NORDVIK

Snekkevigveien 82

8 soverom | 220 kvm | Fritidseiendom

Velkommen til

Snekkevigveien 82

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
6	Om boligen
17	Nabolagsprofil
19	Egenerklæringsskjema
26	Vedlegg
61	Andre vedlegg
190	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
193	Forbrukerinformasjon om budgivning
194	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.05.2026









Nøkkelinformasjon

Sjelden mulighet - 3 hytter + låve - Stor fritidseiendom med bilvei - Strand - Brygge - Båthus - Volleyballbane mm.

Prisantydning	**55 000 000,-**
Omkostninger	**1 376 090,-**
Totalpris	**56 376 090,-**
BRA-i	**220 kvm**
Soverom	**8**
Boligtype	**Fritidseiendom**
Byggeår	**2008**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Snekkeviga byr på en sjelden mulighet til å overta en innholdsrik eiendom på ca. 42 mål i naturskjønne omgivelser. Eiendommen har en usjenert beliggenhet med god plass og variert terreng. På eiendommen finnes tre hytter, båthus og låve som gir stedet et autentisk og maritimt preg samt gode bruksmuligheter og utviklingsmuligheter av de to eldste hyttene.

Den romslige tomten gir rikelig med utearealer til rekreasjon, lek og naturopplevelser med nærhet til sjø og skjærgård. Her får man et sjeldent tun med stor grad av privatliv og en unik kombinasjon av fritidsbebyggelse, sjønær karakter og landlige kvaliteter. Dette er en eiendom med sjel, historie og mange muligheter for familie og venner.

Det vil kun bli avhold privatvisninger på eiendommen etter avtale med megler.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0706/25

Boligtype og eierform
Fritidseiendom (Eiet)

Adresse og betegnelse
Snekkevigveien 82, 4770 HØVÅG
Gnr 92, bnr 14 (ideell andel 1/1) / Gnr 92, bnr 69 (ideell andel 1/1) / Gnr 92, bnr 15 (ideell andel 1/1) i Lillesand kommune

Selger
Steinar Bruskeland

Kjøpesum og omkostninger
55 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
1 375 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 376 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
1 395 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
56 376 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
56 395 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2008

Antall soverom
8

Arealer
BRA-i: 220 kvm
BRA-e: 160 kvm
Totalt BRA: 380 kvm

Beskrivelse:

Fritidsbolig
1. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Entré, stue/kjøkken, spisestue, soverom og bad.
Total BRA: 79 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue og bad.
Total BRA: 35 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 60 kvm. Bod og teknisk rom.
Total BRA: 60 kvm.

Hytte Nr. 72
1. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Stue/kjøkken, soverom 1 og soverom 2.
Total BRA: 42 kvm.

Hytte Nr. 82
1. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad og stue/kjøkken.
Total BRA: 44 kvm.

Sjøbod
1. etasje:
BRA-i: 20 kvm. Bad og stue/kjøkken.
Total BRA: 20 kvm.

Låve
Kjeller:
BRA-e: 50 kvm. Lager.
Total BRA: 50 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 50 kvm. Lager.
Total BRA: 50 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Kommentar til oppmålt areal i låve: Arealet er omtrentlig da bygget ikke er ferdig kledd på innsiden.

Solforhold
Det er svært gode solforhold på eiendommen, med sol fra morgen til kveld.

Innhold
Hovedhytte (2008)
Romslig fritidsbolig over flere plan med 2 bad, stue/kjøkken, kjeller og flere oppholdsrom. Bad både i loftsetasje og 1. etasje. Hytta har åpen peis, kjøkken med integrerte løsninger og kjeller under terreng.

Hytte nr. 72 – BRA 42 m²
Koselig hytte med stue/kjøkken samt 2 soverom. Enkel planløsning godt egnet for fritidsbruk. Bygget har behov for omfattende vedlikehold og oppgraderinger.
Kommuneplan og veileder åpner for hytter opp til 120 kvm, men krever naturligvis søknad og godkjenning om det faktiske tiltaket.

Hytte nr. 82 – BRA 44 m²
Hytte med stue/kjøkken, bad og 3 soverom. Praktisk planløsning med god kapasitet for familie og gjester. Bygget har behov for betydelige oppgraderinger før videre bruk.
Kommuneplan og veileder åpner for hytter opp til 120 kvm, men krever naturligvis søknad og godkjenning om det faktiske tiltaket.

Låve – BRA 100 m²
Nyere låve/garasjebygg oppført i 2025/2026 over to plan. Underetasjen inneholder garasje, mens 1. etasje er innredet som lager/oppholdsrom. Bygget er ikke ferdigstilt innvendig.

Sjøbod – BRA 20 m²
Sjøbod med stue og integrert kjøkkenbenk samt bad med dusjkabinett og toalett. Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt og egnet for sesongbruk.

Ferskvann kommer via Bliksund og avløp er via lukket privat renseanlegg på eiendommen.

Standard
Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Hovedhytte er bygget i 2008 og holder en gjennomgående god standard. De to mindre hyttene er bygget tidlig på 90-tallet og har behov for vedlikehold.

Parkering
Rikelig med parkeringsmuligheter på eiendommen.

Modernisering og påkostninger
Hovedhytter er bygget i 2008
Låven er under bygging hvor låvebru, kledning av mur og isolering/kledning innvendig gjenstår.
2008

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olto VVS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olto vvs

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke . bygd nytt i 2008

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Åsland Anlegg AS lagt nytt allt i 2008

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oneco As

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja
Når ble kontrollen utført? Husker ikke

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olto VVs, når det ble bygd nytt

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: har eget renseanlegg

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Svar: Ja
Beskriv: Biovack har serviceavtale på anlegget

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Svar: Ja
Beskriv: etter et muse angrep, så ble det byttet en del utstyr. tror det var i 2021

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: støpt i betong

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller

lignende.
Svar: Ja
Beskriv: ja det kom mus inn en gang som nevnt tidligere.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: det er ikke oljetank der

Selger egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Jan Arild Tallaksen

Byggemåte
Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om eiendommens bygg.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- elektrisk samt peis

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 22 984,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann
Slam
Feiing

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Vannavgift
Faktureres av kommunen iht. vedlagte oppstillinger i salgsoppgave.

Eiendomsskatt
Kr 28 360,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra kommunale gebyrer til Lillesand kommune. Skatten er en prognose for 2025.

Formuesverdi
Formuesverdien for fritidsbolig blir i utgangspunktet satt til prosentandel (maksimalt 30%) av eiendommens markedsverdi/byggekostnader inkludert tomt.

Formuesverdi for 4215-92/69 (i følge Altinn) ble for inntektsåret 2024 satt til kr 246 158,-.
Formuesverdi for 4215-92/14 (i følge Altinn) ble for inntektsåret 2024 satt til kr kr 266 120,-.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 42 930 kvm (Eiertomt)
Matrikkelbrev fra Lillesand er vedlagt salgsoppgaven.
Se vedlagt eiendomskart for eiendommens areal og koordinater.

Tomtestørrelse Snekkevigveien 72 (4215-92/69): 1196 m^2.
Tomtestørrelse Snekkevigveien 84 (4215-92/14-15): 41734 m^2.

Adkomst
Bilvei helt inn på eiendommen.

Områdebeskrivelse

Bebyggelse
På eiendommen er det i dag oppført og godkjent tre hytter med byggeår 1990, 1992 og 2008. Området hvor hyttene er oppført er i kommuneplanen avsatt til fritidsbolig og kommuneplanens veileder (vedlegg R5) åpner for hytter på opp til 120 kvm med mønehøyde på opp til 5,8 meter. De to minste hyttene har vært lite brukt og er per dd. mindre enn det kommuneplanen åpner for.

I tillegg til hyttene så er det en låve som er under

oppføring. IG er gitt i 2022 og arbeid er satt i gang iht. frist gitt av kommunen. Det siste arbeidet på denne bygningen er våren 2026 hvor bygget nå er tett og dører og vinduer er satt inn. Det mangler låvebru, steinsetting og eventuell isolering av bygningen.

Båthus på bryggen er innredet.

Det er rikelig med lagring i kjeller under hovedhus, låve og båthuset.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er ferdigattest fra 1990, 1992 og 2008 for de tre hyttene. Låven er under bygging og det er dermed ikke søkt om ferdigattest per dd. Ansvar for ferdigstillelse/godkjenning av låven vil være neste eiers.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Byggemeldte tegninger er vedlagt salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp
Privat vei inn fra Bliksundveien. Naboeiendom mot vest har kjørerett på veien med parkering i øverste delen av eiendommen (før man kommer inn til hyttene) og gangsti over eiendommen på baksiden av hyttene fra p-plassen de benytter.

Lukket privat renseanlegg på eiendommen.

Regulerings- og arealplaner
Gnr. 92, Bnr. 14 i Lillesand kommune:
Eiendommen er avsatt til hovedformål for fritisbebyggelse iht. kommuneplanens arealdel 2023-2035.
- Delareal (9 249m²) er regulert til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende.
- Delareal (828m²) er regulert til Bevaring naturmiljø (Hensynssonenavn H560).
- Delareal (2 216m²) er gitt hensynssone flomfare (Hensynssonenavn H320).

Deler av eiendommen er regulert til underformål Fritidsbebyggelse (6 840m²). Øvrig areal er regulert til underformål Jord- og skogbruk iht. reguleringsplan for Høvåg Kirkested (ikrafttredelse 18.12.1997).

Gnr. 92, Bnr. 69 i Lillesand kommune:
Eiendommen er avsatt til hovedformål for fritisbebyggelse iht. kommuneplanens arealdel 2023-2035.

Deler av eiendommen er regulert til underformål Jord- og skogbruk (248m²). Øvrig areal er regulert til underformål fritidsbebyggelse iht. reguleringsplan for Høvåg Kirkested (ikrafttredelse 18.12.1997).

Det er ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 300 meter fra eiendommene.
Se vedlagt oversikt over reguleringsbestemmelser i salgsoppgaven.

Konsesjon
Lillesand kommune har vedtatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet.

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

4215/92/14:
02.07.1975 - Dokumentnr: 2783 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighet hefter i: Knr:4215 Gnr:92 Bnr:14
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannledning

07.03.1990 - Dokumentnr: 1524 - Erklæring/avtale
Rett til 2 parkeringsplasser etter nærm.best.m.fl.best.
Rettighetshaver er Helge Bjørnholm for en parsell av 93/5
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2005 - Dokumentnr: 159700 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:92 Bnr:26
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:92 Bnr:28
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:92 Bnr:50
Bestemmelse om parkering
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1864 - Dokumentnr: 900051 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:92 Bnr:14

28.05.1975 - Dokumentnr: 2223 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4215 Gnr:92 Bnr:14

01.01.2020 - Dokumentnr: 125095 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0926 Gnr:92 Bnr:69

05.06.1846 - Dokumentnr: 906808 - Utskifting

01.09.1846 - Dokumentnr: 906809 - Skjønn

08.02.1951 - Dokumentnr: 141 - Jordskifte
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1955 - Dokumentnr: 900 - Rettsbok
Ang. grensen mellom gnr. 92 bnr. 1 og 13.
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.1973 - Dokumentnr: 344 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:92 Bnr:62
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

24.06.1974 - Dokumentnr: 2787 - Forkjøpsrett
RETTIGHETSHAVER: SKAR HILMA OG HENNES BARN MED FLERE BESTEMMELSER
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1994 - Dokumentnr: 3276 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:92 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

02.01.1996 - Dokumentnr: 13 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:92 Bnr:66
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:92 Bnr:67
Best. om fordeling av vedlikehold.
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 908434 - Opprettelse av matrikkelenheten

04.10.1864 - Dokumentnr: 900050 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:92 Bnr:11

19.10.1881 - Dokumentnr: 900047 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:92 Bnr:12

19.10.1881 - Dokumentnr: 900048 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4215 Gnr:92 Bnr:13

19.10.1881 - Dokumentnr: 900048 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4215 Gnr:92 Bnr:13

07.09.1945 - Dokumentnr: 613 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:92 Bnr:26

19.10.1948 - Dokumentnr: 1119 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:92 Bnr:28

29.09.1965 - Dokumentnr: 2242 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:92 Bnr:50

02.07.1969 - Dokumentnr: 1808 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:92 Bnr:62

26.10.1977 - Dokumentnr: 4793 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:92 Bnr:70

01.01.2020 - Dokumentnr: 72205 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0926 Gnr:92 Bnr:13

01.01.2020 - Dokumentnr: 1809394 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0926 Gnr:92 Bnr:15

02.07.1975 - Dokumentnr: 2783 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:92 Bnr:69
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannledning

07.03.1990 - Dokumentnr: 1524 - Erklæring/avtale
Rett til 2 parkeringsplasser etter nærm.best.m.fl.best.
Rettighetshaver er Helge Bjørnholm for en parsell av 93/5
Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.1990 - Dokumentnr: 6081 - Best. om adkomstrett
Rett til vei samt 2 parkeringsplasser for Torleif Andersen.

02.11.2005 - Dokumentnr: 159700 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:92 Bnr:26
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:92 Bnr:28
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:92 Bnr:50
Bestemmelse om parkering
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2025 - Dokumentnr: 1487240 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

04.10.1864 - Dokumentnr: 900051 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4215 Gnr:92 Bnr:13

28.05.1975 - Dokumentnr: 2223 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:92 Bnr:69

01.01.2020 - Dokumentnr: 1762170 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0926 Gnr:92 Bnr:14

4215/92/69:
02.07.1975 - Dokumentnr: 2783 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighet hefter i: Knr:4215 Gnr:92 Bnr:14
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannledning

07.03.1990 - Dokumentnr: 1524 - Erklæring/avtale
Rett til 2 parkeringsplasser etter nærm.best.m.fl.best.
Rettighetshaver er Helge Bjørnholm for en parsell av 93/5
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2005 - Dokumentnr: 159700 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:92 Bnr:26
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:92 Bnr:28
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:92 Bnr:50
Bestemmelse om parkering
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1864 - Dokumentnr: 900051 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:92 Bnr:14

28.05.1975 - Dokumentnr: 2223 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4215 Gnr:92 Bnr:14

01.01.2020 - Dokumentnr: 125095 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0926 Gnr:92 Bnr:69

05.06.1846 - Dokumentnr: 906808 - Utskifting

01.09.1846 - Dokumentnr: 906809 - Skjønn

08.02.1951 - Dokumentnr: 141 - Jordskifte
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1955 - Dokumentnr: 900 - Rettsbok
Ang. grensen mellom gnr. 92 bnr. 1 og 13.
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.1973 - Dokumentnr: 344 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:92 Bnr:62
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

24.06.1974 - Dokumentnr: 2787 - Forkjøpsrett
RETTIGHETSHAVER: SKAR HILMA OG HENNES BARN MED FLERE BESTEMMELSER
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1994 - Dokumentnr: 3276 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:92 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

02.01.1996 - Dokumentnr: 13 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:92 Bnr:66
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:92 Bnr:67
Best. om fordeling av vedlikehold.
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 908434 - Opprettelse av matrikkelenheten

04.10.1864 - Dokumentnr: 900050 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:92 Bnr:11

19.10.1881 - Dokumentnr: 900047 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:92 Bnr:12

19.10.1881 - Dokumentnr: 900048 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4215 Gnr:92 Bnr:13

19.10.1881 - Dokumentnr: 900048 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4215 Gnr:92 Bnr:13

07.09.1945 - Dokumentnr: 613 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:92 Bnr:26

19.10.1948 - Dokumentnr: 1119 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:92 Bnr:28

29.09.1965 - Dokumentnr: 2242 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:92 Bnr:50

02.07.1969 - Dokumentnr: 1808 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:92 Bnr:62

26.10.1977 - Dokumentnr: 4793 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:92 Bnr:70

01.01.2020 - Dokumentnr: 72205 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0926 Gnr:92 Bnr:13

01.01.2020 - Dokumentnr: 1809394 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0926 Gnr:92 Bnr:15

02.07.1975 - Dokumentnr: 2783 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:92 Bnr:69
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannledning

07.03.1990 - Dokumentnr: 1524 - Erklæring/avtale
Rett til 2 parkeringsplasser etter nærm.best.m.fl.best.
Rettighetshaver er Helge Bjørnholm for en parsell av 93/5
Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.1990 - Dokumentnr: 6081 - Best. om adkomstrett
Rett til vei samt 2 parkeringsplasser for Torleif Andersen.

02.11.2005 - Dokumentnr: 159700 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:92 Bnr:26
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:92 Bnr:28
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:92 Bnr:50
Bestemmelse om parkering
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2025 - Dokumentnr: 1487240 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

04.10.1864 - Dokumentnr: 900051 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4215 Gnr:92 Bnr:13

28.05.1975 - Dokumentnr: 2223 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:92 Bnr:69

01.01.2020 - Dokumentnr: 1762170 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0926 Gnr:92 Bnr:14

4215/92/15:
02.07.1975 - Dokumentnr: 2783 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighet hefter i: Knr:4215 Gnr:92 Bnr:14
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannledning

07.03.1990 - Dokumentnr: 1524 - Erklæring/avtale
Rett til 2 parkeringsplasser etter nærm.best.m.fl.best.
Rettighetshaver er Helge Bjørnholm for en parsell av 93/5
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2005 - Dokumentnr: 159700 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:92 Bnr:26
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:92 Bnr:28
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:92 Bnr:50
Bestemmelse om parkering
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1864 - Dokumentnr: 900051 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:92 Bnr:14

28.05.1975 - Dokumentnr: 2223 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4215 Gnr:92 Bnr:14

01.01.2020 - Dokumentnr: 125095 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0926 Gnr:92 Bnr:69

05.06.1846 - Dokumentnr: 906808 - Utskifting

01.09.1846 - Dokumentnr: 906809 - Skjønn

08.02.1951 - Dokumentnr: 141 - Jordskifte
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1955 - Dokumentnr: 900 - Rettsbok
Ang. grensen mellom gnr. 92 bnr. 1 og 13.
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.1973 - Dokumentnr: 344 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:92 Bnr:62
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

24.06.1974 - Dokumentnr: 2787 - Forkjøpsrett
RETTIGHETSHAVER: SKAR HILMA OG HENNES BARN MED FLERE BESTEMMELSER
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1994 - Dokumentnr: 3276 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:92 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

02.01.1996 - Dokumentnr: 13 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:92 Bnr:66
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:92 Bnr:67
Best. om fordeling av vedlikehold.
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 908434 - Opprettelse av matrikkelenheten

04.10.1864 - Dokumentnr: 900050 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:92 Bnr:11

19.10.1881 - Dokumentnr: 900047 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:92 Bnr:12

19.10.1881 - Dokumentnr: 900048 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4215 Gnr:92 Bnr:13

19.10.1881 - Dokumentnr: 900048 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4215 Gnr:92 Bnr:13

07.09.1945 - Dokumentnr: 613 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:92 Bnr:26

19.10.1948 - Dokumentnr: 1119 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:92 Bnr:28

29.09.1965 - Dokumentnr: 2242 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:92 Bnr:50

02.07.1969 - Dokumentnr: 1808 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:92 Bnr:62

26.10.1977 - Dokumentnr: 4793 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:92 Bnr:70

01.01.2020 - Dokumentnr: 72205 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0926 Gnr:92 Bnr:13

01.01.2020 - Dokumentnr: 1809394 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0926 Gnr:92 Bnr:15

02.07.1975 - Dokumentnr: 2783 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:92 Bnr:69
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannledning

07.03.1990 - Dokumentnr: 1524 - Erklæring/avtale
Rett til 2 parkeringsplasser etter nærm.best.m.fl.best.
Rettighetshaver er Helge Bjørnholm for en parsell av 93/5
Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.1990 - Dokumentnr: 6081 - Best. om adkomstrett
Rett til vei samt 2 parkeringsplasser for Torleif Andersen.

02.11.2005 - Dokumentnr: 159700 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:92 Bnr:26
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:92 Bnr:28
Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:92 Bnr:50
Bestemmelse om parkering
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2025 - Dokumentnr: 1487240 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

04.10.1864 - Dokumentnr: 900051 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4215 Gnr:92 Bnr:13

28.05.1975 - Dokumentnr: 2223 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:92 Bnr:69

01.01.2020 - Dokumentnr: 1762170 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0926 Gnr:92 Bnr:14

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK
Sjøboden er registrert som meldepliktig i SEFRAK-registeret.
Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Antall rom, soverom og baderom er summert fra alle bygg på eiendommen. Se tilstandsrapport for fordeling av antall rom i hvert bygg.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke hytte inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og hytteforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir

trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Hytteforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum - estimert til kr. 825 000,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura)- foto kr. 650,-
Grunnpakke Fritid kr. 15 900,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 4 034,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 5 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 11 250,-

Samlet skal selger betale kr. 912 134,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 10 625,-
.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. mai 2026

Megler
Tobias Due, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90056220

Megler 2
Sindre T. Jonassen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41389771

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

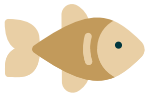
- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Snekkevigveien 82

Avstand til sjø

105 m



Avstand til byer

Kristiansand	29 min
Arendal	51 min
Stavanger	3 t 47 min
Bergen	299 km

Aktiviteter

Skottevik Feriesenter	15 min
Dyreparken	17 min
OVER klatretårn	20 min
Bowling 1 Kristiansand	22 min
Hestheia Skatepark	22 min
Lillesand kino	23 min
Kristiansand Golfklubb	24 min
Saltvik - Justøy	23 min

Sport

Høvåg skole	9 min
Høvåghallen - Idrettshall	9 min
SKY Fitness Lillesand	19 min
PDL Center Sørlandsparken	21 min

Dagligvare

Matkroken Indre Årsnes	8 min
Coop Obs Sørlandssenteret	20 min

Offentlig transport

Kristiansand stasjon Linje F5	29 min 26.4 km
Kristiansand stasjon Linje F5	29 min 26.5 km
Kassen Linje 139	14 min 1.3 km
Høvåg kirke Linje 139	4 min 2.4 km
Kristiansand Kjevik	28 min

Varer/Tjenester

Sørlandssenteret	21 min
Rona Senter	22 min
Vitusapotek Sørlandssenteret	21 min
Apotek 1 Sørlandssenteret	21 min
Sørlandssenteret Vinmonopol	21 min
Lillesand Vinmonopol	23 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 2025

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bruskeland, Steinar	9578-5998-4-2689384	2026-01-20 12:07:41

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
20. jan. 2026

Oppdragsnummer
14-0706/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Snekkevigveien 82, 4770 HØVÅG

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Steinar Bruskeland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2006

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7819837
Forsikret i: IF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olto VVS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olto vvs

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke . bygd nytt i 2008

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: det er ikke gjort noe tter det ble bygd

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Åsland Anlegg AS lagt nytt allt i 2008

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oneco As

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Husker ikke

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olto VVs, når det ble bygd nytt

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: har eget renseanlegg

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Biovack har serviceavtale på anlegget

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: etter et muse angrep, så ble det byttet en del utstyr. tror det var i 2021

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: støpt i betong

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: ja det kom mus inn en gang som nevnt tidligere.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

Eventuell kommentar: ligger i byggesaken

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: det er ikke oljetank der

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: jeg tror ikke det.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0706/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Bruskeland, Steinar	**2026-01-20**

Identifikasjon

bankID Bruskeland, Steinar

Signicat

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

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Snekkevigveien 72, 82, 84, 4770 HØVÅG

LILLESAND kommune

gnr. 92,92, bnr. 14,14, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 380 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 27.01.2026 **Rapportdato:** 16.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20924-2705 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** XX1646

Foretak: JATBygg AS **Takstingeniør:** Jan Arild Tallaksen

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.

JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.

Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

Arbeidet utføres i henhold til gjeldende regelverk og bransjestandarder, herunder forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen
Uavhengig Takstingeniør
jan@jatbygg.no
957 59 081

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

Hytta har flere endringer på innvendig vegger.
Kjelleren er bygget for høy i forhold til godkjente tegninger.

Hytte Nr 72

• Det foreligger ikke tegninger

Hytte NR 82

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

Bygget er noe endret i forhold til godkjente tegninger.

Låve

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

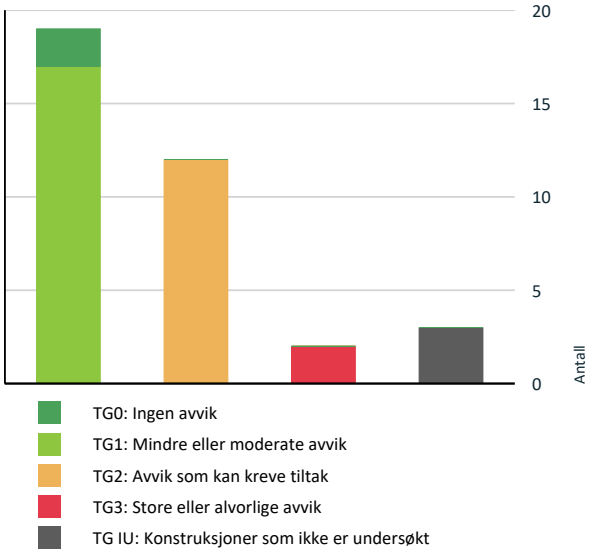
Endringer på vinduer og dører (plassering og størrelse).

Sjøbod

• Det foreligger ikke tegninger

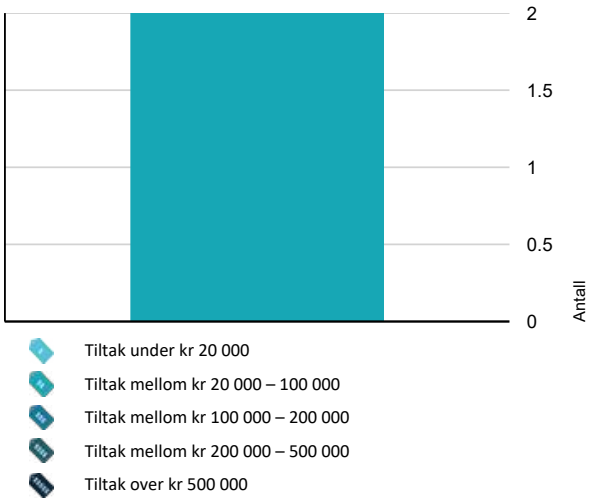
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Tettesjikt - vegger	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er avvik i rømningsveier. Gå til side
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2008

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av teglstein
Grunnet snø og is er taket besiktiget fra bakkenivå og vindu på loftet.

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

Anbefaler ytterligere kontroll når det ikke er snø på taket. Skader som oppstår på tekkingen vil kunne gjøre at det kommer vann og fukt inn i bygget.
Fukt på undertak er normalt med denne typen tekking, det er ikke unormalt at det ved mye nedbør eller snø kommer vann inn på undertaket.
Regn og snø som kommer inn gjennom utettheter i denne typen takstein vil forkorte levetiden betraktelig på undertak, sløyfer og lekter.

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

Bytte takstein ved behov da det ved knekte stein er fare for vann på undertaket og fukt/råte i underliggende konstruksjoner.





Snø på taket.





Årlig kontroll anbefales.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av synlige deler av takrenner og beslag i bunn av dørene, øvrige deler er dekket av snø og må inspiseres nærmere når taket er fritt for snø. Avvik på beslag kan gjøre at vann og fukt kommer inn i bygget.

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Det er utført en grundig vurdering av kledningen på bygningen. Under inspeksjonen er det sett etter skader, sprekker og tegn på råteskade.
Det er videre vurdert om det er tilstrekkelig lufting, samt identifisert eventuelle synlige konstruksjonsfeil som kan påvirke bygningens tilstand.

Det er utført stikktaking på typiske tilfeldig utvalgte skadesteder, inkludert nedkanten på deler av panelet og områdene rundt vinduene, for å avdekke om det foreligger skjulte skader.
Videre er det sett på vedlikeholdsnivået, og vurdert om disse faktorene kan resultere i en forkortet levetid for kledningen

Vurdering av avvik:
• Utførelsen rundt tretrapp og terrasser kan medføre at vann driver inn. Dette øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng

I hht FDV fra leverandør av kledning:
Kledningen skal ha minst 30 cm avstand til terreng for å unngå vannsprut opp på kledningen fra bakken. På steder der det er liten fare for vannsprut kan denne avstanden reduseres noe, men ikke under 10 cm. På stående kledning skal avslutningen være skråskåret med en vinkel på ca. 15^{o} slik at vann drypper av i forkant.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det er registrert fritt vann i taket i kjelleren, ukjent om årsaken er utettheter i bunnen ved trapp og veranda. Ytterligere undersøkelse må utføres.
Kledning som står nærme terrenget vil ha økt behov for maling og med fare for fukt og råte i kledningen og bakenforliggende konstruksjoner.



Kledningen er montert nør terrenget.



Åpninger i bunn av kledningen, åpen isolasjon.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Store deler av konstruksjonen er kledd inne, tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av alder på bygget og ingen negative funn innvendig eller utvendig. Da inspeksjonen er begrenset på bakgrunn av tilgang er konstruksjonen vurdert med tanke på synlige deler samt alder på bygget og ingen negative funn.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.
Takvinduer må sjekkes årlig da denne typen vinduer er svært utsatt for vær og vind.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Ytterdør og verandadør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer av dører må forventes.
Verandadører som er montert nær platting bør holdes rene for snø, det må forventes noe mer vedlikehold på værutsatte dører.



TG 2/3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda ikke vurdert.

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.

TG 2/3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i front av betong med overflater av skifer.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt hytte.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt dekke mellom byggets 1. etasje og kjeller.
Ingen unormale funn ved måling i enkelte rom i hver etasje.
Målingene er begrenset av at boligen var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.
Det er målt tilfeldige plasser med avvik innenfor gjeldende standard.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Bygget har elementpipe og åpen peis.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hele byggets kjeller ligger under terrenget. Veggene er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert omfattende synlige fukt og fritt vann i deler av taket i kjelleren.
Eier opplyser at det tidligere har vært tett drenering fra nedløp og at det derfor er gamle spor etter fukt.
Det er flere fuktmerker og fritt vann i taket i kjelleren, avviket kan skyldes utettheter i overgang mellom støpt dekke og yttervegg.
Det må gjøres nærmere undersøkelser for å finne lekkasje punktene. Fukten kan gjøre at det vokser mugg og sopp under gulvet i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Anbefaler å demontere noe kledning på utsiden for å komme til mellom støpt plate og bindingsverk. Det må forventes ytterligere demontering eller mer undersøkelser for å finne lekkasjene.

Kostnad er satt for nærmere undersøkelser og ikke oppretting av avvik.
Eier opplyser at døren har vært åpen og at dette kan være grunnen til fukten som er registrert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fritt vann i deler av taket.



Vann i taket.



Ser ut til å trenge inn vann i hjørnet av bygget.



Fukt på gulvet og nedre deler av veggene.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Hytta har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Fritidsboligen har innerdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater av malt panel og fliser. I taket er det malt panel.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vegger med overflater av panel eller plater som ikke har membran vil få TG:2 i hht dagens standard.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det benyttes tette glassvegger og veggene får derfor ingen vannbelastning ved normalt bruk.
Forsiktighet ved bruk anbefales.



LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 10 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

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.

Det er tett oppkant rundt dusjen, gulvet får derfor ingen vannbelastning ved normalt bruk, men hver obs på lekkasjevann.





Lite fall mot sluken, vann blir liggende på gulvet.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse på gulvet.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 3 Tettesjikt - vegger

Beskrivelse

Det er ikke noen form for tettesjikt bak panel på ytterveggen i våtsone for dusjen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

• Vegger med overflater av panel gir TG:3 i hht NS:3600.
Avviket er normalt på hytter med sporadisk bruk.

Konsekvens/tiltak

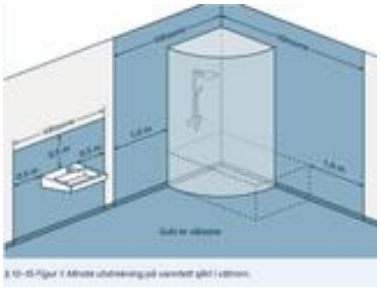
• Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Kostnad er satt for lokal utbedring av avviket og ikke nytt tettesjikt på badet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Trepanel i våtsone.



Definisjon på våtsoner.

LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverommet bak våtsone for dusjen.
Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater av malt panel og fliser. I taket er det malt panel.

Vurdering av avvik:

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Vegger med overflater av panel eller plater som ikke har membran vil få TG:2 i hht dagens standard.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

For å lukke avviket må det etableres membran bak vasken.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 10 mm lokalt fall i dusjen, øvrige deler me flat utførelse.

Det er lokalisert noe hullyd, men flisene virker å sitter godt. Det er ingen riss i fugene. Strakstiltak er ikke nødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Gulvet er bygget slik at det ved lekkasje fra installasjoner vil bli liggende vann ¨på gulvet, uten oppkant ved døren er det fare for at vannet renner ut i soverommet.

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.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Ikke tilstrekkelig membran bak våtsone for vasken.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Manglende membran og tetting bak vasken gjør at det må forventes økt vedlikehold i form av overflatebehandling bak vasken. Fare for skader dersom et rør går lekk.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6. Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Rør i rør skal som hovedregel avsluttes i tett skap, deler av rørene er skjøtet i taket i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.





Skjøter på rørene.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Hytta har naturlig ventilasjon.
På hytter med naturlig ventilasjon, kan det ofte oppstå kondens i forbindelse med oppvarming fra 8-10 grader og opp til 22-24 ved bruk. For å minimere sjansen for at dette skal oppstå må det luftes jevnlig slik at fuktigheten i hytta kommer ut.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberederen elektriske tilkobling er til stikkontakt. Regelverket tilsier fast tilkobling til denne type bereder.
Berederen har en elektrisk tilkobling som ikke er i tråd med dagens krav for beredere av slik størrelse og effekt.
Dette skyldes at tilkoblingen er blitt utført slik da berederen ble montert.
Tiltak for fast tilkobling av berederen bør utføres, selv om dette ikke er et krav om på utføres tilkoblingen fast, før eventuelt ny bereder monteres. Det anbefales likevel at det etableres fast strømtilkobling for å motvirke fare for brann.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Den elektriske tilkoblingen med stikkontakt kan medføre økt fare for brannutvikling, grunnet belastningen tilkoblingen utsettes for.
Tilstandsgraden settes i tråd med krav gitt i gjeldende standard (NS3600)

Tilstandsrapport





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.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i kjelleren.

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.
   2008 Anlegget er fra byggeår.

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?
   Nei

   Det er ikke fremvist samsvarserklæringer på anlegget.

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?
Ja Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget.

Generell kommentar

På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på deler av anlegget anbefales det en utvidet el kontroll på hele anlegget.
Kostnader etter en kontroll må påregnes.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er oppført i skrått terreng. Store deler av eiendommen var dekket av snø på befaringsdagen. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av fukt i underetasjen og synlige deler av eiendommen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tek 17.
§ 13-11. Overvann
Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Fall mot bygningen kan på sikt resultere i tett drenering og fukt/vann i underetasje/kjeller.
Tilstandsgrad er satt i trå med NS3600 og gjeldende forskrifter.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsrør av plast tilkoblet privat renseanlegg?
Vannledning av plast, tilkoblet ?
Service avtale på denne typen anlegg anbefales.
Forventet levetid på tank og pumpe kommer er avhengig av bruk.

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

Tilstandsrapport

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Balkonger, terrasser skal ha rekkverk med høyde minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 meter og minimum 1,0 meter der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på deler av anlegget anbefales det en utvidet el kontroll på hele anlegget.
Kostnader etter en kontroll må påregnes.

En utvidet el-kontroll i et bygg er en grundigere vurdering av det elektriske anlegget enn en vanlig el-kontroll.
Den gjennomføres ofte når det er behov for å sikre at det elektriske anlegget er trygt, oppdatert eller har blitt utsatt for endringer, skader eller slitasje.
En utvidet el-kontroll er en full gjennomgang av det elektriske anlegget:
Dette inkluderer inspeksjon av sikringsskap, ledninger, stikkontakter, brytere og jordingssystemer.
Testing av jordfeilbrytere og beskyttelsesanordninger: Sikrer at disse fungerer som de skal for å hindre elektrisk støt og brann.
En utvidet el-kontroll gir en mer detaljert vurdering av det elektriske anleggets tilstand, og bidrar til å sikre at det er trygt og i henhold til gjeldende forskrifter.
Vinduene på loftet tilfredsstiller ikke dagens krav for rømning.

Bygninger på eiendommen

Hytte Nr 72



Anvendelse
Øverste hytte

Byggeår
1992

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Hytta er konstruert i trekonstruksjon.
Utvendig er bygget kledd med trepanel. Kledningen har imidlertid tegn til slitasje og forvitring, noe som indikere behov for stort vedlikehold eller utskifting.
Hytta har trevinduer med isolerglass. Vinduene ser ut til å være eldre, med redusert isolasjonsevne. Ytterdør og verandadør er også i tre, men begge dører viser tegn til slitasje og vil kreve vedlikehold eller oppgradering for å sikre tilfredsstillende isolasjon og sikkerhet.
Taket er tekket med takstein og plater. Taket er av eldre dato, renovering må påregnes.
Bygget har delvis kryperom, som gir utfordringer knyttet til ventilasjon og fukt. Det anbefales å gjennomføre en grundig inspeksjon av dette området for å avdekke potensielle fuktskader eller skadedyr.

Det er vesentlig å påpeke at bygget er i så dårlig forfatning at det kan være nødvendig å påregne riving.
Det er flere synlige tegn på forfall og skjulte feil som kan svekke byggets strukturelle integritet.

Konklusjon: Hytten krever omfattende tiltak. Basert på dagens tilstand frarådes det å benytte bygget uten videre undersøkelser og nødvendige tiltak.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Hytte NR 82



Anvendelse

Byggeår
1990

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Hytta er oppført i tre og med pilarer av murblokker.
Bygningen er bygget opp av en trekonstruksjon, og er utvendig kledd med trepanel. Kledningen har tegn til slitasje, noe som indikere behov for vedlikehold eller utskifting.
Hytta har malte tre vinduer med isolerglass av eldre dato. Eldre vinduer kan ha redusert isolasjonsevne og tettning. Ytterdør og verandadør er også av tre, og begge dørene er utsatt for slitasje. Eventuelle skader på dører og vinduer kan føre til unødvendige varmetap og fuktrelaterte problemer innendørs.

Det bør påregnes store utskiftinger og renoveringer før videre bruk av bygget. Dette inkluderer grundig vurdering og eventuelt utskifting av kledning, vinduer, dører samt nødvendige tiltak for å forbedre byggets struktur og isolasjon. Mangelfull vedlikehold kan ytterligere forverre tilstanden, og eventuelle skjulte feil kan oppstå.

Konklusjon: Hytten krever omfattende tiltak. Basert på dagens tilstand frarådes det å benytte bygget uten videre undersøkelser og nødvendige tiltak.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Låve



Anvendelse
Garasje/oppholdsrom

Byggeår
2025

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bygget er ikke ferdigstilt.
Låven er oppført på støpte murer av betong.
Taket er tekket med takstein.
Den utvendige kledningen på murene er utført med isolasjon i form av isopor.
Bygget er videre konstruert i trekonstruksjon, med utvendig kledning i tre.
Låven har malte vinduer med karmer av tre og isolerglass.
En god vedlikeholdsrutine er avgjørende for å sikre lang levetid for treverket.

Det anbefales på det sterkeste å innhente pristilbud fra en lokal håndverker før kjøp slik at det ikke oppstår uventede kostnader.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Sjøbod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ikke oppgitt.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Sjøbuen er oppført i bindingsverk.
Bygget består av stue med integrert kjøkkenbenk, samt et våtrom utstyrt med dusjkabinett og toalett.
Bygningen er utvendig kledd med trepanel. Kledningen ser ut til å være i tilfredsstillende stand, men det anbefales en grundig inspeksjon for å avdekke eventuell forvitring eller råte, særlig i områder utsatt for vær og fuktighet. Taket er tekket med takstein, et materialvalg som generelt gir god beskyttelse mot nedbør og vanskelig værforhold. Taksteinens tilstand bør imidlertid vurderes for eventuelle skjøter som kan være utsatt for lekkasje.
Bygget har vinduer og dører med karm av malt tre.
Det er viktig å vurdere om malearbeidet er intakt, da slitasje på malingen kan føre til problemer med fukt og langvarige skader på selve treverket.

Det er vurdert at bygget fremstår som normalt vedlikeholdt. Det er imidlertid viktig å merke seg at "normalt vedlikeholdt" kan være subjektivt og avhenger sterkt av forventningene til potensielle brukere eller eiere.
Sjøbuen er å regne som tilstrekkelig for sesongbruk, men kan kreve ytterligere vurdering av tekniske installasjoner som vann- og avløpssystemer for å sikre at de lever opp til kravene, spesielt med hensyn til fremtidig bruk.

Selv om sjøbuen i dag fremstår som normalt vedlikeholdt, er det alltid en risiko for skjulte feil, spesielt i eldre bygninger. For eksempel kan fuktproblemer i våtrommet eller klager på utettheter ved vinduer og dører ikke alltid være umiddelbart synlige. Det kan være gunstig å gjennomføre en mer omfattende tilstandsundersøkelse for å avdekke potensielle problemer før de utvikler seg til kostbare reparasjoner.

Videre kan sesongbetont bruk av sjøbuen føre til at visse områder oppleves mer slitte enn andre. Regelmessig vedlikehold, inkludert inspeksjon av tak, kledning og vinduer, bør derfor opprettholdes for å sikre langsiktig holdbarhet og verdi.

Konklusjon:
For å opprettholde en tilfredsstillende standard på sjøbuen, anbefales det å følge opp med jevnlig vedlikehold samt en mer grundig tilstandsrapport ved behov. Dette vil bidra til å sikre både brukskomfort og verdien av eiendommen i fremtiden.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



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

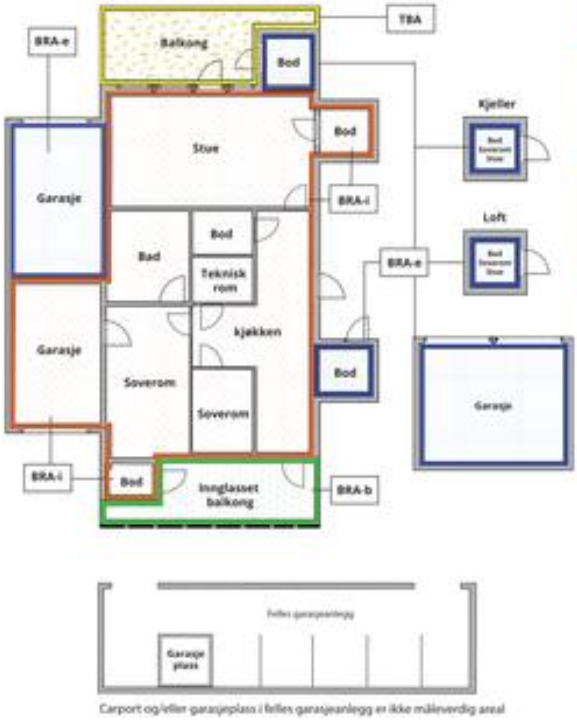
Hva er måleverdig areal?

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

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft	35			35		25	60
1. etasje	79			79			79
Kjeller		60		60		14	74
SUM	**114**	**60**				**39**	**213**
SUM BRA	**174**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue, bad		
1. etasje	Entré, stue/kjøkken, spisestue, soverom, bad		
Kjeller		Bod, teknisk rom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Hytta har flere endringer på innvendig vegger.
Kjelleren er bygget for høy i forhold til godkjente tegninger.

Hytte Nr 72

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		42		42	
SUM		**42**			
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Hytte NR 82

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	44			44	
SUM	**44**				
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Bygget er noe endret i forhold til godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Låve

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		50		50	
Underetasje		50		50	
SUM		**100**			
SUM BRA	**100**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Lager	
Underetasje		Garasje	

Kommentar

Arealet er omtrentlig da bygget ikke er ferdig kledd på innsiden.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Endringer på vinduer og dører (plassering og størrelse).

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Sjøbod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	20			20	
SUM	**20**				
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	92	14		0	1196 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Snekkevigveien 72							
Hjemmelshaver							
Bruskeland Steinar							
Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4215 LILLESAND	92	14		0	20900 m²	Eiendomsverdi	Eiet
Adresse							
Snekkevigveien 84							
Hjemmelshaver							
Steinar Bruskeland							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.01.2026		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	24.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger hoved hytte	19.12.2005		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2026	

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 branntekniske 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

Befaringen er utført 27.1.2026 Klokka 12.30
Det var skyer og -5 grader. Bygg og eiendommer var dekket av snø på befaringsdagen.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon ± 0,3 mm/m*
Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3
Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.
Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.
Oppdraget omfatter kun hytta, med en enkel beskrivelse av 2 eldre hytter og 2 oppmåling av låve og sjøbu.
Brannteknisk forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.
Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.
Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.
Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

LILLESAND KOMMUNE
Enhet for plan og miljø - byggesak

Asplan Viak
Tollbodgata 40
4614 KRISTIANSAND S

Deres dato:		Saksbehandler:	Frederik L. K. Lund	Vår dato:	12.01.2010
Deres ref:		Direkte tlf.:	37 26 16 53	Vår ref:	09/9165-3
		E-post:		Arkiv:	GBR-92/14

Ferdigattest etter plan- og bygningslovens § 99.

Byggeplass (adresse) :	Snekkeviken	**Gnr/bnr:**	92/14
Tiltakshaver:	Steinar Bruskeland	**Adresse:**	Snekkeviken
Søker:	Asplan Viak	**Adresse:**	Tollbodgata 40
Tiltakets art: (pbl §93)	93 a	**Planlagt bruk/formål:**	Fritidsbolig
Søknadsdato:	Ramme; 05.01.06 Igangsetting; 16.02.07	**Vedtaksdato:**	Ramme;07.08.06 Igangsetting;
		Vedtakets saksnr.:	Ramme; PUV-248/06 Igangsetting; FPUV 119/07

Det gis ferdigattest for tiltaket

Det er ikke 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. 25.06.09 , 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

Frederik L. K. Lund
avdelingsingeniør

Kopi til:
- GAB v/Britt Opheim
- VAR v/ Jorunn Glastad

Besøksadresse:Østregt. 2
4790 LILLESAND
Bankgiro:2850.21.30554

Postadresse:Postboks 23
4791 LILLESAND
E-post:postmottak@lillesand.kommune.no

Telefon: 37 26 15 00
Telefaks: 37 26 15 99
Organisasjonsnr.: 964965404

Besøksadresse:Østregt. 2
4790 LILLESAND
Bankgiro:2850.21.30554

Postadresse:Postboks 23
4791 LILLESAND
E-post:postmottak@lillesand.kommune.no

Telefon: 37 26 15 00
Telefaks: 37 26 15 99
Organisasjonsnr.: 964965404

Utskriftsdato: 05.12.2025

Lillesand kommune

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

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

Kommunenr.	4215	**Gårdsnr.**	92	**Bruksnr.**	14	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Snekkevigveien 82, 4770 HØVÅG								

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

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 05.12.2025

Lillesand kommune

Bygningstegninger

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

Kommunenr.	4215	**Gårdsnr.**	92	**Bruksnr.**	14	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Snekkevigveien 82, 4770 HØVÅG								

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.

Utskriftsdato: 05.12.2025

Lillesand kommune

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

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

Kommunenr.	4215	**Gårdsnr.**	92	**Bruksnr.**	14	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Snekkevigveien 82, 4770 HØVÅG								

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

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 20.01.2026

Lillesand kommune

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

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

Kommunenr.	4215	**Gårdsnr.**	92	**Bruksnr.**	69	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Snekkevigveien 72, 4770 HØVÅG								

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

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 20.01.2026

Lillesand kommune

Bygningstegninger

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

Kommunenr.	4215	**Gårdsnr.**	92	**Bruksnr.**	69	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Snekkevigveien 72, 4770 HØVÅG								

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.

Utskriftsdato: 20.01.2026

Lillesand kommune

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

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

Kommunenr.	4215	**Gårdsnr.**	92	**Bruksnr.**	69	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Snekkevigveien 72, 4770 HØVÅG								

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

Andre opplysninger

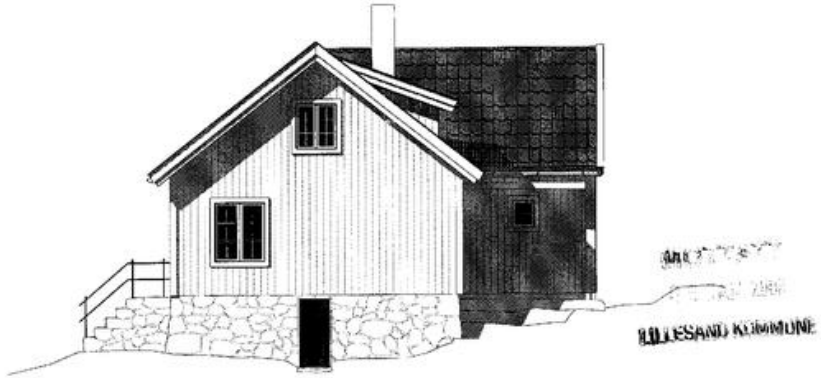
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

E1



fasade mot syd



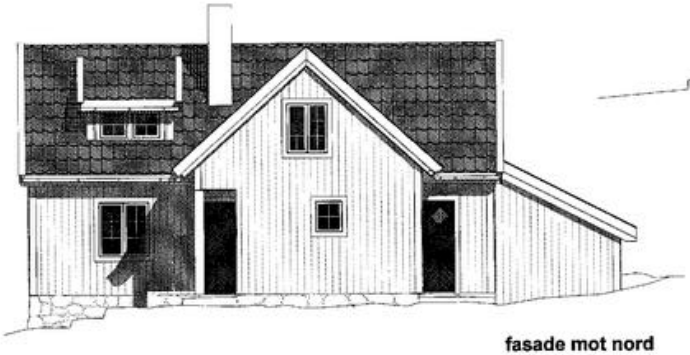
fasade mot øst



snitt 1-1



fasade mot vest



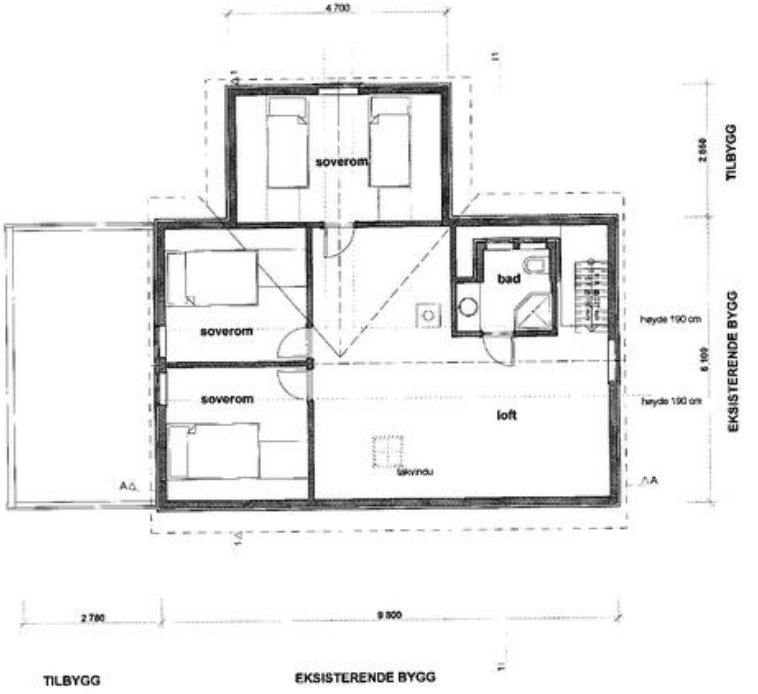
fasade mot nord

511706 FRITIDSBOLIG SNEKKEVIGA - Steinar Bruskeland - Tilbygg og istandsetting av eksisterende hytte - M=1:100 -19.12.05 - ASPLAN VIAK AS v/Ragnhild Hald

E2

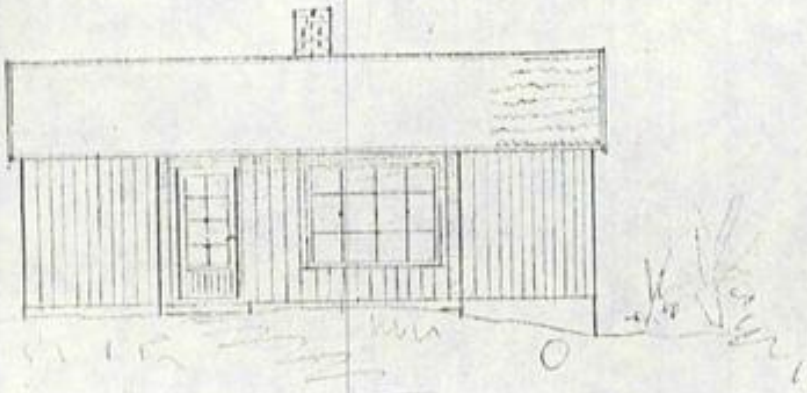


plan 1. etasje

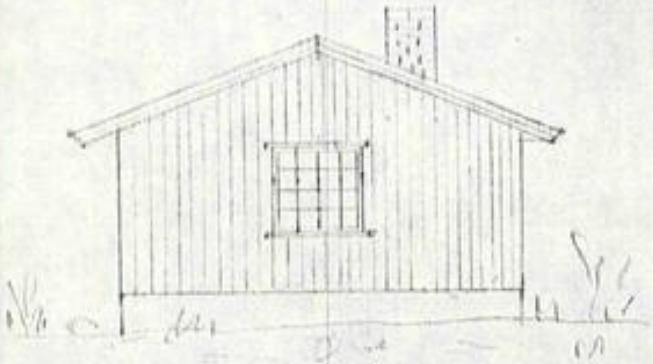


plan loftsetasje

511706 FRITIDSBOLIG SNEKKEVIGA - Steinar Bruskeland - Tilbygg og istandsetting av eksisterende hytte - M=1:100 -19.12.05 - ASPLAN VIAK AS v/Ragnhild Hald



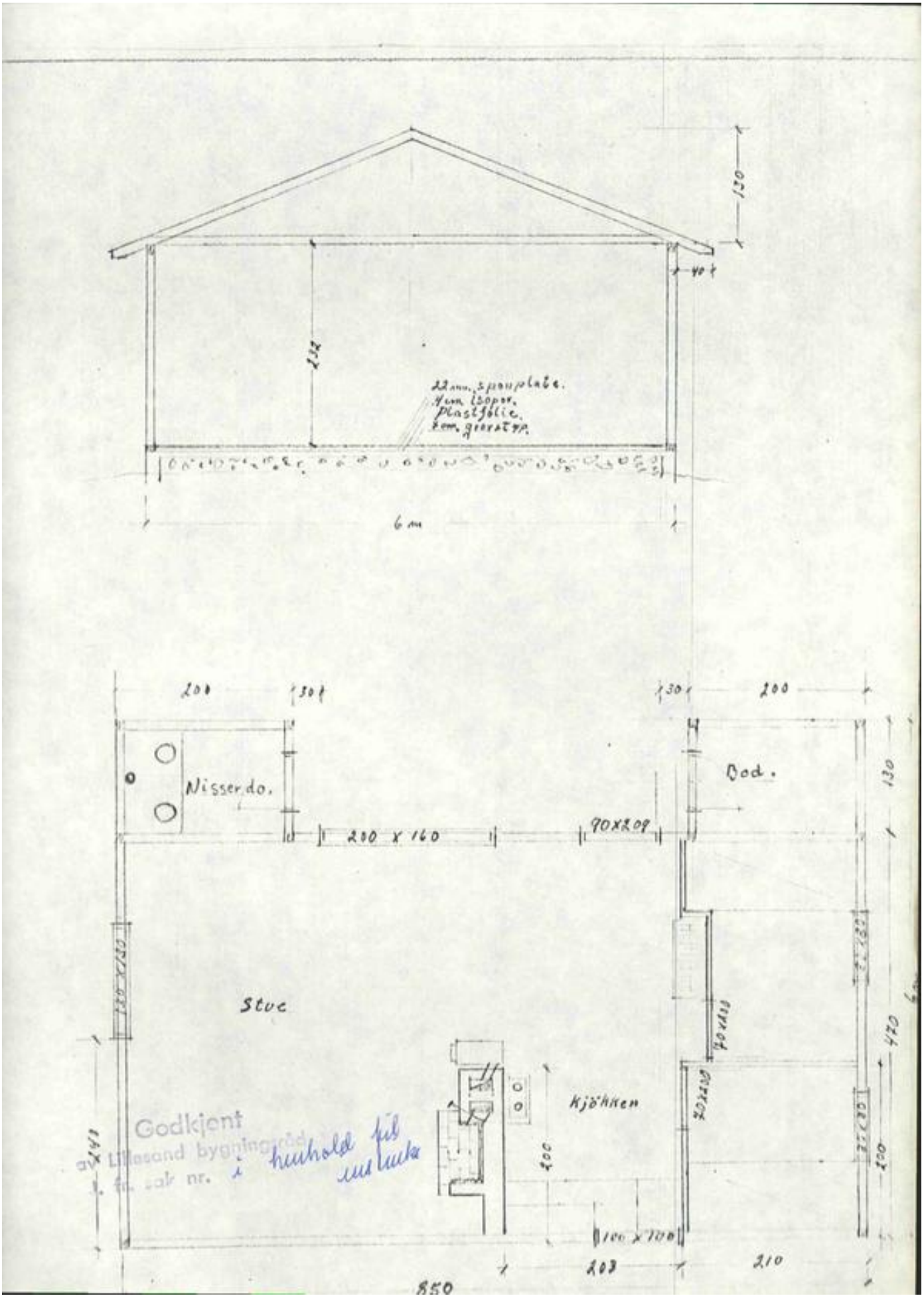
Fasade mot Syd.



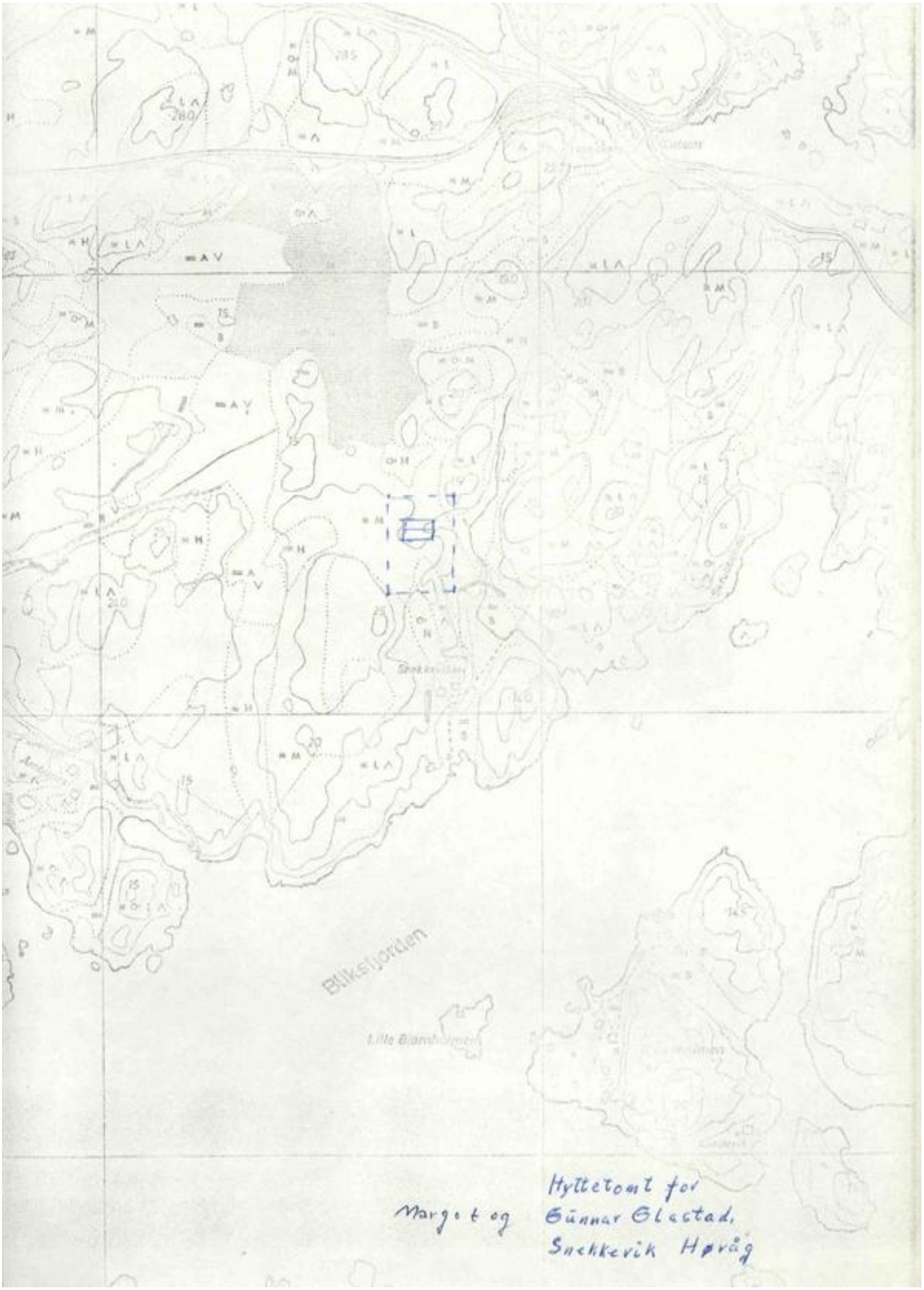
Fasade mot Øst.

i henhold til

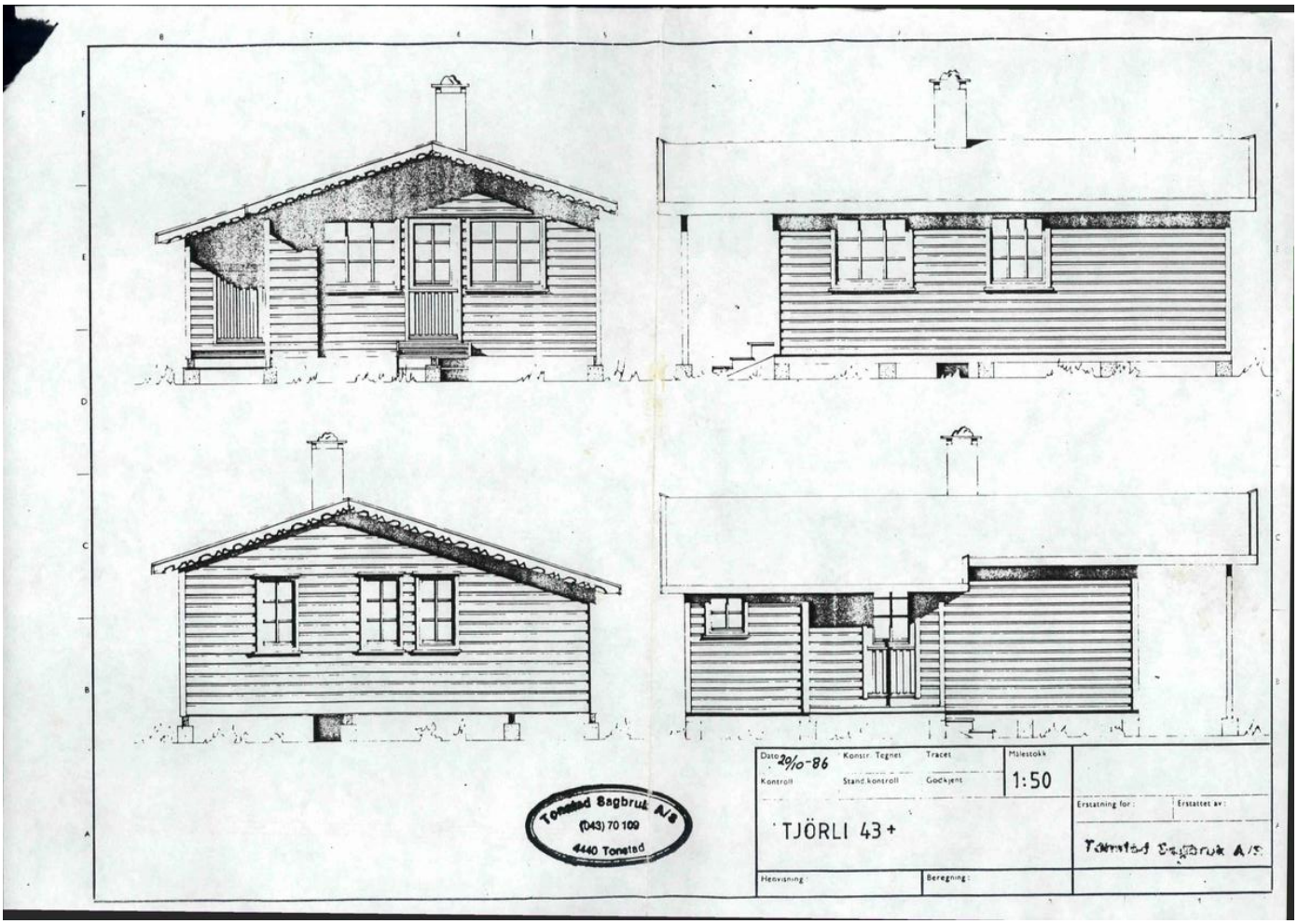
Hytte for Margot og Gunnar Glasted Snekkevik Hovåg	Dato: 19/4 1975 M: 1.50 H. Johannessen

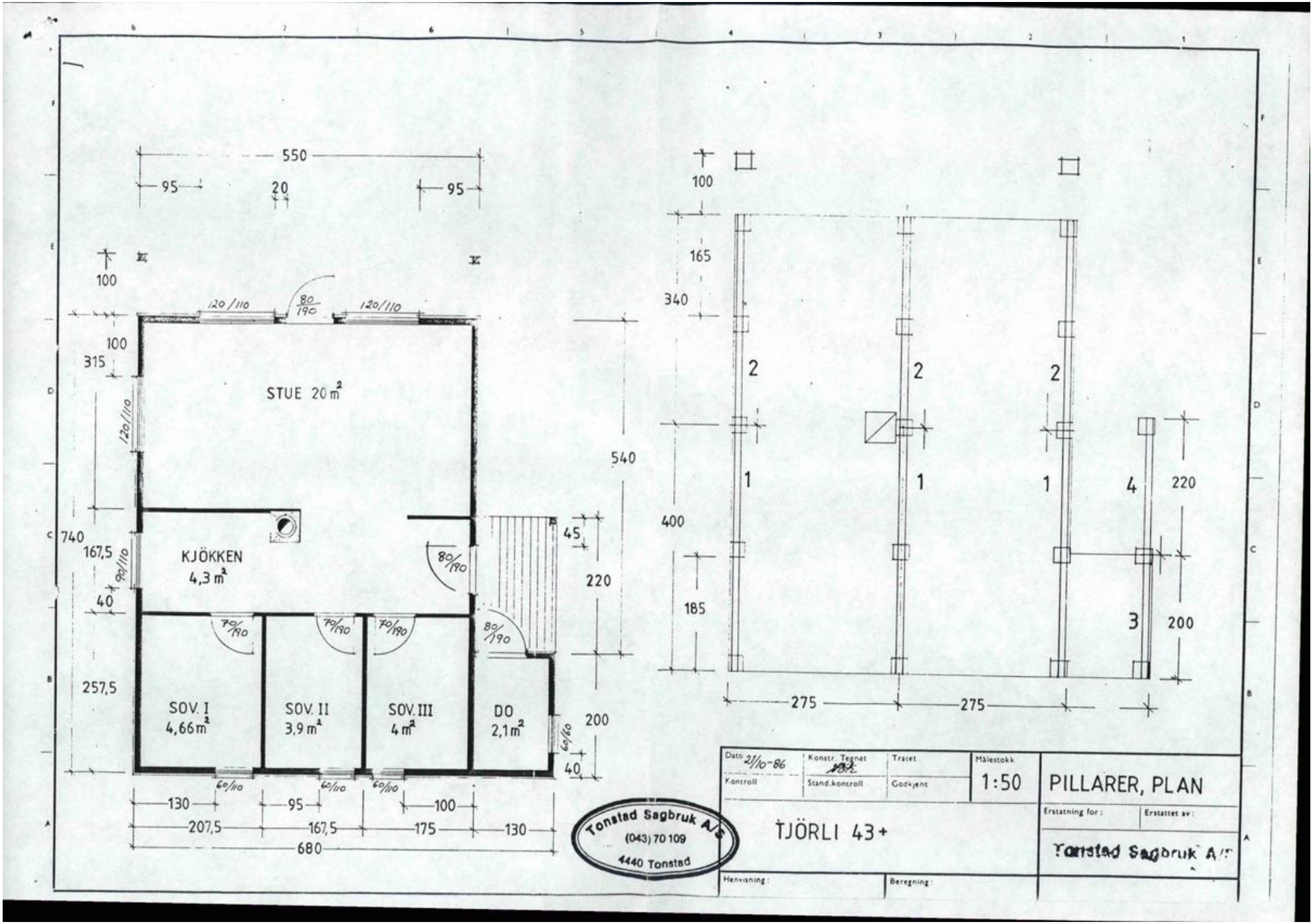


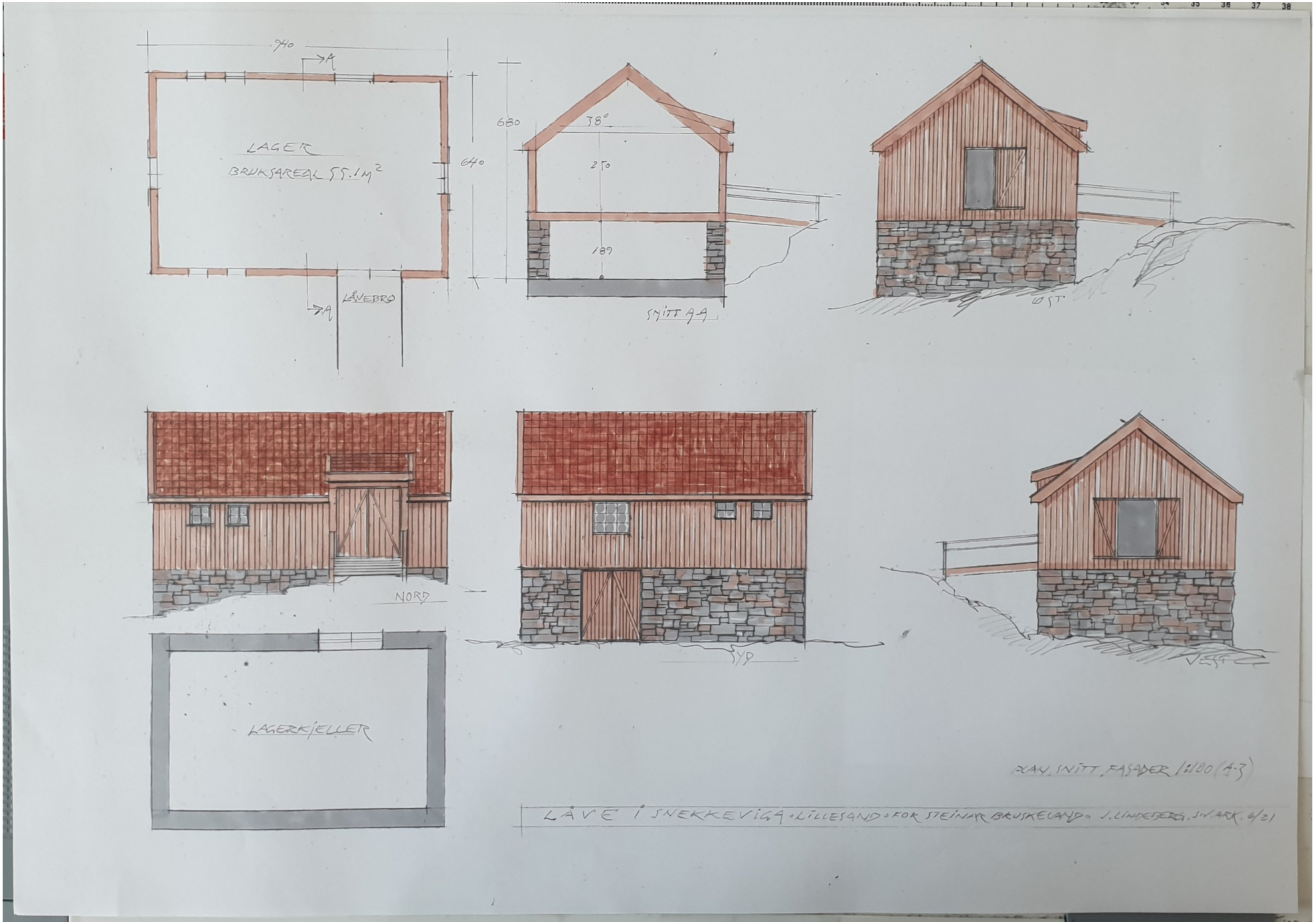
Godkjent
Lillesand byggingråd
for sak nr.
i husholdningsutvalg


Blikstjorden
Lille Blankholmen
Hyttetomt for
Gunnar Glectad.
Snekkevik Høvåg
Margot og

Blikstjorden
Kvannes
Stones

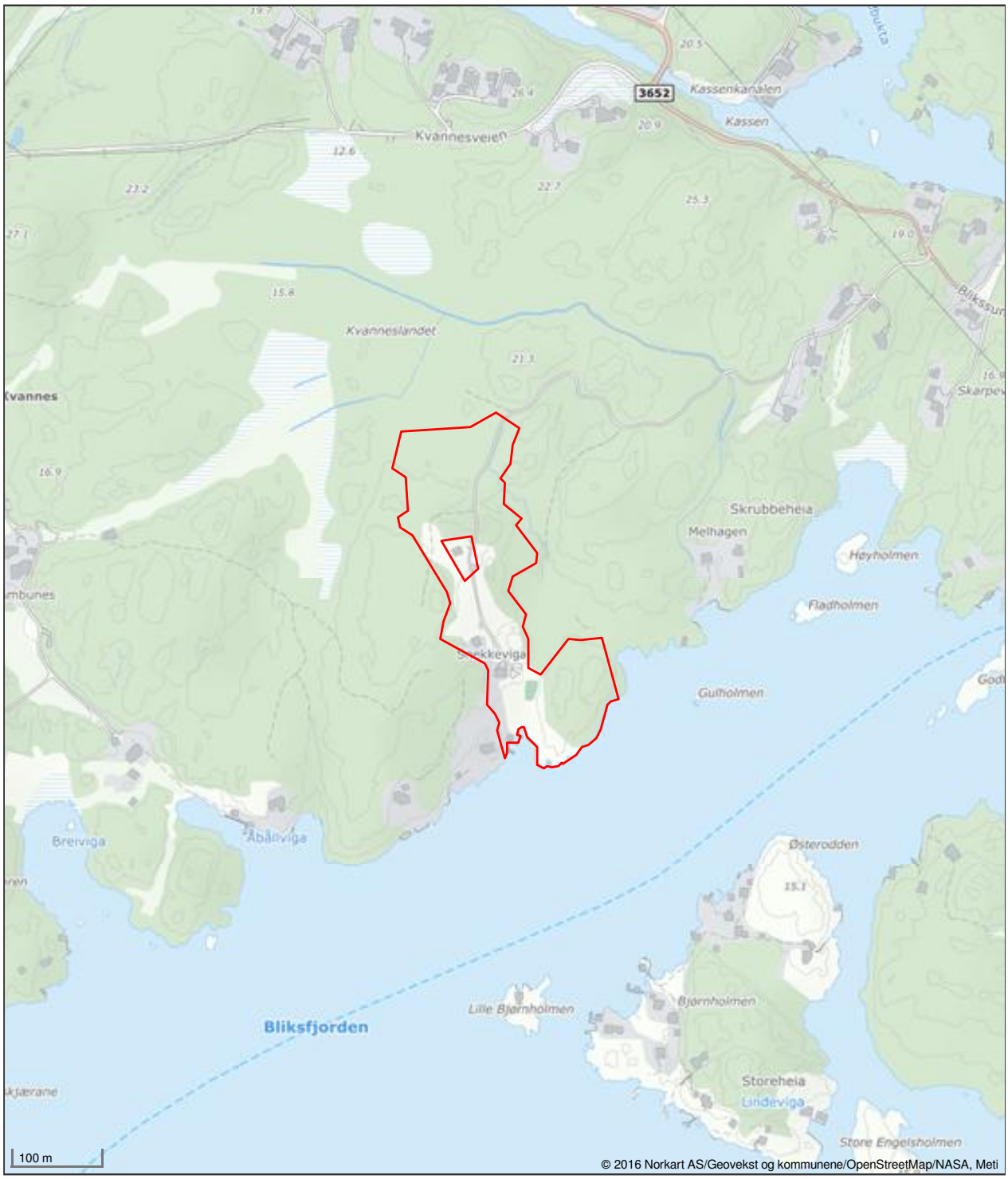

Dato 29/10-86
Konstr. Tegnet
Tracet
Kontroll
Stand.kontroll
Godkjent
Målestokk
1:50
TJÖRLI 43+
Erstatning for:
Erstattet av:
Tønsted Sagbruk A/S
Henvisning:
Beregning:
Tønsted Sagbruk A/S
(043) 70 109
4440 Tønsted


550
95
20
95
100
120/110
80/190
120/110
100
315
STUE 20 m²
120/110
740
167,5
90/110
KJÖKKEN
4,3 m²
80/190
40
70/190
70/190
70/190
80/190
257,5
SOV. I
4,66 m²
SOV. II
3,9 m²
SOV. III
4 m²
DO
2,1 m²
60/110
60/110
60/110
60/60
130
95
100
207,5
167,5
175
130
680
540
45
220
200
40
100
165
340
400
185
2
2
2
1
1
1
4
220
3
200
275
275
Tonstad Sagbruk A/S
(043) 70 109
4440 Tonstad
Dato 21/10-86
Konstr. Tegnet
Tracet
Målestokk
1:50
PILLARER, PLAN
Kontroll
Stand.kontroll
Godkjent
TJÖRLI 43+
Erstatning for:
Erstattet av:
Tonstad Sagbruk A/S
Henvisning:
Beregning:


940
A
LAGER
BRUKSAREAL 55.1M²
640
LÅVEBRO
A
680
38°
250
189
SNITT A-A
ØST
NORD
SYD
VEST
LAGERKJELLER
PLAN, SNITT, FASADER 1:100 (A3)
LÅVE I SNEKKEVIKA • LILLESAND • FOR STEINAR BRUSKELAND • J. LINDEBERG SIV. ARK. 6/21

Utskriftsdato: 04.12.2025

Oversiktskart for eiendom 4215 - 92/14//



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: 20.01.2026

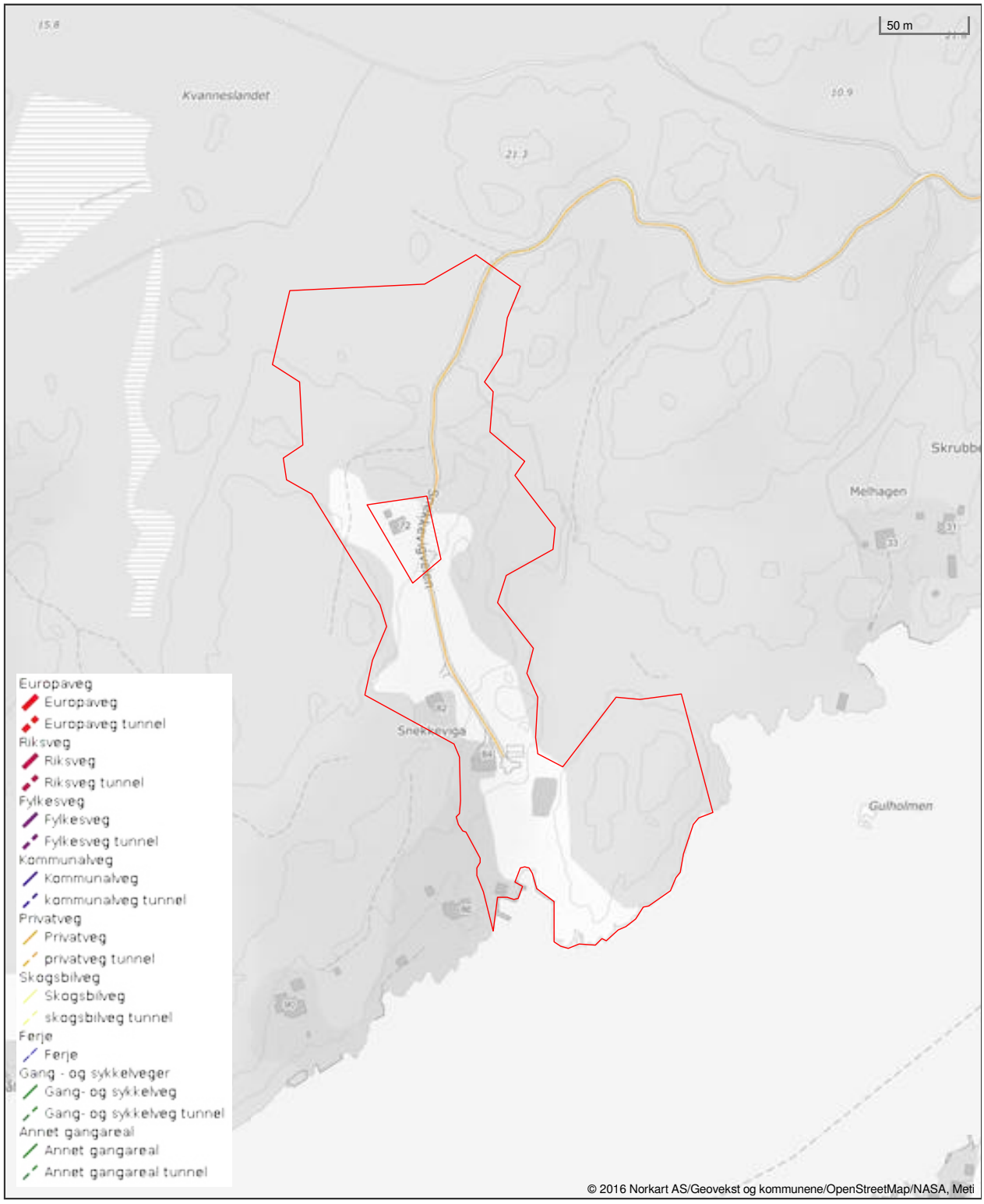
Oversiktskart for eiendom 4215 - 92/69//



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: 12.05.2026

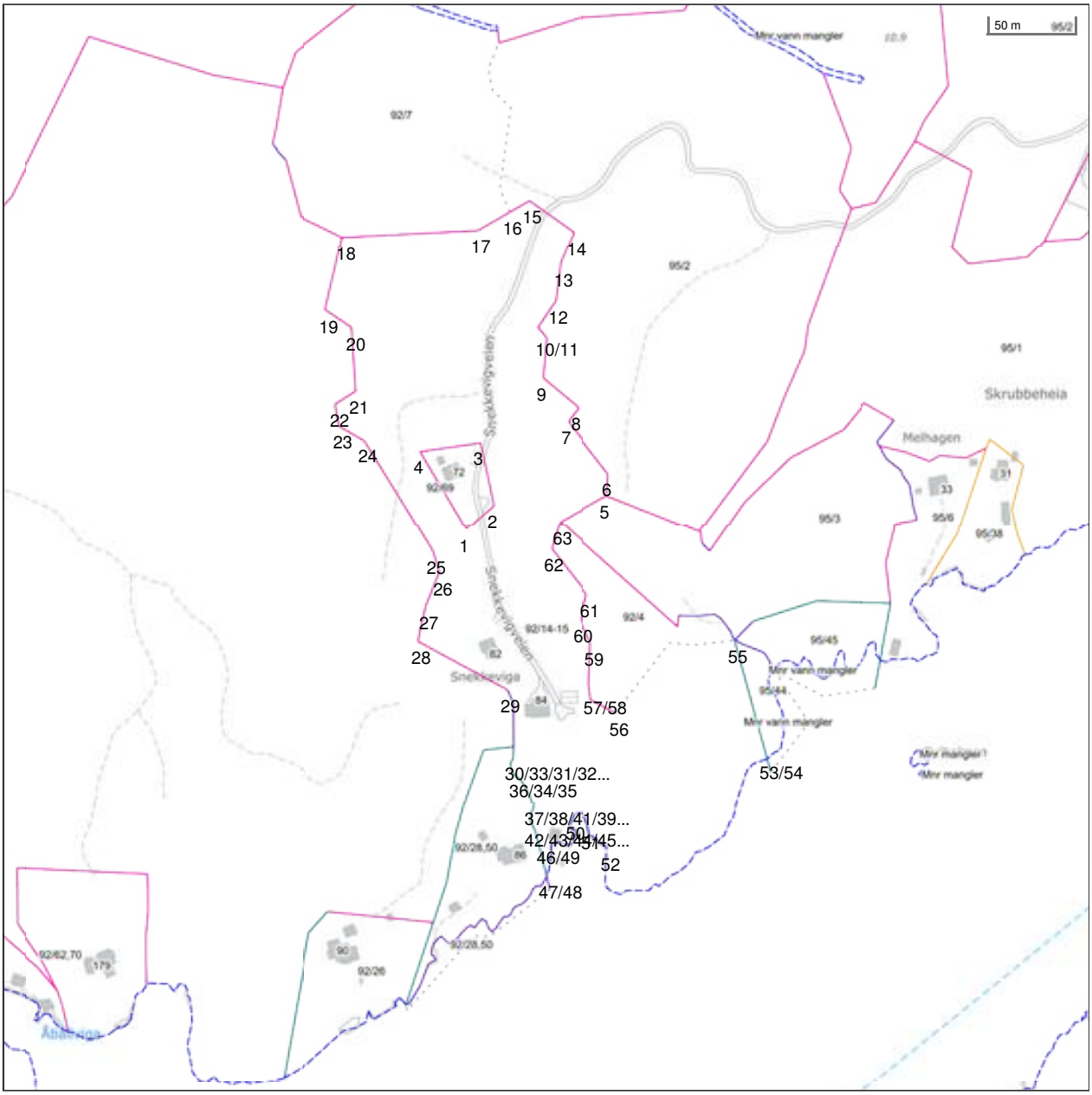
Vegstatuskart for eiendom 4215 - 92/15//



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: 04.12.2025

Eiendomskart for eiendom 4215 - 92/14//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	41 734,80 m^2	**Arealmerknad**	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vannkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6446761,06	**Øst**	456150,49	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6446664,51	456164,54	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	52,43	
2	6446678,2	456180,58	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	21,09	
3	6446714,5	456173,3	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	37,02	
4	6446709,89	456138,28	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	35,32	
5	6446683,26	456246,13	200 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	31,20	
6	6446695,58	456247,4	200 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	12,39	
7	6446726,31	456224,04	200 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	38,60	
8	6446734,13	456230,22	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	9,97	
9	6446751,49	456209,8	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	26,80	
10	6446774,73	456212,06	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	23,35	
11	6446780,5	456206,9	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	7,74	
12	6446795,9	456217,61	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	18,76	
13	6446817,86	456220,62	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	22,17	
14	6446835,95	456228,56	200 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	19,76	
15	6446854,51	456202,92	200 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	31,65	
16	6446848,14	456191,62	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	12,97	
17	6446837,65	456173	200 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	21,37	
18	6446834,5	456094,74	200 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	78,32	
19	6446792,28	456084,4	200 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	43,47	
20	6446781,83	456099,56	200 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	18,41	
21	6446745,08	456101,62	200 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	36,81	
22	6446737,7	456089,59	200 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	14,11	
23	6446725,1	456091,75	200 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	12,78	
24	6446716,44	456106,3	200 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	16,93	
25	6446652,12	456144,96	200 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	75,04	
26	6446639,63	456148,65	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	13,02	
27	6446619,63	456140,44	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	21,62	
28	6446599,6	456135,79	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	20,56	
29	6446571,06	456187,12	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	58,73	
30	6446538,08	456190,31	13 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	33,68	

31	6446530,64	456189,94	13 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	7,45	
32	6446530,44	456189,17	13 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	0,80	
33	6446528,9	456188,26	13 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	1,79	
34	6446524,51	456188,9	13 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	4,44	
35	6446520,73	456191,67	13 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	4,69	
36	6446519,67	456193,87	13 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	2,44	
37	6446513,56	456197,35	13 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	7,03	
38	6446506,6	456200,36	13 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	7,58	
39	6446504,44	456201,63	13 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	2,51	
40	6446503,68	456201,79	13 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	0,78	
41	6446502,01	456201,38	13 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	1,72	
42	6446498,9	456199,97	13 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	3,41	
43	6446494,71	456199,34	13 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	4,24	
44	6446492,06	456200,38	13 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	2,85	
45	6446488,3	456202,34	13 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	4,24	
46	6446484,83	456203,18	13 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	3,57	
47	6446464,08	456208,08	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	21,32	
48	6446462,17	456208,53	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	1,96	
49	6446481,66	456211,4	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	19,81	
50	6446496,44	456224,13	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	31,34	
51	6446491,91	456233,09	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	14,80	
52	6446478,67	456244,16	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	18,23	
53	6446529,51	456337,3	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Retningspunkt (98)	160,63	
54	6446532,01	456336,64	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,59	
55	6446598,16	456319,23	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	68,40	
56	6446557,02	456250,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	88,79	
57	6446564,91	456235,8	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,33	
58	6446574,08	456234,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	9,23	
59	6446597,7	456235,99	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	23,65	
60	6446611,49	456229,9	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	15,07	
61	6446625,56	456234,11	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	14,69	
62	6446652,33	456213,65	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	33,69	
63	6446668,29	456218,76	200 cm	Steingjerde (ST)	Steingjerde (60)	16,76	

Lillesand kommune

Ledningskart

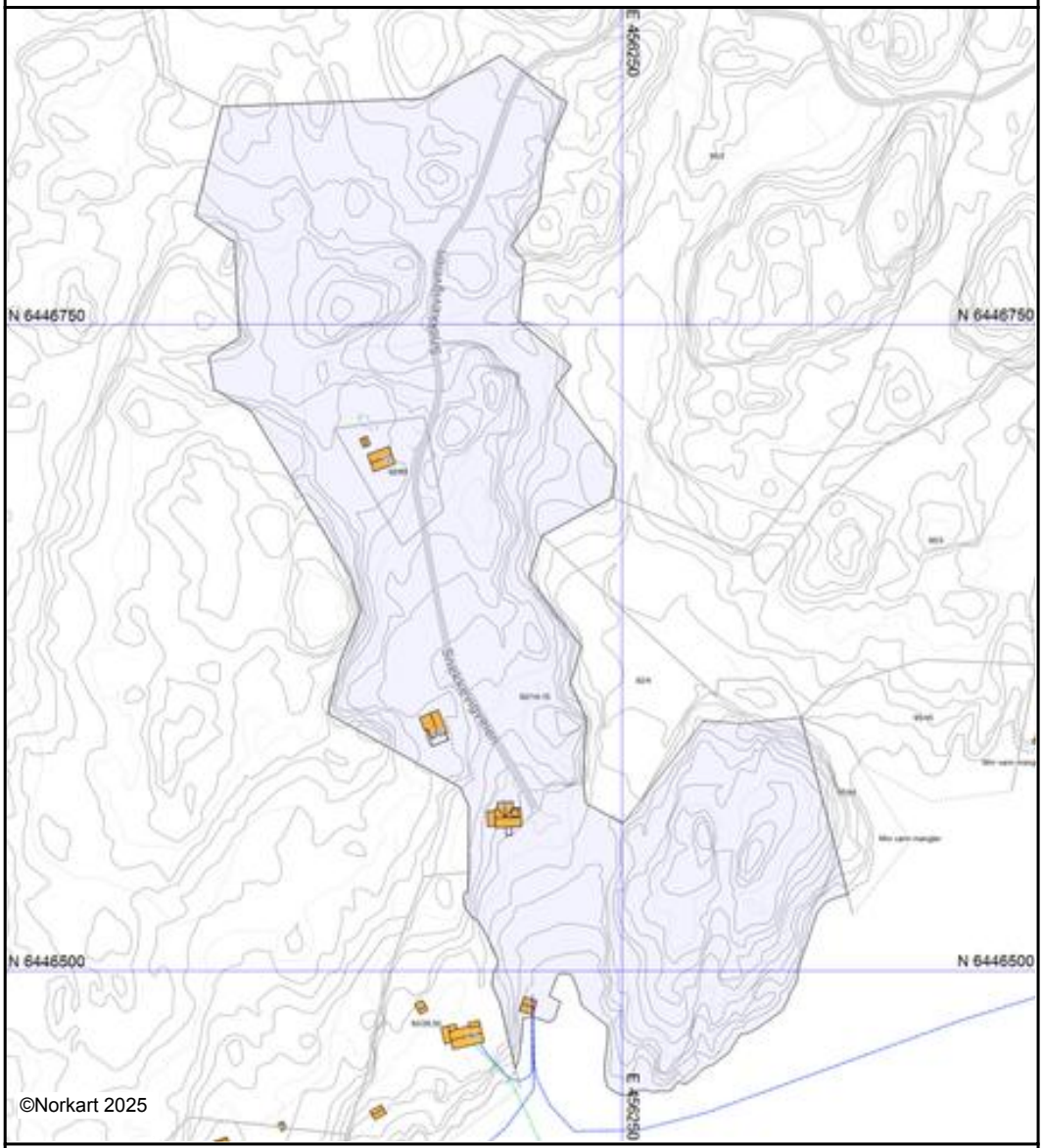
Eiendom: 92/14
Adresse: Snekkevigveien 82
Dato: 04.12.2025
Målestokk: 1:2500

N

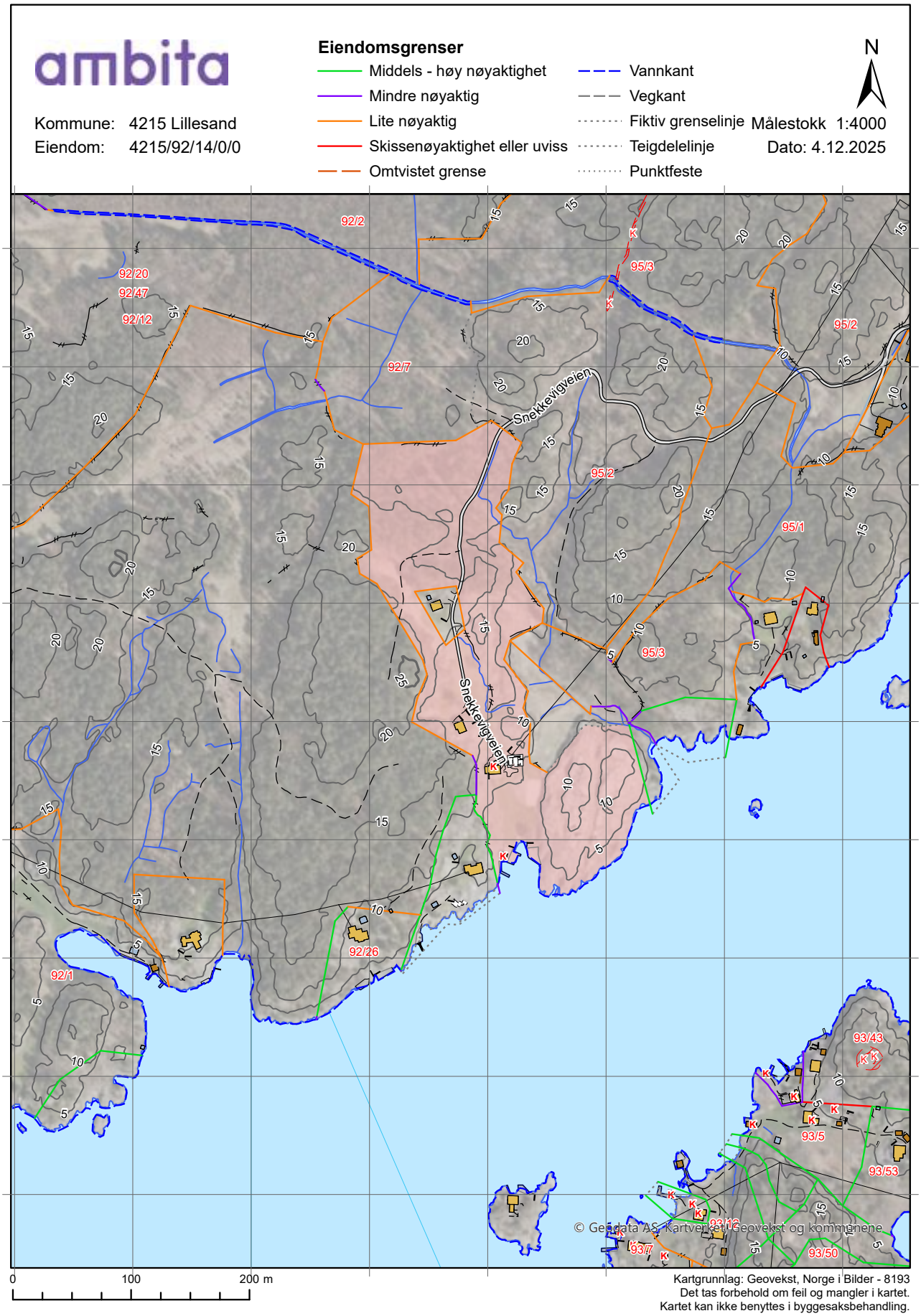
UTM-32

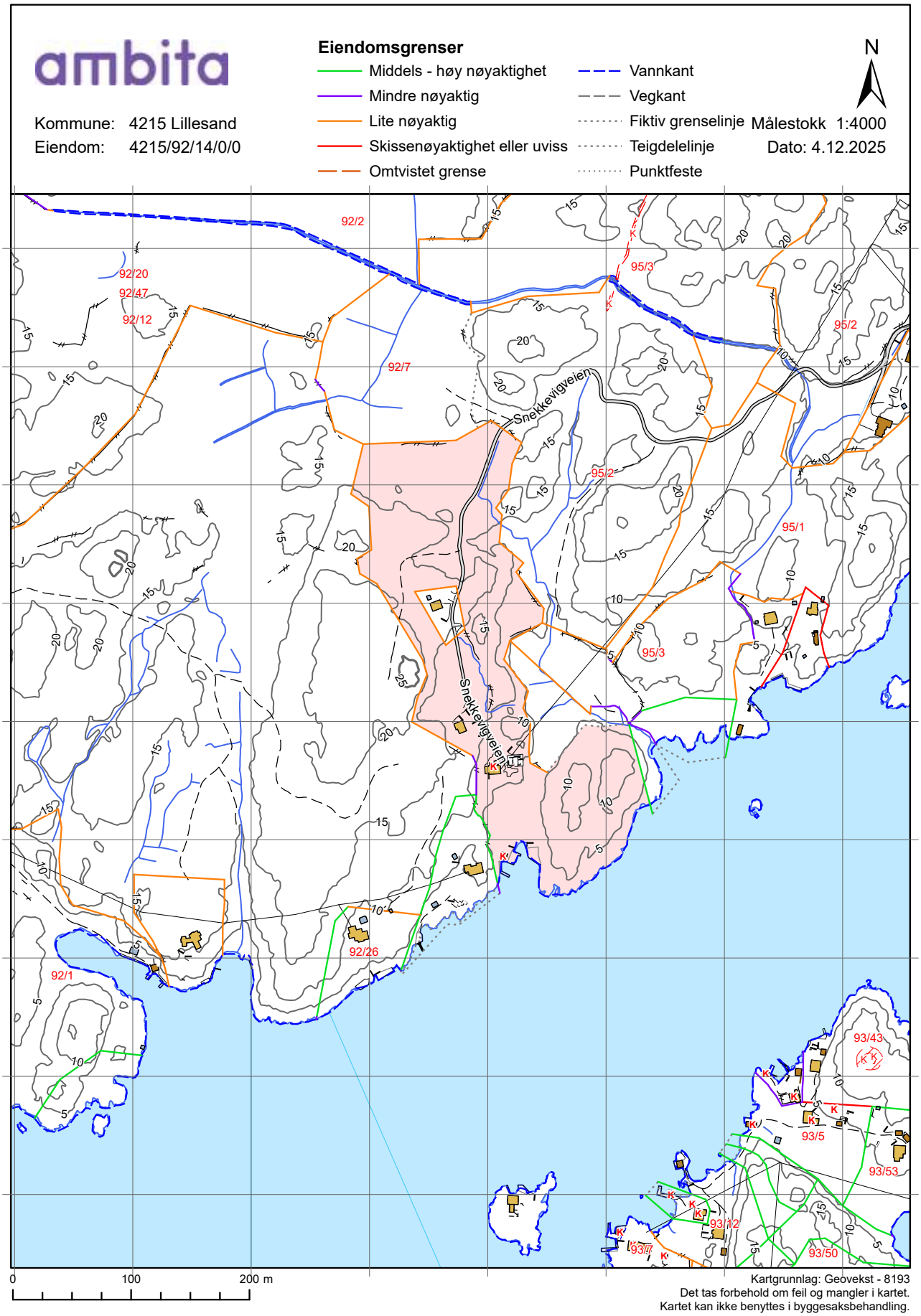
Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.


ambita
Kommune: 4215 Lillesand
Eiendom: 4215/92/14/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:4000
Dato: 4.12.2025
Snekkevigveien
92/2
92/20
92/47
92/12
92/7
95/3
95/2
95/1
92/26
92/1
93/43
93/5
93/53
93/50
93/7
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
100
200 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 4215 Lillesand
Eiendom: 4215/92/14/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:4000
Dato: 4.12.2025
92/2
92/20
92/47
92/12
92/7
95/3
95/2
95/1
Snekkevigveien
92/26
92/1
93/43
93/5
93/53
93/12
93/50
0
100
200 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SNEKKEVIKEN	Beregnet areal	0
Etablert dato	04.10.1864	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.24	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant, Noen fiktive grenser		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	92/14
Skylddeling Skylddeling	28.05.1975			92/14 (-1300), 92/69 (1300)
Skylddeling Skylddeling	10.08.1885			92/4, 92/14
Skylddeling Skylddeling	10.08.1885			92/5, 92/14
Skylddeling Skylddeling	04.10.1864			92/13, 92/14

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Teig med flere matrikkelenheter	6446761.06	456150.49	0	Ja	41734.8	Noen fiktive grenser (NF), Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BRUSKELAND STEINAR F120263*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Berdalsvegen 11 4754 BYKLE	Bosatt (B)

Adresser

Vegadresse: Snekkevigveien 82 — Adressetilleggsnavn:

Poststed	4770 HØVÅG	Kirkesogn	05060102 Høvåg
Grunnkrets	105 Nedre Høvåg	Tettsted	
Valgkrets	2 Høvåg		

Vegadresse: Snekkevigveien 84 — Adressetilleggsnavn:

Poststed	4770 HØVÅG	Kirkesogn	05060102 Høvåg
Grunnkrets	105 Nedre Høvåg	Tettsted	

Valgkrets	2 Høvåg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13152047		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	01.06.1992
2	16061778		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Bygning revet/brent (BR)	
3	20584122		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	05.02.2008
4	16061786		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	
5	301059196		Annen lagerbygning (239)	Igangsettingstillatelse (IG)	02.05.2022

1: Bygning 13152047: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 01.06.1992

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	42
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	42
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp	Ingen kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	09.08.1991	09.08.1991	
Igangsettingstillatelse	01.09.1991	26.02.1992	
Tatt i bruk	01.06.1992	01.06.1992	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Snekkevigveien 82	H0101	92/14	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	42	42	0	0	0

2: Bygning 16061778: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	

Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Bygning revet/brent		16.05.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	92/14	-	-	-	-	-

3: Bygning 20584122: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 05.02.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	148
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	148
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	20.03.2007	16.05.2007	
Igangsettingstillatelse	20.03.2007	16.05.2007	
Ferdigattest	05.02.2008	05.02.2009	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Snekkevigveien 84	H0101	92/14	148	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	35	35	0	0	0
H01	0	0	78	78	0	0	0
K01	0	0	35	35	0	0	0

4: Bygning 16061786: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	

Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		13.12.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Snekkevigveien 82	-	92/14	-	-	-	-	-

Etasjer

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

5: Bygning 301059196: Annen lagerbygning (239), Igangsettingstillatelse 02.05.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	55,1
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	55,1
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	55
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	02.05.2022	16.05.2022	2021002093

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	92/14	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	55,1	55,1	0	0	0

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	VIGTOPPEN	Beregnet areal	1196.1
Etablert dato	28.05.1975	Historisk oppgitt areal	1300
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	92/69
Skylddeling Skylddeling	28.05.1975			92/14 (-1300), 92/69 (1300)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6446699.45	456161.3	0	Ja	1196.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BRUSKELAND STEINAR F120263*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Berdalsvegen 11 4754 BYKLE	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Snekkevigveien 72

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4770 HØVÅG	Kirkesogn	05060102 Høvåg
Grunnkrets	105 Nedre Høvåg	Tettsted	
Valgkrets	2 Høvåg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	16061751		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 16061751: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	50
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	50
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		13.12.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Snekkevigveien 72	H0101	92/69	50	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	50	50	0	0	0

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SNEKKEVIKEN	Beregnet areal	0
Etablert dato	19.10.1881	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.18	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant, Noen fiktive grenser		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	92/15
Skylddeling Skylddeling	10.08.1885			92/4, 92/15
Skylddeling Skylddeling	10.08.1885			92/5, 92/15
Skylddeling Skylddeling	19.10.1881			92/13, 92/15

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Teig med flere matrikkelenheter	6446761.06	456150.49	0	Ja	41734.8	Noen fiktive grenser (NF), Hjelpelinje vannkant (VA)

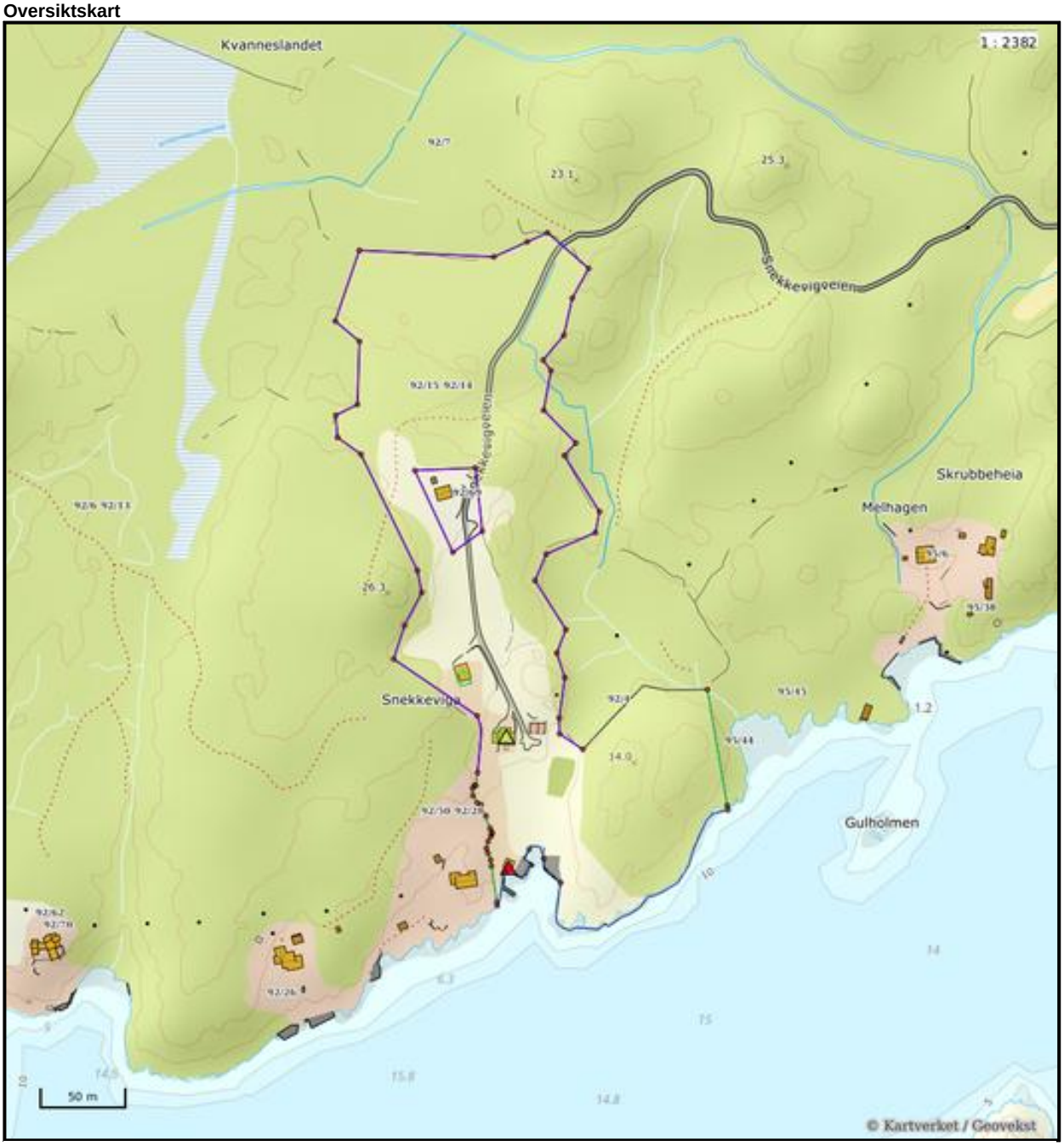
Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BRUSKELAND STEINAR F120263*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Berdalsvegen 11 4754 BYKLE	Bosatt (B)

Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Lillesand	4215	-	92	/	14	/	0	/	0

Oversiktskart



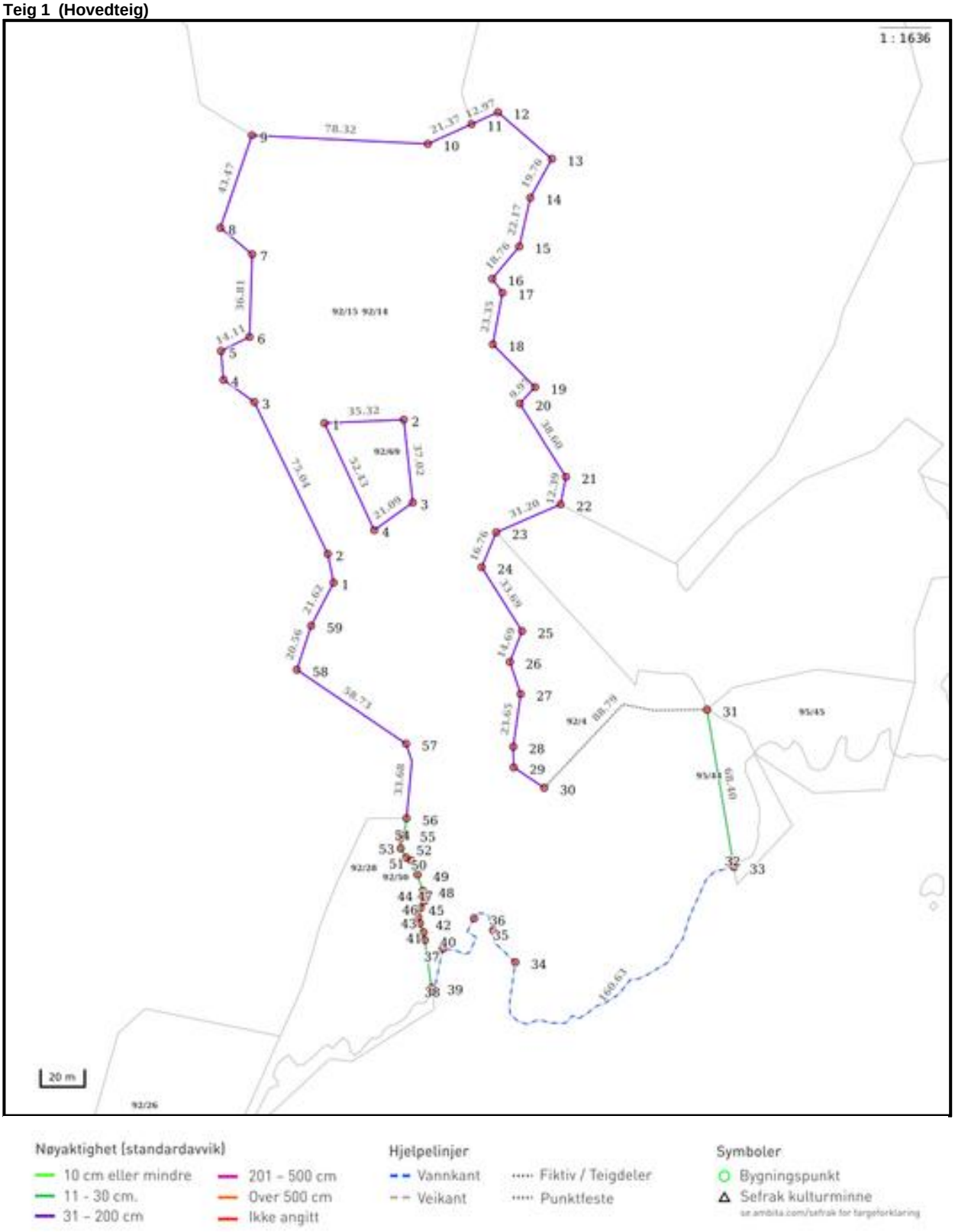
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 41 734,80m² **Arealmerknad:** Noen fiktive grenser ,Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 446 639,63	456 148,65	13,02m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
2	6 446 652,12	456 144,96	75,04m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Steingjerde	Nei	Steingjerde
3	6 446 716,44	456 106,30	16,93m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Steingjerde	Nei	Steingjerde
4	6 446 725,10	456 091,75	12,78m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Steingjerde	Nei	Steingjerde
5	6 446 737,70	456 089,59	14,11m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Steingjerde	Nei	Steingjerde
6	6 446 745,08	456 101,62	36,81m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Steingjerde	Nei	Steingjerde
7	6 446 781,83	456 099,56	18,41m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Steingjerde	Nei	Steingjerde
8	6 446 792,28	456 084,40	43,47m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Steingjerde	Nei	Steingjerde
9	6 446 834,50	456 094,74	78,32m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Steingjerde	Nei	Steingjerde
10	6 446 837,65	456 173,00	21,37m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Steingjerde	Nei	Steingjerde
11	6 446 848,14	456 191,62	12,97m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
12	6 446 854,51	456 202,92	31,65m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Steingjerde	Nei	Steingjerde
13	6 446 835,95	456 228,56	19,76m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Steingjerde	Nei	Steingjerde
14	6 446 817,86	456 220,62	22,17m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
15	6 446 795,90	456 217,61	18,76m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
16	6 446 780,50	456 206,90	7,74m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
17	6 446 774,73	456 212,06	23,35m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
18	6 446 751,49	456 209,80	26,80m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
19	6 446 734,13	456 230,22	9,97m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
20	6 446 726,31	456 224,04	38,60m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Steingjerde	Nei	Steingjerde
21	6 446 695,58	456 247,40	12,39m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Steingjerde	Nei	Steingjerde
22	6 446 683,26	456 246,13	31,20m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Steingjerde	Nei	Steingjerde
23	6 446 668,29	456 218,76	16,76m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Steingjerde	Nei	Steingjerde
24	6 446 652,33	456 213,65	33,69m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
25	6 446 625,56	456 234,11	14,69m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
26	6 446 611,49	456 229,90	15,07m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
27	6 446 597,70	456 235,99	23,65m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
28	6 446 574,08	456 234,75	9,23m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
29	6 446 564,91	456 235,80	16,33m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
30	6 446 557,02	456 250,10	88,79m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Ja	Annen detalj
31	6 446 598,16	456 319,23	68,40m	Terrengmålt	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
32	6 446 532,01	456 336,64	2,59m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
33	6 446 529,51	456 337,30	160,63m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Ja	Retningspunkt
34	6 446 478,67	456 244,16	18,23m	Stereoinstrument	50		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
35	6 446 491,91	456 233,09	14,80m	Stereoinstrument	50		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

36	6 446 496,44	456 224,13	31,34m	Stereoinstrument	50		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
37	6 446 481,66	456 211,40	19,81m	Stereoinstrument	50		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
38	6 446 462,17	456 208,53	1,96m	Stereoinstrument	50		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
39	6 446 464,08	456 208,08	21,32m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Bolt
40	6 446 484,83	456 203,18	3,57m	Terrengmålt	13		Steingjerde	Nei	Steingjerde
41	6 446 488,30	456 202,34	4,24m	Terrengmålt	13		Steingjerde	Nei	Steingjerde
42	6 446 492,06	456 200,38	2,85m	Terrengmålt	13		Steingjerde	Nei	Steingjerde
43	6 446 494,71	456 199,34	4,24m	Terrengmålt	13		Steingjerde	Nei	Steingjerde
44	6 446 498,90	456 199,97	3,41m	Terrengmålt	13		Steingjerde	Nei	Steingjerde
45	6 446 502,01	456 201,38	1,72m	Terrengmålt	13		Steingjerde	Nei	Steingjerde
46	6 446 503,68	456 201,79	0,78m	Terrengmålt	13		Steingjerde	Nei	Steingjerde
47	6 446 504,44	456 201,63	2,51m	Terrengmålt	13		Steingjerde	Nei	Steingjerde
48	6 446 506,60	456 200,36	7,58m	Terrengmålt	13		Steingjerde	Nei	Steingjerde
49	6 446 513,56	456 197,35	7,03m	Terrengmålt	13		Steingjerde	Nei	Steingjerde
50	6 446 519,67	456 193,87	2,44m	Terrengmålt	13		Steingjerde	Nei	Steingjerde
51	6 446 520,73	456 191,67	4,69m	Terrengmålt	13		Steingjerde	Nei	Steingjerde
52	6 446 524,51	456 188,90	4,44m	Terrengmålt	13		Steingjerde	Nei	Steingjerde
53	6 446 528,90	456 188,26	1,79m	Terrengmålt	13		Steingjerde	Nei	Steingjerde
54	6 446 530,44	456 189,17	0,80m	Terrengmålt	13		Steingjerde	Nei	Steingjerde
55	6 446 530,64	456 189,94	7,45m	Terrengmålt	13		Steingjerde	Nei	Steingjerde
56	6 446 538,08	456 190,31	33,68m	Terrengmålt	13		Steingjerde	Nei	Steingjerde
57	6 446 571,06	456 187,12	58,73m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
58	6 446 599,60	456 135,79	20,56m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
59	6 446 619,63	456 140,44	21,62m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 446 709,89	456 138,28	35,32m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
2	6 446 714,50	456 173,30	37,02m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
3	6 446 678,20	456 180,58	21,09m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
4	6 446 664,51	456 164,54	52,43m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Bolt

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Nr. 531 B.
Baardsen & Co., Halden.
1—73.

Avskrift av
dagbok nr. 2223 1975
Vedlegg til
Sand sorenskriverembete
dag. 28/5 - 1975.

Skylddelingsforretning

Fre dag, den 11/4 19 75 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården " Snekkeviken "
g.-nr. 92 br.-nr. 14 av skyld mark 0,26 i Lillesand herred. Forretningen er forlangt av Odd og Arvid Andersen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])
Mennnsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2])som skjønnsmenn
Samtlige skjønnsmenn har tidligere avgitt forsikring

Ved forretningen møtte:[3]) Skjønnsmennene.Arvid Andersen og Margot Glastad.Da det ikke er andre tilstøtende naboer til den fraskilte parsell,var hermed alle inntreserte parter møtt.

Mennene valgte til formann Olaf Isefjær

Over de n del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. *Areal:* Dyrket jord 0 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, annet areal 1,3 dekar. Ialt 1,3 dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[4])

Grensen begynner i en nedsatt bolt i sten i det sydostlige hjørne av parsellen og går herfra i nordlig retning 38 m., til bolt i fjell.Går herfra i vestlig retning 37 m.,til bolt i sten.Går herfra i syd-sydostlig retning 52 m.,til bolt i sten.Grensen går så videre herfra i nordostlig retning 22 m.,tilbake til bolt i sten i utgangspunktet.

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den.....19
N.N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

1. Omfatter den eiendom som skal deles, jordbruk med skog? ja

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? nei

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? nei

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? .....

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, *eller* hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? .....

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Parsellen skal nyttes til hytte-tomt.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? .....

~~Det hevdes~~
a) ~~At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken~~

.....

.....

~~kan nyttes i fellesskap~~ .....

~~idet vi har forutsatt vidergående deling utjenelig.~~[1])

b) ~~At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater~~

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 0,02 skyld mark

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,24 " "

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 2 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, annet areal 43 dekar.

I alt 45 dekar.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) " Vigtoppen "

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: kjøperen

.....

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Olaf Isefjær 4772 Hæstadsvingen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Olaf Isefjær Karl Hansen John Moen

Godkjent
21/5-85
Lillesand Byfogdkontor
i fogdens fravær.

---

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de merutbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Går til Lillesand jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

Vedtak i sak 24/75: Parsellen har ingen landbruksmessig interesse. Jordstyret tilrår deling.

Lillesand den 30/4 19 75

formann

sekretær

Går til Aust-Agder landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

I samsvar med § 55 i jordlova samtykkjer fylkeslandbruksstyret i deling og salg.

Arendal, den 22/5 19 75

fylkeslandbruksstyret den 19

formann

fylkeslandbruksjef

Antatt til tinglysing.
Sandesorenskriverembete,
den 28/5-1975.

De n fraskilte del har fått g.nr. 92 b.nr. 69 "Vigtoppen" av skyld 2 øre i Lillesand.

Kfr.hj.dok.nr. 175/75: samt. fra fylkesmannen.

REGISTRERT
- 7 MAR 1990
SAND
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 1524

E r k l æ r i n g

Undertegnede gir herved Helge Bjørnholm, Lillesand, for parsell av gnr. 93, bnr. 5 på Bjørnholmen i Lillesand, rett til 2 parkeringsplasser på vår eiendom Snekkeviga, gnr. 92, bnr. 14 - 15 i Lillesand etter påvisning og nærmere avtale.

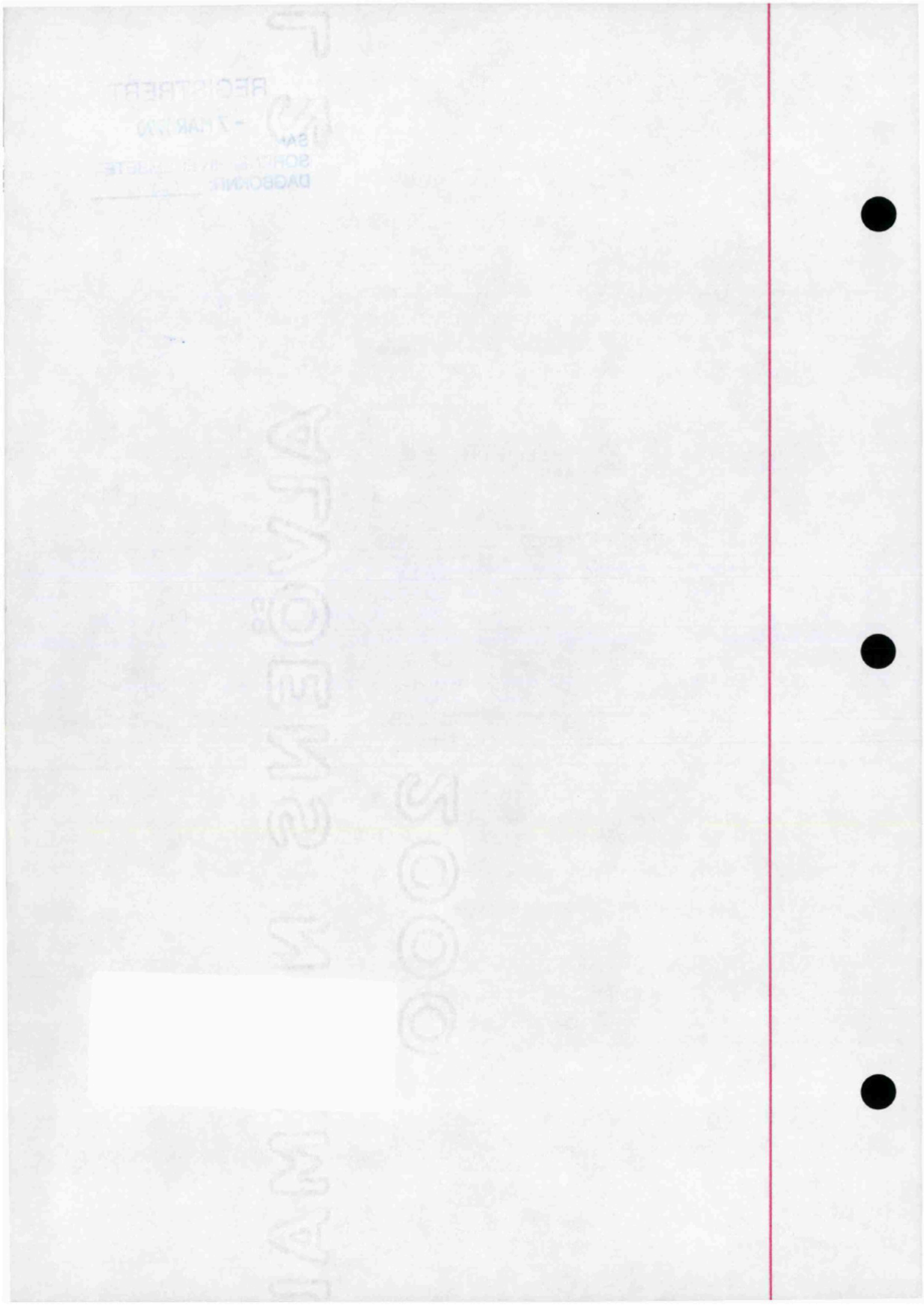
Lillesand, den 9. februar 1990.

(Helge Andersen) Odd Andersen

Vi bekrefter hermed at Odd Andersen og Helge Andersen egenhendig i vårt nærvær har undertegnet denne erklæring og at begge er over 18 år.

Tryn Bjørnholm Gusta Jørgensen

Doknr: 1524 Tinglyst: 07.03.1990 Emb. 037
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



T. Andersen
Kr
600

REGISTRERT
15 OKT 1990
SAND
SORENSKRIVERE MBETE
DAGBOKNR. 6081

E R K L Æ R I N G

Undertegnede Odd Andersen og Helge Andersen gir hermed Torleif Andersen, Åsveien 17, Kristiansand S, rett til vei og 2 parkeringsplasser på vår eiendom "Snekkeviga", gnr. 92, bnr. 14 i Lillesand, i forbindelse med hytte på denne eiendommen.

Kristiansand, den 13. oktober 1990.

Odd Andersen
(Odd Andersen)

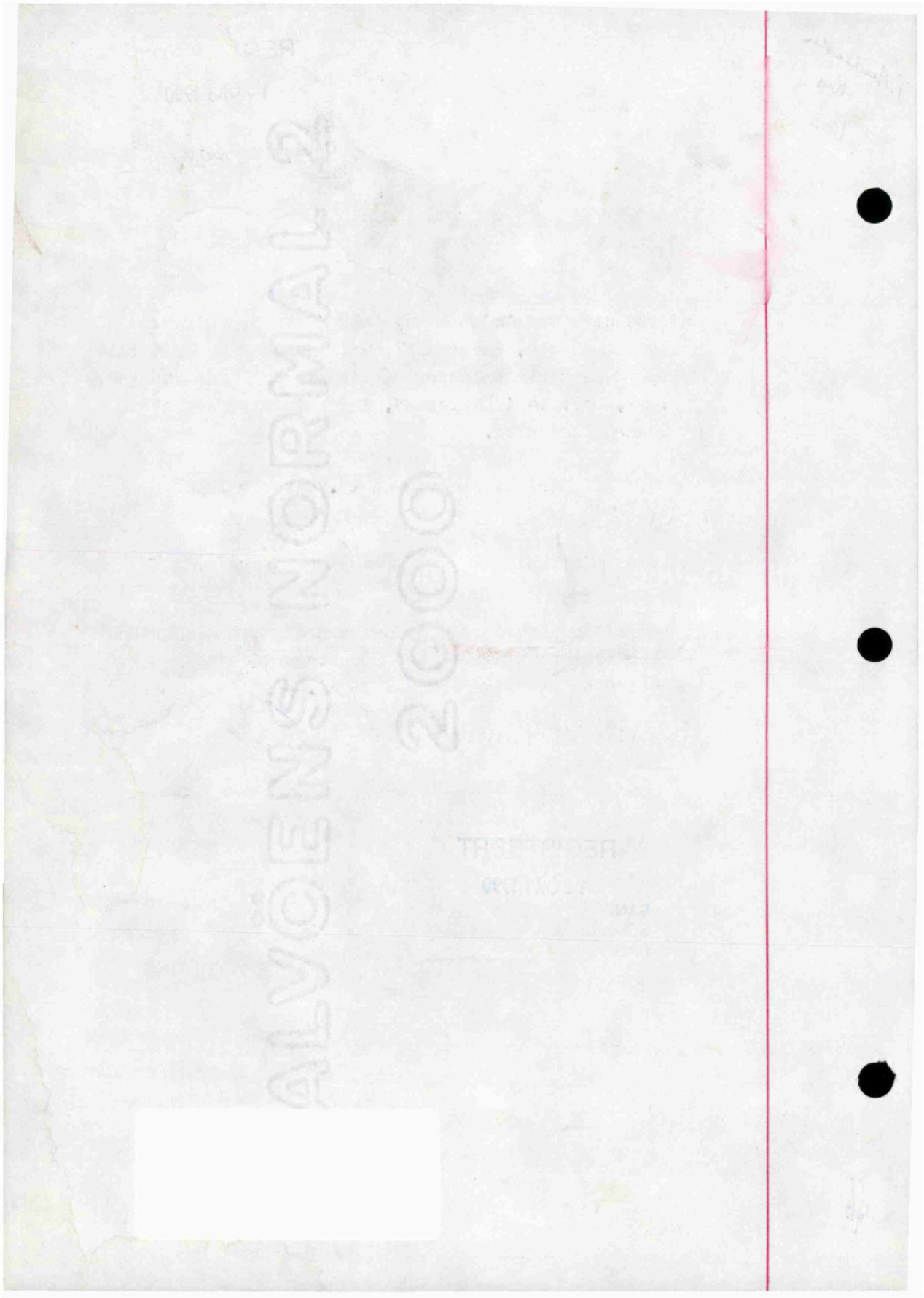
(Helge Andersen)

Vi bekrefter herved at Odd Andersen og Helge Andersen egenhendig i vårt nærvær har undertegnet denne erklæring og at begge er over 18 år.

Bente Bjørnhom

REGISTRERT
15 OKT 1990
SAND
SORENSKRIVERE MBETE
DAGBOKNR.

Doknr: 6081 Tinglyst: 15.10.1990 Emb. 037
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


ALVDEN NORMAL 2000

Eiendomsmegler 1 Solum avd. oppgjør
Postboks 196
4662 Kristiansand
Org.nr. 980 423 867

Kan tinglyses.
for Meglerhuset Sædberg AS
GUNNAR S. SÆDBERG
Statsaut. eiendomsmegler MNEF

TINGLYST
DAGBOKNR: 159700
- 2 NOV. 2005
STATENS KARTVERK

Avtale

Mellom eiendommene

Gnr. 92, bnr. 14 og 15 i Lillesand
Gnr. 92, bnr. 28 og 50 i Lillesand
Gnr. 92, bnr. 26 i Lillesand

er det inngått følgende avtale:

De 2 eiendommene gnr. 92, bnr. 28/50 og gnr. 92, bnr. 26 skal ha følgende rettigheter på eiendommen Gnr. 92, bnr. 14 og 15:

- Kjøreveirett fra bnr. 14/15 sin grense i nord på eksisterende traktorvei frem til fremtidig parkeringsareal merket "T" på vedlagte situasjonskart.
- Rett til 2-to-parkeringsplasser hver på den forannevnte parkeringsareal. Videre skal det opparbeides 2 gjesteparkeringsplasser som skal være felles mellom alle de 3 nevnte eiendommer (bnr. 28/50, bnr. 26 og bnr. 14/15)
- Gangrett fra parkeringsarealet og frem til sine eiendommer. Trasse skal følge bnr. 14/15 sin grense mot vest, ontrentlig som innegnet med gul skravur på vedlagte kart.
  Videre trasse mot vest fra bnr. 14/15 sin grense og frem til rettighetshavernes eiendommer er bnr. 14/15 uvedkommende.

Rettighetshaverne skal snarest i fellesskap opparbeide den nye gangtrasseen som foran nevnt, samt foreta nødvendige utbedringer av kjøreveien og opparbeidelse av parkeringsplassen. Alle kostnader forbundet med dette er eier av bnr. 14/15 uvedkommende. Videre er rettighetshaverne ansvarlig for selv å innhente nødv. off tillatelser i den grad dette måtte være nødvendig.

Straks forannevnte gangadkomst er tilrettelagt for bruk, opphører bruken av den gangadkomst som i dag benyttes.

Vedlikehold av adkomtsveien fra bnr. 14/15 sin grense i nord og frem til parkeringsareal skal vedlikeholdes i fellesskap mellom de 3 angjeldende eiendommer. Parkeringsplassen vedlikeholdes av bnr. 28/50 og bnr. 26 i fellesskap.

Vedlikehold av gangtrasse som nevnt foran vedlikeholdes av rettighetshaverne i fellesskap.

Utover felles vedlikehold betales ikke årlig vederlag for rettighetene, idet dette er fullt oppgjort mellom partene ved etableringen av rettighetene.

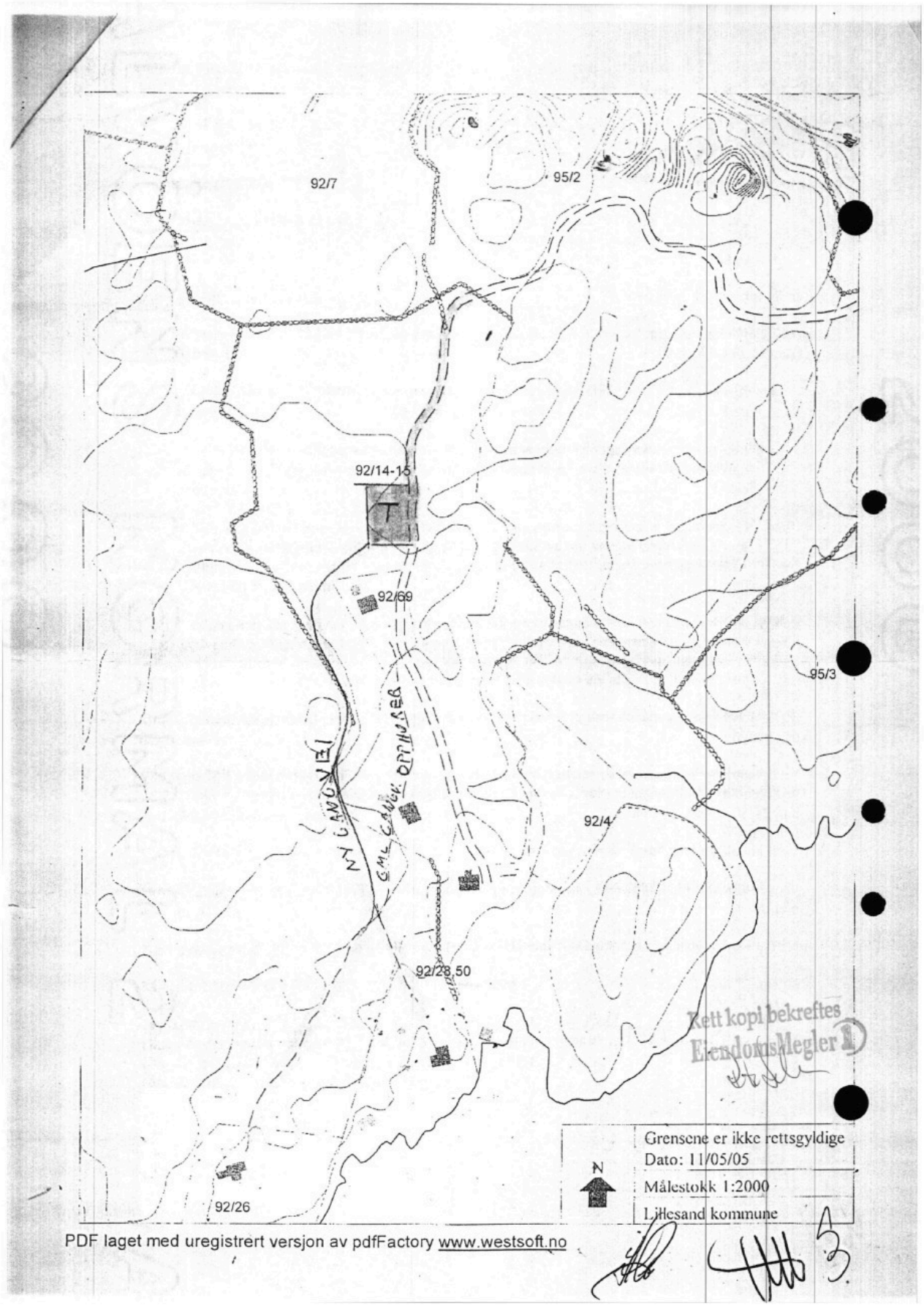
Nærværende avtale blir å tinglyse på alle de 3 forannevnte eiendommer.

Kr.sand/S den 14.06.04
Helge Andersen (eier av gnr. 92, bnr. 14/15)
pnr 290351 [redacted]

~~Oslo~~ Stavanger den
Lise S. Baklid (eier av gnr. 92, bnr. 28/50)
pnr 240466 [redacted]

Mandal den
for alle 3 sameierne iflg. fullmakt
Petter Backstrøm (eier av gnr. 92, bnr. 26)
pnr 081050 [redacted]

Doknr: 159700 Tinglyst: 02.11.2005
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



PDF laget med uregistrert versjon av pdfFactory www.westsoft.no

Stmk. kr. 80.-

Avskrift av
dagbok nr. 2783/75
~~Vedlegg til~~

SKJØTE[1]

Undertegnede Odd Andersen, f. 10.06.33 og Arvid Andersen, født 11.05.24

skjøter herved til vår søster Margot Glastad, født 06.12.26

eiendommen "Vigtoppen"

gnr. 92 bnr. 69 av skyld mark 2 øre i Lillesand kommune[2]

matr. nr. ..... i ..... [2]

~~for en kjøpesum stor kr.~~
~~som er avgjort på omforent måte.~~

Eiendommen ovardras uten vederlag. Verdien settes til kr. 4.000,- fire tusen kroner.

Kjøperen skal ha rett til å benytte bryggeplass på "østre brygge" på hovedbrukets grunn. Videre har hun rett til gangvei over hovedbrukets grunn til bryggen.

Kjøperen skal også ha rett til å benytte gangsti over hovedbrukets grunn fram til parsellen, samt til å anlegge brønn og evt. føre vannledning fra og over hovedbrukets grunn fram til parsellen.

Kristiansand, den 25/6 1975.

Utstederens underskrift: Odd Andersen
Frøyasdalsvei 56 Hå sand
Arvid Andersen

Som utstederens ektefelle samtykker jeg herved i overdragelsen.
Hilga Andersen

Adr.: Blåbærsvingen 6 Kr. sand.

Det bekreftes at utstederen har underskrevet ovenstående i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 20 år. Likeledes bekreftes at utstederens ektefelle har underskrevet ovenstående i mitt/vårt påsyn og at han/hun er over 20 år[3].)

Harry Roozen (Underskrift)	Mary Solheim (Underskrift)
30-9-45 (Vitnets fødselsdato)	16.12.50 (Vitnets fødselsdato)
Idunveien 9. Kr.sands (Vitnets adresse)	Tråe 4790 Lillesand (Vitnets adresse)

Dersom ektefellens samtykke ikke er påført, må utstederen undertegne en av de to nedstående erklæringer:

1. Jeg er ikke gift.
Odd Andersen

2. Eiendommen tjener ikke som felles bolig for meg og min ektefelle. Heller ikke er min ektefelles ervervsvirke knyttet til eiendommen.
Arvid Andersen.

[1] Skjøte eller kjøpekontrakt må være stemplet innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. Ellers må det betales dobbelt stempelavgift.
[2] Stryk den linje som ikke passer.
[3] Underskriften bekreftes enten av to vitner som er myndige og bosatt i Norge (alder og adresse oppgis) eller av notarius publicus, lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor, eller autorisert eiendomsmegler.

Nr. 549 B. Baardsen & Co., Halden. 8—73.

Utskriftsdato: 20.01.2026

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.**	92	**Bruksnr.**	69	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Snekkevigveien 72, 4770 HØVÅG								

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**
Eiendomsskatt	3 000,00 kr
Slam	4 411,08 kr
Vann	3 981,92 kr
Sum	**11 393,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Eiendomsskatt - Fritidsboliger	0%	1101120 prom	4.00	1/1	0 %	4 404,00 kr
Vann etter stip forbruk	15%	110 m3	14.28	1/1	0 %	1 571,13 kr
Abonnement - slam	15%	1 stk	1834.00	1/2	0 %	917,00 kr
Kontrollgebyr avløp kap.12 anlegg	0%	1 stk	964.00	1/1	0 %	964,00 kr
Abonnement vann	15%	1 stk	2249.00	1/1	0 %	2 249,00 kr
					Sum	**10 105,13 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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		92/14/0/0	
Eier		Bruskeland, Steinar	
Adresse		Snekkevigveien 84, 4770 HØVÅG	
Type abonnement		Fritid	
Årsgebyr inkl. mva		Kr. 5.630	
Antall terminer		1	
Fakturert t.o.m:		31.12.2025	
Neste forfall		20.01.2026	
Restanser pr. dags dato		Kr. 0	
Avtalegiro		Nei	
e-faktura		Ja	
Fakturakopi vedlagt		Nei	
Inkasso saker		Nei	
Merknad		Avtalen gjelder Snekkevigveien 82 og 84 (en avtale for begge)	
Dato	10.12.2025	Navn	Roar Neergaard

Årsgebyr / Restanser renovasjon

Kommune		Lillesand	
Gnr/Bnr		92/69/0/0	
Eier		Steinar Bruskeland	
Adresse		Snekkevigveien 72, 4770 HØVÅG	
Type abonnement		Fritidseiendom	
Årsgebyr inkl. mva		Kr. 2.815	
Antall terminer		1	
Fakturert t.o.m:		31.12.2026	
Neste forfall		20.01.2027	
Restanser pr. dags dato		Kr. 2.815	
Avtalegiro		Nei	
e-faktura		Ja	
Fakturakopi vedlagt		Nei	
Inkasso saker		Nei	
Merknad		Kontonr.: 2801 55 44475 KID: 00036585009000041	
Dato	26.01.2026	Navn	Roar Neergaard

Utskriftsdato: 04.12.2025

Lillesand kommune

Adresse: Postboks 115, 4795 Birkeland
Telefon: 37261500

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	4215	**Gårdsnr.**	92	**Bruksnr.**	14	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Snekkevigveien 82, 4770 HØVÅG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Eiendomsskatt	25 360,00 kr
Feiing	372,00 kr
Slam	3 931,94 kr
Vann	10 289,00 kr
Sum	**39 952,94 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Eiendomsskatt - Fritidsboliger	0%	13215900 prom	3.00	1/1	0 %	39 648,00 kr
Vann etter stip forbruk	15%	418 m3	14.29	1/1	0 %	5 975,10 kr
Feie/tilsynsgebyr fritidsboliger	0%	1 stk	206.00	1/1	0 %	206,00 kr
Abonnement - slam	15%	1 stk	1376.32	1/2	0 %	688,16 kr
Kontrollgebyr avløp kap.12 anlegg	0%	1 stk	1547.00	1/1	0 %	1 547,00 kr
Abonnement vann	15%	2 stk	2243.65	1/1	0 %	4 487,30 kr
					Sum	**52 551,56 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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.

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

Utskriftsdato: 04.12.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4215	**Gårdsnr.**	92	**Bruksnr.**	14	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Snekkevigveien 82, 4770 HØVÅG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

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: 20.01.2026

Lillesand kommune

Adresse: Postboks 115, 4795 Birkeland
Telefon: 37261500

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4215	**Gårdsnr.**	92	**Bruksnr.**	69	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Snekkevigveien 72, 4770 HØVÅG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

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.

Noen tips til deg som skal kjøpe hus med privat vann– og/eller avløpsløsning



Hus i Vanndal til salgs: Totalrenovert sjarmerende villa med 3 soverom i barnevennlig strøk. Stor, solfylt tomt med flott utsikt over Vesletjernet.
NB! Ubrukelig drikkevann og dårlig avløpsløsning

Private vannløsninger
– hva bør du vite før du kjøper?

Vannkilden

- Hva slags vannkilde finnes? Be om å få se den på visning
- Hvis brønnen ligger på annenmanns grunn, eller den benyttes av flere, må du vite at rettighetene er sikret. Slike rettigheter bør tinglyses. Be om å få kopi av dokumenter.

Vannets kvalitet

Du bør være oppmerksom på vannets lukt, smak og farge.

- Finnes det resultat av vannanalyser? Er disse av nyere dato?
- Har det vært problemer med vannkvaliteten tidligere?

Vannmengden

- Hvor mye vann kan hentes ut fra kilden hver dag og hvor mye vann trenger din familie daglig?
- Har brønnen gått tom noen gang?

Det tekniske

- Er brønnen tilstrekkelig sikret mot innsig av overflatevann?
- Har vannkilde/vannledning frosset noen gang?
- Er det etablert noen renseløsning mellom brønn og kran?
- Hva kreves av oppfølging og vedlikehold og til hvilken kostnad?

Aktuelle nettsider

- www.avlop.no
  Informasjon om avløpsrenseanlegg
- www.grunnvann.no
  Informasjon om drikkevannsbrønner
- www.fhi.no
  Brosjyren "Drikkevann i spredt bebyggelse og på hytter"
- www.norskvann.no

Flere tilgjengelige brosjyrer, blant annet «Hva bør du vite om ditt avløpsrenseanlegg» og «Er ditt avløpsrenseanlegg rødt, gult eller grønt»

Private renseanlegg
– hva bør du vite før du kjøper?

Avløpsrenseanlegget

- Hva slags avløpsrenseanlegg finnes?
  Be om å få se hele anlegget på visning
- Hvis anlegget ligger på annenmanns grunn, eller det benyttes av flere, må du vite at rettighetene er sikret. Slike rettigheter bør tinglyses. Be om å få kopi av dokumenter.

Anleggets kvalitet

Det finnes mange ulike typer avløpsrenseanlegg og det er ofte vanskelig å se hvor godt det fungerer. Teknisk tilstand og alder vil kunne gi en pekepinn.

- Få kopi av alle relevante dokumenter fra kommunen, minimum utslippstillatelsen.
- Finnes det dokumenter fra servicepersonell, slamtømmer eller kommunen som sier noe om tilstanden?
- Har det tidligere vært problemer med anlegget, eks hyppig tømming eller oversvømmelse i kjeller?
- Be kommunen om veiledning som gjelder utslippstillatelse og gjeldende regelverk for det renseanlegget som finnes på eiendommen.

Brosjyren er laget etter idè fra brosjyrer gitt ut av Norsk Vann



Dimensjonering

- Se i tillatelsen fra kommunen hvor mange personer/boenheter anlegget er bygget for. Passer det for dere?

Drift, vedlikehold og service

- Hva kreves av service og vedlikehold, inkludert serviceavtale. Hva koster dette?
- Hvilke vedlikeholdsrutiner er etablert. Hvilke erfaringer har eier med driften?

Hva sier loven om drikkevannskilder?

Plan- og bygningsloven § 27-1
Alle boliger skal ha adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann.

Hva sier loven om avløpsanlegg?

Plan- og bygningsloven § 27-2
Bortledning av avløpsvann skal være sikret i samsvar med forurensningsloven.

Forurensningsloven § 7
Det er ikke lov å forurense.

Forurensningsforskriften kapittel 12
Avløpsanlegg er søknadspliktige. Det er kommunen som gir tillatelse. Det er stilt en rekke sentrale krav til avløpsrenseanlegg i forskriften. Lillesand kommuner har også noen lokale krav.
(Forskrift om utslipp av sanitært avløpsvann fra bolighus, hytter og lignende, Lillesand kommune, Aust-Agder)

Hva betyr dette for deg?
Du må sørge for å ha en gyldig utslipps tillatelse og ivareta anlegget ditt på en slik måte at du ikke forurenser.

Trygt huskjøp

Ved kjøp av bolig med privat vann- og avløps løsning er det viktig at du som huskjøper er klar over statusen på boligens vann- og avløpsanlegg. For å unngå fremtidige misforståelser og konflikter er det en fordel for både selger og kjøper at anleggenes tilstand er klarert. Dette er ofte ikke godt nok beskrevet i takst eller salgsoppgave. Som huskjøper blir det derfor din oppgave å stille de riktige og viktige spørsmålene.

Kostnader

Kjøp og installasjon av et nytt vann- og avløpsanlegg kan være kostbart. Det kan fort koste flere hundre tusen. Type anlegg og omfang av installasjon vil påvirke prisen. Det er huseier som får denne regninga. Det er derfor smart å gjøre grundig forarbeid før du kjøper drømmehuset!

Skaff deg nødvendig informasjon

Selger og megler/takstmann skal gi all den informasjonen de kjenner til om huset og tilhørende anlegg. De kan ha lite opplysninger. Kommunen kan også gi opplysninger og veiledning. Spør også hvilke krav som kan komme de nærmeste årene. Ofte finnes ingen totaloversikt over anlegget. Da kan det være lurt å kontakte en fagkyndig til hjelp i vurderingen. Denne kan også vise hele anlegget på et kart.

Oppgradering av vann- og avløpsanlegg

Sjekk om det ligger en tinglyst heftelse på eiendommen om tilknytningsplikt til offentlig vann og avløp.
Eller et krav om utskiftning/oppgradering av privat vann- og avløpsløsning ved salg.

Brosjyren er laget etter idè fra brosjyrer gitt ut av Norsk Vann

Skatteetaten

Dato
04.12.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4215 LILLESAND

Gnr 92 Bnr 14 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

,

Formuesverdi for inntektsåret 2024: kr 266 120

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten

Dato
20.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4215 LILLESAND

Gnr 92 Bnr 69 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Snekkevigveien 72, 4770 HØVÅG

Formuesverdi for inntektsåret 2024: kr 246 158

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 4215-92/14, Snekkevigveien 84, 4770 HØVÅG

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.11.2025	Vær oppmerksom
Kvikkleire	24.11.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	24.11.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.11.2025	Ikke funnet	0.41 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.5 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2.7 km
Flomfaresoner	24.11.2025	Ikke funnet	0.02 km
Forurenset grunn	24.11.2025	Ikke funnet	8 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	24.11.2025	Ikke funnet	0.13 km
Skredfaresoner	24.11.2025	Ikke funnet	20.5 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	0 km
Støysoner	27.10.2025	Ikke funnet	0.38 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	03.11.2025	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

Ruin eller fjernet objekt Annet SEFRAK-bygg Meldepliktig bygg

Beskrivelse

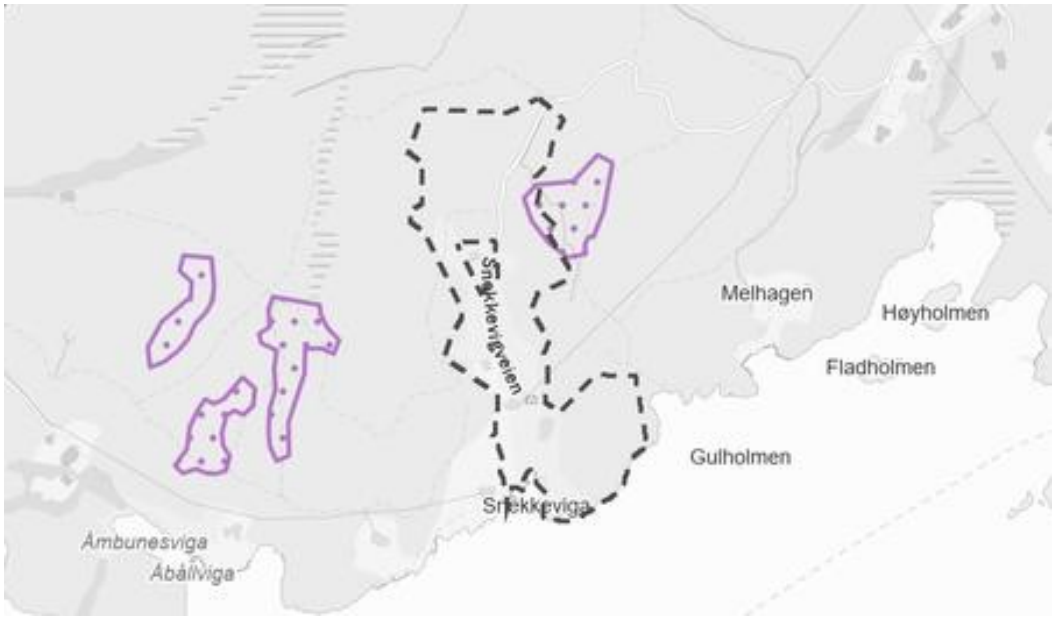
SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

Kvikkleire

Sist sjekket:	24.11.2025			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	24.11.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

LILLESAND KOMMUNE
Enhet for plan og miljø

Asplan Viak as
Tollbodgt. 40
4614 KRISTIANSAND S

Deres dato:		Saksbehandler:	Maria Radejko	Vår dato:	22.08.2005
Deres ref:		Direkte tlf:	37 26 15 74	Vår ref:	05/1257-2 Oppgis ved svar
		E-post:	maria.radejko@lillesand.kommune.no	Arkiv:	GBR-92/14

Gnr. 92, bnr. 14,15,69 Snekkeviga - reparasjon bryggeanlegg

Det vises til brev og fotografier mottatt 06.06.05.

Bygningsmyndighetene har ikke innvendinger til rent reparasjonsarbeid, så lenge det ikke foretas endringer verken mht størrelse, materialbruk eller utforming.

Det opplyses at det aktuelle området er regulert til "Område for fritidsbebyggelse" i reguleringsplanen for "Høvåg kirkested".

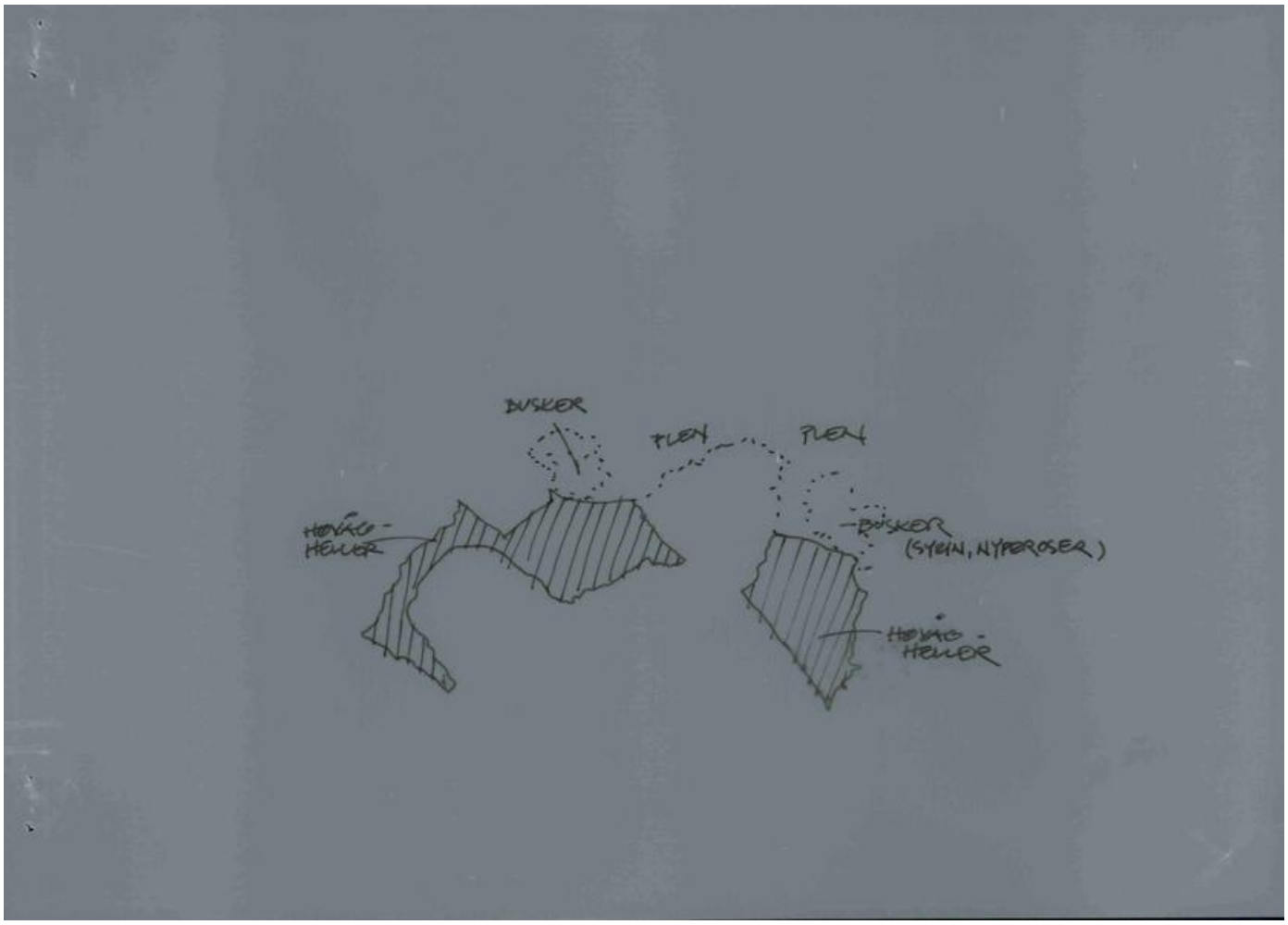
Med vennlig hilsen

Maria Radejko
avd. ingeniør

Besøksadresse:Østregt. 2
4790 LILLESAND
Bankgiro:2850.21.30554

Postadresse:Postboks 23
4791 LILLESAND
E-post:postmottak@lillesand.kommune.no

Telefon: 37 26 15 00
Telefaks: 37 26 15 99
Organisasjonsnr.: 964965404


BUSKER
FLEX
FLEX
BUSKER
(SYGEN, HYPEROSER)
HØYRE-
HELLER
HØYRE-
HELLER

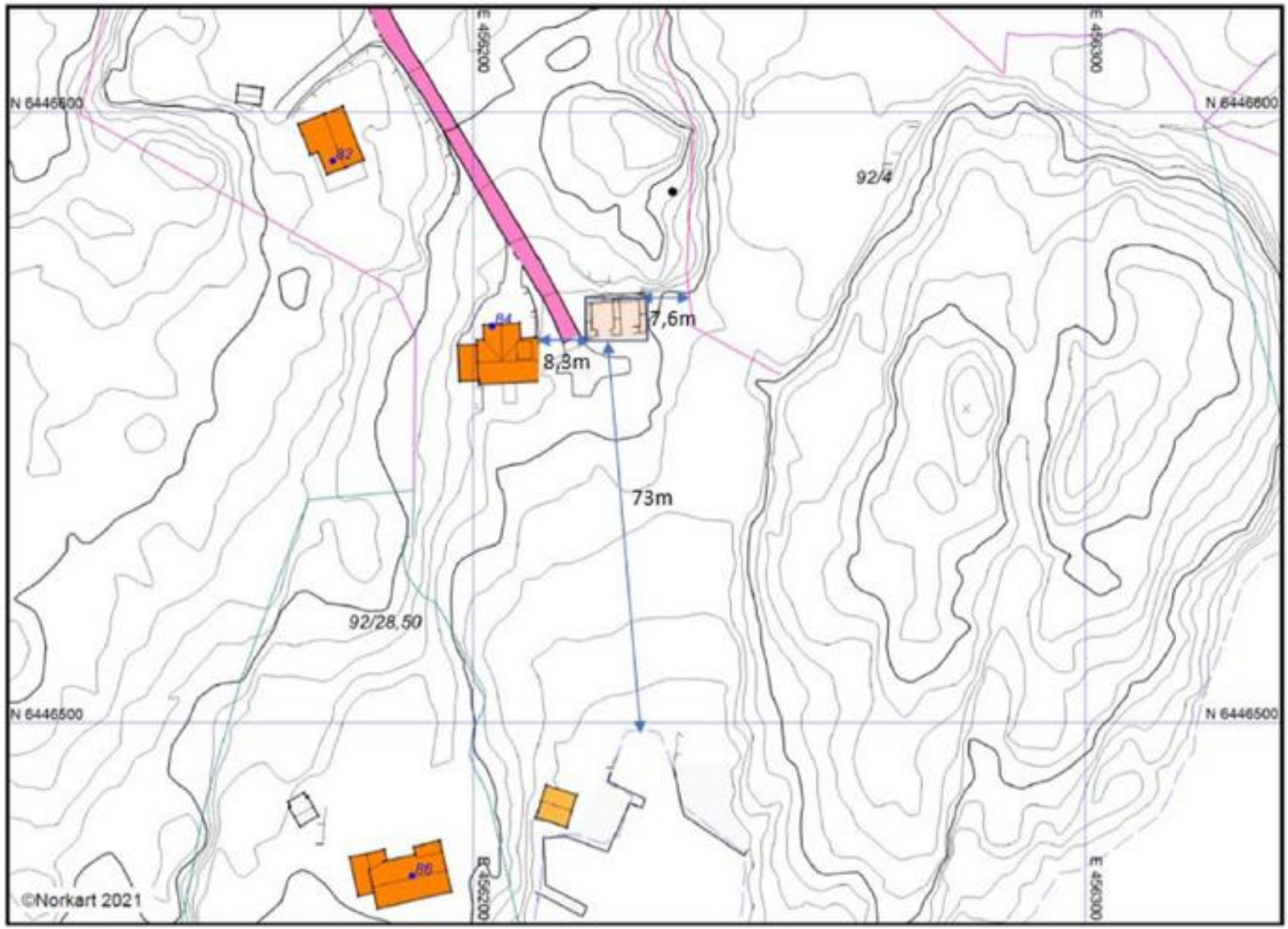
Situasjonskart

Lillesand

Eiendom:
92/14

Dato:
22.06.2021

Målestokk:
1:1000



N

UTM-32

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

Utskriftsdato: 20.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4215	**Gårdsnr.**	92	**Bruksnr.**	69	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Snekkevigveien 72, 4770 HØVÅG								

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

Det tas forbehold om 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** 1 196 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** F06

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	19980003
Navn	Høvåg Kirkested
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.12.1997
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/16/19980003.pdf
Delarealer	**Delareal** 248 m^2 **Formål** Jord- og skogbruk
	Delareal 948 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (300 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 300 meter fra eiendommen.

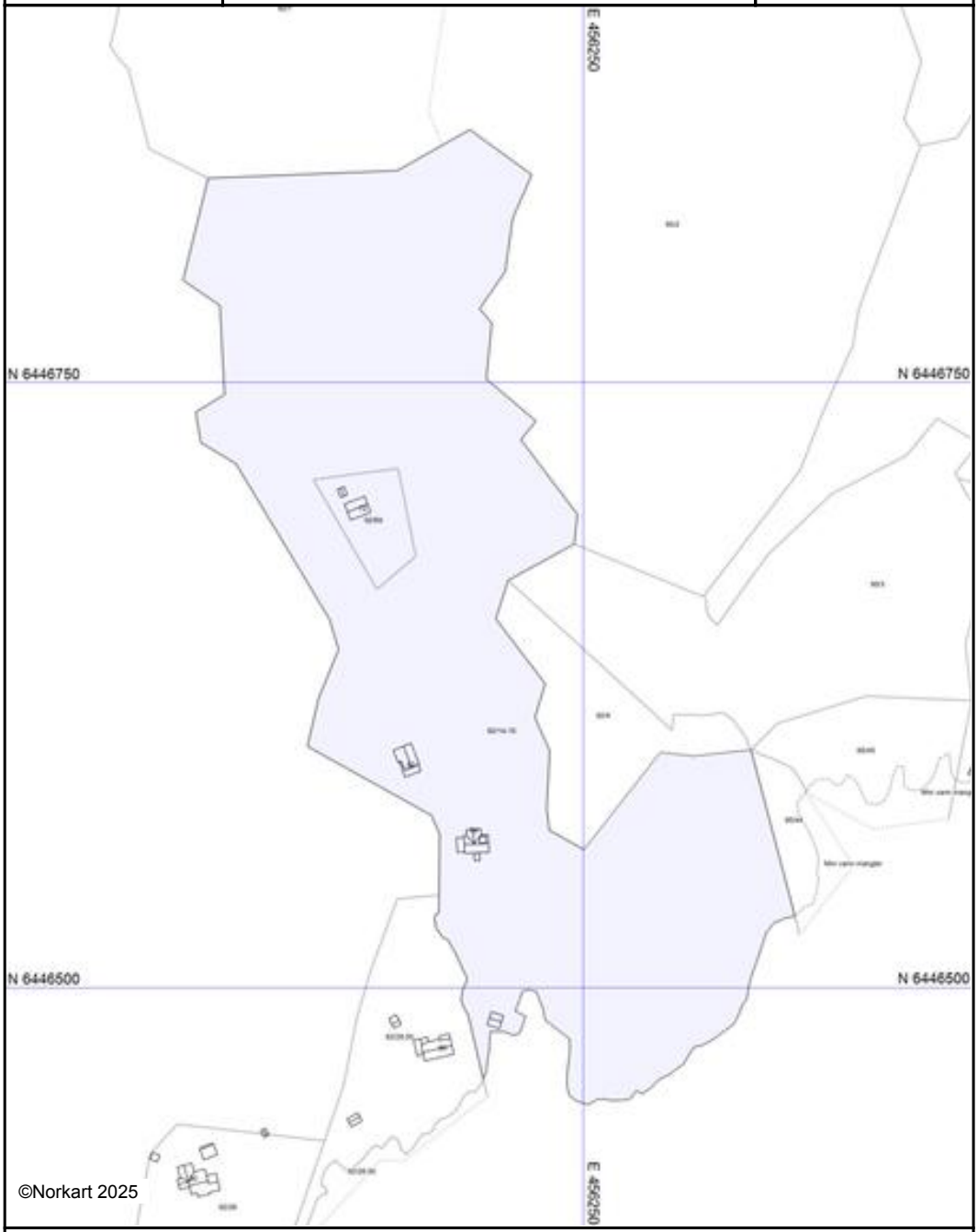
Lillesand kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 92/14
Adresse: Snekkevigveien 82
Utskriftsdato: 04.12.2025
Målestokk: 1:2500

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

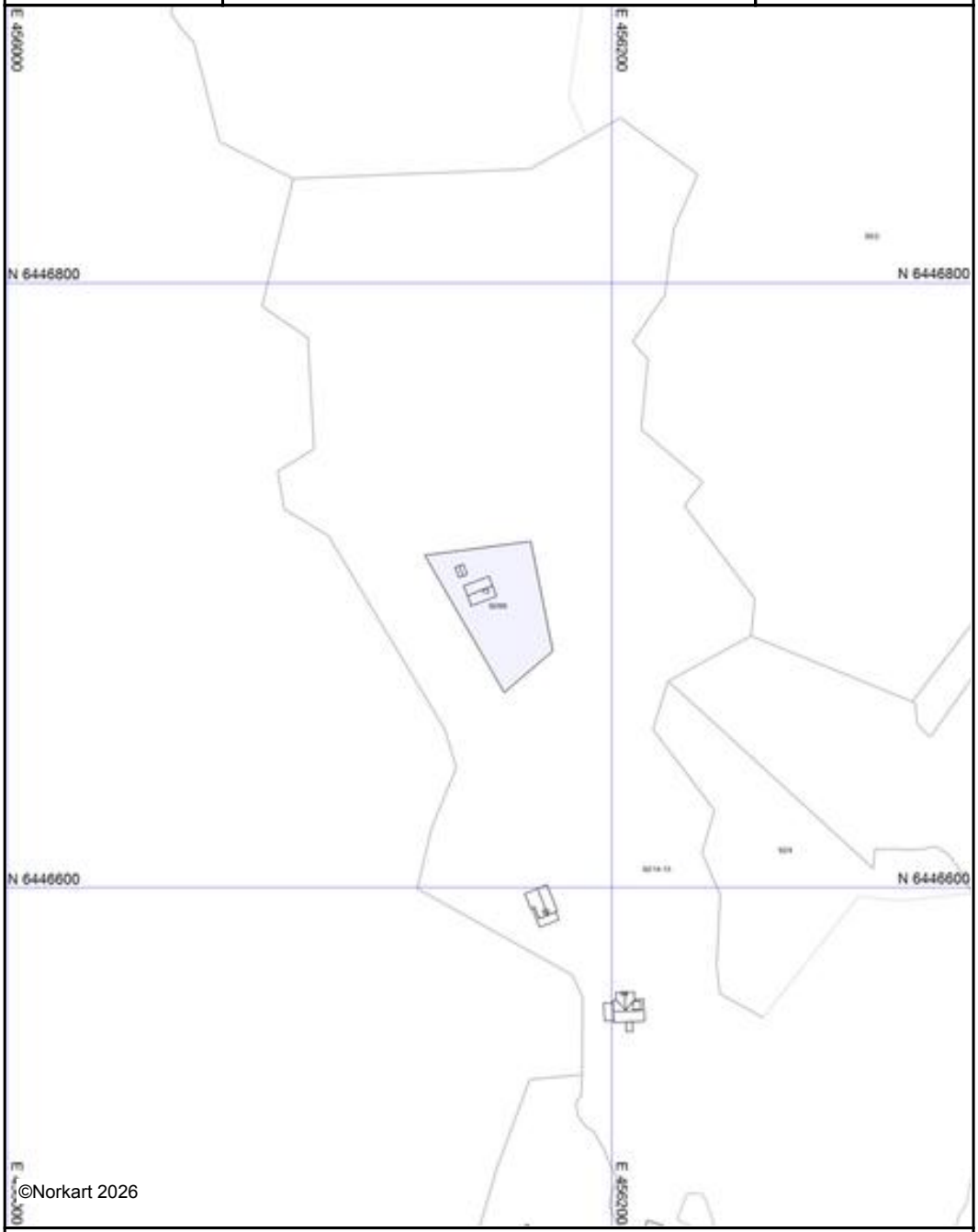
Lillesand kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 92/69
Adresse: Snekkevigveien 72
Utskriftsdato: 20.01.2026
Målestokk: 1:2000

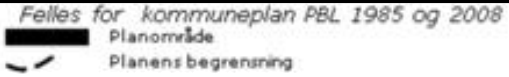
N

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



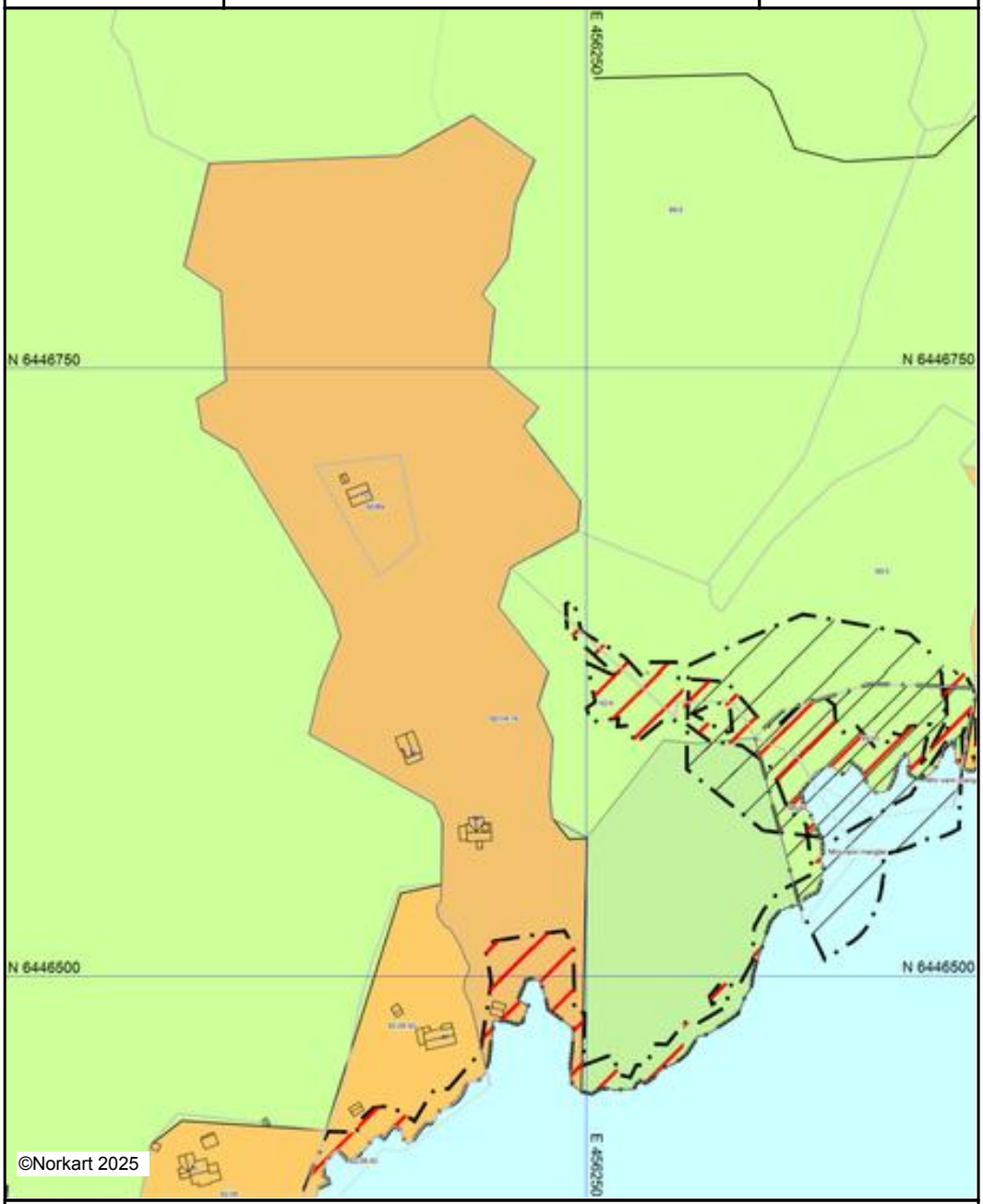
Lillesand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 92/14
Adresse: Snekkevigveien 82
Dato: 04.12.2025
Målestokk: 1:2500

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



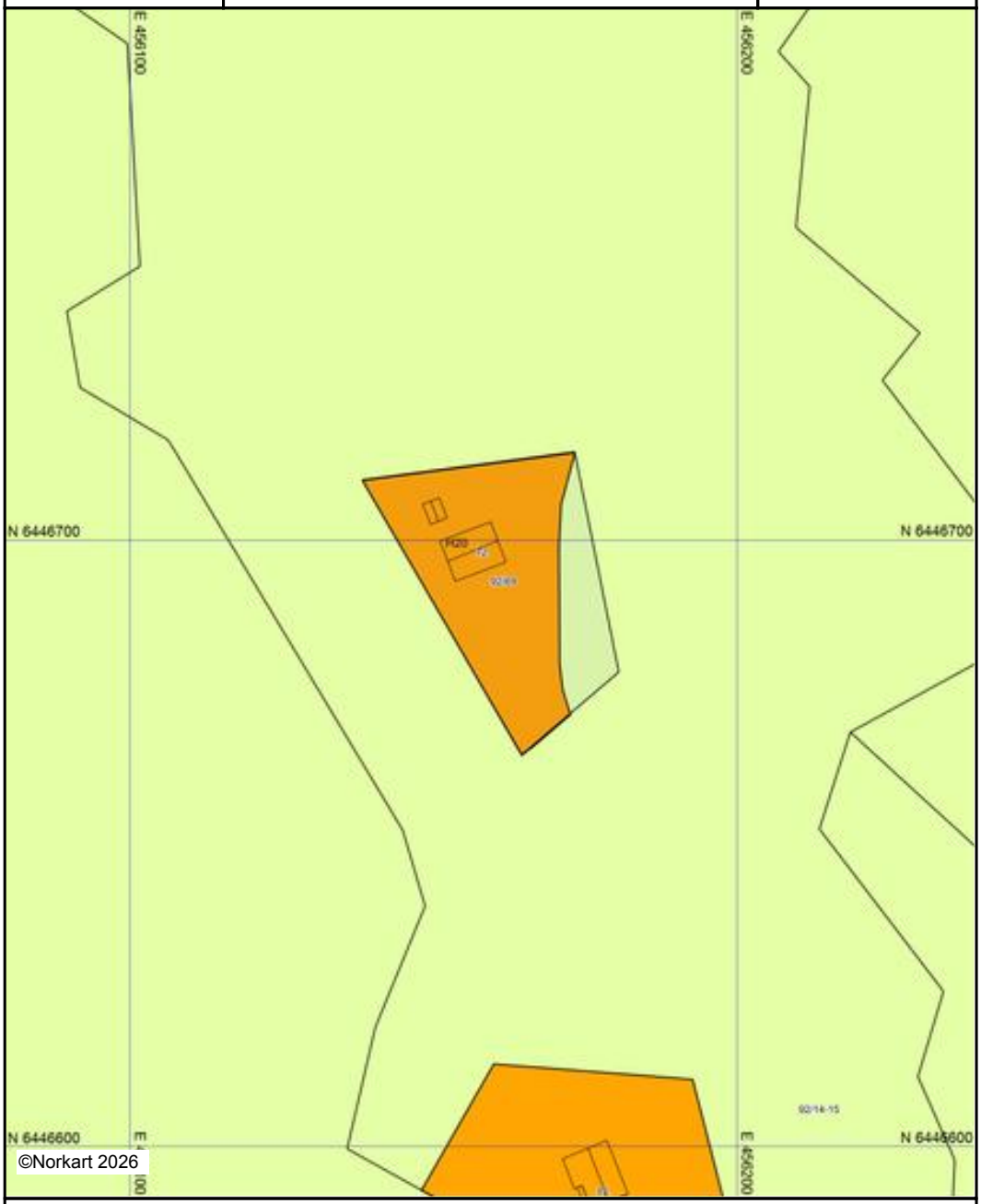
Lillesand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 92/69
Adresse: Snekkevigveien 72
Dato: 20.01.2026
Målestokk: 1:1000

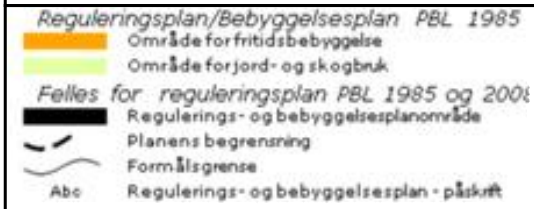
N

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



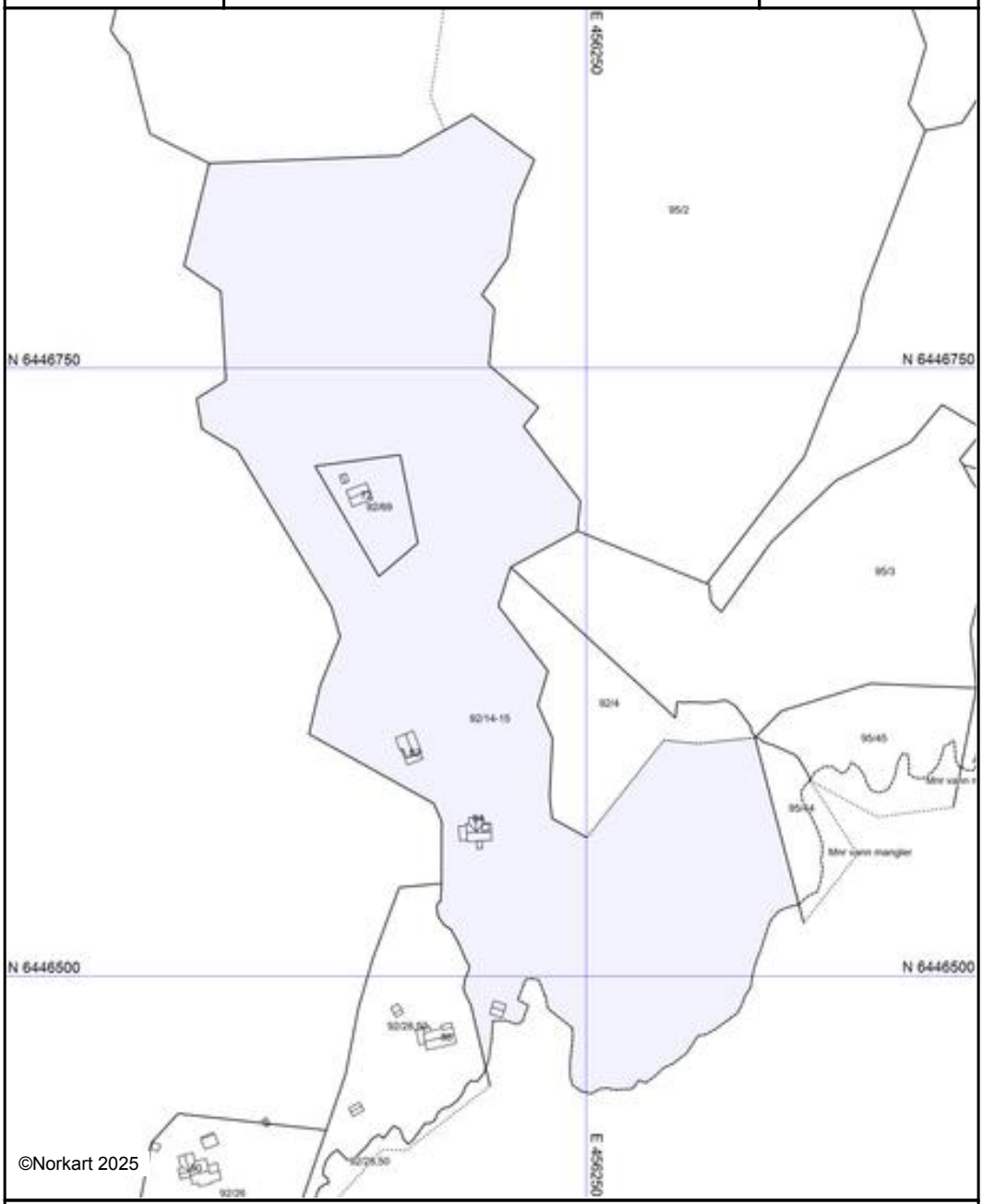
Lillesand kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 92/14
Adresse: Snekkevigveien 82
Dato: 04.12.2025
Målestokk: 1:2500

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

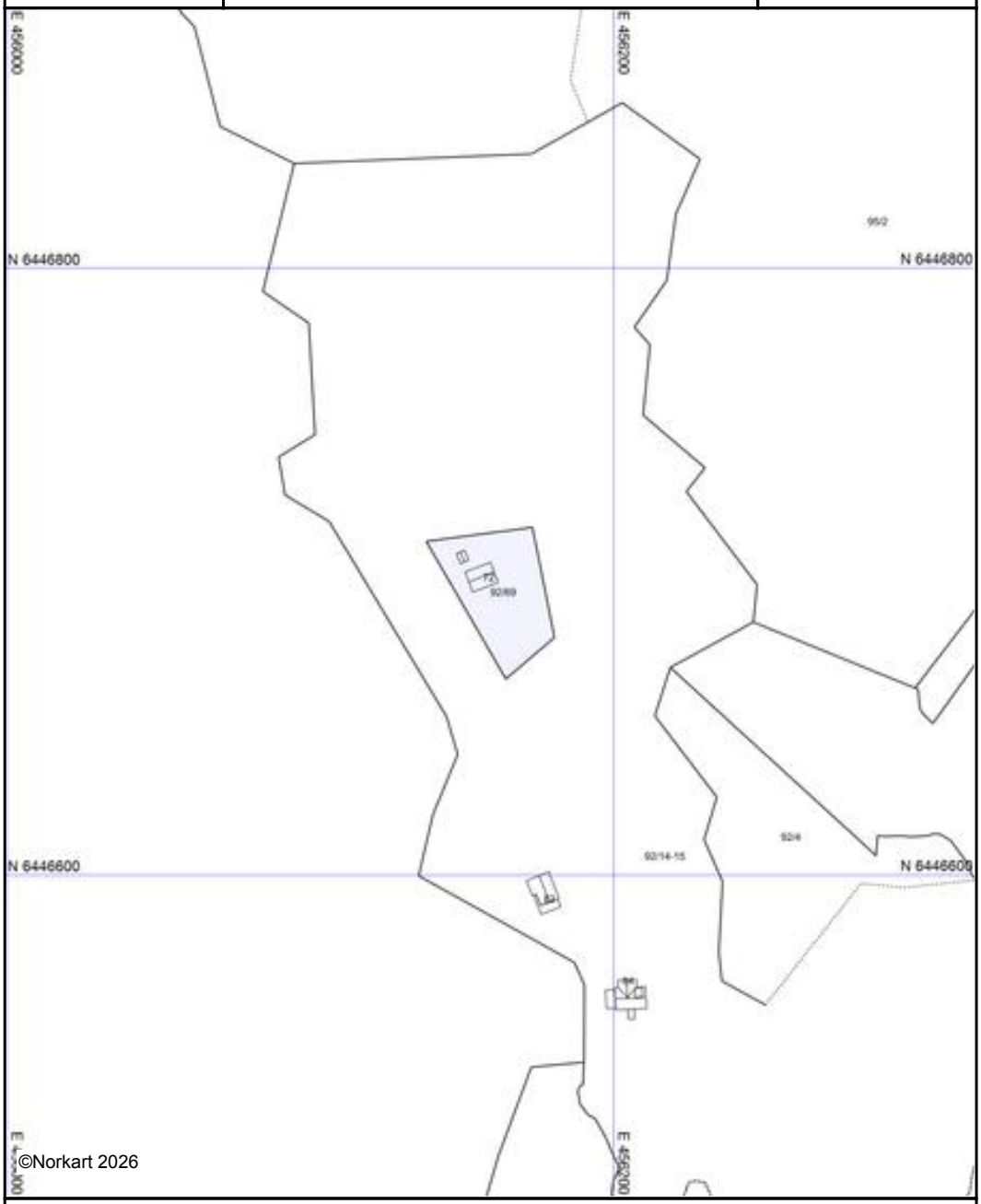
Lillesand kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 92/69
Adresse: Snekkevigveien 72
Dato: 20.01.2026
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

Retningslinjer for fritidsbebyggelse i Lillesand kommune

Vedtatt av Lillesand bystyre 29.04.2009

-og gjort gjeldende fra samme dato

Erstatter retningslinjene vedtatt 18.10.00

Innledning

Fritidsbebyggelsen i Lillesand kommune er i hovedsak oppført i strandsonen eller nær sjø. Det er i dag et stort byggepress i strandsonen og det er gitt sterke føringer fra statlig hold til forvaltningen av dette området. Det er også i kommunens interesse å sikre en enhetlig forvaltning for å ivareta allmennhetens rettigheter best mulig.
Fritidsbebyggelse finner vi også i andre områder enn knyttet til sjø.
Retningslinjene skal gjelde for all fritidsbebyggelse i kommunen.
Der fritidsbebyggelsen er oppført / søkes oppført i LNF-områder vil retningslinjene være kommunens verktøy.
Der fritidsbebyggelsen er innen regulert område med formål fritidsbebyggelse, vil reguleringsplan med bestemmelser være overordnet retningslinjene.

Det understrekes at man i dag har et generelt byggeforbud for fritidsbebyggelse i 100meters-beltet (jf. pbl § 17-2) og i kommunens LNF-områder (jf. kommuneplanen m/bestemmelser), men i de tilfeller hvor man finner å kunne **dispensere** fra dette byggeforbudet vil det være fornuftig å ha en felles holdning *til en øvre grense av hva som tillates.*

Retningslinjene er å betrakte som veiledende. *De vil måtte revurderes ved ikrafttredelse av ny plan- og bygningslov 01.07.09.*

Vurderingskriterier:

Kommunen kan dispensere fra bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven når "særlige grunner" foreligger, jfr. pbl § 7. Det beror på en skjønnsmessig vurdering om dispensasjon skal gis, jfr. Ordet "kan" i bestemmelsen.

"Særlige grunner" vil etter lovmotivene foreligger dersom de hensyn bestemmelsen er ment å ivareta ikke blir skadelidende om dispensasjon blir gitt, og en overvekt av interesser taler for det omsøkte tiltaket.

Ingen har krav på dispensasjon, og det skal ikke være kurant å dispensere. Dispensasjon kan bare gis i unntakstilfeller. Det er ikke uten videre tilstrekkelig at de hensyn som en bestemmelse skal ivareta ikke vil bli skadelidende dersom dispensasjon blir gitt. Det kreves også at det er noe som saklig sett taler for at dispensasjon gis. Spørsmål om dispensasjon skal gis beror for øvrig på en reell og konkret vurdering. Konsekvenshensyn og sentralpolitiske signaler om restriktiv praksis er av betydning i vurderingen.

Byggeforbudet i plan- og bygningslovens § 17-2 skal ivareta hensynet til allmennhetens ferdsel og friluftsinteresser, landskapsestetiske hensyn og biologisk mangfold. LNF-formålet skal fremme landbruks- , natur- og friluftsinteresser. Dersom disse hensynene blir skadelidende om det innvilges dispensasjon, foreligger det normalt ikke "særlige grunner".

I plan og bygningslovens § 7 heter det:

> ***§ 7.*** *Dispensasjon*
>
> *Når særlige grunner foreligger, kan kommunen, dersom ikke annet er fastsatt i vedkommende bestemmelse, etter søknad gi varig eller midlertidig*

dispensasjon fra bestemmelser i denne lov, vedtekt eller forskrift. Myndigheten til å gjøre vedtak om dispensasjon fra arealdel til kommuneplan, reguleringsplan og bebyggelsesplan, er med mindre annet er bestemt i vedkommende plan, lagt til det faste utvalget for plansaker etter denne lovs § 9-1. Vilkårene for å dispensere fra planer eller planbestemmelser som nevnt i punktet foran, er de samme som etter første komma i første punktum. Det faste utvalg for plansaker er videre dispensasjonsmyndighet etter §§ 17-2, 23 og 33 i loven her. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

……

Overordna mål:

1.1 Hensynet til kommende generasjoners behov for tilgang til strandsonen skal veie tungt i beslutningsforutsetningene. Det skal tas hensyn til natur- og kulturlandskapsverdier.

1.2 Man skal begrense masseuttak i forbindelse med byggeaktiviteter. Det tillates normalt ikke sprengning i 100-metersbeltet.

1.3 Bygninger og bygningsdeler skal utføres slik at de tilpasses terreng og omkringliggende bebyggelse. Bebyggelsen skal gis en skjermet og lite iøynefallende plassering i terrenget.

1.4 Spesielt fokus på privatiserende tiltak i strandsonen, som defineres som skikanøse stengsler, for å ivareta allemannsretten.

§ 2 Virkeområde.

Retningslinjene er å betrakte som retningsgivende/veiledende og omfatter enhver form for tiltak i tilknytning til ny/bestående fritidsbebyggelse (jf innledning). Retningslinjene har varighet inntil de blir endret/opphevet.

§ 3 Arealbegrensninger av hytter, anneks, terrasse o. l.

3.1 Det skal som hovedregel kun være en bygning for beboelse per tomteenhet.

3.2 Frittliggende soveanneks kan unntaksvis tillates oppført dersom følgende forhold gir en bedre løsning:

- Anneks gir en bedre landskapsmessig løsning enn tilbygg
- Annekset ikke overstiger et bruksareal på 12 m² (BRA for en bygning, jfr. NS 3940).
- Annekset plasseres i nær tilknytning til hovedhytten og som en naturlig del av denne

3.3 Eiendommens totale bruksareal, inkludert hytte, anneks (se pkt 3.2), boder (se pkt 5.5), renseanlegg, sjøbuer og lignende skal ikke overstige 120 m² bruksareal (BRA for en bygning, jfr. NS 3940).

3.4 Samlet overbygget uteareal skal ikke overstige 10 m² (BRA for åpent overbygd areal, jfr. NS 3940)

3.5 Maks mønehøyde skal ikke overstige 5.8 m. Maks gesimshøyde skal ikke overstige 4.0m målt fra eksisterende terreng.

3.6 Samlet areal for terrasse / platting skal ikke overstige 30 m², og skal være forbundet med bygningsmassen.

3.7 Levegg skal ikke overstige en høyde på 1.5 m

3.8 Ved søknad om riving og gjenoppføring /erstatning vil hyttens plassering med hensyn til terreng / landskap og eiendommens planstatus være spesielt avgjørende. Ved søknad om riving og gjenoppføring av bygninger gjelder de samme arealbegrensinger som angitt over (120m 2 BRA totalt pr. eiendom).

§ 4 Arkitektonisk utførelse, plassering og materialbruk etc.

Bebyggelsen, herunder brygge, murer etc., skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en god utforming, materialbruk og fargevirkning. Det skal fortrinnsvis brukes materialer som har samhørighet med omgivelsene. Bebyggelsen skal gis en mest mulig skjermet og lite iøynefallende plassering i terrenget.

Synlig høyde på grunnmur skal ikke overstige 1 m. Fasade mot sjø tillates ikke økt i vesentlig grad. Tilbygg bør fortrinnsvis plasseres i bakkant av hovedhytte. I områder preget av eldre sørlandsbebyggelse skal også evt ny hyttebebyggelse harmonisere med den gamle bebyggelsen.

Brygger, fortøyninger o. l skal lokaliseres slik at en tar hensyn til allmennheten og vanlig ferdsel i kystområdet.

Gjerde, dominerende trapper, eksponert luftstrekk for strøm telefon etc. tillates normalt ikke oppført. Sikringsgjerde langs fjellsprang o. l kan tillates i samråd med grunneier.

Sonen som sees fra havet skal behandles strengere enn sonen innenfor.

§ 5 Båthus, båtgarasje, sjøbod og naust
Båtlekter
Uthus, bod, renseanlegg o. l

5.1 Nye båthus, båtgarasjer, sjøboder og naust godkjennes ikke for fritidseiendommer.

5.2 Generelt for tiltak på eksisterende båthus, båtgarasje, sjøbod og naust:
- Bygningen skal ha enkel kledning i golv, vegger og tak, og skal ikke isoleres
- Bygningen skal ikke ha mer enn en etasje

- Det gis ikke dispensasjon for bygningsarbeider som vil, eller kan medføre at en bygning oppført til annet formål tas i bruk som fritidsbolig eller anneks. Eksempelvis vil ikke ei sjøbu bli tillatt ombygd til anneks.
- Bygningen skal ha en fasadeløsning som samsvarer med bruken
- Antall vinduer skal være begrenset.
- Kvist eller hems godkjennes ikke.
- Bygningen skal ikke innredes
- Det maksimale areal er 25 m² (BRA).
- Utvidelser av overbygget areal tillates ikke.

5.3 Oppankret båtlekter som fritidsbolig / boenhet tillates ikke.

5.4 Uthus / bod / renseanlegg.

Oppføring av nye og tiltak på eksisterende uthus, bod, renseanlegg forutsetter følgende:

- En landskapsmessig god løsning
- Plassering i nærheten av hovedhus. Bygningen skal ikke hindre eller vanskeliggjøre allmennhetens legitime bruk av arealet (bading, passasje e.l.).
- Bygningen skal ha en fasadeutforming som samsvarer med bruken.
- Bygningen skal ikke innredes.
- Bygningen skal ha enkel kledning i gulv, vegger og tak, med unntak for renseanlegg.
- Maks størrelse er 8m² BRA inklusive ev. overbygget areal. Dette arealet inngår i eiendommens bruksareal (BRA) (Jf. pkt 3.4)

§ 6 Brygger og molo

6.1 Bryggen skal gis en god tilpasning i terrenget og utformes slik at den ikke virker dominerende. Sprengningstiltak i forbindelse med brygger tillates normalt ikke. Flytebrygger tillates normalt ikke. Bryggen med tilhørende platting skal ikke overstige 12 m².

6.2 Molo/utstikkerbrygge tillates normalt ikke.
Molo/pir defineres som utbygg i sjø for å skjerme værutsatte båtplasser og skal ikke være utformet som brygge.

§ 7 Kabelfremføring og veibygging

7.1 Kabelframføring.
Luftspenn for fremføring av strøm tillates i utgangspunktet ikke, men dersom særlige grunner er tilstede kan deler av trase være luftspenn.
Sprengningsarbeider tillates normalt ikke i forbindelse med fremføring av jordkabel. Kommunen kan gi dispensasjon når sprengning berører mindre deler av traseen.
Ved sprengning av trase forutsettes det at terreng bringes tilbake i sin opprinnelige stand. Det tillates ikke synlige sår i terrenget.

Ved søknad om framføring av sjøkabel skal relevante instanser høres før saken behandles.
På grunt vann kan det stilles krav om nedgraving.

7.2 Veibygging.
Veibygging i 100-metersbeltet tillates normalt ikke. Veibygging utenfor 100-metersbeltet kan tillates dersom særlige grunner foreligger, men kun dersom det gjøres en god terrengtilpasning og minimalisering av terrenginngrep.

7.3 Generelt
Tiltak skal stå i rimelig forhold til nytteverdi.
Vegetasjonstyper som er viktige for biologisk mangfold eller er leveområde for sjeldne arter skal ikke berøres.

§ 8 Svømmebasseng/tennisbaner

Det tillates ikke svømmebasseng eller tennisbane i 100 meters beltet.
Det skal utvises varsomhet med å godkjenne svømmebasseng og tennisbaner i tilknytning til fritidsboliger. Tillatelse bør ikke gis dersom det forutsetter vesentlig terrenginngrep / sprengning.

§ 9 Saksgang og nødvendige saksdokumenter ved dispensasjonssaker

Ved søknad om dispensasjon forutsettes følgende:

- Nabovarsel og gjenpart bilagt søknaden
- Byggetegninger (M=1:100) må vise nøyaktig utførelse av plan, snitt og fasader. Ved tilbygg / påbygg må den eksisterende situasjon gå klart fram av tegningsgrunnlaget.
- Situasjonsplan inntegnet i kart med min. målestokk 1:1000 må vise:
  - Eiendommens begrensning
  - Hjemmelshavere til naboeiendommene
  - Tiltakets plassering i forhold til andre bygninger
  - Adkomst og parkeringsplasser, når dette er relevant
- Redegjørelse for vann og avløp

Revidert av byggesaksavdelingen 06.02.09, 10.02.09, 20.02.09. samt planutvalget 10.03.09 og bystyret 29.04.09

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 barrierefølelse.

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	Flørenesveien	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.

19980003

REGULERINGSPLAN FOR
HAVÅG KIRKESTED
REGULERINGSBESTEMMELSER

~~Plankart~~ og bestemmelser

Datert .....13.03.96.....
Sist revidert ...02.12.97.....

Vedtatt av Bystyret .....18.12.97.....

Lillesand 18.12.00

Plan og miljø leder

Rådmann

REGULERINGSFORMÅL

LILLESAND KOMMUNE
plan- og miljøenhet

LILLESAND KOMMUNE

Vedtatt i kommu.
R6

REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET VED HØVÅG KIRKESTED

REGULERINGSBESTEMMELSER

1. Generelt

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

Byggeområder:

B	boliger
H	hytter
F	forretninger, kontorer, m. v.
N	næringsvirksomhet
O	offentlige bygninger

Landbruksområder:

L	jord- og skogbruk

Trafikkområder:

kjørevei, parkeringsplass, småbåthavn
gang-/sykkelvei, fortau
trafikkdeler, grøft
småbåthavn, trafikkområde i sjø

Friområder:

FR	park, turvei, lekeplass, badeplass
	friområde i sjø

Fareområde:

høyspentlinje

Spesialområder:

P	parkbelte ved industriområde
K	kommunaltekniske anlegg
FL	friluftsområde
R	fornminne
G	gravlund
GV	gravlund, bevaring
NV	naturvernområde
KL	kulturlandskapsområde
OV	offentlig bebyggelse, bevaring
FV	friområde, bevaring

BV boliger, bevaring

privat vei, privat brygge

naturvernområde i sjø

friluftsområde i sjø

2. Fellesbestemmelser

2.1 Før utbygging av et byggeområde kan igangsettes, kan kommunen forlange at det for hele området eller deler av det skal foreligge godkjent bebyggelsesplan. Planen skal inneholde tomtegrenser, bygningers plassering, etasjetall, høyde og takform, parkeringsplasser og garasjer, interne veier, lekeplasser og andre friområder, samt øvrige fellesarealer.

2.2 Sammen med byggemelding skal det vedlegges et målsatt situasjonskart i M = 1:500 eller 1:1000 som i tillegg til bebyggelsen skal vise hvordan den ubebygde del av tomten skal planeres og utnyttes. På kartet skal det angis tomtegrenser, VA-ledninger, kabler, gjerder, forstøtningsmurer, adkomst, parkeringsareal, lasteareal, lagerareal og terrengmessig behandling med høydeangivelser.

2.3 Utforming og plassering av bygninger og anlegg, herunder gesims- og sokkelhøyde, skal godkjennes av kommunen.

2.4 Det er ikke vist byggegrenser på planen. Der det ikke er fastsatt andre spesielle bestemmelser, gjelder plan- og bygningslovens og veglovens generelle avstandsbestemmelser.

2.5 Bygningene skal ha saltak eller avledede takformer. Mindre takoppbygg, arker o.l. kan tillates. Takvinkelen fastsettes av kommunen, som kan bestemme at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

2.6 Kommunen skal, ved behandling av byggemeldinger, ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Kommunen kan bestemme utvendige farger på bygninger, herunder farge på tak. Ved fortetting med ny bebyggelse innenfor et eldre boligmiljø skal det tas spesielt hensyn til bygningsmiljøet og områdets særpreg.

2.7 Det skal på egen tomt, i fellesareal eller på annen måte som kommunen kan godkjenne, avsettes og opparbeides tilstrekkelig plass for lek og biloppstilling. Parkeringsdekningen skal være overensstemmende med kommunens vedtekter. Lekeplasser skal være opparbeidet før området tas i bruk.
Der spesielle forhold gjør seg gjeldende, kan kommunen skjerpe eller lempe på disse kravene etter en nærmere vurdering.

2.8 Spillvann fra all ny bebyggelse må være tilknyttet renseanlegget.

2.9 Ubebygde deler av tomtene skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Vegetasjon, steingjerder o.l. som etter kommunens skjønn har verdi som miljøfaktor eller på annen måte skal bevares. Kommunen kan kreve fjernet busker og trær som kan være sjenerende for naboer eller til ulempe for alminnelig ferdsel.

2.10 Søppelspann, avfallscontainere, tomemballasje, tørkestativ, m.v. skal plasseres og utendørslagring finne sted på en slik måte at det etter kommunens skjønn ikke virker skjemmende for omgivelsene. Ved byggemeldinger skal det i situasjonsplanen som følger, gjøres rede for slike innretninger og tiltak.

2.11 Kommunen kan kreve at veier, gjerder, porter, terrasser, trapper, rekkverk, forstøtningsmurer, brygger, osv. skal bevares eller tilbakeføres til opprinnelig utseende.

2.12 Veilys og utendørs armaturer på bygninger skal tilpasses områdets miljø og samstemmes så langt det lar seg gjøre.

2.13 Luftkabler for strømforsyning, telefon o.l. skal omlegges til jordkabelanlegg så langt det er mulig.

2.14 Oppmudring, utfylling eller andre tiltak som berører sjøbunnen, må ikke finne sted uten at uttalelse er innhentet fra vedkommende forvaltningsmyndighet.

2.15 Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler i strid med reguleringsplan og -bestemmelser.

2.16 Kommunen kan gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene når særlige grunner foreligger. For områder regulert til bevaring må uttalelse først være innhentet fra kulturmyndighetene i kommunen og fylkeskommunen.

3. Boligområder, B1 - B63

3.1 Områdene skal benyttes til frittliggende bolighus med tilhørende uthus og garasjer.

3.2 Bygningene kan oppføres i inntil 2 etasjeplan. Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m. Der terrenget etter kommunens skjønn er slik at det er naturlig med underetasje, kan kommunen i tillegg godkjenne inntil ett underetasjeplan. Gesimshøyden skal i tilfelle ikke overstige 7,5 m.

3.3 Kommunen kan tillate at det i boliger innredes mindre lokaler for håndverk, service eller annen næringsvirksomhet dersom dette etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse for omgivelsene.

3.4 Oppføring av sjøboder er ikke tillatt i boligområdene.

3.5 For boliger innenfor områdene B22 og B28 kan tillates tatt i bruk, skal gang-/sykkelveien fra disse områdene frem til Rv 401 være opparbeidet.

3.6 Utbyggingen av områdene B22 og B26 skal reguleres slik at det ikke gis byggetillatelser tidligere enn det som er angitt nedenfor:

1998: Inntil 7 boliger

1999: Inntil 6 boliger

2000: Ingen boliger

2001: Inntil 4 boliger

2002: Resten av boligene

4. Hytteområder, H1 - H24

4.1 Områdene skal benyttes til fritidshus med tilhørende uthus. Bebyggelsen skal være frittliggende. Bebygget areal (BYA) på hver enkelt tomt skal vises i bebyggelsesplan, jfr. pkt. 2.1.

4.2 Hyttene kan oppføres i inntil 1½ etasje. Der terrenget etter kommunens skjønn er slik at det er naturlig med underetasje, kan kommunen i tillegg godkjenne inntil ett underetasjeplan.

4.3 Det er ikke tillatt å føre opp nye bygninger eller foreta vesentlige utvidelser av bestående bygninger i hytteområdene.

5. Områder for forretninger, kontor, m. v, F1 - F3

5.1 Områdene skal benyttes til forretnings- og kontorbebyggelse med nødvendig lager m.v. Bygningene kan oppføres som frittliggende eller sammenkjedet bebyggelse.

5.2 Bebyggelsen kan normalt oppføres i 3 etasjeplan, medregnet loftsplan. Gesimshøyden skal ikke overstige 8,0 m. Største tillatte mønehøyde er 10,0 m.

5.3 Arealer i 1. etasje skal benyttes til forretninger eller kontorer. Kommunen kan tillate at øvrige etasjer innredes til sosiale og kulturelle eller allmennyttige formål, eller til boligformål innenfor rammen av plan- og bygningsloven og byggeforskriftene.

6. Områder for næringsvirksomhet, N1 - N2

6.1 Områdene skal benyttes til lettere industri-, håndverks- og annen næringsvirksomhet med nødvendig lager m.v. Bygningene kan oppføres som frittliggende eller sammenkjedet bebyggelse. Bebygget areal må ikke overstige 25 % av tomtearealet, området sett under ett.

6.2 Bebyggelsen kan normalt oppføres i 3 etasjeplan, medregnet loftsplan. Gesimshøyden skal ikke overstige 8,0 m. Største tillatte mønehøyde er 10,0 m.

7. Områder for offentlig bebyggelse, O1 - O3

7.1 Områdene O1 og O2 skal benyttes til syke- og gamlehjem, aldersboliger, offentlige kontorer og annen offentlig bebyggelse.

7.2 Område O3 skal benyttes til menighetshus, -kontor og garasje.

7.3 Tillatt tomteutnyttelse, etasjetall og mønehøyde fastsettes av kommunen.

8. Landbruksområder, L1 - L6

8.1 Områdene skal benyttes til tradisjonelt jord- og skogbruk.

8.2 Deling av eiendommer er bare tillatt når det skjer som et ledd i rasjonalisering av landbruket.

8.3 Oppføring av bygninger som ikke er nødvendig for driften av den enkelte eiendom, er ikke tillatt. For boligbebyggelse gjelder bestemmelsene i pkt. 3 så langt de passer.

8.4 Hogstflater skal gis en landskapsmessig utforming i tråd med nye retningslinjer for flersidig skogbruk.

9. Områder for offentlige trafikkformål

9.1 I områdene skal det anlegges kjøreveier, gang-/sykkelveier, fortau, parkeringsplasser, brygger, småbåthavn og trafikkområder i sjø som vist på planen.

9.2 Avkjørsler til offentlig vei skal utformes og vedlikeholdes i henhold til Statens vegvesens vegnormaler og forskrifter.

9.3 I veikryss og avkjørsler skal det etableres frisiktsoner etter bestemmelsene i vegnormalene. I disse frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

9.4 På plankartet er skjæringer og fyllinger ikke inntegnet. Det forutsettes at nødvendige skjæringer og fyllinger kan legges inn på tilstøtende områder, selv om disse ikke er regulert til trafikkformål.

9.5 Innenfor området regulert til småbåthavn ved Naudodden skal det etableres et vegetasjonsbelte med en bredde på minimum 10 m mot riksveien for å begrense innsyn til området og andre ulemper.

9.6 Småbåthavna ved Bliksund skal anlegges uten inngrep i terrenget i form av sprengning eller utfylling. Det skal monteres en enkel, fast brygge langs fjellet her. Flytebrygger tillates ikke.

9.7 Ved anlegg av parkeringsplasser skal terrenginngrepet være minst mulig. Bare unntaksvis tillates fjellsprengning og større utfyllinger i forbindelse med slike anlegg.

10. Friområder FR1 - FR9

10.1 Område FR1 skal benyttes til badeplass.

10.2 Område FR2 - allmenningen ved Kvanneidfjorden - skal benyttes som adkomst til sjøen med brygge for allmenheten.

10.3 Område FR3 skal benyttes til ballplass.

10.4 Område FR4 skal benyttes til badeplass, lekeplass og park.

10.5 Områdene FR5 og FR6 skal benyttes til lekeplass og park.

10.6 Områdene FR7 - FR9 skal benyttes til badeplass med tilhørende bakland. Det skal legges til rette for adkomst med båt.

11. Bevaringsområder BV1-5, OV1, GV1, FV1-2

11.1 Hensikten med regulering til bevaring er å bevare, videreutvikle og dels gjenopprette områdets kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø. Tiltak som virker skjemmende og som kommer i konflikt med planens målsetting, tillates ikke.

11.2 Til støtte for behandling av bebyggelsesplaner og endrings-, bygge- og rivningssaker kan kommunen, i samråd med kulturminnevernet i fylkeskommunen, vedta retningslinjer for praktisering av de enkelte punktene i reguleringsbestemmelsene.

11.3 Nybygg kan godkjennes innenfor planområdet under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres, jfr. pkt. 12.1. Nybygg skal gis en plasering og utforming m.h.t. størrelse, form, materialer, detaljering, farger o.l. som harmonerer med den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området.

11.4 Eksisterende utomhusanlegg og kulturlandskap som veier, brygger, terrasseringer, trapper, steingjerder m.m. skal bevares eller kan kreves tilbakeført til tidligere dokumentert utforming, og kan ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Utbedring av slike kulturminner skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker. Nye utomhusanlegg skal i utforming og materialbruk tilpasses terrenget og skal harmonere med stedets karakter.

11.5 Eksisterende plasser, gate/veiforløp, smau og hevdede snarveier skal opprettholdes.

11.6 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel er ikke tillatt. Dette gjelder også lagring, tilrigging, massedeponering og annen bruk av ubebygd areal når det etter kommunens skjønn vil komme i strid med reguleringens hensikt, jfr. pkt. 11.1.

11.7 Tekniske innretninger, herunder også skilt og reklame, kan ikke settes opp uten at kommunen på forhånd har gitt samtykke. Særlig skjemmende tiltak av denne art er ikke tillatt. Slike innretninger skal gis en diskret utforming og ha en plassering, materialbruk og fargevalg som harmonerer med områdets karakter og tradisjon.

12. Spesielle bestemmelser for verneverdig bebyggelse, BV1-3, OV1

12.1 Den bestående bebyggelsen i området tillates ikke revet. En skadet bygning, eller deler av den, kan nektes revet dersom det etter kommunens skjønn ikke anses som urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen.

12.2 Dersom et skadet bygg erstattes med nybygg, kan kommunen sette som vilkår at en eventuell ny bygning skal gjenoppføres på samme sted med samme kotehøyde på gulv,

gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som på det opprinnelige bygg, og med eksteriør i henhold til pkt. 12.3, dersom dette etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.

12.3 Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Kommunen kan kreve at fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utseende, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller områdets karakter.
Ved utbedring, reparasjon evt. gjenoppføring skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng.
Dersom ikke historisk dokumentasjon eller tradisjon sier noe annet, skal det ved omlegging av tak benyttes brent, rød, enkeltkrummet tegl. Glasert, svart tegl benyttes på bygninger der det er tradisjon for slik tekking.
Ved utskifting av vinduer skal det benyttes vinduer av tre med glass i faste, gjennomgående sprosser med kittfals i ytre ramme.

12.4 Tilbygg, påbygg og underbygg, herunder også heving, senking eller endring av takflate, kan tillates når dette etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon. For fasadeutforming og materialbruk m.m. på tilbygg, påbygg og underbygg gjelder bestemmelsene i pkt. 12.3.

13. Fornminneområder, R1 - R9

13.1 Innenfor områdene finnes fornminner som skal bevares slik de ligger.

13.2 Fornminnene og et belte på 5 m rundt dem er fredet ved lov av 09.07.87, §§ 4 og 6.

14. Friluftsområder, FL1 - FL15

14.1 I friluftsområdene skal det kunne opparbeides gangstier og turveier. For områdene skal det utarbeides skjøtselsplan som, i tillegg til å ivareta næringsinteressene, tar hensyn til de særegenheter som finnes innenfor områdene, slik som sjelden vegetasjon, eventuelle kulturminner m.m.

14.2 Eiendommen gnr. 96, bnr. 43 (BV4) skal ha sin kjøreadkomst gjennom friluftsområde FL15 frem til fylkesveien ved kloakkpumpestasjonen K2, samt ha rett til båtplass og badeplass ved Kirkekilen. *Det kan her anlegges en brygge på inntil 2 m x 5 m størrelse for sikring av adkomst fra sjøen for gnr. 96, bnr. 43.*

15. Naturvernområder, NV1 - NV5

15.1 Innenfor naturvernområdene skal natur- og kulturmark holdes i hevd slik den ligger i dag. Oppføring av bygninger, graving/mudring og fylling, fjerning av særpreget vegetasjon, røyser og steingjerder o.l. er ikke tillatt. Områdene kan som tidligere nyttes som beite.

15.2 Kommunen kan utarbeide nærmere retningslinjer for ferdsel og opphold i naturvernområdene, spesielt for å verne om fugle- og dyrelivet i hekke- og yngletiden.

15.3 Bruk av eksisterende sjøbuer i Grosøysøyla er tillatt, som i dag. I forbindelse med bruken skal det tas spesielt hensyn til fuglelivet i området. Forsiktig mudring av seilløpet gjennom Grosøysøyla kan tillates. *Videre er det tillatt med forsiktig mudring av et seilløp i Kvanneidbukta.*

16. Kulturlandskapsområde, KL1

16.1 Innenfor kulturlandskapsområdene skal natur- og kulturmark holdes i hevd slik den ligger i dag. Oppføring av bygninger, graving og fylling, fjerning av særpreget vegetasjon, røyser og steingjerder o.l. er ikke tillatt. Områdene kan som tidligere nyttes som beite.

16.2 Kommunen kan utarbeide nærmere retningslinjer for ferdsel og opphold i kulturlandskapsområdene, spesielt for å verne om fugle- og dyrelivet i hekke- og yngletiden.

17. Områder for kommunaltekniske anlegg, K1 - K2

17.1 Område K1 skal benyttes til kloakkrenseanlegg.

17.2 Områdene K2 og K3 skal benyttes til kloakkpumpestasjon.

Arendal 13.03.96 Asplan Viak Sør a.s

Revidert 25.11.96 etter offentlig ettersyn

Revidert 04.06.97 etter nytt offentlig ettersyn

Revidert 24.06.97 etter planutvalgets behandling

Revidert 25.09.97 etter nytt offentlig ettersyn

Revidert 02.12.97 etter planutvalgets behandling

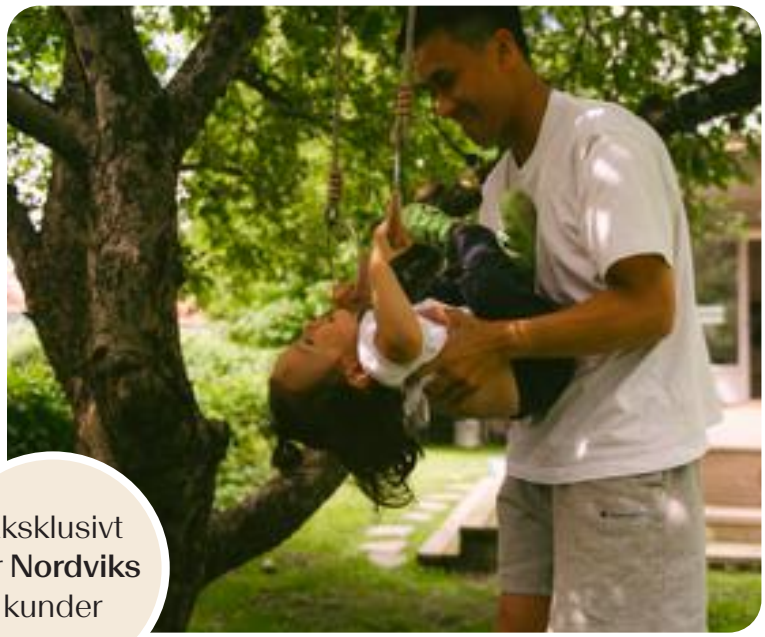
Vedtatt i kommunestyret 18.12.97

Revidert 14.08.98: Pkt 14.2, 14.3 og 15.3, som var falt ut etter siste behandling i planutvalget, jf. saksforberedelsen *JPL*

NORDVIK

Boligkjøperpakke - Hytte

Er du klar for å realisere hyttedrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Hytteforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 700,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 800,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hytte- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0706/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Snekkevigveien 82 4770 HØVÅG
Matrikkel: Gnr 92, bnr 14 (ideell andel 1/1) / Gnr 92, bnr 69 (ideell andel 1/1) / Gnr 92, bnr 15 (ideell andel 1/1) i Lillesand kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Tobias Due
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
t.due@nordvikbolig.no
900 56 220



Sindre T. Jonassen
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Frogner
s.jonassen@nordvikbolig.no
413 89 771

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: