

Skuggevik

Skuggevik 19, 21 og 23



Pris fra til: 6 349 000,- – 7 679 000,-



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Boligen har en stor stue med åpen kjøkkenløsning mot spisestue. Høy himling i spisestue og kjøkken.



Store vindusflater sørger for godt med lysinnslipp og utsikt

Prosjekterte eneboliger - Solrik og sjønær beliggenhet på Skuggevik - Mulighet for kjøp av båt plass

PROSJEKTNAVN

Skuggevik

ADRESSER

Skuggevik 19, 21 OG 23, BFS 7,
tomt 3, 4 og 5, 4790 LILLESAND

Pris kr. 6 349 000 til 7 679 000,-



Tor Jan Endresen

Eiendomsmegler MNEF

404 08 021

torjan.endresen@sormegleren.no

Kontortelefon:
370 20 500

Etasje fra - til: etasje - etasje
BRA-i: 148,8 - 222,3 m²
BRA-e: 27,1 m²
Eierform: Eiet
Prosjektert: 2024
Tomt: eiet tomt.

Nøkkelinformasjon i prosjektet Skuggevik 19, 21 og 23

Selger:

Olsenbygg Grimstad AS og Skuggevik Gård AS. Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Entreprenør/Totalentreprenør: Olsenbygg Grimstad AS

Adresser:

Boligene vil bli oppført på adressen Skuggevik, 4790 Lillesand. Boligene kan få tildelt ny adresse når bygningene er ferdig oppført.

Beskrivelse av prosjektet:

På Skuggevik, i sjønære omgivelser vest for Lillesand sentrum, planlegges en gruppe nye eneboliger med godt planlagte planløsninger. Boligene ligger i solhellinga, med sen kveldssol, nær sjøen. Området for øvrig er godt etablert og består hovedsakelig av eneboliger. Se detaljert beskrivelse av leveransen, samt tegninger for byggene i prospektet.

Beliggenhet

Eiendommen er planlagt ved et veietablert og populært boområde med spredt villabebyggelse ca 2 km sydvest for Lillesand sentrum. Kort vei til dagligvareforretning, samt bussholdeplass med hyppige avganger til Arendal og Kristiansand. Fra boligområdet er det kort vei ut til E-18, og videre til Sørlandsparken og Kristiansand sentrum.

Adkomst

Fra Lillesand sentrum, følg Jernbanegata opp til viadukten, og ta av til venstre inn på RV420 mot Kristiansand. Følg veien frem til du får Asko på venstre hånd, og ta av til venstre ned bakken like etter Asko. Du får da boligfeltet på høyre hånd etter ca 100 m.

Standard

Det vil bli lagt vekt på å gi boligene god standard på utstyr, overflater og materialer. Det leveres kvalitetskjøkken fra AUBO Kjøkken m/ hvitevarer. Kjøper kan evt. gjøre tilvalg på kjøkken mot tillegg i pris. Alle bad leveres med flislagte gulv med varmekabler. Forøvrig leveres gulv i tørre rom med 3-stavs eik parkett. Vegger leveres som sparklede og malte gipsvegger i eggehvitt malt utførelse. Andre farger kan leveres mot tillegg. Se forøvrig detaljer i leveransebeskrivelse og romskjema

Matrikelnummer:

Skuggevik 19, BFS7-3: Gnr. 18 Bnr. 538

Skuggevik 21, BFS7-4: Gnr. 18 Bnr. 539

Skuggevik 23, BFS7-5: Gnr. 18 Bnr. 540

Tomteareal:

Skuggevik 19, BFS7-3: 684 kvm

Skuggevik 21, BFS7-4: 890 kvm

Skuggevik 23, BFS7-5: 894,7 kvm

Beskaffenhet:

Tomtene leveres ferdig planert med stedlige masser, klar for opparbeidelse av hage. Nødvendige murer for å ta høydeforskjell leveres.

Areal boliger:

Areal Skuggevik 19, BFS7-3

U. etasje.: BRA-i 73,5 m². Felles gang, kjellerstue, bod. Hybeldel: Stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom.

1. etasje: BRA-i 74,4 m². Vindfang, gang, stue (mulighet for fradeling av ekstra soverom), bod, 2 soverom, bad/vaskerom.

2. etasje: BRA-i 74,4 m². Stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning, bod, soverom, garderobe, bad

1. etasje.: BRA-e 27,1 m². Garasje og utvendig bod
1. etasje.: Åpent areal 11,9 m².

Det gjøres oppmerksom på at boligen bygges som en enebolig uten ekstra ordinære tiltak for brann og lyd, som følge av at det er inntegnet en hybel. Hybel er tiltenkt som en del av egen bolig til internt bruk.

Areal Skuggevik 21 og 23, BFS7-4 og BSF7-5

1. etasje: BRA-i 74,4 m². Vindfang, gang, kjellerstue, 3 soverom, bad/vaskerom, bod
2. etasje: BRA-i 74,4 m². Stue/spisestue m/ åpen kjøkkenløsning, bod, soverom, garderobe, bad

1. etasje.: BRA-e 27,1 m². Garasje og utvendig bod
1. etasje: Åpent areal 12,1 m²

Arealene som er oppgitt på tegninger i denne salgsoppgaven, er angitt som Internt bruksareal (BRA-i). BRA-i er alt areal av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA-i medregnes også areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS3940:2023). Eksternt bruksareal(BRA-e) oppgis i tillegg og utgjør del av samlet BRA, og er for eksempel eksternt bod, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet.

Eventuelle innglassede balkonger/verandaer/altaner er oppgitt som BRA-b.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Summen av bruksarealet for hele boligen (BRA) består av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Energimerking:

Når en bolig selges før den er ferdig bygget, skal Selger oppfylle plikten ved å garantere for energi- og oppvarmingskarakter og lage fullstendig energiattest ved ferdigstilling. Normalt påregnes i energiklasse B, man kan dog ende opp med lavere energiklasse uten at dette anses som en mangel.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse:

Det skal foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtakelse. Det er Selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen. Kjøper er gjort oppmerksom på, og aksepterer at slik ferdigattest normalt foreligger først noe tid etter overtakelsestidspunktet. 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.

Dersom eiendommen skal seksjoneres/re-seksjoneres vil saksbehandling og endelig tinglysing av dette i enkelte tilfeller kunne ta noe tid ut over overtakelse.

Parkering:

Plass til garasje, samt parkering på egen grunn. Noen av boligene leveres med garasje (se leveringsbeskrivelse og tegninger for hver enkelt bolig).

Reguleringsplaner/Reguleringsbestemmelser:

Eiendommen er regulert til boligformål, og tilhører reguleringsplan Detaljregulering, Skuggevik Gård, Planid: 2015003340, datert 19.06.2019, sist revidert 25.09.2019. 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.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er en del av en større utbygging av området og interessenter oppfordres til å sette seg inn i reguleringsplanen før kjøp.

Vei, vann og avløp:

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Internvei, samt lekeplass i feltet vil bli privat med felles ansvar.

Konsesjon:

Lillesand kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet, som megler så sender til kommunen for registrering. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

Utleie:

Eier har full råderett over boligen, og kan fritt leie ut hele eller deler av denne.

Betalingsbetingelser:

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

- 1) Tomtepris og kjøpsomkostninger (se tomtepris og omkostninger i pkt Omkostninger) + kr. 50.000,- betales innen 14 dager etter at kjøpekontrakt er signert. Skjøtet vil ved mottatt tomteoppgjør bli sendt for tinglysing, og kjøper får dermed hjemmel til eiendommen. 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) Minimum 10 % av kjøpesum - Ved overtakelse

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

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.

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 dekningsalg.

Pris og omkostninger:

Priser:

Skuggevik 19, BFS7-3 kr. 7 679 000,-
Skuggevik 21, BFS7-4 kr. 6 349 000,-
Skuggevik 23, BFS7-5 kr. 6 349 000,-

I tillegg til kjøpesum vil det påløpe følgende kostnader ved kjøp:

Dokument avgift: 2,5 % av tomteverdi (kr. 1 950 000,-) kr. 48 750,-,
Tinglysningsgebyr skjøte: kr. 500,-,
Tinglysningsgebyr pr. pantdok: kr. 500,-,
Total sum omkostninger kr. 49 750,-

Total kjøpesum inkl. omkostninger:

Skuggevik 19, BFS7-3 kr. 7 728 750,-
Skuggevik 21, BFS7-4 kr. 6 398 750,-
Skuggevik 23, BFS7-5 kr. 6 398 750,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Formuesverdi:

Formuesverdi er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folke registrert/bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.

Heftelser:

Det gjøres oppmerksom på at grunnboken nå er endret, slik at det ikke lenger er mulig for Kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant på eiendommer hvor det er tinglyste servitutter eller andre heftelser som ikke skal slettes for Selgers regning.

Følgende tinglyste heftelser vil følge eiendommen:

Dagboknr. 1875/905382-1/37 tinglyst 24.04.1875. Utskifting.
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr. 1884/900228-1/37 tinglyst 17.10.1884. Rettsbok.
FORLIK ANG. GRENSER MELLOM GNR. 18 BNR. 2 OG 8.
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr. 1891/900041-1/37 tinglyst 25.04.1891. Utskifting.
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr. 1900/900051-1/37 tinglyst 07.07.1900. Utskifting.
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr. 1901/900050-1/37 tinglyst 23.03.1901. Utskifting.
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr. 1922/903518-1/37 tinglyst 02.09.1922. Elektriske
kraftlinjer. AVSTÅELSE AV GRUNNRETTIGHETER TIL AUSTAGDER
KRAFTVERK. Gjelder denne registerenheten med
Flere

Dagboknr. 1935/970914-1/37 tinglyst 04.11.1935. Best. om
adkomstrett, rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:18 Bnr:23.
Bestemmelse om vannrett. Gjelder denne registerenheten
med flere

Dagboknr. 1944/900632-1/37 tinglyst 05.04.1944. Elektriske
kraftlinjer. AUST-AGDER FYLKES HØYSPENTE ELEK.
KRAFTLEDNING REG. VED NEDENES
SORENSKRIVEREMBETE. Gjelder denne registerenheten
med flere

Dagboknr. 1952/363-1/37 tinglyst 18.03.1952. Bestemmelse
om veg, rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:18 Bnr:33.
Bestemmelse om vannrett. Gjelder denne registerenheten
med flere

Dagboknr. 1955/307-1/37 tinglyst 01.03.1955. Kjøpekontrakt.
Overdragelse av beiterettigheter til Olav Skuggevik for kr.
200.

Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr. 1956/1747-1/37 tinglyst 21.11.1956. Skjønn.
REGULERING AV AREAL I FORBINDELSE MED VEGGRUNN/
JERNBANEGRUNN. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr. 1960/2276-1/37 tinglyst 22.11.1960. Jordskifte.
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr. 1961/191-1/37 tinglyst 30.01.1961. Erklæring/avtale.
Vegvesenets betingelser vedtatt. Gjelder denne
registerenheten med flere.

Dagboknr. 1963/2812-2/37 tinglyst 07.12.1963. Bestemmelse
om vannrett, rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:18 Bnr:48. Gjelder
denne registerenheten med flere.

Dagboknr. 1963/2813-2/37 tinglyst 07.12.1963. Bestemmelse
om vannrett, rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:18 Bnr:49. Gjelder
denne registerenheten med flere.

Dagboknr. 1964/141-1/37 tinglyst 16.01.1964. Skjønn.
REGULERING AV AREAL I FORBINDELSE MED VEGGRUNN/
JERNBANEGRUNN. Gjelder denne registerenheten med
flere.

Dagboknr. 1964/2746-1/37 tinglyst 26.10.1964. Bestemmelse
om veg, rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:18 Bnr:51. Bestemmelse
om vannrett. Gjelder denne registerenheten med flere.

Dagboknr. 1966/2955-3/37 tinglyst 24.12.1966. Erklæring/
avtale. Rettighetshaver: Televerket. Vestemmelser om
telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v. Gjelder denne
registerenheten med flere

Dagboknr. 1969/1823-2/37 tinglyst 03.07.1969. Best. om båt/
bryggeplass, rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:18 Bnr:57
Bestemmelse om kloakkledning. Gjelder denne
registerenheten med flere

Dagboknr. 1973/332-1/37 tinglyst 26.01.1973. Best. om båt/
bryggeplass, rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:18 Bnr:107. Gjelder
denne registerenheten med flere

Dagboknr. 1987/8920-2/37 tinglyst 22.12.1987. ** Nye vilkår
BÅTPLASSEN MEDFØLGER IKKE I HENDELEN TIL ARNEVIK.
Dagboknr. 1973/333-2/37 tinglyst 26.01.1973. Best. om båt/
bryggeplass, rettighetshaver:Knr:0926 Gnr:18 Bnr:108,
rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:18 Bnr:49. Gjelder denne
registerenheten med flere

Dagboknr. 1999/6381-2/37 tinglyst 04.11.1999. ** Diverse
påtegning. Retten til båt plass er overført til gnr 18 bnr 438

Dagboknr. 1978/2112-2/37 tinglyst 11.05.1978. Best. om båt/
bryggeplass, rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:18 Bnr:175. Gjelder
denne registerenheten med flere

Dagboknr. 1978/2113-2/37 tinglyst 11.05.1978. Best. om båt/
bryggeplass, rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:18 Bnr:174. Gjelder
denne registerenheten med flere

Dagboknr. 1980/1308-2/37 tinglyst 04.03.1980. Bestemmelse
om veg, rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:18 Bnr:210.

Bestemmelse om kloakkledning. Bestemmelse om båt/
bryggeplass. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr. 1983/7563-1/37 tinglyst 19.12.1983. Best. om
adkomstrett, rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:18 Bnr:261. Gjelder
denne registerenheten med flere

Dagboknr. 1986/4676-1/37 tinglyst 01.07.1986. Erklæring/
avtale. Vegvesenets betingelser vedtatt. Gjelder denne
registerenheten med flere

Dagboknr. 1988/5717-1/37 tinglyst 08.08.1988. Best. om
adkomstrett, rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:18 Bnr:175. Med
flere bestemmelser. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr. 1989/6429-2/37 tinglyst 16.10.1989. Erklæring/
avtale. Grensejustering hvorved bnr. 25 avgir 24,3m2 til bnr.
261 og bnr. 261 avgir 121,2m2 til bnr. 25. Gjelder denne
registerenheten med flere

Dagboknr. 1990/897-2/37 tinglyst 12.02.1990. Erklæring/
avtale, rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:18 Bnr:378. Veirett.
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr. 1997/121-1/37 tinglyst 08.01.1997. Best. om båt/
bryggeplass. Rettighetshaver Jarle Skuggevik. Gjelder denne
registerenheten med flere

Dagboknr. 1999/6382-1/37 tinglyst 04.11.1999. Bestemmelse
om veg, rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:18 Bnr:215,
rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:18 Bnr:437,
rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:18 Bnr:438. Gjelder denne
registerenheten med flere

Dagboknr. 1999/7303-3/37 tinglyst 13.12.1999. Best. om båt/
bryggeplass, rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:18 Bnr:437. Gjelder
denne registerenheten med flere

Dagboknr. 2009/374442-1/200 tinglyst 27.05.2009.
Bestemmelse om båtplass. Rettighetshaver:Skuggevik Kirsti
og hennes etterkommere i rett nedadstigende linje. Gjelder
denne registerenheten med flere

Dagboknr. 2012/1103432-1/200 tinglyst 31.12.2012. Best. om
adkomstrett, rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:18 Bnr:19. Med
flere bestemmelser. Gjelder denne registerenheten med flere.

Dagboknr. 2012/1103432-2/200 tinglyst 31.12.2012. Best. om
adkomstrett, rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:18 Bnr:457. Med
flere bestemmelser. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr. 2013/214735-1/200 tinglyst 14.03.2013. Elektriske
kraftlinjer. Rettighetshaver:AGDER ENERGI NETT AS, Org.nr:
982974011. Bestemmelse om ryddebelte. Gjelder denne
registerenheten med flere

Dagboknr. 2015/1077273-1/200 tinglyst 18.11.2015. Best. om
vann/kloakkledn. Rettighetshaver:LILLESAND KOMMUNE,
Org.nr: 964965404. Bestemmelse om avløpspumpestasjon.
Bestemmelse om adkomstrett. Rett for kommunen til å
anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Bestemmelse om
bebyggelse. Bestemmelse om beplantning. Gjelder denne
registerenheten med flere

Dagboknr. 2016/527515-1/200 tinglyst 13.06.2016.
Bestemmelse om veg, rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:18
Bnr:498. Bestemmelse om vann og kloakkledning.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr. 2016/851947-2/200 tinglyst 20.09.2016.
Bestemmelse om båtplass, rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:18
Bnr:498. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr. 2016/851947-3/200 tinglyst 20.09.2016.
Bestemmelse om veg, rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:18
Bnr:498. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr. 2020/2015636-2/200 tinglyst 22.01.2020.
Bestemmelse om båtplass/bryggeplass,
rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:18 Bnr:530. Gjelder denne
registerenheten med flere

Dagboknr. 2020/2015636-3/200 tinglyst 22.01.2020.
Bestemmelse om strand, rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:18
Bnr:530. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr. 2020/2015636-4/200 tinglyst 22.01.2020.
Bestemmelse om adkomstrett, rettighetshaver:Knr:4215
Gnr:18 Bnr:530. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr. 2020/3221667-1/200 tinglyst 23.10.2020.
Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg.
Rettighetshaver:AGDER ENERGI NETT AS, Org.nr:
982974011. Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr. 2020/3221715-1/200 tinglyst 23.10.2020.
Bestemmelse om nettstasjon. Rettighetshaver:AGDER
ENERGI NETT AS, Org.nr: 982974011. Gjelder denne
registerenheten med flere

Dagboknr. 2021/1284035-1/200 tinglyst 14.10.2021.
Bestemmelse om veg, rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:18
Bnr:538, rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:18 Bnr:539,
rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:18 Bnr:540. Gjelder denne
registerenheten med flere

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Rettigheter som følger eiendommen:

Rettigheter på 4215-18/16

Dagboknr. 1910/900206-1/37 tinglyst 03.09.1910.
Bestemmelse om beiterett. Overført fra: 0926-18/4,
rettighetshaver:Knr:0926 Gnr:18 Bnr:4,
rettighetshaver:Knr:0926 Gnr:18 Bnr:14,
rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:18 Bnr:25. Overført fra: 0926-18/4

Rettigheter på 4215-18/261

Dagboknr. 1983/7563-2/37 tinglyst 19.12.1983. Best. om
adkomstrett, rettighetshaver:Knr:4215 Gnr:18 Bnr:25. Med
flere bestemmelser.

Grunnboken for eiendommen er et vedlegg til salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å lese denne før kjøp.

Forbehold om realisering:

Selger tar følgende forbehold for realisering av prosjektet:

Selger tar forbehold om at styrende organer hos selger godkjenner og beslutter byggestart, samt kommunal godkjenning av bygg.

Selgers forbehold/forutsetninger:

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte enheter.

Byggetid/Overtagelse:

Ferdigstillelse/innflytting vil være ca. 12 mnd. etter inngått avtale om kjøp. Endelig dato for overtakelse avtales for enkelt tomt.

Overtagelse kan skje inntil 3 måneder før avtalt dato i kjøpekontrakt. Senest 1 måned før overtagelse vil selger innkalle til overtagelsesforretning. Denne innkalling vil da gjelde som avtalt tidspunkt for overtagelse, jfr. Bustadoppføringslova § 15. Om overtagelsen forsinkes etter at Kjøper har mottatt varsel om overtagelsesforretning, kommer dagmulktbestemmelser i buofl. §18 til anvendelse.

Annet:

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.

Meglernes vederlag utgjør kr. 40 000,- pr. enhet.

Salg av kontraktsposisjon, videresalg og navneendring:

Dersom kjøper er forbruker og har kjøpt boligen for selv å bo der eller til noen i sin familie, og kjøper ønsker å selge sin kontraktsposisjon før overtakelse, kreves samtykke fra Selger. Selger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse. Dersom slikt samtykke gis, vil det påløpe et gebyr fra Selger på kr. 20.000,- inkl. mva. for merarbeid i forbindelse med salget. Dette kan i så fall faktureres/innkreves av Sørmeglere. I tillegg kommer eventuelle utgifter ved bruk av megler, som f.eks. meglerprovisjon, markedsføring og gebyrer. Transport av kontrakt godkjennes ikke de siste 6 uker før overtakelse.

For de som har kjøpt boligen som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpekontrakten ikke kunne transporteres. Et eventuelt videresalg av den prosjekterte boligen kan ikke gjøres uten Selgers samtykke. Selger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse.

Navneendring:

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 meglernes driftskonto etter påkrav fra megler. Eventuell endring krever Selgers forutgående samtykke.

Avbestilling:

Dersom forbrukeren avbestiller før igangsetting er vedtatt, fastsettes avbestillingsgebyret til 5 % av kontraktsummen. Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsetting er vedtatt, gjelder Bustadoppføringslovens regler, jfr. §§52 og 53. Kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av avbestillingen, herunder bestilte tilvalgs- og endringsarbeider og eventuelle nødvendige prisavslag.

Forsikring:

Frem til overtagelse vil bygg og eiendom være forsikret av Selger, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Etter overtagelse vil kjøper måtte tegne egen fullverdiforsikring og innboforsikring.

Garantier:

Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jfr. buofl. § 12. Garantien stilles snarest mulig etter at avtale er inngått.

Dersom Selger ønsker å få utbetalt forskudd, eventuelle delinnbetalinger og resterende del av kjøpesum før hjemmelsovergang, stilles det garanti etter buofl. § 47 for utbetalingen.

Kjøpekontrakter:

Avtale om kjøp forutsettes inngått ved bruk av kjøpetilbudsskjema og påfølgende inngåelse av selgers standard kjøpekontrakt.

Kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes Kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som Kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås.

Tilvalg/endringer:

Innen gitte frister vil tilvalg og endringer være mulig etter nærmere avtale med utbygger/entreprenør. 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 kjøper og utførende entreprenør i en separat avtale og faktureres direkte mellom partene.

Alle meldinger skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastlegges av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Administrasjonspåslag til utbygger/entreprenør må påregnes for endringer/tilvalg.

Selgers rett til endringer:

Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjonen, rørgjennomføringer og/eller tomtetilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser samt andre offentlige tillatelser. Selger skal så langt det er praktisk mulig, informere Kjøper om slike endringer.

Lovverk/avtalebetingelser:

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

Bustadoppføringslova 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 Bustadoppføringsloven.

Der bindende avtale inngås etter ferdigstilling 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.

Kredittvurdering:

Selger eller bank forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere.

Hvitvasking:

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.

Budregler:

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.

Ansvarlig megler:

Sørmegleren AS, avd. Nybygg Øst – Org.nr. 944 121 331
Tor Jan Endresen.

Visning/presentasjon:

Tomten kan fritt besiktiges og megler er tilgjengelig for visning/presentasjon.

Dette salgsprospektet er ikke fullstendig uten:

- Plantegninger
- Snitt og fasadetegninger
- Romskjema
- Byggeteknisk beskrivelse
- Reguleringsplan m/ bestemmelser

Produsert: 02.02.2024



Skuggevik 23



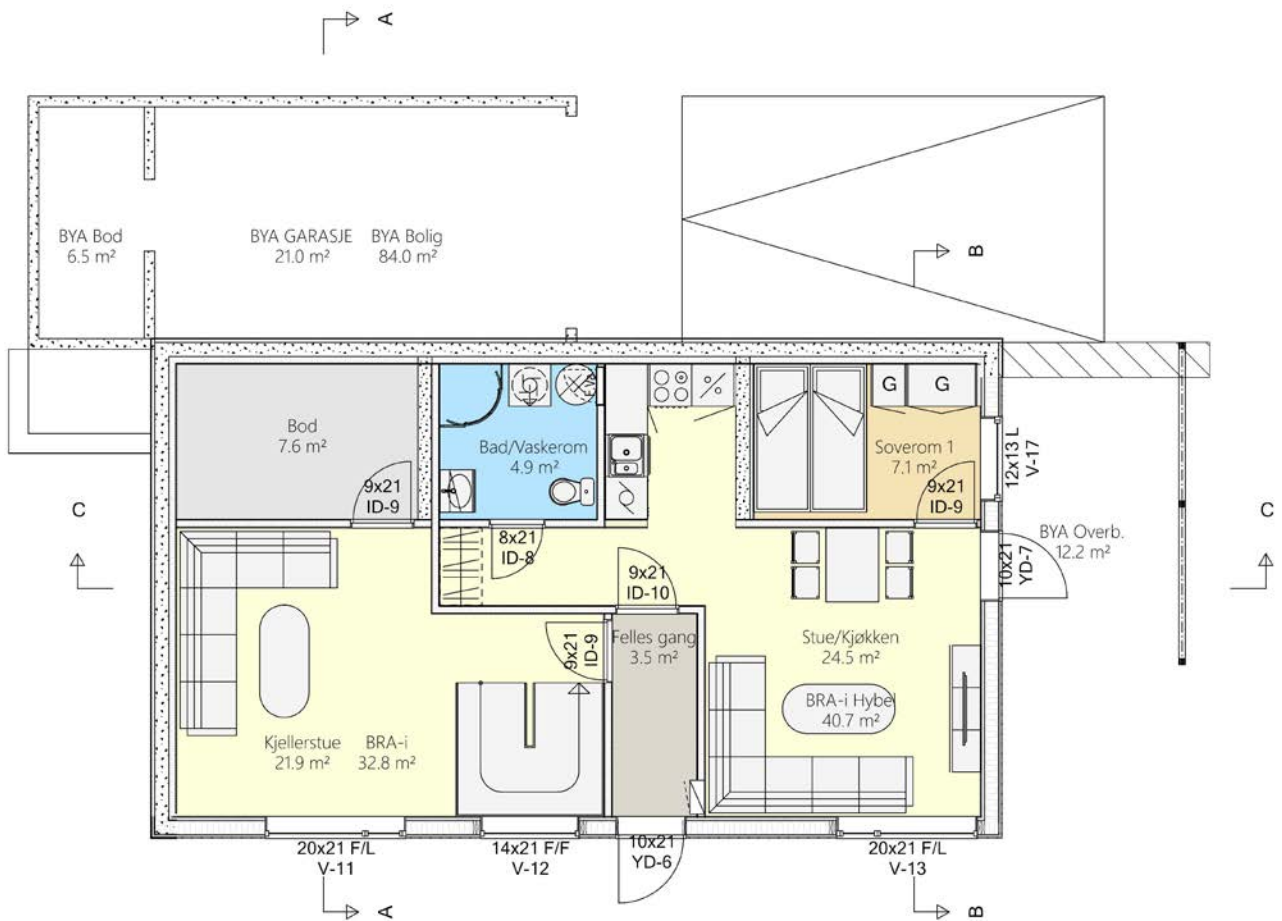
1Interiørrillustrasjon. Høy himling i spisestue/kjøkken

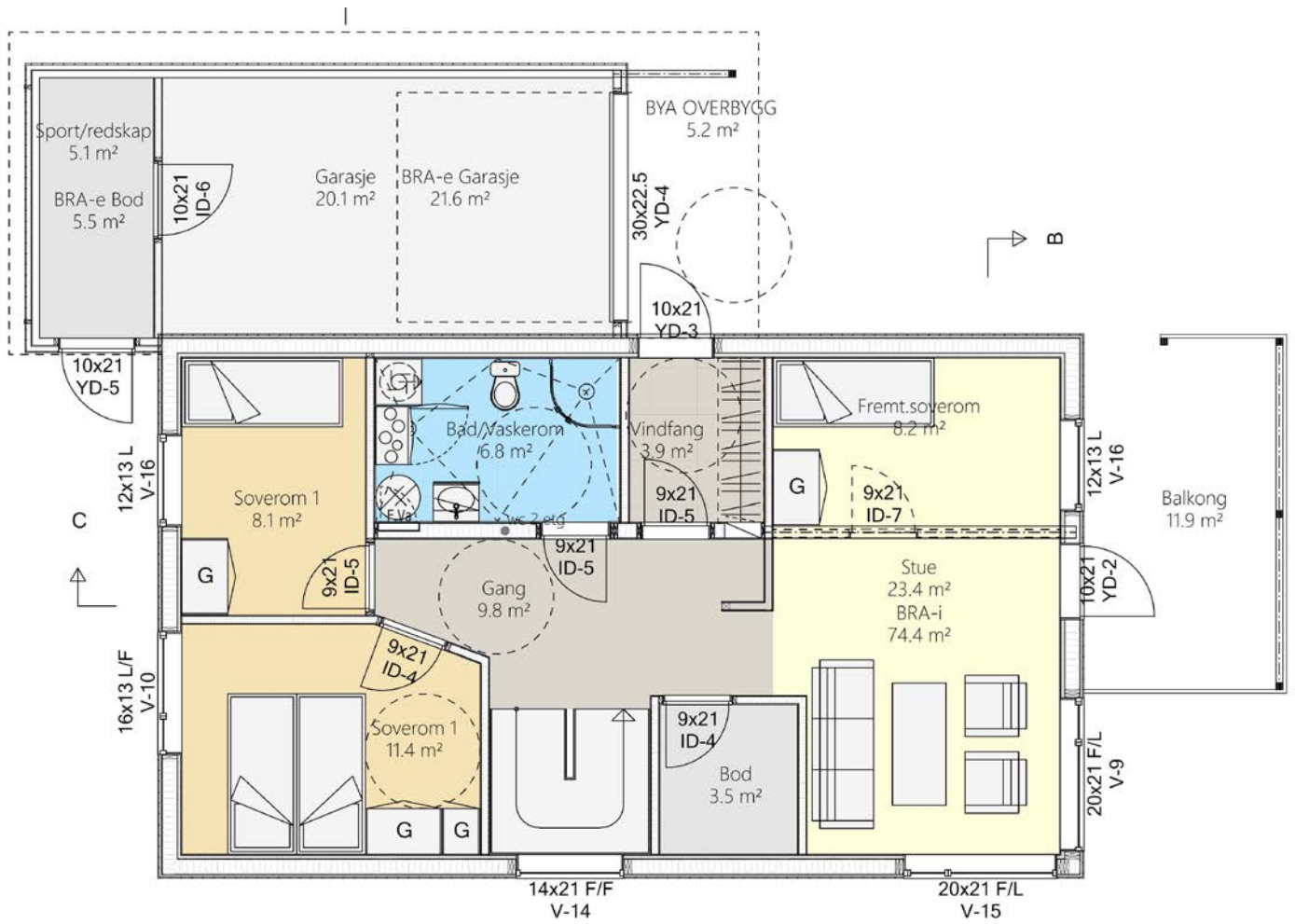


1Interiørrillustrasjon

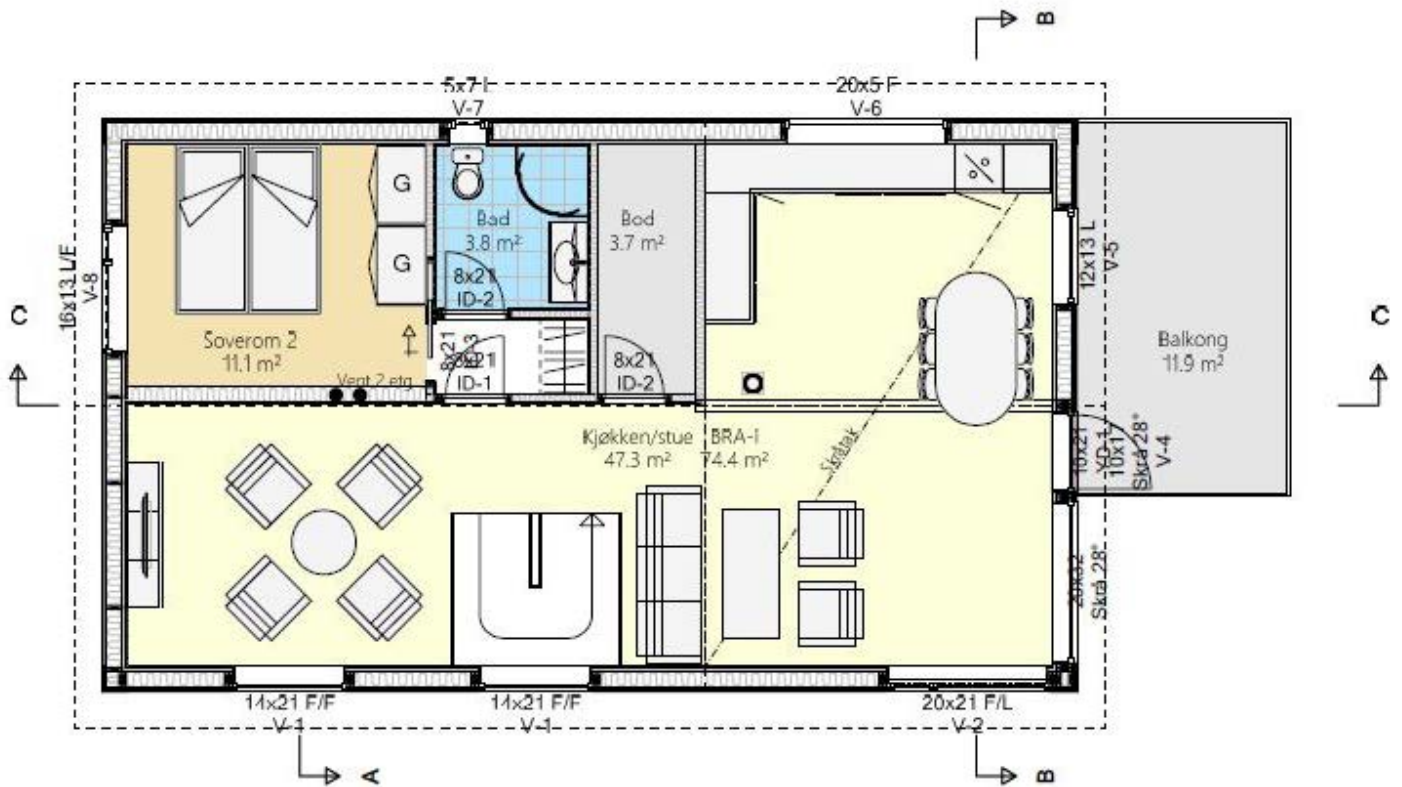


Stor soisestue med åpen kjøkkenløsning. Dagligstuen på andre siden av trapp.

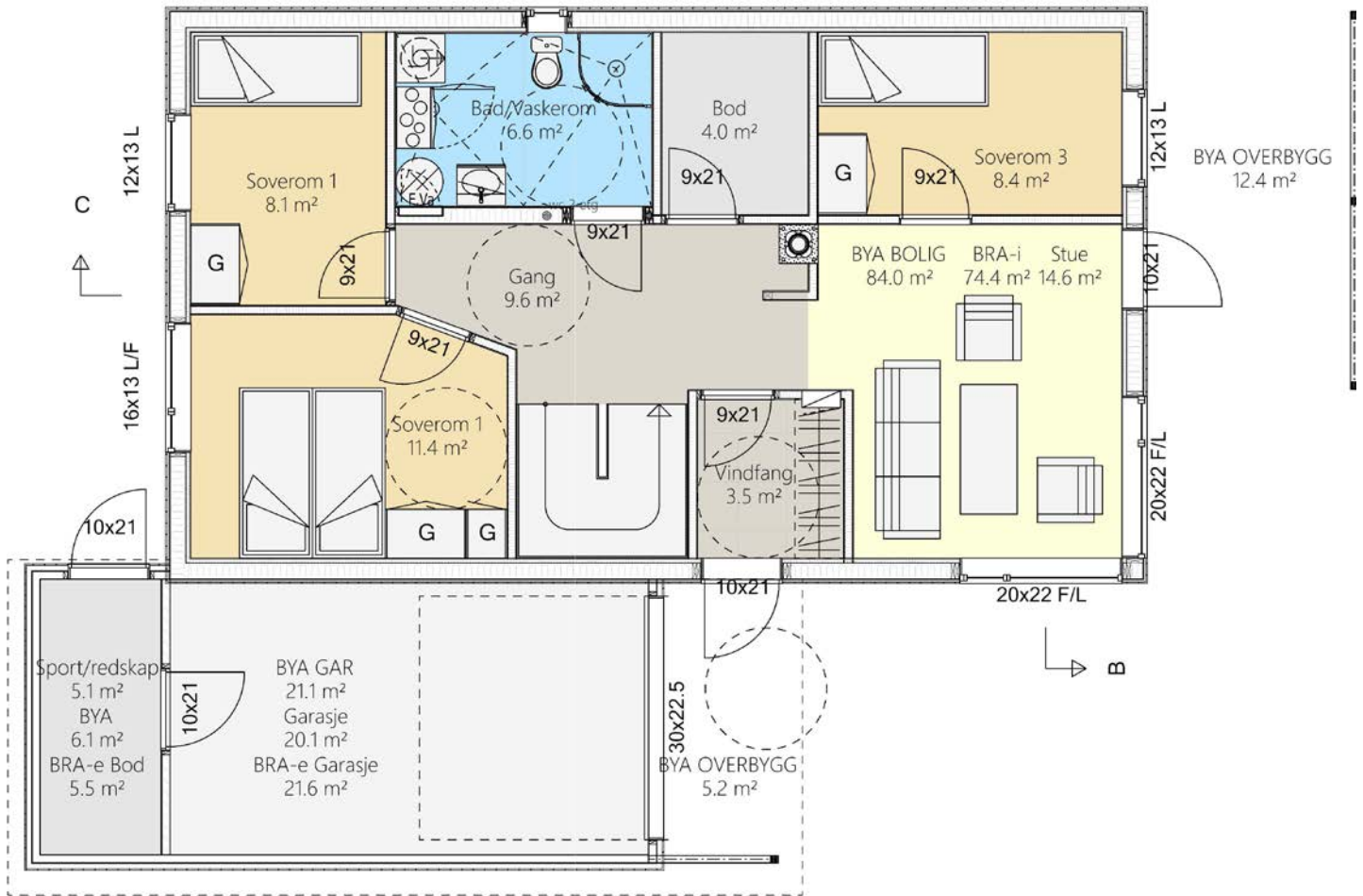




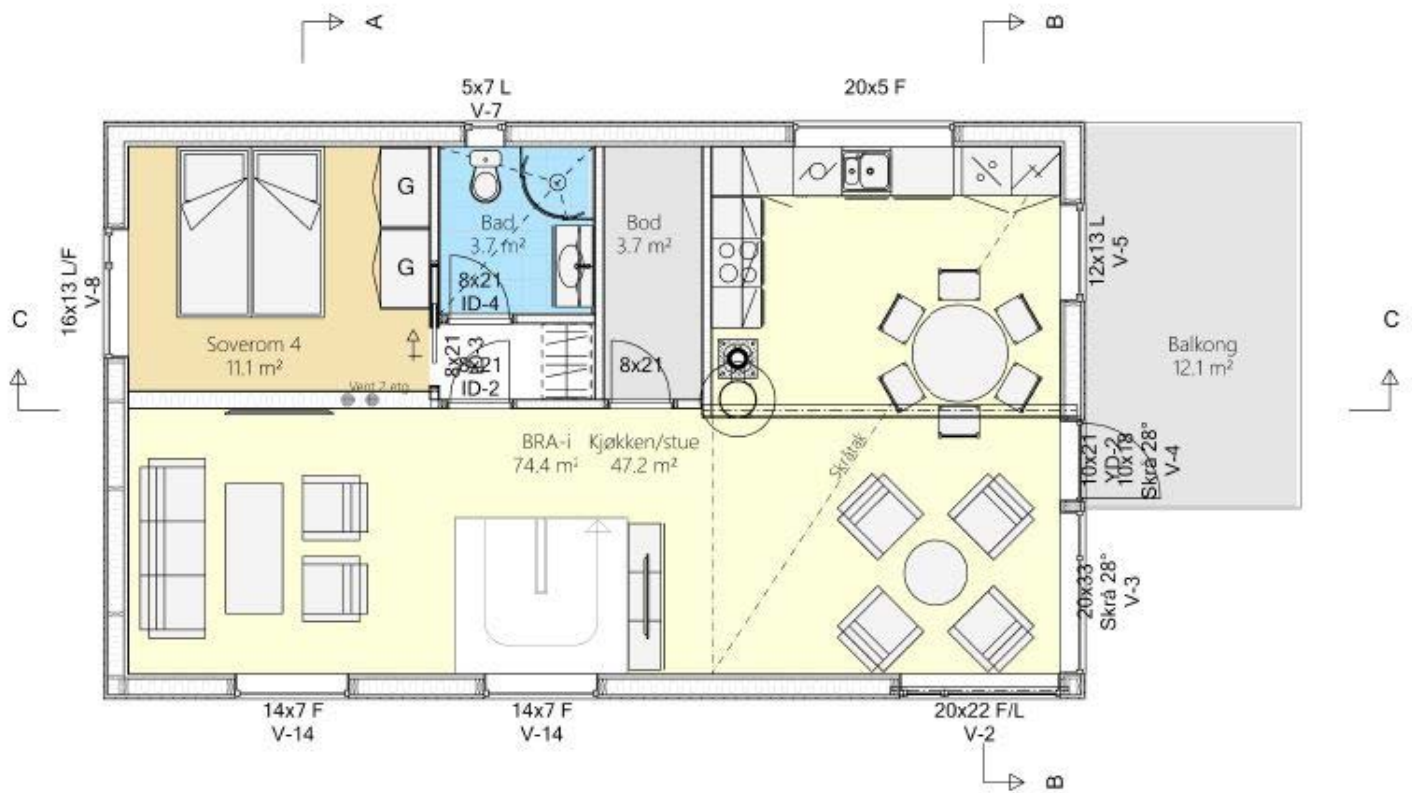
Plan 1. etasje Skuggevik 19



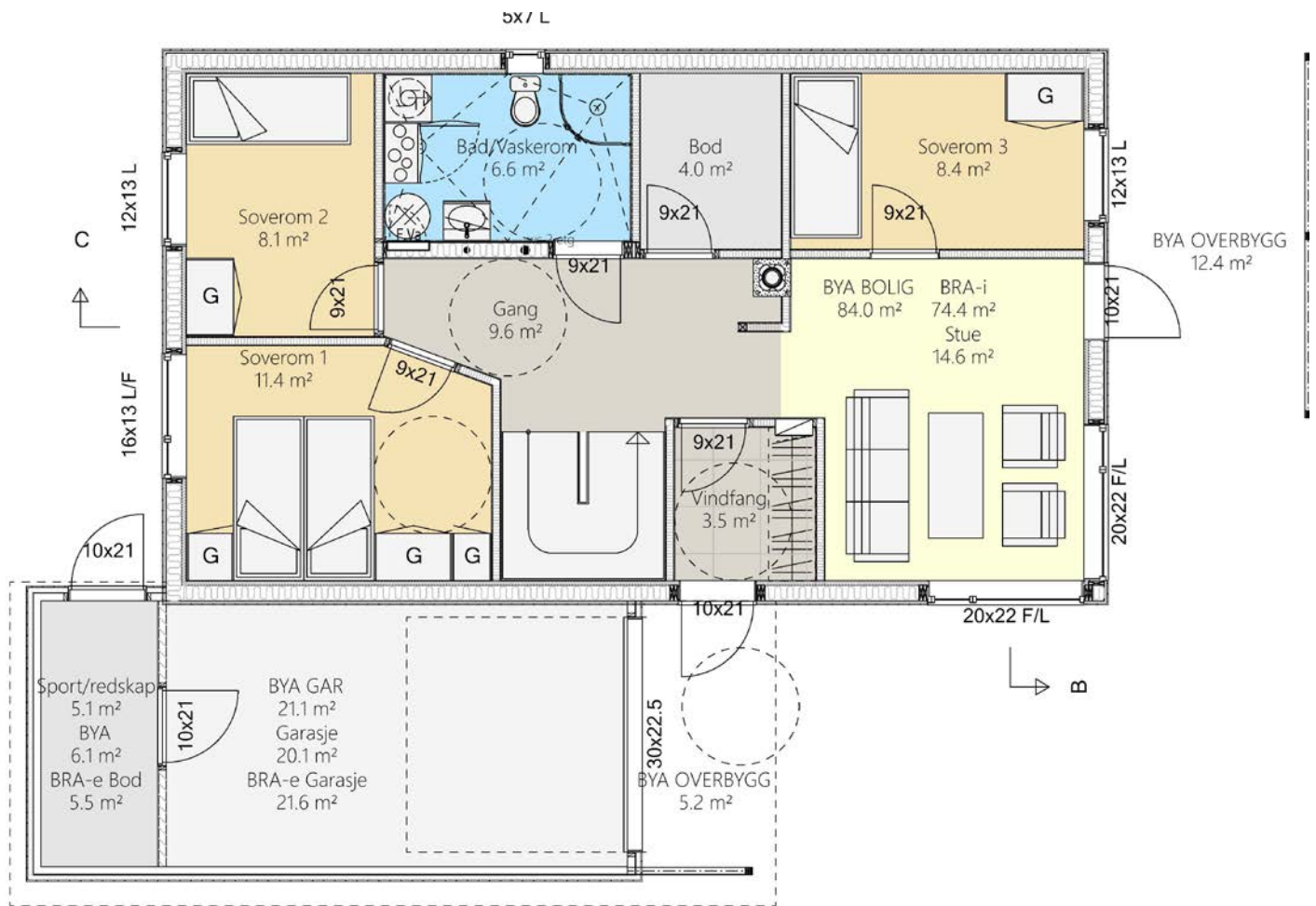
Plan 2. etasje Skuggevik 19



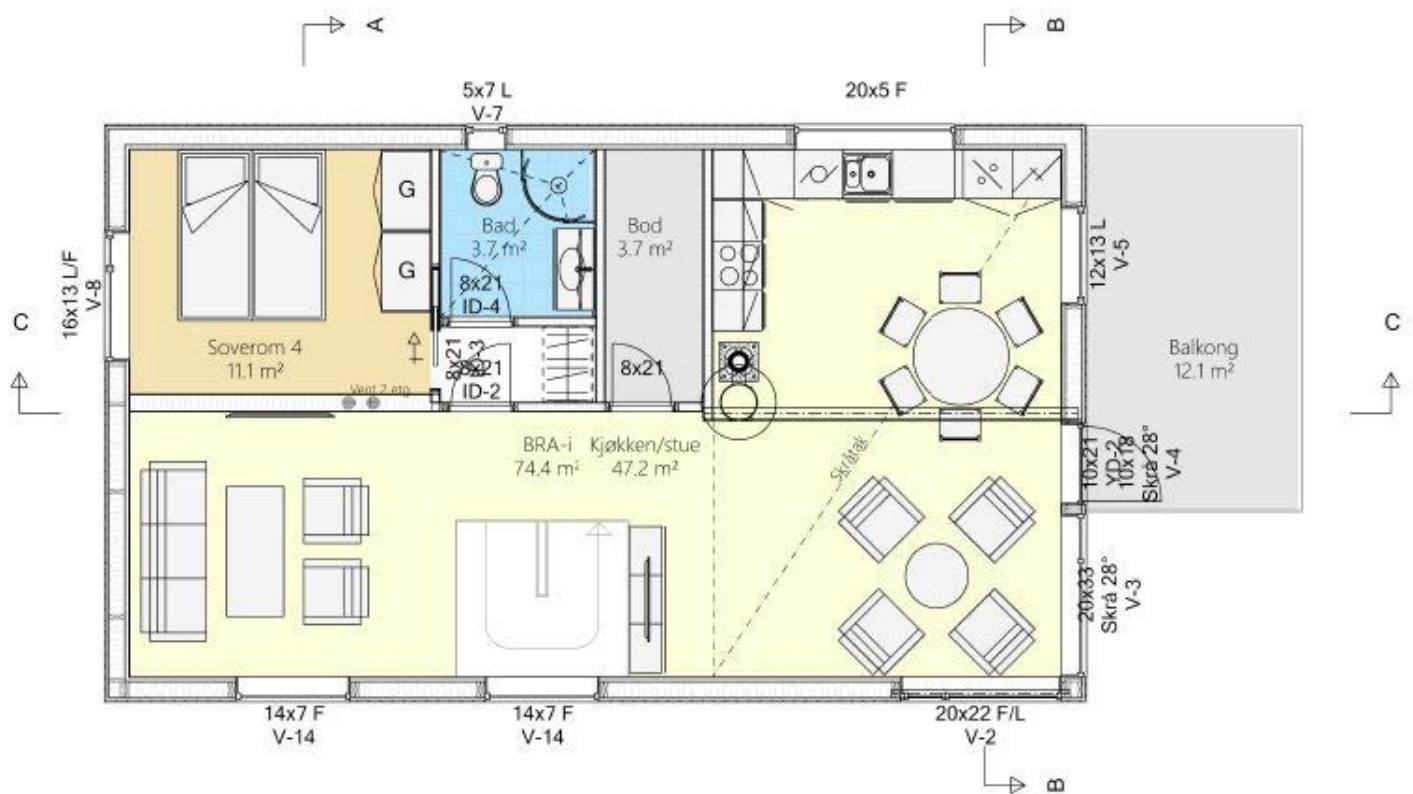
Plan 1. etasje Skuggevik 21.



Plantegning 2. etasje Skuggevik 21



Plan 1. etasje Skuggevik 23



Plantegning 2. etasje Skuggevik 23

Grimstad 08.12.2023

Byggebeskrivelse.

Skuggevik 19 Enebolig

Tomt / Grunnarbeid.

Allt grunnarbeid og utenomhus arbeid levers i sin helhet fra Byggherre inkludert tilbake fylling av murer Jmf tomtekontrakt ,Pukk for ringmur og innvendig ringmur før støp levers av oss.

Betongarbeid.

Hus: Ringmur og høy mur iht tegning settes opp og støpes. Sålen blir støpt og stålglattet. ringmurselementer eller lignende settes opp som ringmurselementer. Gulvet bygges opp slik: pukkk, 300mm ekspander polyester, 0,20mm plast.7- 10cm armert betong. Stålglattes. Radonsperre iht krav. Garasje: her støpes nødvendig ringmur og såle for garasje iht tegning
Øvrige Utvendige murer , trapper , plattinger er ikke inkludert i tilbud.

Pipe.

Det leveres stålpipe og ovn type Contura 810:1 style sort komplett ferdig montert fra stue / kjøkken 2 etg og opp

Yttervegger.

36 x 198 + 48 x 48 stenderverk – 200 + 50 mm Glava – 9mm gu – 23 x 48 sløyfer
19 x 148 liggende kledning grunnet og malt 1 strøk hvit fra fabrikk
19 x 98 belistning til vinduer / dører grunnet og malt 1 strøk hvit fra fabrikk

Innervegger.

36/48 x 98 stenderverk - isoleres med 70/100mm Glava
13mm standard gips på begge sider av vegg.

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.

Tak tekking fra sperr og opp.

Nortett eller andre sin undertaks duk monteres på takstoler
30 x 48 sløyfer og lekter
Skarpnes dobbelt krom takstein type sort edel.
Nødvendige vindskeer og pannebord i samme utførelse som kledning og belistning
På yttertak. 300/350mm glava isolasjon – 0,15 plast – 30 x 48 lekter – 13mm gipsplater

Dører og vinduer

Det levers standard trevinduer og dører fra uldal som tilfredsstill Tek 17 i standard hvit utførelse
Hoved dør standard hvit dør fra bygg 1 type Odda Standard fargekode på karm og dørblad er NCS S 0502 Y
Hvite foppresna innerdører fra bygg 1 type sletten - hvitmalte karmen, 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 systemair 1 anlegg for hele huset inkludert hybel

Balkonger:

Bygges som en åpen løsning
Alle materialer i ubehandlet impregneret utførelse

Elektroarbeide :

Nødvendige punkter og belysning iht forskrift NEK 400.
Iht leveranse tilbud fra Agder El.

Rørlegger:

Iht Vedlagt beskrivelse fra Centrum VVS

Flislegger:

Iht leveranse tilbud fra max phister.

Trapp.

Hvitmalt Åpen trapp fra trapperingen type Salvi

Kjøkken

Det levers kvalitets kjøkken fra AUBO og hvitevarer for kr 150 000,- inkludert montering (montering 20 000)

Malerarbeider

Iht leveranse tilbud fra Fevik Interiør.

Gulver.

Det legges 3 stavs prosjekt eikeparkett av typen Hvite Oak (Concerto fra Boen) på alle gulver uten våtrommene

Garderobes:

Det levers ikke garderobeskapet eller skyvedørs garderobes / løsninger

Forbehold.

Det taes forbehold om opplagte skrive feil
Se for øvrig rom skjema.
Byggherre bekoster Uavhengig kontrollør iht PBL.

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 svinriss, 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.

Nb Skuggevik 19 bygges som en enebolig uten ekstra ordinære tiltak som følge av at det er inntegnet en hybel , hybel er tiltenkt som en del av egen bolig til internt bruk.

Grimstad AS

Grimstad 08.12.2023

Byggebeskrivelse.

Skuggevik 21 + 23

Tomt / Grunnarbeid.

Alt grunnarbeid og utenomhus arbeid levers i sin helhet fra Byggherre Jmf tomtekontrakt ,Pukk for ringmur og innvendig ringmur før støp levers av oss.

Betongarbeid.

Hus: Ringmur settes opp og støpes. Sålen blir støpt og stålglattet. Isotherm ringmurselementer eller lignende settes opp som ringmurselementer. Gulvet bygges opp slik: pukk, 300mm ekspander polyester, 0,20mm plast.7- 10cm armert betong. Stålglattes. Radonsperre iht krav. Øvrige Utvendige murer , trapper , plattinger er ikke inkludert i tilbud.

Pipe.

Det leveres Lecapipe ferdig beslått over tak . ovn kan levers mot tillegg

Yttervegger.

36 x 198 + 48 x 48 stenderverk – 200 + 50 mm Glava – 9mm gu – 23 x 48 sløyfer
19 x 148 liggende kledning grunnet og malt 1 strøk hvit fra fabrikk
19 x 98 belistning til vinduer / dører grunnet og malt 1 strøk hvit fra fabrikk

Innervegger.

36/48 x 98 stenderverk - isoleres med 70/100mm Glava
13mm standard gips på begge sider av vegg.

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.

Tak tekking fra sperr og opp.

Nortett eller andre sin undertaks duk monteres på takstoler
30 x 48 sløyfer og lekter
Skarpnes dobbelt krom takstein type sort edel.
Nødvendige vindskeer og pannebord i samme utførelse som kledning og belistning
På yttertak. 300/350mm glava isolasjon – 0,15 plast – 30 x 48 lekter – 13mm gipsplater

Balkonger:

Bygges som en åpen løsning
Alle materialer i ubehandlet Impregnerte materialer

Dører og vinduer

Det levers standard trevinduer og dører fra uldal som tilfredsstill Tek 17 i standard hvit utførelse
Hoved dør standard hvit dør fra bygg 1 type Odda Standard fargekode på karm og dørblad er NCS S 0502 Y
Hvite fomprensa innerdører fra bygg 1 type sletten - hvitmalte karmen.
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 systemair

Elektroarbeide :

Nødvendige punkter og belysning iht forskrift NEK 400.
Iht leveranse tilbud fra Agder El.

Rørlegger:

Iht Vedlagt beskrivelse fra Centrum VVS

Flislegger:

Iht leveranse tilbud fra max phister.

Trapp.

Hvitmalt Åpen trapp fra trapperingen type Salvi

Kjøkken

Det levers kvalitets kjøkken fra AUBO og hvitevarer for kr 100 000,- inkludert montering (montering 14 000)

Malerarbeider

Iht leveranse tilbud fra Fevik Interiør.

Gulver.

Det legges 3 stavs prosjekt eikeparkett av typen Hvite Oak (Concerto fra Boen) på alle gulver uten våtrommene

Garderobes:

Det levers ikke garderobeskapet eller skyvedørs garderobes / løsninger

Forbehold.

Det taes forbehold om opplagte skrive feil
Se for øvrig rom skjema.
Byggherre bekoster Uavhengig kontrollør iht PBL.

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 svinriss, 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 SKUGGEVIK 19

08.12.2023

	Beskrivelse	Overflate Gulv	Sluttprodukt gulv	Overflate vegg	sluttprodukt vegg	Overflate tak	sluttprodukt tak
	Uetg						
	Stue / kjøkken	Betong	3 stavs eik parkett prosjekt	13mm gipsplater	Hvitmalt	13mm gipsplater	Hvitmalt
	bad / vask	Betong	Prosjektflis med oppkant	13mm gipsplater	våtromsmaling - hvit	13mm gipsplater	Hvitmalt
	soverom 1	Betong	3 stavs eik parkett prosjekt	13mm gipsplater	Hvitmalt	13mm gipsplater	Hvitmalt
	felles gang	Betong	3 stavs eik parkett prosjekt	13mm gipsplater	Hvitmalt	13mm gipsplater	Hvitmalt
	kjellerstue	Betong	3 stavs eik parkett prosjekt	13mm gipsplater	Hvitmalt	13mm gipsplater	Hvitmalt
	bod	Betong	3 stavs eik parkett prosjekt	13mm gipsplater	Hvitmalt	13mm gipsplater	Hvitmalt
	1 etg						
	Stue	Spongulv	3 stavs eik parkett prosjekt	13mm gipsplater	Hvitmalt	13mm gipsplater	Hvitmalt
	vindfang	Spongulv	Prosjektflis	13mm gipsplater	Hvitmalt	13mm gipsplater	Hvitmalt
	bod	Spongulv	3 stavs eik parkett prosjekt	13mm gipsplater	Hvitmalt	13mm gipsplater	Hvitmalt
	bad / vaskerom	Spongulv	Prosjektflis med oppkant	13mm gipsplater	våtromsmaling - hvit	13mm gipsplater	Hvitmalt
	soverom 1	Spongulv	3 stavs eik parkett prosjekt	13mm gipsplater	Hvitmalt	13mm gipsplater	Hvitmalt
	soverom 2	Spongulv	3 stavs eik parkett prosjekt	13mm gipsplater	Hvitmalt	13mm gipsplater	Hvitmalt
	2 Etg						
	Kjøkken / Stue	Spongulv	3 stavs eik parkett prosjekt	13mm gipsplater	Hvitmalt	13mm gipsplater	Hvitmalt
	bod	Spongulv	3 stavs eik parkett prosjekt	13mm gipsplater	Hvitmalt	13mm gipsplater	Hvitmalt
	bad	Spongulv	Prosjektflis	rupanel / gips	Prosjektflis	13mm gipsplater	Hvitmalt
	soverom 2	Spongulv	3 stavs eik parkett prosjekt	13mm gipsplater	Hvitmalt	13mm gipsplater	Hvitmalt
	Garasje	Betong	Uinnredet	Uinnredet	Uinnredet	Uinnredet	Uinnredet
	Sportsbod	Betong	Uinnredet	Uinnredet	Uinnredet	Uinnredet	Uinnredet



Grimstad 18.09.2023

Olsenbygg AS
Industriveien 15, 4879 Grimstad
Prosjekt: Skuggevik 19

Tilbud flisarbeid

- Bad/vaskerom kjeller. 4,9 m2
Prime gulv, legge fiberforsterket membranbånd i overgang gulv og vegg. Montere slukmansjett. Smøre gulvet og 50 mm oppkant på vegg med smøremembran.
Legge fliser på gulvet med oppkant. Fuge og legge silikon.
Leverer fliser: Carnaby street 20x20cm til hovedgulv. Carnaby street 10x10 cm til dusjsone.
- Bad/vaskerom hoved etg. 6,8 m2
Avrette over varmekabel
Tette langs vegger, montere ekspansjonsbånd. Legge armeringsmatter for varmekabel.
Avrette inntil 50 mm over varmekabel. Danne nedsenk til dusjsonen.
Prime gulv, legge fiberforsterket membranbånd i overgang gulv og vegg. Montere slukmansjett. Smøre gulvet og 50 mm oppkant på vegg med smøremembran.
Legge fliser på gulvet med oppkant. Fuge og legge silikon.
Leverer fliser: Carnaby street 20x20cm til hovedgulv. Carnaby street 10x10 cm til dusjsone.
- Vindfang 3,9 m2
Avrette over varmekabel
Tette langs vegger, montere ekspansjonsbånd. Legge armeringsmatter for varmekabel.
Avrette inntil 50 mm over varmekabel.
Prime gulv. Legge og fuge fliser.
Leverer fliser: Pro beton 30x60 cm.
- Bad 2 etg. 3,8 m2
Avrette over varmekabel
Tette langs vegger, montere ekspansjonsbånd. Legge armeringsmatter for varmekabel.
Avrette inntil 50 mm over varmekabel. Danne nedsenk til dusjsonen.
Prime gulv og vegger. Legge fiberforsterket membranbånd i overgangen mellom gulv og vegger, samt innvendige hjørner i plateskjøter på vegg. Montere slukmansjett og mansjetter på alle rørgjennomføringer. Smøre gulv og vegger med smøremembran.

Legge fliser på gulv og vegger. Fuge og silikon.

Leverer fliser: Gulv Carnaby street 20x20 cm hovedgulv, carnaby street 10x10 cm dusjsonen.

Vegger: Modena White glossy 20x40cm

Tillegg flislagt susternekkasse, 3000,- eks mva pr stk

Tillegg flislagt mot vinduskarm, 3400,- eks mva pr stk

Tillegg silikon mot tak, 1500,- pr våtrom

Prisen er basert på de senest noterte priser for materiell og arbeidslønn, og gis med forbehold om ev. senere prisstigninger-som blir beregnet ifølge statistisk sentralbyrå. Arbeider utenom den opprinnelige avtale som foran beskrevet blir å betrakte som ekstra oppdrag, og faktureres som tillegg.

Vi håper dette er av interesse og hører gjerne fra dere.

Med vennlig hilsen
Murerfirma
Max Pfister Eftf AS

Even Sørensen



Grimstad 18.09.2023

Olsenbygg AS
Industriveien 15, 4879 Grimstad
Prosjekt: Skuggevik 21

Tilbud flisarbeid

- Bad/vaskerom 1 etg. 6,6 m²
Prime gulv og vegger. Legge fiberforsterket membranbånd i overgangen mellom gulv og vegger, samt innvendige hjørner i plateskjøter på vegg. Montere slukmansjett og mansjetter på alle rørgjennomføringer. Smøre gulv og vegger med smøremembran. Legge fliser på gulv og vegger. Fuge og silikon.
Leverer fliser: Gulv Carnaby street 20x20 cm hovedgulv, carnaby street 10x10 cm dusjsonen.
Vegger: Modena White glossy 20x40cm
- Vindfang 1 etg. 3,5 m²
Prime gulvet. Legge og fuge fliser.
Leverer fliser: Pro beton 30x60 cm
- Bad 2 etg. 3,7 m²
Avrette over varmekabel
Tette langs vegger, montere ekspansjonsbånd. Legge armeringsmatter for varmekabel. Avrette inntil 50 mm over varmekabel. Danne nedsenk til dusjsonen.
Prime gulv og vegger. Legge fiberforsterket membranbånd i overgangen mellom gulv og vegger, samt innvendige hjørner i plateskjøter på vegg. Montere slukmansjett og mansjetter på alle rørgjennomføringer. Smøre gulv og vegger med smøremembran. Legge fliser på gulv og vegger. Fuge og silikon.
Leverer fliser: Gulv Carnaby street 20x20 cm hovedgulv, carnaby street 10x10 cm dusjsonen.
Vegger: Modena White glossy 20x40cm

Tillegg flislagt sisternekasse, 3000,- eks mva pr stk

Tillegg flislagt mot vinduskarm, 3400,- eks mva pr stk

Tillegg silikon mot tak, 1500,- pr våtrom

Prisen er basert på de senest noterte priser for materiell og arbeidslønn, og gis med forbehold om ev. senere prisstigninger-som blir beregnet ifølge statistisk sentralbyrå. Arbeider utenom den opprinnelige avtale som foran beskrevet blir å betrakte som ekstra oppdrag, og faktureres som tillegg.

Vi håper dette er av interesse og hører gjerne fra dere.

Med vennlig hilsen
Murerfirma
Max Pfister Eftf AS

Even Sørensen



Myreneveien 26
Postboks 48, 4801 Arendal

Tlf.: 37 00 11 10
Faks: 37 00 52 01
Mob.: 913 42 553

Bankkontonr.: 3000.24.92101
Foretagsnr.: NO 959198861 MVA
E-post: hugo@centrum-vvs.no

OLSENBYGG
V/ ROLF

HL

20.09.2023

Vedr.: Pristilbud for sanitæranlegg i Skuggevik 19

Vi takker for Deres forespørsel og fremkommer herved med vårt tilbud

Post 1 Bunnledning:

Rør lagt i såle til 1 meter utenfor grunnmur.

Post 2 Utstyr U.etg leilighet:

Bad: 1 stk Porsgrund Pro toalett m/ hardplast sete
1 stk 60 cm Linn Hilde baderomsinnredning sort, hvit eller grå m/
porselensservant og speil m/ sidelys.
2 stk 90x90 cm Element rette dusjvegger innfellbare
1 stk Oras Safira servantbatteri
1 stk Oras Oramix termostat dusjbatteri
1 stk Oras Apollo 520 krom dusjsett
1 stk opplegg for vaskemaskin
1 stk Skap for rør i rør
1 stk 120 l Oso Saga bereder
1 stk 75 mm gulvsluk
1 stk vannmåler inkl stoppekran, konsoll, ekspansjonskar og ventiler
Kjøkken: 1 stk. tilkobling av benkbeslag
1 stk. Oras Saga 1-greps benkbatteri m/høy tut og avst. for oppvaskmaskin
1 stk lekkasjestopper m/ føler under kjøkkenbenk
Bod 8 m2 bolig:
1 stk 75 mm gulvsluk
1 stk vannmåler inkl stoppekran, konsoll, ekspansjonskar og ventiler

Post 3 Utstyr 1.etg. bolig:

Bad/ vask: 1 stk Porsgrund Pro toalett m/ hardplast sete
1 stk 60 cm Linn Hilde baderomsinnredning sort, hvit eller grå m/
porselensservant og speil m/ sidelys.
2 stk 90x90 cm Element rette dusjvegger innfellbare
1 stk Oras Safira servantbatteri
1 stk Oras Oramix termostat dusjbatteri
1 stk Oras Apollo 520 krom dusjsett dusjsett
1 stk Skap for rør i rør

Forts. Skuggevik 19

	1 stk	200 l Oso Saga bereder
	1 stk	opplegg for vaskemaskin
	2 stk	75 mm gulvsluk
Vindfang:	1 stk	frostfri utekran
Post 4 <u>Utstyr 2.etg</u>		
Bad:	1 stk	Porsgrund Pro toalett m/ hardplast sete
	1 stk	120 cm Linn Hilde baderomsinnredning sort, hvit eller grå m/ porselensservant og speil m/ sidelys.
	2 stk	90x90 cm Element rette dusjvegger innfellbare
	1 stk	Oras Safira servantbatteri
	1 stk	Oras Oramix termostat dusjbatteri
	1 stk	Oras Apollo 520 krom dusjsett dusjsett
	1 stk	75 mm gulvsluk
Kjøkken:	1 stk.	tilkobling av benkbeslag
	1 stk.	Oras Saga 1-greps benkbatteri m/høy tut og avst. for oppvaskmaskin
	1 stk	lekkasjestopper m/ føler under kjøkkenbenk

+

Vedr.Kloakklufting: Vi har ikke medregnet luftehatt for kloakklufting. Denne leveres og monteres av andre.

Vedr.Radonsperre: Vi har ikke medregnet opplegg for radonsperre

Pristilbudet er utregnet etter dagens priser og det tas forbehold om eventuell prisstigning.

Vi håper vårt pristilbud er av interesse

Med vennlig hilsen

Hugo Larsen



Myreneveien 26
Postboks 48, 4801 Arendal

Tlf.: 37 00 11 10
Faks: 37 00 52 01
Mob.: 913 42 553

Bankkontonr.: 3000.24.92101
Foretagsnr.: NO 959198861 MVA
E-post: hugo@centrum-vvs.no

OLSENBYGG
V/ ROLF

HL 20.09.2023

Vedr.: Pristilbud på sanitæranlegg i Skuggevik 21

Vi takker for Deres forespørsel og fremkommer herved med vårt tilbud

Post 1 Bunnledning:

Rør lagt i såle fra 1 m innenfor grunnmur

Post 2 Utstyr 1.etg.

Bad/ vask: 1 stk 60 cm Linn Hilde baderomsinnredning sort, hvit eller grå m/
porselensservant og speil m/ sidelys.
1 stk Porsgrund Pro toalett m/ hardplastsete
2 stk 90 cm Element rette dusjvegger innfellbare i herdet glass
1 stk Oras Oramix dusjbatteri
1 stk Oras Apollo 520 dusjsett krom
1 stk Oras Saga servantbatteri m/ pop up ventil
1 stk hovedstoppekran
1 stk frostfri utekran
1 stk 200 l Oso bereder
1 stk vannmåler inkl ekspansjonskar, konsoll og ventiler
1 stk røropplegg for vaskemaskin
1 stk Skap for rør i rør
2 stk 75 mm gulvsluk

Post 3 Utstyr 2.etg.

Bad: 1 stk 120 cm Linn Hilde baderomsinnredning sort, hvit eller grå m/
porselensservant og speil m/ sidelys.
1 stk Oras Saga servantbatteri m/ pop up ventil
1 stk Tece innebygningssystemer m/ hvit trykknapp og lekkasjesikring
1 stk Porsgrund Pro veggskål m/ hardplastsete
2 stk 90 cm Element rette dusjvegger innfellbare i herdet glass
1 stk Oras Oramix dusjbatteri
1 stk Oras Apollo 520 dusjsett krom
1 stk 75 mm gulvsluk
Kjøkken: 1 stk. tilkobling av benkbeslag
1 stk. Oras Safira benkbatteri m/avstengning for oppvaskmaskin
1 stk vannstopper med føler i kjøkkenbenk

+

Tilbudet er utregnet etter dagens priser og det tas forbehold om eventuell prisstigning.

Vi håper vårt tilbud er av interesse.

Med vennlig hilsen

Hugo Larsen

Skuggevik 19

Nabolaget Ørnefjell/Lunteviga - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

☘ Sekkebekk/Øfa	8 min	🚶
Totalt 7 ulike linjer		0.6 km
🚋 Sekkebekk	8 min	🚶
Linje 100, 100D, N101, 130, 139		0.6 km
☘ Gaupemyr fv. 420	6 min	🚶
Totalt 6 ulike linjer		4.5 km
🚋 Kristiansand stasjon	24 min	🚶
Linje F5		27.3 km
✈️ Kristiansand Kjevik	24 min	🚶

Skoler

Borkedalens skole (1-7 kl.)	20 min	🚶
382 elever, 29 klasser		1.4 km
Brentemoen skole (1-7 kl.)	5 min	🚶
147 elever, 14 klasser		2.8 km
Lillesand ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min	🚶
419 elever, 30 klasser		3.4 km
Møglestu videregående skole	6 min	🚶
405 elever, 21 klasser		3.5 km
Dahlske videregående skole	17 min	🚶
700 elever, 36 klasser		19.3 km

«Det ligger nær byen/sentrum, er etablert stille og rolig område med store gode tomter, lite trafikk og bråk. Det er nærme sjøen og har gode solforhold»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

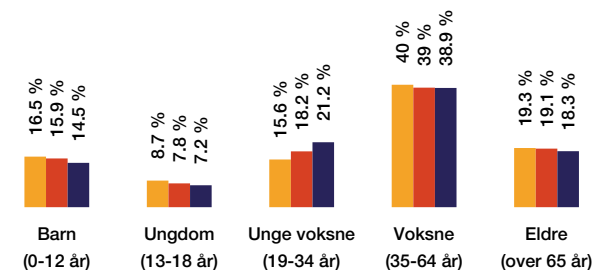
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ørnefjell/Lunteviga	1 279	517
Lillesand	8 573	3 858
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager

Espira Sangereidåsen barnehage (0-5 år)	14 min	🚶
96 barn		1 km
Blåbæråsen barnehage (1-5 år)	18 min	🚶
52 barn		1.4 km
Borketun barnehage (1-5 år)	21 min	🚶
58 barn		1.5 km

Dagligvare

Kiwi Borkedalens	14 min	🚶
PostNord		1 km
Matkroken Lillesand	5 min	🚶
Post i butikk, søndagsåpent		2.2 km

Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss

 **Gateparkering**
Lett 89/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 88/100



 **Støynivået**
Lite støynivå 84/100

Sport

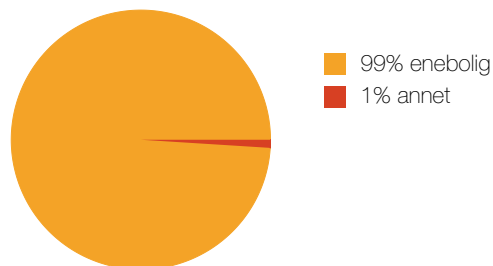
 Ørnefjell balløkke/basketballbane 10 min 
Ballspill 0.7 km

 Borkedalen skole 20 min 
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 1.5 km

 Fresh Fitness Lillesand 5 min 

 SKY Fitness Lillesand 6 min 

Boligmasse

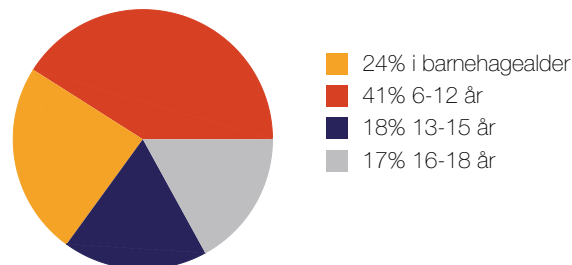


Varer/Tjenester

 Lillesand Senter 6 min 

 Apotek 1 Lillesand 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

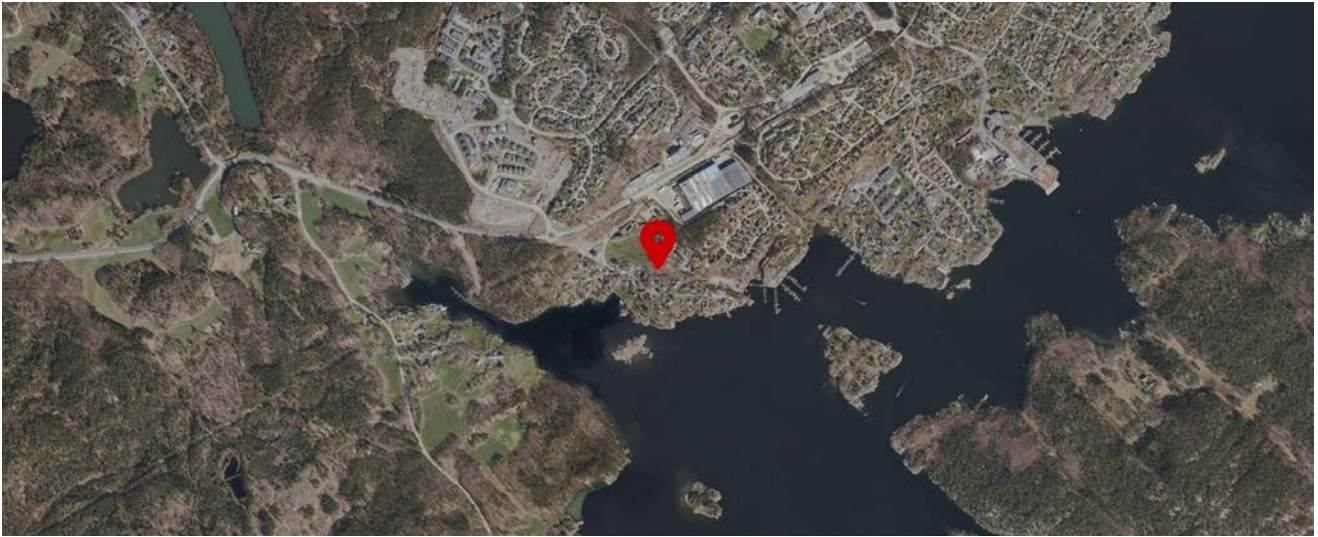
Ørnefjell/Lunteviga

Lillesand

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	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

TEGNFORKLARING

- ZONER OG PLANLØSINGSKATEGORIER**
- Bygningssone (PBL 2008 § 10-2 NR.1)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.2)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.3)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.4)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.5)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.6)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.7)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.8)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.9)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.10)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.11)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.12)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.13)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.14)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.15)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.16)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.17)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.18)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.19)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.20)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.21)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.22)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.23)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.24)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.25)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.26)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.27)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.28)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.29)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.30)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.31)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.32)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.33)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.34)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.35)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.36)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.37)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.38)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.39)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.40)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.41)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.42)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.43)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.44)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.45)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.46)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.47)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.48)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.49)
 - Bygningssone med spesielle forhold (PBL 2008 § 10-2 NR.50)

REGULERINGSPLAN
Detaljregulering,
Skuggevik Gård
Planid: 2015003340

Saksbehandling: B.L.G. PLAN OG BYGNINGSLOVEN	
PLAN	DATE
Rev. 01	2015-03-20
Rev. 02	2015-03-20
Rev. 03	2015-03-20
Rev. 04	2015-03-20
Rev. 05	2015-03-20
Rev. 06	2015-03-20
Rev. 07	2015-03-20
Rev. 08	2015-03-20
Rev. 09	2015-03-20
Rev. 10	2015-03-20
Rev. 11	2015-03-20
Rev. 12	2015-03-20
Rev. 13	2015-03-20
Rev. 14	2015-03-20
Rev. 15	2015-03-20
Rev. 16	2015-03-20
Rev. 17	2015-03-20
Rev. 18	2015-03-20
Rev. 19	2015-03-20
Rev. 20	2015-03-20
Rev. 21	2015-03-20
Rev. 22	2015-03-20
Rev. 23	2015-03-20
Rev. 24	2015-03-20
Rev. 25	2015-03-20
Rev. 26	2015-03-20
Rev. 27	2015-03-20
Rev. 28	2015-03-20
Rev. 29	2015-03-20
Rev. 30	2015-03-20
Rev. 31	2015-03-20
Rev. 32	2015-03-20
Rev. 33	2015-03-20
Rev. 34	2015-03-20
Rev. 35	2015-03-20
Rev. 36	2015-03-20
Rev. 37	2015-03-20
Rev. 38	2015-03-20
Rev. 39	2015-03-20
Rev. 40	2015-03-20
Rev. 41	2015-03-20
Rev. 42	2015-03-20
Rev. 43	2015-03-20
Rev. 44	2015-03-20
Rev. 45	2015-03-20
Rev. 46	2015-03-20
Rev. 47	2015-03-20
Rev. 48	2015-03-20
Rev. 49	2015-03-20
Rev. 50	2015-03-20



Innhold

1. REKKEFØLGEBESTEMMELSER	2
2. FELLES BESTEMMELSER	2
3. BEBYGGELSE OG ANLEGG	3
4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	6
5. GRØNNSTRUKTUR.....	7
6. LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER, SAMT REINDRIFT	7
7. HENSYNSSONER	8

Bestemmelser

Detaljregulering Skuggevik Gård

Lillesand kommune

PlanID 2015003340

1. Rekkefølgebestemmelser

- a) Før utbygging kan ta til i område BFS1-BFS6 skal høyspentledningen være lagt om slik netteieren krever.
- b) Før det gis brukstillatelse til bolig i områdene BFS1-BFS6 og BFS7_1-BFS7_5 skal:
 - 1) det være ført frem vei, vann, avløp og strøm
 - 2) det være opparbeidet 1 parkeringsplass i garasje/carport og 1 på terreng, samt 1 sykkelparkingsplass på den enkelte tomt
 - 3) tilhørende lekeplass (f_BLK1/BFS1-6, samt BFS7_1 og _2) være opparbeidet
 - 4) tilhørende lekeplass (f_BKL2/BFS7_3-5) være opparbeidet
 - 5) før lekeplass kan tas i bruk skal den kontrolleres og godkjennes av Veritas.
 - 6) Før lekeplass kan tas i bruk skal den ha tilfredsstillende støyforhold i tråd med kommuneplanens bestemmelser.
 - 7) det skal foreligge dokumentasjon som påser at tilfredsstillende støyforhold for boenheter i planområdet er oppnådd i henhold til gjeldene teknisk forskrift.
 - 8) SGG1 og sti/trapp fra SKV6 til o_SGS1 skal være opparbeidet.
- c) Før det gis brukstillatelse til boligområde BFS1-BFS4 skal:
 - 1) O_SKV13, o_SGS1, o_SGS2 og o_SF2 og SKV4 være bygget.
 - 2) avbøtende tiltak i henhold til støyvurdering datert 06.05.2019 være iverksatt.
- d) Før SKV12 kan bygges skal eksisterende pumpestasjon flyttes til område o_BVA.
- e) Før det blir gitt byggetillatelse til boliger innenfor områdene BFS3 og BFS4 skal det dokumenteres at hensynet til støyen fra fv. 420 er ivarettatt.

2. Felles bestemmelser

- a) Innenfor planområdet kan det i samråd med kommunen settes opp transformatorstasjoner. Ved plassering og materialvalg skal det legges vekt på tilpassing til bygningsmiljøet.
- b) Nye kabler og ledninger skal legges i bakken innenfor planområdet.
- c) Ved sprenging nær borehull for hovedledning i H190_1 skal det utføres rystelsesmålinger. Ved nærhet mindre enn 10 m skal eier av borehullet det varsles. Salvestørrelse skal avtales og det skal utvises den største varsomhet.
- d) Dersom det under arbeider i marka avdekkes gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes Aust Agder Fylkeskommune, Kulturminnevernseksjonen, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 8, 2. ledd.

3. Bebyggelse og anlegg

3.1 Felles bestemmelser

- a) Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det fremlegges situasjonsplan og tegninger som viser bygningers plassering, atkomst, parkering på terreng og under tak, samt eksisterende og prosjekterte terrenglinjer/høyder.
- b) Alle bygg innen BFS1 – 4 skal ha en helhetlig, arkitektur i henhold til bestemmelsene og føringene formingsveilederen. Formingsveilederen er en viktig premisse for forståelsen og praktiseringen av bestemmelsene knyttet til bygningene innen disse teigene. Veilederen skal følge som et appendix til bestemmelsene.

3.2 Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse, BFS1-BFS4

- a) Følgende krav gjelder for utforming og bruk av den enkelte tomt:

Område	Tomt	Utnyttelsesgrad BYA m ² , eksklusiv parkering på terreng	Maksimal Gesims- høyde (moh)	Maksimal høyde inngangs- parti (H01/U01)	Tomtestørrelse og Tomteutnytting % - BYA (ikke juridisk bindende)
BFS1	1	150	36,8	H01 30,1	308 / 46 %
	2	150	37,2	H01 30,5	251 / 57 %
	3	150	37,4	H01 30,7	252 / 57 %
	4	150	37,6	H01 30,9	253 / 56 %
BFS2	1	160	38,1	H01 31,4	394 / 39 %
	2	160	38,5	H01 31,8	376 / 41 %
	3	160	39	H01 32,3	437 / 3 %
BFS3	1	175	38	H01 33,3	
	2	175	38	H01 34,3	
	3	175		H01 36,5	
BFS4	1	175	38	H01 34,1	1050 / 33 %, Fordeles på 2 seksjoner/tomter.
	2	175	38	H01 34,1	

- b) Hver bolig skal ha et minste uteoppholdsareal, MUA = 100 m².
- c) Det skal være minimum 2 parkeringsplasser for bil pr. boenhet. En under tak og 1 på terreng, samt 1 sykkelparkeringsplass.
- d) Uteplasser og terrasser skal integreres i bygningsvolumene og som opparbeidede utearealer på bakkenivå mot adkomstvei.
- e) Ved bruk av utenpåliggende verandaer over bakkenivå skal understøttelsen integreres som en del av bygningens bærestruktur.
- f) Forstøtningsmurer skal forblendes eller oppføres som tørrstablede natursteinsmurer eller i plankeforskalt (stående) betong.
- g) Garasjer/biloppstillingsplasser under tak skal utformes som en del av boligen.

- h) Det skal planlegges for plassering av avfallsdunker og postkasser på egen tomt. Disse skal enten integreres i bygningen eller det skal bygges innhegning/levegg slik at dunkene ikke preger gatebildet.
- i) Avgrensning og skjerming på tomtene (f.eks. levegger og gjerder) skal være i tilsvarende materiale som resten av bebyggelsen på tomten.
- j) Gjerder og levegger skal bygges i samsvar med boligens arkitektur. Dette innebærer at man eksempelvis kan videreføre boligens fasademateriale, og eventuelt kombinere dette med spiler eller glassrekkverk.
- k) Stakittgjerder og lignende ferdigproduserte avskjerminger skal ha samme materialer som man finner i hovedbygg.
- l) All utebelysning skal være i børstet eller galvanisert stål eller naturaluminium.
- m) Alle bygg og bygningsdeler skal ha «flate tak», med et fall på tekkingen på inntil 5 gr. Det er tillatt med takterrasser. Det tillates å benytte takutstikk og pergolaer for å skjerme og dekke over uteområdene, og takterrassene, så sant boligens BRA tillater det.
- n) Bygningene skal ha et «muralt» uttrykk, med et minimalistisk/moderne bygningsvolum med store vindusflater og flate tak. Fasaden skal bygges opp rundt en kombinasjon av to fasadematerialer/farger. Solcellepanel kan benyttes på fasade og/eller tak.
- o) Fasadene skal ha to ulike fargenyanser i et forhold på 70/30. 70 % av fasaden skal være innenfor den lyse fargeskalaen.
Lys fargeskala:
Nyanse:
NCS 0500 – NCS 1500,
hvorav kulørhet (2 siste siffer) er fra 00-02
Kulørtone:
N, Y og Y10R – Y50R

Mørk fargeskala
Nyanse:
NCS 4500 – NCS 8000,
hvorav kulørhet (2 siste siffer) er fra 00-05
Kulørtone:
N, Y og Y10R – Y20R
- p) Benyttes trekledning som fasademateriale kan det benyttes liggende spilekledning, lektekledning, dobbelfals med spor eller annen trekledning som gir et moderne slett/stramt uttrykk. Blant stående kledningstyper tillates bruk av omvendt lektekledning, utvendig faspanel og dobbelfals tett. Tradisjonell tømmermannskledning tillates ikke. Kledning med ferdigimpregnert brunfarge tillates ikke som hovedmateriale.
- q) Fasadeplater skal bare benyttes på den mørke delen av fasaden. Det vil si at kun 30% av arealet kan ha platekledning. Platene skal ha en glans- og fargegaranti for å unngå at de falmer over tid. Platene skal være slette uten grov tekstur og skal monteres uten synlige skruer. Komposisjonen av plater sees på i sammenheng med vindus- og dørrinnsettinger slik at fasadene får en god utforming.
- r) Ved bruk av betong skal materialet eventuelt behandles slik at det tilfredsstillter fargekravene

slik de er angitt over. Ved bruk av naturstein/skifer skal de naturlige fargene i steinen være innenfor den mørke delen av skalaen.

- s) Farger på beslag og nedløp skal vær i zink eller et zinkfarget materiale. Zink kan benyttes i den mørke delen av fasaden.
- t) Vinduer og ytterdører skal tilpasses boligens arkitektur og ha store vindusflater uten små-rutede vinduer. Det er ikke tillatt med løse sprosser for vinduene. Solavskjerming skal integreres i bygningsvolumet. For å tilfredsstille det moderne uttrykket for området skal detaljer som vindusinnsetting, hjørner og overganger mellom de ulike bygningselementene være presise og nøye detaljert. Det tillates ikke bruk av hjørnekasser og utenpåliggende skjøtebord og vindusinramminger.

3.3 Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse, BFS7_1-BFS7_5, samt BFS5 og BFS6:

- a) Følgende krav gjelder for utforming og bruk av tomtene

Område	Tomt	Utnyttelsesgrad BYA m ² , eksklusiv parkering på terreng	Maksima l møne- høyde (moh)	Maksimal høyde inngangsparti (H01)	Tomtestørrelse og Tomteutnytting % - BYA (ikke juridisk bindende)
BFS7	1	300	27,5	H01 19	1038 / 28 %
	2	300	21,5	H01 13	791 / 37 %
	3	300	29,5	H01 21	802 / 37 %
	4	300	30,5	H01 22	688 / 43 %
	5	300	30,5	H01 22	891 / 33 %

BFS5	1	400	26,5	U01 18,65	
	2		26,5	U01 18,65	
	3		26,5	U01 18,65	
BFS6	1	400	Fastsettes i byggesak/ sit.plan	H01	
	2			H01	
	3			H01	
	4			H01	

- b) Hver bolig skal ha et minste uteoppholdsareal, MUA = 100 m².
- c) Det skal være 2 parkeringsplasser for bil pr. boenhet. En under tak og 1 på terreng, samt 1 sykkelparkeringsplass.
- d) BFS7_6 er tilleggsareal til eksisterende bolig utenfor planområdet (Gnr.18, Bnr. 210). I området er det det tillatt å bygge bare garasjebygg.
- e) Takform er sadeltak, mellom 25 og 37 grader.
- f) For BFS5 og BSF6 skal det hver for seg utarbeides samlet byggeplan (situasjonsplan) i forbindelse smed søknad og om tiltak. Bebyggelsen innen begge gruppene skal være enhetlig og stå i forhold til hverandre.

3.4 Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse, BFS_EB1-BFS_EB3

- a) Tillatt bebygd areal for hver av tomtene, BYA = 300 m² eksklusiv parkering på terreng.
- b) Maksimal tillatt mønehøyde er 9 meter.

3.5 Renovasjonsanlegg, f_BRE

- a) f_BRE er felles område for avfallsinnsamling for BFS5, BFS6, BFS7_1 og BFS_EB2.
- b) I området tillates det oppført enkel konstruksjon med tak og vegger for plassering av dunker, eller avfallsanlegg i grunnen.

3.6 Øvrige kommunaltekniske anlegg, o_BVA

- a) o_BVA er område for ny spillvannspumpestasjon.

3.7 Lekeplass, f_BLK1 og f_BLK2

- a) Område f_BLK1 skal opparbeides som sandlekeplass og dels kvartalslekeplass med sitteplass/benk, sandkasse og minst 4 godkjente lekeapparater hvor av 2 er tilpasset aldersgruppa 6-12 år. I forbindelse med prosjektering av lekeplass, og søknad om tiltak, skal støyforhold, og eventuelle tiltak, avklares. 50% av lekeapparatene skal ha universell utforming og tilgjengelighet.
- b) Område f_BLK2 skal opparbeides som sandlekeplass med sitteplass/benk, sandkasse og minst 2 godkjente lekeapparater. 50% av lekeapparatene skal ha universell utforming og tilgjengelighet.
- c) Lekeplassene f_BLK 1 og 2 er felles for beboerne på Skuggevik og skal være tilgjengelige for allmennheten.
- d) Gjennom lekeplassen f_BKL1 kan etableres gangforbindelse fra fv.233 til SKV6.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Frisiktsoner

- a) Innenfor frisiktlinjen/-sonen skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Beplantningen på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.

4.2 Kjøreveg, o_SKV1 – o_SKV3 og o_SKV13 samt SKV4 - SKV16

- a) o_SKV1, 2, 3 og 13 er offentlige veier.
- b) Kjørevei skal ha fast dekke.

4.3 Fortau, o_SF1

- a) o_SF1 er offentlig fortau
- b) o_SF1 skal asfalteres.

4.4 Gang-/sykkelveg, o_SGS1 og 2

- a) o_SGS1 og 2 er offentlig gang- og sykkelveg
- b) o_SGS1 og 2 skal asfalteres.

4.5 Gangveg/gangareal/gågate, SGG1

- a) SGG1 er privat allmenn tilgjengelig gangveg med asfalt som fast dekke.

4.6 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Dokumentasjon knyttet til støyskjermutførelse og alle andre tekniske tegninger for veiltak langs Fv 420 og Fv 233 i forkant av utbyggingen og skal forelegges og godkjennes av SVV.

4.7 Annen veggrunn – grøntareal

- a) Grøfter, fyllinger og skjæringer tilføres stedegne vekstjordmasser der dette er naturlig etter avsluttet anleggsvirksomhet. Matjord fra grøfter og midlertidige anleggsområder skal tas bort og lagres atskilt i anleggsperioden, slik at den kan legges tilbake som øverste sjikt etter ferdigstilling. Ev. tilsåing skal skje med stedlige arter.
- b) I annen veggrunn mellom SKV4 og o_SGS1 skal det bygges trapp til planlagt bussholdeplass ved fylkesvei 420. Trappa skal krysse støyskjermen i sluse ved overlappende støyskjerm. Støyskjerm skal godkjennes av SVV.
- c) Eierformen på annet veiareal følger eierformen til tilstøtende trafikkareal.

4.8 Parkering, f_SPP1 og SPP2

- a) f_SPP1 er felles parkering for BFS1 og 2.
- b) SPP2 er privat parkeringsplass.
- c) I SPP2 er tillatt å grave ned overløpstank for offentlig spillvann, samt anlegg knyttet til tilstøtende pumpestasjon.

5. Grønnstruktur

5.1 Turveg, f_GT

Ingen bestemmelser.

6. Landbruk, natur og friluftsområder, samt reindrift

6.1 Jordbruk, LJO

Ingen bestemmelser.

6.2 Friluftsmål, LF

Innenfor LF1 mellom BFS3_1 og BFS2_3 skal det etableres gangstiforbindelse/trapp fra SKV6 til SKV4.

7. Hensynssoner

7.1 Faresoner, høyspenningsanlegg, H370_1 – H370_3

- a) I faresonen er det ikke tillatt med tekniske inngrep eller etablering av faste innretninger i strid med forskrift om elektriske forsyningsanlegg med veiledning (FEF 2006) eller gjeldende Teknisk forskrift.

7.2 Sikringssoner, Andre sikringssoner, VA, H190_1 til H190_2.

- a) Innenfor sikringssonen er det ikke tillatt å bygge på eller bore i grunnen, unntatt dersom overdekningen er >10 meter.

7.3 Sikringssoner, Støy, H220_1 – H220_5

- a) Utvendig støy i hensynssone H220 skal dokumenteres og gjennomføres med tiltak som sikrer at støy i uteområdene ikke overskrider $L_{den} = 55\text{dB}$ (Gulsonen ihht T-1442/2016).
- b) Innvendig støy for boliger i hensynssone H220 skal dokumenteres og tiltak skal gjennomføres slik at innvendig støy tilfredsstillende gjeldende teknisk forskrift. Alle boenheter skal ha en stille side.
- c) Mer enn 50% av oppholdsrommene inkludert minst ett soverom skal vende mot stille side.
- d) Boenhetene skal ha tilgang til både private og felles utearealer som tilfredsstillende grenseverdien $L_{den\ max} = 55\text{dB}$.

Valle/Vegårshei den 8. desember 2017

Revidert etter høringsrunden den 1.2.2019/13.05.2019.

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN:

Varsel om igangsatt planarbeid: 22.02.2016/09.06.2017

1. gangs behandling i kommunen: 30.01.2018

Utlagt til offentlig ettersyn i perioden: 13.05.2018 - 13.06.2018

2. gangs behandling i kommunen:

Vedtatt i kommunestyret:

Lillesand den

.....

Varaordfører

.....

Stempel

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

torjan.endresen@sormegleren.no | | 370 20 500