Solåsen 60

LINDESNES



Prisantydning Kr. 990 000,- **Boligtype** Tomter - fritid fjellet
Megler Rizwan Malik **Tlf** 913 29 949

notar



Solåsen 60

Lindesnes - Stor selveier tomt - Flott beliggenhet nær sjøen

Adresse	Solåsen 60 4521 LINDESNES
Prisantydning	Kr 990 000,-
Omkostninger	Kr 43 740,-
Totalpris	Kr 1 033 740,-
Eierform	Eiet
Boligtype	Tomter - fritid fjellet

Notar ved eiendomsmegler Rizwan Malik har gleden av å presentere en stor tomt på 1703,8 kvm beliggende i et attraktivt område med kort avstand til sjøen. Det er bilvei frem til tomten, strøm vann, avløp lagt inn til tomten. Vann og avløp med renseanlegg er via Solåsen Velforening. Det er mulighet for å oppføre 2 hytter på tomten, parkering på egen grunn. Det er fotballbane, lekeplass og turområder like i nærheten. Mulighet for å leie/kjøpe båtplass. Det er et anneks som står på tomten, det er ikke laget noen tilstandsrapport for annekset. Tomtens areal er ikke oppmålt av megler eller selger. Kvadratmeter er oppgitt ut ifra opplysninger fra kommunen via boligopplysninger, det er en utskrift fra digitalt eiendomskart.

Notar Stavanger Park

Auglendsveien 14
4019 STAVANGER





Rizwan Malik

Eiendomsmegler
913 29 949 / malik@notar.no

Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	9
Nøkkelinformasjon	10
Vedlegg	16
Budgivning	78

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:
Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.**Live budgivining:**
Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med."Godt gjort er bedre enn godt sagt"

Salgs-garanti

Ingen salg
Ingen regning







DJI_0263.jpg



DJI_0261.jpg



DJI_0243.jpg



DJI_0246.jpg



DJI_0257-Edit.jpg

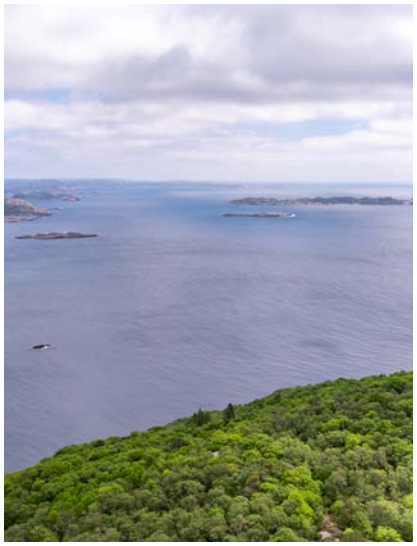


DJI_0264.jpg

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET
Tomten har en flott beliggenhet med kort vei til sjøen. Det er fotballbane, lekeplass, turområder og kort vei til sjøen. Lindesnes fyr er kun 5 km unna.

ADKOMST
Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.





Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE
Solåsen 60, 4521 LINDESNES

OPPDRAGSNUMMER
22-0082/25

SELGER
Tommy Pedersen
Siri Christensen Pedersen

MATRIKKEL
Gårdsnummer 459, bruksnummer 86, , ideell andel 1/1.
i Lindesnes kommune.

EIEFORM
Eiet

BOLIGTYPE
Tomter - fritid fjellet

TOMT
Eiet tomt på 1.704 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT
Eiet tomt, tomtens areal er ikke oppmålt av megler eller selger. Kvadratmeter er oppgitt ut ifra opplysninger fra kommunen via boligopplysninger. Det er en utskrift fra digitalt eiendomskart.

REGULERINGS- OG AREALPLANER
Området er regulert til fritidsboliger. Reguleringsbestemmelser for Høyland Hyttefelt er vedlagt i prospektet.

VEI/VANN/KLOAKK
Offentlig vei, mulighet for tilknytning til vann og avløp.

BEBYGGELSE
Området er bebygget med fritidsboliger.

AREALER

ØKONOMI

PRISANTYDNING
Kr. 990 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER
Det er ikke fastsatt kommunale avgifter, vann og avløp vil bli i privat anlegg via Solåsen Velforening.

ANDRE UTGIFTER
Årskontingent for velforening kr. 1250,- (de med kun tomt betaler 50%)

Veivedlikehold/brøyting kr. 1 000,- (de med kun tomt betaler 25%)
Vann/avløp kr. 2 750,- (de med kun tomt betaler kr.0,-)
Det vil påløpe tilknytningsavgift for vann/avløp.

VELFORENING/HUSEIERLAG
Pliktig medlemskap i Solåsen Velforening.

FORMUESVERDI - PRIMÆR
Kr. 800 000,- som primærbolig for 2023

OMKOSTNINGER
kr. 990 000,- (Prisantydning)
---
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 24 750,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 43 740,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 1 033 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER
Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

4205/459/86:
15.10.2014 - Dokumentnr: 886185 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

06.11.2007 - Dokumentnr: 899690 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4205 Gnr:459 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 782970 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1029 Gnr:159 Bnr:86

GRUNNBOKSDATO
01.09.2026.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DØDSBO
Nei.

OVERTAGELSE
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT
01.09.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK
Boligspesialisten Stavanger AS
Auglendsveien 14, 4019 STAVANGER. TLF. 400 04 600

MEGLER
Rizwan Malik, Eiendomsmegler
Epost: malik@notar.no
Mobil: 913 29 949

MEGLERS VEDERLAG
Fastpris vederlag kr. 45 000,- inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 9 990,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 17 900,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING
For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og 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. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

ANDRE FORSIKRINGER
Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.
- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

SENTRALE LOVER
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 bygningssakyndig 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.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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 forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

KONSESJON
Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om

konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN
Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: https://notar.no/personvern.aspx.

HVITVASKINGSREGLENE
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG
Egenerklæringsskjema datert 06.06.2025, eiendomskart, grunnkart, reguleringsbestemmelser.
Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

BUDGIVNING
Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha! Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER
Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PLASS
Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN
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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING
Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

SOLÅSEN 60

Egenerklæringsskjema datert 22.10.2026, eiendomskart, grunnkart, reguleringsbestemmelser.
Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Stavanger Park

Oppdragsnr.
22-0082/25

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Siri Christensen Pedersen	Tommy Pedersen

Gateadresse
Solåsen 60

Poststed	Postnr
LINDESNES	4521

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 0

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 22-0082/25

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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 22-0082/25

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 22-0082/25

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siri Christensen	6dca0a1e41c175c1d86c8f3901860bc505fe48e4	21.10.2026 16:06:22 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tommy Pedersen	30898a9ca36b813d8fecc15c4ff7e1b64daec129	22.10.2026 10:04:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 22-0082/25

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

Nabolagsprofil

Solåsen 60

Avstand til sjø

450 m

Offentlig transport

Kristiansand Kjevik	1 t 16 min
Ramsland syd Linje 203	1 min 1.1 km
Ramsland Linje 203	1 min 1.5 km

Avstand til byer

Lyngdal	22 min
Mandal	35 min
Kristiansand	1 t 1 min
Grimstad	1 t 34 min
Stavanger	2 t 47 min

Ladepunkt for el-bil

Spangereidhallen	6 min
Lindesnes Fyrmuseum	6 min

Havner i området

- Lindesnes Kystkultursenter - Gjest...
  Drivstoff, matvarer
- Spangereid Gjestehavn - Båly Havn
  Drivstoff

Aktiviteter

Lindesnes Kystkultursenter	2 min
Spangereidkanalen	6 min
Rosfjordsanden	19 min
Rosfjord Strandhotell - aktiviteter	19 min
Sørlandsbadet	20 min
Lyngdal kino	23 min
Kvavik Friluftsområde	24 min
Lucky Strike Bowlingsenter	24 min

Sport

Spangereid grusbane - 11er Fotball	4 min 4.3 km
Spangereid friidrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	5 min 4.8 km
Shapes Lindesnes	21 min
Sørlandsbadet trening	21 min

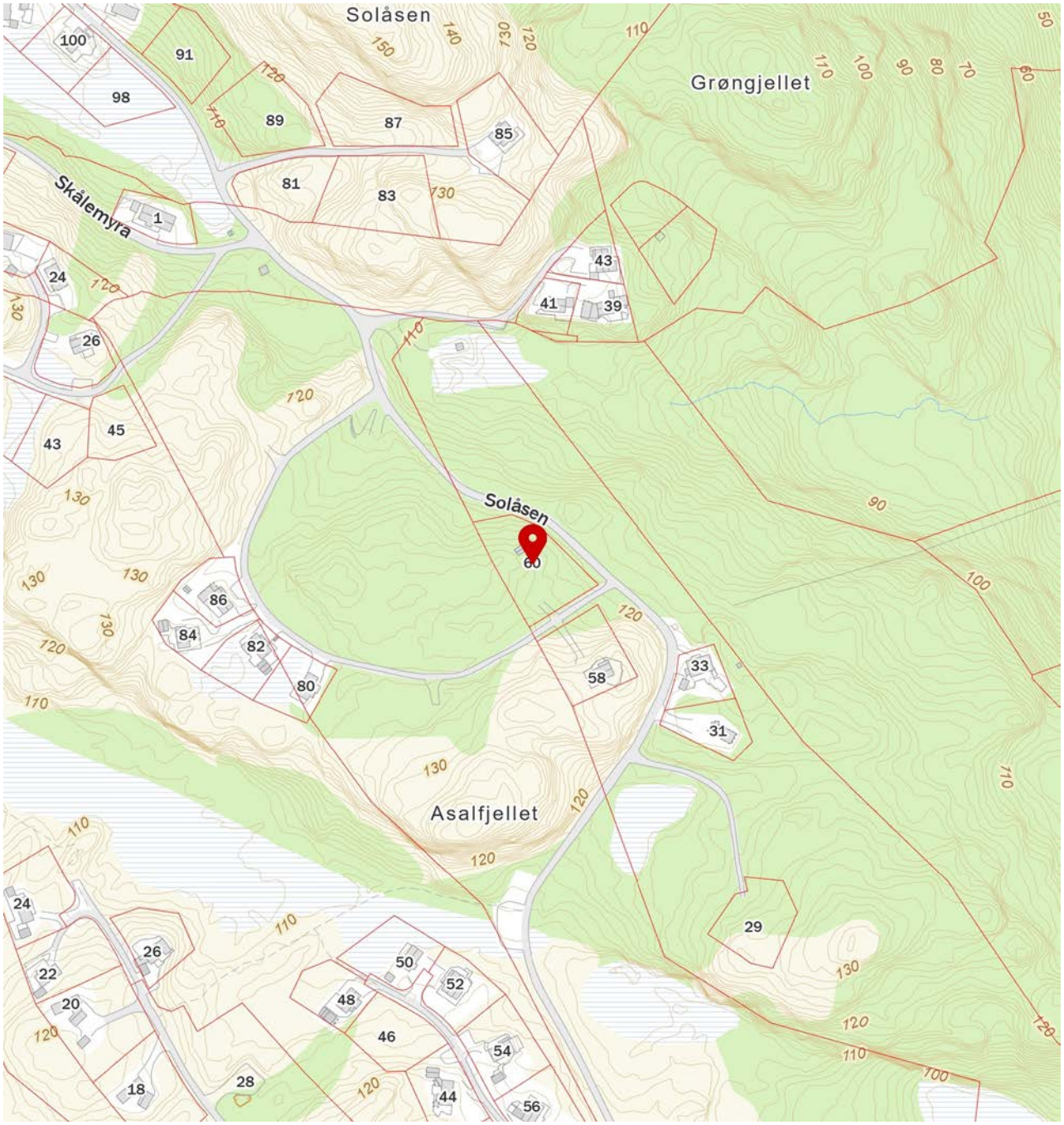
Dagligvare

Kiwi Spangereid Post i butikk, søndagsåpent	6 min 5.1 km
Spar Vigeland	21 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

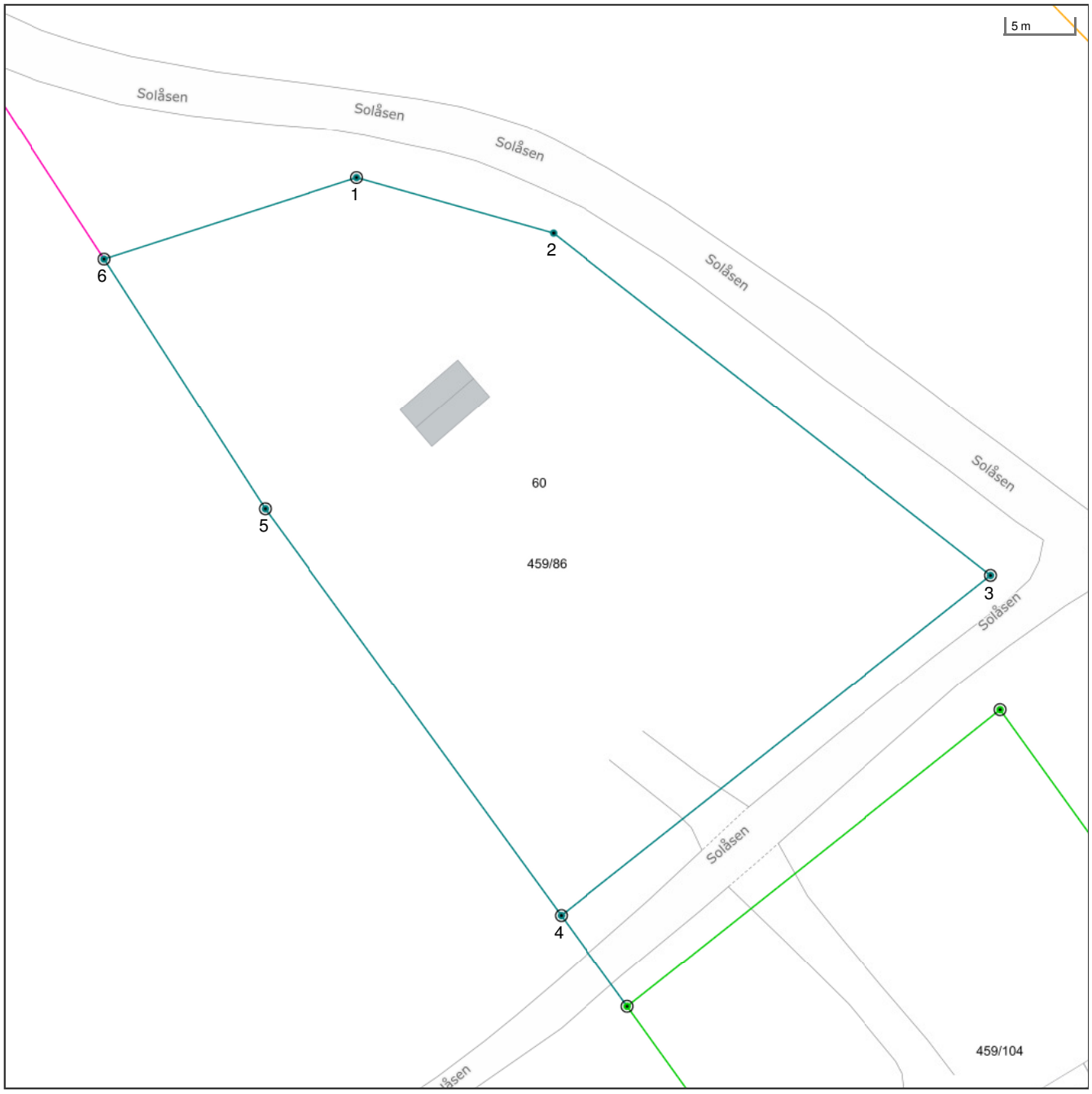
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

Eiendomskart for eiendom 4205 - 459/86//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 703,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6432897,25	**Øst**	387908,83	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6432924,59	387895,85	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,38	
2	6432920,15	387910,09	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,92	
3	6432894,31	387941,25	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,48	
4	6432870,45	387909,26	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,91	
5	6432900,64	387888,48	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,65	
6	6432919,18	387877,24	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,68	

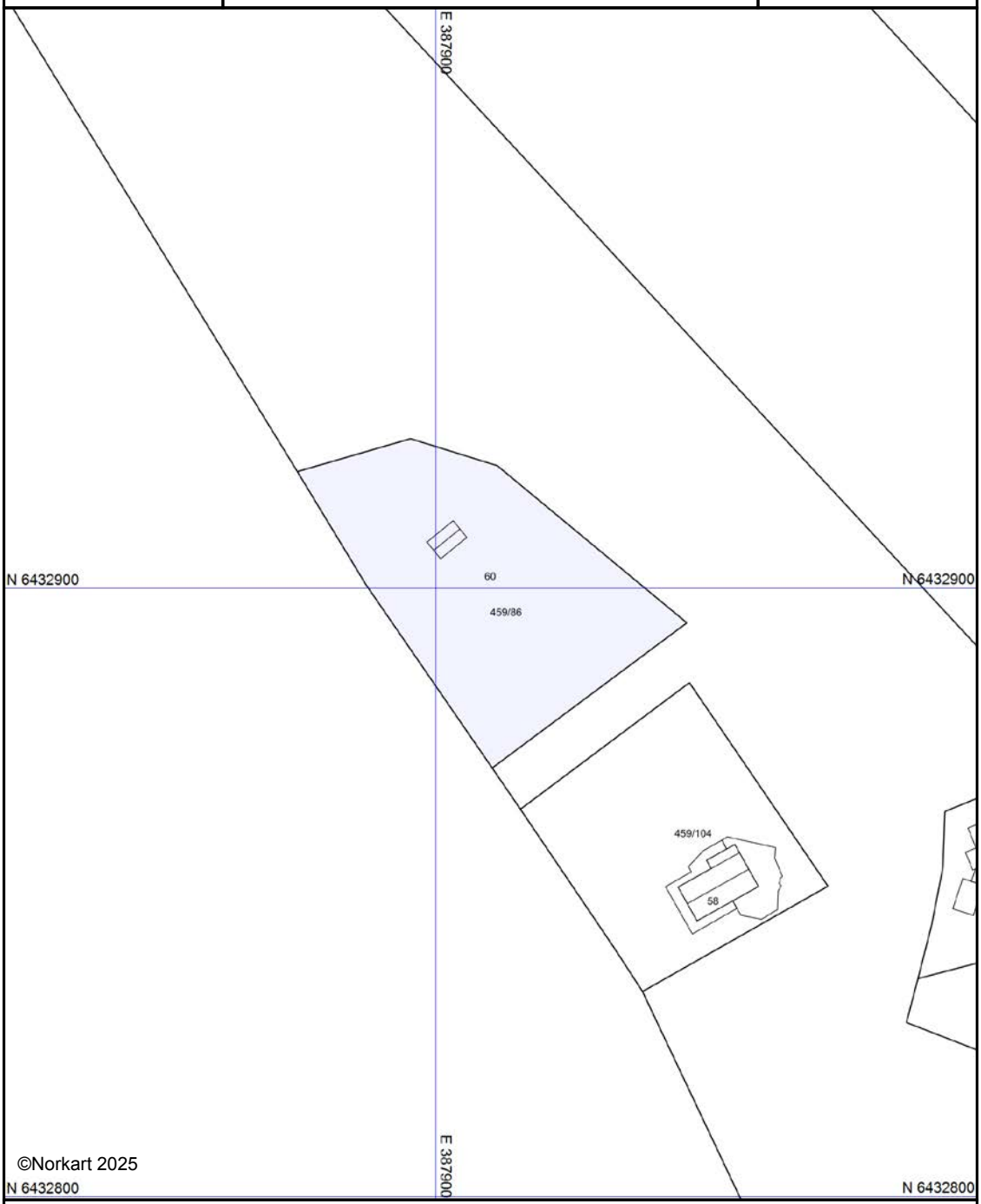
Lindesnes kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 459/86
Adresse: Solåsen 60
Utskriftsdato: 09.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Lindesnes kommune

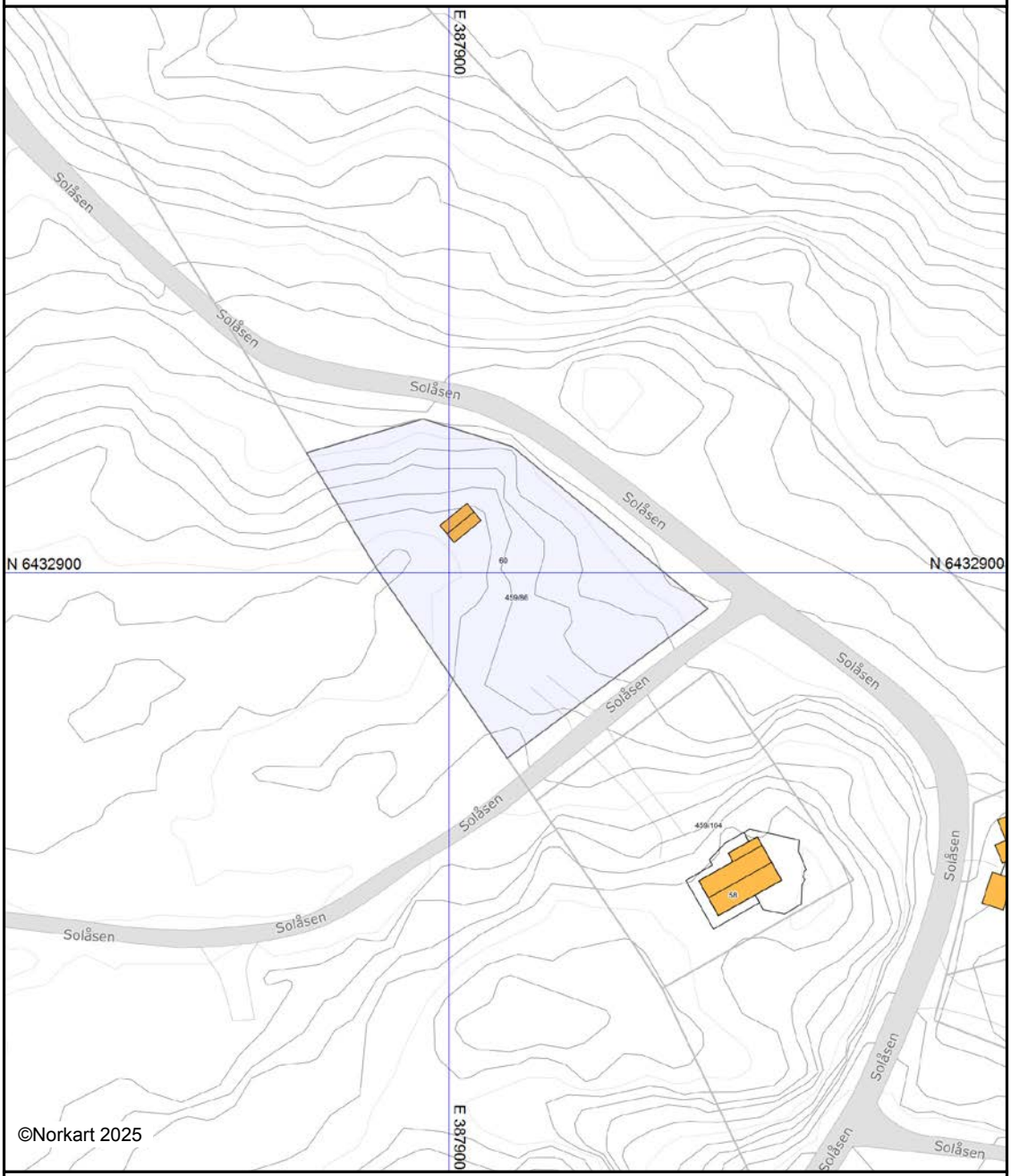
Ledningskart

Eiendom: 459/86
Adresse: Solåsen 60
Dato: 09.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

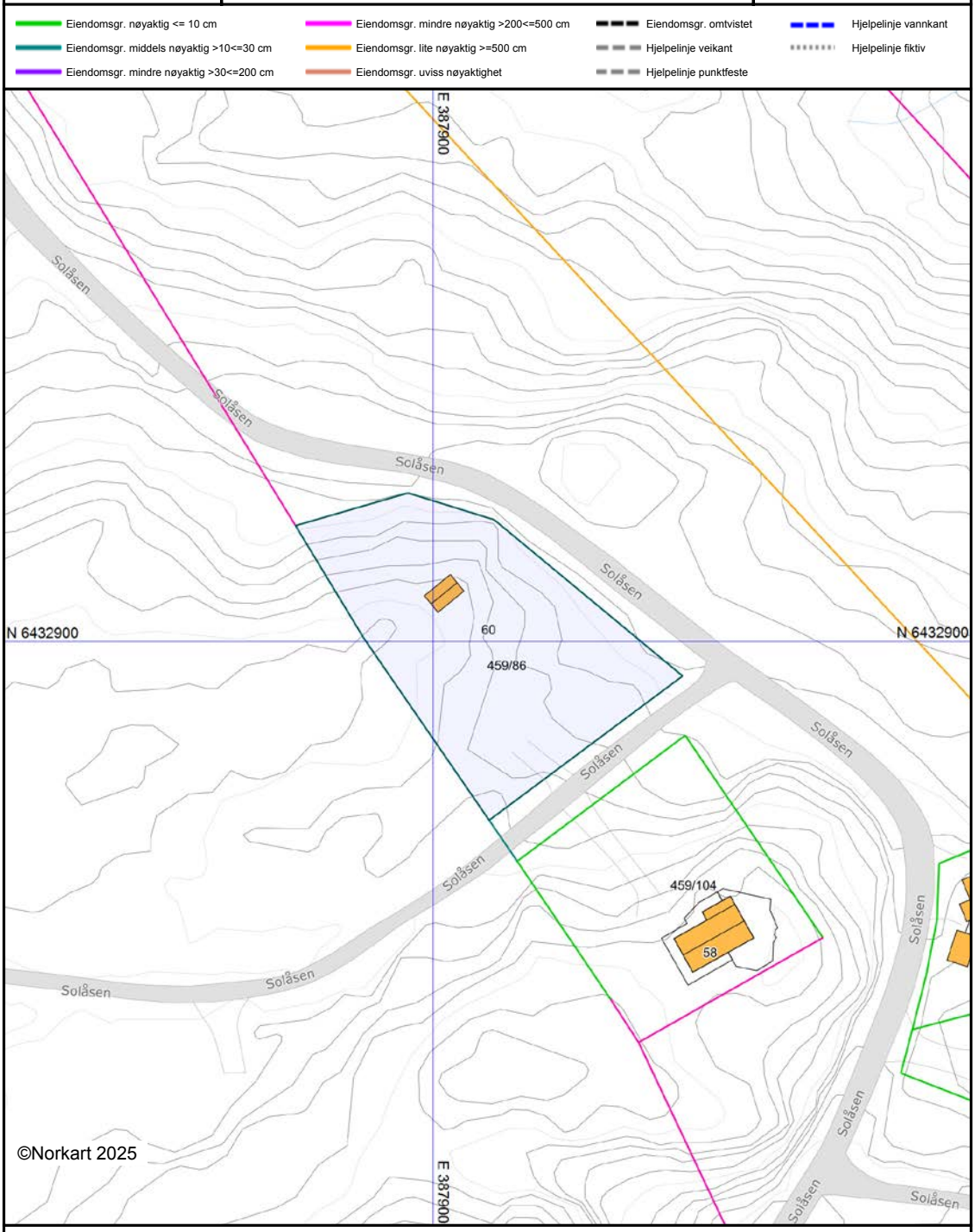
Lindesnes kommune

Grunnkart

Eiendom: 459/86
Adresse: Solåsen 60
Dato: 09.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

REGULERINGSBESTEMMELSER

HØYLAND HYTTEFELT

Del av Gnr.158 Bnr. 2,4 - 3,7- 60,61
Del av Gnr. 159 Bnr.1-2-3-4-5-6-7-10-12-58-72

Revidert 31.03.14
Datert 19.03.2009

1 GENERELT

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.
Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3 BYGGEOMRÅDER, PBL. §25.1 ledd nr.1
3.1 Områder for fritidsbebyggelse
3.2 Områder for båtlager/båtopplag

4 LANDBRUKSOMRÅDER, PBL. §25.1 ledd nr.2
Områder for jord- og skogbruk

5 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE PBL. §25.1 ledd nr.3
Kjørevei

6 SPESIALOMRÅDER PBL § 25.1 ledd nr.6
Friluftsområde land
Friluftsområde vassdrag
Tekniske anlegg
(Søppel container, avløpsrenseanlegg, drikkevannsbrønn, trafo)
Bevaringsområde
Frisiktsoner

7 FELLESOMRÅDER PBL § 25.1 ledd nr.7
Felles adkomstvei
Felles gangareal
Felles parkeringsplass
Lek areal

2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER :

2.1
Følgende hovedeiendommer må vedlikeholde den tidligere etablerte hovedadkomstveien, fra Rv.460 og fram til vegkryss ved 22J, i anleggs perioden slik at den til en hver tid er fremkommelig med vanlig person bil:
Gnr.159 Bnr.1,2,3,4,5,6,7,12,58 og 72
Gnr.158 Bnr.3,7,60 og 61

2.2
Det skal etableres nummererte stier som vist på planen. Stiene skal naturtilpasses og oppgruses i ca. en meters bredde. Det vil ikke bli gitt byggetillatelse til nye tomter/hytter angitt i listen nedenfor før tilhørende sti/stier er etablert.
Dette gjelder følgende hoved eiendommer og hyttetomter i forhold til nummerte stier:

Sti 1.1:	Gnr.159 Bnr.7	samt 30A, 35A - 38A
Sti 1.2:	Gnr.159 Bnr.5	samt 3B - 6B, 15B - 18B
Sti 1.3:	Gnr.159 Bnr.6	samt 20D - 35D, 41D - 50D
Sti 2.1:	Gnr.159 Bnr.7	samt 31A - 38A
og	Gnr.159 Bnr.5	samt 8B, 12B, 15B - 18B
Sti 2.2:	Gnr.159 Bnr.6	samt 7D - 35D, 41D - 50D
Sti 2.3:	Gnr.159 Bnr.3	samt 14J - 44J
Sti 3:	Gnr.159 Bnr.3	samt 14J - 44J
Sti 4:	Gnr.159 Bnr.3	samt 14J - 44J
Sti 5:	Gnr.159 Bnr.3	samt 14J - 44J
Sti 6:	Gnr.159 Bnr.4	samt 5K - 8K, 10K, 14K, 15K
Sti 7.1:	Gnr.159 Bnr.6	samt 50D - 63D
Sti 7.2:	Gnr.159 Bnr.6	samt 20D - 35D, 41D - 50D
Sti 7.3:	Gnr.159 Bnr.3	samt 14J - 44J
Sti 8:	Gnr.158 Bnr.3,7	samt 9N - 25N
Sti 9:	Gnr.159 Bnr.5	samt 3B - 18B

2.3
Det skal etableres utsiktspunkt som vist på planen med benk og sikringsgjerde (om nødvendig). Det vil ikke bli gitt byggetillatelse til nye tomter/hytter angitt i listen nedenfor før tilhørende utsiktspunkt er etablert.
Dette gjelder følgende hoved eiendommer og hyttetomter i forhold til nummerte utsiktspunkt:
Utsiktspkt 1: Gnr.159 Bnr.4 samt 5K – 8K,10K, 14K, 15K
Utsiktspkt.2: Gnr.158 Bnr.3,7samt 9N - 25N

2.4
Det skal etableres nummererte lekeplasser som vist på planen. Det vil ikke bli gitt byggetillatelse til nye tomter/hytter angitt i listen nedenfor før tilhørende lekeplass er etablert.
Dette gjelder følgende hoved eiendommer og hyttetomter i forhold til nummerte lekeplasser:

Lekeplass 1:	Gnr.159 Bnr.7	samt 31A - 38A
	Gnr.159 Bnr.72	samt 7C - 10C
Lekeplass 2:	Gnr.159 Bnr.5	samt 8B, 12B, 15B - 18B
Lekeplass 3:	Gnr.159 Bnr.58	samt 9E, 10E, 12E, 13E, 15E - 18E
Lekeplass 4:	Gnr.159 Bnr.6	samt 7D – 19D
Lekeplass 5:	Gnr.159 Bnr.3	samt 14J – 44J

Lekeplass 6:	Gnr.159 Bnr.6 samt 20D - 35D, 41D - 50D
Lekeplass 7:	Gnr.159 Bnr.2 samt 9G - 29G
Lekeplass 8:	Gnr.159 Bnr.6 samt 51D - 63D
Lekeplass 9:	Gnr.158 Bnr.3,7 samt 9N - 25N

2.5
Gnr.159 Bnr.5 skal sikre bevaringsområdet BO1 før opparbeidelse av tilgrensende tomter og vei. Nødvendige tiltak avklares i samråd med Lindesnes Kommune.

2.6
Søndre avkjørsel må utbedres og minimum utformes for typekjøretøy LL før noen nye enheter i planområdet gies byggetillatelse.

3 BYGGEOMRÅDER
3.1 Områder for fritidsbebyggelse

- Innenfor områdene avsatt til fritidsbebyggelse kan det oppføres en hytteenhet på hver tomt.

- Tillatt bruksareal (BRA) på hver tomt settes til 120 m2.
  Alle bygg på eiendommen er da medregnet. I tillegg kan det opparbeides parkering på 25 m2.

- I tillegg til hovedhytta kan det på hver tomt bygges en frittliggende bod med maks grunnflate på 15 m2 og maks mønehøyde på 3.5 m.

- Terrasser medregnes ikke i BRA.

- Mønehøyden for hyttene skal ikke overstige 6.0 meter.
  Mønehøyden måles fra gjennomsnittlig terreng.

- Mønehøyden for hytter skal ikke overstige 5.0 meter for følgende tomter:
  25D, 51D, 52D, 53D, 54D 19G, 20G, 21G, 22G
  36J, 37J, 38J 10K

- Gesimshøyden for hyttene skal ikke overstige 4.0 meter.
  Gesimshøyden måles fra gjenomsnittlig terreng.

- Hyttene skal ha mørke-/ naturtilpassede farger.
  Det må benyttes ikke reflekterende materialer både til kledningen og taktekkingen.

- Hyttene skal plasseres på sammenhengende grunnmur/såle eller pilarer. Maksimal grunnmurshøyde / pilarhøyde må ikke overstige 1 m for hytta – 1 m for terrassen.

- Samlet areal for terrasse og annet utendørs anlegg (eksempelvis svømmebasseng)

skal ikke overstige 50 m2 og den skal være forbundet med hytta.

- Samtlige hytter skal plasseres slik at de faller naturlig inn i terrenget og i forhold til hverandre. Eksisterende vegetasjon og terreng skal i størst mulig grad bevares.

- De regulerte hyttetomtene skal ha minst 2 parkeringsplasser.

- Det er ikke tillatt med sprengning, fylling eller graving på tomten før det er gitt byggetillatelse for hytten. Byggetillatelse skal også omfatte utforming av tomt.

- Hvis hytten får innlagt vann, skal avløp knyttes til felles renseanlegg. Dette kan enten gjøres mot eksisterende renseanlegg i nedre/søndre del eller mot renseanlegg i øvre del.

3.2 Område for båtlager/båtopplag

- Det tillates oppført båtlager med maks. grunnflate 400 m2.
Maks mønehøyde er 7 meter målt fra gjennomsnittlig terreng.

- Båtlager og båtopplag kan benyttes av de som har eiendom innenfor reguleringsplanen.

4 LANDBRUKSOMRÅDER

Områder for jord- og skogbruk

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

5 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

Kjørevei

- Område for offentlig kjørevei, del av eksisterende Rv-460.

6 SPESIALOMRÅDER

Friluftsområde land

- Det er ikke tillatt å drive virksomhet, herunder landbruksvirksomhet, som etter kommunens skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde. Etablering av drikkevannsbrønn og trafo samt fremføring av kabler og ledningsanlegg tillates.

Friluftsområde vassdrag

- Det er ikke tillatt å drive virksomhet, som etter kommunens skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

Teknisk anlegg

- Arealene kan benyttes til etablering av tekniske anlegg – herunder søppel container, avløpsrenseanlegg, trafo, etc.

Bevaringsområde

- Fornminner innen reguleringsplanen er fredet, iflg. Lov om kulturminner av 9. juni 1978, paragrafene 4 og 6.
- Det er ikke tillatt å fjerne steiner, grave eller på annen måte endre kulturmiljøet. Alle tiltak i bevaringsområdet må på forhånd avklares med Fylkeskonservator.

Frisiktsone

Frisiktsoner skal ikke ha sikthindrende vegetasjon eller andre sikthindringer, som er høyere enn 0,5 m i forhold til tilstøtende vegbane.

7 FELLESOMRÅDER

Felles adkomstvei

- Felles adkomstvei til de regulerte hyttetomtene skal anlegges som vist på planen, og benyttes av de regulerte tomter / eiendommer som naturlig sokner til.

Felles gangvei

- Innenfor området skal det anlegges gangvei til lek-/badeområde.

Felles parkeringsplass

- Felles parkeringsplass kan opparbeides og kan benyttes av de regulerte hyttene som er vist på planen samt Gnr.158 Bnr. 2,4 - 3,7-60,61 Gnr. 159 Bnr.1- 2 - 3 - 4 - 5 -6-7-10-12-58-72.

Lek areal

- Arealene skal tilrettelegges for lek og felles opphold.

FELLESBESTEMMELSER

- I planen er det lagt inn en randsone med friluftsområde med formål å være en buffer til området rundt.

- Det tillates ikke oppført gjerder mellom de enkelte hytter eller ut mot

fellesareal. Unntatt er nødvendig sikringsgjerde.

- Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsforskriftene etter dispensasjonssøknad.

- Ved siden av reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i plan og bygningsloven.

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

LINDESNES KOMMUNE

Reguleringsplan: **Høyland hyttefelt**

I medhold av plan og bygningslovens § 27-2, nr 1 har Lindesnes kommunestyre i møte 19.03.2009, sak KS 11/09, vedtatt disse bestemmelser med tilhørende plankart.

Planbestemmelsene er revidert ved mindre endring den 22.10.2013, sak 301/13.

Vigeland, 26.08.14

ordfører

LINDESNES ORDFØREREN

LINDESNES KOMMUNE

KOMMMUNEPLANENS AREALDEL 2023-2035

Planbestemmelser

Vedtatt av kommunestyret 7. september 2023



Innhold

Versjonslogg 2

Bestemmelser KAPITTEL 1: RETTSVIRKNING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL 3
1.1: Forholdet til eldre kommunedelplaner, regulerings- og bebyggelsesplaner (pbl. § 1-5) 3
2.1: Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1) 3
2.2: Unntak fra plankravet 3
2.3: Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplanene (pbl. §11-9 nr. 8) 4
2.4: Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9 nr. 4) 5
2.5: Funksjonskrav og utbyggingsvolum (pbl. § 11-9 nr. 5) 6
2.6: Barn og unges interesser (pbl Hjemmel § 1-1 og § 11-9 nr. 5.) 7
2.7: Uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6) 7
2.8: Fasader, skilt og reklame (pbl. 11-9 nr. 5) 7
2.9: Parkering (pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 28-7) 8
2.10: Miljøkvaliteter (pbl. § 11-9 nr. 6) 10
KAPITTEL 3: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (pbl. § 11-10) 10
3.1: Bebyggelse og anlegg 10
3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 12
3.3 Friområde 12
3.4: Landbruks- natur- og friluftsformål (LNF) (pbl. § 11-11 nr. 1 og 2) 12
3.5: Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§ 11-11 nr. 3) 15
KAPITTEL 4: BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (pbl. § 11-8) 16
4.1: Drikkevannsforsyning (H110) (pbl. § 11-8, bokstav a, jf. § 1.6) 16
4.2: Fareområde brann- og eksplosjonsfare (H350) (pbl. § 11-8, bokstav a, jf. § 1.6) 16
4.3 Fare-/støysone skytebaner (pbl. § 11-8 a) 17
4.4 Faresone høyspentledninger (pbl. § 11-8 a) 17
4.5 Faresone flom 17
4.6 Faresone skred 17
4.7 Båndlagte områder naturvern (pbl. § 11-8 d) (H720) 17
4.8 Båndlagte områder (H740) 17
4.9 Freda kulturminner og –miljøer 17
4.10: Detaljeringssone (H910) (pbl. § 11-8 nr. f) 17
KAPITTEL 5: RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER (pbl. § 11-8) 17
5.1 Landbruk (Hensynssone H510, pbl. § 11-8 c) 18
5.2 Friluftsliv (Hensynssone 530, pbl. § 11-8 c) 18
5.3 Landskap (Hensynssone H550, pbl. § 11-8 c) 18
5.4 Naturmiljø (Hensynssone 560, pbl. § 11-8 c) 18
5.5 Kulturmiljø (Hensynssone H570, pbl. § 11-8 c) 18
5.6 Detaljeringssone (Hensynssone H910, pbl. § 11-8 f) 19
5.7 Hensynssone (Båndlegging for regulering etter plan og bygningsloven H710) 19

Versjonslogg

Dato	Versjon	Oprettet
28. februar 2023	0.1 Administrativ versjon	Kjersti Skiple Verdal
3. mars 2023	0.2 Arbeidsversjon til ad-hoc utvalg	Kjersti Skiple Verdal / Joakim Damkås
15. mars 2023	0.3 Administrativ versjon	Kjersti Skiple Verdal / Joakim Damkås
17. mars 2023	0.4 Høringsutkast til UPS vurdering	Kjersti Skiple Verdal
30. mars 2023	0.9 Høringsutkast til utsendelse	Joakim Damkås
26. mai 2023	1.0 Utkast til sluttbehandling	Kjersti Skiple Verdal og Joakim Damkås
23. august 2023	2.0 Forslag til vedtak i kommunestyret	Kjersti Skiple Verdal og Joakim Damkås
19. September 2023	3.0 Endelig versjon til kunngjøring	Joakim Damkås

Bestemmelser

KAPITTEL 1: RETTSVIRKNING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel fremgår av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-6.

1.1: Forholdet til eldre kommunedelplaner, regulerings- og bebyggelsesplaner (pbl. § 1-5)
Vedtatte kommunedelplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner skal fortsatt gjelde. Kommuneplan gjelder foran kommunedelplan og reguleringsplan for område N8 Livold.

Der ikke annet er nevnt i plan gjelder pkt 3.1, kommunens utomhusnormal og vegnormal, overvannsveileder, 2.8 - skiltbestemmelser og 2.9 -parkeringsbestemmelser.

2.1: Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

a) Krav til områdeplan
Før tiltak etter pbl.§ 20-1 kan iverksettes i delområdene B1, B3, B5, B21, B22, H29, N2 og N4, skal det utarbeides områderegulering.

b) Krav til detaljregulering
Før tiltak etter pbl. § 20-1 kan iverksettes i alle byggeområder skal det utarbeides detaljregulering.

2.2: Unntak fra plankravet

I disse områdene utløses ikke plankravet forutsatt at:

- tiltak er iht. bestemmelsene i pkt 3.1
- Reell fare er utredet og avklart i samsvar med KDDs rundskriv H-5/2018. Utredningsplikt gjelder ikke for tiltak i sikkerhetsklasse S1 og F1.

Boligbebyggelse – nåværende
Unntaket gjelder alle eksisterende boligområder, utenom tiltak som vil bli i strid med hensynssone bevaring/kulturmiljø.
Plankrav gjelder likevel alle nye boenheter, med unntak av sekundærleiligheter inntil 60 m2.
Plankrav gjelder ikke riving og gjenoppføring av eksisterende bygninger og/eller nye bygg/enheter på eksisterende fradelte tomter, forutsatt rammen i pkt 3.1 a følges.

Næringsbebyggelse – nåværende
Plankravet gjelder ikke i små eksisterende næringsområder, områdene N12-N16 og N18, forutsatt pkt 3.1. c) følges.

Fritidsbebyggelse – nåværende

Unntaket gjelder alle eksisterende H-områder.
Plankrav gjelder likevel alle nye boenheter og tiltak i strid med pkt 3.1 b.
Plankrav gjelder ikke riving og gjenoppføring av eksisterende bygninger og/eller nye bygg/enheter på eksisterende fradelte tomter, forutsatt rammen i pkt 3.1 b følges.

Alle andre eksisterende byggeområder
Unntaket gjelder alle områder forutsatt tiltak er iht føringene i pkt 3.1.

Spesielt for verneverdig bygningsmiljø:

For å bevare bygningsmiljøet i V1-V4, det eldre bygningsmiljøet i Snik (B23), Osestadstrand (B33), Buhølen (del av B37), samt områder med hensynssone bevaring, mot forfall, kan det tillates endret bruk av uthus/driftsbygninger, forutsatt at bygningens fasade ikke endrer karakter. Slike bygninger skal ikke fradeles fra hovedbruket, og tillates kun brukt som tillegg til eksisterende bolig/fritidsbolig og ikke som selvstendig enhet.
Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger skal man se til at bygningens karakter mht. former, målestokk, materialer, detaljer o.l. blir opprettholdt eller tilbakeført på dokumentert grunnlag. Landskapsinngrep må avklares med kulturminnevernmyndighet. Veileder for bevaringsområder må følges. Alle søknadspliktige tiltak skal oversendes kulturminnevernmyndighet.

2.3: Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplanene (pbl. §11-9 nr. 8)
Det skal utarbeides en helhetlig analyse av boligtilbudet i området. Analysen skal gi grunnlag for valg av boligtyper, boligstørrelser og boformer.

- For B21 og B22 Åvik: Det utarbeides en landskapsanalyse for byggeområdene, som grunnlag for kommende reguleringsplaner.
- For B27 Homme: Ved regulering skal det tas hensyn til byggegrensen mot elva, naturreservatet, flomfaren og landbruksinteresser.
- For B28 Kragstadmoen: Risikoen for flom og nødvendige tiltak for å forebygge dette vurderes i reguleringsplan.
- For B32 Tredalslia: Videre arbeid med regulering må vurdere faren for snøskred, steinsprang, jord- og flomskred. Det må tas hensyn til Eventyrskogen naturreservat, og sikres adkomst til dette området .
- For H36: Svennevikheia/Storheia: Dagens turstier skal ivaretas og deler av området tilrettelegges for friluftsformål. Hyttene skal ikke ligge for nær bebyggelsen i Åvik. Det må tas hensyn til den registrerte edellauvskogen og utarbeides en landskapsanalyse for området.
- For N9 Udland: I reguleringsarbeidet må det tas hensyn til jordvern, kulturlandskap og adkomst til turområder. Nytt næringsområde skal primært brukes til håndverk- og produksjonsrettet virksomhet, inkludert lager.
- B3 Vik-Støa: Langs elva innarbeides et friområde med bredde minst 50 meter og felles båtplasser.
- B4 Hålandsbakken: Dyrka mark med vernesone, og eventuelle fornminner, må ivaretas i reguleringsplanen. Det må legges stor vekt på utforming og terrengtilpasning for at bygningene ikke skal bli dominerende i landskapet, og bebyggelsen må holdes borte fra det høyeste partiet.
- B11 Nedre Hålandsheia: Atkomst til Hålandsheia må ikke hindres.
- B13 Eskeland: Dyrka mark og rødlisteart (rødhalslavspinner) må ivaretas i reguleringsplan.
- B14 Omland: Rasfare må vurderes. Stiforbindelse mot Tofte må ivaretas. Dyrka mark må ivaretas i reguleringsplan.

- B16 Rosnes: Ved valg av hustype og detaljplassering skal det legges vekt på at huset ikke blir for høyt.
- V1 Hille: Reguleringsplanen må ivareta de kulturhistoriske interessene, allmennhetens friluftsliv, hensyn til dyrket mark og kulturlandskap, samt mulig rasfare.
- N2 Tvorheia/ Mandalskrysset: Området avsettes til kryssområde der det kan innpasses kollektivknutepunkt, rasteplass, bensinstasjon og næringsvirksomhet. Det tillates ikke forretninger, kontor og tjenesteyting. Kommunen er likevel positive til at bilbutikkene i Mandal etableres i N2. I reguleringsplanen må det vurderes om noen av jordbruksarealene kan bevares og om det er naturverdier som må ivaretas. Faren for snøskred i et mindre område må også vurderes. Rekkefølgekrav om gang- og sykkelvei. I reguleringsplan må støyforhold vurderes og det bør avsettes buffersoner mot eksisterende bebyggelse.
- OT1 Mandal vannverk: Ved regulering må det tas hensyn til sti gjennom området.
- H18 Skjæråsen, Eigebrekk: Kartet viser en sti gjennom eiendommen, denne må vurderes i reguleringsplanen.
- H23 Hårsøy: Båtplass, badeplass etc. innarbeides i reguleringsplanen. Inngrep i kystlynghei begrenses.
- H26 Glubetjønnveien, Harkmark: Nye bygg skal ikke plasseres mindre enn 30 meter fra dyrka mark.
- H27 Dostadbakken: Nye bygg skal ikke plasseres mindre enn 30 meter fra dyrka mark.
- H28 Kåløy: Hyttene skal gis en skjermet plassering. Atkomst og bryggeanlegg må vises i reguleringsplanen.
- For H29 Skogmannsheia: hovedvei for fritidsbebyggelsen som forbinder området ved Eigebrekk med området ved Jensebukta - Småbakkan. Krav om områderegulering for hele området under ett. Reguleringsplanen må ivareta hensyn til biologisk mangfold, myrer, fornminner og turstier. Lillestemmen skal skjermes mot utbygging. Fjernvirkning av utbyggingen og aktsomhetsområder for snøskred ivaretas i reguleringsplan. Mulighet for kyststi vurderes.
- H30 Holmeåsen vest/Sandviksheia: Behovet for å beholde regulert friområde må vurderes i reguleringsplan. Det må innreguleres vei gjennom området.
- For H31 Ny Landesund skal reguleringsplanen også omfatte atkomst, parkeringsareal og vei/sti til turområdet. Eventuelle konsekvenser for biologisk mangfold av å åpne kanalen må utredes i forbindelse med reguleringsplan. Sikringstiltak for å redusere risiko for steinsprang må vurderes i reguleringen. Ved reguleringen må det tas hensyn til kulturminne-, naturvern- og friluftsinteresser. Fjernvirkning av terrenginngrepene må utredes.
- SB2 Jensebukta Skogsøy: Det må påses at småbåtleden mellom båthavna og Skogsøy/ Buøy blir tilstrekkelig bred. Mulighet for kyststi vurderes i evt. reguleringsplan.
- SB6 Høllebukta: Reguleres til småbåthavn med flytebrygger og nødvendig infrastruktur på land. Private båthus/naust tillates ikke.

2.4: Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9 nr. 4)

a) Krav om mobilitetsplan for nyetableringer med mer enn 50 ansatte eller over 3000 m2 BRA.
b) Minimum 60 % av alle boenheter i nye reguleringsplaner skal tilfredsstille kravene til livsløpsstandard i TEK17.
c) Før utbygging kan skje for formål boligbebyggelse, skal tekniske anlegg og viktige samfunnstjenester som energiforsyning, avløp, veinett, herunder også anlegg for gående, syklende og kollektivtransportanlegg, skoletilbud, barnehager mv. være sikret gjennom plan for gjennomføring, før det kan gis byggetillatelse.

d) Dersom et bebygd område ikke har arealer til lek og rekreasjon i tråd med kommunens utomhusnormal, skal dette innfris før det gis tillatelse til etablering av nye boenheter.
e) Før det gis tillatelse til tiltak nevnt i Plan- og bygningsloven § 20-1, må det ved skriftlig avtale mellom berørte parter, eller ved jordskifte i henhold til § 12-7 nr. 13 i pbl og § 3.30 i jordskifteloven, ha kommet i stand en ordning om fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak innenfor delområdene.
f) Før det tillates deling av eiendom, eller bygging av fritidsbolig på øyer, skal det foreligge en avtale som sikrer 1 båtplass og biloppstillingsplasser i tråd med pkt. 2.9 i nærområdet på fastlandet.
g) N9 Udland tillates ikke utbygd før eventuelt kryss fra planlagt E39 til Udland er ferdig bygd.
h) For H36: Svennevikheia/Storheia: Gang/sykkelvei/ fortau fra dagens avkjørsel til Lussevika og opp til opparbeidet fortau i Svennevikbakken, må være ferdig før ytterligere utbygging kan skje.
i) Før utbygging av boligområdene B20 Svennevik/Lille Opshus, B23 Snik, B26 Voiland, B34 Sølvberget-Giskedalskilen, B35 Vallemoen og B38 Lekstiåsen, skal disse være tilknyttet eksisterende gang-/sykkelveinett.
j) Før B5 Måkeheia kan bygges ut skal gang- og sykkelvei fra byen og fram til avkjørsel fra fylkesveien til boligfeltet være ferdigstilt.
k) Før B13 Eskeland og B14 Omland bygges ut skal gang og sykkelvei fra byen og fram til avkjørsel fra fylkesveien til boligfeltet være ferdigstilt.
l) Før H29 Skogmannsheia kan bygges ut skal badeplass/friområde i Sandvika være ferdigstilt som offentlig badeplass/friområde.
m) Før N2 Tvorheia kan bygges ut skal gang- og sykkelvei fra Ime være ferdigstilt.

2.5: Funksjonskrav og utbyggingsvolum (pbl. § 11-9 nr. 5)
Dette er fellesbestemmelser for samtlige områder.

a) Universell utforming og tilgjengelighet.
   Prinsippene om universell utforming og tilgjengelighet skal ligge til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling
b) For større leilighetsbygg må det tilrettelegges for felles innendørs allrom.
c) Byggehøyde over havet
d) Retningslinjene fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) skal følges.
e) Byggegrense langs vei
   Der hvor ikke annet fremkommer skal byggegrenser langs kommunal vei være i henhold til kommunens vegnormal.
f) Byggegrense til dyrket mark
   Med mindre annet er angitt i reguleringsplan, kan bolig-, fritidsbebyggelse eller andre bygg for varig opphold primært ikke oppføres nærmere dyrket mark enn 30 meter. Det kan åpnes opp for bygging nærmere etter en konkret vurdering av kommunens landbruksmyndighet.
g) Byggegrense til høyspent.
   For nye bygninger må det sikres at de etableres med avstand til kraftledninger slik at en overholder krav etter regelverk under El-tilsynsloven forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.
h) Kvikkleire
   For alle planer og tiltak under marin grense skal fare for områdeskred vurderes iht krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVE's veileder 1/2019.

2.6: Barn og unges interesser (pbl Hjemmel § 1-1 og § 11-9 nr. 5.)
Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen skal legges til grunn for all planlegging og behandling av søknader om tiltak. Det skal sikres oppvekstmiljø der fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter samsvarer med tilgjengelig kunnskap om barn og unges behov. Det skal tas spesielt hensyn til trafikksikre snarveger, gang- og sykkelforbindelser og gode og varierte aktivitetsområder. Det er en forutsetning for eventuell omdisponering av arealer som er viktige for barns lek, at det samtidig sikres erstatningsarealer i samsvar med de rikspolitiske retningslinjene for barn og unges interesser i planleggingen.

2.7: Uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)
Det vises her til kommunens utomhusnormal.

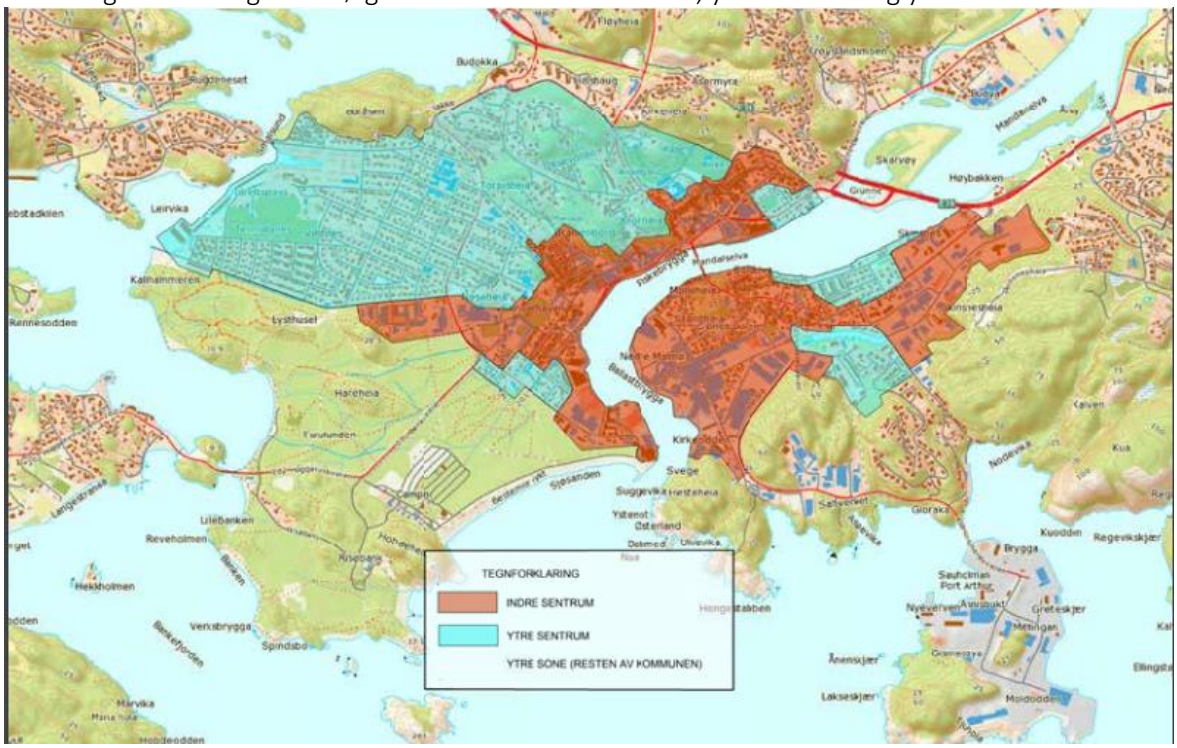
2.8: Fasader, skilt og reklame (pbl. 11-9 nr. 5)
a) Alle skilt i bevaringsområdene må fremlegges kommunen for vurdering iht bokstav f).
b) Større skilt, reklameinnretninger, bannere og liknende kan ikke settes opp uten at kommunen har gitt tillatelse, jfr SAK10. Tillatelse kan bare gis inntil videre eller for et begrenset tidsrom.
c) Kommunen kan selv utarbeide eller kreve utarbeidet en samlet skiltplan for et avgrenset område under ett.
d) I åpent naturlandskap, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres reklameskilt.
e) Skilt, bortsett fra offentlig vegskilt, og reklame eller annen reklameinnretning tillates ikke oppsatt innenfor byggegrense mot vei, eller i områder som i henhold til kommuneplanen er regulert til landbruks-, natur- og friluftsområder.
f) I områder med antikvariske interesser eller som er regulert til «spesialområde – bevaring», eller som hensynssone «bevaring», gjelder følgende bestemmelser:
    - Det tillates ikke selvlysende skilt.
    - Skilt skal harmonere med fasaden på bygningen.
    - Fasadeskilt skal primært plasseres på forretningsfasaden nær dør eller vinduer til angjeldende virksomhet.
    - Belysning av fasader og skilt er ikke tillatt.
    - Enkel punktbelysning av virksomhetsskilt er tillatt.
    - Det tillates lysende virksomhetsskilt på fasader direkte tilknyttet Bryggegata.
g) I sentrale byområder tillates ikke frittstående reklameinnretninger.
h) I rene boligområder må det ikke føres opp reklameinnretninger. Mindre reklameskilt på forretninger, kiosker o.l. kan føres opp i den grad dette ikke sjenerer boligene/naboene.
i) Lysreklame tillates kun i områder som er regulert til forretning/næring, og ligger utenfor områder med antikvarisk verdi som nevnt i punkt e).
j) Formingskriterier:
    - Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til bakgrunn og omgivelser. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret.
    - Skilt og reklameinnretninger o.l. skal ikke være til hinder for ferdsel eller til fare for omgivelsene på annen måte.
    - Skilt må ikke plasseres på møne, takflater, takutstikk eller gesims.
    - Gesimser utformet som lysende kasser tillates ikke.
    - For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett uthengsskilt og ett veggskilt mot hver gatefasade.

- Det må ikke oppføres skilt/ reklameinnretninger som etter kommunens vurdering virker unødig dominerende.

k) Disse bestemmelsene gjelder også når skilt/ reklame monteres på glassflater/vindu.
l) Oppsetting av produkt-/fremmedreklame er normalt ikke tillatt, men kommunen kan tillate oppsetting av produkt-/ fremmedreklame dersom den er en del av egenreklamen og ikke er dominerende i forhold til egenreklamen.

2.9: Parkering (pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 28-7)

Parkeringskrav er angitt for følgende soner: indre sentrum, ytre sentrum og ytre sone. Se kart.



a) I indre sentrum skal nye parkeringsplasser etableres i større fellesanlegg, fortrinnsvis i fjellanlegg eller under bakken.
b) Parkeringsplasser skal i utgangspunktet opparbeides på egen grunn, eller gjennom tinglyst avtale på areal i nærmiljøet. Dette arealet skal maksimalt befinne seg 300 meter fra den boenheten, eller maksimalt 300 meter fra det næringsarealet som utløser parkeringskravet. Formell avkjørselstillatelse til parkeringsområdet er et krav. Avstand mellom parkeringsplass på tinglyst areal i nærmiljøet og den boenheten eller det næringsarealet som utløser kravet, skal måles i gangavstand langs offentlig vei til innkjørsel til parkeringsarealet.
c) Krav til parkeringsplasser iht. tabell:
   - I felles parkeringsanlegg skal minst 40 % være plasser med løsning for standard lading av elbil. Disse plassene skal være tilgjengelige for alle brukere av anlegget.
   - Det skal også være trygge, funksjonelle og attraktive sykkelparkeringsplasser.
   - For andre typer bygg og arealbruk/ anlegg enn opplistet i tabell, for eksempel barnehage, institusjoner, hoteller, restauranter, gjelder samme krav som for kontor, industri og lager.
   - Avløpsvann fra parkeringsanlegg må knyttes til oljeutskiller.

Krav til parkeringsplasser			
BYGNINGSTYPE	INDRE SENTRUM	YTRE SENTRUM	YTRE SONE (resten av kommunen)
Boenheter < 30 m^2	0 (1)	0,5 (1)	0,5 (1)
Boenheter < 80 m^2	1 (2)	1,25 (1)	1,5 (1)
Boenheter > 80 m^2	1 (3)	1,5 (2)	2 (2)
Forretning	2 (2) pr. 100 m^2	2 (2) pr. 100 m^2	2 (2) pr. 100 m^2
Kontor/industri/lager	1 (2) pr. 100 m^2	1 (2) pr. 100 m^2	1 (2) pr. 100 m^2
Serviceanlegg/ferieleil.	1,5	1,5	1,5
Hytte/fritidsbolig	2	2	2
Idrettsanlegg	0,2 pr. tilskuerplass	0,2 pr. tilskuerplass	0,2 pr. tilskuerplass
Båtplasser			1/6 pr. båtplass*

** Unntak for dette kravet når båtplassene er knyttet til bakenforliggende boligeiendommer.*
Arealberegning baseres på bruksareal (bruksareal (BRA)) i Norsk Standard 3940. Tall i parentes gjelder for sykler.

d) For svært store og/eller komplekse saker må parkeringskravet vurderes konkret i plan-/ byggesaken. Blant annet bygg i kategorien skoler, idrettshaller, forsamlingshus, kollektivknutepunkt og lignende krever slik særskilt vurdering.
e) For næringsareal og publikumsbygg skal det være avsatt areal for scootere, mopeder, MC osv. Behov og areal vises i forbindelse med godkjenning av utomhusplan i byggesak.
f) Krav til universelt utformede parkeringsplasser For alle typer arealbruk gjelder følgende minimumskrav:
   - 0-5 parkeringsplasser: Ingen krav til universelt utformede plasser.
   - Mer enn 5 parkeringsplasser: 8 % av parkeringsplassene skal være universelt utformet, minimum 1 plass.
   - Størrelse på universelt utformet parkeringsplass skal være 4,8x6 meter.
g) Unntak fra pkt. c)
   Dersom det ikke er mulig å opparbeide parkeringsplasser for bil på egen grunn, eller gjennom tinglyst avtale på areal i nærmiljøet, kan det inngås skriftlig avtale med kommunen for å sikre det nødvendige antall plasser. For boliger og næringsbygg, som i avtale med kommunen får anledning til å benytte frikjøpsordning fra parkeringsbestemmelsene, kreves innbetaling av fastsatt frikjøpssum pr p-plass. Pris for kjøp av slik rettighet fastsettes av kommunen. Innbetalte midler på frikjøpsordningen settes på eget fond. Fondets oppsparte midler kan kun benyttes til etablering av nye p-plasser/p-anlegg i sentrum av Mandal.
h) I leilighetsbygg avsettes minst 1 m^2 pr. leilighet for ganghjelpemidler, barnevogner, sykkeltilhengere.
i) Dersom annet ikke er bestemt i reguleringsplaner er en parkeringsplass for bil lik 18 m2 for overflateparkering og 25 m2 i parkeringshus.
j) Det skal også utarbeides en standard for funksjonell, trygg og attraktiv parkering i kommunens sentrum, med særlig fokus på Mandal sentrum. Sykkelparkeringsplassene skal også være lokalisert slik at de korter ned tilgangen på fasilitetene i sentrum sammenliknet med bil.

2.10: Miljøkvaliteter (pbl. § 11-9 nr. 6)

a) Estetikk; Tilpasninger av fyllinger og skjæringer mot friluftsområde, lek, friområde.. skal skje innenfor arealformål bebyggelse og anlegg, grønnstruktur eller samferdselsanlegg. Unntak kan gjøres der terrengtilpasning kan inngå som del av tilretteleggingstiltak, og der tilpasningen er vist i godkjent illustrasjons-/utomhusplan.
b) Midlertidige og flyttbare konstruksjoner, herunder blant annet hyttebåter, campingvogner, bobiler eller transportable innretninger, tillates kun plassert der slik bruk er tillatt i kommuneplan, reguleringsplan eller direkte i medhold av Plan- og bygningsloven.
c) Bekker med årssikker vannføring skal ikke lukkes. Vegetasjonsbelte skal bevares langs bekker og større vassdrag.

KAPITTEL 3: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (pbl. § 11-10)

3.1: Bebyggelse og anlegg

a) Boligbebyggelse

For boligområder hvor det ikke er stilt krav om regulering (jfr pkt 2.2, 3.4b, 1.1 (gamle planer)) tillates en tomteutnyttelse på;
maksimalt 30 % bebygd areal (BYA) – utenfor sentrum
maksimalt 50 % (BYA) – i sentrumsnære områder.

Utnyttelsen måles ut fra et tomteareal på maksimalt 1 dekar.

Disse bestemmelsene gjelder også for boligbebyggelse innenfor H-områder.

I leilighetsbygg skal det være minst 15m^2 privat uteoppholdsareal per boenhet. Dette kan ikke ligge på felles grøntarealer. Uteoppholdsareal kan være på terrasse/balkong.
For småhusbebyggelse med leiligheter større enn 50 m^2 skal privat uteoppholdsareal per boenhet være minst 100 m^2. For mindre leiligheter er kravet 50 m^2. Uteoppholdsarealet skal være egnet til formålet og ha gunstig eksponering i forhold til sol, vind, støy etc.

I sentrumsnære byggeområder gjelder følgende bestemmelser for garasje/carport. Maksimalt bebygd areal (BYA)/ bruksareal (BRA) = 50 m2. Maksimal mønehøyde er 5 meter og maksimal gesimshøyde 3,5 meter. Mht plassering langs kommunal veg vises til kommunens vegnormal.

Nye boliger skal ikke plasseres slik at bebyggelsen gir skjemmende silhuettvirkning.

Lindesnes kommune kan kreve forkjøpsrett i 20 % av enhetene nye boligprosjekter, jfr. pbl § 17-3.
Dersom ikke annet fremgår i plan, forutsettes at alle tiltak utføres utenfor 100- metersbeltet langs sjø og 50 metersbeltet fra vassdrag. Se presisering mht dette i pkt 3.5

b) Fritidsbebyggelse

For hyttetomter hvor det ikke er stilt krav om regulering (jfr pkt 2.2, 3.4c, 1.1 (gamle planer)) tillates en tomteutnyttelse på;

Fra strandsonen og opp til ny/planlagt E39;

Det forutsettes at samlet bruksareal (BRA) skal ikke overstige 145 m^2 pr. tomt der 25 m2 skal være parkering i det fri.
Samlet bebygd areal (BYA) skal uansett ikke overstige 225 m2 pr tomt. Derav maks BYA 150 m2 til bygninger, 25 m2 parkering i det fri og resterende areal kan brukes til terrasse.

Nord for ny/planlagt E39;
Det forutsettes at samlet bruksareal (BRA) ikke overstige 175 m2 pr tomt, der 25 m2 skal være parkering i det fri.
Samlet bebygd areal (BYA) skal uansett ikke overstige 255 m2 pr tomt. Derav maks BYA 180 m2 til bygninger, 25 m2 parkering i det fri og resterende areal kan brukes til terrasse.

Disse bestemmelsene gjelder også for hyttebebyggelse innenfor B-områder.

I tillegg skal følgende vilkår skal være innfridd:

- Tiltaket skal ikke plasseres på topper eller på areal som gir skjemmende landskaps- og silhuettvirkning.
- Evt. anneks/bod skal ligge maksimalt 8 meter fra hovedhytte. I enkelte tilfeller kan det tillates lengre avstand, dersom bygget får en bedre plassering landskapsmessig.
- Maksimal størrelse på anneks er 30 m^2 BRA.
- Maksimal størrelse på boder er 15 m^2 BRA.
- Terrasse skal ikke overstige 50 m^2 og den skal være forbundet med hytte/ anneks/bod. Det tillates at deler av grøntareal rundt hytta opparbeides med plen/hage/utegulv. Det stilles krav om at maks avstand til nærmeste bygning (eller hytte?) på eiendommen skal være 8 meter. Dette må vises på utomhusplan/situasjonsplan.
- Høyde for fyllinger og skjæringer skal være maksimalt 1,5 meter.
- Maksimal mønehøyde ved saltak er 5 meter fra topp gulv, og maksimal gesimshøyde 3,5 meter fra topp gulv.
- Maksimal gesimshøyde for pulttak er 4,5 meter for øvre gesims, og 3,5 meter for nedre gesims, målt fra topp gulv.
- Maksimal gesimshøyde for flatt tak er 3,5 meter.
- Fundament/søyler skal ha minst mulig høyde. Maks høyde fastsettes til 1 meter.
- Hyttene skal males eller beises i en mørk farge/naturtilpasset farge. Taktekningen og samtlige bygningsdeler skal være mørke. Det er tillatt med solcelleanlegg på tak og vegger.
- Tiltak må ikke komme i konflikt med eksisterende stier som sikrer gjennomgangstrafikk eller atkomst til sjø.

Det forutsettes at alle tiltak utføres utenfor 100- metersbeltet langs sjø og 50 metersbeltet fra vassdrag, dersom ikke annet er avklart i plan. Se presisering mht dette i pkt 3.5

c) Næringsbebyggelse – nåværende
For næringsområder hvor det ikke er stilt krav om regulering (jfr pkt 2.2 og 1.1 (gamle planer)) tillates en tomteutnyttelse på;

- Utnyttelsen kan være inntil 60 % BYA

Det forutsettes at alle tiltak utføres utenfor 100- metersbeltet langs sjø og 50 metersbeltet fra vassdrag, dersom ikke annet er avklart i plan. Se presisering mht dette i pkt 3.5

d) Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg – nåværende
Innenfor områdene tillates etablering av kommunalteknisk virksomhet.

e) Offentlig/privat tjenesteyting -nåværende
Innenfor eksisterende områder tillates etablering av tiltak iht formål.

- Utnyttelsen kan være inntil 60 %

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

a) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – nåværende
Innenfor områdene tillates utplassert containere for hytterenovasjon.

b) Vann og avløp

- I områder for bebyggelse og anlegg skal kommunen kreve at anlegg for vann og avløp dimensjoneres for full standard i reguleringsplanen.
- Bygninger med behov for vannforsyning (drikke- og slokkevann) og avløpssystem, plikter å tilknyttes offentlig vann- og avløpssystem. Pbl. 5 §§ 27-1 og 27-2 gjøres gjeldende i sin helhet, også for fritidsbebyggelse, jfr pbl § 30-6. Anlegg skal dimensjoneres og bygges i henhold til kommunens gjeldende regelverk for slik tilknytning. I særlige tilfeller og forutsatt at det finnes alternative løsninger, kan kommunen gi fritak fra tilknytningsplikten.

3.3 Friområde
Innenfor området kan det bare oppføres bygninger og anlegg e.l. som er nødvendige for friområdets bruk og drift.

3.4: Landbruks- natur- og friluftsformål (LNF) (pbl. § 11-11 nr. 1 og 2)
I alle underliggende områder kan eksisterende bebyggelse gjenoppføres etter brann eller naturskade forutsatt pkt 3.1 a) og b) følges.

a) LNF-områder (§11-11 nr. 1)

I områder avsatt til LNF-formål kan nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, basert på gårdens ressursgrunnlag, tillates oppført.

- Ny landbruksbebyggelse tillates ikke plassert på dyrket mark der det finnes alternativ lokalisering på eiendommen.
- Nye landbruksrelaterte tiltak tillates oppført i 100-metersbeltet langs sjø og i 50-metersbeltet fra vassdrag, forutsatt at det ikke finnes alternativ lokalisering på eiendommen.
- Det tillates vedlikehold, nyetablering mv. av anlegg til navigasjonsmessig bruk innenfor planområdet, jf. pbl. § 1-8, 4. ledd og § 11-11 nr. 4. d)

b) LNF-områder med spredt boligbebyggelse (§ 11-11 nr. 2)

I disse områdene kan det etter behandling av enkeltvis søknader, tillates oppført boliger uten reguleringsplan, såfremt følgende vilkår er innfridd:

- Det tillates kun 1 hus pr. eiendom i planperioden.

- Boligen skal ha maksimalt 2 boenheter. Den ene av disse skal være en sekundærleilighet med en maksimal størrelse på 60 m^2 bruksareal (BRA).
- Begrensninger i pkt 3.1 a) gjelder her.
- Nye boliger skal plasseres i tilknytning til eksisterende boligbebyggelse.
- Nye bolighus skal ikke plasseres på dyrket mark, på driftsvei, velteplass, lagerplass og andre anlegg som er nødvendige for driften av gårdsbruket.
- Lokaliseringskriterier og byggegrenser.
    - Henviser til pkt 3.5 vedr. bygge- og deleforbud langs sjø og vassdrag.
    - Henviser til pkt 2.5 vedr. avstand til dyrket mark.
- Alle eksisterende boligtomter i LNF-områder ansees til å være innenfor dette formålet.
- Atkomstvei skal opparbeides i samsvar med veinormalen for Lindesnes kommune

c) LNF-områder med spredt bolig- og fritidsbebyggelse (§ 11-11 nr. 2)

- I disse områdene kan det, etter behandling av enkeltvise søknader, tillates oppført boliger, samt 5 hytter i Valvik/Dyrstad, uten reguleringsplan såfremt følgende pkt 3.1 a) og b) følges.
- I område - Møll/Lindland skal det legges vekt på at ny bebyggelse ikke vil vanskeliggjøre framtidig utvikling av området til boliger.
- Lokaliseringskriterier og byggegrenser.
    - Henviser til pkt 3.5 vedr. bygge- og deleforbud langs sjø og vassdrag.
    - Henviser til pkt 2.5 vedr. avstand til dyrket mark.

d) LNF-områder med spredt fritidsboligbebyggelse (§ 11-11 nr. 2)

I disse områdene kan det etter behandling av enkeltvise søknader, tillates oppført fritidsboliger uten reguleringsplan, såfremt følgende vilkår er innfridd:

- Begrensninger i 3.1b) gjelder her.
- Nye fritidsboliger skal plasseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse.
- Nye fritidsboliger skal ikke plasseres på dyrket mark, på driftsvei, velteplass, lagerplass og andre anlegg som er nødvendige for driften av gårdsbruket.
- Lokaliseringskriterier og byggegrenser.
    - Henviser til pkt 3.5 vedr. bygge- og deleforbud langs sjø og vassdrag.
    - Henviser til pkt 2.5 vedr. avstand til dyrket mark.
- Alle eksisterende hyttetomter i LNF-områder ansees til å være innenfor dette formålet.

e) Omfangskriteringer for alle formål;

LSB/LSF	Områder	Antall nye enheter
1	Suvatne, Vatne, Fjell, Helle, Systad, Nomedal, Røyseland	5 boliger
2	Vetnes, Skagestad, Valand	6 boliger
3	Harkmark, Osnes, Eigebrekk, Ormestreng, Røyseland, Rørvik	5 boliger
4	Omland, Eskeland, Kige, Frivoll	6 boliger
5	Sti, Tofte, Mønnesland	3 boliger
6	Dybo, Ro, Østre Håland, Storaker, Aurebekk	5 boliger
7	Greipsland, Vatnedal, Stusvik	3 boliger

8	Lindland, Møll	4 boliger
9	Stoveland, Bringsdal, Nøding, Skreppestad	5 boliger
10	Holmesland, Smeland, Kloster, Svinestad, Kvidbergskår, Solås, Eikeland	5 boliger
11	Fuskeland, Slettan	4 boliger
12	Holmegård, Langeland	5 boliger
13	Sodeland, Haddeland, Spettland	5 boliger
14	Hjorteland, Årkjær	4 boliger
15	Hesland, Holte, Skadberg, Rugland, Vestre Håland, Rosseland	5 boliger
16	Aurebekk (Holum), Upsaker, Grøsbrokk, Li	5 boliger
17	Frostestad, Rosshaven, Vestre Skogsfjord, Rølland	4 boliger
18	Ræge, Engedal, Hogganvik, Lunde	5 boliger
19	Hille	2 boliger
20	Skjernøysund, Juvika	4 boliger
21	Berge på Skjernøy	5 boliger
22	Valvik, Dyrstad	11 boliger + 2 hytter
LSB1	Jørgenstad	3 boliger
LSB2	Jørgenstad	3 boliger
LSB3	Lone N	3 boliger
LSB4	Lone S	3 boliger
LSB5	Skofteland	4 boliger
LSB6	Haga	3 boliger
LSB7	Holmesland	5 boliger
LSB8	Tjomsland	4 boliger
LSB9	Einarsmoen	3 boliger
LSB10	Løland	4 boliger
LSB11	Hægbostad	4 boliger
LSB12	Vigmostad	3 boliger
LSB13	Tryland	4 boliger
LSB14	Landås	3 boliger
LSF1	Støle	3 hytter
LSF2	Brådland	3 hytter
LSF3	Vormevannet	5 hytter
B1	Øvre Våge	3 boliger
B2	Fjeldskår	3 boliger
B3	Goksem	3 boliger
B4	Grønsfjord	3 boliger
LSB_1	Breilid	4 boliger
LSB_2	Sundbø, Koland, Tønnesland	4 boliger
LSB_3	Foss	4 bolig
LSB_4	Monan	4 boliger
LSB_5	Breland	4 boliger
LSB_6	Øvre Homme	4 boliger
LSB_8	Bruskeland	4 boliger
LSB_9	Bjerland	4 boliger
LSB_10	Rydlende	4 boliger

LSB_11	Lindland	4 boliger
LSB_12	Fuglestveit (kartutsnitt Marnardal)	4 boliger
LSB_13	Laudal (Kartutsnitt Laudal)	4 boliger
LSB_14	Kaddan	4 boliger
LSB_15	Finsdal	4 boliger
LSB_16	Steinan	4 boliger
LSB_17	Trygsland - Hesså	4 boliger
LSB_19	Mannflåvannet, 3 teiger vest for fv455 langs Mannflåvannet	4 boliger
LSB_20	Leivoll	4 boliger
LSB_21	Sveinall-Ågset	4 boliger
LSB_22	Høye - Finsådal	4 boliger
LSB_23	Gangså	4 boliger
LSB_24	Høye	4 boliger
LSB_25	Manneråk	4 boliger
LSB_26	Eikså	4 boliger
LSB_27	Birkeland	4 boliger
LSB_28	Skaue	4 boliger
LSB_29	Fossestøl	4 boliger
LSB_30	Nome	4 boliger

3.5: Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§ 11-11 nr. 3).

a) Dersom ikke annet fremgår i plan, gjelder pbl § 1-8 (bygge-/deleforbud i 100-mb) fullt ut.
- Unntaket er i det etablerte byggeområdet Åvik, der er byggegrensen langs sjøen på 25 meter.
- Unntak i kommuneplanens H-områder. Der er byggegrense lik formålsgrense forutsatt pkt 3.1. følges.

b) Dersom ikke annet fremgår i plan er det et generelt bygg- og deleforbud på 50 meter for alle tiltak. Definisjonen av vassdrag fremgår av vannressursloven. Ved vurdering av vassdrag skal en legge til grunn om elv, bekk eller innsjø har vannføring hele året, om det har estetiske betydning for landskapsbildet, om det har friluftsverdi, om det er fiskeførende, eller innehar andre viktige eller sårbare biologiske habitater.

- Unntak er Langs Lonavassdraget (verna vassdrag), der skal nye tiltak plasseres minst 100 meter fra vann/vassdrag, bortsett fra i eksisterende grender med bebyggelse nærmere vassdraget, der kan ny bebyggelse tillates inntil 50 meter fra vassdraget, og i enkelte tilfeller enda nærmere der det er eksisterende bebyggelse
- Unntak er, i nedbørsfeltet for Kosånavassdraget er vannarealene og vassdragsbeltet underlagt forvaltning etter Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. I vassdraget og vassdragsbeltet skal tiltak til skade for verneverdiene søkes unngått. Vassdragsbeltets bredde strekker seg fra vannkant og 100 meter innover land, eller inn til nærmeste moderne, tyngre tekniske inngrep, hva som kommer først.

- Det kan gis tillatelse til ombygging av eksisterende bygninger i byggeforbudssonen langs vassdrag. Tilbygg og frittstående bygg kan også tillates når det ikke blir bygd nærmere vassdrag enn eksisterende bebyggelse. Der offentlig veg ligger inntil vassdrag innskrenkes byggeforbudssonen til å gjelde arealet mellom offentlig vei og vassdrag.

c) Det er ikke tillatt med oppdrett på sjøbunn, i vannsøylen eller på overflaten, uten særskilt avklaring i plan.

d) Det tillates vedlikehold, nyetablering mv. av anlegg til navigasjonsmessig bruk innenfor planområdet, jf. pbl. § 1-8, 4. ledd og § 11-11 nr. 4. d)

e) Småbåthavn.
Følgende forhold skal redegjøres for i reguleringsplan:
   - Antall og type båtplasser
   - Atkomst og parkering
   - Universell utforming/tilgjengelighet
   - Sikkerhet og framkommelighet
   - Estetikk knyttet til både landdelen og flytebrygger m.m. i sjøen. For terrenginngrep skal reguleringsplanen redegjøre for hvordan ferdigstillelsen skal gjøres, bl.a. med opparbeiding av grøntanlegg, tilsåing, beplantning m.m.
   - På større anlegg skal det vises løsning for vann, avløp og septiktømming.
   - Dersom havnen legger til rette for oppussing/behandling av båter, skal reguleringsplanen redegjøre for håndtering av spillvann.
   - Søppelhåndtering og brannberedskap.
   - Hvis forholdene ligger til rette for det, skal det avsettes allment tilgjengelige korttidsplasser og utsettingsramper for båt og kajakk.

f) Drikkevann
Innenfor området tillates ikke noen aktivitet eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensing av vannkilden. Det tillates heller ikke noen form for husdyrhold eller annen type landbruksdrift.

KAPITTEL 4: BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (pbl. § 11-8)

4.1: Drikkevannsforsyning (H110) (pbl. § 11-8, bokstav a, jf. § 1.6)
Nedbørsfelt med klausulering etter annet lovverk. Innenfor området drikkevannsforsyning kan det ikke oppføres anlegg eller igangsettes produksjonsvirksomhet som kan gi akutt forurensning. Det er krav om strengeste tiltaksklasse dersom det etableres separate avløpsanlegg.

4.2: Fareområde brann- og eksplosjonsfare (H350) (pbl. § 11-8, bokstav a, jf. § 1.6)
Indre hensynssone (H350_1)
I denne hensynssonen tillates kun etablering av installasjoner som tilhører storulykkevirksomheten.
Midtre hensynssone (H350_2)
I denne sonen kan det ikke etableres boliger. Det skal ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem, sykehus ol. institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller tilsvarende installasjoner med større ansamlinger av publikum i denne sonen.

Ytre hensynssone (H350_3)
Det skal ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem, sykehus ol. institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller tilsvarende installasjoner med større ansamlinger av publikum i denne sonen.

4.3 Fare-/støysone skytebaner (pbl. § 11-8 a)
Innen markert faresone rundt Skarstad skytebane (H360_1) og Gåseland leirduebane (H360_2) Bjelland, Laudal og Sløgedal er det ikke tillatt å etablere ny bolig- eller fritidsbebyggelse.

4.4 Faresone høyspentledninger (pbl. § 11-8 a)
Traséer for høyspent regionalnetts linjer (el-kraft) er vist som hensynssoner. Dette gjelder overføringsnett/sidelinje ut til GE Healthcare, høyspentlinje ved Laudal. Ingen tiltak innenfor ledningsnettets byggeforbud.

4.5 Faresone flom
Hensynssonen i temakartet viser kartlagt faresone for flom Tiltak her må dokumentere tilstrekkelig sikkerhet. Ved utarbeidelse av reguleringsplan må denne vise hvordan tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Det skal tas høyde for økte vannmengder som følge av klimapåslag og sikkerhetspåslag.

4.6 Faresone skred
Hensynssonen i temakartet viser aktsomhetssoner for skred i bratt terreng (NVE). Tiltak her må dokumentere tilstrekkelig sikkerhet. Ved utarbeidelse av reguleringsplan må denne vise hvordan tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

4.7 Båndlagte områder naturvern (pbl. § 11-8 d) (H720)
Dette er områder som er båndlagt etter naturmangfoldloven. Vernebestemmelsene regulerer bruken.

4.8 Båndlagte områder (H740)
Dette gjelder vernet vassdrag (Lonavassdraget) med omgivelser, og forvaltes etter rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (10.11.94) og 420 kV ledning Kristiansand – Kvinesdal. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med lednings-eier.

4.9 Freda kulturminner og –miljøer
Fredningsbestemmelsene regulerer bruken.

4.10: Detaljeringssone (H910) (pbl. § 11-8 nr. f)
Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

KAPITTEL 5: RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER (pbl. § 11-8)

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

Det vises for øvrig til NVEs veileder for kartlegging av flomfare *Veileder for flomberegninger (1-2022)* og *Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng – utredning av skredfare i reguleringsplan og byggesak - Versjonsdato 12.11.2020*

5.1 Landbruk (Hensynssone H510, pbl. § 11-8 c)
Hensynssonene viser særlig viktige sammenhengende jordbruksareal. Det bør ikke bygges eller utvikles virksomheter som må påregnes å bidra til omdisponering av landbruksjord eller begrense ordinær landbruksdrift. Ved eventuell bolig- eller fritidsbebyggelse opp mot disse områdene må det tas hensyn til behovet for en buffersone (30 meter), spesielt i forhold til ulemper knyttet til gjødselspredning, kjemisk plantevern, støy og støv fra jordarbeiding.

5.2 Friluftsliv (Hensynssone 530, pbl. § 11-8 c)
Områdene viser særlig viktige eksisterende og framtidige friluftsområder. Innenfor områdene bør det ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området til friluftsliv. Det bør tillates opparbeidelse av turstier for allmennheten, skilting, merking, etablering av rasteplasser med benker, bålplass og lignende.

5.3 Landskap (Hensynssone H550, pbl. § 11-8 c)
Det verdifulle kystlyngheilandskapet skal forvaltes slik at kulturlandskapet, kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes.

5.4 Naturmiljø (Hensynssone 560, pbl. § 11-8 c)
Disse 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.
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 bør unngås. Det forutsettes at andre sektormyndigheter også tar nødvendige hensyn i samsvar med krav i naturmangfoldloven. Eventuell skjøtsel av lokalitetene bør skje i samsvar med forvaltningsplan der slik foreligger, ellers etter avtale om gjennomføringsmåte med kommunens fagansvarlige og eventuelt med statsforvalterens miljøvernavdeling.

5.5 Kulturmiljø (Hensynssone H570, pbl. § 11-8 c)
Innenfor området bør det, med sikte på å bevare viktige historiske trekk i landskap og bebyggelse, gjennomføres en kartlegging av kulturmiljøet, og i reguleringsplan gis bestemmelser om bevaring og vern av eldre bebyggelse og andre historiske spor i landskapet.

a) Innenfor området bør det ikke tillates riving av bebyggelse, vesentlige landskapsinngrep eller gis tillatelse til større bygg- og anleggstiltak før de kulturhistoriske verdiene er nærmere kartlagt og eventuelt sikret gjennom reguleringsplan. Alle søknadspliktige tiltak skal oversendes kulturvernmyndighet.
b) Det kan tillates endret bruk av uthus/driftsbygninger, forutsatt at bygningens fasade ikke endrer karakter. Slike bygninger skal ikke fradeles fra hovedbruket, og tillates kun brukt som tillegg til eksisterende bolig/fritidsbolig og ikke som selvstendig enhet.
c) Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger skal man se til at bygningens karakter mht. former, målestokk, materialer, detaljer ol. blir opprettholdt eller tilbakeført på dokumentert grunnlag. Veilederen for bevaringsområdene bør følges.
d) Det skal utvises særlige bevaringshensyn ved søknad om tiltak i eller i nærheten av alle områder innenfor hensynssone kulturmiljø, samt følgende LNF-områder: Kystfortet i Åvik, vestre del av Underøy, Rødberg rundt fredet bygning, nordre del av rekketunet på Roland, Spilling, området rundt "dobbelhuset" på Ertseid, område tillatt for spredt boligutbygging på Tryland, området

rundt den gamle bebyggelsen på Store Opshus, Blørstad og Syrdal, samt bebyggelsen på Skibmannsheia.

5.6 Detaljeringssone (Hensynssone H910, pbl. § 11-8 f)
Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

5.7 Hensynssone (Båndlegging for regulering etter plan og bygningsloven H710)
Sone avsatt for framtidig planlegging.

Vedlegg 2

Beskrivelse av byggeområder

BOLIGOMRÅDER		
B1	Nodeland/Signalen	Gjenværende område på ca. 90 daa som ikke er omfattet av områdereguleringen for Landebukta. Fornminnet på Signalen, helt vest i området, må ivaretas i reguleringsplan.
B3	Vik-Støa	620 daa inkl. gravlund. Området reguleres med store, attraktive tomter. Langs elva innarbeides et friområde med bredde minst 50 meter og felles båtplasser.
B4	Hålandsbakken	25 daa. Dyrka mark med vernesone må ivaretas i reguleringsplanen. Bebyggelsen må holdes borte fra det høyeste partiet. Eventuelle fornminner må ivaretas i reguleringsplanen.
B5	Måkeheia, Tregde	205 daa. En mindre del i vest er ferdig regulert. Sjønært område som reguleres med store, attraktive tomter. Planområdet/byggeområdet avgrenses i god avstand fra fylkesveien. Tenkes utbygd med eneboliger av høy standard. Rekkefølgebestemmelser om gang- og sykkelvei og evt. gangbro over fylkesveien må vurderes i reguleringsarbeidet.
B9	Toftenes	Et område på ca. 15 daa som kan reguleres til noen få eneboliger. Det må tas særlig hensyn til kulturlandskap i området. Eventuell rasfare må undersøkes nærmere i forbindelse med reguleringsplan.
B10	Lundevik	1 ubebygd tomt. Den andre tomta er bebygd nå, men blir liggende som byggeområde. 2 daa. Rasfare må vurderes før bygging.
B11	Nedre Hålandsheia	25 daa. Atkomst til Hålandsheia må ikke hindres.
B13	Eskeland	100 daa. Det ligger gårdsbruk, flere bolighus og dyrka mark i planområdet, slik at utnyttbart areal er betydelig mindre. Dyrka mark og rødlisteart må ivaretas i reguleringsplan. Bør få rekkefølgebestemmelse om gang- og sykkelvei langs Tregdeveien.

B14	Omland	70 daa. Ubebygd område. Grunneierne opplyser at det primært er tenkt frittliggende eneboliger, evt. med sokkelleilighet, på romslige tomter, som antas å kunne gi opp mot 40 tomter. Stiforbindelse mot Tofte må ivaretas. Bør få rekkefølgebestemmelse om gang- og sykkelvei langs Tregdeveien.
B16	Rosnes	Tomt på ca. 1 daa. Ved valg av hustype og detaljplassering bør det legges vekt på at huset ikke blir for høyt.
B17	Våge	33 da Nytt område som har ligget i kommuneplanen siden 2002. Plankrav.
B18	Hølleskaret/ Njervekollen	81,3 da. Plankrav. Njervekollen (nord for Hølleskaret) er et nytt boligfelt med 34 tomter som er førstegangs-behandlet, men planarbeidet har stoppet opp. Området er utvidet litt på grunn av pågående regulering.
B19	Remekollen	72,2 da. Det er en del bebyggelse i dette området, som har vært i planen siden 2007. Plass til flere boliger, men behov for detaljplanlegging. Risiko for snøskred og behov for sikringstiltak vurderes i reguleringen. Plankrav.
B20	Svennevik/Lille Opshus	146,8 da. Det er mange fine, solrike boligtomter i dette området, som er en forlengelse av Sollia. Før utbygging av boligområdet må dette være tilknyttet eksisterende gang-/sykkelveinett. Området er et rikt kulturlandskap og en levende jordbruksbygd med kulturminner som steingjerder og rydningsrøys. Ved utbygging bør det tas hensyn til å bevare eksisterende kulturminner og turstier. Risiko for snøskred og behov for sikringstiltak vurderes i reguleringen. Plankrav.
B21	Åvik vest	92,6 da. Nåværende boligområde med plankrav. Det skal utarbeides landskapsanlyse.
B22	Åvik øst	81,5 da.Nåværende boligområde med plankrav. Det skal utarbeides landskapsanalyse.
B23	Snik (utvidelse av Snik nord)	103,6 da. Boligområde som kom inn i 2007 eller før. Området har plankrav. Det skal bygges gang/sykkelvei til Snik. Området ligger mer enn 4 km fra skolen. Utløsningsområde og utløpsområde snøskred. Aktsomhetsområde jord- og flomskred. Risiko for skred og behov for sikringstiltak vurderes i reguleringen.
B24	Knotten	36 da. Nytt boligområde. Området er bratt, men tomtene kommer opp i høyden og får utsikt og gode solforhold. Nærme sentrum, ca. 2,5 km til skolen og gang/sykkelsti. Deler av området er innenfor aktsomhetsområde snøskred og jord- og flomskred. Det er tilgang til vann, men ikke avløp (planlegges i 2021.) Plankrav.

B25	Rødberg/Gjedeland	38,5 da. Vi har slått sammen to boligområder på Rødberg (tidligere R17-18) som har ligget i kommuneplanen siden 2007/2011. Rødberg er nærme sentrum, det ligger barnehage i nærmiljøet og gang/sykkelvei til sentrum. Utløsningsområde og utløpsområde snøskred. Risiko for skred og behov for sikringstiltak vurderes i reguleringen. Plankrav.
B26	Voiland	9,3 da. Utvidelse av Egelandsfeltet. Tatt inn i 2011. Ca. 4 km fra skolen, gang/sykkelvei. Plankrav.
B27	Homme	36,2 da. Nytt lite boligområde som tas inn under forutsetning av at man tar hensyn til byggegrensen mot elva, naturreservatet og flomfaren. Landbruksmyndighetene er negative til forslaget, da det satses på kjøttproduksjon med storfe og hele området er oppgitt som beitegrunnlag for denne satsingen. Plankrav.
B28	Kragstadmoen	7 da. Nytt område hvor det kan bygges noen få boliger. Det ligger boliger i området fra før og naboeiendommen er regulert. Området liggere nærme Vigeland sentrum og skolen, det er gang/sykkelvei og derfor attraktivt til boliger. Deler av området kan berøres av havnivåstigning på 2,5 meter og er flomutsatt. Dette må vurderes nærmere i en reguleringsplan. Plankrav
B29	Ytre Haven	6,6 da. Uregulert utbygd område, i planen fra 1991. Det tillates inntil 3 nye boenheter gjennom plan. Utløpsområde for snøskred i hele B29. Risiko for skred og behov for sikringstiltak vurderes nærmere i plan.
B30	Fredheim	12,3 da. Uregulert utbygd område, i planen fra 1991. Det tillates inntil 3 nye boenheter gjennom plan. Flomsone i området nærmest ved elva. Flomrisiko og behov for sikringstiltak vurderes nærmere i plan.
B31	Tredalslia	54 da. Uregulert boligområde som er utbygd. Det tillates inntil 3 nye boenheter gjennom plan. Deler av området er utløpsområde snøskred og aktsomhetsområde jord og flomskred. Skredrisiko og behov for sikringstiltak vurderes nærmere i plan
B32	Tredalslia -øst	37 da. Nytt boligområde. Videre arbeid med regulering må vurdere faren for snøskred, steinsprang, jord- og flomskred. Det må tas hensyn til Eventyrskogen naturreservat, og sikres adkomst til dette området. Området ligger nær skolen og sentrum og har gang/sykkelvei. Plankrav.
B33	Osestadstrand	62,5 da. Området er delvis bebygd, med en blanding av hus og hytter. Området har plankrav. Utløsningsområde og utløpsområde snøskred og steinsprang. Risiko for skred og behov for sikringstiltak vurderes i reguleringen.
B34	Sølvberget-Giskedalskilen (Brandsneskollen)	93,6 da. Planforslag for Brandsneskollen boligområde (i forlengelsen av Sølvberget) med ca 67 tomter. I hovedsak eneboligtomter. Aktsomhetssone jord- og flomskred.

		Risiko for skred og behov for sikringstiltak vurderes i reguleringen. Plankrav
B35	Vallemoen	17 da. Deler av området er regulert, fortsatt en rest igjen som skal ligge som boligområde. Utløpsområde snøskred. Risiko for skred og behov for sikringstiltak vurderes i reguleringen. Plankrav.
B36	Vallemoen -nord	18,1 da. Område som er delvis utbygd, og kan fortettes. Er nærme sentrum, skole og barnehage. Fortau langs fylkesveien etter avkjørselen på Vallemoen. Kom inn i 2007. Før utbygging skal boligområdet være tilknyttet eksisterende gang-/sykkelveinett. Utløsningsområde og utløpsområde snøskred. Aktsomhetssone jord- og flomskred. Risiko for skred og behov for sikringstiltak vurderes i reguleringen. Plankrav.
B37	Buhølen	173,6 da. Eksisterende boligområde med mulighet for fortetting. Området har plankrav. Plankravet gjelder også fasadeendring og riving (§ 20-1 første ledd bokstav c og e) for den delen av området som ligger i hensynssone kulturmiljø. Utløsningsområde og utløpsområde snøskred. Aktsomhetsområde jord- og flomskred. Risiko for skred og behov for sikringstiltak vurderes i reguleringen. Plankrav.
B38	Lekstiåsen (Tryland)	62,7 da. Nytt, fortsatt ubebygd boligområde som ble tatt inn i 2011. Plankrav og rekkefølgekrav om at området skal være tilknyttet eksisterende gang/sykkelveinett.
B39	Vigeland-Rundveien	Eksisterende 2,3 da. Eksisterende boligområde med 3 hus som ikke har vært med i reguleringsplan. Det tillates inntil 3 nye boenheter gjennom plan.
B40	Vigeland	21 da. Lite område som er uregulert, ligger rett bak Vigelandsletta. Plankrav.
B41	Boligbebyggelse (B) Bjelland	3,9 da – Fremtidig boligområde. Plankrav
B42	Boligbebyggelse (B) Laudalsgården	9, 1 da - Eksisterende
B43	Boligbebyggelse (B) Laudal vest	1,7 da - Eksisterende
B44	Boligbebyggelse (B) Bueområde	3, 2 da -Eksisterende
B45	Boligbebyggelse (B) Bueområde	3,9 da - Eksisterende
B46	Boligbebyggelse (B) Fuglestveit	2,9 da - Eksisterende
B47	Boligbebyggelse (B) Marnarveien 2443	5,7 da - Eksisterende
B48	Boligbebyggelse (B) Voan	2,6 da - Eksisterende
B49	Boligbebyggelse (B)	3 da - Eksisterende

	Voan	
B50	Boligbebyggelse (B) Voan	1, 8 da - Eksisterende
B51	Boligbebyggelse (B) Solheim	1,1 da - Eksisterende
B52	Boligbebyggelse (B) Solheim	6,1 da- Eksisterende
B53	Boligbebyggelse (B) Stasjonsområde	0,8 da - Eksisterende
B54	Boligbebyggelse (B) Fuglestveit	2,4 da - Eksisterende
B55	Boligbebyggelse (B) Solheim	7,7 da - Eksisterende
B56	Boligbebyggelse (B) Bue Nord	34,9 + 36,7 da – Fremtidig boligområde bestående av to parseller nær hverandre. Plankrav
B57	Boligbebyggelse (B) Bue Vest	12,6 + 27,9 da – Fremtidig boligområde bestående av to parseller nær hverandre. Plankrav
B58	Boligbebyggelse (B) Bueområde	3 da – Fremtidig boligområde. Plankrav
B59	Boligbebyggelse (B) Bueområde	16 da - Eksisterende
B60	Boligbebyggelse (B) Finsådalsvn 998	1,5 da - Eksisterende
B61	Boligbebyggelse (B) Bueområde	6 da - Eksisterende
B62	Boligbebyggelse (B) Bue sør	4,1 + 7,9 + 6,9 da – Fremtidig boligområde bestående av tre parseller nær hverandre. Plankrav.
B63	Boligbebyggelse (B) Bue øst	1,8 da – Fremtidig boligområde. Plankrav.
B64	Boligbebyggelse (B) Skjævesland	11,9 + 4,7 da - Eksisterende boligområde bestående av to parseller nær hverandre.
B65	Boligbebyggelse (B) Heddeland	4,9 da -Eksisterende
B66	Boligbebyggelse (B) Løbakk	5 da - Eksisterende
B67	Boligbebyggelse (B) Lian	2,8 da - Eksisterende
B68	Boligbebyggelse (B) Øyslbø sør 1	2,5 da - Eksisterende
B69	Boligbebyggelse (B) Ytre Skjævesland	9,7 + 2,8 da – Eksisterende boligområde bestående av to parseller nær hverandre.
B70	Boligbebyggelse (B) Heddeland sør	2,8 da – Fremtidig boligområde. Plankrav.
B71	Boligbebyggelse (B) Husebakken	1,9 da – Fremtidig boligområde. Plankrav.
B72	Boligbebyggelse (B) Roland	14 da - Eksisterende

B73	Boligbebyggelse (B) Bjelland sør	4,5 da - Eksisterende
B74	Boligbebyggelse (B) Bjelland Nord	1,2 da - Eksisterende
B75	Boligbebyggelse (B) Bjelland sentrum	5,3 da - Eksisterende
B76	Boligbebyggelse (B) Bjelland	20,4 da - Eksisterende
B77	Boligbebyggelse (B) Bjelland	5 da - Eksisterende
B78	Boligbebyggelse (B) Krågekniben	28,5 da – Fremtidig boligområde. Plankrav.
B79	Boligbebyggelse (B) Mjålandsveien	51,3 da - Eksisterende
B80	Boligbebyggelse (B) Voan	1,7 da - Eksisterende
B81	Boligbebyggelse (B) Løbakk	2,7 da - Eksisterende
B82	Boligbebyggelse (B) Kvimoen	2,2 da - Eksisterende
HYTTEOMRÅDER		
H1	Hille	25 daa. H1 er et lite område som ligger igjen mellom regulert område og skjærgårdspark, muligens pga. unøyaktigheter i tidligere plankart. En evt. reguleringsplan må legge stor vekt på god landskapstilpasning, adkomst og båt- og parkeringsplasser. Bare et fåtall hytter (1-3) kan være aktuelt.
H2	Hilleneset	144 daa. Fortetting av et eksisterende hytteområde. Det må legges vekt på å bevare korridorer til sjøen og legge til rette for felles båtplasser og gode friarealer/fellesarealer ved sjøen. Byggehøyder må sikre mot skader ved stormflo.
H3	Klåderåsen, Lundevik	50 daa. Eksisterende hytteområde. Utvidet slik at det også omfatter Skårodden.
H4	Dørje, Lande	31 daa. Eksisterende hytteområde. Avgrenses mot reguleringsplan. Kyststi og allmennhetens adgang til strandområdene må ivaretas i reguleringsplanen.
H5	Sævika - Landemyra	87 daa. Eksisterende hytteområde. Kyststi og tilgang til stranda må avklares i reguleringsplan, om mulig innpasses også tilgang til stranda fra bakenforliggende boligområde. Mulig rasfare må vurderes.
H6	Brodåsen nord for Skodebukta	41 daa. Spredt hyttebygging kan tillates når det tas spesielle hensyn til natur og kulturlandskap. Båtplasser, adkomst til sjø etc. må vises i reguleringsplan.
H7	Lauvskarheia, Hille	15 daa. H7 er et lite område som ligger igjen mellom regulert område og skjærgårdspark, muligens pga

		unøyaktigheter i tidligere plankart. En evt. reguleringsplan må legge stor vekt på god landskapstilpasning, adkomst og båt- og parkeringsplasser. Bare et fåtall hytter (1-3) kan være aktuelt.
H9	Lille Kigeholmen	4 daa. Spredt hyttebygging kan tillates når det tas spesielle hensyn til natur og kulturlandskap. Båtplasser, adkomst til sjø etc. må vises i reguleringsplan. Byggehøyder må sikre mot skader ved stormflo.
H10	Launes	58 daa. Eksisterende hytteområde.
H11	Tånes	263 daa. Eksisterende hytteområde. Allmennhetens tilgang til strandsonen må sikres i reguleringsplan.
H12	Gjallaråsen	62 daa. Spredt hyttebygging kan tillates når det tas spesielle hensyn til natur og kulturlandskap. Båtplasser, adkomst til sjø etc. må vises i reguleringsplan. Tursti mellom Sjøbodvik og Brattestø må ivaretas.
H13	Tofte	21 daa. Eksisterende hytteområde.
H14	Sjøbodvik nord	75 daa. Avgrenses mot reguleringsplan. Spredt hyttebygging kan tillates når det tas spesielle hensyn til natur og kulturlandskap. Båtplasser, adkomst til sjø etc. må vises i reguleringsplan. Tursti mellom Sjøbodvik og Brattestø må ivaretas.
H15	Fjellandsbukta	5 daa. En ny hytte kan innpasses mellom eksisterende hytter. Byggehøyde må sikre mot skader ved stormflo, og mulig rasfare undersøkes i forbindelse med reguleringsplan.
H16	Bugdeåsen, Lundevik	48 daa. Spredt hyttebygging kan tillates når det tas spesielle hensyn til natur og kulturlandskap. Båtplasser, adkomst til sjø etc. må vises i reguleringsplan.
H17	Rissvika, Harkmark	13 daa. Eksisterende hytteområde. Mulighet for kyststi vurderes i evt. reguleringsplan.
H18	Skjæråsen, Eigebrekk	80 daa. Kartet viser en sti gjennom eiendommen, denne må vurderes i reguleringsplanen.
H19	Storheia/Dyvika, Eigebrekk	171 daa. Eksisterende hytteområde.
H21	Frivoll	73 daa. Eksisterende hytteområde. Mulighet for kyststi vurderes i evt. reguleringsplan.
H22	Lian	292 daa. Muligheter for fortetting i tilknytning til eksisterende hytteområde. Adkomst til sjø etc. må vises i reguleringsplan. Nye båtplasser tillates ikke i dette området. Jordbruksområder/kulturlandskap i sørøstre del må ivaretas i reguleringsplan. Mulighet for kyststi vurderes i evt. reguleringsplan.
H23	Hårsøy	7 daa. Fortetting med 4 nye hytter ved utvidelse av regulert område. Båtplass, badeplass etc. innarbeides i reguleringsplanen.
H24	Melkevika, Lundevik	84 daa. Muligheter for noen nye hytter som fortetting. Mulighet for kyststi vurderes i evt. reguleringsplan.

H25	Kige	89 daa. Muligheter for noen nye hytter som fortetting. Båthusmiljøet i Kigestranda bør bevares. Mulighet for kyststi vurderes i evt. reguleringsplan.
H26	Glubetjønnveien, Harkmark	14 daa. Nye bygg bør ikke plasseres mindre enn 30 meter fra dyrka mark. Harkmarksfjorden er terskelfjord med dårlig vannutskifting og er derfor sårbar for forurensing. Det forutsettes at utbyggingen ikke medfører utslipp av betydning til fjorden.
H27	Dostadbakken	13 daa. Hyttene bør plasseres minst 30 meter fra dyrka mark. Harkmarksfjorden er terskelfjord med dårlig vannutskifting og er derfor sårbar for forurensing. Det forutsettes at utbyggingen ikke medfører utslipp av betydning til fjorden.
H28	Kåløy	24 daa. Hyttene skal gis en skjermet plassering. Atkomst og bryggeanlegg må vises i reguleringsplanen.
H29	Skogmannsheia	973 daa. Krav om felles planlegging. Reguleringsplanen må ivareta hensyn til biologisk mangfold, fornminner og turstier. Lillestemmen skjermes mot utbygging. Fjernvirkning av utbyggingen må vurderes i reguleringsplan. Aktsomhetsområder for snøskred ivaretas i reguleringsplan. Det må innreguleres vei gjennom området. Mulighet for kyststi vurderes i evt. reguleringsplan.
H30	Holmåsen vest, Eigebrekk	17 daa. Halvdelen av parsellen er regulert til friområde, behovet for å beholde friområdet må vurderes i reguleringsplan. Forbehold om at det må innreguleres vei gjennom området.
H31	Øya - Landehobde (Ny Landesund)	35 daa byggeområde. Ubebygd. Areal på Landehobde til tunnel, parkering og forbindelse til eksisterende turvei kommer i tillegg til byggeområdet. Eventuelle konsekvenser for biologisk mangfold av å åpne kanalen må utredes i forbindelse med reguleringsplan. Sikringstiltak for å redusere risiko for steinsprang må gjennomføre før utbygging. Ved reguleringen må det tas hensyn til kulturminne-, naturvern- og friluftsinteresser.
H34	Hekkholmen, Sånum	3 daa. Eksisterende hytteområde.
H35	Skavika	100 da. Det er laget et reguleringsplanforslag for Skavika. Området er redusert i forhold til høringsutkastet, den østlige delen av BFR1 Skavika (øst for veien gjennom området) er beholdt som byggeområde og det må ny offentlig høring av reguleringsplanforslaget. Deler av området er innenfor aktsomhetsområde for snøskred, og et par små områder med fare for steinsprang. Naturmangfold i området må undersøkes nærmere. Området brukes til turer og friluftsliv. Plankrav.
H36	Svennevikheia/ Storheia	276 da. Nytt område for fritidsboliger, med plankrav. Dersom det skal fortettes med fritidsboliger i kommunen er dette et velegnet område. I forslaget angis det 75

		hytter, men antall enheter bør reduseres. Dagens turstier må ivaretas og deler av området må legges til rette for friluftsformål. Hyttene bør ikke ligge for nærme bebyggelsen i Åvik. Det må tas hensyn til edelauvskog og utarbeides landskapsanalyse. Størrelsen på området er redusert i forhold til forslaget som ble behandlet i kommuneplanutvalget. Det er trukket vekk fra Åvik og kulturminnene som ligger der. Plankrav.
H38	Ytre Støle	11,7 da. Nytt, lite område til fritidsbebyggelse for inntil 5 enheter mot Åletjønna. Må ivareta 50 meters byggegrense mot vassdrag. Plankrav
H39	Veikrysset mellom Gåseland og Døble	57 da. Antakelig tatt inn i 2007. Plankrav.
H40	Einarsmoen	22,2 da. Tatt inn i 2011. Plankrav.
H41	Lysestøl	21,1 da. Tatt inn i 2011. Plankrav.
H42	Eptevannet	36,2 da. Tatt inn i 2011. Plankrav.
H43	Haugland	31,2 da – (gammel disposisjonsplan) Eksisterende hytteområde
H44	Døletjønn	248,7 da - Eksisterende (delvis regulert)
H45	Jomfrukartet	6,4 da - Fremtidig hytteområde
H46	Hesttjønn	55,8 da - Fremtidig hytteområde
H47	Storehei	209,7 da - Fremtidig hytteområde
H48	Årakshei	23,6 da - Fremtidig hytteområde
H49	Finsådalsveien	2 da - Fremtidig hytteområde
H50	Sløgedal	30,4 + 12,9 da - Fremtidig hytteområde bestående av to parseller nær hverandre.
H51	Eikså	13,4 da - Fremtidig hytteområde
H52	Mevann	7,8 da- Fremtidig hytteområde
H53	Rødlandsknuten	70,8 +20,4 +42,1 da - Fremtidig hytteområde bestående av tre parseller nær hverandre.
H54	Drengsvann	46,8 + 25,5 +37,9 + 11,9 da - Fremtidig hytteområde bestående av fire parseller nær hverandre.
H55	Trælkilen	14,5 + 2,4 da – Fremtidig hytteområde bestående av to parseller nær hverandre.
H56	Gumpetjønn	20,3 da - Fremtidig hytteområde
H57	Roland	329,4 da - Fremtidig hytteområde
H58	Rødlandstjønn	18,2 da - Fremtidig hytteområde
H59	Nordre Blakstjønn	25,7 da - Fremtidig hytteområde
H60	Oksen	11,2 da - Fremtidig hytteområde
SENTRUMSFORMÅL		

BS_1	Bjelland	7,2 da – Sentrum i Bjelland
TURISTANLEGG		
T1	Landehobde	Området er forbeholdt framtidig turistanlegg. Ved reguleringen må det tas hensyn til kulturminne-, naturvern- og friluftsinteresser. Mulighet for kyststi vurderes i evt. reguleringsplan.
T2	Fuskeland	Området reguleres sammen med tilstøtende område som inngår i kommunedelplan for Mandalselva. I reguleringsplanen må det tas hensyn til fornminner, allmennhetens tilgang til fiske og annet friluftsliv, tilkomst til jordbruksarealer og til flomfaren.
T3	Hauge	Området reguleres sammen med tilstøtende område som inngår i kommunedelplan for Mandalselva. I reguleringsplanen må det tas hensyn til allmennhetens tilgang til fiske og annet friluftsliv, tilkomst til jordbruksarealer, støyforhold og til flomfaren.
T4	Glubetjønna tretopphytter	Fritids- og turistformål, med plankrav og vilkår om utleie. Området skal forbeholdes tretopphytter.
T5	Spangereid camping	Områdets størrelse skal sikre at nødvendige tiltak for turistformål kan tilpasses naturverdier, friluftsinteresser og landbrukshensyn.
RÅSTOFFUTVINNING		
BRU_1	Råstoffutvinning	21,2 da
BRU_2	Råstoffutvinning	21,4 da
BRU_3	Råstoffutvinning	136,4 da
BRU_4	Tryland massetak	34,5 da. Råstoffutvinning. Området var tidligere på 93,7 da, men bare delvis tatt i bruk. Det er redusert for å ivareta jordvernet. Masseuttaket har foregått gjennom flere år. Det ble laget en plan for masseuttaket av fylkeslandbruks-kontoret i 1997. I 2004 ble det innvilget en søknad om midlertidig omdisponering av dyrka mark til uttak i av grus med følgende forutsetninger: - følge planen for masseuttak fra 1997 - ta hensyn til kulturlandskap - ta vare på og tilbakeføre matjord Frist for tilbakeføring til dyrka mark er desember 2023. Det forutsettes at tiltakshaver følger disse vilkårene.
SMÅBÅTHAVNER		
SB1	Landekilen	100-150 plasser, hvorav 75 båtplasser forbeholdes B1. Det må gjennomføres en biologisk kartlegging før eventuell utbygging. I forbindelse med detaljplanlegging må det legges vekt på å finne løsninger som er minst

		mulig skadelige for naturverdiene. Fare for stormflo, kulturlandskap, jordbruksområde, friluftsinteresser og gamle båthus må vurderes/ivaretas i reguleringsplanen.
SB2	Jensebukta Skogsøy	Det må påses at småbåtleden mellom båthavna og Skogsøy/Buøy blir tilstrekkelig bred. Utstrekningen i vest er redusert for å ivareta friluftsinteresser mellom veien og sjøen. Mulighet for kyststi vurderes i evt. reguleringsplan.
SB3	Dyvika Eigebrekk	Eksisterende småbåthavn, omfatter eksisterende brygge samt en båtlengde ut i sjøen.
SB4	Hisåsen	Et område rett vest for eksisterende båthavn. Tenkes utbygd med to nye brygger/utliggere med samme lengde som eksisterende. Ca. 70 nye båtplasser. Parkeringsareal må avsettes etter gjeldende regler. Hensyn til springflo må ivaretas i reguleringsplan. Mulighetene for en framtidig vei mellom Hisåsen og Rennes må ikke vanskeliggjøres.
SB5	Odden, Skjernøysund	7 daa. Inntil 10 nye småbåtplasser.
SB6	Høllebukta	85,2 da. Reguleres til småbåthavn med flytebrygger og nødvendig infrastruktur på land. Private båthus/naust tillates ikke.
SB7	Ramslandsvågen	36,5 da. Lite område for småbåthavn. Plankrav.
IDRETT		
M1	Golfbane – utvidelse	Område for utvidelse av golfbane. Krav om reguleringsplan. Friluftsinteresser, dyrket mark og kulturlandskap må vurderes i reguleringsplanen.
M2	Trialanlegg Helle	Anlegg for trial og lignende motorsport. Det kan settes begrensninger om brukstid, adkomst, støy og lignende.
M3	1400: Idrettsanlegg (BIA)	69,9 da – Bjelland skytebane
M4	1400: Idrettsanlegg (BIA)	10,1 da – Voan idrettsplass
M5	1400: Idrettsanlegg (BIA)	70,2 da - Sløgedal skytebane
M6	Terrengsykkelbane, Ime	Nytt pr 2023.
TJENESTEYTING		
OT1	Mandal vannverk	Byggeområdet OT1 for utvidelse av Mandal vannverk på Skadberg, til sammen ca. 5 daa. Ved regulering må det tas hensyn til sti gjennom området.
OT2	Høllen	16,7 da.Skoleområdet på Spangereid. Avsatt til offentlig tjenesteyting. Skal reguleres til offentlig formål, og kjente fornminner, reguleres til bevaring. Plankrav
OT3	Off/priv tjenesteyting BOP	17,2 da – Marnarheimen – Eksisterende uregulert
OT4	Off/priv tjenesteyting BOP	6,1 da- Marnarheimen – Fremtidig område. Plankrav
OT5	Off/priv tjenesteyting BOP	3,7 da - Marnarheimen – Fremtidig område. Plankrav

OT6	Off/priv tjenesteyting BOP	1,5 da – Heddeland – Eksisterende område
OT7	Off/priv tjenesteyting BOP	17,1 da -Skogtun - Eksisterende område
OT8	Off/priv tjenesteyting BOP	6,3 da – Bjellandsheimen – Eksisterende område
OT9	Off/priv tjenesteyting BOP	1,8 da – Grendehus, Bjelland – Eksisterende område
OT10	Off/priv tjenesteyting BOP	2,3 da – Laudal - Eksisterende område
OT11	Kontor Bue	Nytt pr 2023. Kommunens kontor og lager på Bue. Eksisterende område.
VERNEVERDIG BYGNINGSMILJØ		
V1	Hille	Viktige bygge- og anleggstiltak kan bare gjennomføres etter reguleringsplan. Reguleringsplanen må ivareta de kulturhistoriske interessene, allmennhetens friluftsliv, hensyn til dyrket mark og kulturlandskap, samt mulig rasfare.
V2	Skjernøysund	Viktige bygge- og anleggstiltak kan bare gjennomføres etter reguleringsplan.
V3	Gamle Åvik	51,7 da. Det skal utarbeides områderegulering før området kan detaljreguleres. Vi har delt Åvik inn i tre områder, det var tidligere et område. Området har plankrav.
V4	Sjølingstad	127,3 da. Dette er et stort område med spredte bygninger av antikvarisk interesse, og det er et ønske at hele området må ses i sammenheng i en regulering. Området har plankrav. Utløsningsområde og utløpsområde snøskred. Risiko for skred og behov for sikringstiltak vurderes i reguleringen.
NÆRINGSOMRÅDER		
	De små eksisterende næringsområdene beholdes (Mandal Næringsbygg på Sandnes, Sandnes Camping, Eddas låve på Holmesland, Røyseland, Skeie sagbruk). + Trædal tilhengerfabrikk Trædal (Skoies), Buhølen Mydland, Tryland Tryland sag, Audna sagbruk)	Uten nummerering. Ikke plankrav for tiltak iht pkt 3.1
N1	Lundevik	17 daa. Forbeholdes landareal tilknyttet havbruk. Rasfare og høyde for å unngå skade av stormflo må vurderes i reguleringsplan.

N2	Tvorheia ved ny E39 - Mandalskrysset	1.300 daa (inkl. veiareal). Området avsettes til kryssområde der det kan innpasses kollektivknutepunkt, rasteplass, bensinstasjon og næringsvirksomhet bortsett fra forretninger, kontor og tjenesteyting. Kommunen er likevel positive til at bilbutikkene i Mandal etableres i N2. I reguleringsplanen må det vurderes om noen av jordbruksarealene kan bevares. Faren for snøskred i et mindre område må vurderes i forbindelse med regulering. Rekkefølgekrav om gang- og sykkelvei. I reguleringsplan må det avsettes buffersoner mot eksisterende bebyggelse.
N4	Furåsen (nord for Mandalskrysset)	850 daa til industri-, håndverks- og lagervirksomhet med tilhørende kontor.
N5	Svennevik	33 da. Område som er avsatt til næring/forretningsdrift. Har ligget i planen siden 2002, kan egne seg for lokalbutikk.m.m.
N6	Ramslandsvågen	42,8 da. Det arbeides med reguleringsplan for dette området. Inntil videre legges det inn en liten justering i kommuneplankartet, i tråd med reguleringsplanen det jobbes med. Plankrav.
N7	Hestehaven	43,3 da. Området har ligget i planen i flere år, og ligger som et framtidig næringsområde. Plankrav.
N8	Livold	48,da. Området utvides noe. Ny trase for E39 gir muligheter på Vigeland, ved Livold. Vedtatt kommunedelplan Døle Bru – Livold for ny E39 gjelder fortsatt men vises ikke i plankartet. Dersom veien blir flyttet blir kommunedelplanen opphevet og området vil bli omregulert. Plankrav.
N9	Udland	500 da. Nytt næringsområde som er aktuelt dersom det blir avkjørsel fra E39 på Udland. Handels- og servicefunksjoner som medfører økt bilbruk bør i størst mulig grad lokaliseres i eksisterende sentre og på industriområdet i Hestehaven. Nytt næringsområde bør brukes til håndverk- og produksjonsrettet virksomhet, inkludert lager. Området tillates ikke utbygd før eventuell avkjørsel fra planlagt E 39 til Udland er ferdig. Plankrav.
N10	Livold vest	28,4 da. Lite næringsområde i nærheten av Livold, vest for bensinstasjonen. Plankrav.
N11	Heddeland sør	18,2+ 21,8+46 +28,5 da Fremtidig næringsområde bestående av 4 parseller nær hverandre. Plankrav.
N12	Bue	13,6 da – Eksisterende område
N13	Voan	23 da – Eksisterende område
N14	Voan sør	3 da - Eksisterende område
N15	Voan sør	7, da – Eksisterende område
N16	Hesså (rafting)	4 da – Eksisterende område

N17	Ramslandsvågen-Grønnavika	Nytt pr 2023. Fremtidig utvidelse av område ved GE. Plankrav
N18	Forretning Bue	Nytt pr 2023. Eksisterende byggeområde. Kun tillatt med forretning i form av nærbutikk eller tilsvarende.
Andre bebyggelser og anlegg		
BAB_1	Andre beb. og anlegg	5,5 da - Kalkdoseringsanlegg
BAB_2	Andre beb.og anlegg	2,9 da - Langvann på Eiksåheia
BUT_1	Uteoppholdsareal (BUT)	20,6 da

VEDTEKTER FOR SOLÅSEN VELFORENING

Vedtatt den 28.01.2015.
Endret ihht årsmøte 14.06.21

§ 1. Navn

Foreningens navn er Solåsen velforening.

§ 2. Formål og virkemidler

2.1 Velforeningens formål er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området definert i § 3, herunder å forvalte og stå for den daglige driften av felles areal/eiendom. Foreningen kan ta opp alle saker som er egnet til å fremme disse formål.

2.2 Foreningen er partipolitisk uavhengig.

2.3 Foreningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.

2.4 Foreningen skal ivareta stedets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor kommunen og andre offentlige instanser.

§ 3. Velforeningens geografiske område

3.1 Velforeningens område er definert slik

3.1.1 Alle fritidseiendommer som er, eller vil bli, tilknyttet renseanlegg beliggende på gnr 159 bnr 4.

3.1.2 Alle fellesarealer som grenser til fritidseiendommer nevnt ovenfor.

3.1.3 Den felles adkomstvei til ovennevnte fritidseiendommer, begrenset mot syd ved sydvestlig hjørne av tomt 16J, gnr 159 bnr 131.

3.2 Området er inntegnet på vedlagte kart som inngår som del av vedtektene.

§ 4. Juridisk person

4.1 Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

§ 5. Medlemskap

5.1 Enhver eier av fritidseiendom beliggende i velforeningens område er pliktig medlem i foreningen. Hvis eiendommen eies av flere i fellesskap, regnes medlemskapet som ett, felles for alle eierne.

5.2 Det pliktige medlemskapet følger av heftelse tinglyst på den enkelte eiendom. Medlemskapet følger også av bestemmelse i avtale som velforeningen har inngått med det selskap som drifter renseanlegget.

5.3 For de situasjoner der medlemskap ikke inntrer automatisk, men hvor det kreves en aktiv handling for å bli medlem, kan årsmøtet ved unnlatt innmelding kreve
- at innmelding foretas uten ugrunnet opphold
- erstatning for eventuelle kostnader som velforeningens øvrige medlemmer måtte bli påført som følge av at noen unnlater å melde seg inn

5.4 Eierne og deres rettsetterfølgere er pliktige til å være medlem av foreningen, samt på en lojal måte å følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak fra styret og årsmøtet

5.5 Ved eiendomsoverdragelse plikter selger å opplyse megler at styret skal kontaktes for å sjekke heftelser ovenfor velforeningen, samt gi relevant personalia (navn, adresse, tlf., og epost) til ny eier. Fra og med overtagelse av eiendommen inntrer plikt til å betale kontingent og andre årlige kostnader.

§ 6. Kontingent

6.1 Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales innen en fastsatt frist. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter foreningen har hatt som følge av utgifter til fellesskapet (faste kostnader). I tillegg kommer en forholdsmessig andel av administrasjonskostnadene.

6.2 Ved manglende innbetalinger og gjentatte purringer, og uten vedtak på årsmøtet, kan styret benytte inkasso for å få inn utestående midler iht "Lov om inkassovirksomhet og annen inndriving av forfalte pengekrav (inkassoloven).

6.3 Medlemmer som ikke har betalt sin kontingent innen regnskapsårets utgang, kan etter purring bli ilagt følgende sanksjoner/krav etter vedtak fra årsmøtet:
- Krav om betaling med tillegg av påløpte renter, beregnet i henhold til Lov av 17 des 1976 nr 100 (forsinkelsesrenteloven).
- Bortfall av vedtektenes oppstilte rettigheter, herunder adgang og stemmerett til årsmøtet og styret, samt valgbarheten til disse organer.
- Stenging av tilknytning til renseanlegg

§ 7. Årsmøte

7.1 Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av april måned. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst 4 ukers varsel. I varselet skal det også angis innen hvilken frist forslag til saker som ønskes behandlet på årsmøte, skal være innsendt til styret. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal være tilgjengelig for medlemmene minst én uke før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

7.2 Alle foreningens medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Ingen har mer enn en stemme, og stemmegivning kan skje ved skriftlig fullmakt.

7.3 Årsmøtet behandler:
- Årsmelding fra styret
- Revisorbekreftet regnskap
- Innkomne forslag
- Planer for kommende år og budsjett, herunder fastsette kontingent

- Valg av:
  - leder (særskilt valg)
  - fire styremedlemmer
  - to varamedlemmer
  - to revisorer
  - Styremedlemmer som går ut av styret blir automatisk valgkomité til neste årsmøte/styrevalg (maks tre medlemmer).

7.4 Det velges dirigent(er) til å lede årsmøtet og en eller to referenter. Dirigent(ene) behøver ikke være medlem i foreningen.

7.5 Årsmøtets beslutninger og dissenser som forlanges protokollert - sendes samtlige medlemmer.

7.6 Leder og styremedlemmene velges for to år av gangen. Ved første valg velges to styremedlemmer for ett år, slik at to er på valg hvert år. Varamedlemmer og revisorer velges for ett år. Samtlige kan gjenvelges.

7.4 Stemmegivning på årsmøtet. Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt. Valg foregår skriftlig når det foreligger mer enn ett forslag. Bare foreslåtte kandidater kan føres opp på stemmeseddelen. Skal flere velges ved samme avstemming, må stemmeseddelen inneholde det antall forskjellige kandidater som skal velges ved vedkommende avstemming. Stemmesedler som er blanke, eller som inneholder ikke- foreslåtte kandidater, eller annet antall kandidater enn det som skal velges, skal anses som ikke avgitte.

7.5 Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet.

7.6 Revisorene og valgkomiteen rapporterer direkte til årsmøtet.

7.7 Årsmøtet kan ved alminnelig flertallsvedtak kun fatte vedtak som faller innenfor foreningens normale formål.

§ 8. Ekstraordinært årsmøte

8.1 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd eller når minst 10 prosent av medlemmene (evt. minst 10 medlemmer i små foreninger) kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte jfr. § 7. Innkallingsfristen er dog minst 14 dager.

§ 9. Medlemsmøter

9.1 Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 8 dager forut. Det bør avholdes minst ett medlemsmøte mellom hvert årsmøte.

§ 10. Velforeningens ledelse (styret)

10.1 Velforeningen ledes av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal forestå den alminnelige forvaltning av foreningen.

10.2 Styret skal:

- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser, herunder vedtak rettet mot et medlem
- som unnlater å betale kontingenten
- Stå for velforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor
- andre instanser
- Forvalte velforeningens eiendeler/eiendom, herunder føre kontroll med foreningens
- økonomi
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver. (F. eks.
- bør kursansvarlig i velforeningen være styremedlem).
- Etter beste evne søke og oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter.
- Representere foreningen utad
- Sørge for at foreningen er forsvarlig forsikret ut fra de verdier foreningen innehar og
- den virksomhet som bedrives

10.3 Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger skal attesteres av leder og kasserer før utbetaling.

10.4 Uten samtykke fra årsmøtet har styret imidlertid ikke adgang til å treffe beslutninger av større betydning for foreningen, herunder salg av fast eiendom.

10.5 Styret holder møte når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Varamedlemmene kan møte på samtlige styremøter, men har kun stemmerett når styret ikke er fulltallig.

10.6 Alle medlemmene har rett til innsyn i protokollene fra styremøtene. Innsyn kan nektes av styret i enkeltsaker, dersom hensynet til tredjemann tilsier det eller dersom styret anser det å være til foreningens beste. Utover dette har medlemmene ikke rett til løpende innsyn i styrets arbeid mellom årsmøtene.

10.7 Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtet. Styrets vedtak skal protokolleres. Det skal fremgå av protokollen om vedtaket er enstemmig. Eventuelle dissenser skal protokolleres.

10.8 Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene, deriblant leder eller nestleder, er tilstede. Leder eller i hans/hennes fravær nestleder, leder styrets møter. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme.

10.9 Et styremedlem kan ikke avgi stemme i saker hvor dette har særinteresser på tvers av foreningens interesser.

10.10 Styret trenger årsmøtets samtykke for å påta forpliktelser på vegne av foreningen over kr 50 000. Ved avtaler som gjelder for lengre periode enn ett år skal ved vurderingen benyttes størrelsen på den årlige kostnad.

10.11 Dersom styremedlemmene skal motta godtgjørelse for utførelsen av vervet, skal godtgjørelsen fastsettes av årsmøtet med virkning for kommende styreperiode.

§ 11 Regnskap og revisjon

11.1 Regnskapsåret går fra 1/1 – 31/12.

11.2 Styret skal påse at regnskap blir ført.

§ 12. Vedtektsendringer

12.1 Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer, og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Endringen trer i kraft umiddelbart, dersom årsmøtet ikke har besluttet noe annet. Vedtektsendringer kan aldri ha tilbakevirkende kraft.

§ 13. Oppløsning. Sammenslutning. Deling.

13.1 Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsning vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om intet valg foretas.

13.2 Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle det formål foreningen arbeider for å fremme. Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

13.3 Sammenslutning med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendige vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring (§12). Styret skal i denne forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra foreningens kreditorer.

§ 14 Forholdet til annen lovgivning

14.1 I den utstrekning disse vedtekter ikke inneholder avvikende bestemmelser, skal lov om sameie av 18. juni 1965 nr. 5 komme til anvendelse.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 22-0082/25
Adresse: Solåsen 60, 4521 LINDESNES, gnr. 459, bnr. 86 i Lindesnes kommune.

Kontaktperson: Rizwan Malik
Tlf: 913 29 949
Epost: malik@notar.no

Salgsoppgavedato: 27.10.2026

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/