

# LILLESAND

FOSELIA 5, 4790 LILLESAND

Flott tomt med utsikt til Tingsakerfjorden. Vedtak om rammetillatelse om nybygg foreligger.



Prisantydning: 1 590 000,- + omk

exbo



## Meglers kommentar

Eiendommen ligger flott til på Tingsaker, med nydelig utsikt. Fra eiendommen er det kun få min gange til Lillesand senter, barne- og ungdomsskole, barnehage, buss, turterreng, badestrand, småbåthavn m.m

<b>Adresse</b>	Fosselia 5
<b>Prisantydning</b>	1 590 000,- + omk.
<b>Omkostning</b>	43 600,-
<b>Totalpris</b>	1 633 600,-
<b>Eierform</b>	Eiet
<b>Tomt</b>	372 kvm

Kontaktperson i Exbo

Isabel Bermudez  
Eiendomsmegler/Daglig leder  
avd. Lillesand  
Telefon: 926 38 257  
Mail: [ib@exbo.no](mailto:ib@exbo.no)



# INNHOOLD



**4** Salgsoppgave

**47** Boligkjøperforsikring

**50** Budskjema



Exbo avd. Lillesand  
Strandgata 4A  
4790 LILLESAND  
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på [www.exbo.no](http://www.exbo.no)



**OM EIENDOMMEN****Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

372 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt på 372 kvm.

Solrik og flat tomt med fin beliggenhet med utsikt til Tingsakerfjorden.

Tomten leveres som den står.

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger flott til på Tingsaker, med nydelig utsikt til Tingsakerfjorden. Fra eiendommen er det kun få min gange til Lillesand senter, barne- og ungdomsskole, barnehage, buss, turterreng, badestrand, småbåthavn m.m.

**Adkomst**

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse.

**Selger**

Asle Åsmul

**ENERGI  
ØKONOMI****Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 590 000

**Info kommunale avgifter**

Kjøper betaler fra ferdigstilt bolig kommunale avgifter:

Engangstilkoblingsavgift av vann/avløp betales til Lillesand kommune.

Vann og avløp abonnement: Kr. 2.402,- og kr. 3.400,- pr. år.

Forbruk av vann og avløp:

Pris kan avvike etter målerens størrelse.

Vann pr. m<sup>3</sup> kr. 13,35,-

Avløp pr. m<sup>3</sup> kr. 21,36,-

Det er eiendomsskatt i Lillesand kommune og skatten vil bli beregnet når likningsverdien fastsettes. Dette skjer når eiendommen er ferdigstilt.

Renovasjon kommer i tillegg og utgjør kr. 5.700,-. Dette beløpet varierer etter forbruk.

Bygges det hus med pipe er årsgebyret kr. 185,- pr. år.

**Info eiendomsskatt**

Det er eiendomsskatt i Lillesand kommune og skatten vil bli beregnet når likningsverdien fastsettes. Dette skjer når eiendommen er ferdigstilt.

**Info formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

**Info vannavgift**

Engangs tilkoblingsavgift av vann/avløp betales til Lillesand kommune.

**OFFENTLIGE FORHOLD****Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 42, bruksnummer 998 i Lillesand kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4215/42/998:

07.11.1956 - Dokumentnr: 1640 - Erklæring/avtale Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:4215 Gnr:42 Bnr:191

Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1982 - Dokumentnr: 3525 - Erklæring/avtale  
Vegvesenets betingelser vedtatt  
Overført fra: Knr:4215 Gnr:42 Bnr:191  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.2024 - Dokumentnr: 1808873 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4215 Gnr:42 Bnr:191  
Elektronisk innsendt

29.10.2024 - Dokumentnr: 2158430 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:4215 Gnr:42 Bnr:945

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei. Stikkvei inn til eiendommen er privat, med veirett.  
Det må tilkobles kommunalt vann- og avløpsanlegg.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i regulert område avsatt til bolig under reguleringsplan Stykkene, Nepetrø, Nedre tingsaker, ikreftrredelse 19.11.1987. Deler av tomten (1 kvm) er regulert under Fv 236 Solheimsveien - Tingsaker G/S-veg, ikreftrredelse 23.11.2005 og er godkjent for annen veigrunn.  
Det er registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen.  
Navn: Detaljregulering for Stykkene.  
Planlegging igangsatt.  
Plantype: Detaljregulering.  
På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

LOVERK

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

## Budgivning

### Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

## Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

14 700,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

39 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 590 000,00))

55 540,- (Omkostninger totalt)

1 645 540,- (Totalpris inkl. omkostninger)

## Omkostninger kjøpers beløp

Kr 43 600

## Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmevlere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring (må tilpasses)

Selger har valgt å ikke tegne boligselgerforsikring /valgt å tegne eierskifte forsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

## Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

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

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no).

### **Oppdragsansvarlig**

Isabel Bermudez

Eiendomsmegler/Daglig leder avd. Lillesand

ib@exbo.no

Tlf: 926 38 257

### **Ansvarlig megler**

Isabel Bermudez

Eiendomsmegler/Daglig leder avd. Lillesand

ib@exbo.no

Tlf: 926 38 257

Exbo avd. Lillesand, Strandgata 4A

Tlf: 380 95 550

### **Salgsoppgavedato**

29.05.2026















Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Lillesand	
Oppdragsnr.	
6240148	
Selger 1 navn	
Asle Åsmul	
Gateadresse	
Fosselia 3 (tomt)	
Poststed	Postnr
Lillesand	4790
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	11
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 6240148

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja

- 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 5 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 10 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Asle Åsmul	13035dc8163834a259855d 3922103d528109383f	16.08.2024 13:58:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 6240148

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4215 - LILLESAND  
Gårdsnummer: 42  
Bruksnummer: 998

Utskriftsdato/klokkeslett: 15.08.2024 kl. 09:17  
Produsert av: Unn Rita Lindtveit  
Attestert av: Lillesand kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikkelbrev](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 15.08.2024  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

## Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 42 / 998	372,9 m2	

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		280174	ÅSMUL ASLE		BERGSTØ 16 4790 LILLESAND	1 / 1

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

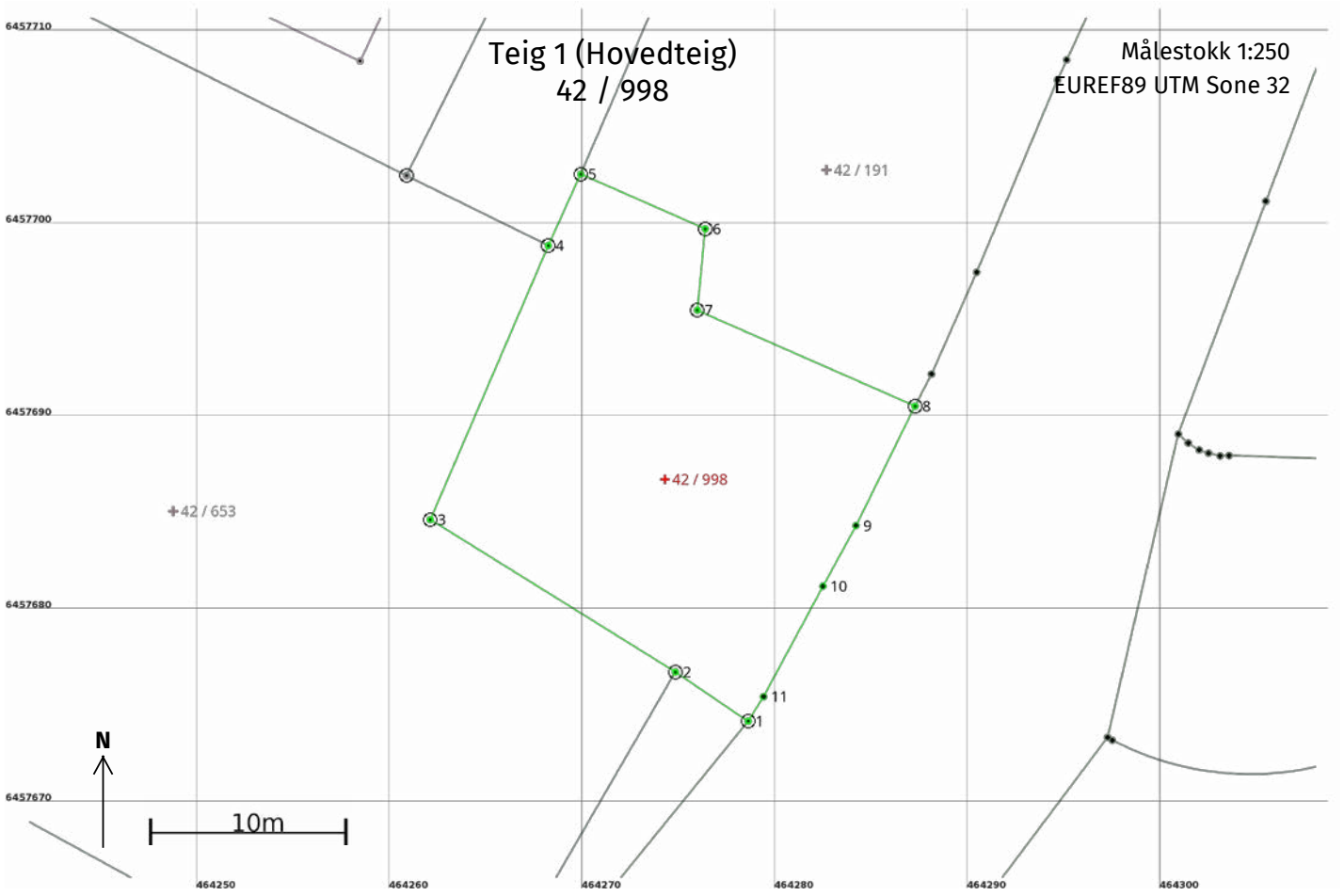
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6457687	464274		372,9 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
------------	-----------------	-----------------------	-------------------------	------------------------	-------------------	-----------------	--------	------------	-------------	-----------------	----------	------

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	21.06.2024	Tinglyst		15.08.2024	lindunnr	15.08.2024
Oppmålingsforretning	24/1186 i Birkenes arkivsystem	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	4215 - 42/191		-372,9	
		Mottaker	4215 - 42/998		372,9	
		Berørt	4215 - 42/1		0	
		Berørt	4215 - 42/653		0	
		Berørt	4215 - 42/945		0	
		Berørt	4215 - 601/236		0	
<b>Landmålnummer</b>	<b>Navn</b>					
000102	Unn Rita Lindveit					





**Areal og koordinater**

Areal: 372,9

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6457687

Øst: 464274

**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6457674,37	464278,60	Jord 4,56	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6457676,93	464274,83	Jord 14,96	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6457684,82	464262,11	Jord 15,46	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6457699,02	464268,23	Jord 4,07	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6457702,72	464269,92	Jordfast 7,05	stein Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6457699,89	464276,38	Jord 4,24	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6457695,67	464275,96	Jord 12,34	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
8	6457690,70	464287,26	Jordfast 6,91	stein Offentlig godkjent grensemerke Følger i kant av anleggsmessig bygning	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
9	6457684,51	464284,19	Mur 3,58	Annen detalj Følger i kant av anleggsmessig bygning	10 Terrengmålt	10	
10	6457681,37	464282,48	Mur 6,51	Annen detalj Følger i kant av anleggsmessig bygning	10 Terrengmålt	10	
11	6457675,64	464279,40	Mur 1,50	Annen detalj Følger i kant av anleggsmessig bygning	10 Terrengmålt	10	



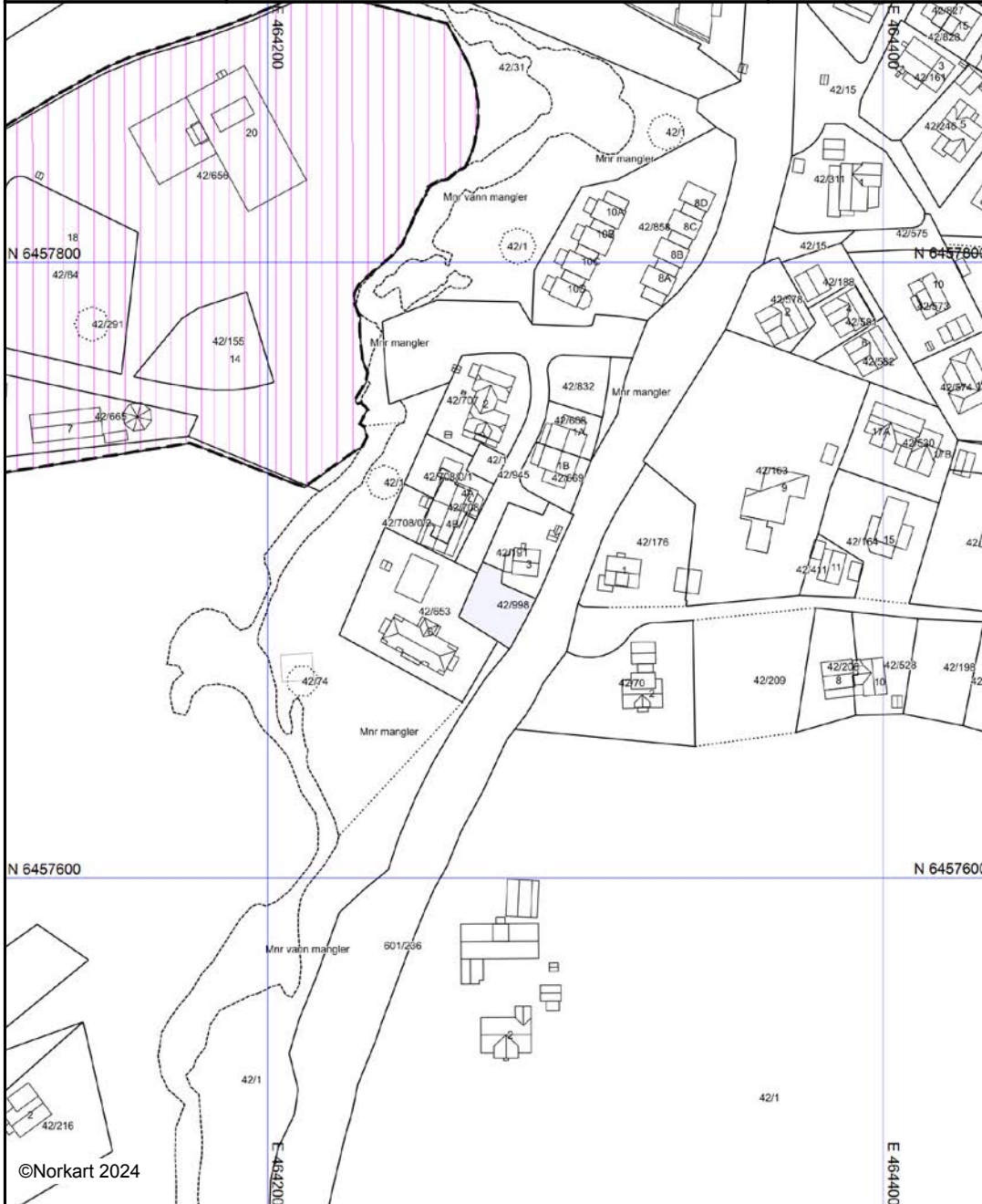
Lillesand kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 42/998  
Adresse: Fosselia 5  
Dato: 27.08.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024


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

## Tegnforklaring

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

|Abo| Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)

 Planens begrensning

 Formålsgrænse

Lillesand kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR STYKKENE,  
NÆPETRØ, NEDRE TINGSAKER.

Egengodkjent av Lillesand kommunestyre i møte 19.11.1987, sak 121/87.

Reguleringsformål.

1. Bygeområder.
2. Landbruksområder.
3. Trafikkområder.
4. Friområder.
5. Fareområder.

Postboks 200	→ Telex	
	Til: <i>Lillesand kommune v/ Anne Marie Olsen</i>	
	Fax nr: <i>37261599</i>	
	Fra: <i>Fylkesmannen i Aust-Agder</i>	
Dato: <i>2/5-02</i>		Ant. sider:

Boliger.

- I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Det forutsettes ikke ytterligere fortetting på bebygde tomter.

Forretning/industri.

- I området skal oppføres bygninger <sup>silber</sup> for lettere industri-, kontor- og forretningsvirksomhet med tilhørende anlegg.

2. Landbruksområder.

- Området skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift. Bygninger som er knyttet til denne kan oppføres i området.

3. Trafikkområder.

- I trafikkområdet skal anlegges gang- og kjøreveier i henhold til plankart.

4. Friområder.

- Friområdet skal nyttes til lek og sport. Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

Friområdet på gamle travbanen kan også nyttes til sirkus, møtetelt, tivoli og andre aktiviteter.

Adkomsten til dette arealet må skje fra øst (over Moelva).

5. Fareområder.

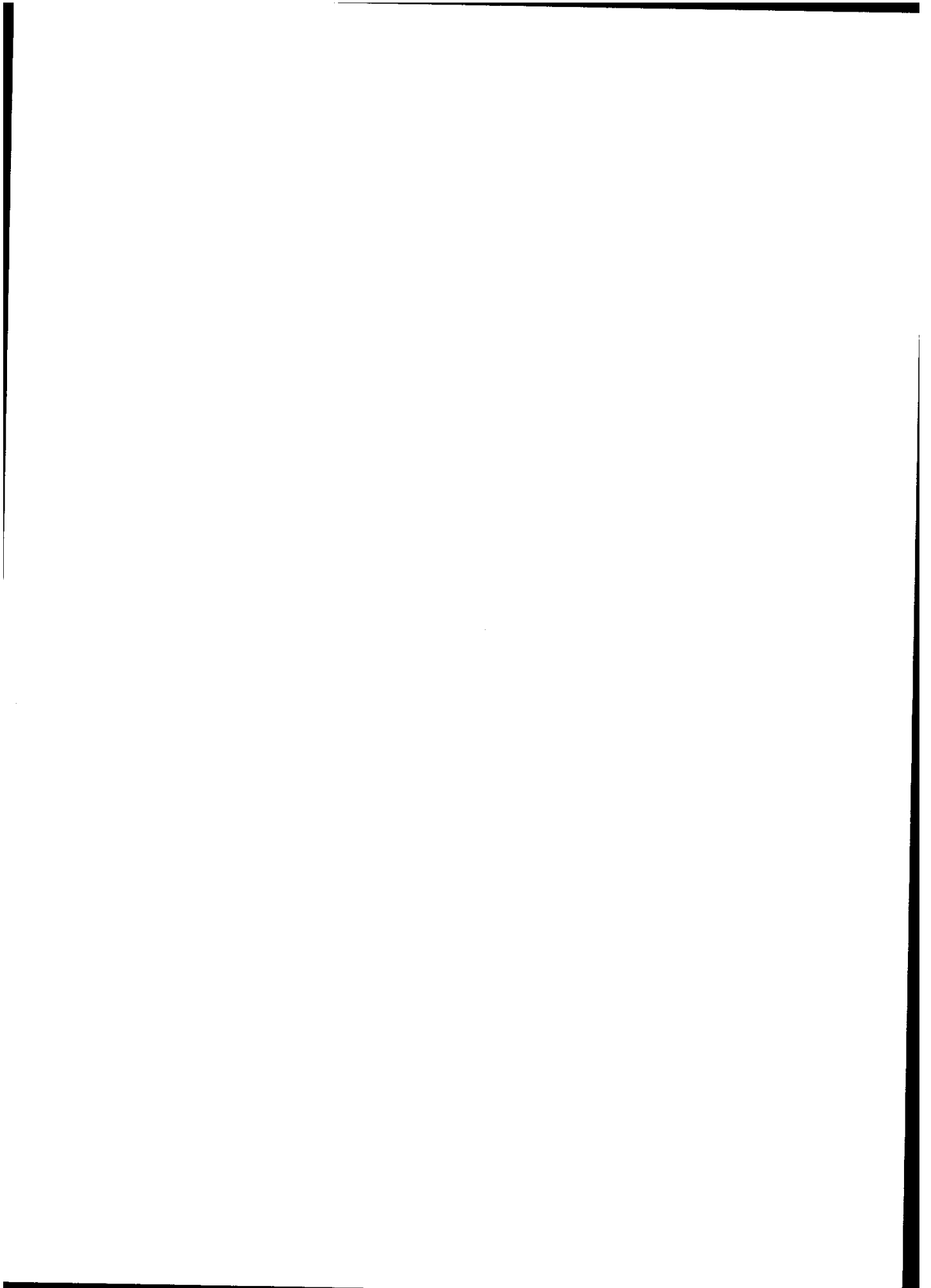
- Sikringszone for høyspent.

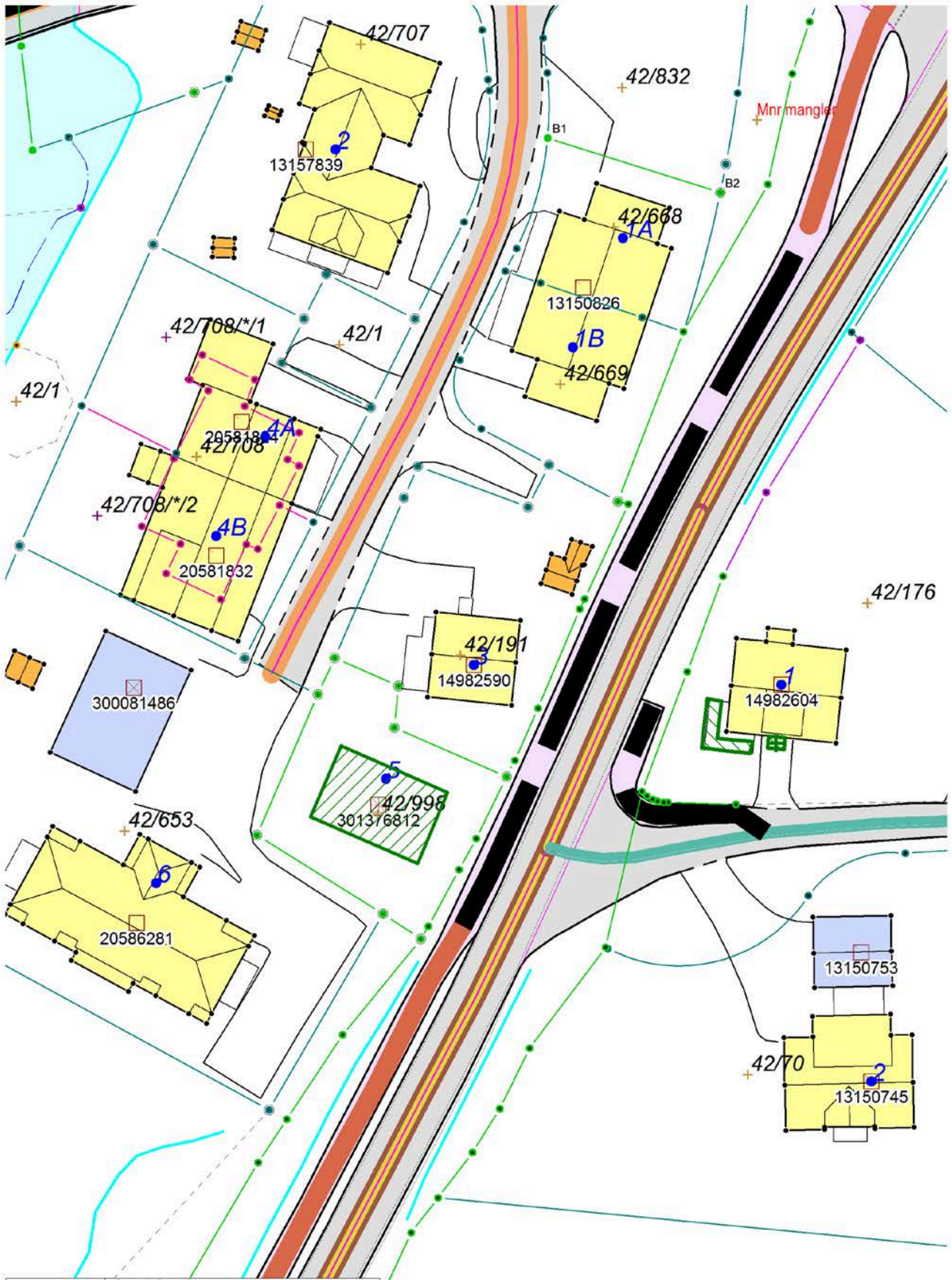
6. Andre bestemmelser:


I grensen (nord nordvest) mellom gnr. 42, bnr. 64 mot industri/forretningsarealet skal anlegges støyskjerm. Støyskjermen skal meldes til bygningsrådet som skal godkjenne form og farge samt at skjermens støydempende egenskaper (materialvalg) er tilfredsstillende.

Det må ikke legges steinfylling ned mot elva.

Den påtenkte vegkryssing av Moelva må bygges som en lett og luftig brokonstruksjon.





	Gnr 42 Bnr 191
	Bygging avlyst
	Grensene er ikke rettsgyldige
	19.08.2024
	Målestokk 1:500
Felles tekniske tjenester Birkenes og Lillesand	

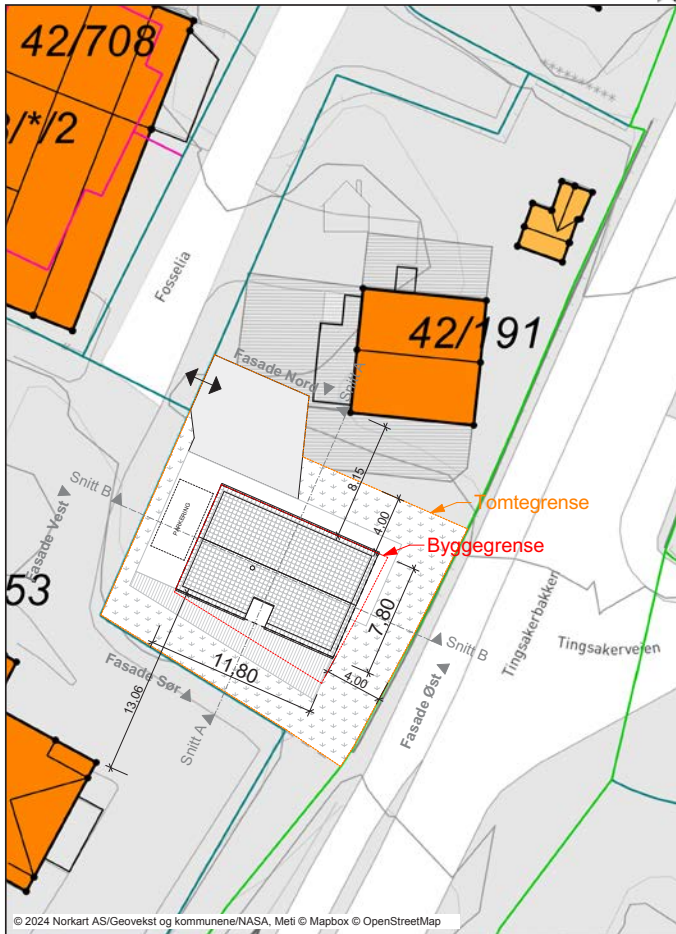


### Fosselia 3B

Dato: 02.04.2024

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N

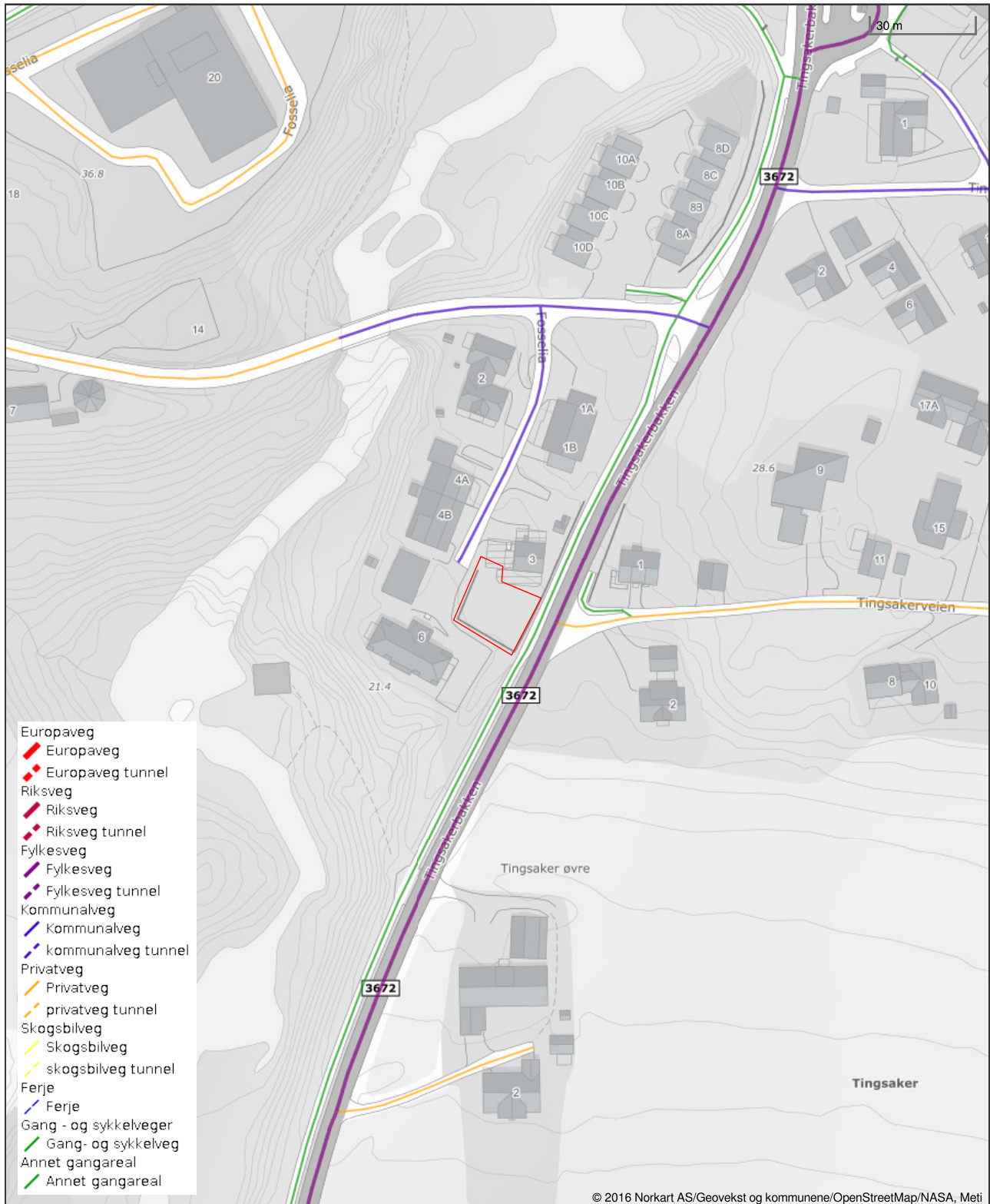


© Alle rettigheter staver utferende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Visualisering av arkitekturprosjektet er kun et uttrykk for et utkast og ikke garanterer noe resultat. Bildene er kun illustrative og kan avvike fra det faktiske resultatet. © 2024 Aksen Arkitektur

PROSJEKT:	Enebolig Fosselia 3B	PROSJEKTNR:	2403	TEGN.NR:	
ADRESSE:	Fosselia 3B, 4790 Lillesand	GNR/VNR:	42/191		
TITTEL:	Situasjon_utomhus		Situasjonsplan		A10-01
DATE:	19.04.2024	TEGNET AV:	ETA	KONTROLL:	ETA
BYGGHERR:	Asle Åsmul	REV:	A - 06.06.2024	MÅL:	1:250
				VEDLEGG:	D1
				FASE:	RAMMESØK
		Hunsfos Næringspark - Verkstedbygget 4700 Verresnes post@aksentark.no			

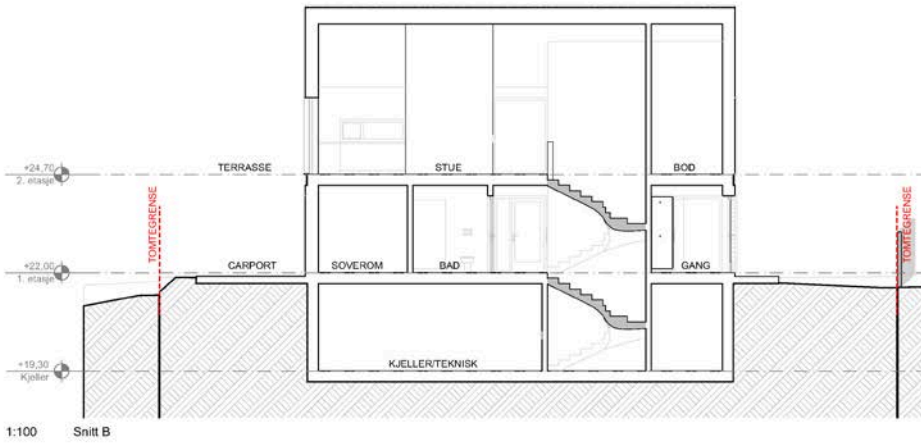
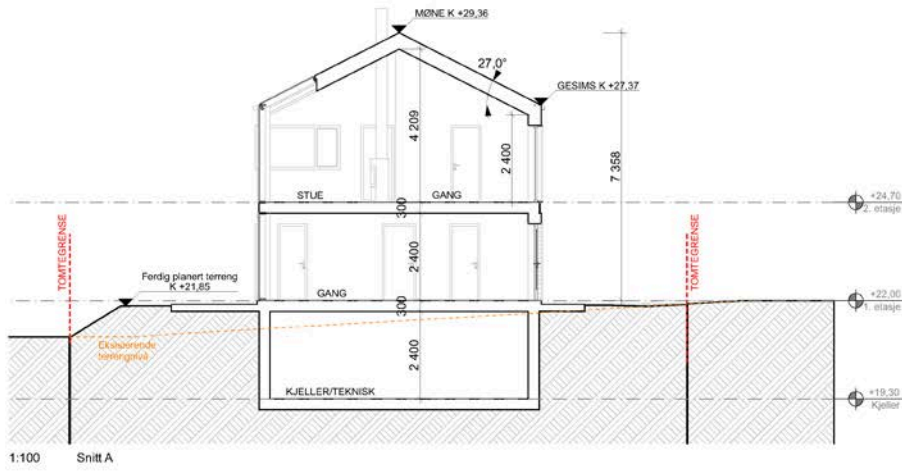
# Vegstatuskart for eiendom 4215 - 42/998//



- Europaveg
- ▬ Europaveg
- ▬ Europaveg tunnel
- Riksveg
- ▬ Riksveg
- ▬ Riksveg tunnel
- Fylkesveg
- ▬ Fylkesveg
- ▬ Fylkesveg tunnel
- Kommunalveg
- ▬ Kommunalveg
- ▬ kommunalveg tunnel
- Privatveg
- ▬ Privatveg
- ▬ privatveg tunnel
- Skogsbilveg
- ▬ Skogsbilveg
- ▬ skogsbilveg tunnel
- Ferje
- ▬ Ferje
- Gang- og sykkelveger
- ▬ Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- ▬ Annet gangareal

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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.




© Alle rettigheter tilhører utøveren for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten uttrykkelig tillatelse.

PROSJEKT:	Enebolig Fossela 2B	PROSJEKTNR:	2403	TEGN.NR:	A30-01
ADRESSE:	Fossela 3B, 4790 Lilleand	GNR/BNR:	43/191		
TITTEL:	Snitt		Snitt A og B		
DATE:	19.04.2024	TEGNET AV:	ETA	KONTROLL:	ETA
BYGGHERR:	Asle Åsmul		REV:	A - 06.06.2024	MÅL: 1:100
	aksent arkitektur		Kunsten Næringspark - Verftetbyggget 4700 Vernefella post@aksentark.no		FASE: E4
					RAMMESØK

Tegningens utarbeidelse er basert på de opplysningsmateriale som er levert av byggherren. Utøveren påtar seg ikke ansvar for feil eller mangler som ikke er opplyst av byggherren.

# Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekvirent): Asle Åsmul	Plass for tinglysingsstempel 
Adresse: Bergstø 16	
Postnummer: 4790   Poststed: Lillesand	
Fødselsnr./Org.nr. 28017431988   Ref.nr.	

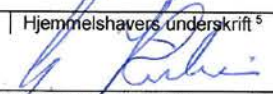
<b>1. Hjemmelshaver (avgiver)</b>	
Navn Gunnar Kulia Ingjerd Fossanger Kulia	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 060157 33714 080757 29600

<b>2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup></b>					
Kommunenr. 4215	Kommunenavn Lillesand	Gnr. 42	Bnr. 945	Fnr.	Snr.

<b>3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B</b>					
A	<b>Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup></b>				
	Kommunenr. 4215	Kommunenavn Lillesand	Gnr. 45	Bnr. 998	Fnr. Snr.
B	<b>Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)</b>				
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			



+ gnr 42, se punkt 4

Dato 21.10.24	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup>  Ingjerd F. Kulia
------------------	---

#### 4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup>

Veirett frem til tomten gnr 42 bnr 998 (parsell utskilt fra gnr 42 bnr 191)

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

Ja

Nei

#### 5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup>

#### 6. Underskrifter

Sted og dato

Lillesand, 21.10.24

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup>

Ingrid F. Kulia

#### Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.





Asle Åsmul  
Bergstø 16  
4790 Lillesand

<b>Utvalg</b>	<b>Saksnr.</b>
Plan- og miljøutvalget	703/24

Deres dato:  
Deres ref:

Vår dato: 13.08.2024  
Vår ref: 24/1285-6 Oppgis ved svar.

Saksbehandler: Connie Thorsen Aamodt  
Avdeling: Byggesaksavdelingen

## Gnr 42 bnr 191 Fosselia - Vedtak på søknad om rammetillatelse for oppføring av enebolig

Tiltak: nytt bygg  
Byggested: Gbnr: 42/191 Fosselia  
Tiltakshaver: Asle Åsmul  
Bergstø 16  
4790 Lillesand  
Ansvarlig søker: Grønn Prosjektutvikling AS  
Storgata 6  
4790 LILLESAND

### Administrativt vedtak

Kommunen gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1 rammetillatelse til oppføring av nytt bygg på eiendommen gnr 42 og bnr 191 Fosselia.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Tiltaket skal plasseres som vist på situasjonskart datert 02.04.2024 revidert 06.06.2024 (vedlagt). Toleranse for plassering er 0,1m, men tiltaket må ha minimum 4m til nabogrenser.
- Tiltaket skal utføres i samsvar med tegninger revidert 06.06.2024 (vedlagt). Toleranse for høyde er 0,1m.

Arbeidene tillates ikke igangsatt før:

- kommunen etter søknad har gitt igangsettingstillatelse

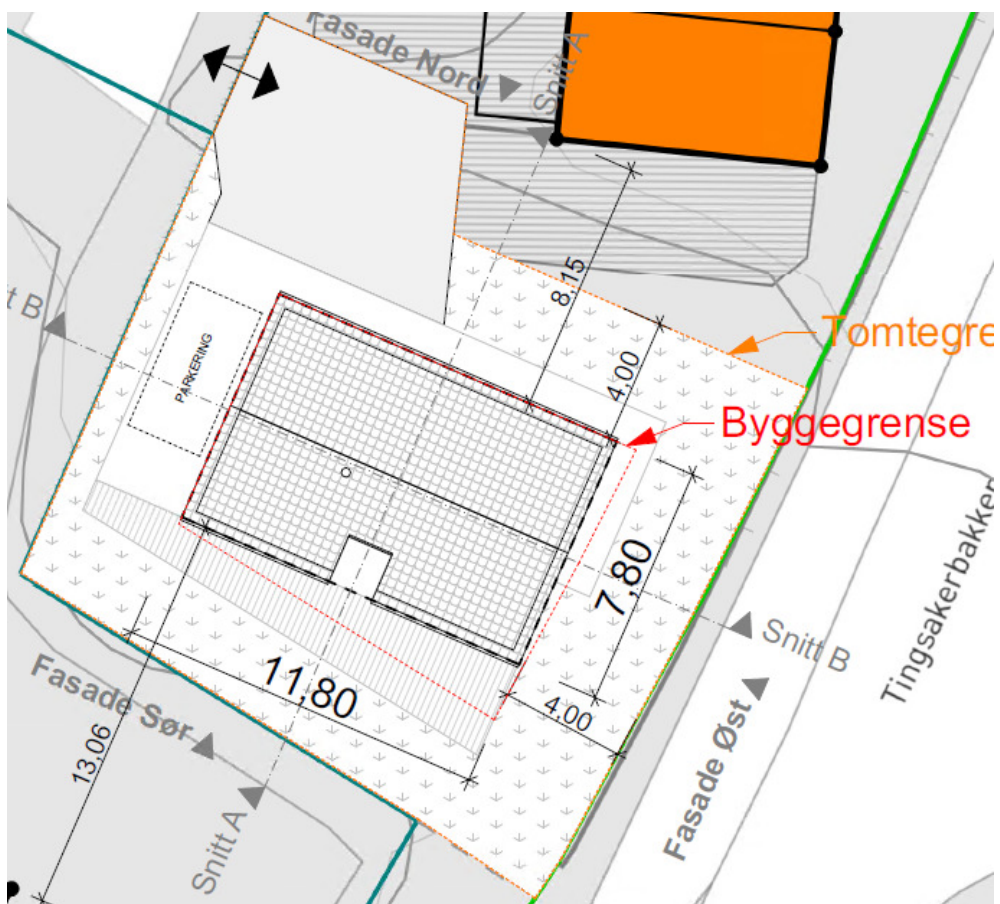
Orientering om klagerett, innsynsrett og generelle vilkår for tillatelsen er vedlagt.

### Søknaden

Søknaden er journalført 07.05.2024 og sist supplert 30.07.2024.

Det søkes om rammetillatelse for oppføring av enebolig på parsell som skal fradeles fra eiendom gbnr 42/191. Det er i vedtak PMU-177/24 gitt tillatelse til fradeling til ny boligtomt, men det er ikke avholdt kartforretning enda slik at ny tomt ikke har fått eget bnr på nåværende tidspunkt. Estimert areal på ny tomt er ca 372m<sup>2</sup>.

Boligen ble først omsøkt og nabovarslet med carport og veranda mot veien Fosselia. Etter nabomerknader og kommunens tilbakemelding har søker endret tiltaket ved at carport og veranda er tatt bort. Nye tegninger og situasjonskart er innlevert.



Situasjonsplan

Boligen har to etasjer og kjeller. Bygget oppføres med saltak. Boligen er en enebolig med hybel. Hybelen har et bruksareal på ca 25m<sup>2</sup>. Hybelen vurderes å ikke være en selvstendig boenhet pga størrelsen og fordi det er dør mellom enhetene. Maks mønehøyde er på kote +29,36, gesims er på kote + 27,37. Høyden fra ferdig planert terreng til møne er 7,36m.

Boligen har bebygd areal på 92m<sup>2</sup> BYA + 12,5m<sup>2</sup> parkering. Bruksareal er 232,5m<sup>2</sup> BRA. Utnyttelsesgrad er 28% BYA og 104,5m<sup>2</sup> BYA.

### Ansvarsrett og gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan datert 30.07.2024 foreligger. Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker. Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan, må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som erklærer ansvar for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring, jf. byggesaksforskriften SAK10 §§ 12-3 og 12-4. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Foretak som erklærer ansvar for kontroll skal være uavhengig av det foretaket som utfører arbeidet som kontrolleres, jf. plan- og bygningsloven § 23-7. Foretak som erklærer ansvar for kontroll skal innenfor sitt kontrollområde utarbeide kontrollerklæring og sluttrapport, jf. byggesaksforskriften SAK10 § 12-5. Prosjekterende, utførende eller kontrollerende foretak

som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse etter bestemmelsene i gjeldende byggesaksforskrift.

### **Plangrunnlag**

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Stykkene, Nepetrø, Nedre Tingsaker vedtatt 19.11.1987 og er avsatt til boligformål.

Eiendommen ligger innenfor boligformål B24 i kommuneplanens arealdel 2023-2035 vedtatt 06.09.2023.

### Bestemmelse § 2.7

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

### **Saksgang/historikk**

Det er i vedtak PMU-104/24 datert 06.02.2024 gitt dispensasjon fra reguleringsplan for fradeling av ny boligtomt.

I vedtak PMU-177/24 datert 13.05.2024 er det gitt tillatelse til fradeling.

Naboer var varslet om både dispensasjon og søknad om fradeling uten at det kom inn merknader.

### **Behandling av tillatelse**

#### Naboforhold og andres kommentarer

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og det er registrert merknader fra følgende naboer (merknadene er kort oppsummert);

#### Merknad fra Lene Fagerdal Thomsen og Claus Noren Thomsen, eiere av gbnr 42/708/0/1.

*Bygget er høyt og dominerende, tar utsikt for alle naboer bak og forringer dermed boligverdien.*

*Det er ikke mottatt nabovarsel for fradeling.*

*Økt biltrafikk i gata kan medføre ulemper for barn som leker i gata.*

*Dersom ny bolig tillates ønskes det at bolig ikke kommer så nærme veien i Fosselia som antydnet på situasjonskartet.*

#### Merknad fra Elin Enger, eier av gbnr 42/707

*Bygget fører til tap av utsikt*

*Økt biltrafikk i gata kan medføre ulemper for barn som leker i gata.*

#### Merknad fra Daniel Martinussen, eier av gbnr 42/708/0/2

*Har ikke mottatt varsel om dispensasjon og fradeling. Ville hatt merknader til dette dersom varsel ble sendt.*

*Økt biltrafikk er bekymringsfullt.*

*Huset bryter med byggestilen i gata. Høyt møne, store vinduer og terrasse beskrevet over carport som er tiltenkt nesten helt ut til tomtegrensen. Dette ødelegger mye med tanke på utsikt og privatliv.*

#### Merknad fra Gunn Anita Egeland Nielsen, eier av gbnr 42/668 og 832

*Har ikke mottatt varsel om dispensasjon og fradeling.*

*Ny bolig virker for dominerende og vil ta utsikt.*

*Økt biltrafikk er bekymringsfullt.*

#### Merknad fra Elisabeth Johannessen, eier av gbnr 42/669

*Nytt bygg vil medføre tap av utsikt for flere naboer, noe som vil påvirke trivsel og verdi på eiendommene.*

*Økt biltrafikk er bekymringsfullt.*

*Store vinduer på boligen bryter med byggestilen og medfører innsyn til naboer  
Det foreslåtte prosjektet virker ikke i samsvar med intensjonene i pbl, spesielt med hensyn til estetikk, størrelse og påvirkning til nærmiljø.*

#### Søkers svar på nabomerknader (kort oppsummert)

Søknad om fradeling og nå byggesøknad er varslet på vanlig måte gjennom Altinn/Digipost. Kvittering for dette foreligger.

Nytt bygg i nabolaget vil medføre endringer men ingen har krav på utsikt.

Plasseringen av bygget følger plan- og bygningslovens krav.

Fosselia er sentrumsnært med god infrastruktur. Veien er en kort blindvei og økning i trafikk vurderes til ikke å være en stor belastning i et så sentralt område.

Boligens utseende er utformet av arkitekter i en tidsmessig utførelse. Bygget samsvarer med tidens arkitektur. Reguleringsplanen har ikke bestemmelser som sier noe om utseendet annet enn at det skal ha en viss estetisk verdi, og det har denne boligen i seg selv.

Barn bør ikke leke i trafikkert gate. Dette er en regulert vei. Området har skog og grønne arealer i umiddelbar nærhet.

#### Kommunens vurdering av merknader

Nabovarsel for dispensasjon og søknad om fradeling er sendt digitalt via altinn. Kvittering for dette foreligger. Kvitteringen viser at alle naboer fikk varsel, dvs det er ikke registrert noen feilmeldinger.

At noen naboer nå hevder de ikke har mottatt varsel om fradeling kan ikke kommunen legge til grunn i denne saken. Søker har gjort alt riktig og har kvittering for at varselet ble sendt.

Kommunen har innvilget dispensasjon og tillatelse til fradeling.

Det vises for øvrig til plan- og bygningslovens § 1-9 første ledd;

*Det kan i byggesaken ikke klages på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan, ved dispensasjon eller i tidligere vedtak i byggesaken, og hvor klagefristen for disse vedtakene er utløpt.*

En regulert vei bør ikke være lekeplass for barn. I reguleringsplanen er det avsatt et areal til lekeplass, vist i kartutsnitt under;



Det er uvisst om denne ble opparbeidet da de første boliger ble oppført etter planen, men den synes ikke å være i bruk nå. Reguleringsplanen har også avsatt friluftsområder som iflg bestemmelsene skal benyttes til lek og sport. Det er ingen bestemmelser knyttet til lekeplassen. Lekeplassen kan opparbeides dersom grunneier tillater det.

En eiendoms bokvalitet *kan* påvirkes av at naboeiendom bebygges dersom det medfører at man får redusert utsikt, tap av sollys eller får økt innsyn.

I et relativt tettbygd strøk skal det likevel mye til før man vil anse at ulempene ved tap av utsikt overskrider det som må forventes som et ledd i den alminnelige samfunnsutvikling. Eiendommen ligger dessuten innenfor sone som i kommuneplanen er åpnet for fortetting; langs aksene rv.420 fra Sangereid i vest til Kaldvellvassdraget i øst. Aksene defineres som 500m på hver side av rv. 420.

I denne saken vurderes ingen av naboeiendommene å miste sol eller lys av det omsøkte. Gjenboer som ligger bak omsøkte bygg vil nok miste noe av sin utsikt mot sjø. Det er imidlertid ikke mulig å plassere den omsøkte boligen på andre steder på tomten dersom man skal ivareta plan- og bygningslovens § 29-4 krav til avstand til nabogrenser, samt avstand til kommunale VA-ledninger. I saker om utsiktstap er det ofte bygningens størrelse som skaper ulempene. Et redusert areal på bygningen/lavere bygg vil imidlertid ikke medføre at gjenboerne bak får noe bedre utsikt. Det vil også være urimelig og uforholdsmessig å kreve at boligens praktiske bruksverdi reduseres kun for at gjenboerne bak skal få litt mer fri utsikt. For øvrig vurderes beliggenhet og høyde av ny bolig i eget punkt under.

Naboer har også merknader vedrørende mulig innsyn pga store vindusflater i nybygget. Siden bygget plasseres i tråd med avstand og høydekravene i pbl § 29-4 kan ikke kommunen se at det foreligger tilstrekkelig hjemmel til å kunne kreve at vindusflater i nybygget må reduseres. Kommunen vil påpeke at bygningsmyndigheten behandler søknaden iht plan- og bygningsloven og har ikke myndighet til å vurdere tiltaket etter annet lovverk som for eksempel grannelova (naboloven).

#### Uttalelse fra andre myndigheter

Kommunen har etter pbl § 21-5 samordningsplikt med en rekke myndigheter. I denne saken har det ikke vært behov for samordning med andre myndigheter.

#### Tiltakets virkning på naturen

Ved behandling av byggesaker skal prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 legges til grunn. Etter undersøkelser i kommunens tilgjengelige kartdata er det ikke funnet registreringer av viktige naturtyper, arter eller annet viktig naturgrunnlag i området som kan påvirkes av tiltaket. Omkringliggende natur er av en slik karakter at det ikke er grunn til tro at det finnes sårbare naturtyper som ikke er registrert som vil kunne bli skadelidende som følge av gjennomføring av tiltaket. En finner at kartleggingen som er gjennomført er foretatt på et tilfredsstillende detaljnivå for å registrere og ivareta verdifulle naturtyper og/eller arter i området, og at det følgelig ikke er behov for ytterligere kartlegginger. Det er heller ikke kjent at det foreligger erfaringsbasert kunnskap som tilsier at naturmiljøet vil bli skadelidende i urimelig stor grad som følge av tiltaket.

På bakgrunn av eksisterende informasjon og kunnskap, mener kommunen å ha tilfredsstillende kravet til kunnskapsgrunnlaget som skal ligge til grunn for beslutningen, jfr NML § 8. Det er heller ikke grunn til å vise ytterligere til "føre-var-prinsippet", jfr § NML 9 i denne saken, da det ikke kan vises til sårbare forekomster som kan bli skadelidende. NML §§ 10-12 er følgelig ikke relevante.

#### Veg og atkomst

Veg og adkomst til ny fremtidig boligtomt er vurdert og gitt tillatelse i forbindelse med fradelingssaken.

#### Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Utnyttelsesgraden er innenfor kravet i kommuneplanens arealdel. Tomten har tilstrekkelig uteoppholdsareal og parkering iht krav.

#### Visuell utforming

Tiltaket innehar etter kommunens skjønn akseptable visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf plan- og bygningsloven § 29-2.

#### Beliggenhet og høydeplassering

Plan- og bygningsloven § 29-4 gir bygningsmyndigheten hjemmel til å styre bla byggverkets plassering på tomta samt høydeplassering. Formålet bak pbl § 29-4 er bla brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning. Kravet i pbl § 29-4 er minimum 4 m fra nabogrense. Pga tomtestørrelsen kan ikke bygget få annen plassering enn det omsøkte dersom kravene i plan- og bygningslovens § 29-4 skal etterkommes. Vi kan heller ikke se at plasseringen medfører vesentlige ulemper for naboer mer enn hva man må kunne forvente i et boligstrøk.

Kommunen godkjenner omsøkte plassering, jf. pbl. § 29-4.

#### Sikkerhet mot fare (pbl § 28-1)

Det oppgis i søknaden at tiltaket ikke skal plasseres i område med fare for skred eller flom, og at det ikke medfører fare eller ulemper som følge av andre natur-/miljøforhold.

#### Vann og avløp

Kommunen har innvilget søknad om tilknytning til offentlig vann og avløpsanlegg i sak 24/1769 datert 25.06.2024.

#### Støy

Kommunekartet viser at eiendommen ligger innenfor både rød og gul støysone. Boligen ligger i sin helhet i gul støysone. Kommunen forutsetter at tiltaket prosjekteres og utføres i tråd med retningslinjer for støy (T-1442).

#### **Konklusjon**

Kommunen gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1, rammetillatelse til oppføring av ny bolig på eiendommen.

Ved å fjerne carport/veranda har tiltakshaver tilfredsstilt flere av nabomerknadene. Alle deler av bygget har en avstand på 4m til nabogrenser. Øvrige merknader tas ikke til følge.

#### **Generell orientering**

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.

Tillatelsen er gitt i henhold til plan- og bygningslovgivningen og gir ikke uten videre rett til å bygge i forhold til annen lovgivning eller privatrettslige forhold, jf pbl § 21-6.

Godkjennelsen gis under forutsetning at byggearbeidet blir utført i samsvar med de gitte vilkårene og for øvrig følger plan- og bygningsloven med forskrifter.

Plan- og bygningsmyndighetene har plikt til å føre tilsyn med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, jf pbl § 25-1.

Tiltakshaver har forsikret seg om at tiltaket ikke kommer i konflikt med eksisterende kabler, ledninger mv.

Etter pbl § 23-4 3. ledd har ansvarlig søker ansvaret for at tiltaket avsluttes med å sende inn de dokumentene som er nødvendige for at kommunen kan gi ferdigattest.

Kommunen skal for alle tiltak unntatt tilbygg, ha en SOSI-fil v 4.0 som dokumenterer tiltakets plassering.

For tiltak som skal kobles på offentlig vann og avløp, skal ferdigmelding på rørleggerarbeider være godkjent av kommunen før kommunen gir midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

**Tiltaket tillates ikke tatt i bruk før kommunen har utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.**

Dersom det ikke er søkt om ferdigattest innen 4 år, gebyrlegges ferdigattesten .

Bygningen/ tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.

Det må utføres intern kvalitetssikring slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl.

Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og den nye tiltakshaveren, jf. pbl § 23-2.

### **Gebyr**

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ vedtatt av Lillesand bystyre 13.12.2023.

<b>Type</b>	<b>Merknad</b>	<b>Pris</b>	<b>Antall</b>	<b>Beløp</b>	<b>Mottaker</b>
a1) Oppføring av enebolig (inkludert fritidsbolig)		15933	1	15933	Asle Åsmul

Gebyr sendes til tiltakshaver: Asle Åsmul

Med vennlig hilsen

Preben Løkken Værholm  
Fagansvarlig plan og byggesak

Connie Thorsen Aamodt  
Byggesaksbehandler  
Byggesaksavdelingen

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift*

### **Kopi til:**

Birkenes kommune -  
matrikkelfører

Claus Noren Thomsen	Fosselia 4a	4790	Lillesand
Daniel Martinussen	Fosselia 4b	4790	Lillesand
Elin Enger	Fosselia 2	4790	Lillesand
Elisabeth Johannessen	Fosselia 1b	4790	Lillesand
Geir Gunvaldsen	Fosselia 6	4790	Lillesand
Gunn Anita Egeland Nielsen	Fosselia 1a	4790	Lillesand
Lene Fagerdal Thomsen	Fosselia 4a	4790	Lillesand

### **Vedlegg**

D1 - Situasjonsplan

**Vedlegg**

E1 - Plan 1. etasje

E2 - Plan 2. etasje

E3 - Plan kjeller

E4 - Snitt A og B

E5 - Fasade Nord og Vest

E6 - Fasade Sør og Øst

### Klagerett

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

### Klagefrist

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

### Utsatt iverksetting

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

### Dekning av saksomkostnader

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

### Innsynsrett

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



## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for industri/lager
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Anlegg for lek
-  Friområde i sjø og vassdrag
-  Privat veg
-  Campingplass
-  Friluftsområde (på land)
-  Annet spesialområde
-  Felles avkjørsel
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo)
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av landskap og vegetasjon

### *Reguleringsplan PBL 2008*

-  Støysonegrense
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Næringsbebyggelse
-  Veg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Naturformål
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442

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

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Vegstegning / fysisk spere
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

# Trygghet for deg som boligkjøper

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 14 700 kr

**Pris gjelder for 5 år.**

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

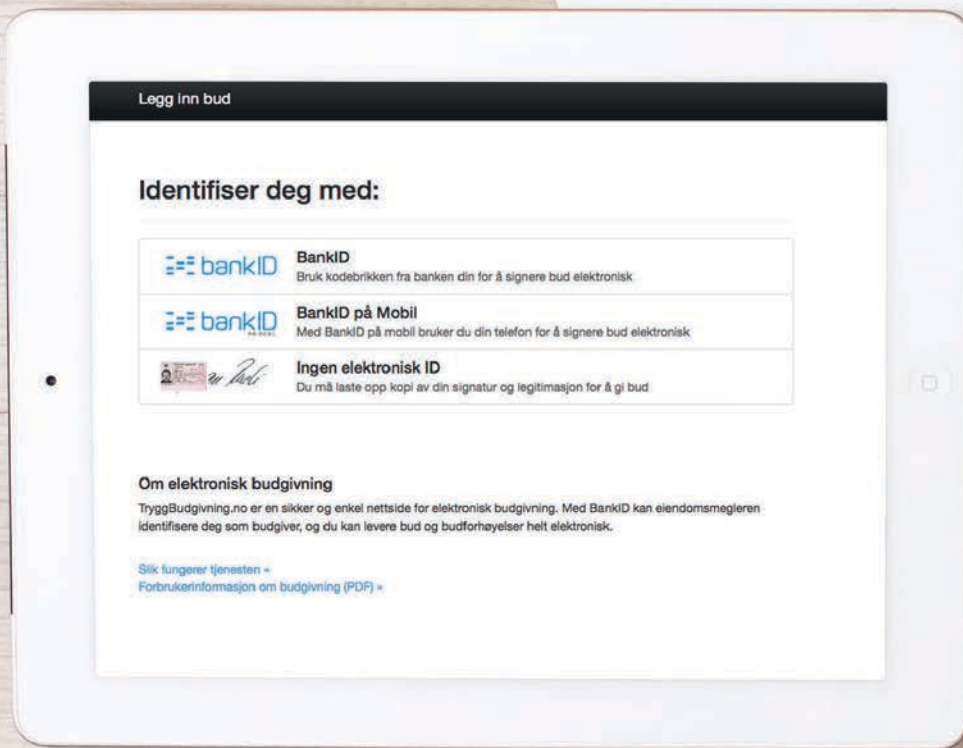
Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



Tryggbudgivning.no



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

#### GI BUD MED BANKID

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

#### IDENTIFISER MED BANKID

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

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

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

#### BUDRUNDEN

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

## NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

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

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

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

Lykke til!

**Eiendom:**

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring **Finansiering av kjøpet:**

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

**Budgiver 1**

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/ -sted

Telefonnummer

E-post

**Budgiver 2**

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/ -sted

Telefonnummer

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

\_\_\_\_\_  
Signatur\_\_\_\_\_  
Signatur

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

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

# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

# exbo



HELE LIVET

## Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

**Isabel Bermudez**

T: 926 38 257

ib@exbo.no

Følg oss på 