

Høyåsen 41-45

Kaldvell - Lillesand



Pris: kr. 4 590 000,-



SØRMEGLEREN

sormeglere.no



1-2_1 - Photo_2 - Photo.jpg



Prosjekterte eneboliger fin planløsning og sjønær beliggenhet - Kaldvellfjorden

PROSJEKTNAVN

Høyåsen 41-45

ADRESSE

Høyåsen 41-45, 4790

LILLESAND

PRIS FRA - TIL

4 590 000 - 4 590 000



Etasje fra - til: 2 etasje - 2 etasje
BRA - i fra - til: 116 - 116 m²
BRA Total fra - til: 145 - 145 m²
Eierform: Eiet
Boligtype: Enebolig
Tomt: kvm

Tor Jan Endresen

Eiendomsmegler MNEF

404 08 021

torjan.endresen@sormegleren.no

Sørmegleren AS, avd. Arendal

Vesterveien 1B, 4801 Arendal

37 02 05 00

sormegleren.no

OMRÅDET

Adresse

Høyåsen 41-45

Postnummer

4790

Poststed

Lillesand

Kommune

Lillesand

Kommunennummer

4215

Matrikkel

Gårdsnummer 44, bruksnummer 132

Beliggenhet og Adkomst

Fra Lillesand sentrum, følg Jernbanegata, og ta av mot øst på rv 420. Følg gamle E-18 rett frem i to rundkjøringer. Følg veien videre til skilt med Turvei/Friområde ved Engelshei, og ta av til venstre. Ta første vei til venstre igjen etter barnehagen, og følg denne inn på feltet. Boligene vil bli oppført på venstre hånd, like etter avkjørsel opp til venstre.

Boligene ligger i et nytt, populært og barnevennlig område like ovenfor Kaldvellfjorden. Ny flott barnehage i boligfeltet. Feltet ligger sjønært, og er omgitt med nydelig natur som byr på både skog og sjø med store turopplevelser, bading og sjøliv. Flotte tur- og rekreasjonsområder, bl.a. langs Kaldvella. Store deler av Lillesands befolkning, og en rekke turister, bruker de fine, opparbeidede turstiene som det er mange av både langs Kaldvella og ellers i Kaldvellområdet. Kaldvell er også utgangspunktet for det som tidligere ble kalt Kongeveien mellom Kaldvell og Landvik. I dag kalles veien Vestlandske Hovedvei og fungerer som en flott turvei mellom Lillesand og Grimstad, både til fots og på sykkel. I utløpet av elva er det flotte badeplasser i både ferskvann og i selve fjorden.

Til Lillesand sentrum er det ca 4 km. På Tingaker bare ca 1,7 km unna, finner du bl.a. Lillesand senter som har mange butikker. Det er gode bussforbindelser til Lillesand, Arendal og Kristiansand herfra. Køfri bilvei til både Kristiansand og Sørlandsparken (ca 15-20 min kjøring), og til Grimstad og Arendal, alt innen ca 25 minutters kjøring unna.

PROSJEKTET

Hjemmeside

<https://profil.nabolag.no/3761423>

Om prosjektet

3 eneboliger med fin planløsning, carport og fine utearealer. Boligene er tilrettelagt for finansiering i Husbanken. Boligene ligger sjønært i et nytt boligområde ved Kaldvellfjorden, med flotte tur- og badeområder like ved.

Fremdriftplan og ferdistillelse

Etter nærmere avtale etter inngått avtale om kjøp. Det må påregnes en byggetid på ca 6-8 måneder

Forbehold fra utbygger

Selger tar følgende forbehold for realisering av prosjektet: Byggesøknad må være godkjent i Lillesand kommune, byggelån innvilges og igangsettingstillatelse må foreligge. Selger tar også forbehold om at styrende organer hos selger godkjenner og beslutter byggestart.

Boligene vil bli søkt godkjent i kommunen fortløpende etter hvert som de blir solgt.

BEBYGGELSEN

Boligtype

Enebolig

Areal fra - til

BRA - i: 116 - 116 m²

BRA - e: 29 - 29 m²

Teknisk beskrivelse

Konstruksjon

Ringmur settes opp og støpes. Sålen blir støpt og stålglattet. Isoterm ringmurselementer eller lignende settes opp som ringmurselementer. Gulvet bygges opp slik: pukk, 3000mm ekspander polyester, 0,20mm plast.7- 10cm armert betong. Stålglatte. Radonsperre iht krav.

Carport / bod støpes med 8-10 cm armert støp og en runde med leca som slammes utvendig. Øvrige murer / plattinger , trapper etc kan levers mot pristillegg

Yttertak

Nortett eller andre sin undertaksduk monteres på sperrer. 48 x 48 opp lekting for lufting av takkonstruksjonen. 18mm Osb plater og sort takpapp

Balkonger/Terrasser/uteplasser

Stor takterrasse over carport (ca 28 kvm), samt balkong (ca 15 kvm). Evt. øvrige plattinger kan leveres mot pristillegg.

Trapper

Det leveres hvitmalt tett trapp type Salvi i standard utførelse fra Trapperingen.

Ventilasjon

Ventilasjonsanlegg med varmegjennvinning fra System Air.

Sanitær

100 cm Foss prosjekt innredning + speil med ledlys og tilhørende vannkran på bad i 2. etg. 60 cm Foss prosjekt innredning + speil med ledlys og tilhørende vannkran på bad/vaskerom i 1. etg. 90 x 90 dusjvegg inkludert dusjgarnityr på vegg, og gulmontert toalett i begge bad. Varmtvannsbereeder, vaskekar og opplegg for vaskemaskin i bad/vaskerom 1. etg.

Se forøvrig leveringsbeskrivelse inntatt i prospektet.

Dører og vinduer

Det leveres standard trevinduer og dører fra Uldal som tilfredsstillende Tek 17 i standard hvit utførelse NCS S 0502 - Y

Hoveddør standard hvit slett 100 x 210 NCS S 0502 - Y

Hvite NCS S 0502 - Y lette innerdører fra Bygg 1, type sletten - dørhåndtak vanlig enkel standard. Standard fargekode på karm og dørblad er NCS S 0502 Y. Innvendig dørvidere er Torino alu pp – utvendig dørvidere A2560 krom.

Overflater og kledning

19 x 148 liggende og stående kledning grunnet og malt 1 strøk hvit fra fabrikk.

TOMT

Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Eierform: Eiet tomt. Tomtene er ikke nøyaktig oppmålt enda. Areal på de enkelte tomtene fremgår av tomtkart. Arealene er ikke eksakt, og noe avvik kan forekomme ved endelig oppmåling og gir ikke grunnlag for prisreduksjon ved mindre avvik. Før overtakelse vil Selger gjøre de nødvendige fradelinger, og

hver tomt vil få eget bruksnummer. Målebrev utstedes før overtakelse. Tomtene leveres planert med stedlige masser. Utenomhus arbeid som jord , hekker , grus ,asfalt er ikke inkludert, men kan levers mot pristillegg.

Tomtetype og tomteareal

Eiet

Tomteareal kvm

STANDARD

Kjøkken

Det leveres kvalitets kjøkken fra AUBO Kjøkken, og hvitevarer for tilsammen kr 75 000,-. Tilvalg mulig.

Bad

Prosjektbelegg med oppkant på bad/vaskerom, og bad i 2 etg. Vegger sparkles og males i hvit utførelse. Flere fargevalg kan avtales mot pristillegg.

Andre oppholdsrom

Det legges Khars Luxury Tiles på alle gulv, unntatt våtrom. Keramisk toppbelegg som gir gulvet enorm slitestyrke, samtidig som det er vakkert, stabilt og varmt og lunt å leve på. Vegger sparkles og males i hvit utførelse. Flere fargevalg kan avtales mot pristillegg. Listverk flikksparkles og males et strøk i hvit utførelse.

Garderobe-fasiliteter

Det leveres 1 meter garderobeskap pr sengeplass, 50 henge og 50 hylle standard slette hvite skap.

Diverse

Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Alle perspektiver, modeller, illustrasjoner og møblerte planskisser er kun ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse, og det fremkommer da elementer som ikke inngår i den kontraktmessige leveranse. Boligene overleveres i bygge-rengjort stand. I nyoppførte bygninger må det forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong o.l. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved den leverte ytelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å rette, eller yte prisavslag ikke omfatter:

Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgers side og skader som oppstår ved uforsvarlig eller feilaktig bruk av boligen med utstyr.

Forbruker plikter å gi Selgers folk adgang til boligen og Tomten innenfor normal arbeidstid (kl. 7-16) til ev. mangelsutbedring, slik at dette kan skje på en rasjonell måte.

Tilvalg og endringer

Selger vil - før innredningsarbeidene starter - innkalle til tilvalgsmøter, hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme. Det er ikke anledning til å flytte på ventilasjonsanlegg, el-skap eller avløp og vanntilførsel.

Adgang til tilvalg/endringer er begrenset til 15 % av kjøpesummen, og endringer og tilvalg vil medføre kostnader for kjøper/påslag fra utbygger. Alle tilvalg avtales direkte mellom utførende entreprenører og kjøper, slik at avtaler og fakturering gjøres direkte. Selger tar ingen påslag ved slike endringer.

OPPVARMING

Oppvarming

Stålpipeline inkludert Contura 810 sort style 1 ovn fra stue og opp over tak, komplett ferdig. Varmekabel leveres i gang, bad/vaskerom 1. etg., stue/kjøkken, samt bad i 2. etg.

Energimerking

Når en bolig selges før den er ferdig bygget, skal selger oppfylle plikten for energi- og oppvarmingskarakter og lage fullstendig energiattest ved ferdigstillelse. Prosjektet bygges etter teknisk forskrift etter plan og bygningsloven, gjeldende fra 2010 (TEK 10).

El-anlegg

Nødvendige punkter og belysning iht forskrift NEK 400. Ytterlige punkter, lamper og panelovner etc kan leveres mot pristillegg.

PARKERING OG GARASJE

Garasje/Parkering

Carport, samt parkering i egen oppkjørsel

Boder

Utvendig sportsbod i carport, samt innvendig bod/teknisk rom.

ØKONOMI

Pris fra - til

Kr. 4 590 000 - kr. 4 590 000

Omkostninger fra - til

Kr. 33 500 - kr. 33 500

Totalpris fra - til

Kr. 4 623 500 - kr. 4 623 500

Omkostninger

I tillegg til kjøpesum vil det påløpe følgende kostnader ved kjøp:
Dokumentavgift: 2,5 % av tomteverdi (kr. 1 300 000,-) kr. 32 500,-
Tinglysningsgebyr skjøte: kr 500,-
Tinglysningsgebyr pr. pantedokument: kr 500,-

Totalt kr. 33 500,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Prisinformasjon

Boligene selges til fast pris:

Høyåsen 41 - kr. 4 590 000,-

Høyåsen 43 - kr. 4 590 000,-

Høyåsen 45 - kr. 4 590 000,-

Info kommunale avgifter

Ikke fastsatt p.t. Det henvises til Lillesand kommunes hjemmeside for info om kommunale avgifter.

Info eiendomsskatt

Ikke fastsatt p.t. Det henvises til Lillesand kommunes hjemmeside for info om eiendomsskatt og takster.

Velforening

Det er pliktig medlemskap i velforening etablert i byggefeltet.

Informasjon formuesverdi

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter nyberegningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av boligverdien. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av boligverdien. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, www.skatteetaten.no.

UTLEIE

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

FINANSIERING

Tilbud på lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

SELGER

Utbygger

Olsenbygg Grimstad AS

MEGLER

Kontaktperson

Tor Jan Endresen
Eiendomsmegler MNEF
torjan.endresen@sormegleren.no
Tlf: 404 08 021

Helena Hanssen Grevstad Fremmerlid
Saksbehandler
helena.hanssen@sormegleren.no
Tlf: 986 49 639

Avdeling

Sørmeidleren AS, avd. Arendal, Vesterveien 1B
4801 Arendal
Tlf: 370 20 500
Org.nr.: 910 968 955

KJØPS- OG SALGSBETINGELSER

Salgsbetingelser og kjøpstilbud

Boligene selges ihht. Lov om Bustadoppføring, og selger plikter å stille garanti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen i 5 år etter overlevering av boligene til kjøper. Eventuell overføring av innbetalt forskuddsbeløp fra megler til selger er avhengig av at selger har stilt garanti ihht. bustadoppføringslovas § 47, eller at kjøper har fått hjemmel til eiendommen.

Boligene selges til fastpris. Benytt vedlagte skjema «Kjøpetilbud til fastpris». Alle kjøpetilbud må inngis skriftlig sammen med legitimasjon. Regler om budfrister i Eiendomsmeglerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker.

Betalingsbetingelser

Kjøp av eiendommene forutsetter følgende betalingsplan, som innbetales meglers klientkonto:

1) Tomtepris og kjøpsomkostninger (se tomtepris og omkostninger i pkt Omkostninger) betales innen 14 dager etter at kjøpekontrakt er signert. Skjøtet vil ved mottatt tomteoppgjør bli sendt for tinglysing, og kjøper får dermed hjemmel til grunnen fra dette tidspunkt. Eiendommen vil deretter kunne pantsettes av kjøpers bank for eventuelt lånefinansiering av den totale kjøpesummen.

Resterende del av kjøpesum fordeles slik:

- 2) Ca 30 % av restbeløp fratrukket akonto 1 - Når takstoler/sperrer er montert
- 3) Ca 30 % av restbeløp fratrukket akonto 1 - Når kledning og vinduer er montert
- 4) Ca 30 % av restbeløp fratrukket akonto 1 - Når bolig er klar for maler og gulvlegger
- 5) 10 % av total kjøpesum - Ved overtakelse

Selger skal ha stilt garanti iht bustadoppføringslovas § 12 før første betaling. Innbetalingsanmodninger sendes med én ukes forfall.

Ved forsinket betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelse og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har Selger rett til å heve kjøpet og foreta deknings salg

Kjøpekontrakt

Sørmeglers standard kjøpekontrakt etter Bustadoppføringsloven benyttes.

Avbestilling

Dersom forbrukeren avbestiller gjelder Bustadoppføringslovens regler, jfr. §§52 og 53. Kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av avbestillingen, herunder nødvendige prisavslag ved videresalg. Eventuelle tilvalg/endringer som er bestilt er også kjøpers ansvar og risiko.

Salg av kontraktsposisjoner

Dersom kontrakten ønskes videresolgt før overtakelse, vil det påløpe et gebyr fra Selger på kr. 20.000,- inkl. mva. for merarbeid i forbindelse med salget. Dette kan faktureres/innkreves av Sørmeglers. I tillegg kommer eventuelle utgifter ved bruk av megler, som f.eks. meglerprovisjon og gebyrer.

Videresalg kan ikke gjøres uten Selgers samtykke. Selger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse. Det er kun mulig å samtykke til videresalg av opprinnelig avtale, dersom opprinnelig kjøper er forbruker og har kjøpt boligen for selv å bo der eller til noen i sin familie. Slikt videresalg skjer ved transport av kontrakten, og ervervet vil kunne tinglyses direkte til tredjemann. For at Selger skal godta slik transport må man benytte Selgers "Avtale om transport av kjøpekontrakt" som fås hos selger. Transport av kontrakt godkjennes ikke de siste 6 uker før overtagelse.

For øvrige videresalg (videresalg fra næringsdrivende eller fra forbruker på spekulasjon) kan ikke kontraktsposisjonen selges, jfr. bufl. § 1b.

Ved eventuell endring i eierskap/navneendring fra Kjøpers side etter bud/aksept, vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 10 000,- inkl. mva. som innbetales til meglers driftskonto etter påkrav fra megler. Eventuell endring krever Selgers forutgående samtykke.

EIENDOMMEN

Eierform

Eiet

Reguleringsplan og rammetillatelse

Eiendommen er regulert til boligformål, tilhører reguleringsplan Tjuholla, datert 16.03.2016, sist revidert 14.02.2018. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Vei, vann og avløp/Informasjon vannavgift

Eiendommene er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Tinglyste bestemmelser og rettigheter

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

4215/44/132:

18.01.2017 - Dokumentnr: 56918 - Urådighet

Rettighetshaver: Exbo Sørlandet AS

Org.nr: 986 857 044

Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2017/271539-1/200

22.12.2017 - Dokumentnr: 1439365 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2017 - Dokumentnr: 1439365 - Bestemmelse om gjerde

Rettighetshaver: Lillesand Kommune

Org.nr: 964 965 404

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2017 - Dokumentnr: 1439365 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Lillesand Kommune

Org.nr: 964 965 404

Bestemmelse om mur

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2017 - Dokumentnr: 1439365 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Lillesand Kommune

Org.nr: 964 965 404

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om overvann

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2017 - Dokumentnr: 1439365 - Bestemmelse om kloakkledning

Rettighetshaver: Lillesand Kommune

Org.nr: 964 965 404

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2017 - Dokumentnr: 1439365 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Lillesand Kommune

Org.nr: 964 965 404

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om gassledning

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Antenner av større dimensjoner tillattes ikke oppført uten kommunens godkjenning

Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2018 - Dokumentnr: 433786 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Sørmeglere AS
Org.nr: 944 121 331
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.2016 - Dokumentnr: 563188 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:2

13.03.2018 - Dokumentnr: 537914 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:136

13.03.2018 - Dokumentnr: 537926 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:137

13.03.2018 - Dokumentnr: 537944 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:138

13.03.2018 - Dokumentnr: 537953 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:139

13.03.2018 - Dokumentnr: 537967 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:140

13.03.2018 - Dokumentnr: 538072 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:141

13.03.2018 - Dokumentnr: 538087 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:142

13.03.2018 - Dokumentnr: 538117 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:143

13.03.2018 - Dokumentnr: 538134 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:144

13.03.2018 - Dokumentnr: 538146 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:145

13.09.2018 - Dokumentnr: 1266948 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:146

13.09.2018 - Dokumentnr: 1266973 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:147

11.03.2019 - Dokumentnr: 293134 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:149

11.03.2019 - Dokumentnr: 293155 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:150

11.03.2019 - Dokumentnr: 293167 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:151

11.03.2019 - Dokumentnr: 293184 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:152

11.03.2019 - Dokumentnr: 293198 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:153

07.05.2019 - Dokumentnr: 517379 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:154

21.08.2019 - Dokumentnr: 965490 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:155

21.08.2019 - Dokumentnr: 965503 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:156

21.08.2019 - Dokumentnr: 965519 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4215 Gnr:44 Bnr:157

21.08.2019 - Dokumentnr: 965536 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:158

21.08.2019 - Dokumentnr: 965545 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:159

21.08.2019 - Dokumentnr: 965554 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:160

15.11.2019 - Dokumentnr: 1369221 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:161

15.11.2019 - Dokumentnr: 1369235 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:162

01.01.2020 - Dokumentnr: 321735 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0926 Gnr:44 Bnr:132

20.01.2020 - Dokumentnr: 2002476 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:163

16.06.2020 - Dokumentnr: 2601170 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:164

14.09.2020 - Dokumentnr: 3015684 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:165

19.11.2020 - Dokumentnr: 3360706 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:166

18.12.2020 - Dokumentnr: 3510236 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:167

09.03.2021 - Dokumentnr: 285173 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:168

30.04.2021 - Dokumentnr: 506342 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:169

22.06.2021 - Dokumentnr: 753040 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:170

24.06.2021 - Dokumentnr: 769144 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:171

30.06.2021 - Dokumentnr: 796927 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:172

13.12.2021 - Dokumentnr: 1562936 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:173

13.12.2021 - Dokumentnr: 1562948 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:174

13.12.2021 - Dokumentnr: 1562953 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:175

13.12.2021 - Dokumentnr: 1562966 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:176

11.04.2022 - Dokumentnr: 400206 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:177

11.04.2022 - Dokumentnr: 400239 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:178

11.04.2022 - Dokumentnr: 400267 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:179

11.04.2022 - Dokumentnr: 400277 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:180

11.04.2022 - Dokumentnr: 400302 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:181

09.05.2022 - Dokumentnr: 495465 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:182

09.05.2022 - Dokumentnr: 495471 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:183

09.05.2022 - Dokumentnr: 495480 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:184

09.05.2022 - Dokumentnr: 495489 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:185

11.08.2022 - Dokumentnr: 879669 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:186

26.08.2022 - Dokumentnr: 942413 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:187

29.02.2024 - Dokumentnr: 1157946 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4215 Gnr:44 Bnr:188

VILKÅR OG BESTEMMELSER

Lovanvendelse

Boligene selges iht. bustadsoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43.

Bustadsoppføringslova kommer ikke til anvendelse der Kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93, og ikke av Bustadsoppføringsloven.

Der bindende avtale inngås etter ferdigstillelse selges boligen i alle tilfeller etter avhendingsloven. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm.

Arealberegninger

Arealer er beregnet av utbygger på byggetegninger. Noe avvik kan forekomme ved fysisk oppmåling av ferdig bygg.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det skal foreligge midlertidig brukstillatelse ved overtakelse. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen. Kjøper er gjort oppmerksom på, og aksepterer at en slik ferdigattest normalt foreligger først noe tid etter overtakelsestidspunktet. Det forutsettes i så fall at det foreligger midlertidig brukstillatelse. Dersom ferdigattest ikke foreligger ved overtakelse, kan kjøper i medhold av bustadoppføringslovas § 31 holde tilbake et beløp på meglers klientkonto som sikkerhet frem til ferdigattest foreligger. Det gjøres oppmerksom på at tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med forholdene som gjenstår for at ferdigattest kan foreligge. En uavhengig takstmann kan avgjøre rettmessig tilbakehold, og takstmann får da fullmakt til å frigi beløpet når forholdet som hindrer ferdigattest er utbedret.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / Kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art, samt kontrollere midlenes opprinnelse. Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden. Dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet. Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen har ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene overfor megler som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

ØVRIG INFO

Viktig informasjon

Det vil fra selgers side ikke engasjeres byggelånstakstmann eller annen tredjepart for dokumentasjon på at tilført verdi på eiendommen er i samsvar med betalingsplanen. Uavhengig kontrollør iht Plan- og bygningsloven bekostes av kjøper. Innbetaling av delbeløp til meglers klientkonto er å anse som bekreftelse fra kjøper på at beløpet kan utbetales videre til selger/selgers bank.

Oppdragsnummer

Oppdragsnummer 31245005

Salgsoppgavedato

Sist oppdatert: 19.04.2024

Meglernes vederlag



Illustrasjon stue Høyåsen 45



Grimstad AS

Grimstad 26.03.2024.

Byggebeskrivelse. Enebolig Høyåsen 41 + 43 og 45

Grunnarbeid.

Byggegroppen blir flatsprengt innen for byggegrenser og planert med stedlige masser. Byggegroppen blir opparbeidet iht. krav. Utenomhus arbeid som jord, hekker, murer, drenering, grus, asfalt er ikke inkludert – kan levers mot pristillegg.

Betongarbeid.

Hus: Ringmur settes opp og støpes. Sålen blir støpt og stålgattet. Isoterm ringmurselementer eller lignende settes opp som ringmurselementer. Gulvet bygges opp slik: pukk, 3000mm ekspander polyester, 0,20mm plast. 7- 10cm armert betong. Stålgattes. Radonsperre iht krav.

Carport / bod støpes med 8-10 cm armert støp og en runde med leca som slammes utvendig/ Øvrige murer / plattinger, trapper etc kan levers mot pristillegg

Pipe.

Stålpipes inkludert Contura 810 sort style 1 Ovn. fra stue og opp over tak komplett ferdig

Yttervegger.

36 x 148 + 48 x 48 stenderverk – 150 +50mm Glava – 9mm gu – 23 x 48 sløyfer
19 x 148 liggende og stående kledning grunnet og malt 1 strøk hvit fra fabrikk
19 x 98 belistning til vinduer / dører grunnet og malt 1 strøk hvit fra fabrikk

Balkong.

Bygges som en åpen løsning og utføres i ubehandlet impregnerte materialer.

Innervegger.

36/48 x 98 stenderverk - isoleres med 70/100mm Glava
13mm standard gips på begge sider av vegg.
Baderomsplater på vegger i bad / vaskerom og bad 2 etg type standard hvit med flismønster

Foringer

Fabrikmalt taklist fra Sørlandslisten type – Kaia 18 x 45
Fabrikmalt Kombi list – gulv og gerikt fra Sørlandslisten type – Arve 16 x 60
Fabrikmalt foringer fra Sørlandslisten diverse bredder

Etasjeskille.

22 mm vannfast sponplate – 200mm Glava isolasjon – 30 x 48 lekter – 13mm gipsplater.

loft.

På yttervegger og innervegger følges oppbygging som nevnt på de respektive vegger over.
På yttertak. 300/350mm Glava isolasjon – 0,15 plast – 30 x 48 lekter – 13mm gipsplater

Tak tekking fra sperr og opp.

Nortett eller andre sin undertaksduk monteres på sperrer.
48 x 48 opp lekting for lufting av takkonstruksjonen
18mm Osb plater – og sort takpapp

Nødvendige vinds kier og pannebord i samme utførelse som kledning og belistning

Dører og vinduer

Det levers standard trevinduer og dører fra uldal som tilfredsstillere Tek 17 i standard hvit utførelse NCS S 0502 - Y
Hoved dør standard hvit slett 100 x 210 NCS S 0502 - Y
Hvite NCS S 0502 - Y lette innerdører fra Bygg 1 type sletten - dørhåndtak vanlig enkel standard
Standard fargekode på karm og dørblad er NCS S 0502 Y
Innv vrider = Torino alu pp – utv vrider A2560 krom.

Blikkenslager arbeid

Det monteres 5" sorte stålrenner , sort nedløp , sorte takfotbeslag

Ventilasjon

Det leveres og monteres godkjent ventilasjonsanlegg fra System Air

Elektroarbeide :

Nødvendige punkter og belysning iht forskrift NEK 400.
Ytterlige punkter, lamper og panelovner etc kan leveres mot pristillegg.
Varmekabel leveres i Gang / Trapp, bad/vaskerom , stue/kjøkken samt bad 2 etg

Rørlegger:

100 cm foss prosjekt innredning + speil med ledlys og tilhørende vannkran
60 cm foss prosjekt innredning + speil med ledlys og tilhørende vannkran
2 stk 90 x 90 dusjvegg inkludert dusjgarnityr på vegg
2 stk Gulvmontert toalett
Kjøkkenkran og tilkobling av oppvaskmaskin
Opplegge for vaskemaskin
Varmtvannsbereder.
1 stk vaskekar
1 stk utekran

trappeleveranse:

det leveres hvitmalt tett trapp type salvi i standard utførelse fra trapperingen.

Kjøkken / garderobe

Det levers kvalitets kjøkken fra AUBO og hvitevarer for tilsammen kr 75 000,-
Det levers 1 mtr garderobeskap pr sengeplass 50 henge og 50 hylle standard slett hvite skap

Malerarbeider

Taker blir sparklet og malt i hvit utførelse
Vegger sparkles og males i hvit utførelse
Listverk flikksparkles og males et strøk i hvit utførelse
Prosjektbelegg med oppkant på bad/vaskerom og Bad 2 etg
Flere fargevalg kan avtales mot pristillegg
Utføres iht NS 3420-T:2019 -Estetisk klasse K2 Alternativ 1 Og K1 for boder, tekniske rom og oppbevaringsrom

Gulver.

Det legges Khars Lyxory tails på alle gulver unntatt våtrom .

Forbehold.

Det tæs forbehold om opplagte skrive feil
Se for øvrig rom skjema.

Generelt.

Dersom tegning og beskrivelse ikke stemmer overens så gjelder beskrivelsen. Illustrert interiør samt stipling i boligen som ikke er beskrevet er kun ment som forslag til møblering og inngår ikke i leveransen. Forbehold om rett til forandringer dersom det er ønskelig eller nødvendig ut fra prosjekteringen / eller andre hensyn.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger , dels på grunn av uttørring av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak , vegg og hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Ved endringsarbeider skal det forligge en signert avtale vedr. kostnader før disse gjennomføres.

Romskjema - Høyåsen 41 - 45

Beskrivelse	Overflate Gulv	Sluttprodukt gulv	Overflate vegg	sluttprodukt vegg	Overflate tak	sluttprodukt tak
1 Etg						
Gang / Trapp	Betonggulv	Khars Lyxorityles	13mm gipsplater	Hvitmalt	13mm gipsplater	Hvitmalt
Bod	Betonggulv	Khars Lyxorityles	13mm gipsplater	Hvitmalt	13mm gipsplater	Hvitmalt
Bad / Vaskerom	Betonggulv	Proj.Sveisebellegg	Baderomsplater	Baderomsplater	13mm gipsplater	Hvitmalt
Sov 1	Betonggulv	Khars Lyxorityles	13mm gipsplater	Hvitmalt	13mm gipsplater	Hvitmalt
Stue / Kjøkken	Betonggulv	Khars Lyxorityles	13mm gipsplater	Hvitmalt	13mm gipsplater	Hvitmalt
2 Etg						
Stue	22mm vf sponplater	Khars Lyxorityles	13mm gipsplater	Hvitmalt	13mm gipsplater	Hvitmalt
Soverom 2	22mm vf sponplater	Khars Lyxorityles	13mm gipsplater	Hvitmalt	13mm gipsplater	Hvitmalt
Soverom 3	22mm vf sponplater	Khars Lyxorityles	13mm gipsplater	Hvitmalt	13mm gipsplater	Hvitmalt
Bad	22mm vf sponplater	proj. Sveisebellegg	Baderomsplater	Baderomsplater	13mm gipsplater	Hvitmalt
Carport/ utv bod	Betonggulv	uisolert og innredet	uisolert og innredet	uisolert og innredet	uisolert og innredet	uisolert og innredet



FASADE MOT SØR-VEST





FASADE MOT SØR-ØST

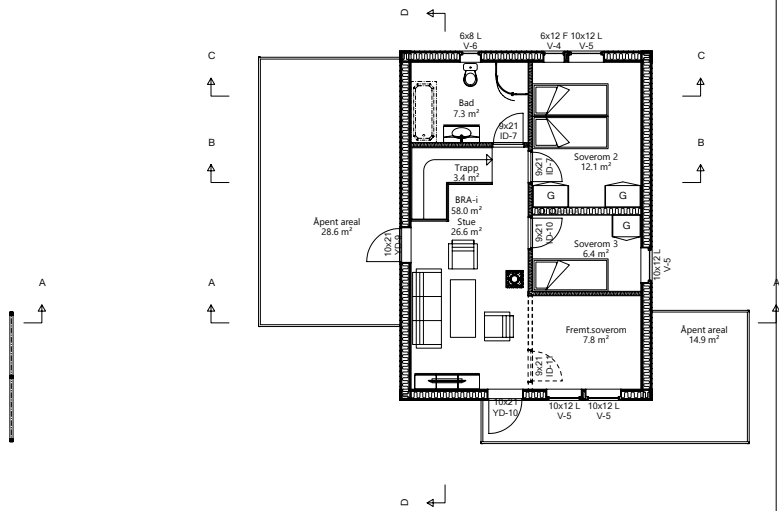
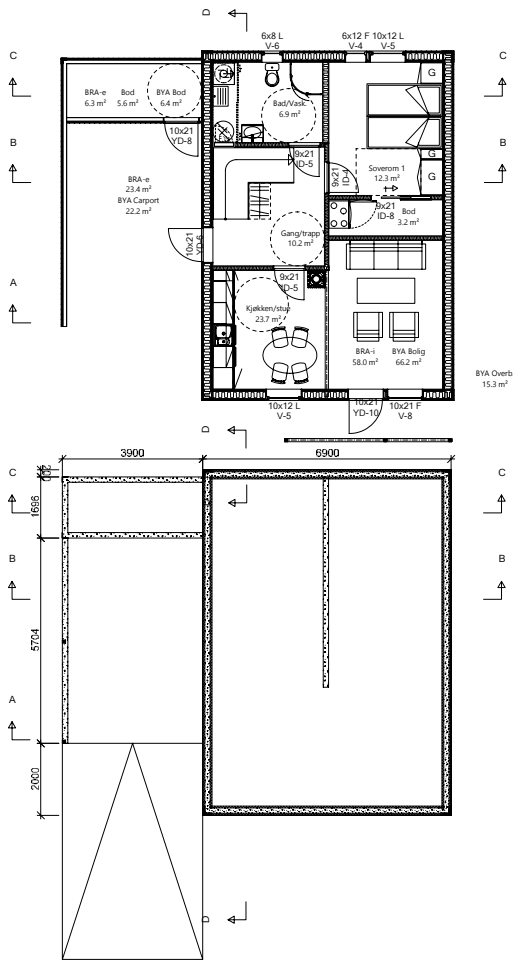


FASADE MOT NORD-ØST




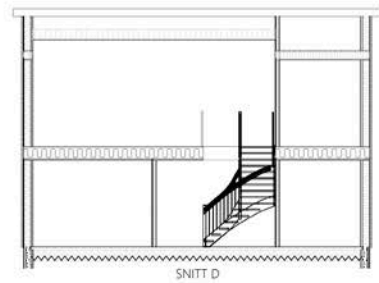
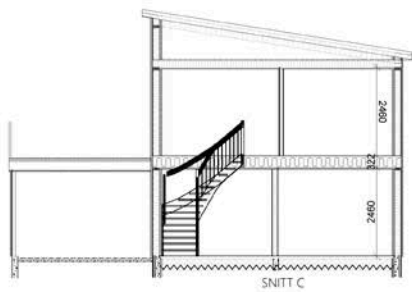
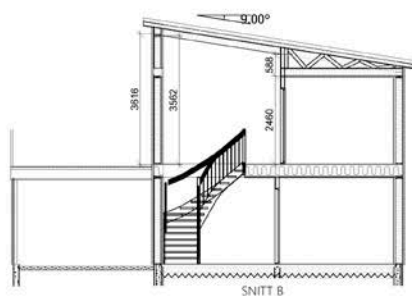
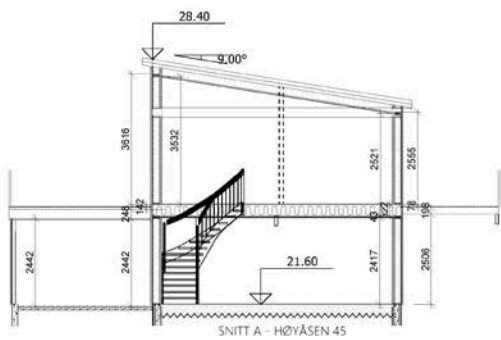
FASADE MOT NORD-VEST


 Olsenbygg	Titelshaver: Olsenbygg Grimstad AS			
	Byggeklasse: Høyåsen 45		Dato: 15.01.2024	
	Kommune: 4790 Lillesand		Teegn: ATE	
	Gnr: 44 Bnr: 132 Mål: 1 : 100		Prosjekt nr: _____	
	Fasadier 1 - 4		Teegn nr: 508	
<small>© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett</small>		A3		H45H_Høyåsen 45 HB

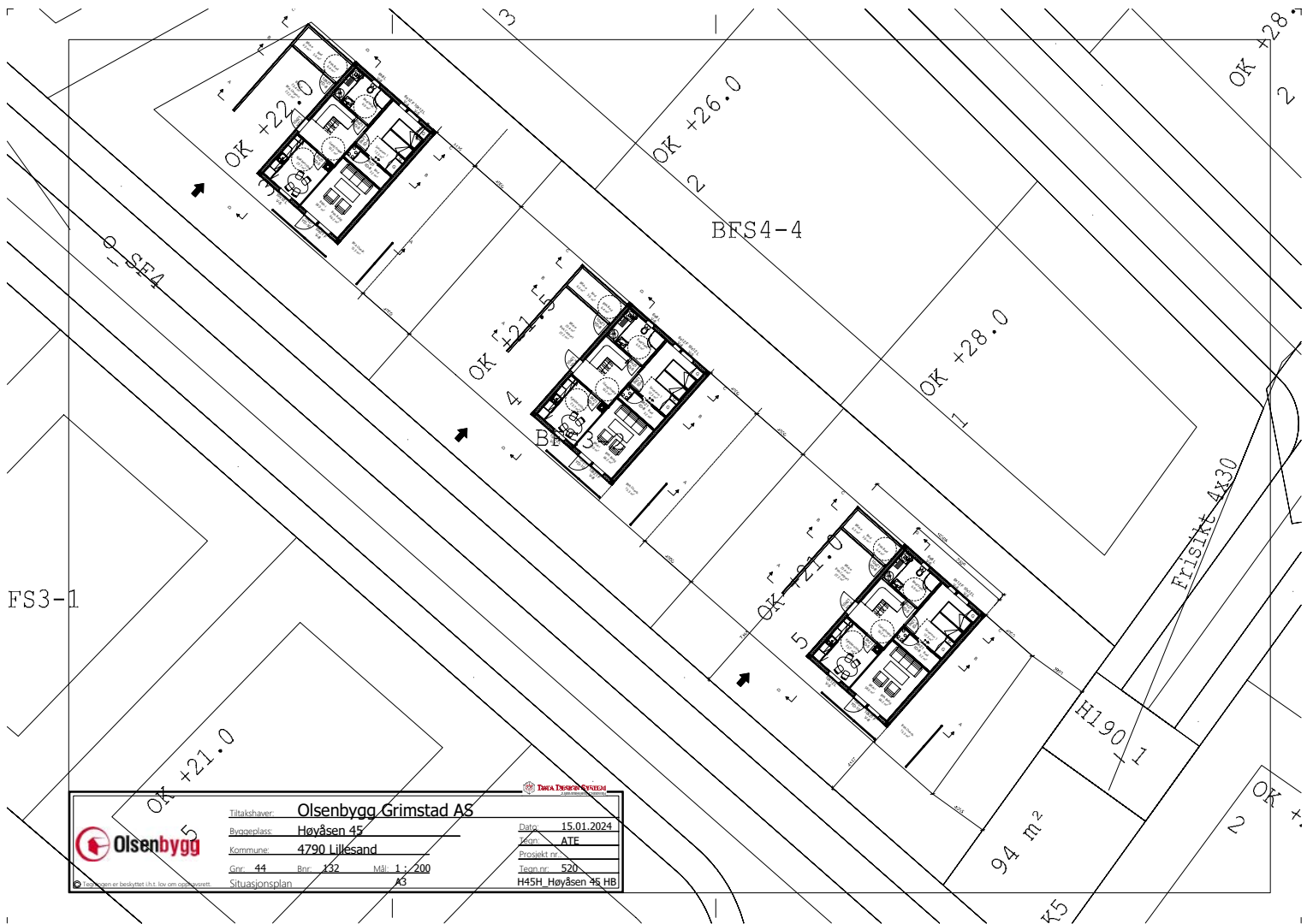



Etasje	Stasje	BRA-i	BRA	Apent	Alt	
		BRA-i intern brukareal	BRA-e ekskl. brukareal	BRA-b innlagt balkong	Apent areal	Apent areal med lav hendingshøyde
Loft						
2 etasje		58,0				
3 etasje	66,2	58,0				
Underetasje						
Hybel u. reg.						
Kjeller						
Garasje/Carport	22,2		23,4			
Bod	6,4		6,3			
Apent overbygg	13,3			0,0	43,5	0,0
Sum	130,1	116,0	29,7	0,0	43,5	0,0
Sum BRA		145,7	Sum BRA og Alt		0,0	


Olsenbygg Grimstad AS
 Byggeplass: Høyåsen 45 Dato: 15.01.2024
 Kommune: 4790 Lillesand Teqm: ATF
 Gr: 44 Bnr: 132 Mål: 1 : 100 Teqn.nr.: 502
 Plan 0, 1 og 2 A3 H45H Høyåsen 45 HB



		Titelshaver: Olsenbygg Grimstad AS		Date: 15.01.2024
		Byggeklasse: Høyåsen 45		Leper: ATF
Kommune: 4790 Lillesand		Prosjekt nr:		Leper nr: 501
Gnr: 44	Bgn: 132	Mål: 1 : 100	SNITT A - D	
© Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett		A3		H45H_Høyåsen 45 HB



	Tiltakshaver: Olsenbygg Grimstad AS		Date: 15.01.2024	
	Byggeklass: Høyåsen 45		Plan: ATE	
	Kommune: 4790 Lillesand		Prosjekt nr:	
	Grnr: 44	Bnr: 132	Mål: 1:200	Teim nr: 520
	Situasjonsplan: A3		H45H Høyåsen 45 HB	

Reguleringsplan

TJUHOLLA BOLIGOMRÅDE REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJERT REGULERINGSPLAN



Nasjonal plan ID nr: 2016000249

Lillesand
kommune

Revisjon C

Plankartets dato:	16.03.2016	Siste revisjon av plankartet:	08.02.2017
Bestemmelsenenes dato:	17.03.2016	Siste revisjon av bestemmelsene:	09.05.2017

Behandling	Dato	Sak	Signatur
Melding om planarbeid	29.01.2016		
Behandlet 1. gang i planutvalget	05.09.2016	056/16	
Utlagt til offentlig ettersyn	07.09- 26.10 2016		
Vedtatt av Lillesand bystyre			

§1 Innledning

§1.1 Definisjoner

OK = Kotehøyde topp gulv i 1. etg

MUA = Minste uteoppholdsareal

Uterom = areal som inngår i MUA

PBL = plan- og bygningsloven

Delfelt = område innenfor en formålskode (eks. BFS4-1)

§1.2 Felles bestemmelser for hele planområde

§1.2.1 Berggrunn og massedeponi

§1.2.1.1 Prøvetaking (pbl § 12-7.12)

For å fastsette sulfid innholdet innenfor planområdet skal det, under anleggsarbeidet, foretas regelmessig prøver av utsprengt masse og overflatevann. Det skal være mulighet for jevnlig prøvetaking fra tilløp og avløp. Prøvetakingen skal utføres etter vedtatt *Tiltaksplan for Svovelholdige masser Tjuholla boligområde i Lillesand.*

§1.2.1.2 Overflatevann

Overflatevann som ikke kan avskjæres skal dreneres til et oppsamlingspunkt hvor videre tiltak kan gjøres med vannet før utslipp til Kaldvellfjorden.

Overflatevann under anleggsarbeidene og i permanent fase skal behandles etter vedtatt *Tiltaksplan for Svovelholdige masser Tjuholla boligområde i Lillesand.*

§1.2.1.3 Sedimenteringsbasseng

Sedimenteringsbasseng til nøytralisering av overflateavrenning skal plasseres i BKT3 og tilfredsstille krav gitt i vedtatt *Tiltaksplan for Svovelholdige masser Tjuholla boligområde i Lillesand.* Plassering skal samordnes med teknisk plan.

§1.2.2 Tiltak

Tiltak skal plasseres- og bygges innenfor angitte formålsgrenser og byggegrenser som angitt i plankartet.

§2 Bebyggelse og anlegg (pbl §12-5 nr1)

Fellesbestemmelser for boligområdene

§2.1 Garasje

Garasje kan plasseres utenfor byggegrense der dette gir en akseptabel løsning. Garasje og carport skal være tilpasset hovedhuset med hensyn til utforming, takform, materialvalg og farge. Garasje og carport i tilknytning til bolig, kan ha takterrasse.

§2.2 MUA/Uterom

§2.2.1 MUA

Det skal være totalt 100m² MUA pr boenhet innenfor planområdet. Av dette er 5m² lek og 15m² nærrekreasjonsareal uterom på egen tomt. 20m² av MUA per boenhet er satt av til lek i BLK områdene. I tillegg skal BLK1-2 utformes på en måte, som gir rom for felles nærrekreasjon. 10 m² av MUA per boenhet skal reserveres allmenne rekreasjonsformål i BLK1-2. Resterende 50m² av MUA er reservert i områdene som er satt av til G (grønnstruktur) og som er egnet til formålet.

Areal som ikke kan medregnes i MUA er:

- Areal inntil kjøreveger eller parkeringsplasser hvor det ikke er tilstrekkelig skjerming mot bl.a. støy- og luftforurensing.
- Typiske kant- og restarealer rundt bebyggelse
- Alt terreng brattere enn 1:3, unntatt der det skal tilrettelegges og opparbeides til akebakke med nødvendige tilleggsareal.
- Terrasser og balkonger som er grunnere enn 1,3 meter

§2.2.2 Uterom

- Uterom skal ha gode klima- og solforhold. Arealene plasseres og opparbeides med sikte på best mulig utnyttelse av solforhold og lokalklima. Uterom skal ha sol på minst halvparten av arealet mellom kl 15 og 17 ved vårjevndøgn.
- Uterom skal ha støynivå på maks. L_{den} 55 dB(A).
- Uterom skal ha et grønt preg. Vannelementer kan regnes som del av uterommet.

§2.3 Byggehøyde

§2.3.1 Pipe mm

Piper, heis- og trappehus, luftehetter og rekkverk/levegg regnes ikke med i maksimale byggehøyder.

§2.3.2 Kotehøyde topp gulv i 1. etg(OK) /planeringshøyde

I områdene BFS1-4, med tilhørende underformål og BKS1-5 er kotehøyden for topp gulv 1. etasje angitt på plankartet med *OK +(kotehøyde)*. Toleransen på høyde er +/- 0.5m, innenfor den enkelte tomt.

Toleransen for planeringshøyder for det enkelte delfelt er +/-1,5m, dersom planeringshøyden justeres jevnt fordelt over hele delfeltet, planeringshøyden skal tilpasses tilstøtende areal. Dette skal dokumenteres i samlet situasjonsplan for det enkelte delfelt.

§2.3.3 Underetasje/kjeller

Det er ikke tillatt med underetasje/kjeller på tomtene BFS4-4, tomt 2 og 3, BFS3-3 tomt 1 og BFS3-1 tomt 6. Det er heller ikke tillatt med underetasje/kjeller der en må sprengne i fast fjell for å få etablert kjeller. Eller kan en etablere kjeller om terrenget tillater det.

§2.3.4 Takterrasse/takhage

Takterrasser på enebolig kan tillates, men ikke over øverste etasjeplan, takterrasse/takhage skal utformes slik at utearealene får tilstrekkelig le.

§2.4 Estetikk

Mur/forstøtningsmur skal utføres på en miljøtilpasset- og enhetlig måte. Murfasade skal harmoneres til omgivelsene.

§2.5 Parkering

Parkeringskrav for bil og sykkel skal oppfylles på den enkelte tomt. Gjesteparkering kan etableres i felles anlegg. Det skal settes av areal til en sykkel parkeringsplass til hver boenhet på minimum 2.8m².

§2.6 Universell utforming

På tomter som er merket med UU på plankartet skal det etableres en boenhet som er universell utformet, det vil si hovedplanet med stue, kjøkken, soverom, bad og toalett i samme nivå som inngangsplan. På tomter med mulighet for sekundærenhet skal enten primær- eller sekundærenheten universell utformes.

§2.7 Antall boenheter

Det er tillatt å etablere 1 boenhet per tomt.

I BFS1-1, BFS2-1, BFS3-1 og BFS4-3 er det tillatt å etablere inntil 2 boenheter per tomt, der sekundærenheten ikke skal være større enn BRA=70 m².

I BKS1 og BKS4 er det tillatt å etablere 2 boenheter pr tomt, horisontalt delt leiligheter.

§2.8 Takform

Boligbebyggelse kan ha mønetak med takvinkel inntil 40 grader, flatt tak eller ha avledede takformer. Takformen skal være enhetlig innenfor de enkelt delfelt.

§2.9 Adkomst

Avkjørslene er vist med pil på plankartet. Avkjørings pilene indikerer hvilken veg området skal ha adkomsten fra, plasseringen kan avvikes i forhold til plassering på plankartet innenfor den enkelte tomt.

§3 Boligbebyggelse (pbl §12-5 nr1)

§3.1 Frittliggende småhusbebyggelse BFS

§3.1.1 BFS Garasje

Frittstående garasje på eneboligtomt i BFS kan bygges inntil 50 m², ha en møne- og gesimshøyde på inntil 6,5 meter over angitt OK. Garasje kan plasseres i eiendomsgrensen, men ikke i eiendomsgrensen til veg.

§3.1.2 BFS1-1, 1-2, BFS2-1, 2-2, BFS3-1,3-2,3-3 og BFS4-1, 4-2, 4-3, 4-4

I BFS områder er det tillatt med frittliggende eneboliger. I områdene BFS1-1, 1-2, 2-2, 3-2, 4-2 og 4-4 kan det i tillegg tillates enebolig i kjede og rekkehus. I BFS1-1, 1-2, BFS2-1, 2-2, BFS3-1,3-2,3-3 og BFS4-1, 4-2, 4-3, 4-4 er maksimal %BYA = 40%, og boligbebyggelse kan oppføres med møne- og gesimshøyde på inntil 9,0 meter over OK.

§3.1.3 BFS5 og BFS6

BFS5-6 er eksisterende bebyggelse. Eksisterende bebyggelse kan bygges opp på samme sted i tilfelle brann eller annen skade. Maksimal utnyttelse i BFS5 %BYA=15% og i BFS6 maksimal %BYA=40%.

§3.2 Konsentrert småhusbebyggelse BKS

BKS områdene skal ha bolig i kjede eller boligbebyggelse sammenbundet med carport / garasje. I område BKS3 kan det i tillegg tillates eneboliger. Boliger i BKS kan oppføres med maks møne- og gesimshøyde på 8 meter over angitt OK.

§3.2.1 BKS1

BKS1 kan ha %BYA=60% og horisontalt delte leiligheter.

§3.2.2 BKS2, BKS3, BKS5

BKS2, BKS5 og BFS3 kan ha %BYA=50%.

§3.2.3 BKS4

BKS4 kan ha %BYA=50% og horisontalt delte leiligheter.

§3.2.4 BKS3 Garasje

Frittstående garasje innenfor BKS3 kan ha en møne- og gesimshøyde på inntil 5,0 over angitt OK og kan plasseres i eiendomsgrensen, men ikke i eiendomsgrensen til veg.

§4 Andre områder i bebyggelse og anlegg (pbl §12-5 nr1)

§4.1 Offentlig eller privat tjenesteyting BOP

§4.1.1 Område for Barnehage (BOP1)

Eksisterende barnehage, offentlig. Område BOP1 skal benyttes til barnehage. Maks utnyttingsgraden %BYA=20%. Bebyggelse kan oppføres med maks møne- og gesimshøyde på 9 meter fra topp grunnmur/støpt gulv i hovedetasje.

Utearealer forbeholdt barnehagedrift skal sikres offentlig tilgjengelighet utenfor barnehagens åpningstid.

Bebyggelsen skal ha flatt tak eller pulttak med inntil 20 graders takvinkel.

§4.1.2 Område (BOP2)

Området skal benyttes til offentlig tjenesteyting. Maks utnyttingsgraden %BYA=45%.

Det skal etableres en universelt utformet gangsti, over BOP2, som en snarvei mellom BLK2 og SKV2. Gangstien skal være offentlig tilgjengelig.

§4.2 Øvrig kommunalteknisk anlegg BKT

Byggegrense ligger i formålsgrenser til BKT områdene.

§4.2.1 BKT1

Eksisterende, offentlig, pumpestasjon er etablert i BKT1 og har adkomst via SGS5.

§4.2.2 BKT3

I området BKT3 skal det etableres sedimenteringsbasseng/reanseanlegg for rensing av sulfidholdig overflatevann. BKT3 er offentlig.

§4.2.3 BKT2 og BKT4

Områdene BKT2 og BKT4 skal benyttes til trafo. I BKT2 ligger deler av byggegrense i friskt linje til SKV5, annen eierform.

§4.3 Lekeplass BLK

BLK områdene skal opparbeides i henhold til Lillesand kommunes normal for utomhusanlegg.

I området BLK1 skal det etableres nærlekeplass for hele planområdet, med fokus på lek, aktivitet og opphold og er felles for alle boenhetene innenfor området.

I området BLK2 skal det etableres kvartalslekeplass for opphold og aktivitet. Området skal opparbeides med sittegruppe(r) og ballplass. BLK2 er felles for alle boenhetene innenfor planområdet.

Utforming og «planeringshøyde» for BLK2 vil avhenge av tilgjengelige masser i området samt behovet for masseponi for sulfidholdige bergmasser.

I område BLK3-5 skal det etableres nærlekeplass.

BLK3 er felles for BFS 1-1, 1-2, 2-1 og 2-2.

BLK4 er felles for BKS1-5

BLK5 er felles for område BFS3-1, 3-2, 3-3, 4-1, 4-2, 4-3 og 4-4.

§5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5 nr2)

Teknisk infrastruktur kan legges i kjøreveg, fortau og annen veggrunn.

§5.1 Kjøreveg SKV

SKV6, SKV7 og SKV8 er eksisterende offentlige veger. SKV1-5 og SKV9 er planlagte offentlige veger. SKV10 er eksisterende privat veg, SKV11 og 12 er planlagte felles veger.

§5.1.1 SKV11 og SKV12

SKV11 er felles for boenhetene på BKS3 og brukerne av parkerings plass SPP1.

SKV12 er felles for boenhetene på BFS4-1, tomt 2 og 3.

§5.2 Fortau SF

SF er planlagt og eksisterende fortau, eierformen er offentlig.

§5.3 Gang-/sykkelveg SGS

SGS i planen er offentlige eksisterende gang- sykkelveger.

§5.3.1 SGS5/BKT1/BFS6

BKT1 og BFS6 har adkomst via SGS5

§5.4 Annen veggrunn – grøntareal SVG

Formålet annen veggrunn - grøntareal tilhører veganlegget det grenser til.

Arealet kan brukes til tekniske anlegg og murer og lignende. Felles stativ for postkasser kan plasseres i områdene SVG, etter avtale med kommunen.

Arealet skal arronderes og harmoneres i utførelse mot tilstøtende areal.

§5.5 Parkeringsplasser – SPP

§5.5.1 SPP1

Er planlagt gjesteparkering og er felles for boenhetene i BKS1-5.

§5.5.2 SPP2

Eksisterende, offentlig, parkeringsplass. SPA3 er parkeringsområde til bruk for barnehagen i BOP1.

§5.5.3 SPP3

SPP3 skal opparbeides etter detaljert plan godkjent av kommunen. SPP3 er regulert til offentlig parkering som er tiltenkt parkering for friluftsområdet ved Rv-420, tilleggs parkering for barnehage i BOP1, pendlerparkering og gjesteparkering for BFS1-1,1-2 og BKS1-5.

§5.5.4 SPP4

I området SPP4 skal det tilrettelegges for sykkelparkering. Det kan etableres tak over sykkelparkeringen. SPP4 er offentlig.

§6 Grønnstruktur (pbl §12-5-nr3)

§6.1 Grønnstruktur G

I grønnstrukturområder kan oppføres innretninger for bruk i samsvar med formålet og allmenne hensyn. Stier og tråkk kan etableres med dekke og trapper tilpasset omgivelsene etter behov. Grøntområdene er offentlige.

§7 Hensynssoner

§7.1 Frisikt (H140)

I frisiktarealet tillates ikke fysiske tiltak eller vegetasjon høyere enn 0.5 meter og over tilstøtende vegers nivå.

§7.2 Støy (H210, rød støysone og H220, gul støysone)

§7.2.1 H210 – rød støysone

I området markert med rød støysone H210 kan det ikke oppføres ny støyømfintlig bebyggelse. Eksisterende boliger innenfor har etablert støy skjerming. Planen utløser ikke krav til støyskjerming av BSF5 og BS6.

§7.2.2 H220 – gul støysone

Før det gis brukstillatelse for boenheter i gul støysone, H220, må det gjøres supplerende støyberegninger og ved behov gjøres støyreducerende tiltak på fasader. Uteområde i gul støysone kan kles inne med glass. I gul støysone skal ett av soverommene plasseres på baksiden av bygget i forhold til støykilde.

Utforming av bebyggelsen på tomt 7 og 8 i område BKS2 skal ivareta nødvendig støyskjerming på uterom.

§7.3 Annen sikringszone (H190) - Snølagring

Område satt av til H190 skal benyttes til snølagring ved behov. Det skal ikke etableres tiltak eller tekniske konstruksjoner som er til hinder for snølagring. Underliggende hovedformål skal utformes på en måte, som ikke tar skade av snølagring og snørydding. Terreng skal arronderes på en måte, som leder smeltevann bort fra bebyggelse og inn i overvannssystemet på stedet.

§7.4 Annen fare (H390) – Sulfid

Innenfor område H390_1 skal prøver av masse som sprenges ut sendes til analyse for å avklare sulfidverdier i massen. Analyseresultatet skal ha innvirkning på hvordan massen håndteres videre i henhold til vedtatt *Tiltaksplan for Svovelholdige masser Tjuholla boligområde i Lillesand*.

Det må sikres et forsvarlig midlertidig deponi for massen fra område H390_1 til analyseresultatene foreligger. Det er det ikke tillatt å gjenbruke masse fra område H390_1 før analyseresultatene foreligger og som viser at det er akseptable sulfidverdier.

Innen H390_2 og H390_3 tillattes etablert permanent deponi for masser med lavt/moderat sulfid innhold. Lavt/moderat sulfidinnhold etter i definisjonen *lokale retningslinjer for saksbehandling av planer og tiltak innenfor områder med potensielt sulfidholdig berggrunn til Lillesand kommune*. Deponiet skal etableres i henhold til vedtatt *Tiltaksplan for Svovelholdige masser Tjuholla boligområde i Lillesand*.

§7.5 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560

Innenfor området H560 skal det ryddes rundt de store eikene i den hensikt at eikene skal få best mulig vekstvilkår. I rotsonen til eikene skal det ikke graves eller gjøres tiltak i grunnen som skader eikene. Rotsonen defineres som kronens dryppzone. Det skal ikke fylles opp med masse i rotsonen som skal bevares.

§8 Dokumentasjonskrav

§8.1 Forurenset masse

Før tiltak igangsettes innenfor planområde skal det foreligge vedtatt *Tiltaksplan for Svovelholdige masser Tjuholla boligområde i Lillesand*.

§8.2 Teknisk plan, veg, vann- og avløp og overvann

Før igangsetting av nye tiltak innenfor områder regulert til samferdselsanlegg skal det foreligge godkjent tekniske planer for veg, vann- og avløp, inkl. overvann for hele planområdet med nødvendig tilknytning til eksisterende anlegg. Teknisk plan skal godkjennes av kommunen. Nye tiltak på eksisterende samferdselsanlegg kan utføres uten at teknisk plan foreligger, eksisterende anlegg fremgår av bestemmelsene til det enkelte formål. Teknisk plan skal utarbeides i samsvar med gjeldene kommunale normer. Teknisk plan skal, om nødvendig, inkludere rassikring.

Deponi for lav sulfidholdige masser og sedimenteringsbasseng for avløpsvann fra deponiet skal omfattes av teknisk plan og følge vedtatt *Tiltaksplan for Svovelholdige masser Tjuholla boligområde i Lillesand*.

§9 Rekkefølgekrav

§9.1 Lavsulfiddeponiet H390_2

Lavsulfiddeponiet i H390_2 skal være klargjort til mottak av masser i henhold til vedtatt *Tiltaksplan for Svovelholdige masser Tjuholla boligområde i Lillesand*, før sprengning tillates innenfor planområde.

§9.2 Renseanlegg

Grøftesystem for avskjæring og oppsamling av overflatevann samt sedimenteringsbasseng/renseanlegg/nøytraliseringsarrangement i felt BKT3 skal være klargjort i henhold til vedtatt *Tiltaksplan for Svovelholdige masser Tjuholla boligområde i Lillesand*, før sprengning er tillatt i planområdet. Prøvedrift av midlertidig rensearrangement oppfyller krav til rekkefølge.

§9.3 Samferdselsanlegg

§9.3.1 Vann – og avløp

Vann- og avløpsanlegg, skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før bolig i tilhørende delfelt gis brukstillatelse.

Den enkelte boenhet innenfor planområde skal tilknyttes kommunalt vann- og avløps-anlegg før boenheten gis brukstillatelse. Gjelder kun nye boenheter.

§9.3.2 Veger med tilhørende anlegg

Veger med tilhørende anlegg og fortau, skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før boenheter i det tilhørende delfelt gis brukstillatelse. Område H190 skal tilrettelegges samtidig som tilhørende veganlegg.

§9.3.3 Parkering

Område SPP3-4 skal opparbeides før område BKS og nye boenheter i BFS er gis brukstillatelse.

§9.4 Lekeplasser

Det skal utarbeides utomhusplan for BLK områdene før det gis igangsettingstillatelse til nye boenheter innenfor rekkefølgekravet til opparbeidelse av det enkelte BLK område.

Utomhusplanen skal godkjennes i kommunen.

BLK1 og BLK4 skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før boenheter i delfelt BKS1-5 gis brukstillatelse.

BLK2 skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før boenheter i delfelt BFS1-1, 1-2, 2-1, 2-2, 3-1, 3-2, 3-3, 4-1, 4-2, 4-3 og 4-4 gis brukstillatelse.

BLK3 skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før boenheter i delfelt BFS1-1, 1-2, 2-1 og 2-2 gis brukstillatelse.

BLK5 skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før boenheter i delfelt BFS3-1, 3-2, 3-3, 4-1, 4-2, 4-3 og 4-4 gis brukstillatelse.

Høyåsen 41

Nabolaget Tingsaker/Heldal - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Engelshei Linje 130	6 min	0.5 km
Gaupemyr fv. 420 Totalt 6 ulike linjer	5 min	3.3 km
Kristiansand Kjevik	29 min	
Randøyane Linje 91	25.5 km	

Skoler

Tingsaker skole (1-7 kl.) 286 elever, 26 klasser	6 min	2.9 km
Brentemoen skole (1-7 kl.) 147 elever, 14 klasser	7 min	4.8 km
Lillesand ungdomsskole (8-10 kl.) 419 elever, 30 klasser	8 min	5.1 km
Møglestu videregående skole 405 elever, 21 klasser	7 min	4.9 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	15 min	18 km

«Hyggelige og greie naboer
pluss nærhet til sjøen»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Naboskapet

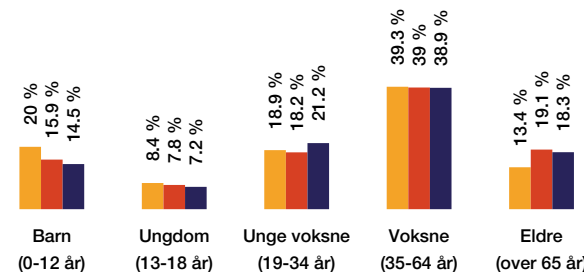
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tingsaker/Heldal	1 862	765
Lillesand	8 573	3 858
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kaldvell naturbarnehage (0-5 år) 49 barn	4 min	0.4 km
Avigo barnehage (1-5 år) 43 barn	5 min	2.9 km
Bergstø barnehage (1-5 år) 32 barn	7 min	4.1 km

Dagligvare

Kiwi Tingsaker PostNord	4 min	2.7 km
Coop Extra Lillesand Post i butikk	5 min	2.7 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

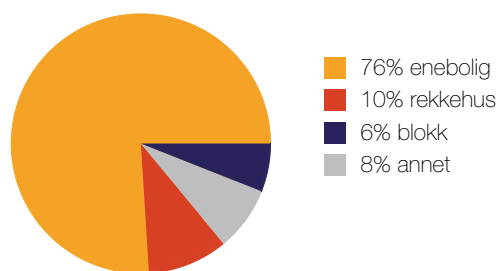
 **Trafikk**
Lite trafikk 91/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 84/100

Sport

 Dyvig balløkke Ballspill	4 min 
 Tingsaker skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 
 Fresh Fitness Lillesand	4 min 
 Trend Trim Lillesand	5 min 

Boligmasse



«Stille og rolig, fine turområder. Bra bussforbindelser, og kort avstand til butikker.»

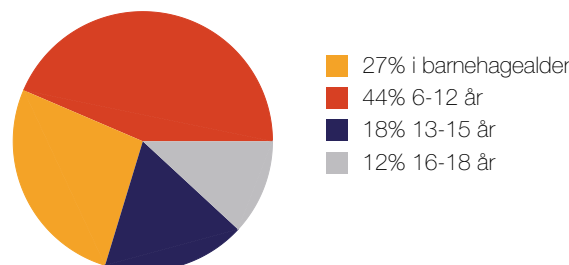
Sitat fra en lokalkjent



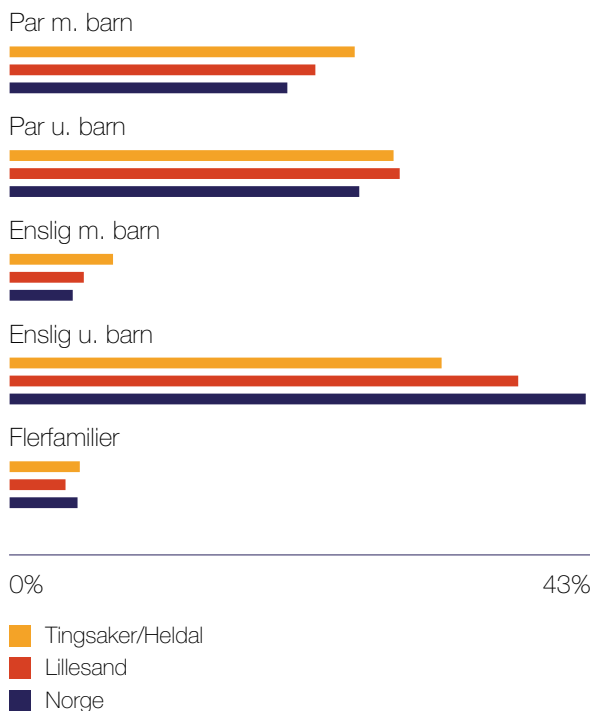
Varer/Tjenester

 Lillesand Senter	5 min 
 Vitusapotek Lillesand	8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

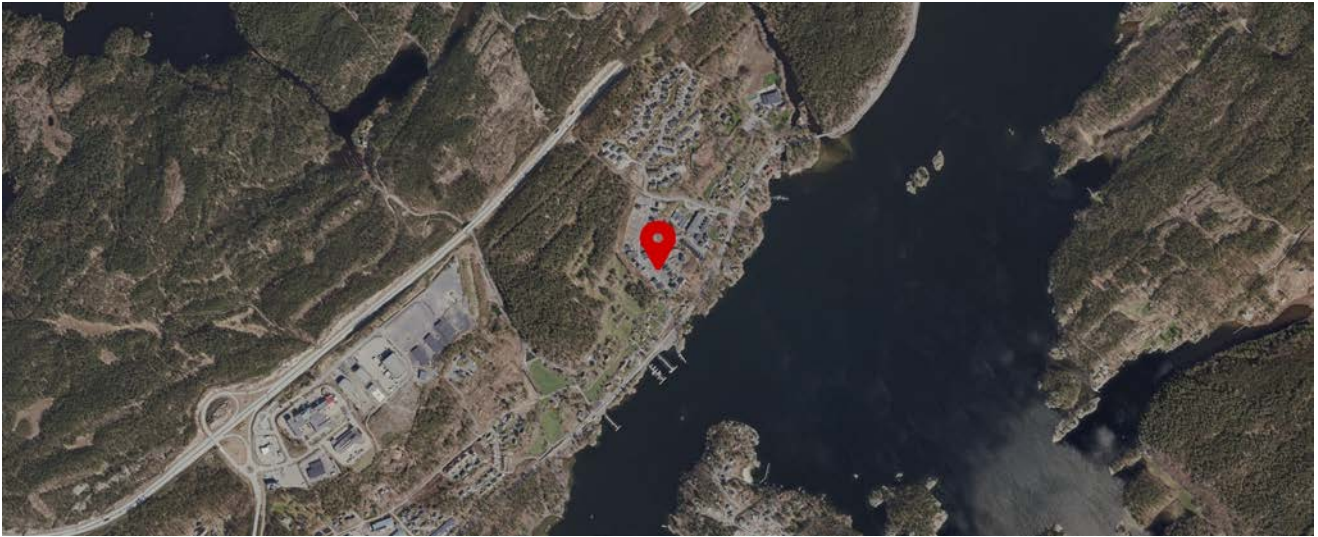


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeqleren AS, avd. Arendal 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 2024

KJØPETILBUD TIL FASTPRIS



Prosjekt Høyåsen 41-45, 4790 Lillesand

onr: 31245005

Megler Tor Jan Endresen m. 404 08 021, Helena Hanssen Grevstad Fremmerlid m. 404 08 021

Bolignr.:

Budgiver 1

Navn

Fødselsnummer (11-siffer)

Adresse

Postnr./-sted

Telefonnummer

E-post

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11-siffer)

Adresse

Postnr./-sted

Telefonnummer

E-post

Budgiver: Er forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi gir med dette bindende bud på eiendommen til følgende pris:

Siffer

Kr

Blokkbokstaver

Kr

+ omk. ihht. prisliste og øvrige betingelser i nøkkelinformasjon og salgsoppgave datert

Budet gjelder Kjøpetilbudet gjelder til kl. 15:00 tre virkedager etter mottak hvis ikke annet er avtalt.
til:

Betalingsplan:

1) Tomtepris og kjøpsomkostninger (se tomtepris og omkostninger i pkt Omkostninger) betales innen 14 dager etter at kjøpekontrakt er signert. Skjøtet vil ved mottatt tomteoppgjør bli sendt for tinglysning, og kjøper får dermed hjemmel til grunnen fra da. Eiendommen vil deretter kunne pantsettes av kjøpers bank for eventuelt lånefinansiering av den totale kjøpesummen.

Resterende del av kjøpesum fordeles slik:

- 2) Ca 30 % - Når takstoler/sperrer er montert
- 3) Ca 30 % - Når kledning og vinduer er montert
- 4) Ca 30 % - Når bolig er klar for maler og gulvlegger
- 5) 10 % av kjøpesum - Ved overtakelse

Evt. forbehold:

Finansiering av kjøpet:

Långiver:

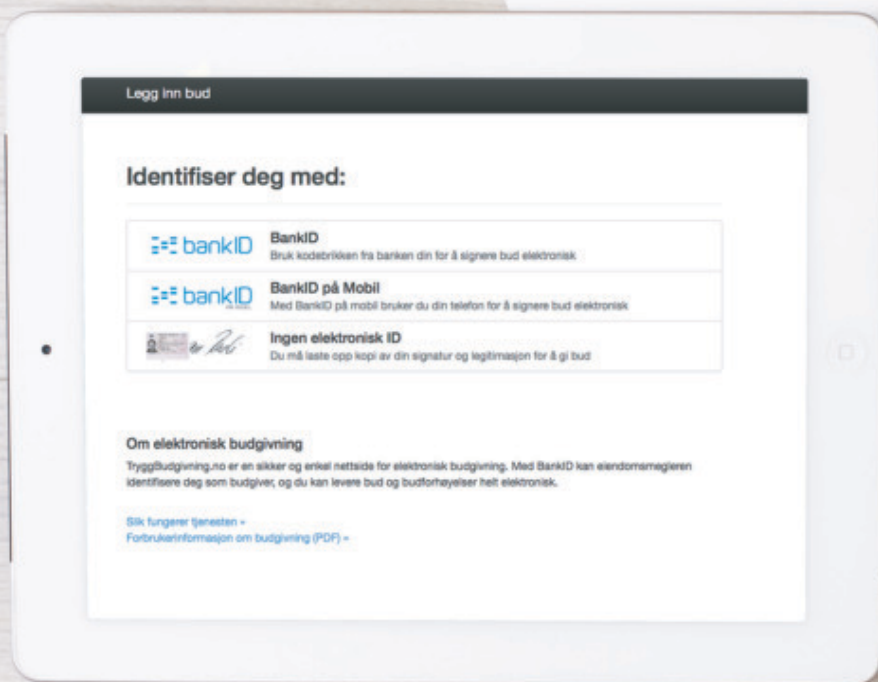
Lånefinansiering kr.

Saksbehandlers bank:

Egenkapital kr.

tryggbudgivning.no

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



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

TOR JAN ENDRESEN | Eiendomsmegler MNEF | **404 08 021**

torjan.endresen@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. ARENDAL** | Vesterveien 1B | 37 02 05 00