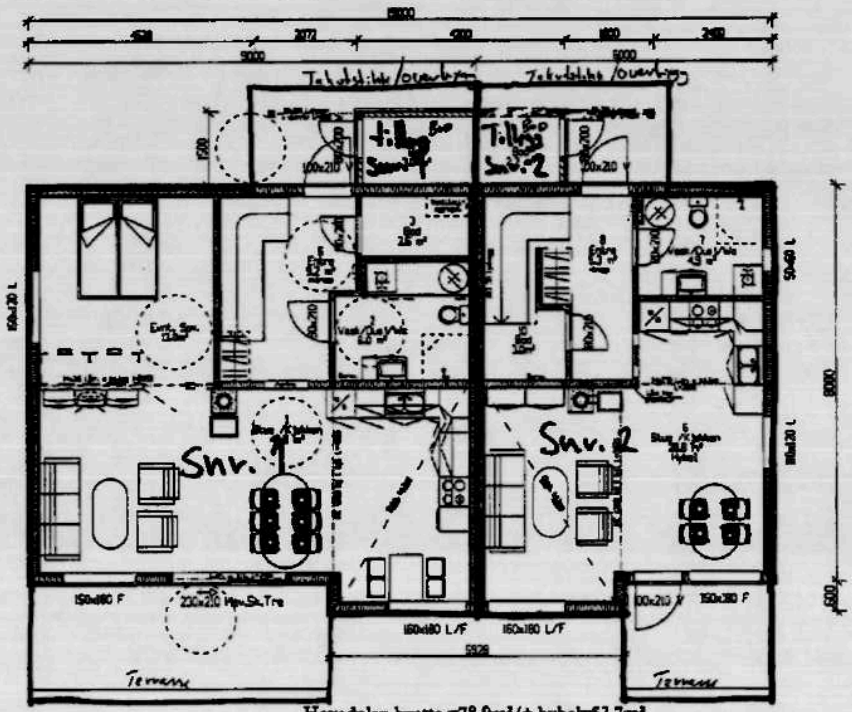


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

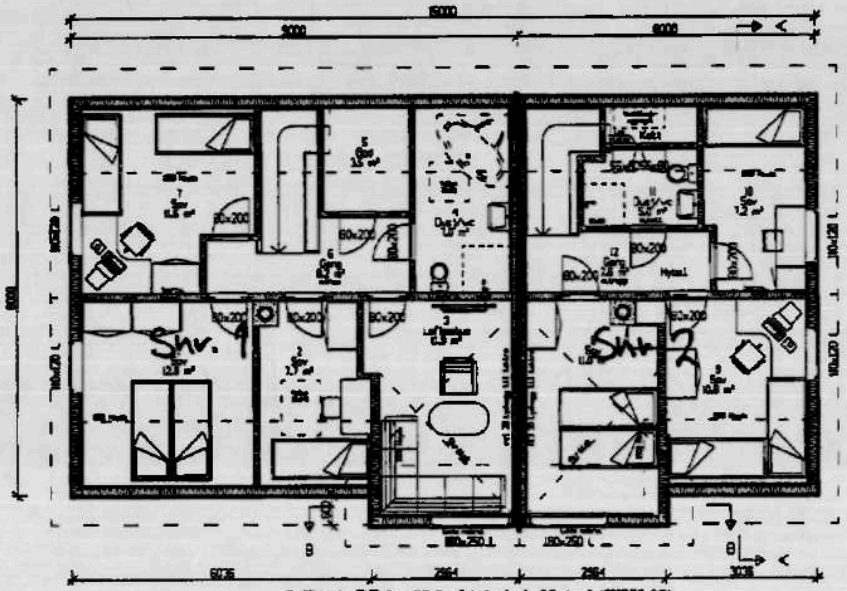
Situasjonskart
Heldalslia 2
Gnr.43 bnr.127
21.02.2011
Målestokk 1:250
Landmåler Sør as v/ Torgeir Erdvig



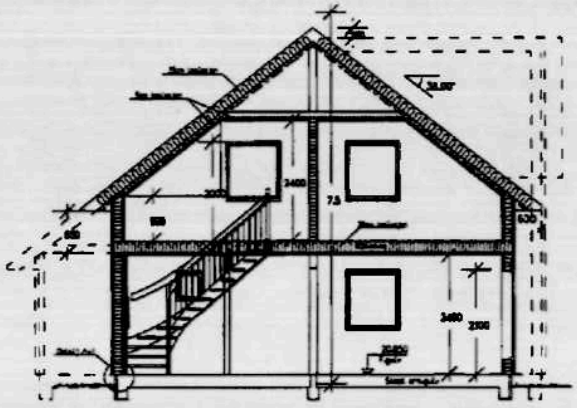
Side 2/2



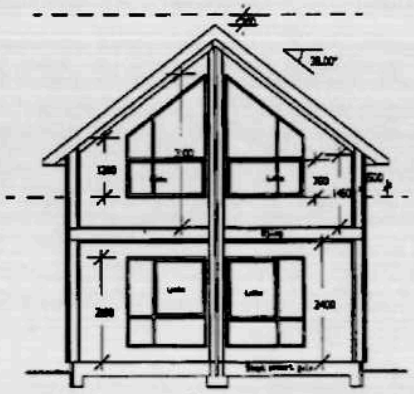
Hovedplan brutto =78.9m²/+ hybel=53.7m²
BRA =70m²/+hybel=43.8m² (m.utv.boder)
BYA-samler=137,8m² (TEK-07)
127 / 82



2. Etasje BRA =57,1m²/+hybel=38,4m² (TEK 07)



Snitt a-a



Snitt b-b

Tiltakshaver: Prosjekt-Heidalslia-Konsmo Fabr. as
Enebolig med hybel
Byggested: Delfelt FS4- tomt nr. 2
Gnr 43 Bnr 127
Byggekommune: LILLESAND

Planer og snitt

Dato 04.02.2010	Arkiv	Signatur
	H1005	nå
KONTROLL:	Mål	Tegnr
Skissert	100	501
Arkiv		
Tekna		

Konsmo hus Konsmo as
www.konsmohus.no
Konsmo Fabrikker a.s
4580 Konsmo
Tlf: 38381300 Telefax 38381360

Maltfigurer A3 → A4 (70%)

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601078118
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965404	LILLESAND KOMMUNE	Postboks 23, 4791 LILLESAND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
950167866	KONSMO FABRIKKER AS		4525 KONSMO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0926	43	127

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0926	43	127	0	1	127 / 209	Boligseksjon	Ja	Nei
0926	43	127	0	2	82 / 209	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn: 305948 Tinglyst 18.04.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi
LILLESAND KOMMUNE

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2011/305948/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-13 14:12

Side 1 av 7

Begjæring om

☒ oppdeling i eierseksjoner
☐ reseksjonering

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0296	Lillesand Kommune	43	127		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
950 167866	Konsmo Fabrikker as	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	127	B	13				25				37				49			
2	B	82	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere:	209	= nevner:	209

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift
21.02.11	Konsmo fabrikker as

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Konsmo 21.02.2011	FRANK HESTÅS PÅL BACKSTRØM	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
43	127			Lillesand

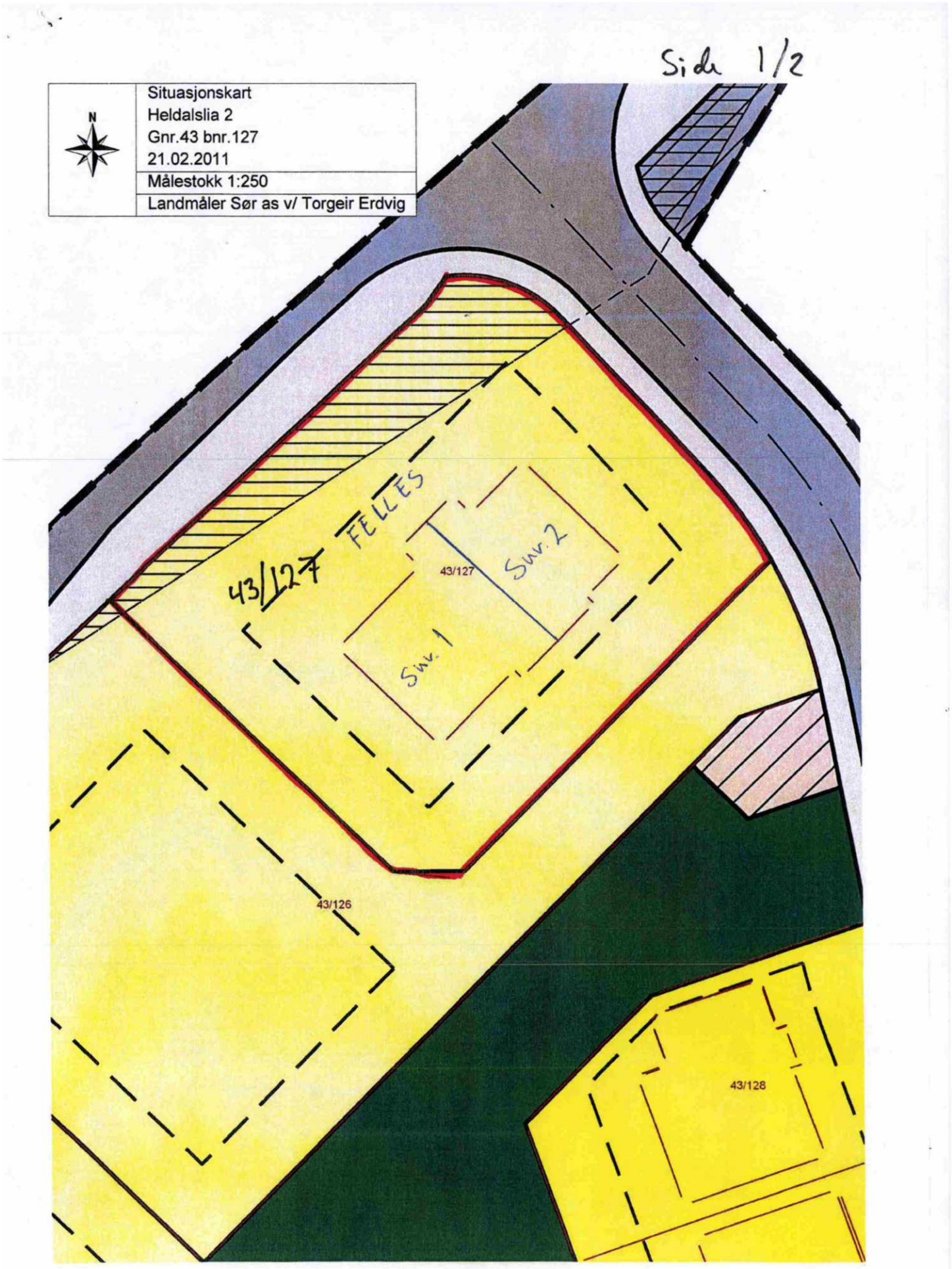
Dato	Stempel og underskrift
15/4-2011	Unn-Rita Lidstad LILLESAND KOMMUNE Oppmålingsavdelingen

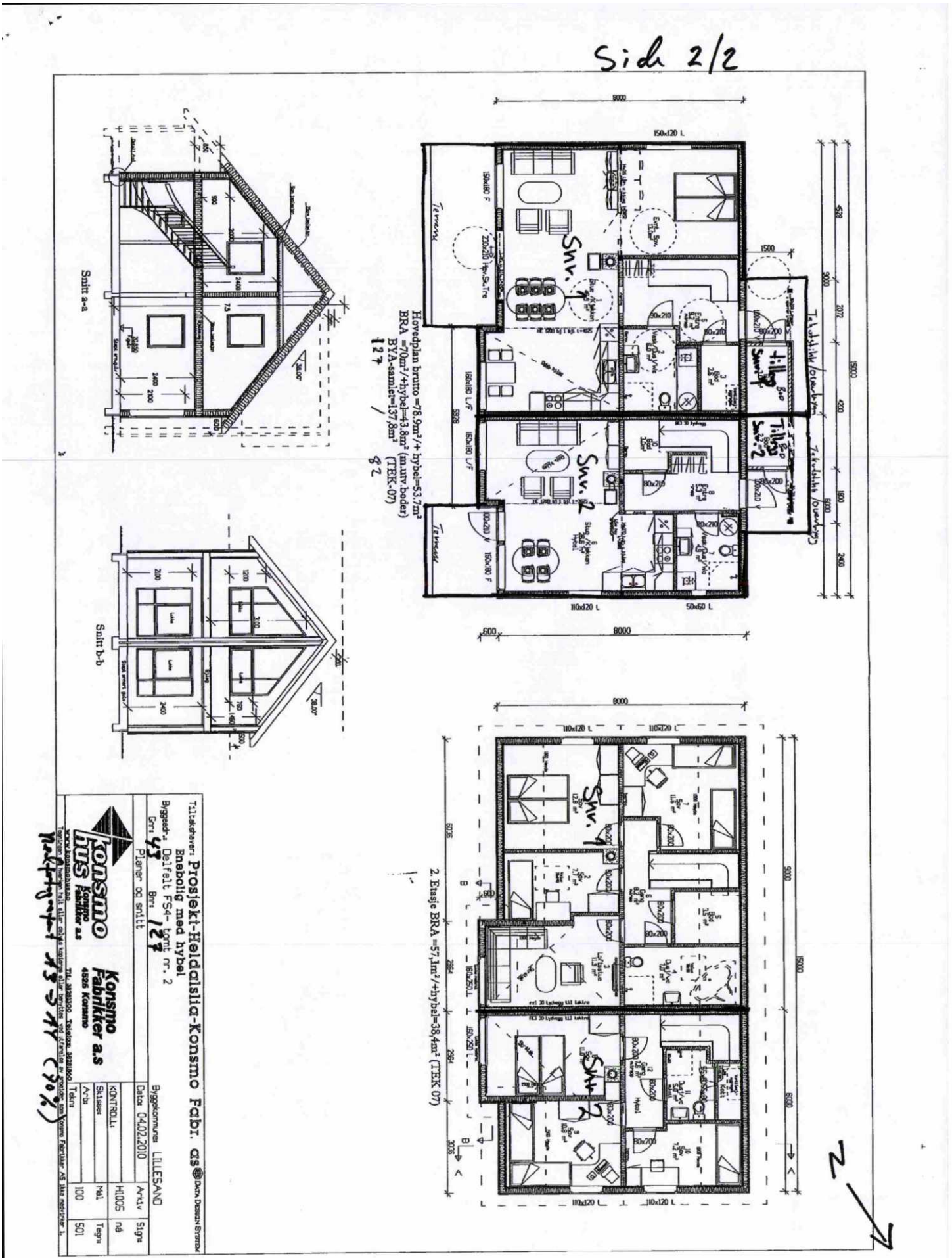
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
21.02.11	Konsmo fabrikker as * Pål Bakke


Side 1/2
N
Situasjonskart
Heldalslia 2
Gnr.43 bnr.127
21.02.2011
Målestokk 1:250
Landmåler Sør as v/ Torgeir Erdvig
43/127 FELLES
43/127
Siv. 2
Siv. 1
43/126
43/128


Sida 2/2
Hovedplan brutto =78,9m²/+ hybel=53,7m²
BRA =70m²/+hybel=43,8m² (m.utv.boder)
BYA-samlet=137,8m²
(TEK-07)
127
82
Snitt a-a
Snitt b-b
2. Etasje BRA =57,1m²/+hybel=38,4m² (TEK 07)
Tiltakshaver: Prosjekt-Heldalslia-Konsmo Fabr. as
Enebolig med hybel
Byggested: Delfelt FS4- tomt nr. 2
Gnr. 43 Bnr. 127
Planer og snitt
Byggekommune: LILLESAND
Dato 04.02.2010
Konsmo Fabrikker a.s
4525 Konsmo
KONTROLL
Skisse
Arbu
Tekn
Arkiv H1005
Sign nå
Mål
Tegn nr 501
100
Konsmo Fabrikker as
Konsmo Hus
Maksimum mønehøyde 8,5 m (70%)

Utskriftsdato: 10.02.2026

Lillesand kommune

Bygningstegninger

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

Kommunenr.	4215	**Gårdsnr.**	43	**Bruksnr.**	127	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse:	Heldalslia 2, 4790 LILLESAND								

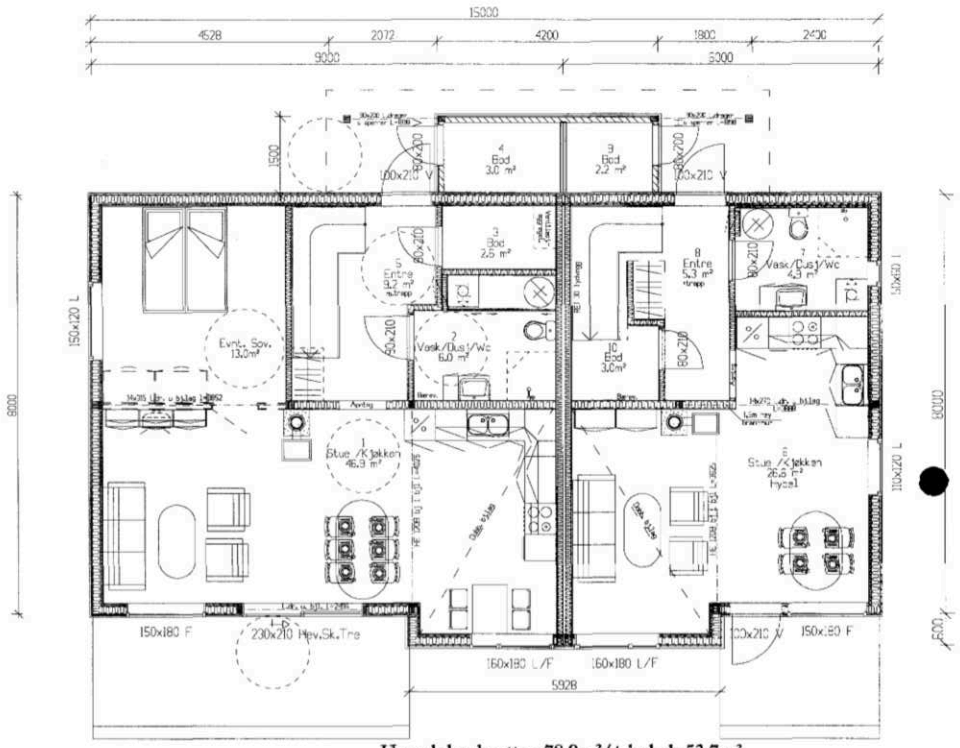
Andre opplysninger

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

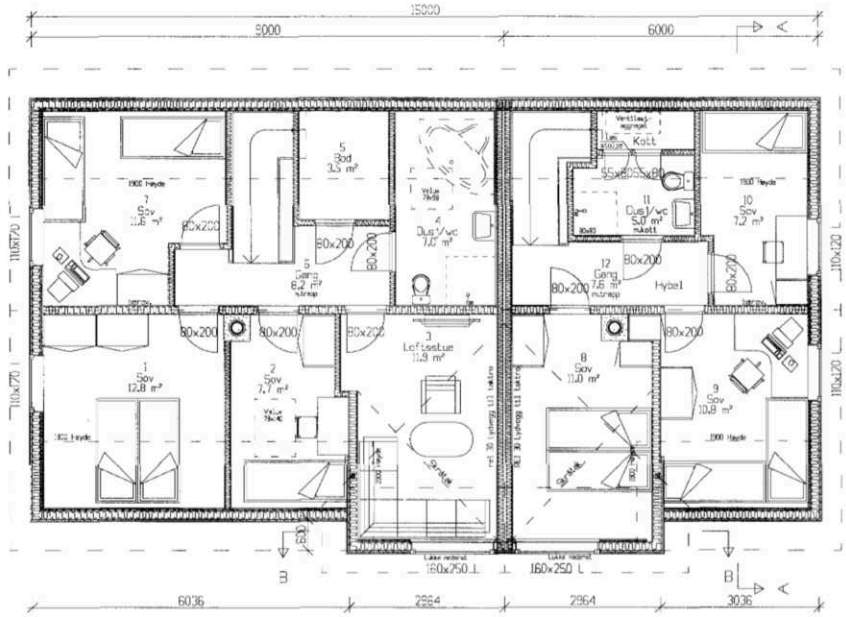
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

E1

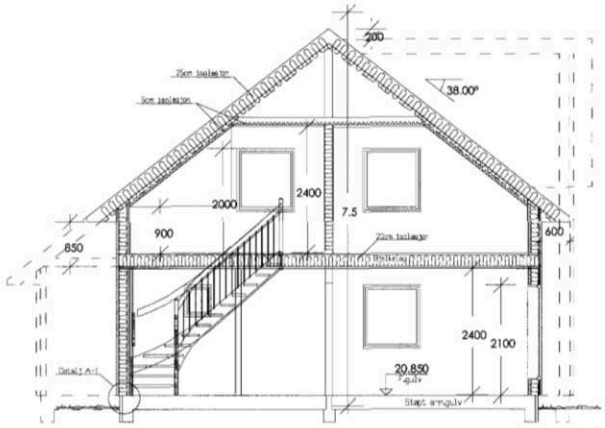


Hovedplan brutto =78.9m²/+ hybel=53.7m²
BRA =70m²/+hybel=43.8m² (m.utv.boder)
BYA-samlet=137,8m² (TEK-07)

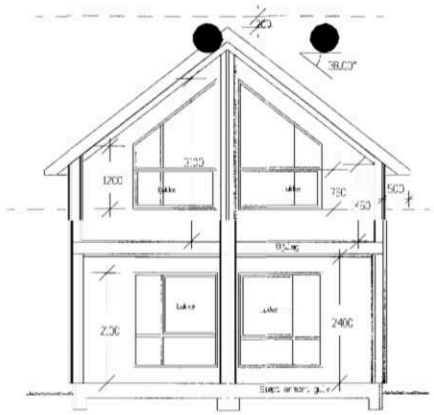


2. Etasje BRA =57,1m²/+hybel=38,4m² (TEK 07)

MOTTATT
LILLESAND KOMMUNE



Snitt a-a



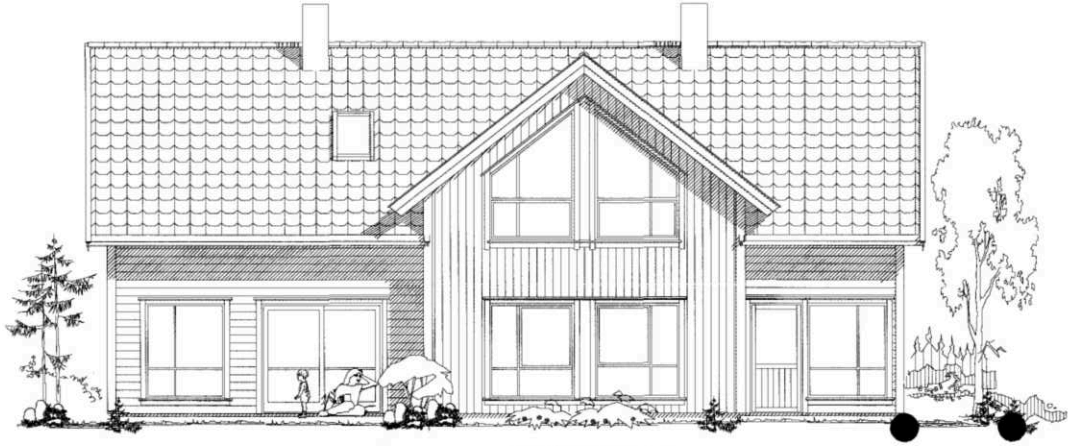
Snitt b-b

Tiltakshaver: Prosjekt-Heldalslia-Konsmo Fabr. as
Enebolig med hybel
Byggeadr.: Delfelt FS4- tomt nr. 2
Gnr: 43 Bnr: 127
Byggekommune: LILLESAND
Planer og snitt
Dato: 04.02.2010
Arkiv: H1005
Sign: nå
KONTROLL:
Skisse: Mål: 100
Tegn: 501
Arb:
Tekn:

Konsmo Fabrikker a.s
4525 Konsmo
Tlf: 38281300 Telefax: 38281860
www.konsmohus.no

DATA DESIGN SYSTEM

Tegningen må ikke helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Konsmo Fabrikker AS ikke medvirker i.

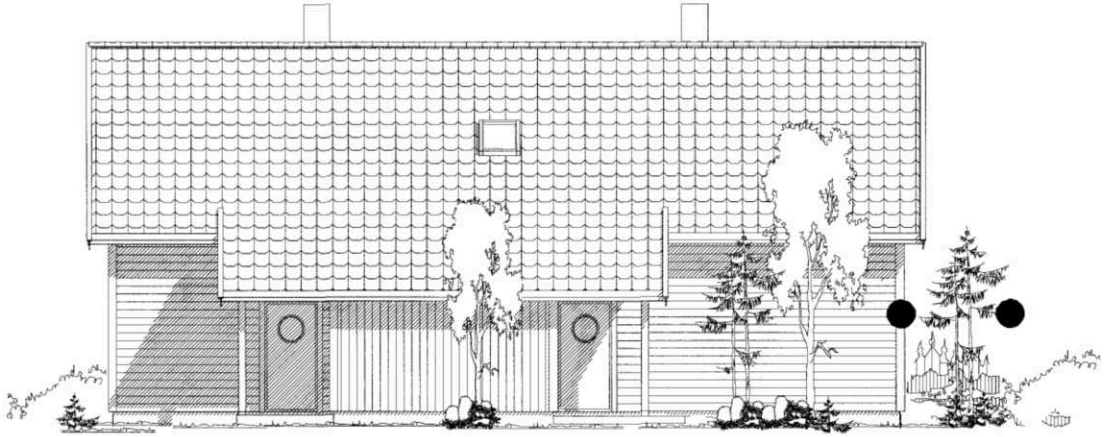


Fasade mot syd-øst

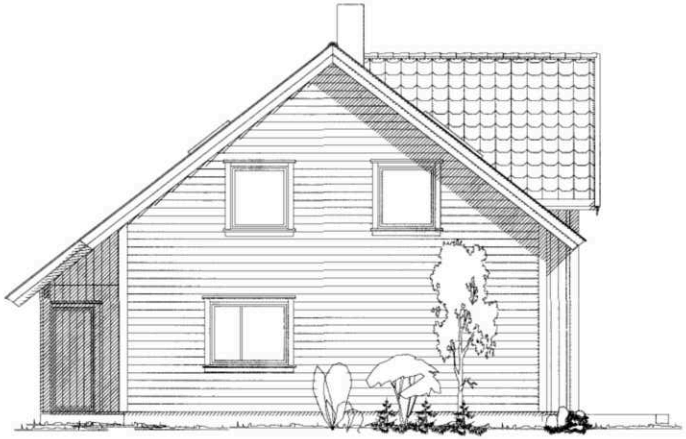
MOTTATT
19 MAR 2010
LILLESAND KOMMUNE



Fasade mot nord-øst



Fasade mot nord-vest



Fasade mot syd-vest

Tiltakshaver: Prosjekt-Heldalslia-Konsmo Fabr. as

DATA DESIGN SYSTEM

Enebolig med hybel

Byggeadr.: Delfelt FS4- tomt nr. 2

Gnr: 43 Bnr: 127

Byggekommune: LILLESAND

Fasader

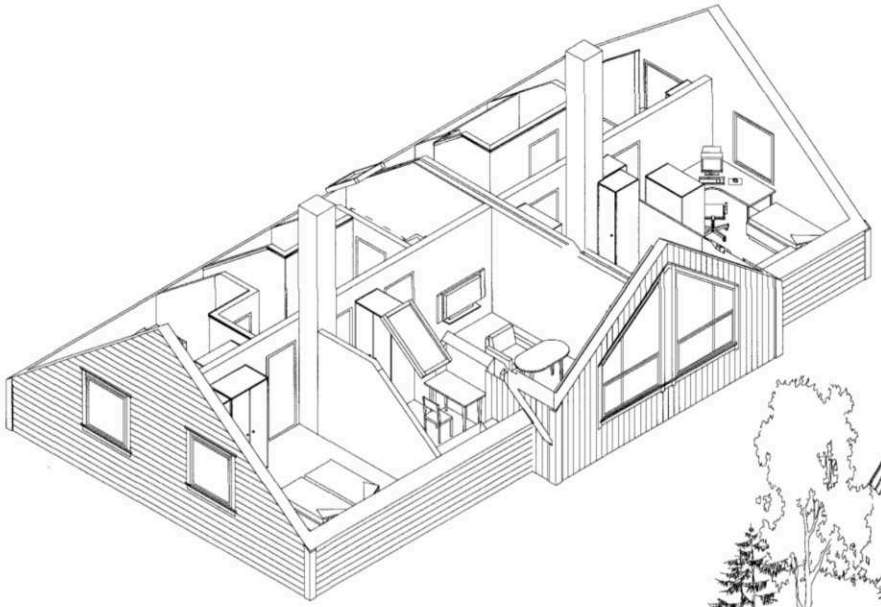
Dato: 04.02.2010	Arkiv	Sign:
	H1005	ná
KONTROLL:		
Skisse:	Mål	Tegn:
Arb:	100	502
Tekn:		

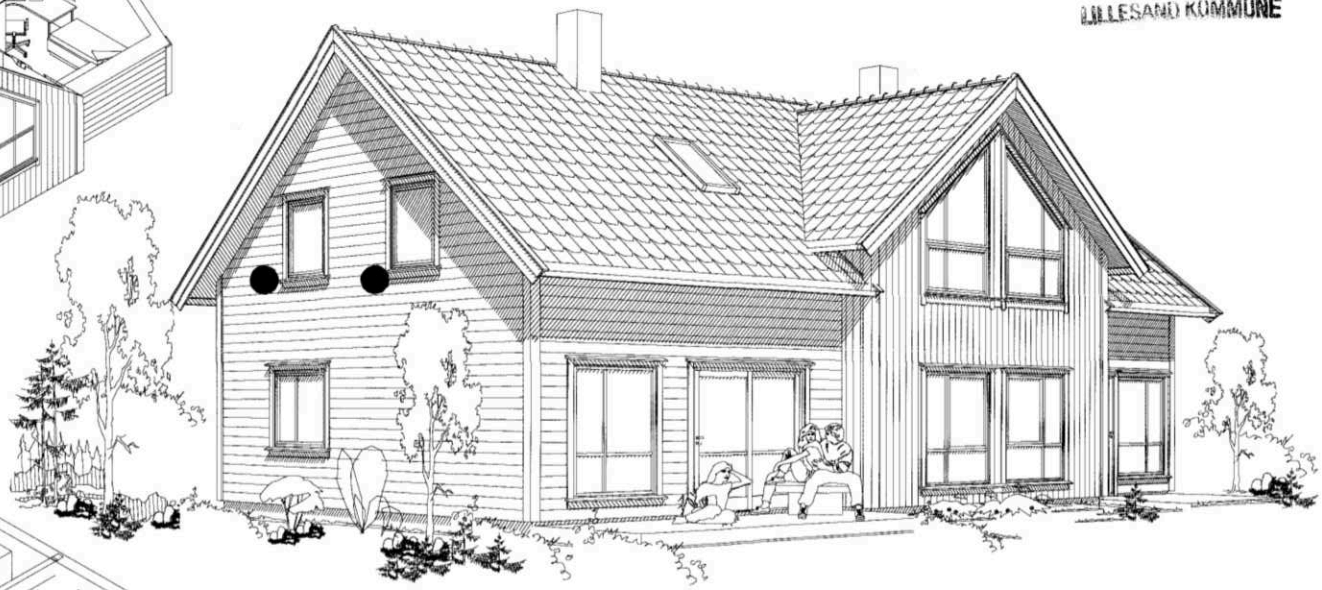
konsmo hus Konsmo Fabrikker a.s

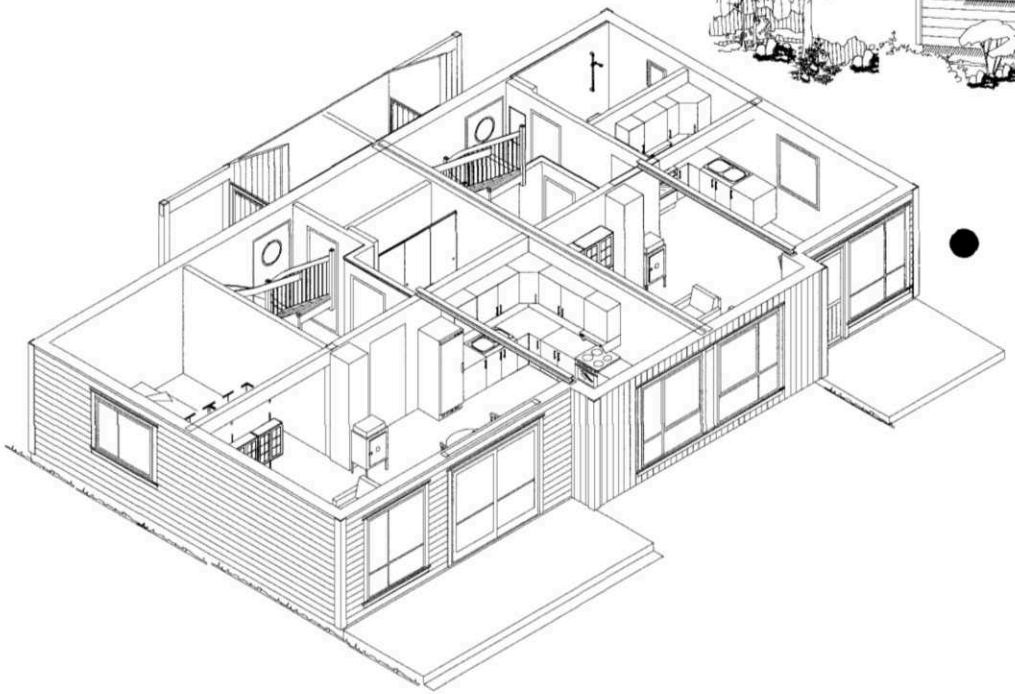
www.konsmohus.no

Konsmo Fabrikker a.s
4525 Konsmo
Tlf: 38281300 Telefax: 38281860

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Konsmo Fabrikker AS ikke medvirker i.







MOTTATT
2 6 MAR 2010
LILLESAND KOMMUNE

Tiltakshaver: Prosjekt-Heidalslia-Konsmo Fabr. as

DATA DESIGN SYSTEM

Enebolig med hybel

Byggeadr.: Delfelt FS4- tomt nr. 2

Gnr: 43 Bnr: 127

Byggekommune: LILLESAND

Perspektiv og rommodeller

Dato: 04.02.2010	Arkiv	Sign:
	H1005	nå
KONTROLL:		
Skisse:	Mål	Tegn:
Arb:	100	503
Tekn:		

konsmo hus Konsmo Fabrikker a.s
www.konsmohus.no

Konsmo Fabrikker a.s
4525 Konsmo
Tlf.: 38281300 Telefax: 38281860

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Konsmo Fabrikker AS ikke medvirker i.

Lillesand kommune

Paulina Alekse
Heldalslia 2b
4790 LILLESAND

Utvalg:	Saksnr.:	
Plan- og miljøutvalget	**592/22**	PMU

Deres dato:	**Vår dato: 28.06.2022**	**Saksbehandler: Linn Emilie Fredenlund**
Deres ref:	**Vår ref: 20/1995-8** Oppgis ved svar.	**Avdeling: Byggesaksavdelingen**

Gnr 43 bnr 127 Heldalslia 2B - Vedtak på søknad om ferdigattest for garasje med takterrasse

Tiltak:	Garasje med takterrasse som tilbygg
Byggested:	Gbnr: 43/127 Heldalslia 2B
Tiltakshaver:	Paulina Alekse Heldalslia 2b 4790 LILLESAND

Administrativt vedtak:
Kommunen gir herved ferdigattest for oppføring av garasje med takterrasse som tilbygg til eksisterende tomannsbolig på GBR 43/127 Heldalslia 2B, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Saksopplysninger:
Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 16.06.2022.

Tillatelse er gitt i vedtak PMU-502/20, datert 17.08.2020.

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

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

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

Med vennlig hilsen

Preben Løkken Værholm
Fagansvarlig plan og byggesak

Linn Emilie Fredenlund
saksbehandler
Byggesaksavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Kopi til:
Birkenes kommune -
matrikkelfører

Lillesand kommune
Postboks 23, Østregate 2
4791 LILLESAND

Bankgiro: 2801.55.44440
Organisasjonsnr.: 964965404

Tlf 37 26 15 00
Faks: 37 26 15 99

postmottak@lillesand.kommune.no
www.lillesand.kommune.no

Klagerett
Denne avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Agder i samsvar med bestemmelsene i lov om pbl. § 1-9, av sakens parter og andre med rettslig klageinteresse. Klagen skal være skriftlig og sendes til Lillesand kommune.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til vedkommende.
Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

Utsatt iverksetting
Dersom det er gitt tillatelse kan tiltaket umiddelbart igangsettes. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke om utsatt iverksetting). Slik søknad sendes til kommunen og begrunnes. Kommunens avgjørelse om utsatt iverksetting, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

Dekning av saksomkostnader
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret, jf. fvl. § 36. Kravet må sendes kommunen senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Innsynsrett
Partene har rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter i medhold av fvl § 18, jf.§ 19.
Dokumentinnsyn kan gjøres på https://www.lillesand.kommune.no/innsyn-og-postlister.513763.no.html

Situasjonskart

Lillesand

Eiendom:
43/127

Dato:
14.05.2020

Målestokk:
1:500



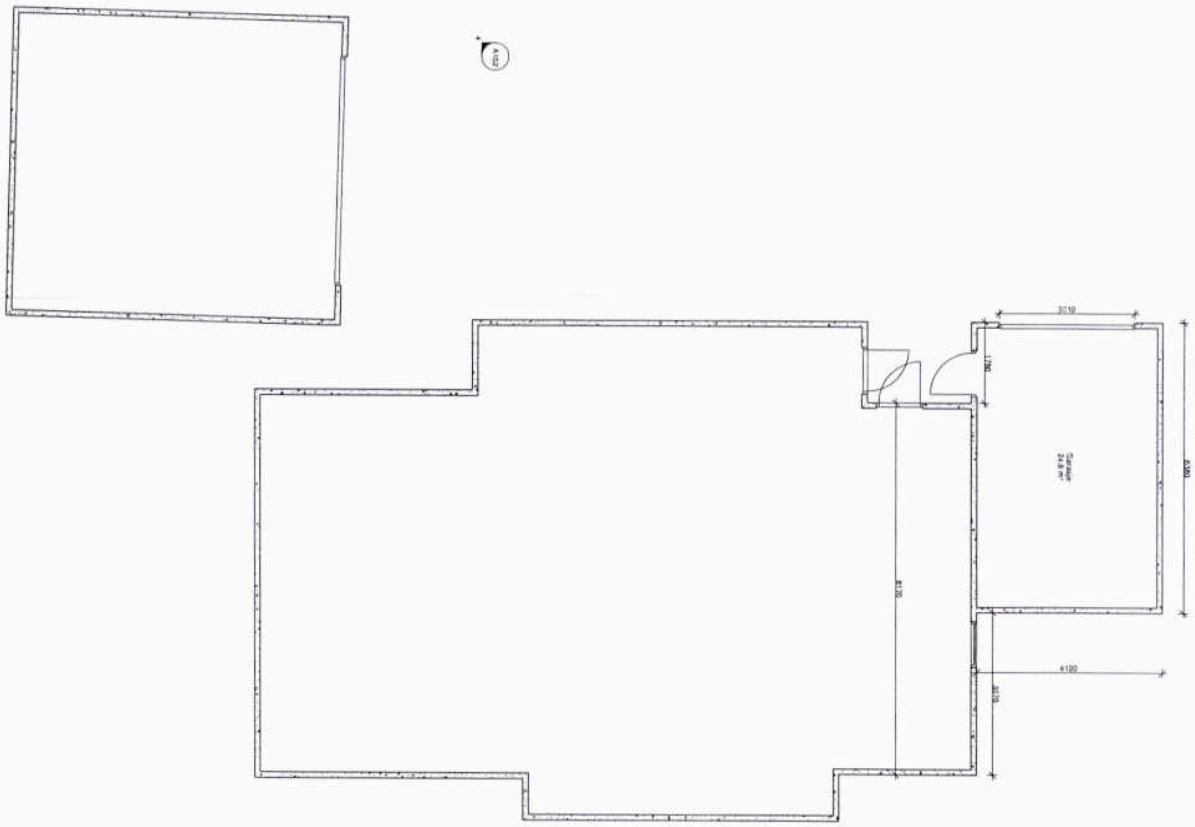
N

UTM-32

METALL BYGG

Gnr. 43 Bnr. 127

Målestokk 1 : 200



METALL BYGG

Adresse: Mjøsvannsvegen 66
Telefon: 928 55 671
Land:
Kontakt: www.metallbygg.no
Org nr: 994864947

Prosjektnummer: 0
Prosjektnavn: Hokkinkilo 2
Prosjektadresse: Hokkinkilo 2, 4790 Lillesand
Prosjektbeskrivelse:

Dato: 43 Rev: 127
Arkitekt: Tegnemetode: Nytt: Dato: Stab: Init:

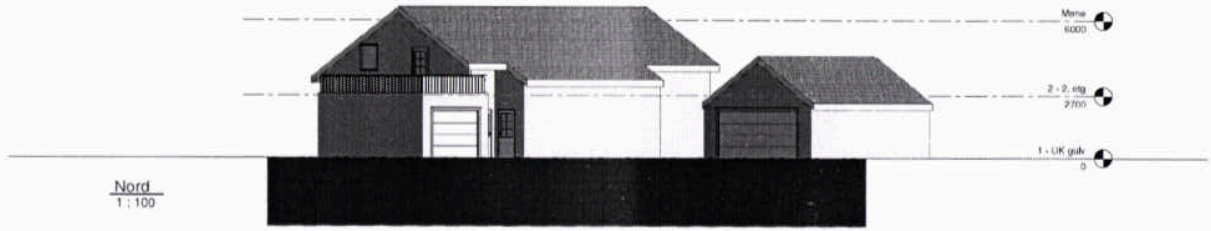
Tegningsfelt: 1 - DIN grafe
Arkivnummer: A101
Målestokk: 1 : 50
Arkivkode:

Tegner: Jan Andre Tønnessen, 97749186
Kontakt: Mjøsvannsv. Kontor

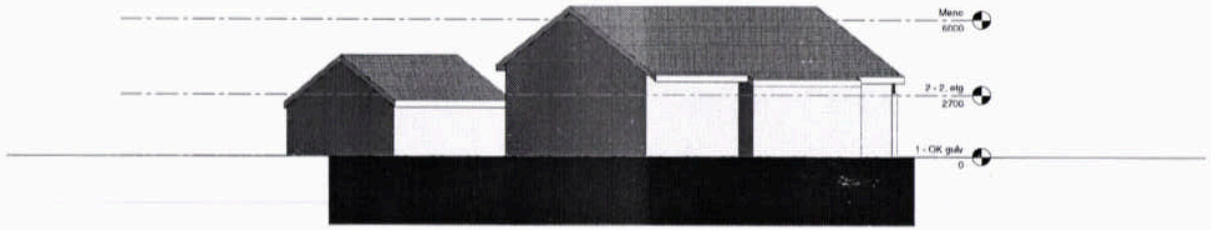
Endringer

Nr.	Endringen	Dato
1.		
2.		
3.		
4.		

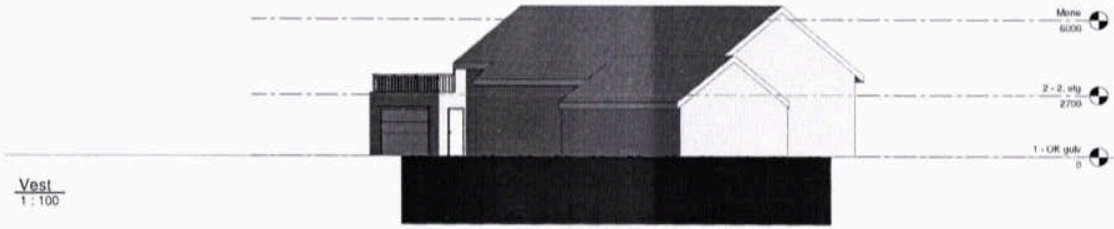
Tegningen er vår eiendom og kan ikke kopieres, benyttes eller vises av uvedkommende uten skriftlig tillatelse fra oss. Dimensjoner skal kontrolleres på stedet. Avvik meldes omgående.



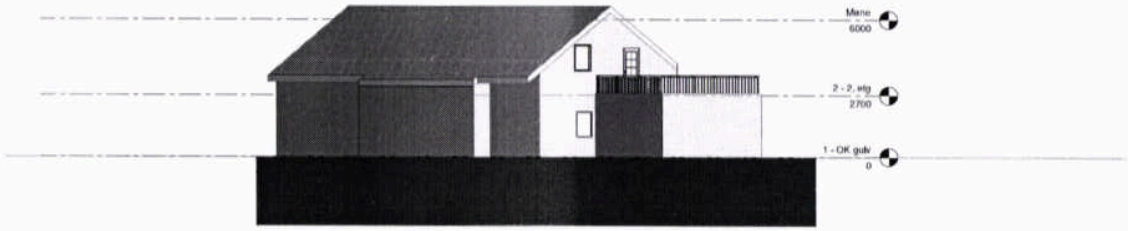
Nord
1 : 100



Sør
1 : 100



Vest
1 : 100



Øst
1 : 100

METALL BYGG

Prosjektnummer
0

Prosjektnavn
Hektisklia 2

Prosjektadresse
Hektisklia 2, 4797 Lillesan

Tegner
Navn
Jan Andre Tennessen
Tlf
97790182
E-post

Kunde
Navn
Alphonsus Aleksa
Tlf
E-post

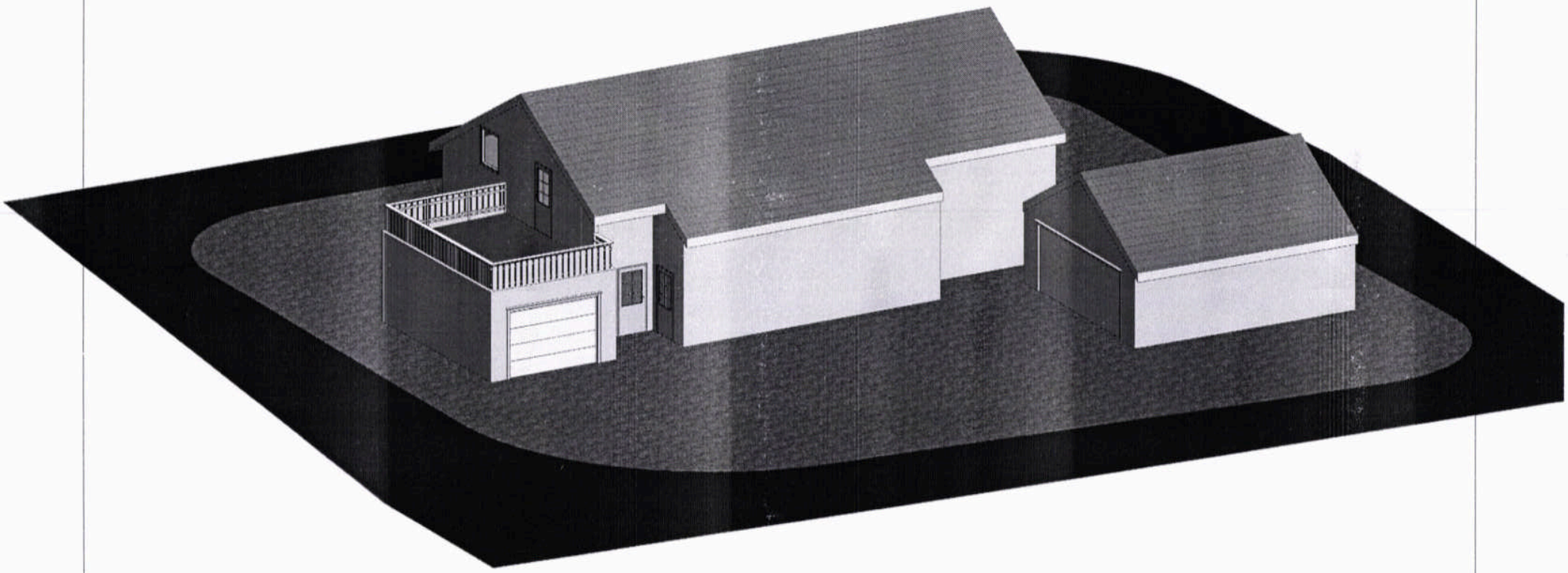
Dato: 43 År: 127

Målestokk
1 : 100

Papirformat
A102

Utstilling

Nr.	Beskrivelse	Dato
1		
2		
3		
4		



METALL BYGG

Eiendomsnr.
0

Prosjektnavn
Hektikilla 2

Prosjektadresse
Hektikilla 2, 4791 Lillesan

Tegnet
Navn
Tlf
Epost

Kunde
Navn
Tlf
Epost

Dato 43 Dato 127

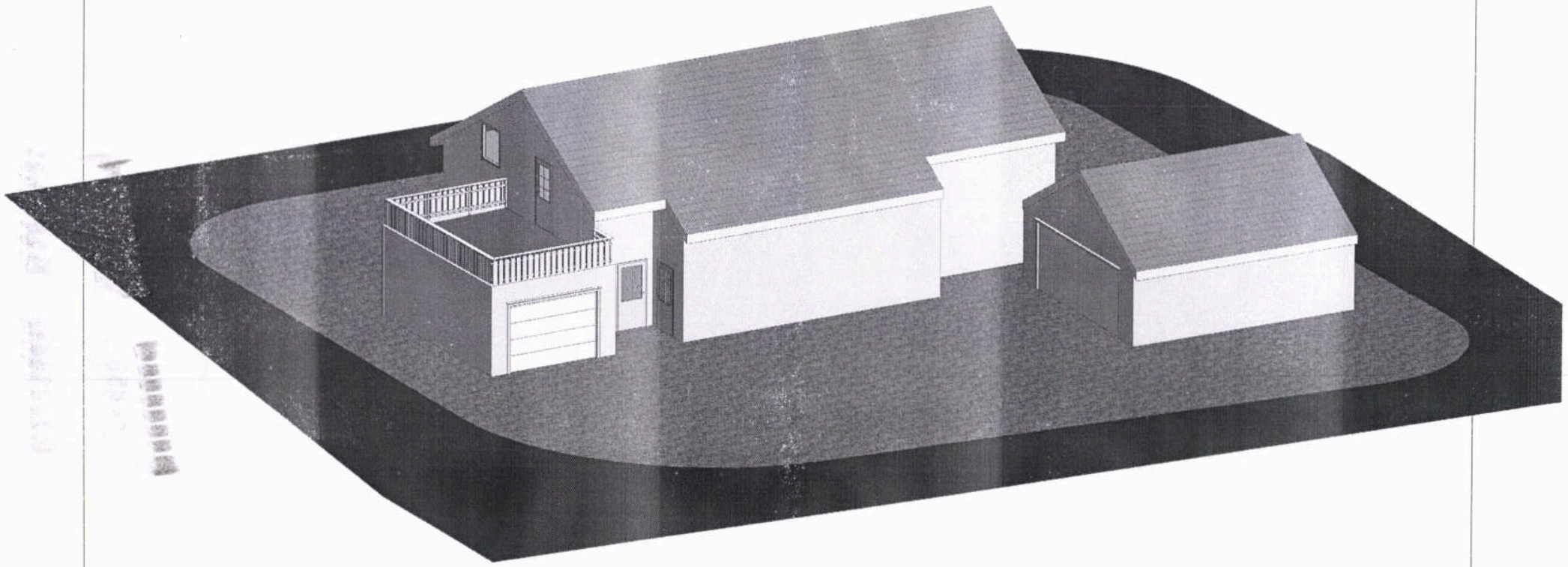
Type saksfelt
M1

Målestokk

Endringer

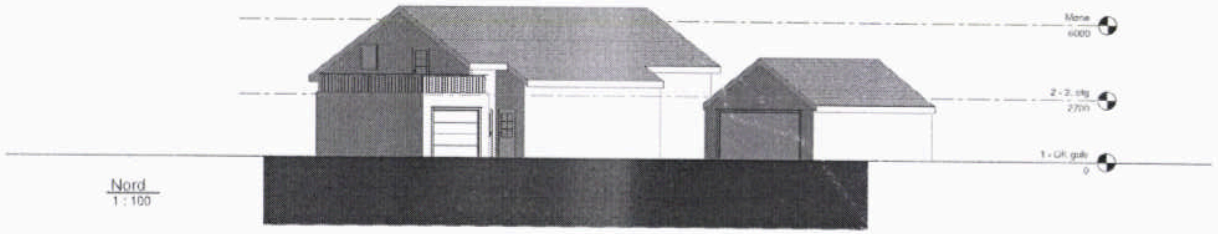
Nr.	Endringer	Dato
1		
2		
3		
4		

Fasadetegningen etter side (1 av 2)

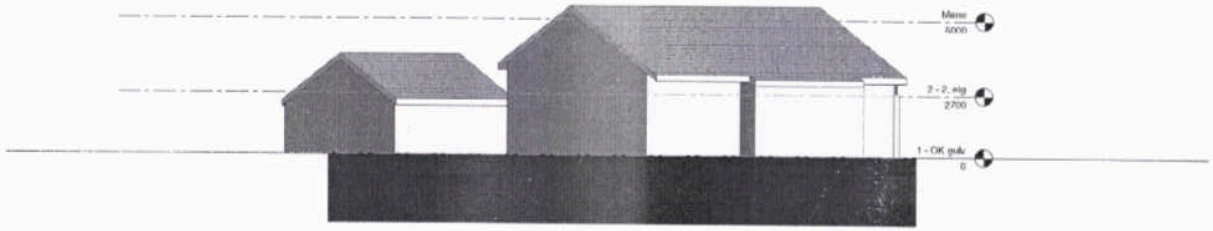


METALL BYGG

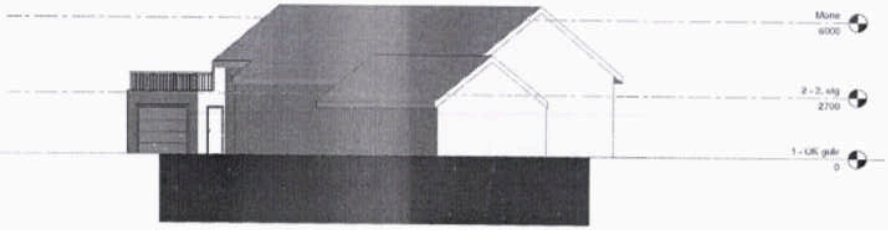
side (2 av 2)



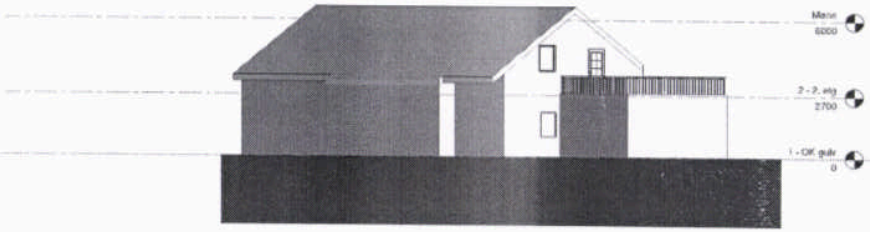
Nord
1 : 100



Sør
1 : 100



Vest
1 : 100



Øst
1 : 100

METALL BYGG

1 : 100

Fra garasje til gamleveien
avstand ca. 12000 mm

2996 mm avstand fra grasje til heldalslia veien kanten

Situasjonskart

Lillesand

Eiendom:
43/127

Dato:
14.05.2020

Målestokk:
1:500



N

UTM-32

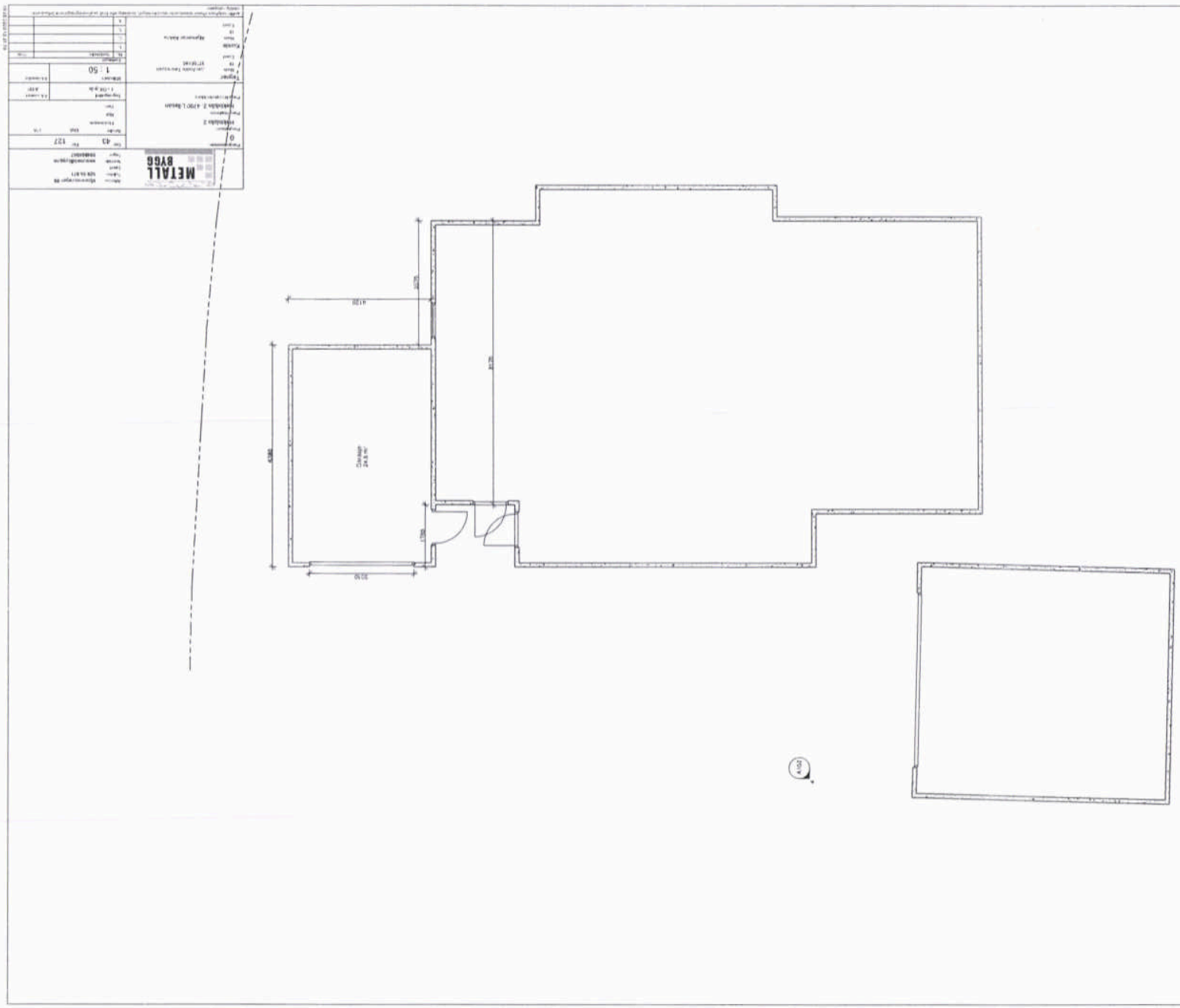
8000mm til nabogrense

METALL BYGG

Tegner

Kunde

1:200


Carport
24,5 m²
A102

Lillesand kommune

Konsmo fabrikker
Gyldenløvesgt. 31
4614 KRISTIANSAND S

Deres dato:	**Vår dato:** 02.02.2012	**Saksbehandler:** Linn Borgersen
Deres ref:	**Vår ref:** 10/729-18 Oppgis ved svar. GBR-43/127	**Avdeling:** Planavdelingen og byggesakavdelingen

Ferdigattest etter plan- og bygningslovens § 99.

Byggeplass (adresse) :	Heldalslia 2 4790 Lillesand	**Gnr/bnr:**	43/127
Tiltakshaver:	Konsmo Fabrikker AS	**Adresse:**	Helle 4525 Konsmo
Søker:	Konsmo Fabrikker AS	**Adresse:**	Helle 4525 Konsmo
Tiltakets art: (pbl §93)	Enkle tiltak	**Planlagt bruk/formål:**	Enebolig med to bruksenheter
Søknadsdato:	19.03.10	**Vedtaksdato:**	21.05.10
		Vedtakets saksnr.:	FBS- 429/10

Det gis ferdigattest for tiltaket

Det er installert vannmåler i boligen

Det vises til plan- og bygningslovens § 99, forskrift til plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll 2003 kap. VIII § 33 og kap. IX § 34.

Etter anmodning, dat. 20.01.12, og på bakgrunn av fremlagt kontrolldokumentasjon utstedes ferdigattest for ovenfornevnte tiltak. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i den gitte tillatelse med eventuelle senere tillegg.

Med vennlig hilsen

Linn Borgersen
avdelingsingeniør

Lillesand kommune
Postboks 23, Østregate 2
4791 LILLESAND

Bankgiro:2850.21.30554
Organisasjonsnr.: 964965404

Tlf 37 26 15 00
Faks: 37 26 15 99

postmottak@lillesand.kommune.no
www.lillesand.kommune.no

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 09.02.2026 16:00

Eiendom 4215-43/127

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	25.02.2008	Andel	
Kommunenr	4215	Oppgitt areal	706,5 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	43	Beregnet areal	706,4	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	127	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Ja		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Heldalslia 2	4790 Lillesand	Heldal-Gitmark	Lillesand Sentrum	Lillesand

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
25.02.2008	Kart- og delingsforretning	4215-43/108	Avgiver	-706,5
		4215-43/127	Mottaker	706,5
21.04.2010	Annen forretningstype	4215-43/127	Avgiver	0
21.02.2011	Seksjonering	4215-43/127	Etablert/Endret	0
01.01.2020	Omnummerering	4215-43/127	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300314700			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	20.08.2012	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	32/35	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	32/35	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	35/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	32/35	32/35

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300825447			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	17.08.2020	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	24,2/26,2	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	24,2/26,	Energikilde	

Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	2 26,2/	Har heis	Nei

Bruksenheter

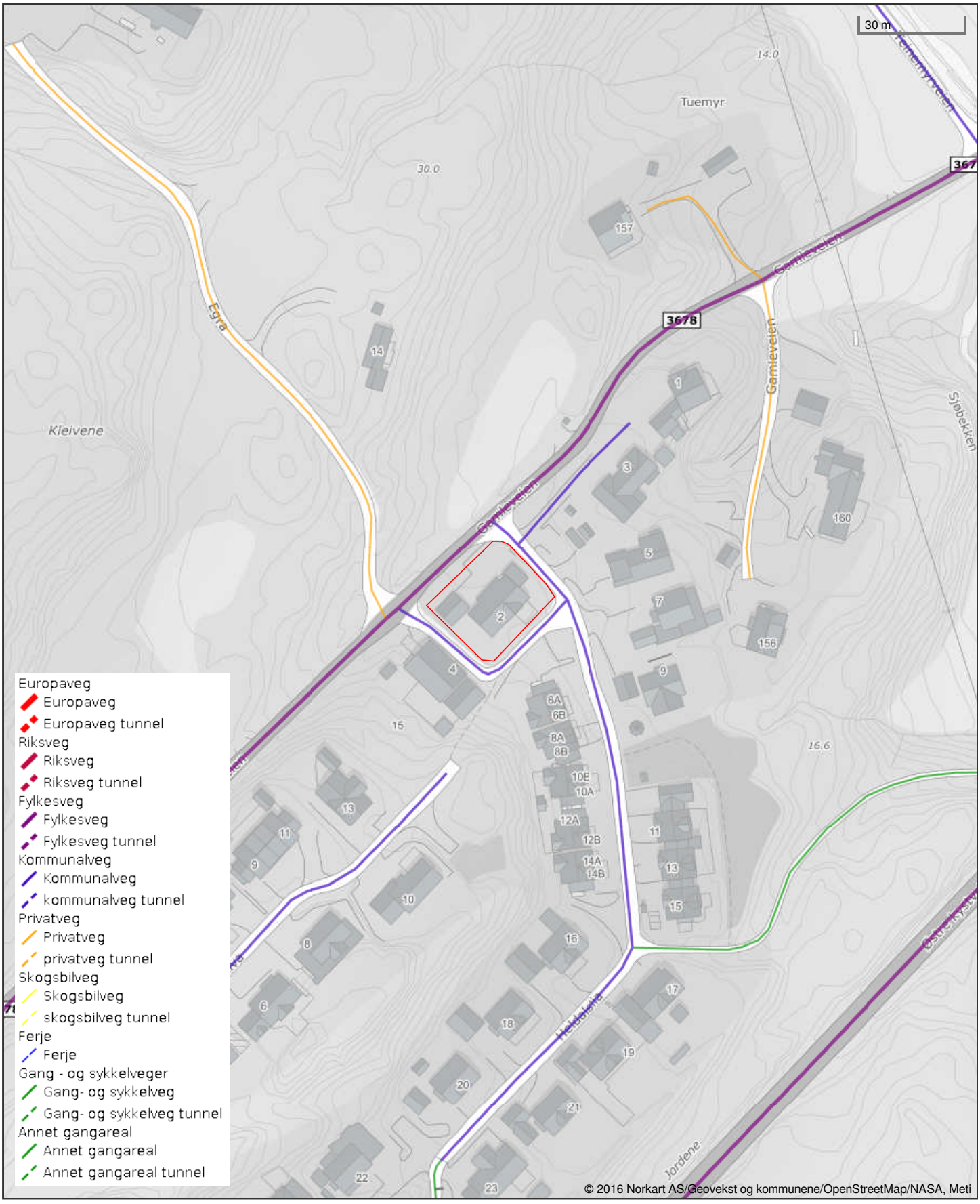
Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	24,2/26,2	24,2/26,2

Utskriftsdato: 09.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 4215 - 43/127//



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

Utskriftsdato: 10.02.2026

Lillesand kommune

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

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

Kommunenr.	4215	**Gårdsnr.**	43	**Bruksnr.**	127	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse:	Heldalslia 2, 4790 LILLESAND								

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

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

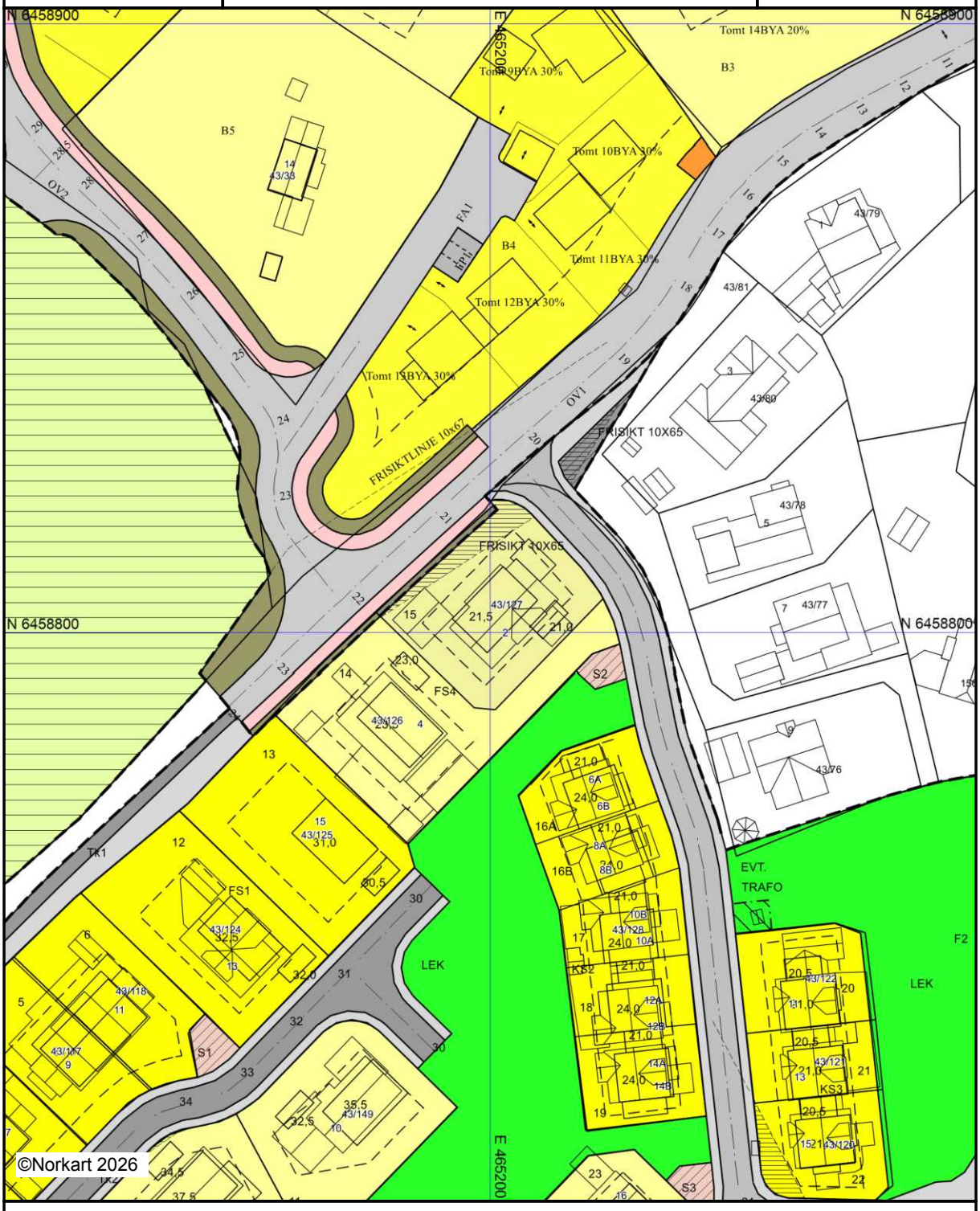
Lillesand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 43/127/0/2
Adresse: Heldalslia 2
Dato: 09.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Parkbelte i industristrøk
- Friluftsområde (på land)
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for rekkefølgeområde

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Friluftsformål
- Særlige landskapshensyn
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- 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
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

D1

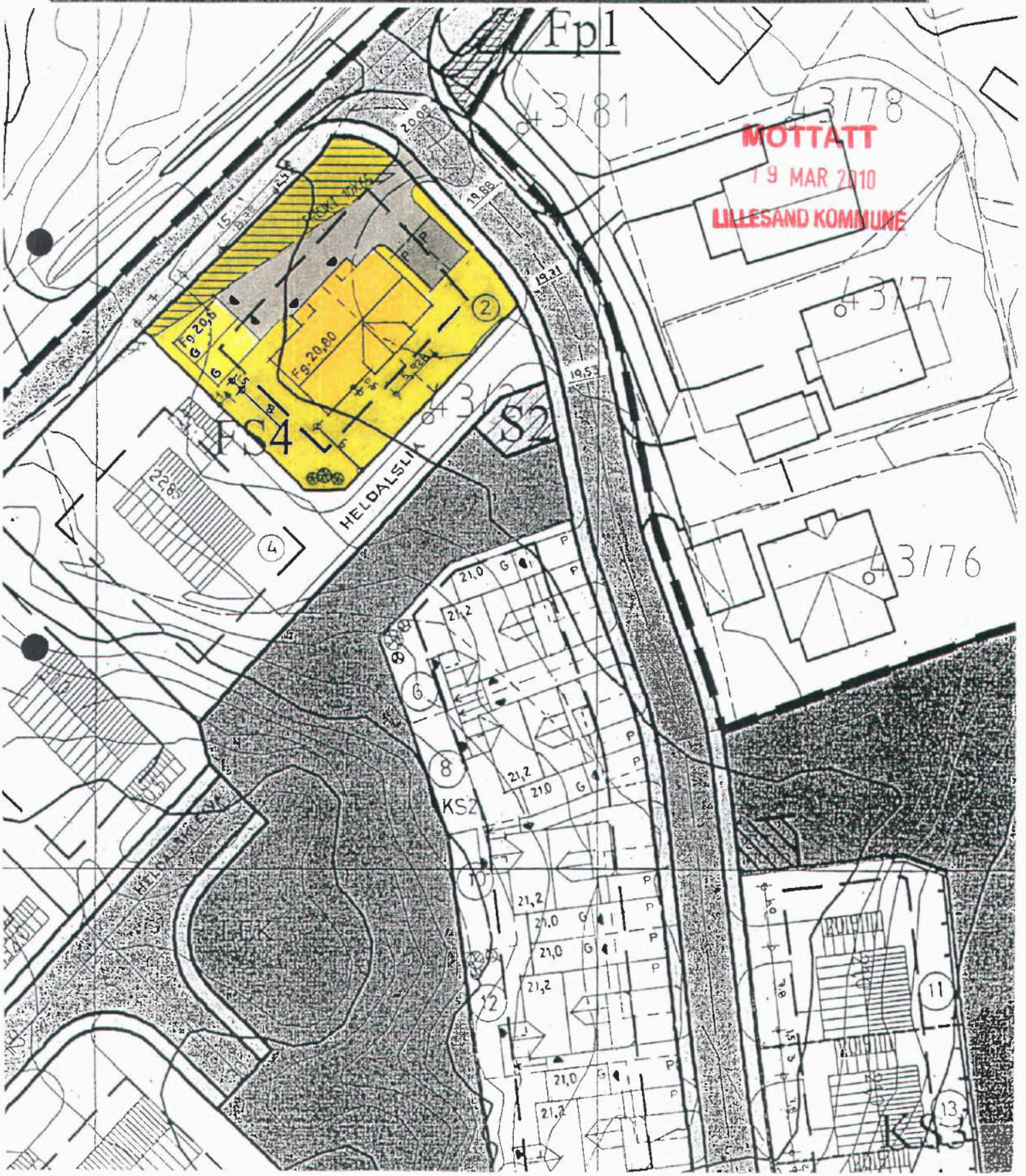
10/729-3

Situasjonskart

Prosjekt: H1005

DATO: 04.02.2010

Prosjekt Heldalslia-FS4, v/Konsmo Fabrikker as			
Adresse: Gyldenløvesgt. 31	Postnr. 4614	Poststed: KRISTIANSAND S	
Byggeadresse: Heldalslia 2		GNR: 43	BNR: 127
Byggekommune: LILLESAND			
Målestokk: [x] 1:500 [ ] 1:1000	Tomtas størrelse: CA 700m²		Grunnforhold: Sand og fjell
Ligger tomten i et regulert område? [X] JA [ ] NEI			Skal tomta tilknyttes offentlig kloakk: [X] JA [ ] Nei



Lillesand kommune

Grunnkart

Eiendom: 43/127/0/2
Adresse: Heldalslia 2
Dato: 09.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Utskriftsdato: 09.02.2026

Lillesand kommune

Adresse: Postboks 115, 4795 Birkeland
Telefon: 37261500

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4215	**Gårdsnr.**	43	**Bruksnr.**	127	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Heldalslia 2, 4790 LILLESAND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	5 992,85 kr
Eiendomsskatt	3 233,00 kr
Feiing	206,00 kr
Vann	4 214,70 kr
Sum	**13 646,55 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt - Boliger	0%	1184280 prom	4.00	1/1	0 %	4 737,00 kr	0,00 kr
Innbetalt vann 2025	25%	-56 m3	15.54	1/1	0 %	-870,10 kr	0,00 kr
Innbetalt avløp 2025	25%	-56 m3	23.24	1/1	0 %	-1 301,30 kr	0,00 kr
Forbruk vann 2025	25%	62 m3	15.54	1/1	0 %	963,32 kr	0,00 kr
Innbetalt vann 2025	15%	-56 m3	14.29	1/1	0 %	-800,49 kr	0,00 kr
Innbetalt avløp 2025	15%	-56 m3	21.38	1/1	0 %	-1 197,20 kr	0,00 kr
Forbruk vann 2025	15%	62 m3	14.29	1/1	0 %	886,26 kr	0,00 kr
Forbruk avløp 2025	15%	62 m3	21.38	1/1	0 %	1 325,47 kr	0,00 kr
Målerleie tom 32 mm	15%	1 stk	346.00	1/1	0 %	346,00 kr	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk avløp 2025	25%	62 m3	23.24	1/1	0 %	1 440,72 kr	0,00 kr
Forskudd vann 2026	15%	132 m3	14.28	1/1	0 %	1 885,36 kr	0,00 kr
Forskudd avløp 2026	15%	132 m3	23.32	1/1	0 %	3 078,50 kr	0,00 kr
Abonnement vann	15%	1 stk	2249.00	1/1	0 %	2 249,00 kr	0,00 kr
Abonnement avløp	15%	1 stk	3850.00	1/1	0 %	3 850,00 kr	0,00 kr
					Sum	**16 592,54 kr**	**0,00 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

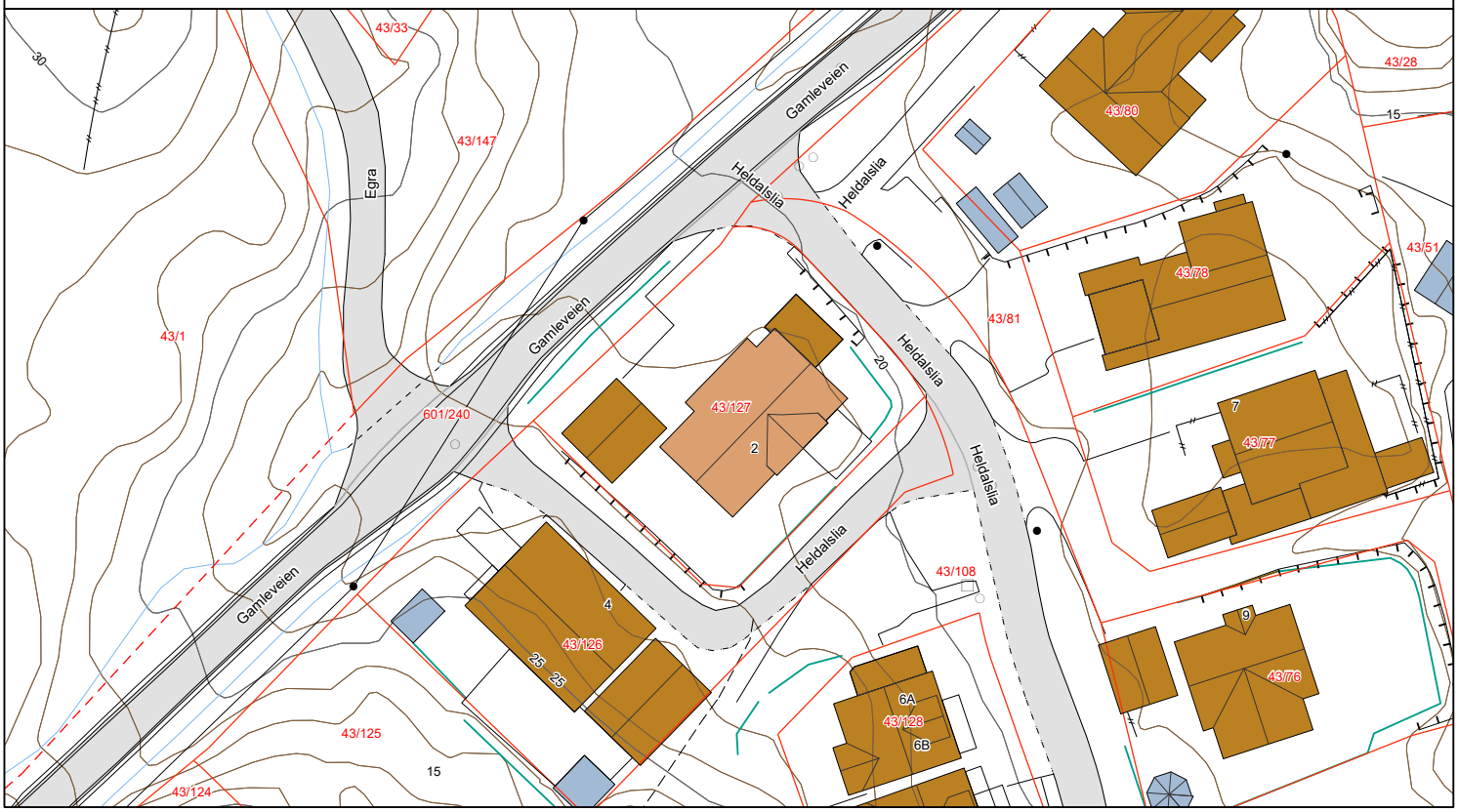
Årsgebyr / Restanser renovasjon

Kommune		Lillesand	
Gnr./Bnr.		43/127/0/2 Andel 0 H0101	
Eier		Alekse, Paulina	
Adresse		Heldalslia 2 4790 Lillesand	
Type abonnement		Privat	
Årsgebyr inkl. mva		Kr. 5.795	
Antall terminer		12	
Fakturert t.o.m:		28.02.2026	
Neste forfall		20.02.2026	
Restanser pr. dags dato		Kr. 482,92	
Avtalegiro		Nei	
e-faktura		Ja	
Fakturakopi vedlagt		Nei	
Inkasso saker		Nei	
Merknad		Kontonr.: 2801 55 44475 KID: 00044855009000105	
Dato	16.02.2026	Navn	Roar Neergaard

Oversiktskart

Adresse: **Heldalslia 2, 4790 Lillesand**
Gnr/Bnr: **4215/43/127/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 706 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 09.02.2026



Matrikkelkart

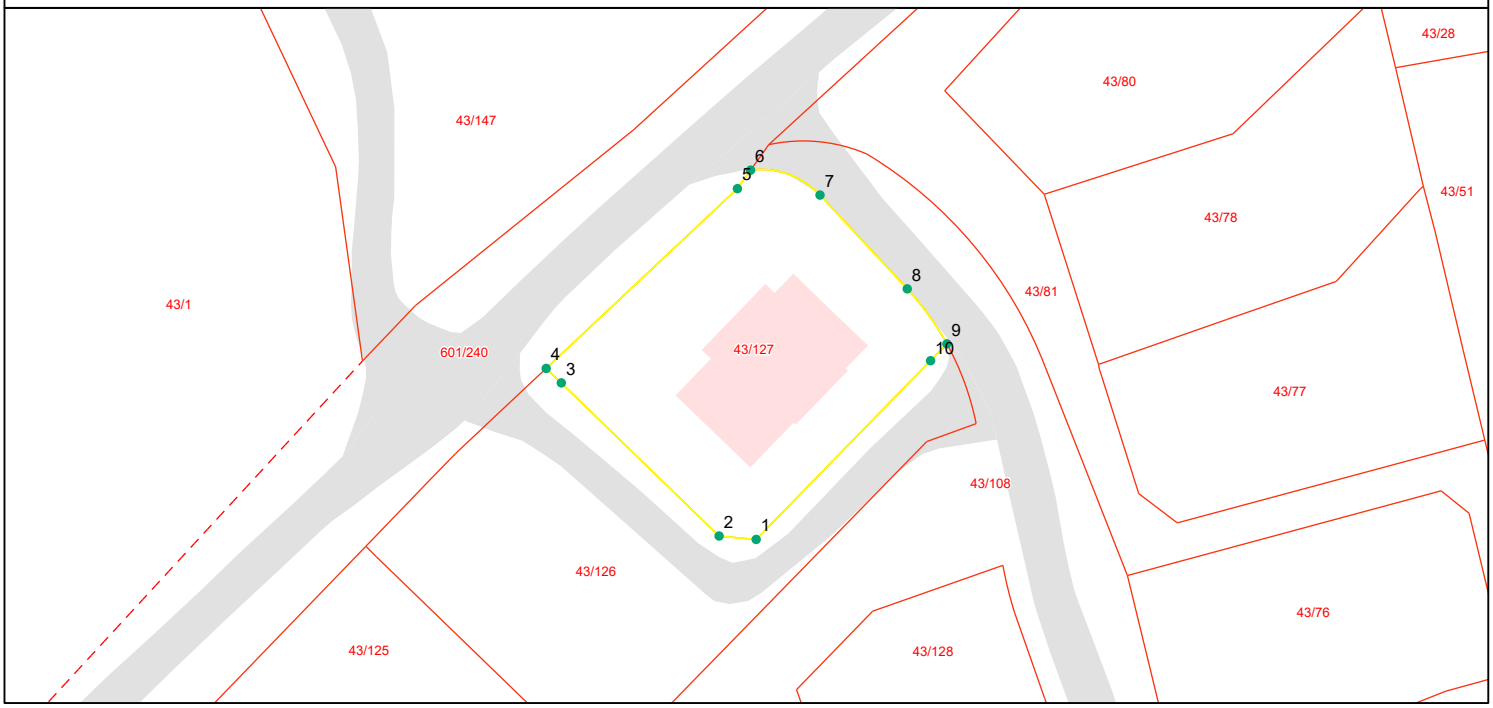
Adresse: **Heldalslia 2, 4790 Lillesand**
Gnr/Bnr: **4215/43/127/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 706 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 09.02.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 706 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6458787.31	465200.8	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	3.48	0
2	6458787.63	465197.34	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	20.58	0
3	6458801.95	465182.61	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	1.96	0
4	6458803.3	465181.2	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	24.56	0
5	6458820.11	465199.05	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	2.13	0
6	6458821.84	465200.28	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	7.17	7.512
7	6458819.51	465206.76	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	11.99	0
8	6458810.74	465214.9	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	6.36	26.043
9	6458805.6	465218.6	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	2.2	0
10	6458804.02	465217.08	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	23.37	0

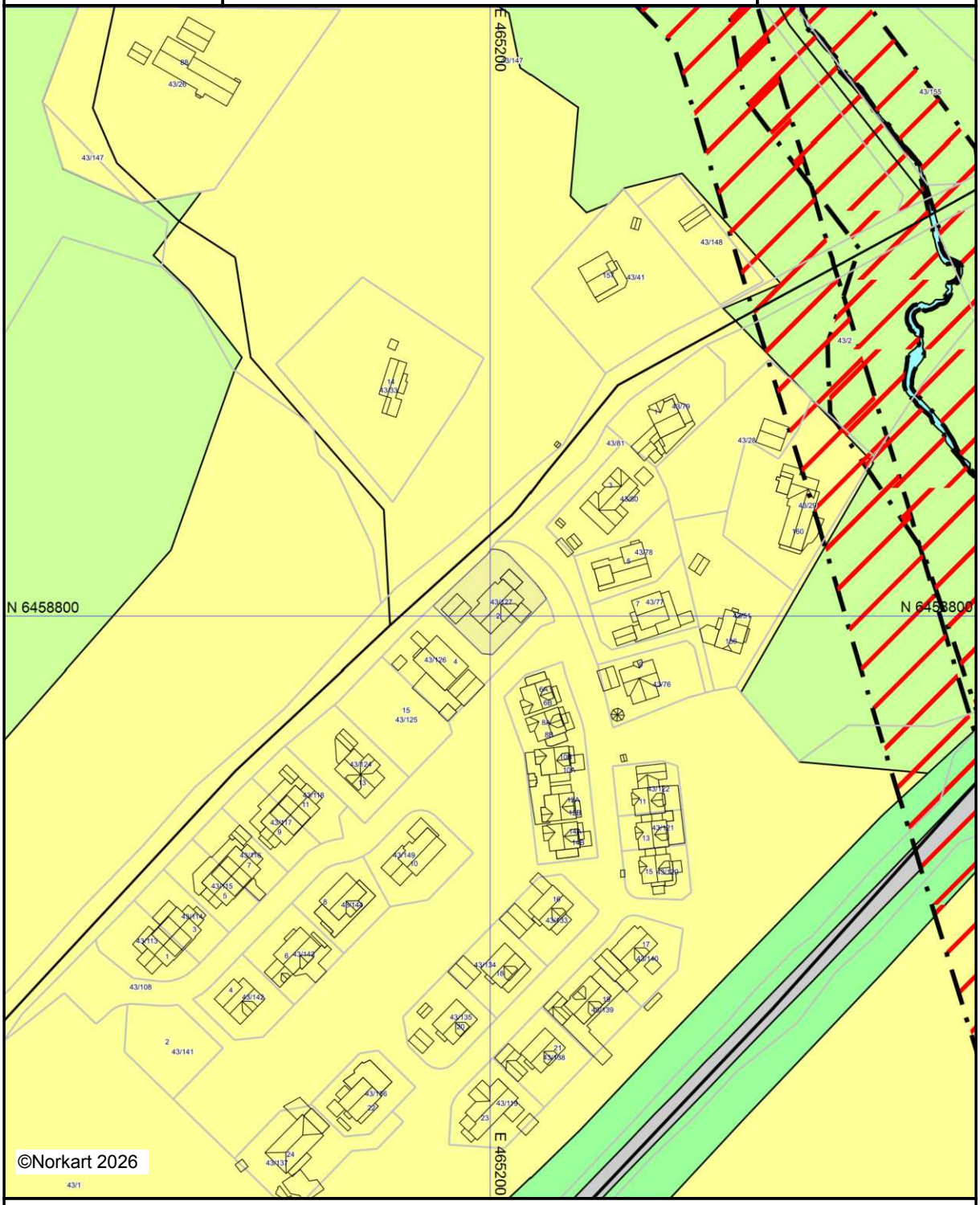
Lillesand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 43/127/0/2
Adresse: Heldalslia 2
Dato: 09.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Lillesand kommune
Adresse: Postboks 115, 4795 Birkeland
Telefon: 37261500

Utskriftsdato: 09.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4215	**Gårdsnr.**	43	**Bruksnr.**	127	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Heldalslia 2, 4790 LILLESAND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
31047698/1647	1757	08.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	124

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 09.02.2026

Oversiktskart for eiendom 4215 - 43/127//



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

Lillesand kommune
Adresse: Postboks 115, 4795 Birkeland
Telefon: 37261500

Utskriftsdato: 09.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4215	**Gårdsnr.**	43	**Bruksnr.**	127	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Heldalslia 2, 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 riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021000918
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.09.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1468/Bestemmelser%20datert%209_2_24.pdf
Delarealer	**Delareal** 706 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B38

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2017002545
Navn	Kommunedelplan for sykkel, Lillesand kommune

Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1546/KDPsykkelbestemmelser_vedtatt%20161024.pdf

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20040666
Navn	Heldal
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.10.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1235/20040666%20Bestemmelser%2031.03.2020.pdf
Delarealer	**Delareal** 80 m^2 **Formål** Frisiktsone
	Delareal 679 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Id	20082846
Navn	Reguleringsplan for Heldal - trinn 3 (gnr. 43/2)
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.09.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1642/Bestemmelser%20Heldal%203.pdf
Delarealer	**Delareal** 24 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** Annen veggrunn grønt
	Delareal 2 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** SF_

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (300 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 300 meter fra eiendommen.

Reguleringsplan for

HELDAL BOLIGOMRÅDE

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartets dato: 25.03.04 **Siste revisjon: 10.07.19/22.01.20**

Behandling

Planforslag datert 02.07.01:	**Dato:**	**Saksnr.:**	**Saksbeh.:**
Melding om planarbeid	09.02.01	-	Prevista
Behandlet i plan- og forvaltningsutvalget	16.10.02	123/02	
Behandlet i plan- og forvaltningsutvalget	12.02.03	004/03	
Utlagt til off. ettersyn			
Behandlet i plan- og forvaltningsutvalget	07.05.03	047/03	
Behandlet i planutvalget	10.12.03	019/03	
Behandlet i bystyret	04.02.04	003/04	
Planforslag datert 25.03.04:			
Behandlet 1. gang i planutvalget	28.04.04	059/04	S. Rørby
Behandlet 2. gang i planutvalget	09.06.04	124/04	S. Rørby
Behandlet i bystyret	16.06.04	081/04	S. Rørby
Planforslag datert 10.07.19, revidert 22.01.20:			
Vedtatt av plan- og miljøutvalget	31.03.20	013/20	R. Bjørnestøl

Revidert sist: 22.01.20

1.0 GENERELT

1.1 Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.2 Området disponeres til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 25 1. ledd:

Byggeområder - § 25 1. ledd nr. 1:

boliger	
frittliggende småhusbebyggelse	*FS1, FS3 - FS7*
konsentrert småhusbebyggelse	*KS1 – KS4*

Offentlige trafikkområder - § 25 1. ledd nr. 3:

kjøreveger	*Tk1 – Tk3*
gang-/sykkelveier	*Tg1 – Tg2*
annen veggrunn	-

Friområder - § 25 1. ledd nr. 4:

naturområder	*F1 – F4*

Fareområder - § 25 1. ledd nr. 5:

høyspenningsanlegg	*trafo*

Spesialområder - § 25 1.ledd nr. 6:

siktsoner	-
post/renovasjon	*S1 – S3*
støyavskjermingstiltak	*S4*

Fellesområder - § 25 1. ledd nr. 7:

atkomst *Fp1- Fp2*

2.0 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Ved søknad om tiltak skal det fremlegges en situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:200 for den enkelte tomt som foruten hus- og garasjeplassering, viser avkjørsel, parkering, forstøtningsmurer og terrengbehandling. Avstand fra tomtegrenser til garasje og bolighus samt høyder skal oppgis. Plassering av enkeltgarasje må vises på situasjonsplanen selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med boligen.

2.2 Forstøtningsmurer skal oppføres i naturstein eller ha overflate i naturstein. Murer som er inntegnet på plankartet skal oppføres sammenhengende i forbindelse med tilrettelegging/grovplanering av tomtene.

2.3 Terrenginngrep skal utføres så skånsomt som mulig. Sammenhengende fyllinger og skjæringer skal ha en ensartet utførelse og behandling og beplantning.

2.4 Kommunens retningslinjer for utforming av lekeplasser skal følges.

2.5 Ny bestemmelse ved revisjon 22.01.20:
Ved fjellsprenging skal massene undersøkes for sulfidinnhold. Undersøkelser utføres etter plan/program som er godkjent av Lillesand kommune. Dersom undersøkelsene viser av fjellgrunnen inneholder sulfidkonsentrasjoner skal det foreligge en tiltaksplan for behandling og deponering. Tiltaksplanen skal være godkjent av Lillesand kommune.

BYGGEOMRÅDER

3.1 Plankartet viser forslag til utnyttelse av den enkelte tomt. Bebyggelsens endelige form, størrelse og plassering fastsettes ved behandling søknad om tiltak.

3.2 Bebyggelsen (unntatt garasjer) må plasseres innenfor de viste byggegrenser og med den møneretning som kartet viser. Høydene på kartet angir hovedetasjeplan i boligen og ferdig gulv i garasje. Ved utsetting kan høyden justeres for å oppnå best mulig terrengtilpassing.

3.3 Eneboligtomter kan ha maks utnyttelse i BYA = 28 %. Tomter for konsentrert bebyggelse (tomannsboliger, boliger i rekke/kjede m.v.) kan ha maks utnyttelse i BYA = 40 %. Boligene kan ha inn til 2 etasjer.

3.4 Bebyggelsen skal ha saltak. Bygninger i samme gruppe eller rekke skal ha lik takvinkel. Mønehøyden skal ikke overstige 9,0 meter for bolighus med underetasje og 7,5 meter for bolighus med eller uten kjeller. Mønehøyden regnes fra gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng langs bygningens fasader.

3.5 Bygninger i samme gruppe/rekke skal ha en enhetlig form og et felles fasadeuttrykk. Bebyggelse i skrått terreng skal fortrinnsvis oppføres med en etasje delvis under terreng ("underetasje"). Bygninger i samme rekke/kjede skal benytte like fasadematerialer og farger på vegger, dører, vinduer og tak.

3.6 Områdene som er avsatt til konsentrert bebyggelse kan alternativt disponeres til frittliggende eneboliger. Godkjent detaljplan for det aktuelle delområdet skal legges til grunn ved søknad om tiltak.

3.7 Tomtegrenser mellom enhetene innenfor KS-områdene er midlertidig og fastsettes når bebyggelsen er påbegynt.

3.8 Garasje skal ha samme takvinkel som boligen og tilpasses boligen med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjenes størrelse kan være maks. 50 m^2 og mønehøyden målt fra ferdig gulv må ikke overstige 5,0 meter. Det er ikke tillatt å innrede rom til boligformål i garasjebygning.

3.9 Frittstående garasje kan plasseres inn til 1,0 meter fra tomtegrense. Garasjer/carporter som ligger vinkelrett eller skrått på offentlig vei, må plasseres minst 5,0 meter fra tomtegrensen mot vei.

3.10 For hver boligenhet må det opparbeides plass til minst 1 personbil på egen tomt i tillegg til eventuell garasje/carport. For boliger med hybelleilighet kreves en ekstra biloppstillingsplass.

3.11 Tomt Bf1 deles av reguleringsgrensen mellom plan for *Heldal boligområde* og *Heldal boligområde del II* Fradeling, opparbeidelse og utbygging forutsetter at den del av tomten som ligger utenfor planområdet inngår i godkjent regulering.

5.0 TRAFIKKOMRÅDER

5.1 Planen viser senterlinje, skulderkant og sideareal. Høydene som er påført kartet er foreløpige og fastsettes endelig i forbindelse med teknisk prosjektering.

5.2 Veifylling skal ikke ha større stigning enn 1:1,5 og skal jordkles. Fyllingen kan legges inn på tilstøtende areal (i eller utenfor planområdet) selv om dette ikke er vist som veiformål på plankartet. Grensen mot vei trekkes 1,0 meter fra fyllingsfot/skjæringstopp ferdig opparbeidet terreng.

5.3 Dersom fyllingshøyden er mer enn 3 meter fra ferdig opparbeidet terreng, skal veikanten sikres med rekkverk. Alternativt kan skråningen anlegges med slakere stigning, jfr. vegvesenets normaler 017 og 018.

5.4 Avkjørsler fra offentlig vei skal utformes i samsvar med gjeldende tekniske normer i Lillesand kommune. Avkjørsler kan ikke ha større stigning inn til garasje/biloppstillingsplass enn 1:8. De første 2 meter fra vegkant skal falle 5 cm. Fri sikt i hver retning skal være minst 4 x 40 meter, målt fra senter av avkjørselen.

5.5 Frisikt i kryss mellom gang-/sykkelvei og kjørevei skal være 3 x 40 meter

6.0 FRIOMRÅDER

6.1 I området kan det etableres stier, løyper, akebakker og andre anlegg som fremmer bruken i tråd med reguleringsformålet.

6.2 Lekeplasser og eventuelt ballslette skal opparbeides etter detaljplan som er godkjent av Lillesand kommune.

6.3 Naturlige stitraséer og grønne passasjer skal bearbeides/tilrettelegges som gangforbindelser.

7.0 FAREOMRÅDER

7.1 Område avsatt til høyspenningsanlegg nyttes til trafokiosk. Eventuelle fyllingsskråninger rundt trafokiosken skal jordsettes og tilsås eller beplantes.

8.0 SPESIALOMRÅDER

8.1 Frisiktsonene må planeres i samme nivå eller lavere enn tilstøtende vei. Det er ikke tillatt å beplante områdene eller nytte områdene slik at fri sikt over 0,5 meter hindres. Begrensningene som dette medfører for tomteutnyttelsen, skal tinglyses som heftelse i skjøtene/festekontraktene.

8.2 Områdene S1 – S3 nyttes til postkassestativ og papirinnsamlingsbeholdere. Papircontainere skal fortrinnsvis plasseres i egne boder, halvtekker eller lignende.

8.3 I område S4 skal det etableres nødvendige støyavskjermingstiltak, slik at utvendig støy ved bolig ikke overskrider 55 dBA. Støyvoller og -skjermer skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng og landskap.

9.0 FELLESOMRÅDER

9.1 Område Fp1 nyttes til atkomst til boligene gnr. 43, bnr. 79 – 80 utenfor planområdet.

9.2 Atkomst Fp2 er felles for tomtene 30 og 31.

10.0 REKKEFØLGEKRAV

10.1 Nødvendige støyavskjermingstiltak skal være ferdig gjennomført når boliger som ligger innenfor støyutsatte områder tas i bruk.

10.2 Gang-/sykkelveine Tg1 og Tg2 skal grovplaneres samtidig med opparbeidelse av tilliggende arealer.

10.3 Utgår.

10.4 Lekeplass i område F1 skal være anlagt når den første av boligene nr. 1 – 13 tas i bruk. Lekeplass og eventuelt ballslette i område F3 skal være anlagt når den første av boligene nr. 14 – 31 tas i bruk.

10.5 Stiforbindelser og grønne passasjer skal bearbeides/tilrettelegges samtidig med gjennomføring av tekniske hovedanlegg.

10.6 Avkjørsler til eksisterende tomter på østsiden av vei Tk3 skal gjennomføres samtidig med vegen.

DATO: 25.03.04

Revisjoner:	01.04.04	Nytt punkt 2.3. Ny siste setning i punkt 3.4
	28.10.04	Rettet i samsvar med planutvalgets vedtak 09.06.04 - nye punkter 2.4 og 5.5.
	17.02.05	Endret punkt 10.2og punkt 10.6. Tatt ut punkt 10.3
	10.07.19	Nytt punkt 3.11
	22.01.20	Nytt punkt 2.5

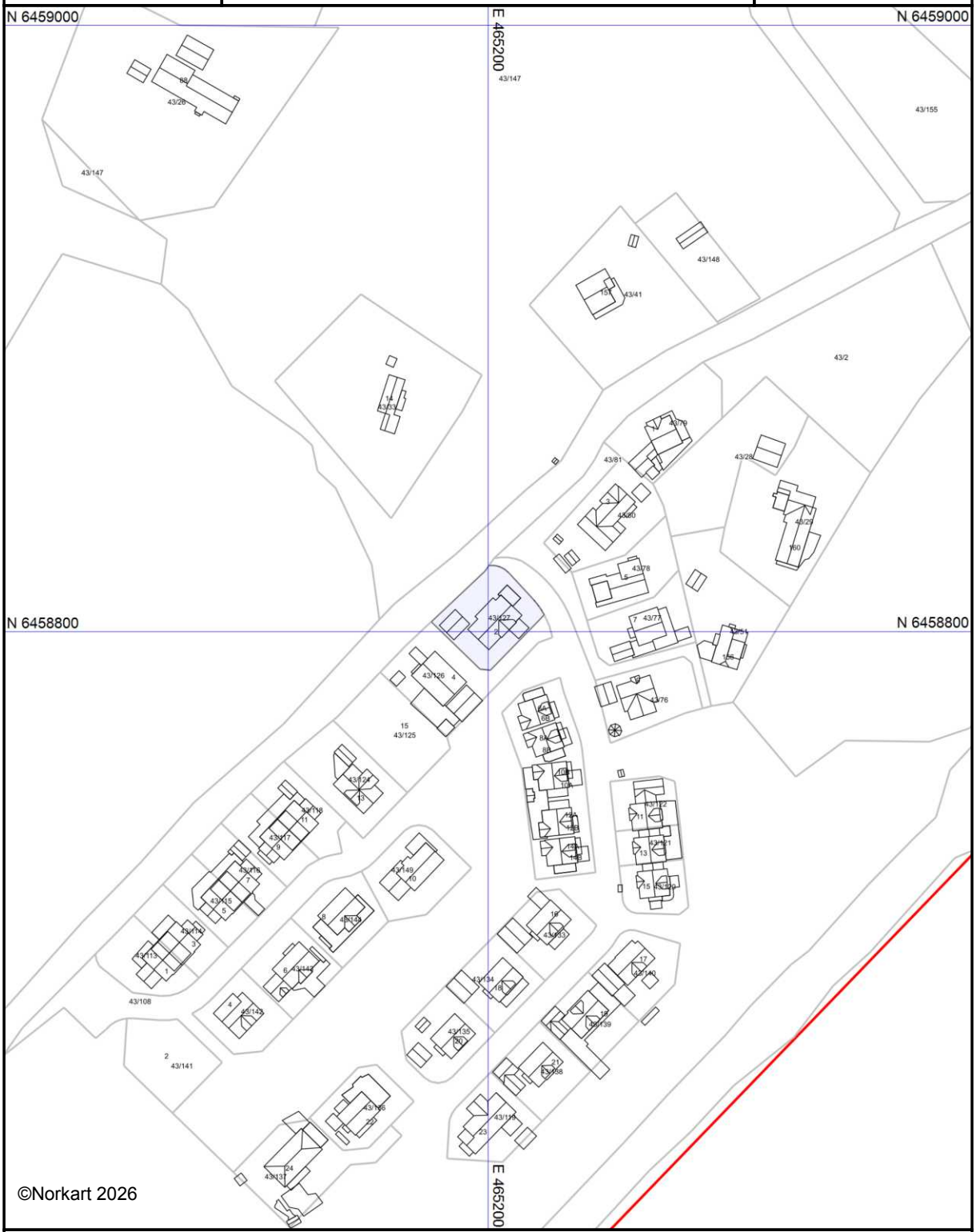
Lillesand kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 43/127/0/2
Adresse: Heldalslia 2
Utskriftsdato: 09.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



Planområde

Planens begrensning

Gang-/sykkelveg - framtidig

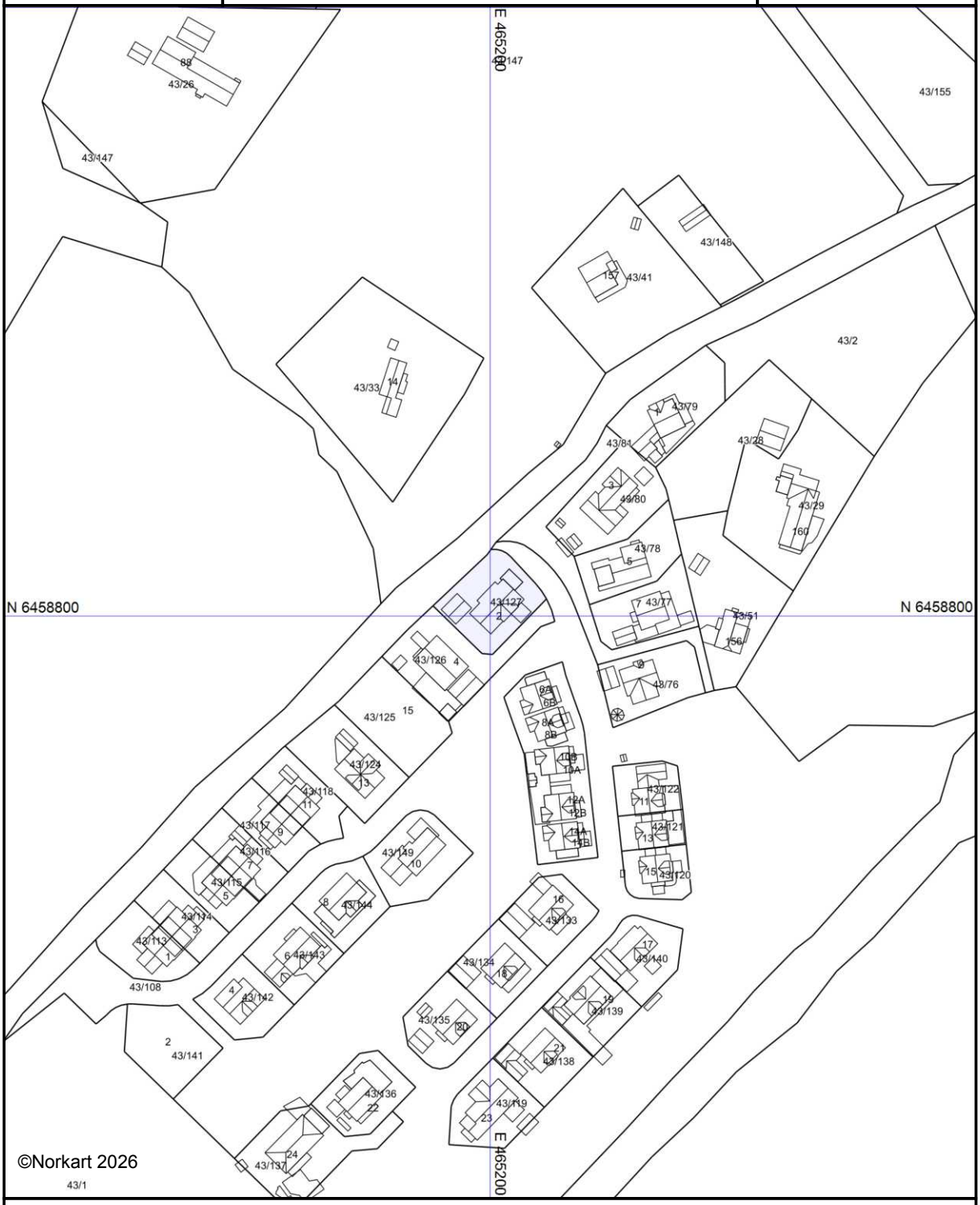
Lillesand kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 43/127/0/2
Adresse: Heldalslia 2
Dato: 09.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Lillesand kommune

Lillesand kommune

Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Bestemmelser og retningslinjer

Revidert jf. bystyrets vedtak 21.6.2023
Revidert iht til meklingsprotokoll 27.9.2023

Datert 9.2.2024

Innholdsfortegnelse

Definisjoner **4**

Kapittel 1: Forholdet til kommunedelplaner og reguleringsplaner, og byggegrenser mot sjø **5**

§ 1-1 Forholdet til kommunedelplaner og reguleringsplaner (pbl. § 1-5) 5

§ 1-2 Byggegrenser mot sjø (pbl. § 1-8) 5

Kapittel 2: Generelle bestemmelser (pbl. § 11-9) **6**

§ 2-1 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1) 6

§ 2-2 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9 nr. 2, jf. kap. 17) 6

§ 2-3 Krav til tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstiltak (pbl. § 11-9 nr. 3) 6

§ 2-4 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9 nr. 4) 6

§ 2-5 Byggegrense mot dyrka mark (pbl. § 11-9 nr. 5) 7

§ 2-6 Tilgjengelighet (pbl. § 11-9 nr. 5) 7

§ 2-7 Boligeiendommer som ikke har fastsatt utnyttelsesgrad i reguleringsplan (pbl. § 11-9 nr. 5) 7

§ 2-8 Uteoppholdsareal for rekreasjon, lek og aktivitet (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6) 7

§ 2-9 Fasader, skilt og reklame (pbl. § 11-9 nr. 5) 10

§ 2-10 Parkering (pbl. § 11-9 nr. 5) 10

§ 2-11 Miljøkvaliteter, farer og bevaring mv. (pbl. § 11-9 nr. 6 og 7) 12

§ 2-12 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner (pbl. § 11-9 nr. 8) 14

Kapittel 3: Bestemmelser til arealformål etter pbl. § 11-10, jf. pbl. § 11-7 nr. 1, 2 og 3 ..... **16**

§ 3-1 Unntak fra krav om plan (pbl. § 11-10 nr. 1) 16

§ 3-2 Bestemmelser til arealformål (pbl. § 11-10 nr. 2) 16

§ 3-3 Eierskap (pbl. § 11-10 nr. 3) 21

Kapittel 4: Bestemmelser til arealformål etter pbl. § 11-11 nr. 5 og 6 ..... **21**

§ 4-1 Lokalisering av bygninger og anlegg til landbruk (pbl. § 11-11 nr. 1) 21

§ 4-2 Omfang og lokalisering av spredt boligbebyggelse (pbl. § 11-11 nr. 2) 21

§ 4-3 Områder hvor det ikke tillates oppført nye boenheter 24

§ 4-4 Sjøområdene med tilhørende strandsone (pbl. § 11-9 nr. 5 og § 11-11 nr. 3 og 4) 24

Kapittel 5: Bestemmelser til hensynssoner (pbl. § 11-8) **26**

§ 5-1 Drikkevannsforsyning (pbl. § 11-8 bokstav a, jf. pbl. § 1-6) 26

§ 5-2 Faresoner (pbl. § 11-8 bokstav a, jf. pbl. § 1-6) 27

§ 5-3 Krav til infrastruktur (pbl. § 11-8 b, jf. pbl. § 1-6) 28

§ 5-4 Båndleggingssone naturvern (pbl. § 11-8 bokstav d) 28

Retningslinjer til kommuneplanens arealdel **29**

Vedlegg **31**

Innledning

Kommuneplanens arealdel 2023-2035 er utarbeidet etter plan- og bygningsloven (pbl) kapittel 11.

Kommuneplanens arealdel inneholder plankart og bestemmelser, og i tillegg følger en planbeskrivelse.

Dette dokumentet er bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, som utfyller og utdyper den fastlagte arealbruken og innholdet i hensynssonene i plankartet.

Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel (jf. pbl. § 11-6)
Kommuneplanens arealdel fastsetter fremtidig arealbruk for området og er ved bystyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak i pbl. §1-6.

Tiltak etter pbl. §1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.

Der det ikke gjelder eller er stilt krav om reguleringsplan, jf. § pbl. 12-1 andre ledd, skal kommuneplanens arealdel følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse eller ved forståelsen av tiltak etter reglene i pbl. §§ 20-2 til 20-5.

Definisjoner

pbl.	*pbl.* står for *Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)*.
Reguleringsplaner	Med reguleringsplaner menes alle reguleringsplaner etter dagens, og eldre utgaver av plan- og bygningsloven. Det kan være områdereguleringer, detaljreguleringer, reguleringsplaner, bebyggelsesplaner, verneplaner, mm.
Sentrumsområde	Sentrumsområde er definert med samme avgrensning som områderegulering for Lillesand sentrum (planID 2014000725).
Uteoppholdsareal	Uteoppholdsareal er en fellesbetegnelse for alle områder som brukes til opphold, rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper.
Småbåtanlegg	Arealformålet *småbåtanlegg,* under hovedformålet bebyggelse og anlegg, er en stor felles brygge, tilknyttet faste bolig- eller fritidseiendommer. Parkering kan da være ved egen bolig eller fritidsbolig. Småbåtanlegg er ikke beregnet for allmenn bruk, båtpuss, utsett av båt eller lignende. Antall båtplasser er under 20.
Småbåthavn	Arealformålet *småbåthavn,* under hovedformålet bruk og vern av sjø og vassdrag, er et anlegg for småbåter av allmenn karakter. Bruken skal ikke kun være tilknyttet faste eiendommer. En småbåthavn krever god infrastruktur, fortrinnsvis 2-feltsvei, god parkering, båtutslipp, og tilgang til vann og renovasjon. Det skal være mulig å legge til rette for rensing av spylevann og lademulighet for el-båt.
«Enhver tid gjeldende»	Der det henvises til normaler, veiledninger, retningslinjer eller lignende, er det til enhver tid gjeldende versjon. Det vil si at dersom dokumentene blir oppdatert, er det siste versjon som gjelder.
Landbruksbebyggelse	Med *landbruksbebyggelse* menes driftsbygninger og våningshus som er nødvendig for gårdsdriften.
SB	*SB* står for arealformålet *spredt boligbygging i landbruks-, natur- og friluftsområder* (LNF).
Tettbebyggelse (jf. forurensnings-forskriften §11-3 k *Definisjoner*)	Tettbebyggelse: En samling hus der avstanden mellom husene ikke er mer enn 50 meter. For større bygninger, herunder blokker, kontorer, lager, industribygg og idrettsanlegg, kan avstanden være opptil 200 meter til ett av husene i hussamlingen. Hussamlinger med minst fem bygninger, som ligger mindre enn 400 meter utenfor avgrensningen i første og andre punktum, skal inngå i tettbebyggelsen. Avgrensningen av tettbebyggelse er uavhengig av kommune- og fylkesgrenser. Dersom avløpsvann fra to eller flere tettbebyggelser, som nevnt i første ledd, samles opp og føres til ett felles renseanlegg eller utslippssted, regnes tettbebyggelsene som én tettbebyggelse.

Kapittel 1: Forholdet til kommunedelplaner og reguleringsplaner, og byggegrenser mot sjø

§ 1-1 Forholdet til kommunedelplaner og reguleringsplaner (pbl. § 1-5)

I planhierarkiet gjelder følgende:

a) Reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel.

b) Kommunedelplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel.

c) For kommunedelplaner eller reguleringsplaner som ikke angir arealformål eller mangler byggegrense, og som er utarbeidet etter plan- og bygningsloven før 2008, gjelder kommuneplanens arealformål og byggegrenser.

d) For kommunedelplaner eller reguleringsplaner som mangler bestemmelser eller har manglende bestemmelser, og som er utarbeidet etter plan- og bygningsloven før 2008, skal kommuneplanens bestemmelser gjelde eller utfylle reguleringsplanens bestemmelser.

e) Rekkefølgekrav gitt i § 2-4 gjelder også for regulerte områder.

§ 1-2 Byggegrenser mot sjø (pbl. § 1-8)

Der det i kommuneplan, kommunedelplan eller i reguleringsplaner ikke er fastsatt byggegrense mot sjø, gjelder byggeforbudet i 100-metersbeltet, jf. pbl. § 1-8.

Byggeforbudet etter pbl. § 1-8 gjelder ikke for eksisterende sjønære reguleringsplaner i området mellom Sangereidbekken i vest og Kaldvellvassdraget i øst.

Det er i kommuneplankartet avsatt byggegrenser i følgende områder:

- Skuggevik
- Luntevika
- Ørnefjell

Kapittel 2: Generelle bestemmelser (pbl. § 11-9)

§ 2-1 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

Før det kan tillates tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 bokstav a, b (unntatt vesentlige reparasjon), d, g, k, l, m og n innenfor formål som nevnt i pbl. § 11-7 nr. 1-4, stilles det krav om reguleringsplan.

Kravet i gjelder ikke enkel tilrettelegging for allment friluftsliv i form av tursti, brygge, toalett og badeplasser innenfor offentlig sikrede friluftslivsområder eller i områder avsatt til grønnstrukturformål.

Unntak fra plankravet finnes i kommuneplanens bestemmelser § 3-1.

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

Lillesand kommune kan kreve at det skal inngås utbyggingsavtaler i henhold til bestemmelsene i pbl. kapittel 17. Kommunen kan gjennom utbyggingsavtaler kreve fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

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

Ved regulering og ved søknad om nye tiltak, gjelder følgende:

1. **Vann- og avløpsanlegg**
   a) Nye boliger og fritidsboliger innenfor tettbebyggelse (jf. forurensningsforskriften § 11-3 k *Definisjoner*) skal tilkobles offentlig vann- og avløpsanlegg.
   b) For all fritidsbebyggelse gjelder pbl. §§ 27-1 og 27-2 (jf. pbl. § 30-6).
   c) Vann- og avløpsanlegg som skal overtas av kommunen (jf. pbl. § 18-1), skal dimensjoneres og bygges i henhold til VA-norm for Lillesand kommune.

2. **Vei og transport**

   Kommunale veier, inklusive gang- og sykkelveier og anlegg for kollektivtransport, skal dimensjoneres og bygges i henhold til veinormal for Lillesand kommune. Dersom tiltaket ikke er dekket av kommunens veinormal, gjelder Statens vegvesens håndbøker. For riks- og fylkesveier gjelder Statens vegvesens normer og håndbøker.

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

a) Dersom et bebygd område ikke har arealer til lek og rekreasjon i tråd med kommuneplanens bestemmelser § 2-8, skal dette innfris før det gis tillatelse til etablering av nye boenheter.

b) Arealbruken innenfor hensynssone H810_1 på Fossbekk er uavklart. Før det tillates tiltak innenfor gjennomføringssonen, skal Lillesand kommune utarbeide en helhetlig områderegulering for hele gjennomføringssonen, hvor det skal tas stilling til endelig arealbruk. Det skal i forbindelse med utarbeidelsen av områdereguleringen, tas stilling til nødvendig areal til renseanlegg.

c) Før det gis tillatelse til nye tiltak som krever økt vannforsyning (inkludert slukkevann) i hensynssone H410_1 og 2 i området Bjellandsåsen/Glamsland og Kjerlingland/Brønningsmyr, skal høydebasseng på Bjellandsåsen være etablert.

d) Før det gis tillatelse til nye tiltak som fører til flere arbeidsplasser og økt bruk av området Bjellandsåsen/Glamsland, skal det anlegges gang- og sykkelvei over E-18 ved Brønningsmyr.

§ 2-5 Byggegrense mot dyrka mark (pbl. § 11-9 nr. 5)

Dersom ikke annet er angitt i reguleringsplan, skal det ikke bygges boligbygg, fritidsbygg eller andre bygg for varig opphold nærmere dyrka mark enn 30 meter.

For hensynssone H510_1 og H510_2 i Moelvdalen på Møglestu er byggegrense for tiltak 50 meter fra dyrka mark.

§ 2-6 Tilgjengelighet (pbl. § 11-9 nr. 5)

Ved detaljregulering av boligområder, skal det legges opp til at minst 50% av boenhetene skal være tilgjengelige boenheter (for definisjon, se byggteknisk forskrift, kapittel 12 (TEK 17. De tilgjengelige boenhetene skal avmerkes i plankartet.

§ 2-7 Boligeiendommer som ikke har fastsatt utnyttelsesgrad i reguleringsplan (pbl. § 11-9 nr. 5)

For boligeiendommer i regulert område gjelder utnyttelsesgrad maks. BYA = 35 % og maks. BYA = 250 m^2 inklusiv parkeringsplass, dersom ikke annet er fastsatt i reguleringsplan,

§ 2-8 Uteoppholdsareal for rekreasjon, lek og aktivitet (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)

Ved regulering og ved søknad om nye tiltak, gjelder følgende:

1. **Generelle krav til uteoppholdsareal**

   a) I reguleringsplaner og ved søknad om byggetillatelse for 4 boenheter eller mer, skal det gjøres rede for plassering av uteoppholdsarealer. I de tilfeller hvor slike anlegg er helt eller delvis dekket av tilstøtende areal, må dette dokumenteres.

   b) Før utomhusarealer plasseres, skal det gjøres en kartlegging av området med eksisterende terreng, vegetasjon, undervegetasjon, tregrupper, etc. for å finne egnede områder for utomhusareal. Dersom det er mulig og hensiktsmessig, skal naturlig vegetasjon bevares og tas med i uteoppholdsarealene.

   c) Uteoppholdsarealene skal plasseres på godt egnede områder (ikke restarealer) og skal etter sin funksjon være egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper.

   d) Områder som fra naturens side egner seg for bading, aking eller lignende, avsettes til friområder.

   e) Eksisterende stier skal ivaretas. Dersom dette ikke er mulig, skal det anlegges gode alternative løsninger. Dersom det er behov for nye gangstier, skal disse plasseres naturlig i terrenget.

f) Uteoppholdsarealer skal utformes slik at personer ikke utsettes for farer, forurensningskilder, høyspentanlegg og annen helsefare.

g) Uteoppholdsarealer skal være skjermet fra trafikk og ha trafikksikker adkomst. Større veier regnes som barrierer for adkomst til lekeplass.

h) Areal brattere enn 1:3, smalere enn 3 meter eller med støynivå over 55 db(A), kan ikke regnes som uteoppholdsareal. Dette gjelder ikke akebakker eller annet areal til lek som krever helning.

i) Uteoppholdsareal utformes etter prinsipper om universell utforming.

j) Uteoppholdsarealet skal ha gode solforhold, men det skal også være mulighet for skygge. Minst ¼ av uteområdet skal være solbelyst i 5 timer eller mer ved jevndøgn. Behov for kunstig belysning på kvelds- og nattestid skal vurderes for å øke sikkerheten og tryggheten ved bruk av arealene. Valg av skyggestrukturer må planlegges ut fra lokale forhold og slik at de bidrar til både solbeskyttelse, nok lys, trivsel og et helsefremmende miljø.

2. Utomhusplan

Det skal utarbeides illustrasjon i egnet målestokk. Det kan kreves utomhusplan i 3D-format. Utomhusplanene skal tilpasses kompleksiteten av reguleringsplanen eller tiltaket. Det kan kreves beskrivelse av utomhusplanen.

Utomhusplanen skal minimum vise:

- Avgrensning
- Utforming, inkludert høydeforskjeller
- Innhold
- Materialbruk
- Sol- og skyggediagram
- Eventuell kunstig belysning

3. Størrelse på uteoppholdsareal

a) Det generelle kravet for minste uteoppholdsareal (MUA) per boenhet fremgår av tabell 1. Der det ikke trenger å være på bakkeplan fremgår det av tabellen.

Tabell 1: Krav til størrelse på uteoppholdsareal

Område	Minimum felles eller privat uteoppholdsareal	Hvor av minimum privat uteoppholdsareal	Minimum felles lekeareal	Minimum total MUA
Sentrumsområde	10 m^2 *	8 m^2 *	10 m^2	20 m^2
Leilighetsbygg utenfor sentrum	25 m^2	8 m^2 *	25 m^2	50 m^2
Øvrig bebyggelse utenfor sentrum	25 m^2	15 m^2	25 m^2	50 m^2

** trenger ikke være på bakkenivå.*

Tabell 2: Fordeling av uteoppholdsareal og lekeareal for 4 boliger eller mer.
Sentrumsområdet har lavere krav til uteoppholdsareal enn øvrige områder, jf. tabell 1.

Antall boenheter	Arealkrav per boenhet					
	Felles eller privat uteoppholdsareal	Lekeareal	Hvor av sand-lekeplass	Hvor av nær-lekeplass	Hvor av kvartals-leke-plass	Nærmiljø-park
4-10	25 m^2	25 m^2	–	–	–	–
10-60	25 m^2	25 m^2	5 m^2	20 m^2	–	–
60-200	25 m^2	25 m^2	5 m^2	10 m^2	10 m^2	–
200+	25 m^2	25 m^2	5 m^2	10 m^2	10 m^2	6 daa

I sentrumsområder og/eller i bevaringsverdige bygningsmiljøer, kan størrelsen på arealene i tabell 1 fravike dersom kvaliteten på utformingen av arealene heves, og reduksjonen ikke går på bekostning av barn og unges interesser.

b) Utbygger skal legge frem fagkyndig vurdering av behovet for:
- fall- og rassikring
- målinger av støy
- forurensing og helsefare

Naturlige tilgrensende arealer skal være med i vurderingen.

4. Typer lekeplasser

Tabell 3: Definisjoner og avstander.

Lekeplass	Samlet lekeareal tilpasset både små og store barn med utstyr og aktiviteter,herunder også sandlekeplass, maks. gåavstand 100 meter.
Sandlekeplass	Beregnet til små barn, plassert trygt nær bolig, maks. gåavstand 100 meter.
Nærlekeplass	Skal dekke lekebehovet for større barn i et boligområde, maks. gåavstand 200 meter.
Kvartalslekeplass	Tilpasset større barn (over åtte år), maks. gåavstand 500 meter.
Nærmiljøpark	Tilpasset differensiert bruk, minimum areal 6 daa, maks. gåavstand 1000 meter.

Det kan kreves at eksisterende boenheter i strøket medregnes ved arealkrav for uteområder og lekeplasser.

5. Gjennomføring

a) Det skal gjennom rekkefølgebestemmelser i reguleringsplaner, sikres at felles adkomst samt uteoppholdsareal som lekeplasser, etc., skal være ferdigstilt før det bebygde arealet tas i bruk.

b) Leke areal uten allmenn interesse og med formål å betjene en konkret avgrenset boligområde, reguleres til felles lekeareal og overtas ikke av kommunen. Lekeplasser og parker av allmenn interesse reguleres til egnet formål og overtas av kommunen.

c) Lekeplasser opparbeides etter utomhusnormal for Lillesand kommune. Der normen ikke er dekkende, utføres arbeidene i henhold til normalbestemmelsene i NS-3420, NS-EN 1176 og NS-EN 1177.

Før lekeplasser tas i bruk, skal de være kontrollert av en sertifisert lekeplassinspektør og eventuelle avvik skal være rettet.

6. Omdisponering av områder for lek

Friområdene skal være grønne lunger i boligområdene og må derfor ikke brukes til bebyggelse uten at tilsvarende areal gjøres tilgjengelig. Ved omdisponering skal det skaffes fullverdig erstatningsareal.

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

For skilting og reklameinnretninger i Lillesand sentrum skal *Lillesand kommunes formingsveileder for sentrum* (R3) følges.

§ 2-10 Parkering (pbl. § 11-9 nr. 5)

1. Størrelser og plassering av parkeringsplasser

a) Størrelser på parkeringsplasser avsettes i tråd med veinormalen.

b) Parkeringsplasser for funksjonshemmede skal alltid plasseres nærmest inngangen til bygget de er tiltenkt og være tydelig merket.

c) Parkering løses på egen tomt eller i felles parkeringsanlegg. Der hvor det er krav om parkering og dette ikke kan plasseres på egen grunn, kreves tinglysning av parkeringsplass.

d) For boliger med flere enn 10 boenheter, skal parkering primært legges under bakkeplan.

2. Antall parkeringsplasser

Tabell 4: Antall parkeringsplasser for ulike bygninger.

	Type bygning/ tiltak	Maks. p-plasser	Min. p-plasser	Min. p-plasser for sykkel	Gjeste-parkering	HC-parkering
a)	Bolig, pr. boenhet, i sentrumsområde.	1	0	2		
b)	Bolig, pr. boenhet, utenfor sentrumsområde		1	2		
c)	Leilighetsbygg med mer enn 3 boenheter, pr. boenhet	2	1	1	0,2	Min. 1 og 5 % av totalt antall p-plasser
d)	Forretning, pr. 100 m^2 BRA	4	0,5	5		Min. 2 og 5 % av totalt antall p-plasser
e)	Kontor, pr. 100 m^2 BRA	4	0,5	5		Min. 2 og 5 % av totalt antall p-plasser
f)	Offentlig eller privat tjenesteyting	4	0,5	5		Min. 2 og 8 % av totalt antall p-plasser
g)	Fritidsbolig	1	1		0,2	
h)	Fritidsbolig med hovedadkomst fra sjø. Tinglyst parkering på land.	1	1			
i)	Småbåthavn pr. båtplass	0,5		1		
j)	Grunnskole og videregående skole pr. 50 elever			40		Min. 2 og 8 % av totalt antall p-plasser
	Pr. årsverk	0,8		1		
l)	Barnehage pr. årsverk	0,8		1		Min. 2 og 8 % av totalt antall p-plasser

For bygningstyper eller tiltak som ikke står i tabell 4, avgjøres antall parkeringsplasser i reguleringsplan.

3. Krav om elektrisk infrastruktur for lading av elektriske kjøretøy

Ved planlegging av nye felles parkeringsanlegg, offentlige eller private, skal det tilrettelegges for lading av el-biler. Den konkrete løsningen og valgt teknologi skal vises i planforslaget.

Tabell 5: Krav til elektrisk infrastruktur til parkeringsplasser.

	Parkeringsplasser med tilknytning til:	% av totalt antall plasser
a)	Boliger med mer enn 3 boenheter	100
b)	Forretning	20
c)	Kontor	50
d)	Offentlig eller privat tjenesteyting	20
e)	Fritidsboliger med mer enn 3 parkeringsplasser	20
f)	Småbåthavn	20
g)	Grunnskole	50
h)	Videregående skole	50
i)	Barnehage	50

Det vil kunne kreves infrastruktur for lading av elektriske kjøretøy til parkeringsplasser for andre typer formål.

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

Ved regulering og ved søknad om nye tiltak, gjelder følgende:

1. Naturmangfold

Hensynet til naturmangfold skal alltid avklares før tiltak, jf. naturmangfoldloven § 7 (prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12).

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

2. Grønnstruktur – landskap

a) Det skal ikke gjøres inngrep i grønnstruktur i utbyggingsområder, vegetasjon eller markflater, med mindre dette fremgår av godkjent reguleringsplan og/eller utomhusplan for arealet.

b) Kommunen kan kreve sikringstiltak og/eller kompenserende tiltak for grønnstruktur eller andre viktige landskapselementer.

c) Tilpasninger av fyllinger og skjæringer mot grønnstruktur skal skje innenfor arealformålene *bebyggelse og anlegg* eller *samferdselsanlegg*. Unntak kan gjøres der terrengtilpasning kan inngå som del av tilretteleggingstiltak og der tilpasningen er vist på godkjent illustrasjonsplan/utomhusplan.

3. Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø

a) For bevaringsverdige bygninger som inngår i verneplan (blant annet i sentrum og uthavner), gjelder vernebestemmelsene i den enkelte verneplan.

b) Bevaringsverdig bebyggelse kan utbedres, moderniseres og ombygges dersom bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Kommunen kan ved slike arbeider, stille krav til utførelsen.

c) Mindre tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens vurdering er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg, struktur og tradisjon.

d) Utomhusanlegg av betydning for kulturmiljøet, skal søkes bevart og ikke fjernes uten kommunens godkjenning.

4. Støy

a) Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn ved planlegging og bygging av bebyggelse til støyfølsom bruk. For innendørs støynivå gjelder byggteknisk forskrift (TEK).

b) I rød sone tillates det ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk. Gjenoppføring, ombygging og utvidelse av bebyggelse til støyfølsom bruk tillates, men ikke økt antall enheter.

c) I gul sone må støyfaglig utredning dokumentere at krav til innendørs støynivå i henhold til teknisk forskrift og krav til utendørs støynivå på påkrevde utearealer og ved fasade utenfor oppholdsrom, er lavere enn nedre grenseverdi for gul støysone før området kan vurderes utnyttet med bebyggelse til støyfølsom bruk.

d) Utendørsarealer i rød og gul sone kan bare regnes med blant uteoppholdsarealer eller lekearealer som kreves i henhold til bestemmelser i kommuneplan eller reguleringsplaner, hvis støynivået i brukshøyde (2 meter) blir lavere enn grenseverdien for gul støysone, eventuelt gjennom tiltak.

e) I støyutsatte områder skal støyreduserende tiltak primært gjennomføres på fasade og ikke som støyskjerm. Dersom støyutfordringene ikke kan løses som følge av fasadetiltak, skal støyskjermer eller andre tiltak utformes med tanke på estetikk, og utførelsen skal brytes opp for å unngå monotoni og barriereføelse.

5. Grunn med syredannende gneis/sulfidholdig berggrunn

Ved søknad om tiltak i eller planforslag som medfører tiltak i mulig sulfidholdig berggrunn, skal kommuneplanens retningslinjer for tiltak i områder med syredannende gneis følges (R2).

6. Fareområder

a) For områder som er avsatt til fareområder, skal den aktuelle faren utredes og hensyntas.

b) For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

7. **Luftkvalitet**
   For å unngå eksponering av dårlig luft skal *Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)* skal legges til grunn i behandling av plan- og byggesaker.

8. **Spredning av planteskadegjørere**
   Det skal tas hensyn til plantehelse og spredning av planteskadegjørere og invaderende arter, som blant annet floghavre, i forbindelse med anleggsarbeid og flytting av masser.

§ 2-12 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner (pbl. § 11-9 nr. 8)

Reguleringsplaner skal følge nasjonal, regional og kommunal veiledning.

I planbeskrivelsen skal det i tillegg redegjøres for eventuelle krav for tilpasning til følgende (listen under er ikke uttømmende):

a) Omgivelser og miljø:
   - Omgivelser
   - Landskap
   - Landskapspåvirkning: Nær- og fjernvirkning
   - Kulturminner og kulturmiljø
   - Grønnstruktur og sammenheng med overordnet grønnstruktur
   - Naturmangfold (naturmangfoldloven §§ 8 til 12)
   - Vurdering og eventuell oppfølging av vannforskriften § 12
   - Terrenginngrep
   - Klimakonsekvenser og klimatilpasning med avbøtende og kompenserende tiltak
   - Barn og unges interesser

b) Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

c) Utomhusplan, jf. § 2-8

d) Rammeplan for vann og avløp:
   Det skal utarbeides rammeplan for vann og avløp i henhold til kommunens VA-norm og retningslinjer for rammeplan for vann og avløp (R6).

   Følgende skal beskrives:
   - Vannforsyning
   - Avløp
   - Overvann

e) Rammeplan for vei:
   Det skal utarbeides en rammeplan for vei i henhold til kommunes veinormal (R4).

f) Mobilitetsplan:
Ved regulering av boligområder med mer enn 10 boenheter, næringsområder eller forretningsareal med mer enn 50 ansatte eller med areal større enn 1 000 m^2 BRA, skal det utarbeides mobilitetsplan.

Mobilitetsplanen tilpasses det aktuelle plannivået og tilgjengelig kunnskap om utbyggingen. Mobilitetsplanen skal inneholde mål for ønsket reisemiddelfordeling i tråd med kommunens overordnede mål om nullvekst i personbiltransport. Den skal beskrive tilbudet for gående, syklende og reiser med kollektivtransport og bil, inkludert løsninger for parkering med antall plasser og organisering av parkering.

g) Sprenging eller håndtering av stein:
Ved regulering av områder som medfører tiltak i mulig sulfidholdig berggrunn, skal kommuneplanens retningslinjer for tiltak i områder med syredannende gneis (R2) følges. Der det er krav om tiltaksplan i nærheten av sårbare resipienter, skal tiltaksplanen være godkjent før førstegangsbehandling av reguleringsplanen. Tiltaksplaner som ikke er i nærheten av sårbare resipienter skal godkjenningstidspunktet være seinest før tiltaket igangsettes.

h) Jordvern:
Når dyrka og/eller dyrkbar jord berøres, skal det sikres en forsvarlig gjenbruk av jordsmonnet til matproduksjon. I plansaker som medfører omdisponering av dyrka og/eller dyrbar jord, skal det utarbeides en matjordplan. Matjordplanen skal følge med som en del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av planen.

i) Plantehelse:
Hensyn til plantehelse og spredning av planteskadegjørere og invaderende arter (som f.eks. floghavre) i forbindelse med anleggsarbeid og flytting av masser skal ivaretas.

j) Havnivå:
Byggetiltak under kote +5,0 skal dokumentere hvordan hensynet til høyvann, stormflo og fremtidig havnivå er ivaretatt. Bygg som plasseres under kote +3,0, skal prosjekteres for å tåle høyvann og stormflo.

k) Utforming av tiltak:
Ved regulering kan det kreves at utforming av tiltak vises og beskrives. Det kan kreves illustrasjonsplan, 3D-modeller, sol- og skyggediagram og snitt- og perspektivtegninger.

Det kan for eksempel være:

- Bygningenes utforming og estetikk
- Alternative energiløsninger og eventuell bruk av lavenergihus
- Universell utforming og tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede
- Støy (dag og natt), støv og utslipp

Kapittel 3: Bestemmelser til arealformål etter pbl. § 11-10, jf. pbl. § 11-7 nr. 1, 2 og 3

(bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og grønnstruktur)

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

Mindre tiltak på bebygd eiendom, jf. pbl. §§ 20-4 og 20-5, unntas fra plankravet i kommuneplanens bestemmelser § 2-1. Dette gjelder ikke for tiltak nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav m.

Unntaket forutsetter følgende:

a) at det er maksimum utnyttelsesgrad på 35 % BYA

b) at kravene til minste uteoppholdsareal er oppfylt

§ 3-2 Bestemmelser til arealformål (pbl. § 11-10 nr. 2)

1. Boligformål

Bestemmelsen er unntatt rettsvirkning på grunn av innsigelse fra Statsforvalter

a) I området B162 Lundemoen skal detaljreguleringen ivareta naturverdier (hule eiker, park), friluftsliv og barn og unges interesser.

b) I området B39 Virekilåsen tillates det ikke sprenging på grunn av fare for forurensning fra syredannende gneis.

2. Sentrumsformål

a) Bruksendring til bolig på gatenivå innenfor sentrumsformål er ikke tillatt.

b) Ved regulering av sentrumsformål skal det ikke tillates boliger mot gateplan.

3. Næringsformål

a) Handel: Det tillates handel i tråd med *Regional plan for senterstruktur og handel*.

b) Bestemmelser for enkeltområder avsatt til næringsformål, fremgår av tabell 6.

Tabell 6: Bestemmelser til enkeltområder innenfor næringsformålet.

Bestemmelsene for N1 og N2 er unntatt rettsvirkning på grunn av innsigelse fra Statsforvalter

	Områdenavn	Bestemmelse
N1	Sørlandsparken øst/ Hissingdalen	Før det tillates tiltak, skal det lages områderegulering. Området ligger i et område med potensiale for forekomster av syredannende gneis, og det er krav om tiltaksplan for sulfid. Det skal tas hensyn til landskap og vassdrag. Området skal i hovedsak brukes til arealkrevende virksomheter med stort behov for tungtransport/biltransport, med få kunder/besøkende. I reguleringsplanen skal forholdet til vanntårnet ivaretas. Det skal sikres en høy utnyttelse, samtidig som det skal sikres en god landskapstilpasning.
N2	Kjerlingland/ Bjellandsåsen	Før det tillates tiltak, skal det utarbeides områderegulering. Området skal i hovedsak brukes til arealkrevende virksomheter med stort behov for tungtransport/biltransport, med få kunder/besøkende. I reguleringsplanen skal forholdet til vanntårnet ivaretas. Det skal sikres en høy utnyttelse, samtidig som det sikres en god landskapstilpasning. Utbyggingsrekkefølge skal avklares. Det er avsatt et område til høydebasseng (A8). Reguleringsplanen må hensynta høydebassenget med tilhørende vannledningstrasé. Det vises til rekkefølgekrav § 2-4. Det skal sikes trase som er til arealdelens område A3. Traseen skal dimensjoneres ut ifra et fremtidig behov til område A3.
N3	Frillestad	Før ytterligere tiltak tillates skal området detaljreguleres. Området kan nyttes til småskala næring som lokal bruk til utskiping av materialer for håndverksvirksomhet. Større og støyende virksomheter tillates ikke. Frillestadkilen er sårbar i forhold til forurensing, og utbygging som kan føre til forurensing tillates ikke. I detaljreguleringen skal trafikksikkerhet utredes og implementeres, og forholdet til adkomstvei skal avklares.
N4	Sandane	Før ytterligere tiltak tillates, skal området detaljreguleres. Området kan nyttes til lokal småskala næring. Detaljreguleringen skal spesielt ivareta: • forurensing • håndtering av avfall • vannforsyning • tilgjengeligheten og avgrensingen mellom næring og ferdsel gjennom området
N5	Sandhaugene	Før ytterligere tiltak tillates, skal området detaljreguleres. Området er et avsluttet deponi. I reguleringsplanen skal det kartlegges forurenset grunn, og det må avklares hvordan dette håndteres nærmere – spesielt på grunn av nærhet til naturtype og Moelva. Adkomstforholdene er ikke godt egnet for transportintensiv virksomhet. Krav om oppgradering av vei må vurderes avhengig av behov. Det skal spesielt være fokus på landskapstilpasninger, herunder fargevalg mv.

4. Fritids- og turistformål

Bestemmelser for enkeltområder avsatt til fritids- og turistformål fremgår av tabell 7.

Tabell 7: Bestemmelser til enkeltområder innenfor fritids- og turistformålet

Bestemmelsene for FT01 er unntatt rettsvirkning på grunn av innsigelse fra Statsforvalter

	Områdenavn	Bestemmelse
FT1	Skagerak camping	Før det tillates tiltak, skal det utarbeides en helhetlig detaljregulering for området. Kystfortet på Justøya er det største militære anlegget fra 2. verdenskrig i kommunen og har betydelig historisk og pedagogisk verdi. Utarbeidelse av detaljreguleringen krever derfor samarbeid med kulturminnemyndigheten og spesialkompetanse på krigsminner. I tillegg til vanlige utredningskrav til detaljreguleringen, skal planen spesielt utrede og ivareta: • at det legges til rette for allmennhetens tilgang til området, med et minst mulig privatiserende preg. Bygninger skal trekkes bort fra adkomst til viktige krigsminner • krigsminner (inkl. kartlegging) • det sårbare kystlandskapet • at bygninger skal legges lavt i terrenget og ikke bli eksponert fra sjø • naturtyper (inkl. kartlegging) • økt trafikk til Justøya
FT2	Tingsaker camping	Før det tillates større tiltak (for mindre tiltak se definisjon i kommuneplanens bestemmelser § 3-1), skal det utarbeides en ny helhetlig detaljreguleringsplan for området. I tillegg til vanlige utredningskrav til detaljreguleringer, skal detaljreguleringen spesielt ivareta kystlandskapet og eksponering fra sjø. Allmennheten skal sikres tilgang langs sjøen, og tiltak skal ikke hindre en fremtidig kyststi.

5. Kombinert formål

Innholdet i de ulike områdene fremgår av tabell 8. Områdene kan brukes i kombinasjon, eller til ett eller flere av formålene.

Det er krav om reguleringsplan før områdene tas i bruk. I reguleringsplanen må arealformålene avklares.

Tabell 8: Bestemmelser og innhold i kombinert bebyggelses- og anleggsformål

	Områdenavn	Kombinasjon av formål	Bestemmelser
KB01	Fossbekk	Bolig og næring	
KB02	Kokkenes	Sentrumsformål, tjenesteyting, næring og fritidsformål	
KB03	Kokkenes	Bolig, næring og kultur	
KB04	Dovre	Offentlig tjenesteyting og bolig	
KB05	Myra	Offentlig tjenesteyting og bolig	
KB06	Vardåsen	Tjenesteyting, bolig og næring	
KB07	Fagertun	Offentlig tjenesteyting og bolig	
KB08	Fagertun	Offentlig tjenesteyting og bolig	
KB09	Fagertun	Offentlig tjenesteyting og bolig	
KB10	Nygård	Bolig og næring	
KB11	Stykkene	Bolig og næring	
KB12	Dovre	Offentlig tjenesteyting og bolig	
KB13	Kaldvell gård	Forsamling, konferanse og bevertning	
KB14	Møglestu	Offentlig tjenesteyting og bolig	
KB15	Stykkene	Bolig, tjenesteyting og næring	Det tillates ikke støyende næringsvirksomhet.
KB17	Sjømannshjemmet	Bolig og tjenesteyting	
KB18	Brannstasjonstomta	Bolig og tjenesteyting	

6. Andre typer bebyggelse og anlegg

Bruk av områdene fremgår av tabell 9.

Tabell 9: Innhold i områder avsatt til andre typer bebyggelse og anlegg

	Områdenavn	Beskrivelse av bruk av området	Bestemmelser
A1	Frillestad	Høydebasseng drikkevann	
A2	Bjørkestøl	Vannverk og nytt vannverk	
A3	Glamsland	Masseuttak	Nærmere arealbruk avklares i reguleringsplan. Virksomhet knyttet til masseuttak kan fortsette uten at krav om reguleringsplan.
A4	Knudremyr	Deponiområde – relevante næringsformål	
A5	Hestheia	Høydebasseng drikkevann	

A6	Indre Grasåsen	Høydebasseng drikkevann (disp. av Kristiansand kommune)	
A7	Røssnes	Miljøstasjon	
A8	Brønningsmyr	Høydebasseng	Innenfor området kan det plasseres et høydebasseng. Det kreves ikke reguleringsplan for tiltaket. Bestemmelsen er unntatt fra rettsvirkning på grunn av innsigelse fra Statsforvalter Tilhørende infrastruktur kan legges i område N2. Det øvrige arealet som ikke benyttes til høydebasseng, kan avsettes til næringsformål i reguleringsplan for N2.
A9	Storemyr	Høydebasseng drikkevann	
A10	Bjørkestøl	Høydebasseng drikkevann	
A11	Isefjær-Bjørndalsmyra	Deponiområde	Hensynet til vassdraget og vannmiljøet i Studevannet og Isefjærfjorden skal ivaretas og ikke forringes.
A12	Sørlandsparken	Travbane, hestesport.	
A13	Tjuholla	Kommunal infrastruktur	
A14	Tjuholla	Kommunal infrastruktur	
A15	Brekkestø	Kommunal infrastruktur	
A16	Florenesveien	Småbåtanlegg*	
A18	Kvannes	Småbåtanlegg*	
A19	Vesterhus	Småbåtanlegg*	
A20	Naudesund	Småbåtanlegg*	
A21	Ågerøya	Småbåtanlegg*	
A22	Dybvigsbukta	Småbåtanlegg*	
A23	Skallodden	Småbåtanlegg*	
A24	Bergshaven	Småbåtanlegg*	
A25	Krogebukta	Småbåtanlegg*	
A26	Trædalen	Småbåtanlegg*	

** Definisjon på småbåtanlegg: Småbåtanlegg fremstår som en stor felles brygge, tilknyttet faste bolig- eller fritidseiendommer. Parkering kan da være ved egen bolig eller fritidsbolig. Småbåtanlegg er ikke beregnet for allmenn bruk, båtpuss, utsett av båt eller lignende. Antall båtplasser er under 20.*

7. Samferdselsanlegg

Området med benevnelsen V1 ved Birkelandsveien, kan brukes som testbane for motorkjøretøy i forbindelse med fritidsaktivitet for barn og unge. Det tillates i utgangspunktet ikke sprenging i fjell. Ved eventuell sprenging, må forholdet til syredannende gneis avklares.

§ 3-3 Eierskap (pbl. § 11-10 nr. 3)

a) Arealer som i kommuneplanen er avsatt til friområde eller park, skal være offentlige. Det samme skal gjelde for arealer som i reguleringsplan avsettes til arealformål grønnstruktur, med underformål turdrag, friområde eller park.

b) Eierskap til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, idrettsanlegg og tjenesteyting, skal avklares i reguleringsplan.

Kapittel 4: Bestemmelser til arealformål etter pbl. § 11-11 nr. 5 og 6
(landbruks-, natur- og friluftsformål, og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone)

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

Plassering av landbruksbebyggelse

a) For våningshus er maks. BYA = 250 m^2.

b) Landbruksbebyggelse tillates ikke plassert på dyrka mark der det finnes alternativ lokalisering på eiendommen.

c) Det generelle forbudet mot tiltak i pbl. § 1-8 gjelder ikke for nødvendige bygninger, anlegg og konstruksjon til landbruksdriften, jf. pbl. § 11-11 første ledd nr. 4.

   Ny landbruksbebyggelse tillates ikke oppført innenfor 100-metersbeltet langs sjø der det finnes alternativ lokalisering på eiendommen.

d) Ny landbruksbebyggelse tillates ikke oppført innenfor 100-metersbeltet langs vassdrag der det finnes alternativ lokalisering på eiendommen.

e) For områder som er avsatt til hensynssone drikkevann (H110), se kommuneplanens bestemmelser § 5-1.

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

1. Antall boliger og krav om detaljregulering

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

b) Antall boliger som tillates i de ulike områdene for spredte boliger (SB) i LNF, fremgår av tabell 10.

c) Det tillates mindre tiltak på bebygd eiendom, jf. definisjon i kommuneplanens bestemmelser § 3-1, uten krav om detaljregulering.

For SB-områder som ikke er nevnt i tabell 10, tillates det ikke oppført nye boliger.

Tabell 10: Antall boliger og krav om regulering i spredte boliger (SB) i LNF-områder.

Områdenavn	Maks. antall boenheter (inkl. eksisterende)	Krav om detaljregulering	Bestemmelser
SB02 Kvåse	7		Nye boliger må plasseres utenfor faresoner.
SB04 Hesthaven	13	Krav om detaljregulering	
SB05 Hæstadveien	8		
SB06 Sævig	4		
SB07 Sævig	3		Automatisk fredet kulturminne skal i varetas.
SB08 Hæstadveien	8	Krav om detaljregulering	
SB10 Hæstad	10		
SB11 Hæstadveien	3		
SB13 Hæstadveien	4	Krav om detaljregulering	
SB14 Ytre Årsnes	13		Nye boliger må plasseres utenfor faresoner.
SB15 Ribehaugen	14	Regulert	
SB17 Prinskjerr	6		
SB20 Svellvigdalen	8		
SB21 Flørenes	3		Automatisk fredet kulturminne skal i varetas.
SB22 Trøe	22		Nye boliger må plasseres utenfor faresoner.
SB25 Østerøya	17	Krav om detaljregulering	
SB26 Berge	7		Nye boliger må plasseres utenfor faresoner.
SB27 Berge	9		
SB45 Vesterhus 2	8	Krav om detaljregulering	
SB133 Hæstadsvingen	4	Krav om detaljregulering	
SB134 Krossnesveien	4	Krav om detaljregulering	

SB135 Hæstadsvingen	4	Krav om detaljregulering	
SB136 Ribe	3		
SB138 Rauviga	3		
SB139 Østre Kystvei	2		
SB140 Dybedalsvei	1		
SB141 Sandane boligområde	6		Boligene skal plasseres utenfor 100 meters beltet
SB145 Østerøya/Justøya	1		Ny bolig må plasseres utenfor faresone.
SB146 Kvanneid	5	Krav om detaljregulering	
SB147 Grønnviga	7		Nye boliger må plasseres utenfor faresoner.
SB148 Flørenes	3		

2. Områder uten krav til detaljregulering

a) Boligen skal kun inneholde én boenhet. For boligeiendommer gjelder utnyttelsesgrad maks. BYA = 35 % og maks. BYA = 250 m^2.

b) Plassering av bygninger skal tilpasses kulturlandskapet.

c) Søknadspliktige tiltak oversendes kulturminnemyndigheten.

d) Det tillates mindre tiltak på bebygd eiendom, jf. definisjon i kommuneplanens bestemmelser § 3-1.

§ 4-3 Områder hvor det ikke tillates oppført nye boenheter

a) For SB-områder som ikke er nevnt i tabell 10, tillates det ikke nye boenheter. Det tillates mindre tiltak på bebygd eiendom, jf. definisjon i kommuneplanens bestemmelser § 3-1.

b) Tillatt utnyttelsesgrad for SB-områdene som ikke er nevnt i tabell 10, er samme som områder uten krav til regulering, jf. § 4-2 nr. 2.

c) Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø (pbl. § 1-8) og byggeforbudet langs vassdrag (jf. § 4-4 nr. 5) gjelder.

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

1. Generelle bestemmelser

a) Hovedformålet *Bruk og vern av sjø og vassdrag* i sjøområdene innbefatter natur, friluftsliv, ferdsel og fiske, men ikke akvakultur.

b) Innenfor offentlig sikrede friluftsområder i LNF-områder, tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti, brygge, toalett og badeplasser uten reguleringsplan.

2. Unntak fra forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjø (pbl. § 11.11 nr. 4, jf. pbl. § 1-8)

Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor planområdet er tillatt, jf. pbl. § 1-8 og § 11-11 nr. 4

3. Akvakultur (pbl. § 11-11 nr. 3)

Før det etableres nye akvakulturanlegg, skal området detaljreguleres. I tillegg til vanlige utredningskrav (§ 2-12), skal det i forbindelse med detaljreguleringen kartlegges strømforhold, undersjøisk landskap, naturtyper/naturmangfold i sjø og områder som skiller seg ut som viktige for fiskearter, som for eksempel gyteområder for torsk. Dette skal legges til grunn for hvilken type akvakultur eller annen sjørettet virksomhet som det kan legges til rette for i de aktuelle områdene.

Tabell 11: Oversikt over akvakulturområder og i hvilke det tillates fiskeoppdrett.

	Områdenavn	Bestemmelser
AK1	Auenesfjorden	Tillates fiskeoppdrett
AK2	Risholmfløa	Tillates fiskeoppdrett
AK3	Vallesverdfjorden	
AK4	Kaldvellfjorden	

4. Kombinert formål natur, friluftsliv, ferdsel, fiske og akvakultur (VKA) (pbl. § 11-11 nr. 3)

Fortøyninger for akvakulturanlegg tillatt, øvrig akvakulturanlegg er ikke tillatt. Fortøyningene skal ikke være til hinder for ferdsel på sjø.

5. Småbåthavner (pbl. § 11-11 nr. 3)

Småbåthavn er et anlegg for småbåter av allmenn karakter. Bruken skal ikke kun være knyttet til nærmere fastsatte eiendommer. En småbåthavn krever god infrastruktur og fortrinnsvis 2-feltsvei.

Før det etableres småbåthavner, skal området detaljreguleres. Følgende særskilte forhold skal redegjøres for i reguleringsplanen (utover kommuneplanens bestemmelser § 2-12):

- Antall og type båtplasser
- Adkomst og parkering
- Båtutslipp/utsettingsrampe
- Vann og avløp
- Renovasjon
- Brannberedskap
- Septiktømming
- Rensing av spylevann
- Tilgjengelighet
- Lademulighet for el-båter
- Estetikk knyttet til både landdelen og flytebrygger mm. i sjøen. For terrenginngrep skal reguleringsplanen redegjøre for hvordan ferdigstillelsen skal gjøres, blant annet med opparbeiding av grøntanlegg, tilsåing, beplantning, mm.

6. Vassdrag (pbl. § 11-11 nr. 5)

a) Det er forbudt å iverksette tiltak etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav a, d, f, i, j, k, l og m, såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan i 100-metersbeltet til følgende hovedvassdrag:

- Grimeelv
- Moelva
- Glamslandsbekken
- Fjelldalselva
- Vallesverdelva.
- Steindalsbekken
- Langebekken
- Holtvannsbekken
- Isefjærvassdraget

- Kvåsebekken.
- Ånavassdraget.

For øvrige vassdrag gjelder byggeforbudet i et 50-meters belte.
Målene gjelder fra vassdragsbredden.

b) Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring, skal det opprettholdes et vegetasjonsbelte i samsvar med vannressursloven § 11. Det skal ikke gjennomføres tiltak som vanskeliggjør allmennhetens tilgang til strandsonen langs vassdraget.

Kapittel 5: Bestemmelser til hensynssoner (pbl. § 11-8)

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

Sikringssone drikkevannskilde (H110)

Definisjon på Furuholmlinjen:
Vest-østgående linje med utgangspunkt i grensen mellom gnr. 29 bnr. 5-6 og gnr. 29 gnr. 3 på vestre side av vannet. Linjen går noenlunde midt på Furuholmen, men hele holmen er innbefattet i restriksjonene nevnt under «100-metersbeltet for Østre Grimevann».

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

b) På Østre Grimevann er motorferdsel ikke tillatt, verken på islagt eller åpent vann. Forbudet gjelder ikke grunneiere som har rettigheter til bruk av motorbåt i henhold til klausuleringsbestemmelser.

c) Det skal ikke gjøres tiltak som legger til rette for bading i Østre Grimevann.

d) I nedbørsfeltet syd for Furuholmlinjen, på begge sider av Østre Grimevann, er det ikke tillatt å føre opp ny bebyggelse nærmere enn 100 meter fra vannet. Avstander måles horisontalt, og strandkanten settes ved kote +44,0.

e) Nord for Furuholmlinjen tillates ingen ny bebyggelse nærmere enn 30 meter fra Østre Grimevann (målt etter reglene i bokstav d).

f) Driftsbygninger for jord- og skogbruk i forbindelse med eksisterende gårder, herunder også våningshus, kårbolig og tjenerboliger, er tillatt under forutsetning at bestemmelser nedenfor angående avløp følges.

g) Ved gjenoppbygging etter brann skal avløp fra toalett ledes til tett tank med våtvolum på minimum 6 m^3. Tanken skal ha alarm og tømmes regelmessig. Tank skal være plassert lett tilgjengelig for inspeksjon. For gråvann etableres eget renseanlegg i henhold til bestemmelser i lokal avløpsforskrift.

h) For eksisterende og mulig ny bebyggelse, samt oppgradering av eksisterende avløpsanlegg, gjelder bestemmelser i lokal avløpsforskrift og klausuleringsbestemmelser.

i) Fritidsboliger skal ikke ha innlagt vann.

j) I nedbørsfeltet er det et forbud mot all installasjon og bruk av nedgravde driftstanker.

k) Forbud mot lagring av oljeprodukter, kjemikalier og plantevernmidler i større mengder enn det som er nødvendig for egen gårdsdrift og husholdning. Tanker skal anordnes med oppsamlingsmulighet for det aktuelle volum i tilfelle utslipp.

l) Persistente pesticider (ikke-nedbrytbare plantevernmidler) må ikke benyttes i nedbørsfeltet.

m) Gjødsel fra mennesker, inkludert kloakkslam, må ikke benyttes i nedbørsfeltet.

n) Tilrettelegging for hus-/beitedyrs opphold i og ved vannkilden tillates ikke, som plassering av saltstein, ledegjerde, o.l.

§ 5-2 Faresoner (pbl. § 11-8 bokstav a, jf. pbl. § 1-6)

Faresoner ras/skred (H310), brann/eksplosjon (H350), skytebane (H360), høyspent (H370) og annen fare (H390)

1. Faresoner for:

- **ras/skred H310_1**
- **snøskred H 310_2**
- **flomfare H320**
- **brann og eksplosjonsfare H350**
- **skytebane H360**
- **høyspent H370**
- **annen fare H390 – forurenset grunn og masseuttak**

Innenfor disse sonene er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at det aktuelle faremomentet er utredet, og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelle avbøtende tiltak er fastsatt.

2. Faresone brann/eksplosjon (H350)

Innenfor faresone brann/eksplosjon gjelder følgende:

a) Brannsikring skal utredes og ivaretas innenfor faresonene.

b) For søknader om tiltak etter plan- og bygningsloven som kan påvirke brannfare eller rømningsforhold vesentlig, skal det innhentes uttalelse fra Kristiansandsregionen brann og redning (KBR).

3. **Faresone høyspenning (H370)**

   Det kan ikke legges føringer for bruk av areal innenfor hensynssonen uten tillatelse fra netteier og at tiltak ikke er tillat innenfor hensynssonen uten tillatelse fra netteier.

§ 5-3 Krav til infrastruktur (pbl. § 11-8 b, jf. pbl. § 1-6)

Infrastruktursone (H410)

For H410_1 i området Kjerlingland/Brønningsmyr og H410_2 i området Bjellandsåsen/Glamsland, skal det bygges høydebasseng, jf. kommuneplanens bestemmelser § 2-4 bokstav c.

§ 5-4 Båndleggingssone naturvern (pbl. § 11-8 bokstav d)

Båndleggingssone naturvern (H720)

I områder vernet etter lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som er i strid med vernebestemmelsene i den enkelte verneforskrift eller kommuneplanens arealformål og bestemmelser. I områder som vurderes vernet etter naturmangfoldloven, er det ikke tillatt med tiltak som kan forringe verneverdiene.

Tabell 12: Naturvernområder

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

Retningslinjer til kommuneplanens arealdel

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

R1 Retningslinjer til angitt hensynssone etter pbl. § 11-8 bokstav c

R1-1 Hensynssone landbruk (H510)

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

R1-2 Hensynssone friluftsliv (H530)

Hensynssonen omfatter to typer områder med ulike retningslinjer:

a) *Strandsonetilknyttede friluftslivsområder som er sikret enten ved statlig eller kommunalt erverv, samt skjærgårdparkområder*

   For disse områdene skal det særlig tas hensyn til at tiltak ikke skal svekke adkomstmulighetene, at de nære sjøområdene ikke disponeres slik at friluftslivet blir skadelidende, samt at aktiviteter og virksomheter skal foregå i samsvar med adferdsreglene som gjelder for skjærgårdsparken og andre statlig sikrede friluftsområder langs kysten av Agder.

b) *Større, sammenhengende rekreasjonsområder i innlandet som har særlig stor betydning for allment friluftsliv*

   For disse områdene skal det særlig tas hensyn til at tiltak ikke skal svekke adkomstmuligheter eller tilgjengelighet. For tiltak i disse områdene, skal konsekvenser for friluftsliv gis en særskilt vurdering, og eventuelle avbøtende tiltak skal sikre at friluftskvalitetene blir ivaretatt.

R1-3 Hensynssone bevaring landskap (H550)

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

R1-4 Hensynssone bevaring naturmiljø (H560)

a) Hensynssonene markerer kjente lokaliteter av stor verdi for naturmangfold, slik at områdenes kvalitet, økologiske tilstand og viktighet som leveområde for artene som naturlig forekommer der, lettere kan ivaretas.

b) Hensynet til lokalitetenes betydning for naturmangfold skal legges til grunn for saksbehandling etter plan- og bygningsloven, motorferdselloven, landbrukslovgivningen og annet sektorlovverk der kommunen er myndighet. Tiltak som forringer lokalitetens verdi, skal unngås.

c) Det forutsettes at andre sektormyndigheter også tar nødvendige hensyn i samsvar med krav i naturmangfoldloven.

d) Eventuell skjøtsel av lokalitetene skal skje i samsvar med forvaltningsplan der dette foreligger, ellers etter avtale om gjennomføringsmåte med kommunens miljøansvarlige og eventuelt med Statsforvalterens miljøvernavdeling.

e) Sjøørretførende/anadrome vassdrag
I hensynssonene langs vassdragene skal ikke tiltak forringe hovedvassdragenes verdi som habitat for sjøørret/anadrome arter. Dette gjelder spesielt for følgende hovedvassdrag:

- Grimeelv
- Moelva
- Glamslandsbekken
- Fjelldalselva
- Vallesverdelva
- Steindalsbekken
- Langebekken
- Holtvannsbekken
- Isefjærvassdraget
- Kvåsebekken
- Ånavassdraget

For de vernede vassdragene Grimeelva og Ånavassdraget gjelder rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag.

f) Hummerreservat H560_1
Det tillates ikke tiltak som kan forringe områdes verdi som habitat for hummer. Verneplan for hummer må følges.

g) Hekkeområder for sjøfugl H560_2
Hensynssonene H560_2 er viktige hekkeområder for sjøfugl, og hensynet til lokalitetenes betydning for sårbare arter skal legges til grunn for saksbehandling.

R1-5 Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570)

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

Tabell 13: Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570)

Sonenummer	Navn	Planstatus
1	Lillesand sentrum	Verneplan sentrum
2	Lillesand sentrum	Områdeplan for sentrum
3	Ramsøya	Verneplan
4	Flørenes	Verneplan uthavn
5	Bjørnholmen	Verneplan
6	Ulvøysund	Verneplan uthavn
7	Gamle Hellesund	Verneplan uthavn
8	Brekkestø	Verneplan uthavn
9	Skolebygg Gamle Hellesund	
10	Ågerøya	Reguleringsplan for Ågerøya
11	Justøya fort, krigsminne	

Kulturminne- og museumsplan 2019-2030 skal brukes i plan- og byggesaksbehandling.

Vedlegg

R2. Lokale retningslinjer for saksbehandling av planer og tiltak innenfor områder med potensielt sulfidholdig berggrunn i Lillesand kommune

R3. Retningslinjene for skilting og reklameinnretninger i formingsveilederen for Lillesand sentrum

R4. Veinormal for Lillesand kommune

R5. Retningslinjer for fritidsbebyggelse

R6. Veileder; rammeplan for vann og avløp

Lillesand kommune

Lillesand kommune
Kommunedelplan for sykkel

Bestemmelser

Vedtatt av Bystyret 16.10.2024

Datert 06.04.2024

Bestemmelser til kommunedelplan for sykkel

Kapittel 1: Rettsvirkninger av kommunedelplanen

§1-1 Rettsvirkninger av kommunedelplanen (pbl §11-6)

Kommunedelplanen fastsetter fremtidig arealbruk og er bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6 i Plan- og bygningsloven. Tiltak etter § 1- 6 må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser.

§1-2 Rettsvirkninger av kommunedelplanen (pbl §11-6)

Kommunedelplanen er fremstilt uten arealformål, kun med linjesymboler for eksisterende eller fremtidig gang/sykkelveg, sykkelveg eller gangveg. Linjesymbolene følger strekningene der tiltaket skal gå, men er ikke nøyaktig tegnet opp i forhold til avstand til veg eller sidevalg. For å få et leselig arealplankart er ikke kommuneplanen lagt inn som underlag, men bakgrunnen beholdt hvit. Dette betyr ikke at Kommunedelplan for sykkel skal utradere alle formål i kommuneplanen. Linjesymbolene fra kommunedelplanen for sykkel legges inn i Kommuneplanen ved neste rullering.

Kapittel 2: Generelle bestemmelser etter PBL § 11-9

§ 2-1: Krav til tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstiltak (pbl § 11-9 nr. 3)

Tiltakene langs fylkesvegene skal dimensjoneres og bygges i henhold til Statens vegvesens til enhver tid gjeldende normaler og retningslinjer. Langs kommunale veger skal tiltaket dimensjoneres og bygges i henhold til den enhver tid gjeldende vegnormal for Lillesand kommune. Dersom tiltaket ikke er dekket av kommunens normal, gjelder vegvesenets normaler og retningslinjer.

§ 2-2 Miljøkvaliteter og bevaring mv. (pbl § 11-9 nr. 6 og 8)

Det settes krav til miljøkvalitet i videre planlegging, og at det utarbeides en plan for å sikre at føringer og krav for det ytre miljøet blir ivaretatt på en systematisk måte i den videre detaljering og prosjektering.

§ 2-3: Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner (pbl § 11-9 nr. 8)

Utformingen av tiltakene skal avklares konkret og i detalj gjennom utarbeidelse av reguleringsplan. Oppfølgningspunkter som følger av konsekvensutredningen til de enkelte områdene i kommunedelplanen, skal avklares nærmere og ivaretas i reguleringsplan. Behov for tømmervelteplasser langs strekninger der dette er behov skal vurderes i reguleringsplan.

For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det skal vurderes om vannforskriftens § 12 kommer til anvendelse.

Skatteetaten

Dato
13.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

OSKAR RUDJORD RØISELAND
Langestrand 72 H0101
4879 GRIMSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4215 LILLESAND

Gnr 43 Bnr 127 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Heldalslia 2, 4790 LILLESAND

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 960 099
Som sekundærbolig:	kr 3 840 396

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Energiattest



Adresse	
Heldalslia 2, 4790 LILLESAND	
Dato for energimerking **13.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-270346**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300212457**
Gårdsnummer **43**	Bruksnummer **127**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2012**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **106,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **83,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
131,95 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
120,58 kWh/m²	**10 318 kWh**



Heldalslia 2, 4790 LILLESAND

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Heldalslia 2, 4790 LILLESAND

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: 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 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Heldalslia 2, 4790 Lillesand
Gnr. 43, Bnr. 127, Snr. 2, Lillesand kommune.

Oppdragsnummer:
307260016

Meglerforetak: PrivatMegleren Arendal
Saksbehandler: Bjørn Hjørnevik
Telefon / Mobil: 46 88 42 00 / 468 05 022
E-post: bjorn.hjornevik@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
