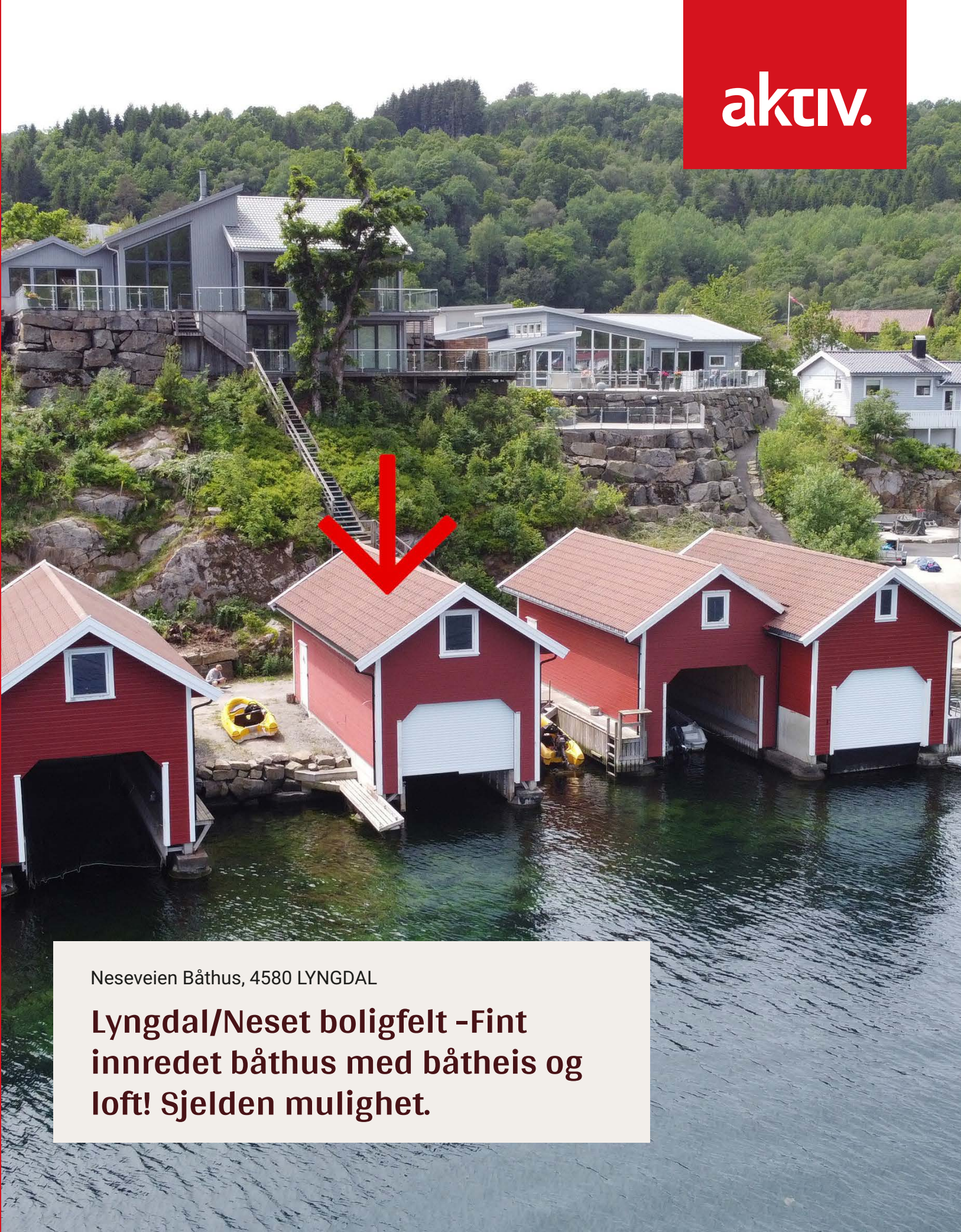




aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Neseveien Båthus, 4580 LYNGDAL

**Lyngdal/Neset boligfelt -Fint
innredet båthus med båtheis og
loft! Sjelden mulighet.**



Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Daglig Leder / Eiendomsmegler

Torstein Hellestøl

Mobil 995 44 665
E-post torstein.hellestol@aktiv.no

Aktiv Sørlandet
Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 1 880 000,-
Omkostn.: Kr 64 042,-
Total ink omk.: Kr 1 944 042,-
Selger: Morgan Håland

Boligtype: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
BRA: 55 m²
Tomtstr.: 125 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. 62/171
Oppdragsnr.: 1408230261

Lyngdal/Neset boligfelt
-Fint innredet båthus med
båtheis og loft! Sjelden
mulighet.

Vi har for salg et fint båthus ved Neset boligfelt. Båthuset er på ca 5,0 x 11,0 meter. Det er innredet loftsrom med 2 ekstra rom. Her er isolert både tak, vegger og gulv. Båthuset har gode fasiliteter, bl.a. båtheis og forsterket bjelkelag. Båtheisen har vært brukt til å heise båt med vekt på ca 2 300 kg. Hørman leddport (liten skade nederst på portledd). Kledd innvendig. Sikringsskap uten innmat. Klargjort med spottekasser, strømuttak og lyspunkter.

Strøm er ikke påkoblet men det foreligger avtale med nabotomt som eier bårplassen ved siden av båthuset hvor man kan koble seg på strøm med undermåler samt vann fra samme tomt. Dette har nabo planer om å gjøre i nær fremtid og en må påregne å dele kostnader til dette på 3 stk om en vil være med på dette.



Innhold

Velkommen4
Bilder8
Om eiendommen14
Nabolagsprofil.....22
Forbrukerinformasjon75
Budskjema76









Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA: 55 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

125 m²

Tomtebeskrivelse

Tomt til båthus.

Beliggenhet

Ved Rosfjorden.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Parkering

Ingen tilhørende parkering.

Energi

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Info kommunale avgifter

Nei.

Info eiendomsskatt

Ingen eiendomsskatt p.t. i Lyngdal kommune.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 62, bruksnummer 171 i Lyngdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4225/62/171:

19.05.2015 - Dokumentnr: 437609 - Jordskifte
Grensegangsak 1010-2014-0030 Svene­vik Ytre, gnr. 62
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2018 - Dokumentnr: 1483764 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:62 Bnr:201
Ute­glemt registrert
Rettet etter tingl. §18
02.11.2018. Arkivref. 18/57559-1
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.2023 - Dokumentnr: 273100 - Bestemmelse om båt­plass/brygge­plass
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:62 Bnr:201

10.05.2006 - Dokumentnr: 227770 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4225 Gnr:62 Bnr:40

12.10.2018 - Dokumentnr: 1399360 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4225 Gnr:62 Bnr:201
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1656738 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1032 Gnr:62 Bnr:171

23.02.2023 - Dokumentnr: 201397 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4225 Gnr:62 Bnr:209
Elektronisk innsendt

17.10.2018 - Dokumentnr: 1419899 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:62 Bnr:179

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Ikke innlagt vann og avløp. Privat vei ned.

Regulerings og arealplaner

Regulert til småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig.

Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Etter avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 880 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
47 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 880 000,00))

64 042,- (Omkostninger totalt)

1 944 042,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 64 042

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr 37 500 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 5 000,- og visninger kr 2500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 15 000,-. Utleggene omfatter salgsoppgaver, opplysninger fra kommunen, tinglysningsgebyr. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Torstein Hellestøl
Daglig Leder / Eiendomsmegler
torstein.hellestol@aktiv.no
Tlf: 995 44 665

Sør-Vest Megleren AS, Fiboveien 2 A
4580 Lyngdal

Salgsoppgavedato

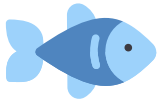
29.06.2023



4225-62/171/0/0

Avstand til sjø

3 m



Offentlig transport

✈	Kristiansand Kjevik	1 t 25 min	🚗
🚋	Svenevik ytre Linje 236	9 min	🚶 0.8 km
🚋	Svenevik Linje 236	16 min	🚶 1.3 km

Avstand til byer

Lyngdal	8 min	🚗
Mandal	41 min	🚗
Kristiansand	1 t 12 min	🚗
Egersund	1 t 42 min	🚗
Grimstad	1 t 42 min	🚗
Stavanger	2 t 26 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗	Stamsøyveien 2	7 min	🚗
🚗	Lyngdal Stadion - Lyngdal kommune	8 min	🚗

Havner i området

- Agnefest gjestehavn
Drivstoff



Aktiviteter

Rosfjord Strandhotell - Aktiviteter	7 min	🚗
Sørlandsbadet Turpark	7 min	🚗
Sykkelutleie	7 min	🚗
Sørlandsbadet	7 min	🚗
Rosfjordsanden	7 min	🚗
Kvavik Friluftsområde	8 min	🚗
Lucky Strike Bowlingsenter	8 min	🚗
Skrelia	8 min	🚗

Sport

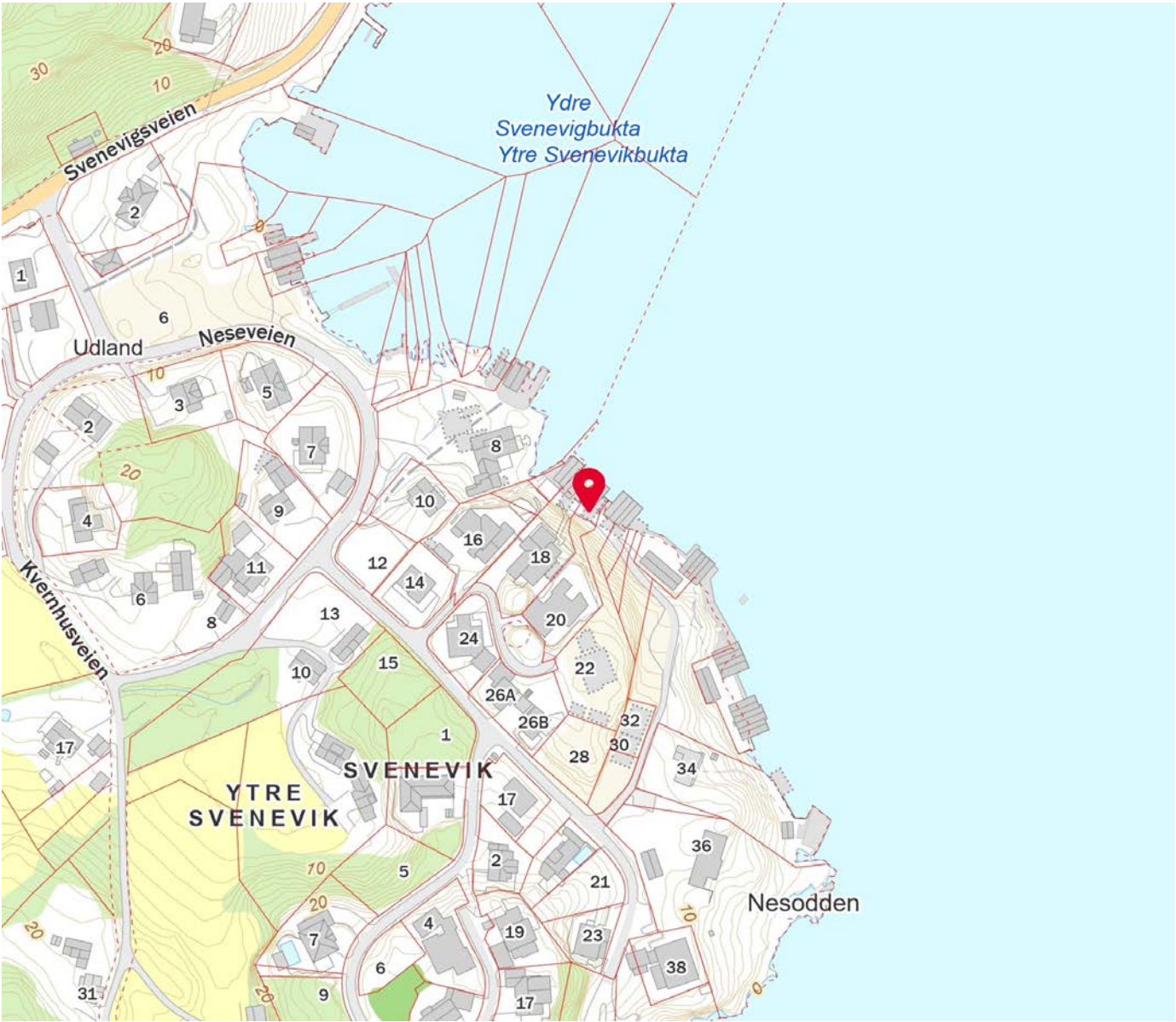
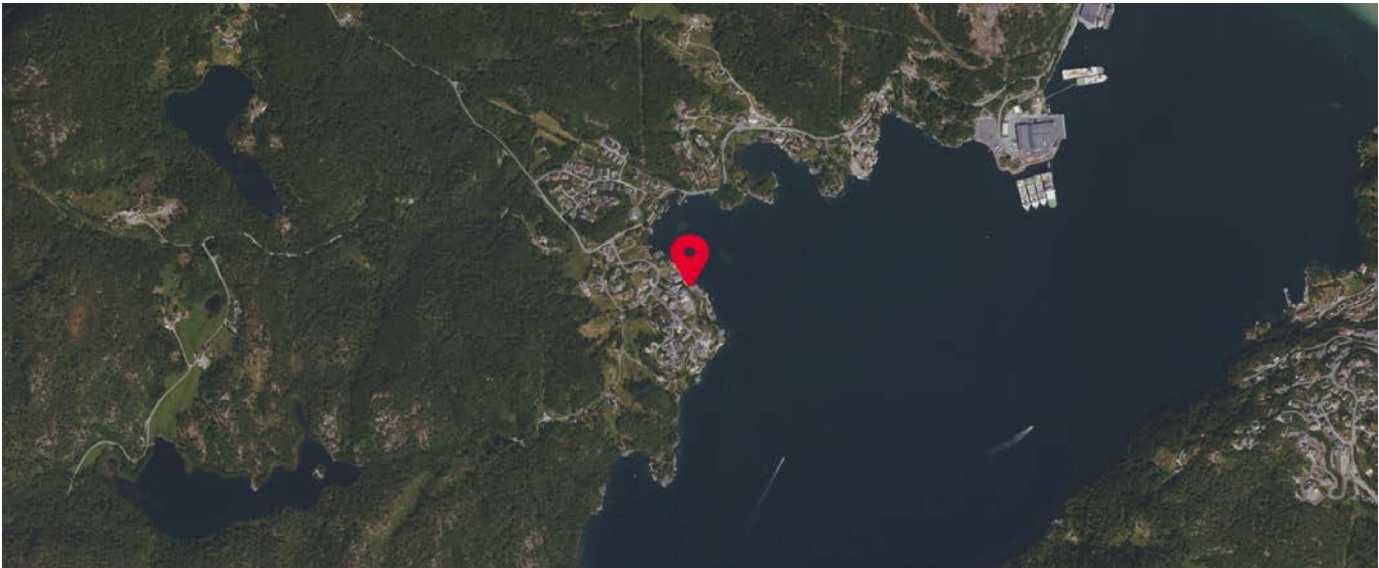
⚽ Ytre Svennevik balløkke Ballspill	9 min	🚶 0.8 km
⚽ Indre Svennevik ballbane Ballspill	11 min	🚶 0.8 km
🏊 Sørlandsbadet trening	6 min	🚗
🏊 Lyngda fysikalske institutt	8 min	🚗

Dagligvare

Kiwi Lyngdal PostNord, søndagsåpent	8 min	🚗 4.8 km
Snarkjøp Lyngdal Linni Helge Foss As	8 min	🚗

Varer/Tjenester

🏠 Sentrumsgården	8 min	🚗
------------------	-------	---



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Lyngdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Lyngdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse				
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 62, Bruksnr 171	Kommune:	4225	Lyngdal

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	03.06.2006	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	62,2 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

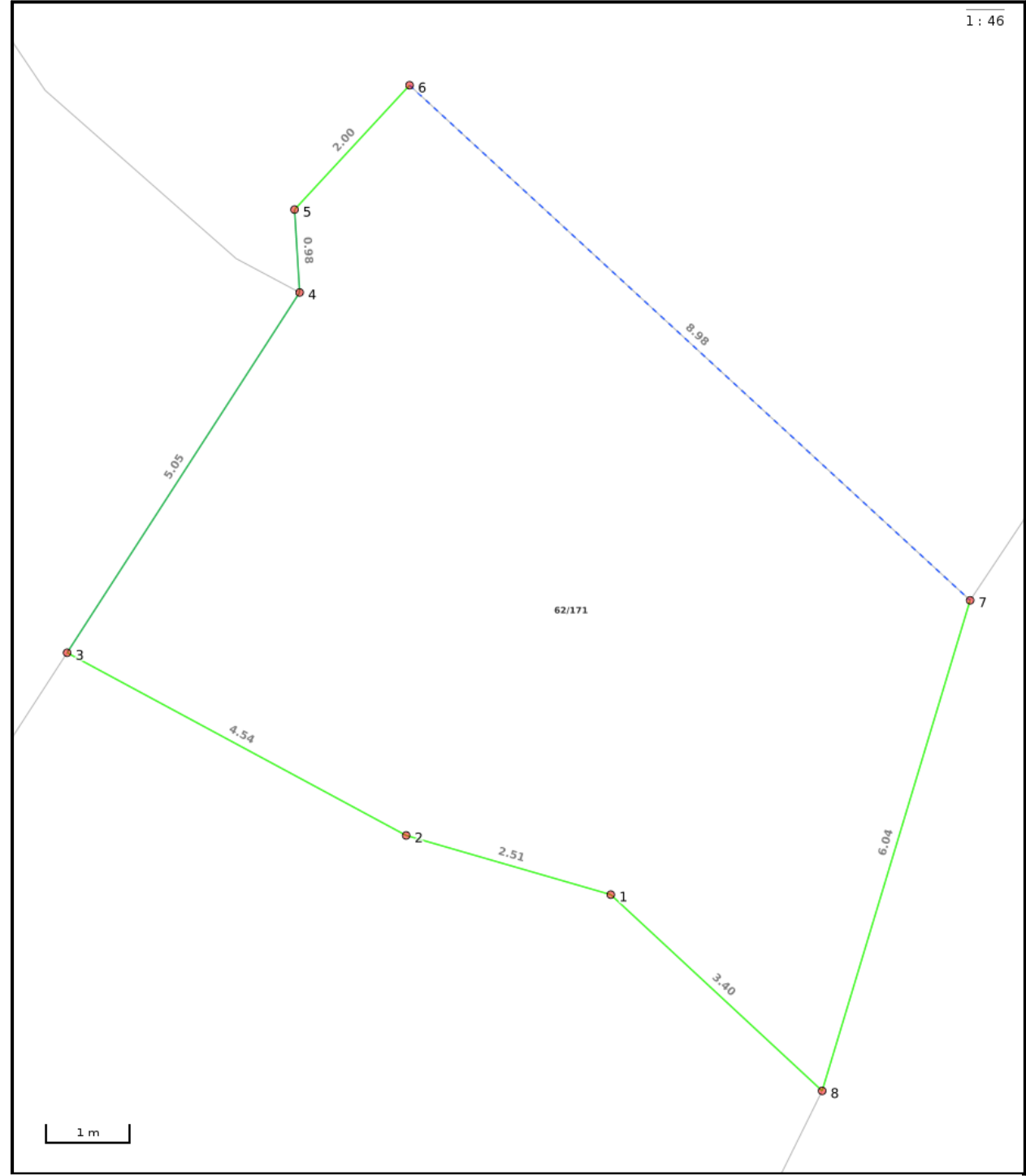
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	19.01.2023	Avgiver	4225/62/171	-4,5
	Matrikkelført:	23.02.2023	Avgiver	4225/62/174	-1,2
			Mottaker	4225/62/172	5,7
Oppmålingsforretning	Forretning:	19.01.2023	Berørt	4225/62/171	0,0
	Matrikkelført:	23.02.2023	Berørt	4225/62/174	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	19.01.2023 23.02.2023	Avgiver	4225/62/171	-60,2
			Berørt	4225/62/172	0,0
			Berørt	4225/62/174	0,0
			Berørt	4225/62/201	0,0
			Mottaker	4225/62/209	60,3
Oppmålingsforretning	Forretning:	19.01.2023	Berørt	4225/62/171	0,0
	Matrikkelført:	23.02.2023	Berørt	4225/62/172	0,0
			Berørt	4225/62/174	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4225/62/171	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	08.10.2018 12.10.2018	Avgiver	4225/62/171	-779,3
			Berørt	4225/62/43	0,0
			Berørt	4225/62/172	0,0
			Berørt	4225/62/174	0,0
			Mottaker	4225/62/201	779,4
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.10.2018	Berørt	4225/62/43	0,0
	Matrikkelført:	12.10.2018	Berørt	4225/62/171	0,0
			Berørt	4225/62/172	0,0
			Berørt	4225/62/174	0,0
Jordskifte	Forretning:	23.04.2015	Berørt	4225/62/171	0,0
	Matrikkelført:	13.10.2015	Berørt	4225/62/172	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	03.06.2006	Avgiver	4225/62/40	-891,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4225/62/171	891,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Naust båthus sjøbu									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Ingen registrert adresse		Unummerert bruksenhet							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	49,0	Rammetillatelse:	11.06.2008				
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	11.06.2008				
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	46,0	Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:	46,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):					
Vannforsyning:				Antall boliger:					
Bygningsnr:	24677869			Antall etasjer:	1				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				46,0	46,0				
Kontaktpersoner:									
Rolle		Navn							
Tiltakshaver		Liv Vinnem							
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									



Teig 1 (Hovedteig)



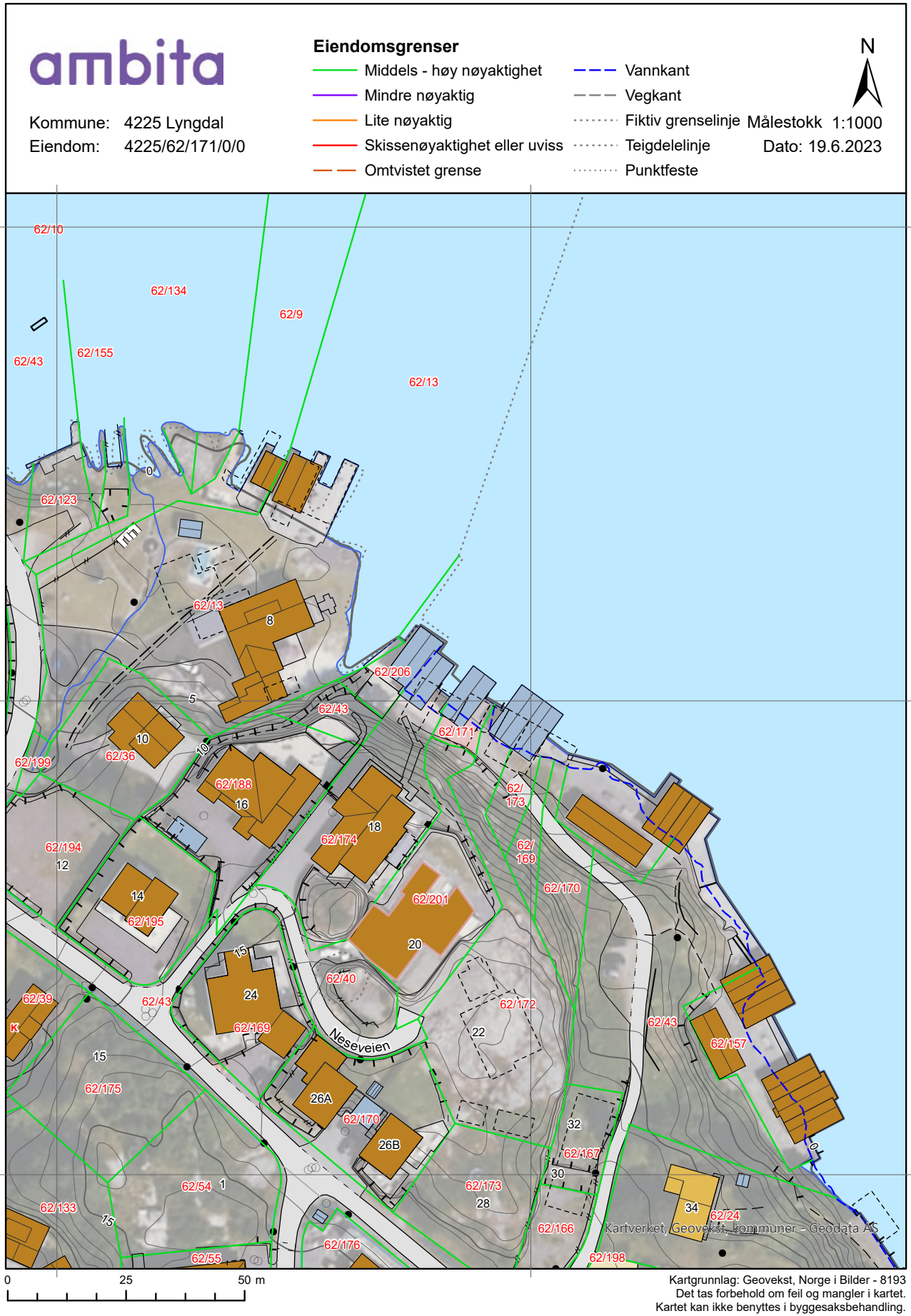
Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 – 30 cm.	Over 500 cm	== Veikant	 Punktfeste	△ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt			se ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

Areal og koordinater

Areal: 62,20m² Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 442 790,12	383 785,61	2,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 442 790,61	383 783,15	4,54m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 442 792,40	383 778,97	5,05m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 442 796,87	383 781,32	0,98m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	18		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
5	6 442 797,84	383 781,18	2,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 442 799,43	383 782,40	8,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
7	6 442 793,96	383 789,53	6,04m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 442 788,04	383 788,30	3,40m	Terrengmålt	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



Tegnforklaring

- Adressepunkt
- K

Kulturminne - punkt
- N

Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
-
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



LYNGDAL KOMMUNE
SERVICEKONTORET

Saksmappe: 2008/909/6533/2008
Arkiv: 62/169/62/170/62/171/62/
Saksbehandler: 172/62/173/62/174/L42
Dato: Jorun Seland
11.06.2008

Liv Lillian Winnem
Oftebroveien 17

4580 Lyngdal

MELDING OM TILTAK

Vedtaksnummer 263/08
Byggested Svennevik Ytre
Gårds- og bruksnr 62/169
Tiltakshaver Liv Lillian Winnem

Saksopplysninger

Melding datert 15.05.2008 om bygging av 4 båthus og tilhørende brygger på Svennevik. Vedlagt søknaden foreligger tegninger, situasjonskart og nabovarsel.

Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 94.3.

RÅDMANNEN HAR FATTET FØLGENDE VEDTAK :

Rådmannen har ingen innvendinger til innsendt melding.

Tiltakshaver kan selv forestå utførelsen av byggearbeidene og er ansvarlig for at disse utføres i samsvar med gjeldende lov og regelverk.

Dersom det går høyspent eller e.linjer over tomta eller dets nærhet, kan ikke byggetiltak iverksettes før E.verket er kontaktet.

Når byggearbeidet er ferdig må dette meldes til Lyngdal kommune.

- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
- Tiltaket må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.
- Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
- Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Telefaks	Bankkonto
Postboks 353	Rådhuset - Prost Birkelandsgate 4	38 33 40 00	38 33 41 01	3085 07 00202
4577 Lyngdal	E-postadresse	Telefon avd.	Telefaks avd.	Org.nr.
Hjemmeside:	sentralpost@lyngdal.kommune.no	38 33 40 00	38 33 40 01	00946485764
www.lyngdal.kommune.no				

- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen. Det samme gjelder ved eierskifte.

Vedtaket er et enkeltvedtak og kan påklages i henhold til Forvaltningsloven § 28, 2. ledd. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kom fram.

Leder servicekontor
Unni Risholt
sign.

Jorun Seland
konsulent



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353
Telefon: 38 33 40 00

Utskriftsdato: 21.06.2023

Brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7		Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt					Kilde: Lyngdal kommune		
Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	62	Bruksnr.	171	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:									

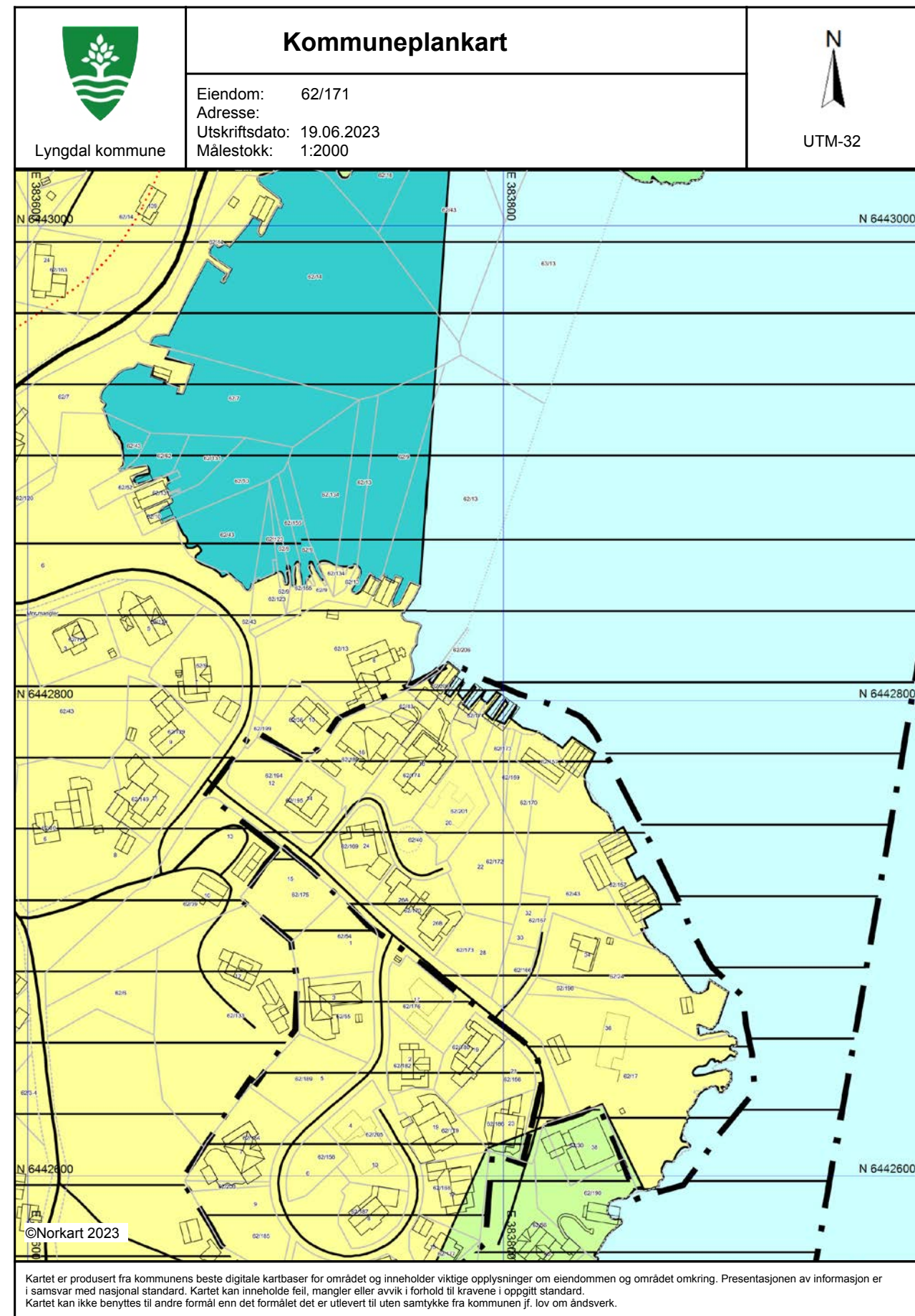
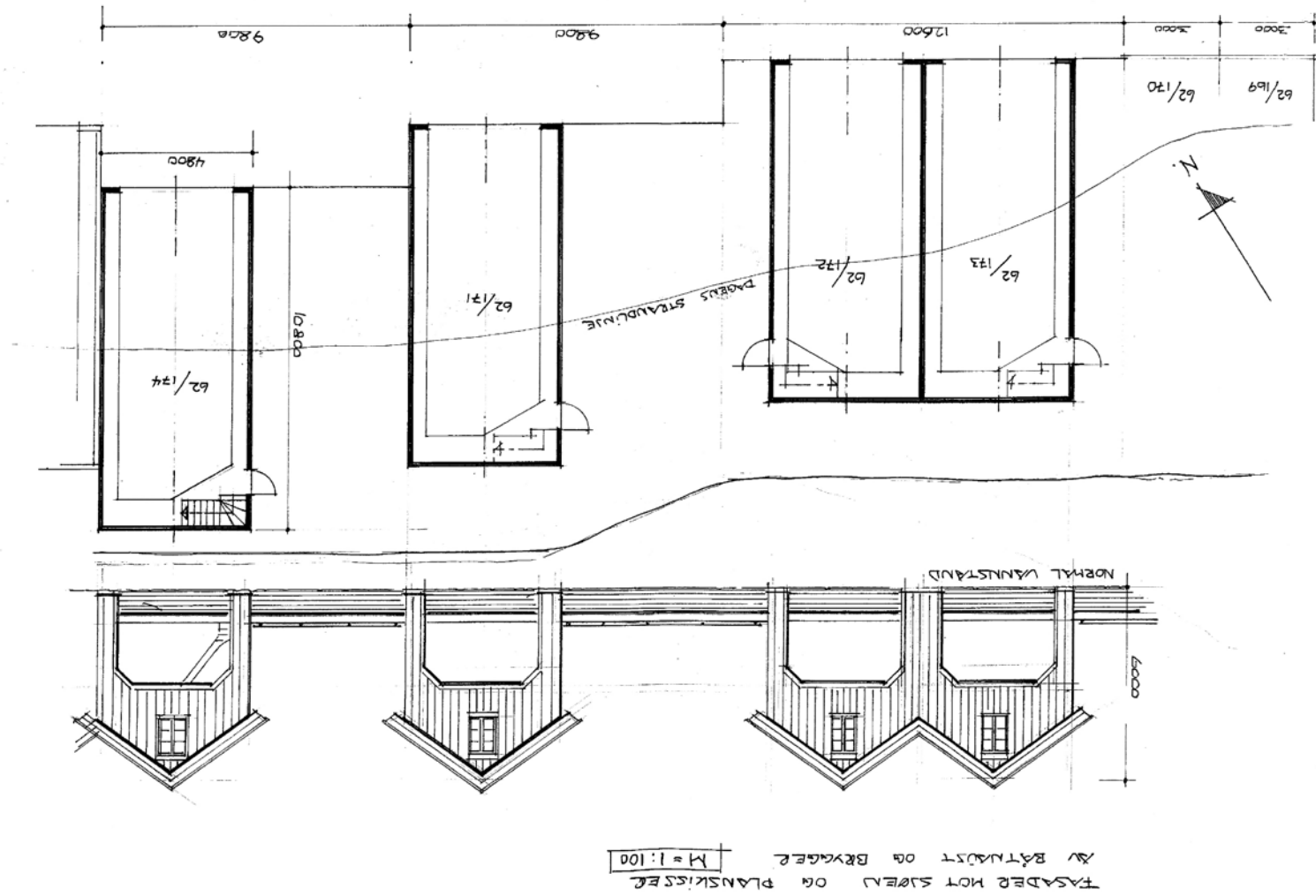
Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.

☒

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Tegnforklaring

Kommuneplan/KommunedelplanPBL 2008

Faresone grense

Faresone - Ras- og skredfare

Angitthensyngrense

Angitthensynsone - Hensyn landbruk

Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Båndlegginggrense

Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende

Detaljeringgrense

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Boligbebyggelse - nåværende

Boligbebyggelse - fremtidig

Fritidsbebyggelse - nåværende

Fritidsbebyggelse - fremtidig

Næringsbebyggelse - nåværende

Idrettsanlegg - fremtidig

Havn - nåværende

Grønnstruktur - nåværende

Grønnstruktur - fremtidig

LNFR-areal - nåværende

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Småbåthavn - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Hovedveg - nåværende

Hovedveg tunnel - nåværende

Samleveg - nåværende

Samleveg tunnel - nåværende

Adkomstveg - nåværende

Gang-/sykkelveg - framtidig

Turveg/turdrag - nåværende

Farled - nåværende

Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 19.06.2023

Planopplysninger

EM §6-7Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningspliktKilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	62	Bruksnr.	171	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201311
Navn	Kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdelel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2015
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/201311/Dokumenter/Kommuneplan%20bestemmelser_m%20kommunens%20layout.pdf
Delarealer	Delareal62 m² KPHensynsonenavnH910 KPDetaljeringReguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal1 m² ArealbrukBruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende
	Delareal61 m² ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

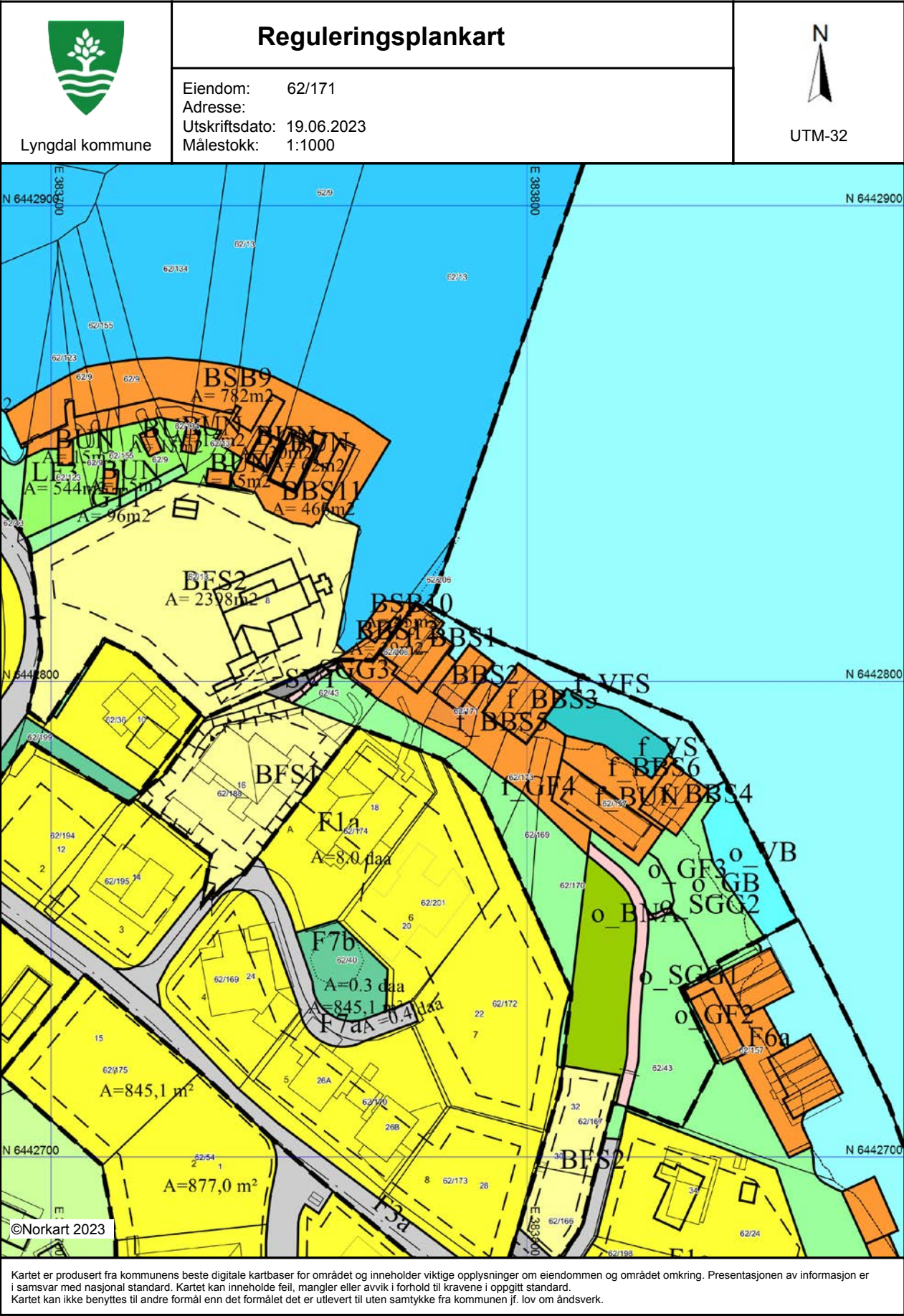
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201807
----	--------

Navn	Detaljreguleringsplan for del av Neset, gnr. 62, bnr. 43 m.fl., Svennevik Ytre
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.10.2021
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/201807/Dokumenter/Bestemmelser%20iht.%20vedtak.pdf
Delarealer	Delareal 16 m² Formål Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone Feltnavn BBS2

Delareal	46 m ²
Formål	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Feltnavn	f_BBS5



Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Trafikkområde i sjø og vassdrag
	Område for anlegg i grunnen
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Sikringsonegrense
	Infrastrukturgrense
	Bebyggelse og anlegg
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Nærmiljøanlegg
	Energianlegg
	Vann- og avløpsanlegg
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Uthus/naust/badeplass
	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
	Lekeplass
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Turveg
	Friområde
	Badeplass/-område
	Park
	Vegetasjonsskjerm
	Landbruksformål
	Friluftformål
	Ferdsel
	Småbåthavn
	Naturområde i sjø og vassdrag
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Badeområde
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
	Sikringsone - Frisikt
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert støttemur
	Målelinje/Avstandslinje
	Vegstegning / fysisk spene
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør



Lyngdal kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

DETALJREGULERING FOR BOLIGER
PLANID 2018 07

Bestemmelser er datert:	30.04.20
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	01.06.20
Kommunestyrets vedtak:	dato 14.10.2021, sak 48/2021

Reguleringsplanen inneholder følgende formål og hensynssoner:

§ 1 Avgrensning

Det planlagte området er vist på planen med angitt plangrense. Innenfor plangrensen skal arealet utnyttes som vist på plankartet.

§ 2 Formål

Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt. 1)
 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (1111)
 - Nærmiljøanlegg (1440)
 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (1588)
 - Uthus/naust/badeplass (1589)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt. 2)
 - Veg (2010)
 - Gangveg/gangareal (2016)
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
 - Parkeringsplasser (2082)
- Grønnstruktur (PBL § 12-5, pkt. 3)
 - Friområde (3040)
 - Badeplass/-område (3041)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5, pkt. 6)
 - Småbåthavn (6230)
 - Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6720)
 - Badeområde (6770)
- Hensynssoner (PBL § 12-6)

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, PKT. 1)

§ 3 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

3.1 Generelle bestemmelser

- Juridiske linjer for forstøtningsmur angir plassering for topp mur. Etablerte murer på tomt 1 skal ikke overstige 5,5 meter målt fra etablert sti til sjøen.
- Påsatte byggegrenser på plankart regulerer plassering av bygningsmasse på eiendommene.

§ 4 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

4.1 BFS1

- I områdene BFS1 kan det oppføres bolig innenfor viste byggegrenser.
- Bolig kan oppføres i inntil tre etasjer med BYA = 40%. Takvinkelen skal ikke overstige 43 grader. Bygningens gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 5,5 og 9,0 meter, målt fra ferdig gulv 1. etasje.
- Det skal tilstrebe å få en god og tradisjonell formspråk på bolig. Kommunen kan kreve at det utarbeides tegninger som viser bebyggelsens tilpasning m.h.t. høyde og form i forhold til omkringliggende bygninger, terreng og vegetasjon.
- Det skal opparbeides to parkeringsplasser pr. boenhet på tomta.
- Garasje og bod skal være tilpasset bolighus med hensyn til materialvalg, form og farge. Kommunen kan tillate at garasje og bod plasseres i tomtegrense og inntil to meter fra vegkant når garasje/bod ikke har direkte adkomst fra veggside.

4.2 BFS2

- Bebyggelse innenfor BFS2 tillates oppført som vertikal delt 2-mannsbolig. Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer, med flatt tak og maksimal gesimshøyde 6,0 m målt fra ferdig gulv 1. etasje.
- Høyeste gesims på boenhet lengst nord skal ikke overstige kote +16,5. Høyeste gesims på boenhet lengst sør skal ikke overstige kote +18,0.
- Maksimal utnyttelse innenfor BFS2 skal ikke overstige 185 m² BYA. Det skal etableres 2 parkeringsplasser per enhet, men disse kan etableres innendørs.

§ 5 Nærmiljøanlegg (BNA)

5.1 BNA

- Innenfor områder avsatt til offentlig nærmiljøanlegg tillates lagt til rette for utvidet allmenn rekreasjon og friluftsliv, herunder bål plass, gapahuk og lignende.
- Gapahuk kan oppføres med inntil 15 m² BYA grunnflate. Høyeste tillatt gesims er 2,5 m, mens høyeste tillatt mønehøyde er inntil 3,5 m. Ved pulttaksløsning tillates gesims inntil 3,0 m. Alle høyder måles fra ferdig gulv.

§ 6 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BBS)

6.1 BBS1-BBS4

- Områder BBS1-BBS4 består av allerede oppførte båthus.
- Høyeste tillatt gesims- og mønehøyde er henholdsvis kote +5,0 og kote +7,0. Tillatt utnyttelse i BYA er 60 m² per enhet.
- Bebyggelse skal ha saltak med sorte teglstein. Bebyggelsen skal ha rød farge med hvite detaljer.
- Innenfor område BBS1, BBS3 og BBS4 tillates oppført 2 båthus innenfor hvert av de enkelte områdene. Innenfor område BBS2 tillates oppført 1 båthus.

6.2 BBS5

- Omfatter eksisterende brygger og ferdselsarealer tilknyttet tilstøtende boligeiendommer og båthus/naust/boder ved sjøen. Bryggeanlegg kan vedlikeholdes og/eller restaureres innenfor eksisterende høyde, volum, utforming og beliggenhet.
- Det tillates etablert 1 bod for oppbevaring av utstyr per bruksnummer innenfor BBS5. Boder kan oppføres i 1 etasje med saltak og inntil 8 m² BYA per enhet. Høyeste tillatt gesims- og mønehøyde henholdsvis 2,5 og 3,5 m målt fra ferdig gulv. All bebyggelse skal ha samme farge og materialvalg som øvrige bebyggelse ved sjøen.

6.3 BBS6

- Omfatter eksisterende brygger og ferdselsarealer tilknyttet tilstøtende boder ved sjøen. Bryggeanlegg kan vedlikeholdes og/eller restaureres innenfor eksisterende høyde, volum, utforming og beliggenhet.

6.4 Ved tiltak i sjø må det gjøres avbøtende tiltak mot forurensing, avfall og skadelige utslipp.

§ 7 Uthus/naust/badehus (BUN)

- Område f_BUN består av allerede oppførte boder.
- Høyeste tillatt gesims- og mønehøyde er henholdsvis kote +4,0 og kote +6,0. Tillatt utnyttelse i BYA er inntil 85 m².
- Bebyggelse skal ha saltak med sorte teglstein. Bebyggelsen skal ha rød farge med hvite detaljer.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, PKT. 2)

§ 8 Veg (SV)

- o_SV reguleres som felles adkomst til o_SPP og tiliggende bolig- og fritidsboligtomter. Vegen tillates etablert med inntil 3,0 m bredde, inkludert grøfter. o_SV er felles for alle grunneiere og rettighetshavere i området, og skal sikre adkomst både for disse og for øvrig allmennhet.

§ 9 Gangveg/gangareal (SGG)

- o_SGG1 er eksisterende felles adkomst til båthus, brygger og fellesarealer ved sjøen. SGG1 er felles for alle grunneiere og rettighetshavere i området, og skal sikre adkomst både for disse og eiendommer tilgrensende planen, samt for allmenn ferdsel. Reguleres i 2,5 m opparbeidet bredde. Det skal etableres bom eller annen fysisk hindring nord for tomt BFS2, som vist i plankart.
- o_SGG2 er forgreining av o_SGG1, for adkomst til badeområder. Tillates etablert i 1,0 m bredde med nødvendige innslag av trapp(er).
- SGG3 er adkomst fra BBS1 til brygge- og båthusområder. SGG3 reguleres med nåværende faktisk etablerte omfang og utførelse. Ferdig dekke tillates ikke etablert høyere enn 2,0 m over underliggende fjell.

§ 10 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

- Innenfor områder avsatt til SVT tillates etablert nødvendige forstøtningsmurer og/eller fylling for etablering av SGG3. Forstøtningsmur for etablering av SGG3 skal ikke oversige 2,0 m, målt fra forankrende underliggende terreng.

§ 11 Parkeringsplasser (SPP)

- o_SPP1 er nye offentlige parkeringsplasser tiltenkt korttidsparkering ved bruk av nærliggende offentlige arealer ved sjøen. Parkeringsplass tillates opparbeidet med inntil 4 p-plasser.
- Det skal for parkeringsplasser innenfor o_SPP1 skiltes med korttidsparkering.

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, PKT. 3)

§ 12 Friområde (GF)

- Områder avsatt til offentlige og felles friområder skal bevares for å fremstå som en grønn buffer mellom bryggeområder og bakenforliggende boligbebyggelse.
- Det tillates etablert gangforbindelse gjennom disse områdene, som f.eks trapper og/eller stier, som sikrer fri adkomst mellom tiliggende brygge- og boligområder. Vesentlige terrengbearbeidelser for etablering av gangforbindelse tillates ikke, og den løsning som søkes etablert skal ha god terrengtilpasning.
- Det skal innenfor o_GF1 og o_GF2 anlegges steiner langs de deler av områdene som er tilstøtende o_SV for å hindre kjøring rundt bom.

§ 13 Badeplass/-område (GB)

- Område o_GB tillates benyttet som offentlig badeområde. Det tillates etablert brygge på inntil 120 m², og inntil 26 m bryggefront. Øvrige deler av området tillates benyttet til friluftaktiviteter på land tilknyttet badeområdet, som tilrettelegging av sitteområder og lignende.
- Det skal settes ut badebøyer, line eller lignende for å skille mellom bading og båttrafikk. Tiltaket krever/forutsetter tillatelse etter havne- og farvannsloven.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5, PKT. 6)

§ 14 Småbåthavn (VS)

- Det tillates etablert inntil 10 båtplasser innenfor området f_VS. Båtplasser kan anlegges med utriggere festet i brygge innenfor f_BBS6, i inntil 7,0 m lengde. Ved tiltak i sjø må det gjøres avbøtende tiltak mot forurensing, avfall og skadelige utslipp.

§ 15 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VFS)

- Område f_VFS består av eksisterende sjøarealer tilknyttet båthus og bryggeanlegg på land. Området skal benyttes til generelt friluftsliv og ferdsel.

§ 16 Badeområde (VB)

- Områder avsatt til o_VB tillates benyttet til bading og annen naturlig aktivitet tilknyttet tilstøtende badeområde på land. Det tillates utlagt flytebrygge på inntil 15 m² for bruk i tilknytning til badeaktiviteter.

§ 17 Rekkefølgebestemmelser

- Før boligene innenfor område BFS2 kan tas i bruk skal område o_BNA tilrettelegges for rekreasjon. Det skal minimum etableres bord og benker på det planerte området innenfor formålet.

DEL 3: BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER KOMMUNEPLAN FOR LYNGDAL 2014-2025, AREALDEL





Innhold

Arealdel til kommuneplan for Lyngdal 2014-2025 – Bestemmelser og retningslinjer 4

 Kapittel 1 Rettsvirkninger 4

 Kapittel 2 Generelle bestemmelser (§ 11-9)..... 5

 Kapittel 3: Bestemmelser til arealformål etter pbl § 11-10 (jf § 11-7 nr 1, 2, 3 og 4) 14

 Kapittel 4: Bestemmelser til arealformål etter pbl § 11-11 (jf. 11-7 nr 5 og 6) 18

 Kapittel 5 Hensynssoner (§ 11-8)..... 20

 Kapittel 6 Retningslinjer til kommuneplanens arealdel..... 21

Arealdel til kommuneplan for Lyngdal 2014-2025 – Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av Lyngdal kommunestyre 03.09.15.

Paragrafer i parentes er hentet fra Lov om planlegging og byggesaksbehandling.

Kapittel 1 Rettsvirkninger

§ 1.1 Kommuneplanens arealdel

Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel fremgår av Lov om planlegging og byggesaksbehandling (pbl) § 11-6. Kommuneplanens arealdel er bindende for nye tiltak og utvidelse av eksisterende tiltak nevnt i pbl § 1-6.

§ 1.2 Virkeområde:

Bestemmelsene gjelder for arealdelen av kommuneplan for Lyngdal kommune 2014-2025. Kommuneplanen erstatter tidligere kommuneplan og kommunedelplaner i Lyngdal, herunder temaplan for vei og trafikksystem 2011.

§ 1.3 Forhold til andre planer (§ 1-5):

Tidligere vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner, samt enkeltvedtak om arealdisponeringer etter plan- og bygningsloven (pbl.) gjelder foran kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens bestemmelser supplerer reguleringsplanen dersom reguleringsplanens bestemmelser er mangelfulle. Kommuneplanen skal være retningsgivende for omregulering eller utarbeidelse av nye reguleringsplaner eller omregulering.

Kapittel 2 Generelle bestemmelser (§ 11-9)

§ 2.1 Plankrav (§ 11-9 nr. 1):

I områder avsatt til utbyggingsformål kan tiltak, som nevnt i pbl §20-1 første ledd bokstav a, d, g, k, l og m, ikke finne sted før det foreligger en reguleringsplan.

§ 2.2 Krav til områdereguleringsplan (§ 11-9 nr. 1):

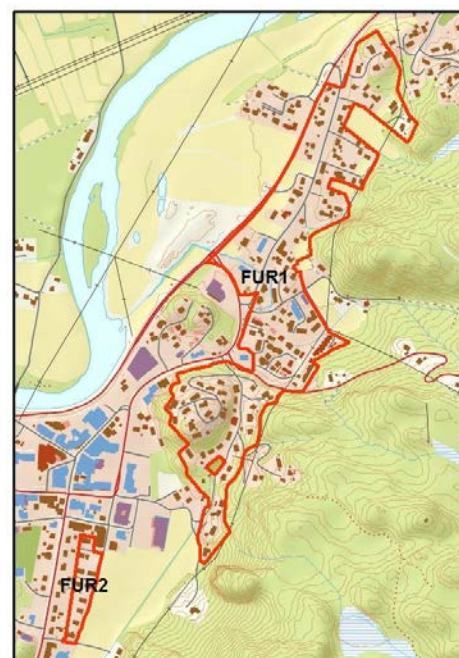
Det skal utarbeides områdereguleringsplan for hele området som strekker seg fra og med områdene Bergsakerheia – Hagekleiva, herunder B15 Gauksås/Hagen, B21 Bergsakerheia og R1 Akersmyr. I områdereguleringsplanen skal det legges til rette for boliger, nødvendig infrastruktur, barnehage og grøntområder. Planen skal vise fremtidige veier, herunder avklare muligheten for vei mellom sentrum og Herdalen. Krysset mellom Fv410 og Fv 553, og aktuell del av Fv 553, skal inngå i planområdet. For område R1 må utbyggingstakt samordnes i forhold til boligområde i B15 og B21, etterbruk, vurdere markagrense , langvarige konsekvenser for natur og friluftsverdier.

Finner kommunen det formålstjenlig kan en kommuneplan med krav om detaljregulering for delområder erstatte kravet om områderegulering.

§ 2.3 Unntak fra plankravet (§ 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2):

- 2.3.1 Tiltak etter pbl §§ 20-2 og 20-3 er unntatt fra plankravet, når nytt tiltak er på inntil BYA= 50 m². Det er en forutsetning for unntaket at hensyn til nabobebyggelse er ivaretatt og utforming skal tilpasses eksisterende bolig/fritidsbolig/næringsbygg.
- 2.3.2 Tilbygg, påbygg, garasjer, uthus med videre på eiendommer med eksisterende bebyggelse er tillatt uten ny regulering, så lenge ikke graden av utnyttning øker mer BYA= 50 m².
- 2.3.3 Det er ikke krav til utarbeidelse av reguleringsplan i LNF- områder for spredt bolig- og fritidsbolig hvor det er tillatt inntil 10 enheter. Riving og oppføring av landbruksbygg krever ikke reguleringsplan.
- 2.3.4 Det er ikke plankrav for enkel tilrettelegging for allment friluftsliv som tursti, brygge, toalett og badeplasser innenfor offentlig sikrede friluftsområder eller i områder avsatt til grønnstrukturformål.
- 2.3.5 Innenfor områdene FUR 1 og FUR 2 (angitt i kartutsnitt under) kan det uten krav om reguleringsplan fortettes med konsentrert småhusbebyggelse inntil %BYA = 70% av tomtearealet. Dette inkluderer all bebyggelse og parkering på tomta. Kommuneplanens krav til uteoppholdsareal og lekeareal gjelder.

FUR1: Bergsaker og sørover mot sentrum



FUR2: Vestsiden av Stasjonsgata

- 2.3.6 For område for opplag/ferdsel/havn H2 Hausvik kreves ikke reguleringsplan for opplag hvor det kun skal utføres lett vedlikehold som ikke medfører fare for forurensing eller støy over grenseverdiene i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012.

§ 2.4 Forhold som skal avklares i reguleringsplan (§ 11-9 nr. 8):

- 2.4.1 Planene skal angi formål, vern og utforming av arealer og fysisk miljø. Planen skal vise ivaretagelse av barn og unges interesser, tilgjengelighet, landskapsvern og kulturminner, gode løsninger for grønnstruktur og god tilrettelegging av fellesarealer. Viktige naturkvaliteter, herunder biologisk mangfold, skal registreres og vurderes sikret. Planer skal også vise hvordan større terrenginngrep løses. Det skal redegjøres for tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, nære omgivelser og fjernvirkning. Kommunen kan kreve at det utarbeides en landskapsanalyse.
- 2.4.2 Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal grønnstruktur og sammenheng med overordnet grønnstruktur utredes. Eksisterende sti/ turveg- forbindelse gjennom et nytt område avsatt til byggeformål skal opprettholdes, eller legges om slik at erstatningen blir fullverdig. Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om at det legges til rette for tursti mellom områder.

- 2.4.3 Planen skal tilfredsstillende gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet. Risiko og sårbarhet skal utredes. Områdene B4, B16, SB1, N1, N2, FB61, FB62, FB72 og B15 skal rasutredes i forbindelse med detaljregulering, og evt. sikringstiltak gjennomføres før det kan gis tillatelse til tiltak.
- 2.4.4 Veier skal prosjekteres og vises på plankart med senterlinje, høydetall og størrelse på skjæring og fyllinger. Godkjent avkjørsel skal avklares i forbindelse med reguleringsarbeidet.
- 2.4.5 Planen skal vise løsninger for vann- og avløp.
- 2.4.6 For områdene for fritidsbolig FB2, FB10, FB11, FB15, FB16, FB18, FB19, FB23, FB25, FB29, FB30, FB 53, FB54, FB61, FB 70 og FB72, boligområdene B1, B3, B19, samt områdene N2, N6 og R1 Akersmyr **skal** det utarbeides landskapsanalyse i forbindelse med detaljregulering.
- 2.4.7 For VA6 skal reguleringsplan vise løsning som ikke kommer i konflikt med ålegrasforekomst.
- 2.4.8 For FB24 skal reguleringsplan vise løsning som ikke kommer i konflikt med naturtype edelløvskog.
- 2.4.9 For FB30 Lindelia skal reguleringsplan vise løsning som ikke kommer i konflikt med Kongeveien.
- 2.4.10 For FB2, FB7, FB10, FB11, FB15 og FB23 (Austadhalvøya) skal reguleringsplan følge opp anbefalinger i landskapsanalyser som er utarbeidet til kommuneplan.
- 2.4.11 For områdene SB1 Høyland, SFB1 Høylandsheia, FB10 Lundegård Vest, FB13 Hunsdalen og T1 Lundegård må adkomst fra fylkesvei avklares i reguleringsplan.
- 2.4.12 For byggeområde på TJ1 Bærøy, skal reguleringsplanen vise en god plassering av bygninger i forhold til terreng og det settes krav til tilrettelegging for ferdsel og opphold langs strandsonen.
- 2.4.13 I reguleringsplan for N8 Herdalen må det tas hensyn til framtidig adkomst til B15.
- 2.4.14 I reguleringsplan for P8 skal det gjøres utredninger i forhold til trafiksikkerhet, sikringstiltak og tilrettelegging for universell utforming av området.

§ 2.5 Krav til VA, veg og annen transport (§ 11-9 nr. 3):

Alle anlegg for vann og avløp skal følge sanitærnormen som er vedtatt av Lyngdal kommunestyre i møte den 11.12.2014. (Normen vedtas sammen med endelig vedtakelse av kommuneplan)

- 2.5.1 Vann- og avløpsanlegg, inkludert installasjoner for håndtering av overvann og spillvann, som skal overskjøttes til kommunen skal dimensjoneres og bygges i henhold til den til enhver tids gjeldende VA-norm for Lyngdal kommune.
- 2.5.2 Tiltak etter pbl § 20-1 knyttet til separate avløpsanlegg, avløpsledninger til renseanlegg og vannforsyning, kan behandles som enkeltspørsmål uten krav til ytterligere plan eller dispensasjonsbehandling på det vilkår at tiltaket tar nødvendige hensyn til landskap, natur og kulturminner. Søknad skal vise at dette er ivarettatt. Tiltak innenfor byggeforbudet fra sjø jfr.

pbl. § 1-8 og byggeforbudssone for vann- og vassdrag, krever dispensasjon. Forhold til kulturminner må avklares.

2.5.3 Boliger og fritidsboliger skal knyttes til kommunalt avløpsnett eller inngå i felles privat avløpsløsning som må godkjennes av kommunen. Enkeltsøknader behandles separat.

2.5.4 Kommunale veier, gang- og sykkelstier skal dimensjoneres og bygges i henhold til gjeldende vegnormal for kommunen. Alle planlagte veier og avkjørsler skal minimum holde minste standard etter kommunens veinorm, vedtatt av Lyngdal kommunestyre i møte den 11.12.2014. (Normen vedtas sammen med endelig vedtakelse av kommuneplan) uavhengig av om de skal overtas av kommunen eller ikke. For riks- og fylkesveger gjelder statens vegvesens normer.

2.5.5 Byggegrense langs kommunal vei følger veglovas bestemmelser.

§ 2.6 Parkering (§ 11-9 nr. 5)

For bestemmelser om parkering vises det til gjeldende vedtekt om parkeringsbestemmelser i vedtatt Lyngdal kommunestyre i møte den 11.12.2014. (Norm vedtas sammen med endelig vedtakelse av kommuneplan)

2.6.1 P10 og P11 i Alleen sentrum kan bebygges med parkeringshus hvor minimum tre etasjer forbeholdes parkering. Nederste etasje skal ligge under bakkenivå. De øverste etasjer kan benyttes til næring.

2.6.2 Hensynssone H710, øst for rutebilstasjonen, er forbeholdt mulig atkomst til fremtidig parkeringsanlegg i fjell. Det kan ikke etableres nye tiltak i området som kommer i konflikt med mulig atkomst.

2.6.3 Krav til parkering kan løses ved at det blir innbetalt et beløp for hver manglende plass. Innbetalte beløp nyttes til opparbeidelse av offentlige parkeringsanlegg jf pbl § 28-7.



§ 2.7 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnsstruktur (§ 11-9 nr. 6)

Det skal legges vekt på estetiske kvaliteter ved utforming av bebyggelse og utomhusanlegg jf pbl § 29-1 og § 29-2.

2.8.1 Ny bebyggelse skal i form, farge og materialvalg tilpasses terreng og omgivelser. Søknader skal vise at det enkelte tiltak utformes med god arkitektonisk utforming og sikrer gode visuelle kvaliteter. Byggetomt skal lokaliseres og opparbeides med hensyn til naturlig terreng og silhuettvirkning skal unngås.

§ 2.8 Universell utforming, leke-, ute- og oppholdsarealer (§ 11-9 nr. 5):

2.8.1 Universell utforming: Ved regulering skal deler av området alltid planlegges etter prinsipper om universell utforming. Minst 30% av nye boenheter skal være universelt utformet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplanet. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett. Nye forretnings-, kontorbygg og offentlige bygg som er åpne for allmennheten skal ha universelt utformede uteområder.

2.8.2 Leke-, ute og oppholdsarealer: Utforming av lekeareal skal følge «Norm for utforming av lekearealer i Lyngdal kommune» vedtatt av Lyngdal kommunestyre i møte den 11.12.2014. (Normen vedtas sammen med endelig vedtakelse av kommuneplan)

Leke- og uteoppholdsareal skal tilrettelegges for bruk av alle aldersgrupper. Minste uteoppholdsareal (MUA) inkluderer nærlekeplass og felles/privat uteoppholdsareal og skal være:

Boligtype	Areal felles uteoppholdsareal pr boenhet, minimum
Frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse	25m ²
Blokkbebyggelse	15m ²

Leke- og uteoppholdsareal skal som hovedregel ligge på bakkeplan. I tettbebygde områder kan i visse tilfeller nærlekeplass og felles uteoppholdsareal plasseres på tak av 1. etasje, og private uteoppholdsareal kan løses ved bruk av terrasse/balkong.

2.8.3 Krav til lekearealer deles inn slik:

- 1) **Nye områder** med bolig- og fritidsformål
- 2) **Fortetting** i eksisterende områder
 - 2a) Fortetting innenfor angitte soner
 - 2b) Fortetting utenfor sonene

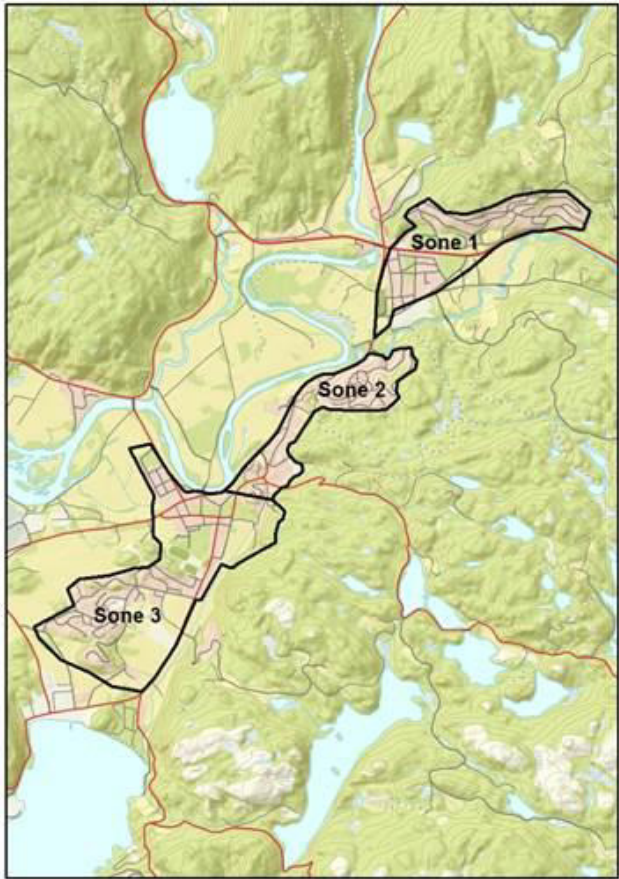
1)Krav til lekearealer i **nye områder** med bolig- og fritidsboligformål:

Betegnelse	Aldersgruppe	Funksjonskrav
Nærlekeplasser	Egnet for barn fra 0-6 år	• Størrelse: 100-500 m². • Maks kapasitet: 30 boenheter. • Maks avstand fra bolig: 100 meter. • Skal avsettes ved etablering av mer enn tre boenheter for bolig eller 10 boenheter for fritidsbolig.
Områdelekeplasser	Egnet for barn 5-13 år	• Størrelse: 500-3000 m². • Maks kapasitet: 200 boenheter. • Maks avstand fra bolig: 200 meter. • Skal avsettes for områder med 25 eller flere boenheter for bolig eller fritidsbolig.
Aktivitetsområder	Egnet for barn og ungdom fra 10 år.	• Størrelse: Fra 3000m² • Maks kapasitet: 500 boenheter. • Maks avstand fra bolig: 500 meter. • Skal avsettes ved etablering av 150 eller flere boenheter. Kravet gjelder ikke fritidsboliger.

2a) Krav til lekearealer ved **fortetting innenfor angitte soner**:

Soneinndeling:

Sone 1	Rom – Romåsen
Sone 2	Oftebro – Bergsaker – Berge
Sone 3	Grøndokka – Alleen - Hamran



Innenfor sonene er det samme krav til lekearealer, som for nye områder. Det er innenfor sonene avsatte lekearealene på kartet, som sørger for en tilfredsstillende fordeling av områdelekeplasser. De avsatte lekearealene skal, sammen med annet naturlig tilhørende felles uteoppholdsareal til hver sone, opparbeides til minimum samme standard og kvalitet som lekearealer av tilsvarende størrelse i nye boligområder, jf. «Norm for utforming av lekearealer i Lyngdal kommune» vedtatt av Lyngdal kommunestyre i møte den 11.12.2014. (Normen vedtas sammen med endelig vedtakelse av kommuneplan).

Krav til nærlekeplass må løses innenfor det enkelte tiltak. Dersom utbygger ikke selv kan løse krav til områdelekeplasser og aktivitetsområder, kan det inngås en utbyggingsavtale med kommunen for utbedring av eksisterende uteoppholdsarealer, og sikring av tilstrekkelig god lekearealer innenfor sonen. Avstandskravet anses ivaretatt innenfor sonene ved avsatte lekearealer i plankartet.

2b) Krav til lekeareal ved fortetting utenfor sonene

I hovedsak skal kravene til nye prosjekter følges. Kravene kan likevel vurderes løst i tilknytning til eksisterende anlegg eller ved bidrag til nye anlegg (utbyggingsavtale). Krav til hvert prosjekt må vurderes på bakgrunn av prosjektets type og størrelse, nærhet til eksisterende uteoppholdsarealer, kvalitet på disse o.l.

§ 2.9 Rekkefølgekrav (§ 11-9 nr. 4):

Det kan tas initiativ til forhandling om en utbyggingsavtale som avklarer gjennomføring og bidrag, som løser rekkefølgekravene.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og behandling av enkelttiltak gjelder følgende rekkefølgekrav:

- 2.9.1 For områder avsatt til utbyggingsformål kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnsservice, herunder tekniske anlegg som vann, renovasjon, energiforsyning og avløp, gang- og sykkelveinett og veg for øvrig, uteoppholdsarealer for lek, idrett og rekreasjon, er etablert eller oppgradert. Dette gjelder også nødvendige sikringstiltak ved flom- og rasfare.
- 2.9.2 Teknisk plan og utomhusplan skal være godkjent før det gis rammetillatelse for et gitt antall bygg fastsatt i reguleringsplan.
- 2.9.3 Rekkefølgekrav for veier:
- Krysset mellom Fv 410 og Fv 553 må være ombygd før nye boligområder i Bergeheia – Bergsakerheia tas i bruk.
 - Før videre utbygging innenfor områdene Hundingsland, Kåveland og Erikstad må det gjøres siktutbedring i kryss mellom Fv 552 og kommunal vei til området.
 - Før videre utbygging innenfor Nakkestadområdet må det gjøres siktutbedring i kryss mellom Fv 552 og kommunal vei til området.

Rekkefølgekrav for gang- og sykkelveier: Før det tillates nye tiltak i planområdet, skal gang- og sykkelveier være utbygd på de strekninger som er angitt i tabellen under. På deler av strekningen, kan det vurderes alternative trafiksikrende tiltak.

Utbygging av nye enheter for næring, bolig og offentlige bygg kan igangsettes under forutsetning av at vedtatt reguleringsplan viser sykkel- og gangsti og beskriver gode trafiksikkerhetsløsninger med rekkefølgebestemmelser som sikrer gjennomføring.

For fritidsbolig kan utbygging av nye enheter igangsettes under forutsetning av at bidrag og rammene for gjennomføring er avklart i en utbyggingsavtale.

Strekning	Gang- og sykkelvei må være løst før utbygging i området
FV 656 Ubostadkrysset – Sveneveg	Strekningen Ubostadkrysset – Agnefest og Svenevegområdet
FV 552 Skomrak – Austad	Austadhalvøya, fra Skomrak og sørover.
FV 43 Vemestad – Kvås	Fra nye boligområder i sør til nord for barneskole.
FV 590 Myrveien	Hamran, Kvavik, Rosfjord og områder mellom disse.

- 2.9.4 Rekkefølgekrav for lekeareal:
Lekearealer skal være sikret og opparbeidet før det gis byggetillatelse til boliger. Ved trinnvis utbygging skal lekeareal som minimum dekker byggetrinnets behov være sikret og opparbeidet før det gis byggetillatelse til boliger, og lekearealet må være naturlig tilhørende byggetrinnet i forhold til terreng og avstand.
- 2.9.5 Rekkefølgekrav for tursti:
Utbygging i sentrum, områdene Hamran -Alleen – Berge – Bergsaker – Oftebro –Rom, skal før utbygging sikre at det opparbeides turstier på Bringsjord, mellom Alleen og Rom og nærområdene. Rammene for gjennomføring og bidrag kan avklares i en utbyggingsavtale.
- 2.9.6 Rekkefølgekrav for småbåthavner:
For områder avsatt til småbåt anlegg med tilhørende områder på land kan utbygging ikke finne sted før tekniske planer for drift og håndtering av forurensing er godkjent og etablert.
- 2.9.7 Rekkefølgekrav for områder:
Områder innenfor båndlagt område for ny E-39 kan ikke bygges ut før ny trase for E39 er avklart.
Ved bruk av T/B (Knertenland) må eksisterende anlegg for barn- og unge reetableres.
- 2.9.8 TJ3 Bergsaker (Steintomta) kan ikke tas i bruk før området mellom E39 og Litleåna på gnr 156 bnr 158 i Herdalen er opparbeidet som landbruksareal.

§ 2.10 Utbyggingsavtaler (§ 11-9 nr. 2):

Dersom det inngås utbyggingsavtaler for å sikre gjennomføringen av en arealplan, legges bestemmelsene i pbl. kapittel 17 til grunn. Kvalitetskrav og kostnader mv. i forbindelse med opparbeidelse og overdragelse av arealer og anlegg avtales i det enkelte tilfellet.

Avtalen kan også avklare økonomiske bidrag til gjennomføring av rekkefølgebestemmelser.

Kapittel 3: Bestemmelser til arealformål etter pbl § 11-10 (jf § 11-7 nr 1, 2, 3 og 4)**§ 3.1 Byggegrenser, utbyggingsvolum (§ 11-9 nr. 5):****3.1.1 Byggegrenser langs sjø og vassdrag (jf. § 1-8):**

Arbeid og tiltak, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt nærmere enn 100 m fra sjøen og elvene Lyngdalselva og Møska, og fra sidebekkene til Lyngdalselva som er avmerket på plankartet. Tilsvarende byggeforbud gjelder også i et belte på 50 m på begge sider av Litleåna opp til Øygardsvatnet, og Skurvåna opp til Birkeland hvor den krysser fylkesveien, og 50 m målt i horisontalplan ved gjennomsnittlig flomvannstand langs vann større enn 2daa. Kan avvikes i forbindelse med reguleringsplaner.

Der det er eksisterende bebyggelse, kan det etter en konkret vurdering tillates at det umiddelbar nærhet blir bygd inntil samme avstand fra vann eller vassdrag. I områder der veier, bygninger eller andre moderne tekniske anlegg eller innretninger ligger nærmere enn den angitte avstand, innskrenkes sonen til å gjelde arealet mellom tiltaket og vedkommende vann eller vassdrag.

Alle tiltak i nærhet av sjø og vassdrag, skal ved søknad gi en vurdering av fare for flom og havnivå stigning.

3.1.2 Gjenoppbygging av bygninger og anlegg tillates så sant det ikke er i strid med godkjent reguleringsplan eller kommuneplan.**3.1.3 Med mindre annet er angitt i reguleringsplan kan bolig, fritidsbygg eller andre bygg for varig opphold ikke føres opp nærmere dyrket mark enn 10 meter.****3.1.4 I tiltak hvor det er krav om ansvarlig foretak, pbl § 20-3, kreves det at alle bygg prosjekteres på digitalt kartgrunnlag og leveres i SOSI format i samsvar med gjeldende koordinatsystem. Ved ferdigattest skal tiltaket innmåles.****§ 3.2 Områder for fritidsbebyggelse (§ 11-9 nr. 5):****3.2.1 For nye fritidsboliger tillates maksimalt samlet utnyttelse på inntil %BYA = 40 % av tomtestørrelse, men maksimalt BYA= 300 m², inklusive parkering og all bebyggelse på tomte.****3.2.2 For område T1 (Lundegård) gjelder følgende:
Detaljreguleringsplanen må vise et universelt utformet område ved sjøen for allmennheten, som inkluderer det gamle offentlige fergeleiet.****3.2.3 Område FB72 Krågestøl kan bebygges med inntil 60 fritidsboliger.****§ 3.3 Områder for boligbebyggelse (§ 11-9 nr. 5):**

Boligbebyggelse i nye boligområder skal være av en differensiert art med eneboliger, tomannsboliger, rekkehus, leilighetsbygg etter en vurdering med bakgrunn i miljøkvalitet, estetikk, natur og landskap.

Maksimal størrelse for eneboliger er %BYA = 40 % av tomtestørrelse, men maksimalt BYA= 500 m². Kravet omfatter eneboliger med parkering, garasje og andre tilhørende konstruksjoner og bygg. Dette gjelder også spredt boligbygging.

**3.3.1 Spesielle bestemmelser som gjelder for områdene BV1 Agnefestveien og BV2 Grøndokka:
Innenfor områdene BV1 og BV2 skal områdets preg bevares. Det vil si at eventuelle nybygg/tilbygg/fasadeendringer skal følge eksisterende bebyggelse når det gjelder:**

1. *Proporsjoner*: forholdet mellom husets høyde, lengde og bredde og de enkelte bygningsdelene.
2. *Materialbruk*: bør velges ut fra områdets tradisjoner og brukssammenheng.
3. *Fargebruk*: må inkludere tak og vurderes mot omkringliggende bebyggelse.
4. *Detaljer*: må være tilpasset bygningens stil. Det skal ikke brukes dekorative elementer som hører hjemme i en annen tid og på andre stiltyper enn det som ble beskrevet ovenfor.
5. *Bebyggelsesstruktur*: plassering av bygg på tomte skal samsvare med omkringliggende tomter.

3.3.2 Område BV1:

1. Østsiden av Agnefestveien ansees som fullt utbygd og skal ikke fortettes med nye enheter. Hovedbygg på tomte skal ligge på rekke mot gata og danne en gatestruktur. Det skal benyttes liggende trekledning.
2. Vestsiden av Agnefestveien kan fortettes med boliger i tråd med bestemmelsene for området. Konkret vil dette si at det skal være saltak med møneretning langs etter veien, 1,5 etasjers bygg med liggende trekledning. Hovedbygg på tomte skal ligge på rekke mot gata og danne en gatestruktur. Ingen kvist eller takoppløft mot Agnefestveien. Til byggesøknad skal det legges ved fasade- og gateoppriss som viser tiltaket i forhold nabobebyggelse og gateløp, inkludert høydeplassing.

3.3.3 Område BV2: I området inngår vernede bygninger. Flere eldre bygg er Sefrak-registrert. Søknad om tiltak i området skal sendes til Fylkeskonservator for uttalelse før søknaden behandles.**3.3.4 Område B26 kan bebygges med inntil 5 boliger.****§ 3.4 Område for næringsbebyggelse (§ 11-9 nr. 5):**

Utnyttelsesgraden for tomter settes til inntil 70 % BYA.

T/B Bjørkebakken kan benyttes til opplevelsespark/turistområde.

§ 3.5 Område for råstoffutvinning (§ 11-9 nr. 5):

Gjelder områdene R1 Akersmyr og R2 Moi.

Det kan foregå uttak av sand-og steinressurser fra områdene.

For R1 er det krav om områderegulering og samordning med områdene B15 Gauksås/Hagen og B21Bergsakerheia

For R2 er det krav om driftsplan og løpende tilbakeføring til landbruksareal etter ferdig uttak.

§ 3.6 Område for offentlig eller privat tjenesteyting (§ 11-9 nr. 5):

Områder og utnyttelsesgrad:

- TJ1 Holmen ved Bærøy -utnyttelse inntil %BYA=20%
- TJ2 Grøndokkmoen – utnyttelse inntil %BYA=70%
- TJ3 Bergsaker (Steintomta) – utnyttelse inntil %BYA=70%

TJ1 Holmen kan benyttes til kystrelatert/sjørelatert undervisning/ behandling/rehabilitering med tanke på barn og unge. Ved utbygging må det også tilrettelegges for offentlig brygge og uteoppholdsarealer.

For område TJ3 Bergsaker (Steintomta) skal fyllingshøyde ikke overstige Fylkesvei 43.

§ 3.7 Områder for kombinert bebyggelse (§ 11-9 nr. 5):

3.7.1 Utnyttelsesgrad for tomter settes til inntil 30 % BYA i B/NI og FB/NI (Hausvik).

3.7.2 B/NI Hausvik: Bebyggelsen kan være en kombinasjon av boliger og næringsbebyggelse. Boliger skal primært ikke være frittliggende. Område B/NI skal inngå i felles reguleringsplan for område B3 og B/NI.

3.7.3 FB/NI Hausvik: Bebyggelsen kan være en kombinasjon av fritidsboliger og næringsbebyggelse innenfor arealet. Fritidsboliger kan være frittliggende og begrenset til spesifikk del av området. Område FB/NI skal inngå i reguleringsendring for eksisterende reguleringsplan for området. Endringen skal omfatte hele planområdet.

§ 3.8 Småbåthavner over 5 båtplasser (§ 11-11 nr. 4)

Småbåthavnene skal i hovedsak bestå av flytebryggeanlegg. Terrenginngrep på land skal holdes til et minimum. I arealet avsatt til småbåthavn kan det anlegges bryggeanlegg til båtplasser. Det kan oppføres mindre bygninger på inntil 6 m2 pr. båtplass på land ifm bryggeanlegget.

§ 3.9 Sentrumsformål - sone for handel og kjøpesenter (§ 11-9 nr. 5):

Arealer avsatt til sentrumsformål omfatter bebyggelse med formålene næringsbebyggelse, forretninger, offentlig og privat tjenesteyting og boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur, herunder grønnstruktur og arealer for lek.

3.9.1 Det tillates etablert eller utvidet forretningsvirksomhet innenfor rammer angitt for det enkelte område.

3.9.2 Bebyggelse i sentrum skal være på minimum to etasjer hvorav første og andre etasje skal benyttes til forretning/kontor/servicevirksomhet og de øvrige etasjene fortrinnsvis skal benyttes til boligformål.

§3.10 Samferdsel

3.10.1 Området S1 Gullknuden/Vottebakken kan benyttes til veirelaterte servicefunksjoner.

3.10.2 Havneområdet H2 Hausvik kan benyttes til oppankring av fartøy og installasjoner/rigger fra oljevirksomhet.

I områdene skal det legges til rette for at fritidsbåter skal komme fram til etablerte båtplasser og for ferdsel langs mye brukte leder for fritidsbåttrafikk.

Det kan, etter behov og etter avtale med grunneier, etableres pullerter for fortøyning av fartøy i tilgrensende strandsoner bortsett fra på Børøy og Bjørga.

§ 3.11 Offentlige formål og fellesarealer (§ 11-10 nr. 3)

Arealer som i kommuneplanen er avsatt til friområde, park eller grønnstruktur med formål turdrag, friområde eller park skal være til bruk for allmenheten.

Kapittel 4: Bestemmelser til arealformål etter pbl § 11-11 (jf. 11-7 nr 5 og 6)**§ 4.1 Landbruksbebyggelse (§11-11 nr. 1)**

Ny landbruksbebyggelse skal som hovedregel ikke plasseres på dyrket mark der det finnes alternativ lokalisering på eiendommen (Unntaksvi drivhus/ veksthus).

Ny landbruksbebyggelse tillates ikke oppført innenfor 100-metersbeltet langs sjø og Lygna der det finnes alternative løsninger, eller ikke inngår i reguleringsplan.

§ 4.2 Spredt fritidsbebyggelse (§11-11 nr. 2)

4.2.1 Ny bebyggelse skal i form, farge og materialvalg tilpasses terreng og omgivelser, inkludert kulturlandskap. Silhuettvirkning bør unngås. Fradeling til fritidsbolig er tillatt innenfor områdene.

4.2.2 For nye fritidsboliger tillates maksimalt inntil 300 m2 BYA inklusive parkering og all bebyggelse på tomte.

4.2.3 Omfang av utbygging:

Område	Omfang av utbygging
SH1 Ljosevannsheia	40 fritidsboliger
SFB1 Høylandsheia	45 fritidsboliger
SFB2 Vassliene	10 fritidsboliger

4.2.4 For område *SH-1* skal detaljreguleringsplan omfatte minst den del av *SH-1* som kommer innenfor en eiendom, og skal vise adkomst fra eksisterende vei.

§ 4.3 Spredt boligbebyggelse (§11-11 nr. 2)

Ny bebyggelse skal i form, farge og materialvalg tilpasses terreng og omgivelser, inkludert kulturlandskap. Silhuettvirkning skal unngås. Fradeling til boligformål er tillatt innenfor områdene.

4.3.1 Omfang av utbygging:

Område	Omfang av utbygging
SB1 Høyland	5 boenheter
SB2 Lundegård	10 boenheter
SB3 Ås	10 boenheter
SB 5 Lenesfjorden, Kalveneset	3 boenheter
SB 4 Hagestad	3 boenheter
SB6 Egilstad - Næveland	10 boenheter
SB7 Dragland – Li - Åmland	20 boenheter

§ 4.4 Spredt bolig- næring og, fritidsbebyggelse (§ 11-11 nr. 2)

4.4.1 Ny bebyggelse skal i form, farge og materialvalg tilpasses terreng og omgivelser, inkludert kulturlandskap. Silhuettvirkning skal unngås. Fradeling til boligformål er tillatt innenfor områdene.

4.4.2 Utnyttelsesgrad for tomter settes til inntil 40 % BYA, med maksimal størrelse for boliger med BYA= 500 m² og for fritidsboliger med maksimalt BYA= 300 m². Dette inkluder parkering, garasje og andre tilhørende konstruksjoner og bygg.

4.4.3 Byggeområder innenfor SBF1 må ikke komme i konflikt med hensynssone for friluftsliv ved «Mannevegen» eller sti som fører til denne.

Område	Omfang av utbygging
SBF1 Leksbø	

§ 4.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 11-11 nr. 2)

I områdene som grenser til akvakulturområder (ved Revøy, Hundingsland og Nakkestad) kan det etableres ankerfeste for akvakulturanlegg etter en vurdering av konsekvenser for de andre bruksområdene i formålet.

4.5.1 I områder for akvakultur kan det plasseres overflateanlegg for akvakulturanlegg. Etablering eller endring av anlegg må godkjennes av sektormyndighet.

Kapittel 5 Hensynssoner (§ 11-8)

§ 5.1 Hensynssone drikkevannsforsyning H110 (§ 11-8 a)

Innenfor nedbørsfeltet for drikkevannskildene i kommunen tillates ikke ny aktivitet eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensning av vannkilden. I tilknytning til eksisterende boligbebyggelse kan det tillates tiltak etter PBLs § 20-2 og § 20-3. Tiltaket må ikke være i konflikt med hensynssonen.

§ 5.2 Rasfare H310, høyspent H370, annen fare H390 (§11-8 a)

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

§ 5.3 Hensynssone landbruk H510 (§ 11-8 c)

Innenfor hensynssone landbruk tillates ikke tiltak som kan forringe jordvernet eller hensynet til landbruksinteressene i området.

§ 5.4 Båndleggingssone naturvern H720 (§ 11-8 c)

I områder vernet etter naturmangfoldloven er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som er i strid med vernebestemmelsene i det enkelte området.

§ 5.5 Båndlegging etter plan-og bygningsloven

Gjelder sone for planlegging av ny E39 gjennom Lyngdal. Sonen kan innskrenkes i takt med nye avklaringer i planarbeidet for ny E39, og oppheves når kommunedelplan for ny E39 er vedtatt.

§ 5.6 Bevaring kulturmiljø H570 (§ 11-8 c)

§ 5.7 Bevaring naturmiljø H560 § 11-8 c)

§ 5.8 Krav om felles planlegging H810 (§ 11-8 e)

Følgende områder har krav om felles planlegging:

- 1) FB4 skal inngå i felles reguleringsplan for område FB4 og B2. (Austadhalvøya)
- 2) FB20 a-b skal inngå i reguleringsendring for eksisterende reguleringsplan for området. Endringen skal omfatte hele planområdet. (Austadhalvøya)
- 3) Offentlig badeplass og parkering skal inngå i reguleringsplan for område FB7. (Austadhalvøya)
- 4) *SFB1* (Høylandsheia) og *SFB2* (Vassliene) må det utarbeides samlet detaljreguleringsplan for hele utbyggingsområdet før bebyggelse tillates oppført. Reguleringsplan må vise adkomst fra eksisterende vei (§ 11-8 e). (Austadhalvøya)
- 5) B3 skal inngå i felles reguleringsplan med område B/Nl.
- 6) Badeområde i Hausvikbukta skal inngå i ny reguleringsplan i Hausvik.
- 7) VA4 og tilgrensende badeområde og oppholdsareal på land skal inngå i reguleringsplan for FB10.
- 8) VA8 skal inngå i reguleringsplan for FB19.

9) VA11 skal inngå i reguleringsplan sammen med område FB72 Krågestøl.

10) Reguleringsplan for B19 skal inkludere hele byggeområdet samt tilgrensende badeområder og småbåthavn VA12 i Aunevik.

11) Område B/Nl skal inngå i felles reguleringsplan for område B3 og B/Nl.

12) FB2 skal i reguleringsplan inkludere hele toppen av Furuobden.

13) Reguleringsplan for N8 skal også omfatte vassdrag og kantsone til vassdrag med en bredde på 50 meter, sør til veg mot Oftedal.

Kapittel 6 Retningslinjer til kommuneplanens arealdel

Retningslinjene er veiledende og ikke juridisk bindende, men legges til grunn ved saksbehandling og gir ytterligere holdepunkter og føringer for praktiseringen av kommuneplanen for Lyngdal.

§ 6.1

Utbygging bør ikke skje innenfor hensynssoner for kulturlandskap, bevaring naturmiljø eller friluftsliv hvis ikke spesielle grunner tilsier det.

§ 6.2

Innenfor sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø gjelder følgende: Ved behandling av byggesøknader og søknader om tiltak i landbruket skal hensynet til kulturmiljøet vektlegges før det avgjøres om tiltaket kan gjennomføres, og på hvilken måte. Nye tiltak i området skal gis en god tilpasning til kulturmiljøet. Fylkeskonservatoren skal gis anledning til å uttale seg før vedtak.

§ 6.3

Enkeltsøknader om boliger i LNF-områder som ikke er i konflikt med særinteresser, og hvor det ellers ligger til rette for utbygging, skal så langt mulig innvilges. Lokaliseringskriteriene som følger for utbygging i LNF-områder der spredt boligbebyggelse kan tillates, bør være retningsgivende også for søknader om dispensasjon for oppføring av bygninger i LNF-områder.

§ 6.4

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for områder avsatt til byggeformål, skal det legges vekt på å ivareta lokal byggeskikk og gode bygnings- og nærmiljø.

§ 6.5

Ved vurdering av reguleringsplaner og situasjonsplaner skal det legges vekt på at anlegg for lek og rekreasjon vises i sammenheng med kjøreveier, gangveier og friarealer, og må dekke behovet for eksisterende og ny bebyggelse. I den grad behovet for slike anlegg er dekket på tilstøtende areal, må dette dokumenteres og forholdet være varig sikret. Det bør videre legges vekt på å sikre korridorer ut til større friluftsområder for både eksisterende og ny bebyggelse. Kommunen kan sette krav om sikkerhet for at opparbeidelsen av arealene skjer i overensstemmelse med planen. Utbygger skal være ansvarlig for opparbeidelsen. Lekearealer skal være egnet i forhold til terrengets bratthet (ikke brattere enn 1:3), solforhold og beliggenhet i forhold til fareområder. Støynivå bør være under 55 dBA.

Anlegg for lek skal være en del av den samlede grøntstrukturen i området og naturlig terreng egnet for lek bør være tilgjengelig direkte fra opparbeidet lekeplass eller i kort avstand fra denne.

§ 6.6

Ny bebyggelse bør utformes slik at boligene får gunstigst mulig orientering i forhold til lys og dominerende vindretninger.

§ 6.7

Søknader om dispensasjon for gjennomføring av bebyggelse etter brann- eller naturskade, skal så langt mulig innvilges.



Publisert: 03.09.2015

Lyngdal kommune
Postboks 353, 4577 Lyngdal
Telefon 38 33 40 00
E-post: post@lyngdal.kommune.no
Org.nr. 946 485 764



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

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

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

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv
Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
Utleie og naboforhold
Tomtefeste, veirett og andre servitutter
Plan- og bygningsrett
Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Neseveien Båthus
4580 LYNGDAL

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Torstein Hellestøl

Oppdragsnummer: 1408230261

Telefon: 995 44 665
E-post: torstein.hellestol@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 29.06.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon