

HØVÅG

OKSEVIGA 4

Stor, solrik boligtomt nær sjøen i Høvåg på 877 kvm med utsikt.



Prisantydning: 1 390 000,- + omk.

exbo



Meglers kommentar

Solrik og flott byggeklar tomt beliggende på Indre Ulvøya ikke langt fra velkjente Ulvøysund. Her er man i umiddelbar nærhet til det beste Lillesandsskjærgården har å by på. Fra eiendommene er det mindre enn 5 km til blant annet skole, idrettsanlegg og matbutikk. Det er 22 km til Kristiansand og Lillesand sentrum.

Adresse	Okseviga 4
Prisantydning	1 390 000,-
Omkostning	49 490,-
Kom. avgifter	586,-
Totalpris	1 439 490,-
Tomt	877 kvm



Kontaktperson i Exbo:

Marit Havik Staalesen
 Eiendomsmegler MNEF
 Telefon: 91 82 12 25
 Mail: mh@exbo.no

INNHold



EXBO SØRLANDET AS avd. Kristiansand
Markens gate 3A
4610 Kristiansand s
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

- 4.** Salgsoppgave
- 17.** Indre ulvøya planbeskrivelse 120
- 23.** Grunnkart_A4S_08.05.2024
- 24.** Eiendomskart
- 26.** Kommuneplankart_A4S_08.05.2024
- 28.** Oversiktskart_42150007901120
- 29.** Reguleringsplankart_A4S_08.05.2024
- 31.** Vegstatuskart
- 32.** Grunnkart_A4S_08.05.2024
- 33.** Bestemmelser datert 9_2_24
- 64.** Boligkjøperforsikring
- 66.** Budskjema



Adresse

Oksevig 4
4770 Høvåg

Kontaktperson

Marit Havik Staalesen, Eiendomsmegler
MNEF
Mob: 91 82 12 25

Type eiendom

Boligtomt

Matrikkel

Gnr. 79 bnr. 112 i Lillesand kommune

Oppdragsnummer

1-24-0230

Hjemmelshaver

Tim Romeo Strand

Adkomst

Se kart i Finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli satt opp et til salgs skilt på tomten.

Beliggenhet

Oksevika ligger på Indre Ulvøya, ikke langt fra velkjente Ulvøysund. Her er man i umiddelbar nærhet til det beste Lillesandsskjærgården har å by på. Fra eiendommene er det mindre enn 5 km til blant annet skole, idrettsanlegg og matbutikk. Det er 22 km til Kristiansand og Lillesand sentrum.

Tomt

Eiet tomt på 877 kvm.
Tomten er ferdig planert og det er vei, vann, kloakk, telekabler og strøm til tomtegrensen. Kjøper må påregne seg utgifter til å trekke dette inn til huset.

Se reguleringsplankart i salgsoppgaven og under punktet reguleringsforhold.

Tomten kan fritt besiktes.

Parkering

Etableres evt. på egen tomt

Reguleringsforhold

Reguleringsplan: "Mindre endringer i reguleringsplan for Indre Ulvøya Lillesand kommune". Regulert til frittliggende småhusbebyggelse, vedtatt:12.01.12. Reguleringsplanen følger som vedlegg i salgsoppgaven.

Vei, vann, kloakk

Offentlig vei, vann og kloakk.
Det er vei, vann, kloakk, telekabler og strøm til tomtegrensen.

Det må påregnes påkoblingskostnader her.
Se nettsiden til Lillesand kommune for å beregne beløp.

Privat stikkvei til eiendommene.
Kjøper må påberegne at det kan forekomme utgifter til felles vedlikehold av vei.

Offentlige avgifter

Eiendomsskatt på kr. 586.

Servitutter

På eiendommen er det tinglyst:
2016/861862-1/200 BESTEMMELSE
OM VEG TINGLYST
22.09.2016
:Knr:4215 Gnr:79 Bnr:113

2022/842957-1/200 BESTEMMELSE
OM VEG TINGLYST
02.08.2022 21:00
:Knr:4215 Gnr:79 Bnr:81

:Knr:4215 Gnr:79 Bnr:82
:Knr:4215 Gnr:79 Bnr:113

Rettigheter på andre eiendommer

Rettigheter på 4215-79/81
i eiendomsrett
2013/972607-1/200 BESTEMMELSE
OM VEG TINGLYST
11.11.2013
:Knr:4215 Gnr:79 Bnr:112
:Knr:4215 Gnr:79 Bnr:113
Rettigheter på 4215-79/82
i eiendomsrett

2013/972642-1/200 BESTEMMELSE
OM VEG TINGLYST
11.11.2013
:Knr:4215 Gnr:79 Bnr:112
:Knr:4215 Gnr:79 Bnr:113
Rettigheter på 4215-79/113
i eiendomsrett

2016/861820-1/200 BESTEMMELSE
OM VEG TINGLYST
22.09.2016
:Knr:4215 Gnr:79 Bnr:112
Rettigheter på 4215-79/113
i eiendomsrett

2016/861820-2/200 BEST. OM
VANN/KLOAKKLEDN. TINGLYST
22.09.2016
:Knr:4215 Gnr:79 Bnr:112
Rettigheter på 4215-79/81
i eiendomsrett

2022/842957-4/200 BESTEMMELSE
OM VEG TINGLYST
02.08.2022 21:00
:Knr:4215 Gnr:79 Bnr:82
:Knr:4215 Gnr:79 Bnr:112
:Knr:4215 Gnr:79 Bnr:113
Rettigheter på 4215-79/82
i eiendomsrett

2022/842957-3/200 BESTEMMELSE
OM VEG TINGLYST
02.08.2022 21:00
:Knr:4215 Gnr:79 Bnr:81

:Knr:4215 Gnr:79 Bnr:112
:Knr:4215 Gnr:79 Bnr:113

Rettigheter på 4215-79/113
i eiendomsrett
2022/842957-2/200 BESTEMMELSE
OM VEG TINGLYST
02.08.2022 21:00
:Knr:4215 Gnr:79 Bnr:81
:Knr:4215 Gnr:79 Bnr:82
:Knr:4215 Gnr:79 Bnr:112

Konsesjon

Kjøper plikter å undertegne
egenerklæringsskjema vedrørende
konsesjonsfrihet.

Finansiering

Exbo er delvis eiet av Søgne og Greipstad
sparebank! Dette skal du som kunde
tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best
mulig vare på hverandres og felles
kunder. Exbos målsetning er at vi skal ha
de mest fornøyde kundene på Sørlandet!
La oss sammen se på totalbildet ved kjøp
og finansiering av eiendom!

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å ikke tegne
boligselgerforsikring.

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

Ligningsverdi

Det foreligger ikke opplysninger om
formuesverdi i Skatteetatens register.

Andre opplysninger

Tomtene har ikke byggeklausul.
Reguleringsplan følger som vedlegg til
salgsoppgaven.

Lovverk

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
eiendomsmegler eller en
bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med
det kjøperen må kunne forvente ut ifra
alder, type og synlig tilstand, kan det
være en mangel. Det samme gjelder hvis

det er holdt tilbake eller gitt uriktige
opplysninger om eiendommen. Dette
gjelder likevel bare dersom man kan gå
ut i fra at det virket inn på avtalen at
opplysningen ikke ble gitt eller at feil
opplysninger ikke ble rettet i tide på en
tydelig måte. En bolig som har blitt brukt
i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for
slitasje og skader kan ha oppstått. Slik
bruksslitasje må kjøper regne med, og
det kan avdekkes enkelte forhold etter
overtakelse som nødvendiggjør
utbedringer. Normal slitasje og skader
som nødvendiggjør utbedring, er
innenfor hva kjøper må forvente og vil
ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges
eiendommen «som den er», og selgers
ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1.
ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2)
fravikes, og hvorvidt en innendørs
arealsvikt karakteriseres som en mangel
vurderes etter avhendingsloven § 3-8.
Informasjon om kjøpers
undersøkelsesplikt, herunder
oppfordringen om å undersøke
eiendommen nøye, gjelder også for
kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Med forbrukerkjøp menes kjøp av
eiendom når kjøperen er en fysisk person
som ikke hovedsakelig handler som ledd
i næringsvirksomhet.

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.

Hvitvasking

Iht. Lov av 6. mars 2009 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmeglere pålagt å foreta legitimasjonskontroll av kunden og/eller eventuelle rettighetshavere til objektet.

Dersom legitimasjonskontroll ikke kan gjennomføres, har megler plikt til å stanse transaksjonen. Dersom kjøper ikke medvirker til at legitimasjonskontroll kan gjennomføres, har megler plikt til ikke å gjennomføre det økonomiske oppgjøret mellom partene. Ved mistanke om at transaksjonen har tilknytning til en straffbar handling, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler har dessuten plikt til å undersøke nærmere/melde ifra til Økokrim ved indikasjon på mistenkelige transaksjoner uten at selger og kjøper underrettes om dette.

Diverse

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon (forutsatt salgssum: 1 390 000,-) (Kr.30 000)
Kommunale opplysninger (Kr.2 335)
Internett annonsering(Finn.no/Exbo.no/Facebook) (Kr.9 500)
Oppgjørsgebyr (Kr.5 500)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.500)
Presentasjonspakke (Kr.16 900)
Servitutter *2 (Kr.480)
Spørregebyr elektronisk grunnbok (Kr.576)
Totalt kr. (Kr.65 791)

Prisantydning

1 390 000,-

Beregnet totalkostnad

1 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

13 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
34 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 390 000,-))

49 490,- (Omkostninger totalt)

1 439 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om at forsikringsselskapet kan gjøre endringer i forsikringspremien.























KAI EVEN ÅRSETH-RIBE

**MINDRE ENDRING I
REGULERINGSPLAN FOR
INDRE ULVØYA
LILLESAND KOMMUNE
PLANBESKRIVELSE**

12.01.2012

PLANBESKRIVELSE

GENERELT

Plandokumentene er utarbeidet av Asplan Viak AS. Ingeniør Jan Petter Laugen har vært firmaets oppdragsleder.

Reguleringsplanen er fremstilt digitalt på kart i målestokk 1:1000. Den digitale konstruksjonen er utført av ingeniør Marianne Grigson.

PLANOMRÅDE

Planområdet omfatter i første rekke eiendommene gnr. 79, bnr. 81 og 82, i alt ca. 3,2 daa, tilhørende Kai Even Årseth-Ribe og Arne Thomas Roger Ribe. I tillegg er arealet for adkomstvei tatt med. I alt dekker planområdet ca. 4 daa. Området består av et småkupert skogdekket areal som er lett bebyggbart.

BAKGRUNN

Området er regulert til 2 eneboligtomter i den tidligere vedtatte reguleringsplanen for Indre Ulvøya fra 1985. Hver av tomtene er på ca. 1700 m², og grunneierne ønsker nå å dele hver av disse tomtene i to. Samtidig forutsettes det at snuplassen ved enden av veien blir flyttet noe av praktiske hensyn.

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til boligformål.



Kartet viser et utsnitt av eksisterende reguleringsplan for det aktuelle området



Kartet viser en oversikt over eksisterende reguleringsplan for området

REGULERINGSSKISSE

Det ble utarbeidet en reguleringsskisse som grunnlag for en diskusjon med tiltakshaver og planadministrasjonen i Lillesand kommune om arealbruken og utformingen av reguleringsplanen. Reguleringsendringene medfører ingen vesentlig endring av reguleringsformålene, og det ble antatt at saken kunne behandles som «mindre endringer» eller «små endringer» etter bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-14, dersom ingen med interesser i planområdet hadde innvendinger mot dette.

MELDING OM PÅBEGYNT REGULERINGSARBEID

Melding om oppstart av planarbeidet ble sendt 26.09.2011 til naboer, aktuelle offentlige organer og andre med interesser i området. Det kom 5 merknader i forbindelse med meldingen. Ingen hadde innvendinger mot at saken ble behandlet som en mindre endring av reguleringsplanen.

Statens vegvesen mener at planen er så gammel at det er naturlig å se nærmere på siktsoner i krysset ved fylkesvei 221, da det har skjedd en del endringer på dette feltet. Definerer “koblingen” mellom kommunal veg og fylkesvei som kryss ut fra antall boliger. Fylkesveien er uregulert, dvs. at kravet om fri sikt 20 m slår inn retning Ulvøysund. Byggegrenser langs fylkesvei er 15 m fra fylkesveiens senterlinje.

Kommentarer: Vegvesenets kommentarer er fulgt opp i planarbeidet. Frisiktsoner er lagt inn og byggegrensen er satt til 15 m.

Fylkesmannen i Aust-Agder - miljøvern avdelingen har vurdert de foreslåtte endringene, og har ingen miljøfaglige merknader til at disse gjennomføres som skissert i oversendelsen.

Aust-Agder fylkeskommune – regionalvirksomheten har vurdert endringsforslaget og har ingen merknader til dette.

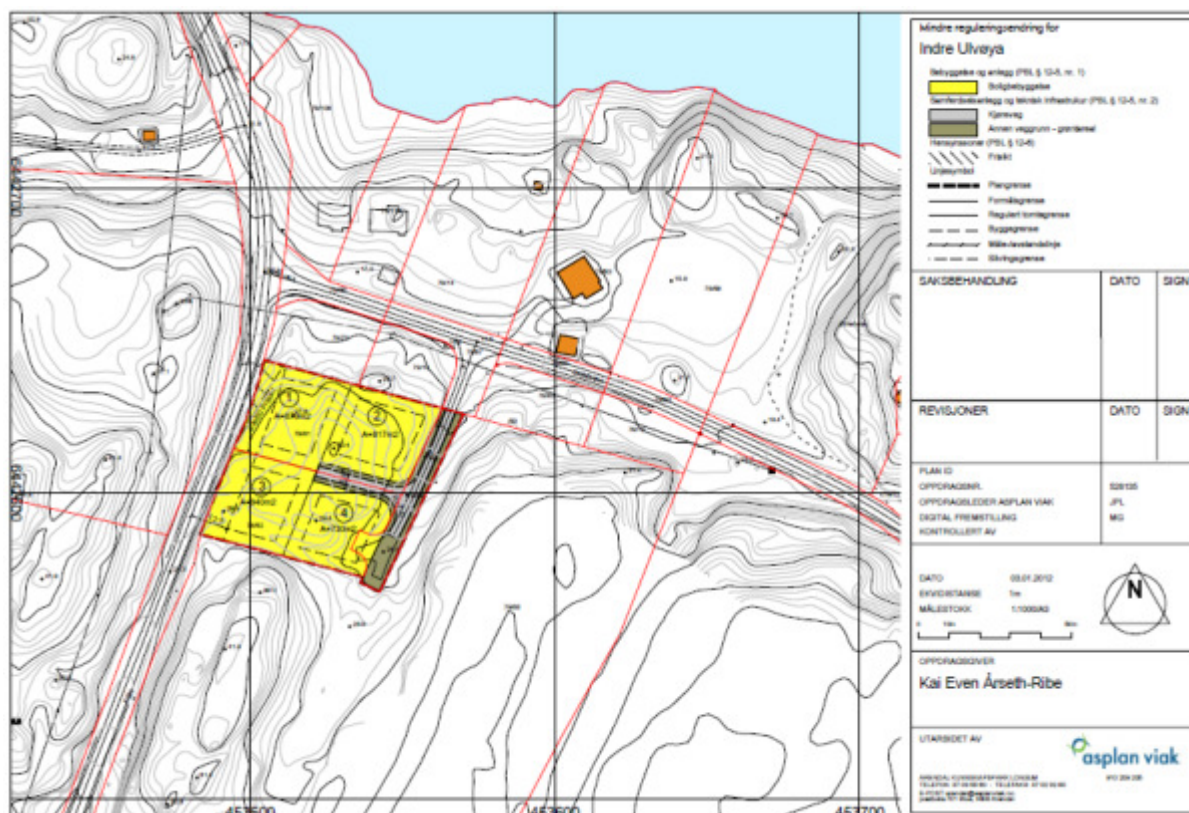
Lillesand kommune vil som planmyndighet godta den skisserte løsningen uten avisannonsering.

Agder Energi Nett AS peker på at det går en 22 kV høyspentlinje innenfor planområdet. Det kreves en minste horisontal avstand mellom bygg og nærmeste spenningsførende ledning.

Kommentarer: Høyspentlinjen vil ikke berøre de aktuelle tomtene.

REGULERINGSFORSLAG

Nedenfor er reguleringskartet med endringene inntegnet.



Forslag til reguleringsendring

REGULERINGSBESTEMMELSER

Endringene i reguleringsplanen medfører ingen endringer i de gjeldende reguleringsbestemmelsene for området, sist revidert 05.08.1985. Reguleringsbestemmelsene er gjengitt på de neste sidene i dette dokumentet.

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR INDRE ULVOYA.

Rev. 05.08.1985.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for planområdet som på plankartet (hele neset) er vist med reguleringsgrense:

Reguleringsformål:

1. Byggeområder (boliger)
2. Trafikkområder (kjørevei, gangvei og båthavn).
3. Spesialområder (friluftsområder).
4. Friområde - lekeplass.

1. Byggeområder.

1.1. Bolig.

I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Trafikkområder.

- Kjøreveier skal anlegges som vist på plankart.
- Gangvei forutsettes anlagt som stier.
- I trafikkområdet skal anlegges småbåthavn.

Spesialområdet.

- Området skal nyttes som friluftsområde. I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for områdets bruk for friluftsområde.

Friområdet.

- Området skal nyttes til lekeplass.

Andre bestemmelser i reguleringsplanen

Bygningslovens § 26.

§ 26 nr. 1 a)

- Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Végskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

§ 26 nr. 1 b)

b.1.

- Bygningens takvinkel fastsettes av bygningsrådet.

b.3.

- Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Utvendige farver, herunder farve på tak, skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 26 nr. 1 c)

c.1.

- Bebyggelsen kan oppføres i inntil 1 1/2 etasje der det etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det. Det samme gjelder underetasje.

Dette gjelder ikke de tomtene hvor etasjeantallet er påført plankartet.

c.2.

- Bebyggelsens endelige plassering på tomta fastsettes av bygningsrådet.
- Plassering av garasje og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.

§ 26 nr. 1 f)

- Felles trafikkareal er felles for de eiendommer som naturlig har sin adkomst over dette.

§ 26 nr. 1 g)

g.2.

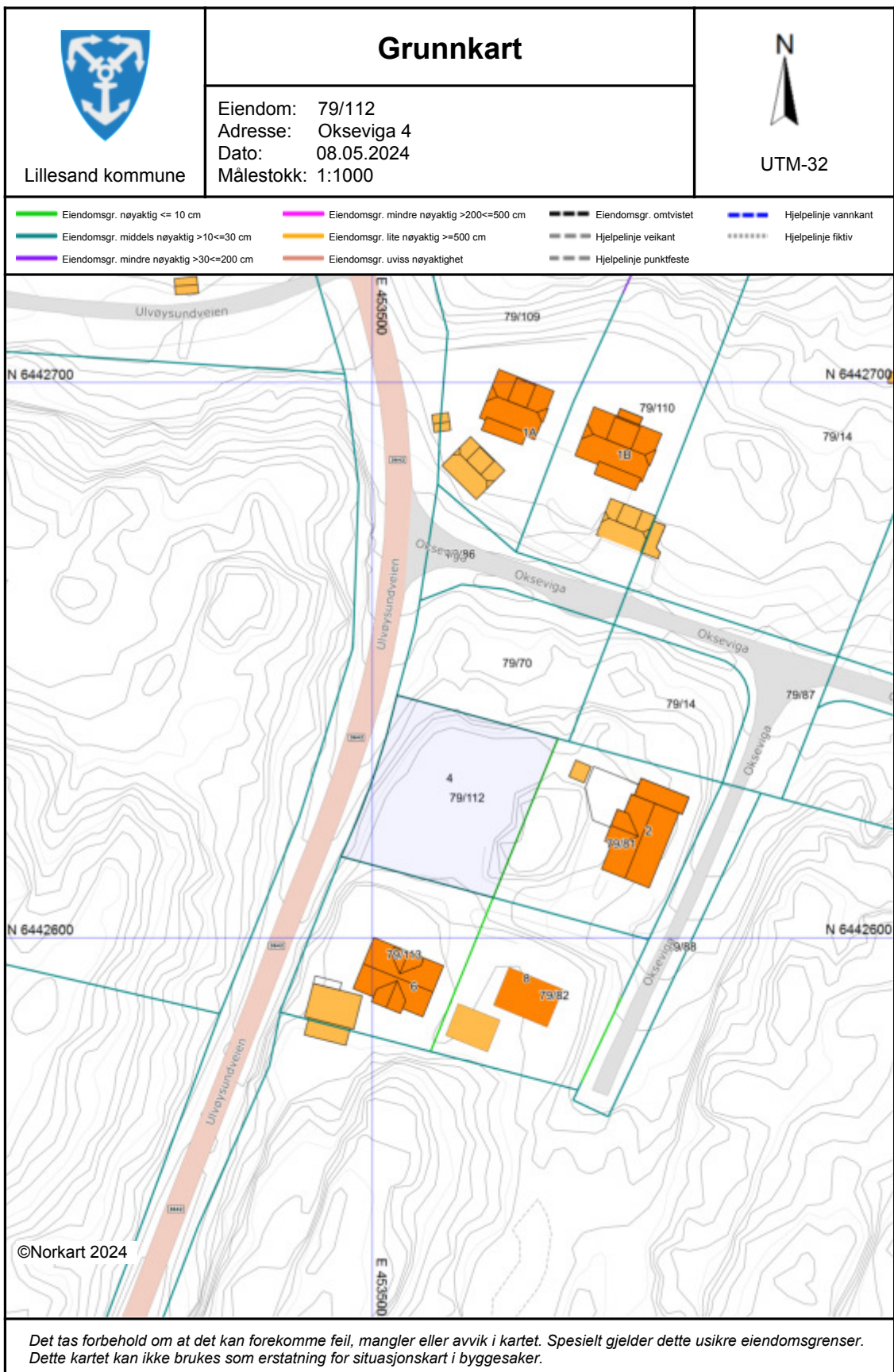
- På vei mot snuplass på Ørneheia må det settes opp autovern mot lekeplass og dalsøkk.

§ 26 nr. 1 h)

- Lekeplass skal være ferdig opparbeidet for innflytting i området.
- I frihuftsområdet bør det kun foretas tynning av skogen og annen skjotsel for å vedlikeholde skogen.

Fellesbestemmelser:

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.



The map displays a residential area with several property plots and roads. A prominent orange-shaded road, Ullensakerveien, runs diagonally from the bottom left towards the top right. Another road, Okseveien, runs horizontally across the top right. A green line, likely a proposed path or boundary, starts near point 1 at the bottom left and extends towards point 3 in the center-right. Numbered points are marked as follows: 1 is on Ullensakerveien; 2 is on a road segment between plots 79/113 and 79/82; 3 is at the intersection of the green line and a road segment between plots 79/112 and 79/81; 4 is on a road segment between plots 79/112 and 79/70; 5 is on Ullensakerveien. Various property plots are labeled with numbers: 79/70, 79/112, 79/81, 79/113, 79/82, and 79/8. A scale bar in the top right corner indicates a distance of 5 meters.

-----	Elendomsgrense - omtvistet	-----	Elendomsgrense - lite nøyaktig	●	Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙	Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - -	Hjelpelinje vegkant	-----	Elendomsgrense - mindre nøyaktig	●	Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙	Grensepunkt - bolt
- - - - -	Hjelpelinje fiktiv	-----	Elendomsgrense - middels nøyaktig	●	Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙	Grensepunkt - kors
.....	Hjelpelinje punktfeste	-----	Elendomsgrense - nøyaktig	●	Grensepunkt - nøyaktig	⊙	Grensepunkt - rår
-----	Hjelpelinje vannkant	-----	Elendomsgrense - svært nøyaktig	●	Grensepunkt - svært nøyaktig	⊙	Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
		-----	Elendomsgrense - uvisst nøyaktighet	●	Grensepunkt - uten klassifisering	⊙	

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		877,90 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6442625,51	Øst	453513,25
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6442614,6	453494,39	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)			30,80	143,51
2	6442607,21	453521,76	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			28,35	
3	6442635,84	453533,42	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)			30,91	
4	6442642,45	453508,95	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)			25,35	
5	6442643,64	453504,46	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)			4,65	



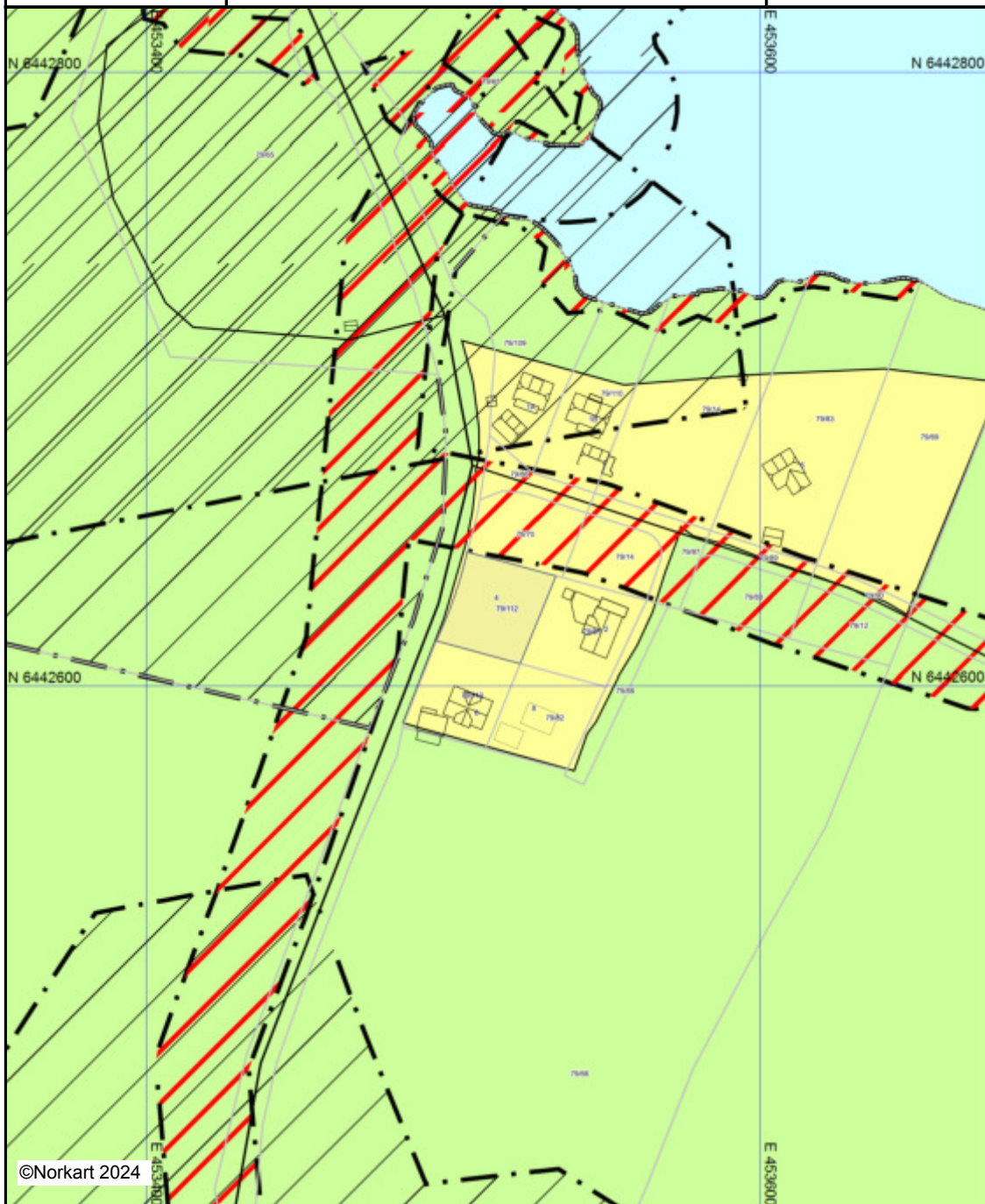
Lillesand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 79/112
Adresse: Okseviga 4
Dato: 08.05.2024
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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper)
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Småbåttled - nåværende

Oversiktskart for eiendom 4215 - 79/112//



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.



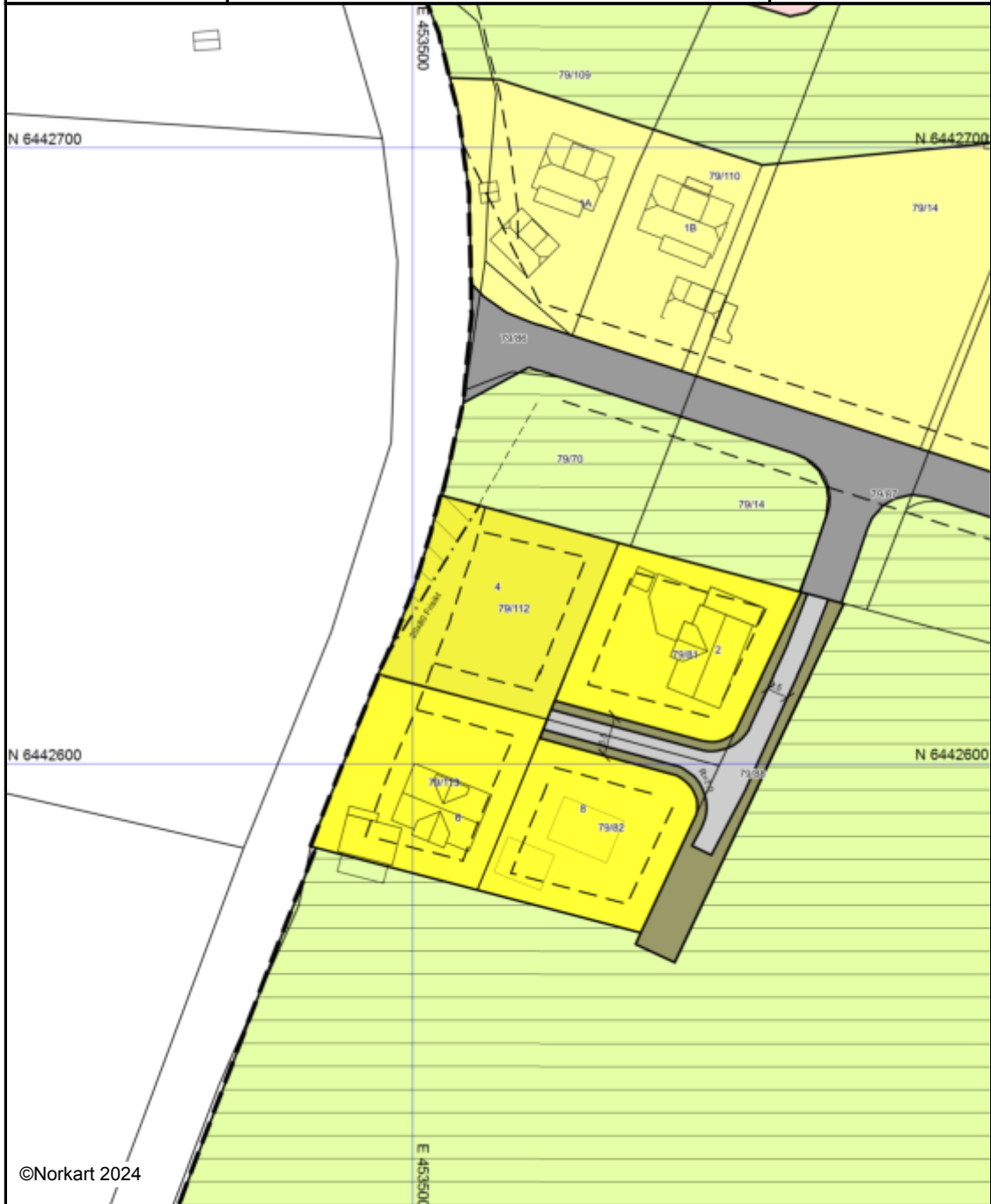
Lillesand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 79/112
Adresse: Okseviga 4
Dato: 08.05.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Friluftsområde (på land)
-  Unyansert formål (kun for eldre planer)

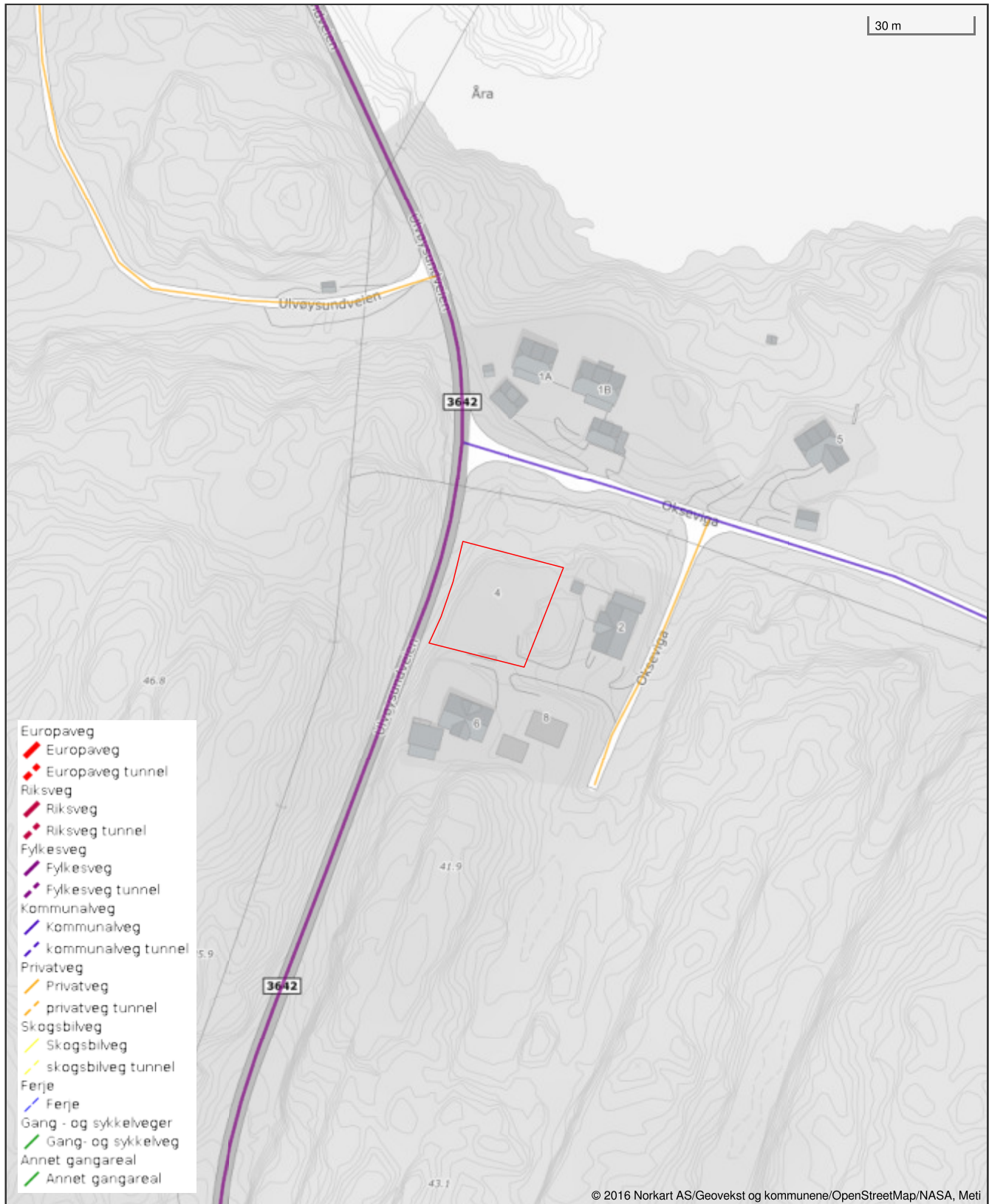
Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Sikringsone - Frisikt

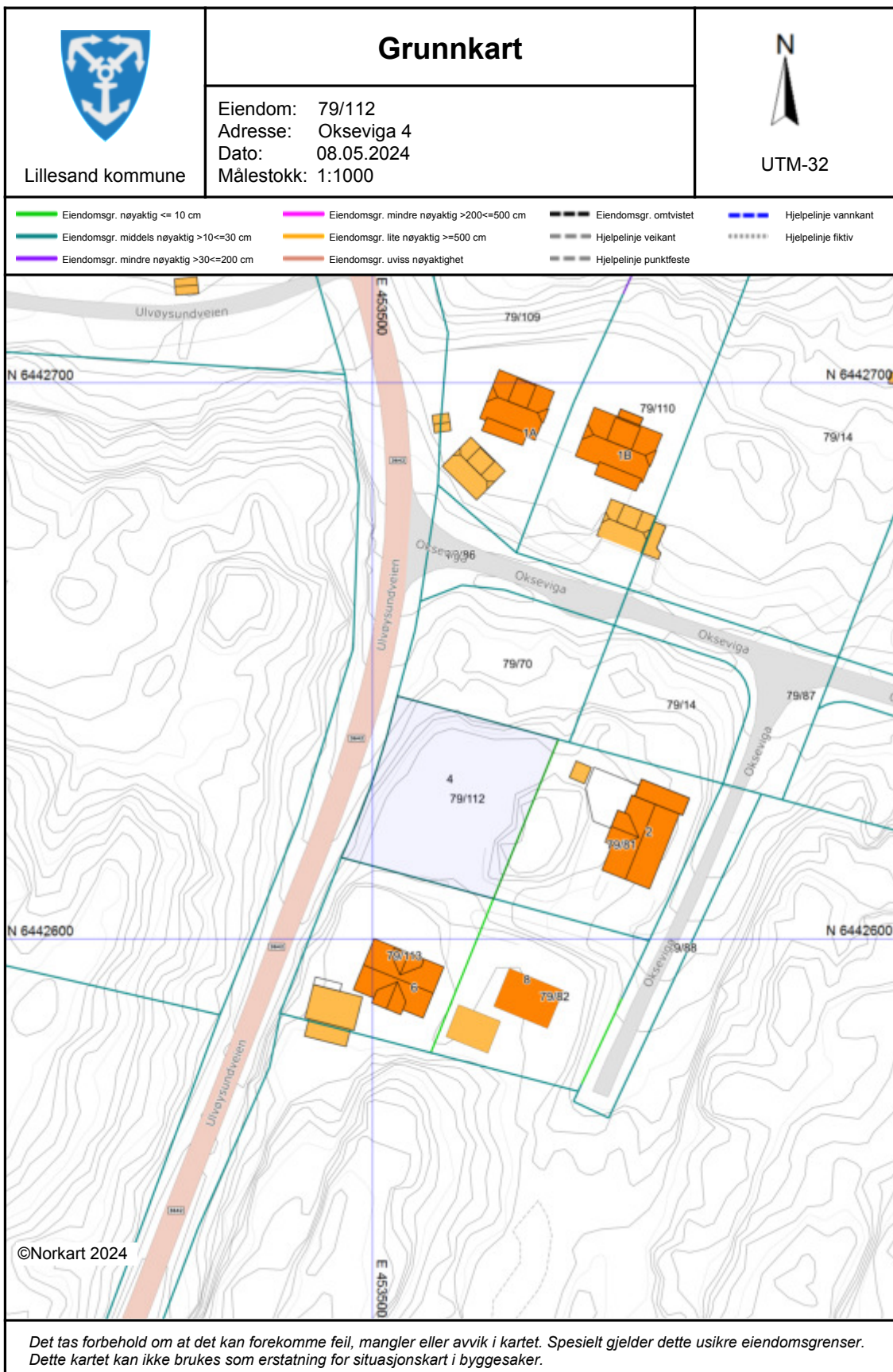
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius

Vegstatuskart for eiendom 4215 - 79/112//



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

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.	<i>pbl.</i> står for <i>Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)</i> .
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 <i>småbåtanlegg</i> , 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 <i>småbåthavn</i> , 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 <i>landbruksbebyggelse</i> menes driftsbygninger og våningshus som er nødvendig for gårdsdriften.
SB	<i>SB</i> står for arealformålet <i>spredt boligbygging i landbruks-, natur- og friluftsområder</i> (LNF).
Tettbebyggelse (jf. forurensningsforskriften §11-3 k <i>Definisjoner</i>)	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 m² 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-lekeplass	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) Lekeareal 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 Pr. årsverk			40 1		Min. 2 og 8 % av totalt antall p- plasser
	0,8				
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

- Det skal ikke gjøres inngrep i grønnstruktur i utbyggingsområder, vegetasjon eller markflater, med mindre dette fremgår av godkjent reguleringsplan og/eller utomhusplan for arealet.
- Kommunen kan kreve sikringstiltak og/eller kompenserende tiltak for grønnstruktur eller andre viktige landskapselementer.
- 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 m² 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, orientershemmede 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	Sørlandspark en 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 sikres 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 trafiksikkerhet 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 friluftformål, 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 m².
- 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 m².
- 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
- Fjellldalselva
- Vallesverdelva.
- Steindalsbekken
- Langebekken
- Holtvannsbekken
- Isefjærvassdraget

- Kvåsebekken.
- Anavassdraget.

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 m³. 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) Gjødning 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**
- **skyttebane H360**
- **høyspent H370**
- **annen fare H390 – forurensset 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 tillatt 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 jordvern hensynet eller føre til driftsulempen 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 skjærgårdsparkområder*

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) Sjørretførende/anadrome vassdrag
I hensynssonene langs vassdragene skal ikke tiltak forringe hovedvassdragenes verdi som habitat for sjørret/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

HELP Boligkjøperforsikring

- Gjelder i 5 år.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Dekker motpartens omkostninger, forutsatt at HELP utpeker advokaten.
- Gir deg tilgang til Min side, der du kan følge saken din.

Advokathjelp ved boligkjøpet

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.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 4 400
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 7 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 12 200

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



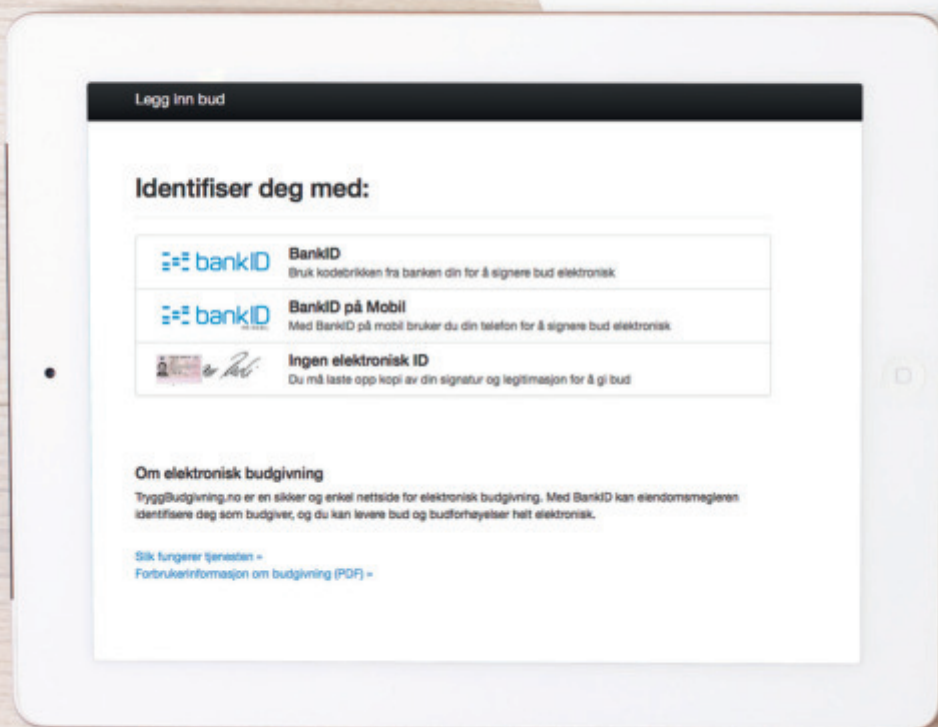
Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400/2 100/2 100 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.

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på
help.no/minside,
telefon 22 99 99 99
eller post@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!

Undertegnede gir herved følgende kjøpetilbud på:

Adresse: _____ + omkostninger i henhold til salgsoppgaven.

Gnr: _____ Bnr: _____ Snr: _____ i _____ Kommune

Pålydende kr.: _____ + omkostninger i henhold til salgsoppgaven.

Beløp med bokstaver: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen.

Finansieringsmåte (Hvordan skal eiendomskjøpet finansieres):

Lån (sett opp hvilken bank samt kont.person): _____

Egenkapital (sett opp navn på bank samt kont.person): _____

Overtakelsesdato: _____

Nærværende bud er bindende frem til og med (dato/kl.slett) _____

Eventuelle forbehold (sett inn eventuelle forbehold eller betingelser for budet):

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøperforsikring

Ønsker de boligkjøperforsikring

☐ JA ☐ NEI

Navn budgiver nr. 1 (blokkbokstaver):

Navn budgiver nr. 2 (blokkbokstaver)

Fødselsnr(11 siffer) _____

Fødselsnr(11 siffer) _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Poststed: _____

Poststed: _____

Tlf (priv/mob) _____

Tlf (priv/mob) _____

E-post: _____

E-post: _____

Jeg/vi er kjent med at eventuelle forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler. Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Sted: _____ Dato: _____

Sted: _____ Dato: _____

(Signatur) _____

(Signatur) _____

Kun for Exbo:

Fin. sjekket: _____

_____ (Godkj.av navn/dato/kl.)

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

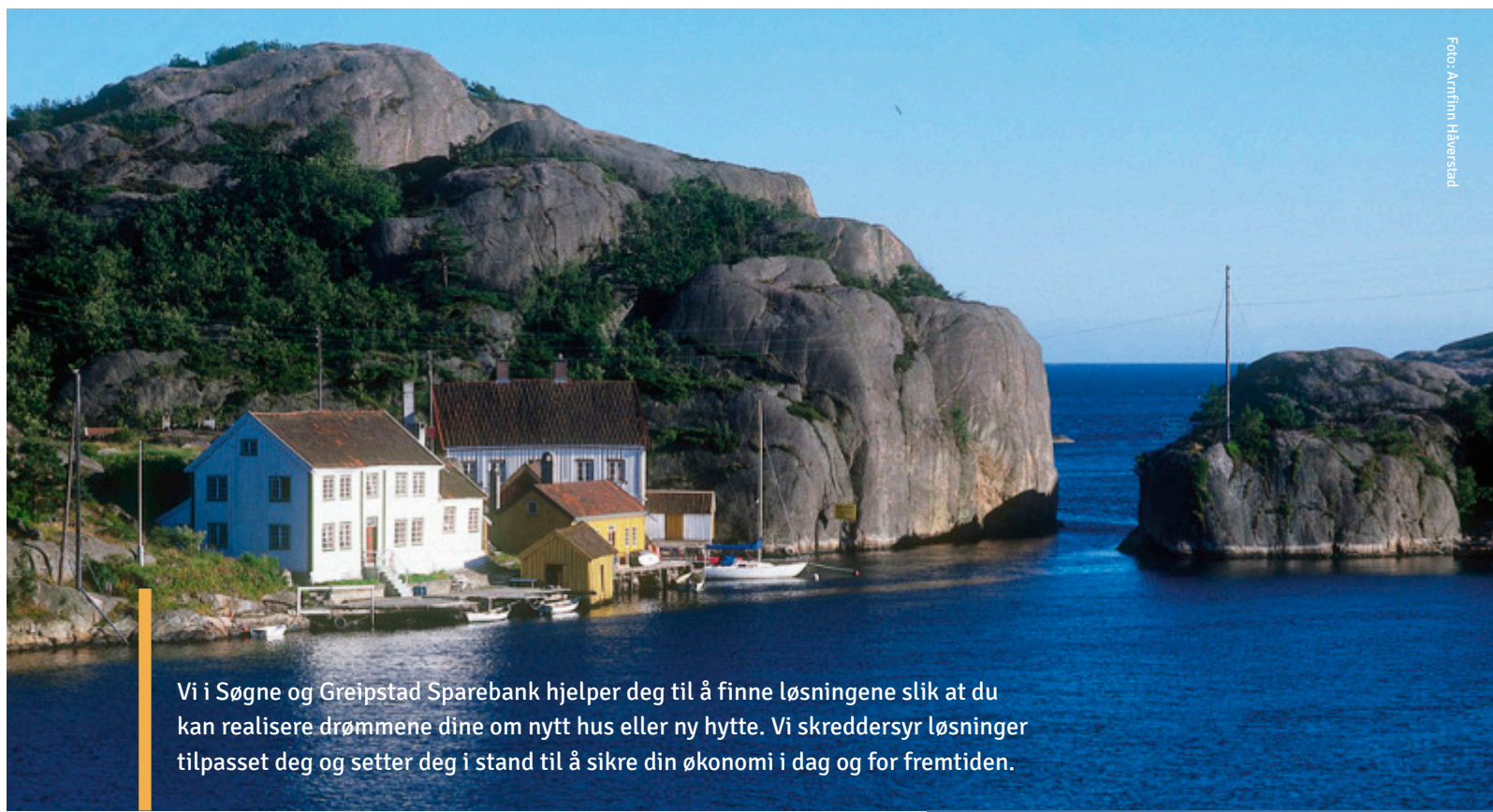
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde bud-giverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes 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.

Drømmer du om nytt hus eller ny hytte?

Foto: Arntfinn Håverstad



Vi i Søgne og Greipstad Sparebank hjelper deg til å finne løsningene slik at du kan realisere drømmene dine om nytt hus eller ny hytte. Vi skreddersyr løsninger tilpasset deg og setter deg i stand til å sikre din økonomi i dag og for fremtiden.



Roger Finsådal-Kristensen
Autorisert finansiell rådgiver
932 34 244
rfk@sgsparebank.no

Kontakt oss - din lokalbank - vi er her for deg

 **Søgne og Greipstad
Sparebank**

NOTATER

exbo

— VI KAN
SØRLANDET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Marit Havik Staalesen

T: 91 82 12 25

mh@exbo.no

Følg oss på



Lillesands Sparebank