

Risør Platå - B1-2

Oterlia - Risør



Pris fra-til: 2 290 000 - 2 390 000



SØRMEGLEREN



sormeqleren.no



Illustrasjon av stue



Illustrasjon av kveldsstemming på balkong

Moderne utformet og godt utnyttede planløsninger preger leilighetene i denne 4-mannsboligen. Carport i rekke inkl. i prisen.

PROSJEKTNAVN

Risør Platå - B1-2

ADRESSE

Hjortesvingen 2, 4950 RISØR
Oterlia

Pris fra - til

2 290 000 - 2 390 000

Felleskostnader fra - til: **kr 500 - 500,-**
Totalpris fra - til: **kr 2 297 250 - 2 397 250,-**



Etasje fra - til: 1 etasje - 2 etasje
BRA - i fra - til: 50.5 - 50.5 m²
BRA Total fra - til: 50.5 - 58.5 m²
Eierform: Eierseksjon
Boligtype: Leilighet
Tomt: 9530 kvm

Tor Jan Endresen

Eiendomsmegler MNEF

404 08 021

torjan.endresen@sormegleren.no

370 20 500

OMRÅDET

Adresse

Hjortesvingen 2

Postnummer

4950

Poststed

Risør

Kommune

Risør

Kommunennummer

4201

Matrikkel

Gårdsnummer 14, bruksnummer 643

Beliggenhet og Adkomst

Risør Platå har en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å kombinere det beste fra land og sjø. I tillegg til den fantastiske utsikten, er det kort vei til alle de flotte aktivitetene Risør har å tilby. Ta en tur langs den pittoreske kyststien, eller hva med en joggetur i en av de mange flotte skogsstiene i området. Nyt en dag på en av Risørs vakre strender, eller dra ut på båttur for å utforske Risørs magiske skjærgård. Du vil aldri kjede deg her!

Med et bredt utvalg av restauranter, kafeer og butikker i nærheten, kan du nyte alt byen har å tilby, samtidig som du har mulighet til å trekke deg tilbake til ditt eget private paradys ved havet.

For de som har barn er det kort vei til både barne- og ungdomsskole, videregående skoler samt idrettsanlegg og fotballbaner. Det gjør det enkelt og forutsigbart for både barn og voksne som vil oppleve at de beveger seg i trygge omgivelser med korte avstander. Vi har tro på at Risør Platå er en drømme plass for deg som ønsker å våkne opp til en flott utsikt og en idyllisk, harmonisk livsstil.

Ta kontakt i dag for å sikre deg din egen plass på dette vakre stedet ved havet.

Adkomst

Fra E-18 svinger man av til Risør, og følger veien ned mot sentrum. Ved Frydendal kirke svinger man til høyre inn på Grønningenveien mot skolen og idrettsanlegget. Følg veien rett frem gjennom rundkjøringen, Caspersens vei. Sving til venstre når du kommer til Ørneveien og følg veien. Når veien går over i Oterlia, følger man veien ned bakken, forbi første avkjørsel til venstre, inn i Hjortesvingen. Sving inn til venstre i enden av veien, og deretter forbi 1. avkjørsel til høyre. Du får da tomten som skal bebygges som første tomt på venstre hånd inne på området.

PROSJEKTET

Hjemmeside

<https://profil.nabolag.no/3729702>

Om prosjektet

Moderne utformet og godt utnyttede planløsninger preger leilighetene i denne 4-mannsboligen. Alle leilighetene inneholder entré, 2 soverom, bad, bod og stue m/ åpen kjøkkenløsning. Carport i rekke til hver leilighet medfølger i prisen.

Fremdriftplan og ferdistillelse

Ferdigstillelse/innflytting vil være 2. kvartal 2025 forutsatt at alle forbehold om realisering er avklart innen 01.10.2024. Ved eventuell senere avklaring endres ferdigstillestidspunkt / innflyttingspunkt tilsvarende. Overtagelsesmåned vil bli varslet kjøper ca. 3 måneder før antatt overtagelse. Kjøper aksepterer at endelig overtagelsesdato vil bli varslet kjøperne senest 6 uker før overlevering.

Forbehold fra utbygger

Selger tar følgende forbehold for realisering av prosjektet: Igangsettingstillatelse må foreligge i tråd med forutsetningene beskrevet i salgsoppgaven. Det tas forbehold om at 50% av leilighetene i hvert bygg selges før oppstart. Selger tar også forbehold om at styrende organer hos selger godkjenner og beslutter byggestart.

Forbeholdene skal være avklart av Selger innen 6 måneder etter avtaleinngåelse. Dersom ikke overnevnte forbehold er avklart innen denne fristen kan Selger velge å ikke realisere prosjektet.

BEBYGGELSEN

Boligtype

Leilighet

Areal fra - til

BRA - i: 50.5 - 50.5 m²

BRA - b: 8 - 8 m²

Teknisk beskrivelse

Konstruksjon

Yttervegger utføres med bindingsverksvegger i tre.

Fasade

Fasader oppføres med ferdigbehandlet liggende kledning, se tegning, Kledningen er grunnet og beiset 2 strøk fra leverandør, i farge rød

Yttertak

Tekket med skifergrå takpapp

Balkonger/Terrasser/uteplasser

Det inngår terrasse i 1 og 2 etg iht til tegning. Spilerekkverk. Terrasser og svalegang i 2 etg leveres som tette.

Trapper

Trapp opp til 2 etg leveres i impregnerert virke med ståltrinn.

Ventilasjon

Leilighetene leveres med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjengivning. Innblåsing i stue/soverom, avtrekk på kjøkken og våtrom. Luftinntak på fasade. Avtrekk på kjøkkenvifte har eget avtrekk ut. Tilluft under dørbled. Ventilasjonsaggregatet plasseres i bod iht. tegning.

Sanitær

Boligen leveres, komplett fra innvendig stoppekran og omfatter blant annet varmtvannsbereder, røropplegg for varmt og kaldt vann, avløp, uttak for vaskemaskin og oppvaskmaskin, ettgrep blandebatterier og sanitærutstyr. Sanitærutstyr i hvit utførelse.

Det leveres 1 stk utvendig tappekran for kaldt vann i 1 etg. Innredning iht. romskjema

Brannsikring

Boligen leveres med 1 stk 6 kg pulverapparat og røykvarsler iht. gjeldende forskrifter.

Dører og vinduer

Vinduer (fast eller lukkevindu), leveres i tre fra NorDan i sort innvendig og utvendig. Plassering og slagretning iht. tegning. Terrassedørene leveres som vinduene iht. tegning med 3-lags energiglass. Dørene leveres ferdig behandlet fra fabrikk i farge sort. Hovedinngangsdør med glass. Innvendige dører leveres i slett utførelse, farge hvit, ferdig behandlet fra fabrikk. Dørvridere i børstet aluminium.

Overflater og kledning

Fasader oppføres med ferdigbehandlet liggende kledning, se tegning. Kledningen er grunnet og beiset 2

strøk fra leverandør, i farge rød.

Innvendige flater- og materialer

Himlingshøyde i boligen er ca 2.40 meter i 1 eg, i 2 etg vil stuen ha høyere skråtak (stuetaket vil følge takets vinkel.

Innvendige vegger leveres i bindingsverk med isolasjon. Listverk leveres i hovedsak som slette hvitmaltelister fra fabrikk. Slett enkel std. Spikerhull etter montering kan sparkles og males mot tillegg. Se forøvrig romskjema.

TOMT

Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Eierform: Felles eiet tomt for sameiet. Området skal utbygges med fire 4-mannsboliger, fem rekkeboliger og fem eneboliger. Tomtene leveres med sådd plen, der det skal være plen. P-plasser og tun vil ha grus. Noe avvik kan forekomme.

Felles tomt med gjesteparkeringsplasser. Egen carport til hver boenhet. Uteområdet utenfor leilighetene i 1 etg vil ha eksklusiv bruksrett.

Det kan gjøres avtaler med renovasjonsselskapet om felles søppeldunker.

Tomtetype og tomteareal

Eiet

Tomteareal 9530kvm

STANDARD

Kjøkken

Komplett kjøkkeninnredning, iht. plantegning. I kjøkkenleveransen er vifte inkludert. Andre hvitevarer er ikke inkludert i denne leveransen. Alle boligkjøpere får ett eget møte med kjøkkenleverandøren HTH.

Bad

Gulv med varmekabler og flis. Veggene er med våtromsplater fra Fibo, se romskjema. Innredning iht. romskjema

Andre oppholdsrom

I alle tørre rom leveres 1 stavs laminatgulv, hvitpigmentert XL. På vegger leveres ferdigmalte 6-bords panelplater i farge hvit. Se romskjema for ytterligere detaljer.

Garderobe-fasiliteter

Garderobeskap medfølger ikke leveransen, men kan leveres som tilvalg. Se romskjema for ytterligere detaljer.

Porttelefon og adgangskontroll

Ringeklokke monteres ved inngangsdøren.

KabelTV/Bredbånd/telefoni

Det fremføres fiberlinje for tv-/datauttak. Det tilrettelegges for plassering av trådløse ruter i el skap. Kjøper bestiller selv abonnement.

Tilvalg og 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, eller endring av fasader. 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.

OPPVARMING

Oppvarming

Varme i gulv i vindfang og på bad. Pipe til himling, peisovn kan monteres som tilvalg.

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 2017 (TEK 17).

El-anlegg

Kursopplegg og antall uttak leveres iht. gjeldende utgave av NEK 400 og TEK 17. Det installeres skjult anlegg i boligene med unntak av utvendig sportsbod og carport. Belysning leveres iht. romskjema. Ringeklokke monteres ved inngangsdøren.

PARKERING OG GARASJE

Garasje/Parkering

Det medfølger 1 carport i rekke til hver leilighet. Forøvrig gjesteparkering på fellesarealer.

Bodløsninger

1 innvendig bod/teknisk rom til hver leilighet

Organisasjonsform

Boligene organiseres som et sameie etter Eierseksjonsloven av 16. jun. 2017. Det er utarbeidet utkast til vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonene. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Som seksjonseier blir kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligens størrelse (BRA). Kjøper har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og bruksrett til sameiets fellesarealer.

Vedtekter/husordensregler

Boligene organiseres som et sameie etter Eierseksjonsloven av 16. jun. 2017. Det er utarbeidet utkast til vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonene.

ØKONOMI

Pris fra - til

Kr. 2 290 000 - kr. 2 390 000

Leilighet 1 A, 1. etg. kr. 2 290 000,-

Leilighet 1 B, 2. etg. kr. 2 390 000,-
Leilighet 2 A, 1. etg. kr. 2 390 000,-
Leilighet 2 B, 2. etg. kr. 2 390 000,-

Omkostninger fra - til

Kr. 7 250 - kr. 7 250

Totalpris fra - til

Kr. 2 297 250 - kr. 2 397 250

Omkostninger

Ved kjøp av ny/prosjekttert bolig skal det betales dokumentavgift på 2,5 % av tomteverdi kr. 250 000,-, som utgjør kr. 6 250,-.

Tinglysningsgebyr for skjøte utgjør p.t. kr. 500,- Tinglysningsgebyr for eventuelle pantobligasjoner utgjør p.t. kr. 500,-

Totalt utgjør omkostningene kr. 7 250,- pr. leilighet.

Det tas forbehold om at beregningsgrunnlaget for dokumentavgiften godkjennes hos Statens Kartverk, samt eventuell endring i de oppgitte offentlige gebyrer.

Stipulerte felleskostnader fra - til

Kr. 500 - kr. 500

Stipulerte felleskostnader inkluderer

Selger vil utarbeide budsjett for felleskostnader.

Dette vil dekke kostnader til fullverdifsikring og evt. andre driftskostnader. Øvrige kostnader, herunder kommunale avgifter og eiendomsskatt vil komme i tillegg.

For sameiene vil kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer påhviler sameierne i fellesskap i henhold til de enkeltes sameiebrøker. Driftskostnader vil bli fordelt mellom brukerne. Kostnader til TV/Data kommer ut over dette. Utbygger kan bestemme at det i vedtektene skal defineres at den enkelte seksjonseierne har vedlikeholdsansvar for sine hhv boliger.

Selger svarer for fellesutgifter for eventuelle usolgte enheter etter ferdigstillelse.

Info kommunale avgifter

Eiendomsskatt og kommunale avgifter blir fakturert den enkelte seksjonseier direkte og beregnes ikke som del av felleskostnader. Kommunale avgifter er ikke fastsatt p.t.

Info eiendomsskatt

For beregning av eiendomsskatt for den enkelte leilighet, henvises til Risør kommune for nærmere info.

Velforening

Det er pliktig medlemskap i Oterlia 2 vel, avgift p.t. kr. 300,- pr. hushold.

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**

Boligene 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

Huscompaniet Utvikling 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

Ansvarlig megler

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

Avdeling

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

KJØPS- OG SALGSBETINGELSER

Salgsbetingelser og kjøpstilbud

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

10% av kjøpesummen innbetales som forskudd 14 dager etter mottatt betalingsanmodning fra megler. Dette må være såkalt fri egenkapital, dvs. at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Restbeløp innskudd/egenkapital samt omkostninger betales etter regning før overtagelse. Det vil kunne kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse.

Dersom Selger ønsker det, kan han stille garanti iht. bustadoppføringslovas § 47 for det til enhver tid innbetalte beløp. Forskuddet tilfaller Selger fra det tidspunkt § 47 er stilt.

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.

Kjøpekontrakt

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

EIENDOMMEN

Eierform

Eierseksjon

Reguleringsplan og rammetillatelse

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse, og tilhører reguleringsplan for Oterlia, datert 26.03.2009, se vedlegg. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige plan hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om. Selger er ikke kjent med andre planer.

Vei, vann og avløp/Informasjon vannavgift

Boligene tilkobles offentlig vei, vann og kloakk. Privat vei på sameiets grunn.

Tinglyste bestemmelser og rettigheter

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

4201/14/643:

11.01.2024 - Dokumentnr: 968454 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sørmeglers AS

Org.nr: 944 121 331

15.04.2015 - Dokumentnr: 324982 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4201 Gnr:14 Bnr:601

01.01.2020 - Dokumentnr: 1114378 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0901 Gnr:14 Bnr:643

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. Når bindende avtale inngås etter ferdigstilling selges boligene etter avhendingsloven. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm.

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 bustadsoppføringslovas § 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 reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

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 kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

ØVRIG INFO

Viktig informasjon

Garantier

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 leilighetene til kjøper. Eventuell overføring av innbetalt forskuddsbeløp fra megler til selger er avhengig av at selger har stilt garanti ihht. bustadoppføringslovas § 47.

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.

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

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.

Ved besøk på byggeplass før overtakelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt. Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overlevering.

Gebyr ved videresalg

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 Sørmeglere. 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. 8 000,- inkl. mva. som innbetales til meglers driftskonto etter påkrav fra megler. Eventuell endring krever Selgers forutgående samtykke.

Faste løpende kostnader

Felleskostnader: Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer påhviler sameierne i felleskap i henhold til de enkeltes sameiebrøker. Budsjett over felleskostnader kan fås ved henvendelse til megler. Det gjøres oppmerksom på at dette er ett utkast og kan, dersom sameiet ønsker det, endres på flere punkter. Felleskostnader kan bla. dekke forsikring av bygningene, lys, forretningsførsel, snørydding og andre driftskostnader. Felleskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi. Eiendomsskatt blir fakturert den enkelte seksjonseier direkte og beregnes ikke som del av felleskostnader. For beregning av eiendomsskatt for den enkelte leilighet, henvises til Risør kommune for nærmere info. Beløpet inkluderer ikke abonnement til tv, bredbånd og telefoni.

Oppgjør

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Usolgte leiligheter

Selger svarer for fellesutgifter for eventuelle usolgte enheter etter ferdigstillelse.

Oppdragsnummer

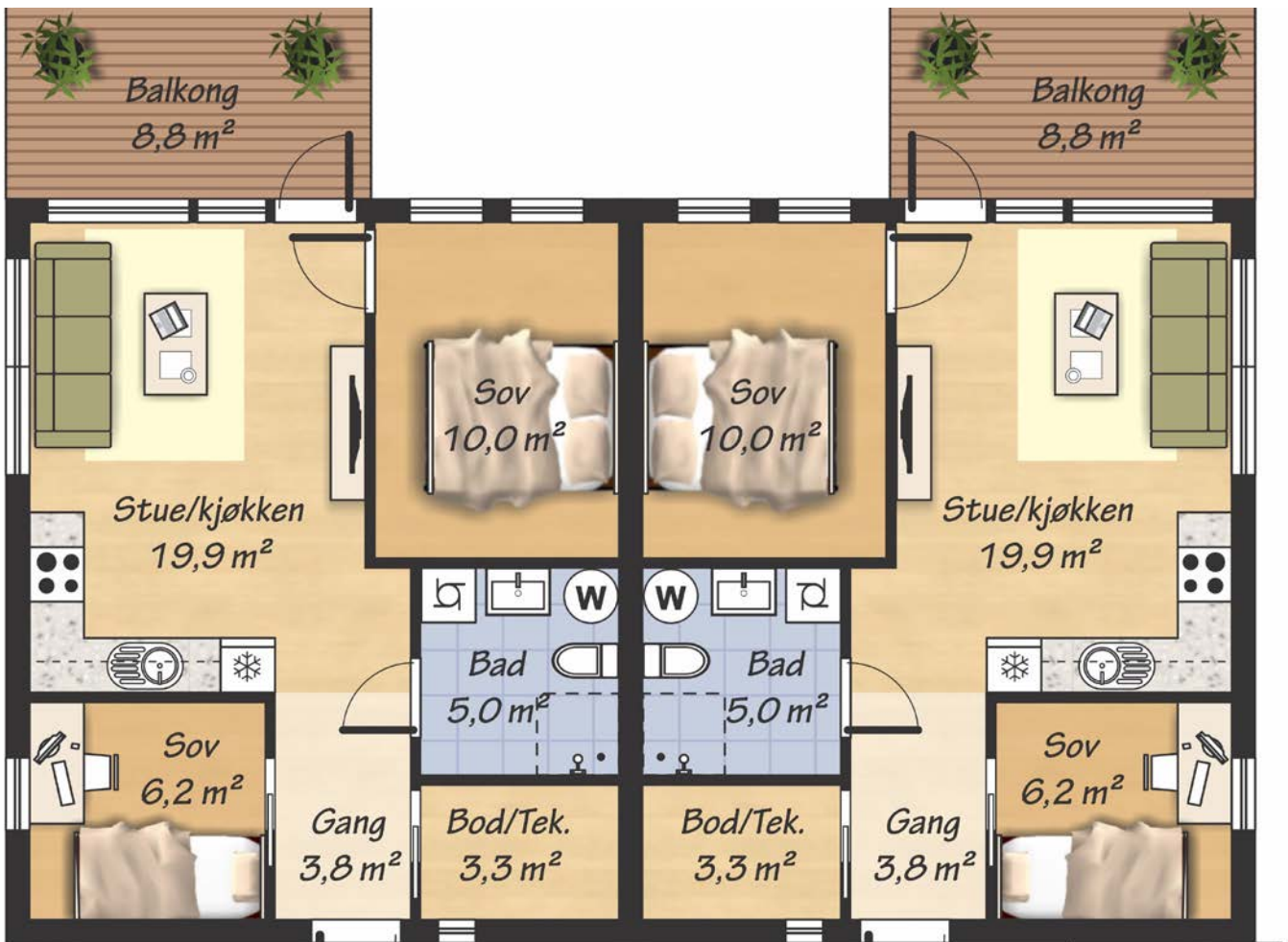
Oppdragsnummer 31245004

Salgsoppgavedato

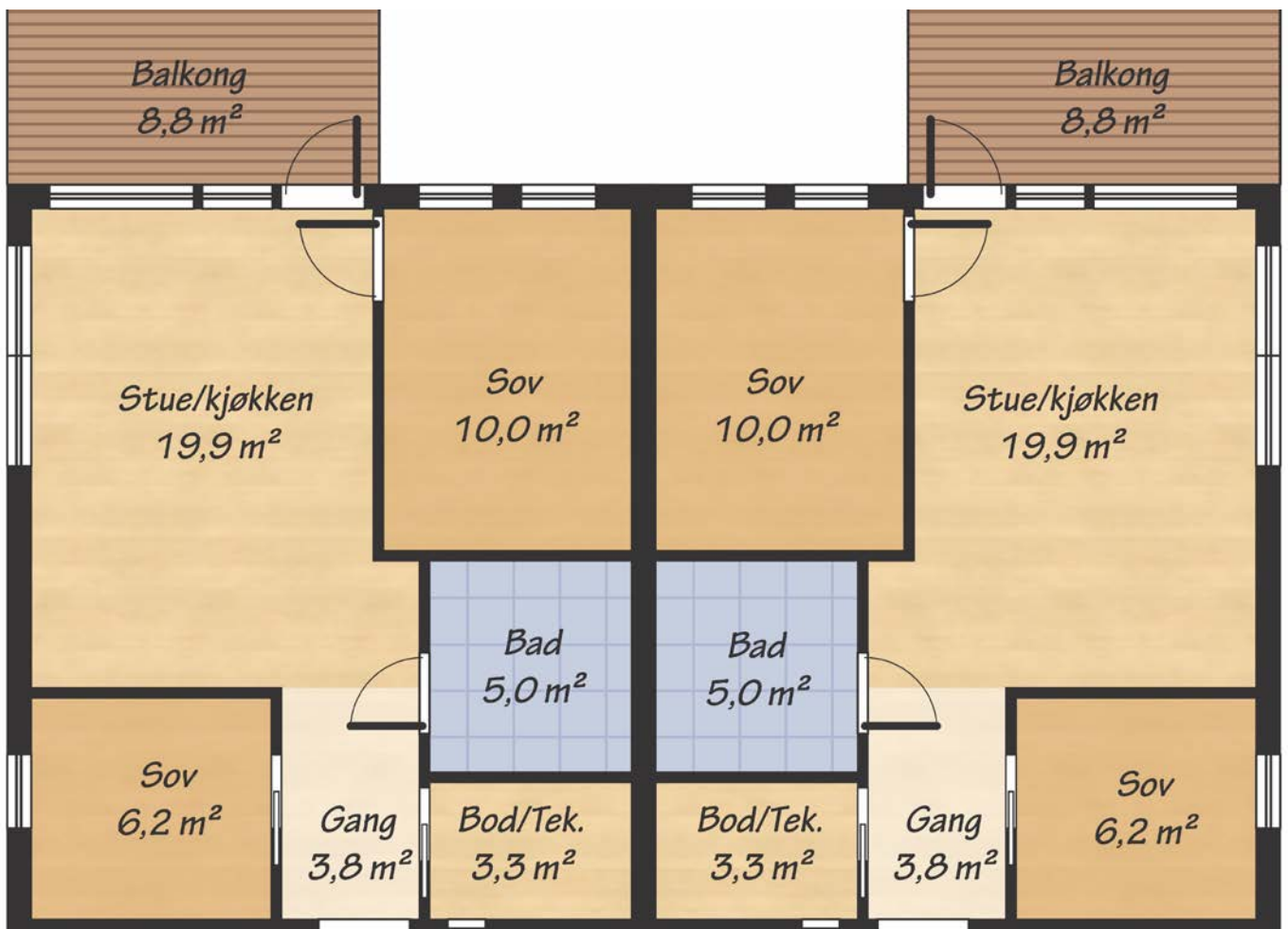
Sist oppdatert: 26.03.2024



Illustrasjon av inngangsparti. Illustrasjon avviker fra virkelig leveranse, se leveringsbeskrivelse.



Plantegning 1. etasje



Plantegning 2. etasje

BYGNINGSMESSIG- OG TEKNISKE BESKRIVELSE

4 mannsbolig Risør Platå H2

januar 2024

Leveransebeskrivelse (inklusive romskjema) beskriver valgte materialer og løsninger for boligene. De beskrevne kvaliteter/leveranser kan bli endret som følge av detaljprosjekteringen under forutsetning av at den tiltenkte funksjon og kvalitet opprettholdes. Slike avvik utgjør ingen mangel ved leveransen som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. All informasjon i denne beskrivelse (inklusive romskjema) er gitt med forbehold om utbyggers rett til å foreta mindre endringer, så lenge dette ikke vil forringe standard på leveransen. Selger og megler tar forbehold om trykk- og skrivefeil i prospekt og prisliste.

Leveransen omfatter følgende (jfr. kontrakt):

- Ferdig oppført bolig iht. Kontraktsdokumenter
- Opparbeidelse av utomhusanlegg iht. Kontraktsdokumenter
- Byggrensjort bolig

Leveransen omfatter ikke (jf. kontrakt):

- Belysning eller annet teknisk utstyr ut over det som angis i leveransebeskrivelsen/romskjema
- Møbler og innredninger som er vist med stiplet linje.
- Hvitevarer selv om dette vises på tegning.

GENERELL INFORMASJON

Leveransen er iht. byggteknisk forskrift (TEK17) med tilhørende veiledning (VTEK17).

Prospekt (inklusive skisser, foto, illustrasjoner, perspektiver, utomhusplaner og plantegninger) er av illustrativ karakter. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og øvrig salgsinformasjon (herunder salgstegninger), i slike tilfeller vil det alltid være leveransebeskrivelsen som er gjeldende.

Bygningsmaterialer påvirkes av fuktighet og uttørking, det kan derfor oppstå sprekker/riss grunnet bevegelse i de underliggende materialene. Herunder listverk, samt overgang mellom vegg/tak, vegg/hjørner og vegg/vindu.

Forekomsten av sprekker/riss utgjør ingen mangel ved selgers leveranse og medfører ikke reklamasjonsrett. Forekomsten av sprekker/riss vil ikke utbedres ved 1-årsbefaringen.

Det kan oppstå behov for innboksinger/nedforinger for tekniske føringer som ikke er vist på tegning.

Areal pr. rom, terrasse, samt vindusinndeling, kan variere på plan tegningene etter at endelig detaljprosjektering er gjennomført. Det må påberegnes synlige

inspeksjonsluker for tekniske anlegg. Overnevnte forhold utgjør ingen mangel ved selgers leveranse og medfører ingen reklamasjonsrett.

UTOMHUSANLEGG

Tomten leveres opparbeidet iht til skisse/beskrivelse.

Noe avvik kan forekomme.

Tomten leveres med sådd plen, der det skal være plen.

P-plasser og inngangsparti vil bli gruset

Det blir fellestomt med eksklusiv bruksrett utenfor/terrasse til leilighetene i 1 etg.

Renovasjonen legges opp til på egen felles tomt. Det kan gjøres avtaler med RTA om felles dunker.

UTVENDIG/BÆRENDE KONSTRUKSJONER

Utvendig kledning

Yttervegger utføres med bindingsverksvegger i tre. Fasader oppføres med ferdigbehandlet liggende kledning, se tegning,

Kledningen er grunnet og beiset 2 strøk fra leverandør, i farge rød

Vinduer - og utvendige dører

Vinduer (fast eller lukkevindu), leveres i tre fra NorDan i sort innvendig og utvendig. Plassering og slagretning iht. tegning.

Terrassedørene leveres som vinduene iht. tegning med 3-lags energiglass.

Dørene leveres ferdig behandlet fra fabrikk i farge sort.

Hovedinngangsdør med glass.

Terrasse / Balkong

Det inngår terrasse i 1 og 2 etg iht til tegning. Spilerekkverk

Trapp opp til 2 etg leveres i impregnert virke med ståltrinn

Terrasser og svalegang i 2 etg leveres som tette.

Tak

Tekket med skifergrå takpapp

Takrenner

Takrenner blir levert i sort.

INNVEDIGE FLATER - OG MATERIALER

Himling

Himlingshøyde i boligen er ca 2.40 meter i 1 eg, i 2 etg vil stuen ha høyere skråtak (stuetaket vil følge takets vinkel).

Innvendige vegger

Innvendige vegger leveres i bindingsverk med isolasjon. Se romskjema

Innvendige dører

Innvendige dører leveres i slett utførelse, farge hvit, ferdig behandlet fra fabrikk. Dørvidere i børstet aluminium.

Listverk

Leveres i hovedsak som slette hvitmalte lister fra fabrikk. Slett enkel std. Spikerhull etter montering kan sparkles og males mot tillegg

Gulv

Gulv leveres iht. romskjema.

Kjøkken

Komplett kjøkkeninnredning, iht. plantegning.

I kjøkkenleveransen er vifte inkludert. Andre hvitvarer er ikke inkludert i denne leveransen. Alle boligkjøpere får ett eget møte med kjøkkenleverandøren HTH.

Utvendig bod/ sportsbod

Er ikke med i leveransen.

Baderom.

Gulv med varmekabler og flis.

Veggene er med våtromsplater fra Fibo, se romskjema

Innredning iht. romskjema

Garderobeskap

Garderobeskap medfølger ikke leveransen, men kan leveres som tilvalg.

Se romskjema for ytterligere detaljer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppvarming

Varme i gulv i vindfang og på bad

Ventilasjon

Leilighetene leveres med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjengivning. Innblåsing i stue/soverom, avtrekk på kjøkken og våtrom. Luftinntak på fasade. Avtrekk på kjøkkenvifte har eget avtrekk ut. Tilluft under dørblad. Ventilasjonsaggregatet plasseres i bod iht. tegning.

TV/Data

Det fremføres fiberlinje for tv-/datauttak. Det tilrettelegges for plassering av trådløse ruter i el - skap. Kjøper bestiller selv abonnement.

Elektriske installasjoner

Kursopplegg og antall uttak leveres iht. gjeldende utgave av NEK 400 og TEK 17. Det installeres skjult anlegg i boligene med unntak av utvendig sportsbod og carport. Belysning leveres iht. romskjema. Ringeklokke monteres ved inngangsdøren.

VVS

Boligen leveres, komplett fra innvendig stoppekran og omfatter blant annet varmtvannsbereder, røropplegg for varmt og kaldt vann, avløp, uttak for vaskemaskin og oppvaskmaskin, ettgreps blandedatterier og sanitærutstyr. Sanitærutstyr i hvit utførelse.

Det leveres 1 stk utvendig tappekran for kaldt vann i 1 etg

Innredning iht. romskjema

Sikkerhet

Boligen leveres med 1 stk 6 kg pulverapparat og røykvarslere iht. gjeldende forskrifter.

Tilvalg/endringer

Utførende entreprenør eller byggherre vil kalle inn til tilvalgsmøte for det enkelte fag - leveranse. Tilvalg er styrt av fremdriften i prosjektet, og når man som kjøper tiltrer kjøpekontrakten i byggeprosessen.

FDV (Forvaltning, drift og vedlikehold)

FDV med brukerveiledning medfølger boligen ved overtakelse.

ROMSKJEMA 4 mannsbolig H2 Risør Platå

	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	VVS	ANNET
ENTRE	1 stavs laminat Hvitpigmentert XL	Ferdigmalte 6 bords panelplate Kveldshimmel	Hvite tak ess	Stikk/takpunkt iht. NEK400 Taklampe		Varme i guly
SOVEROM 1	1 stavs laminat Hvitpigmentert XL	Ferdigmalte 6 bords panelplate Kveldshimmel	Hvite tak ess	Stikk/takpunkt iht. NEK400 Taklampe		
SOVEROM 2	1 stavs laminat Hvitpigmentert XL	Ferdigmalte 6 bords panelplate Kveldshimmel	Hvite tak ess	Stikk/takpunkt iht NEK400 Taklampe		
STUE / KJØKKEN	1 stavs laminat Hvitpigmentert XL	Ferdigmalte 6 bords panelplate Hvit	Hvite tak ess	Stikk/takpunkt iht. NEK400 Taklampe		Kjøkken iht. tegning fra HTH Pipe til himling
BAD	Flis (grå) 60x60 Mosaikk i dusjsone	Våtromsplate design Craced cement eller Flismønster 60x40 i Hvit	Hvite tak ess	Stikk/takpunkt iht. NEK400 Taklampe	90x90 dusjdører i herdet glass Dusj Guly montert wc. Ettgreps blandebatteri til vasken	80 cm hvit innredning med heldekkende vask speil over innredning Varme I guly
BOD / Teknisk rom	Flis 60x60	Ferdigmalte 6 bords panelplate Hvit	Hvite tak ess	Stikk/takpunkt iht. NEK400 Taklampe		

Ustyr og innredning som ikke er nevnt i dette skjemaet, men som er vist på plantegninger medfølger ikke. Stiplede løsninger og innredninger er møblingsfo



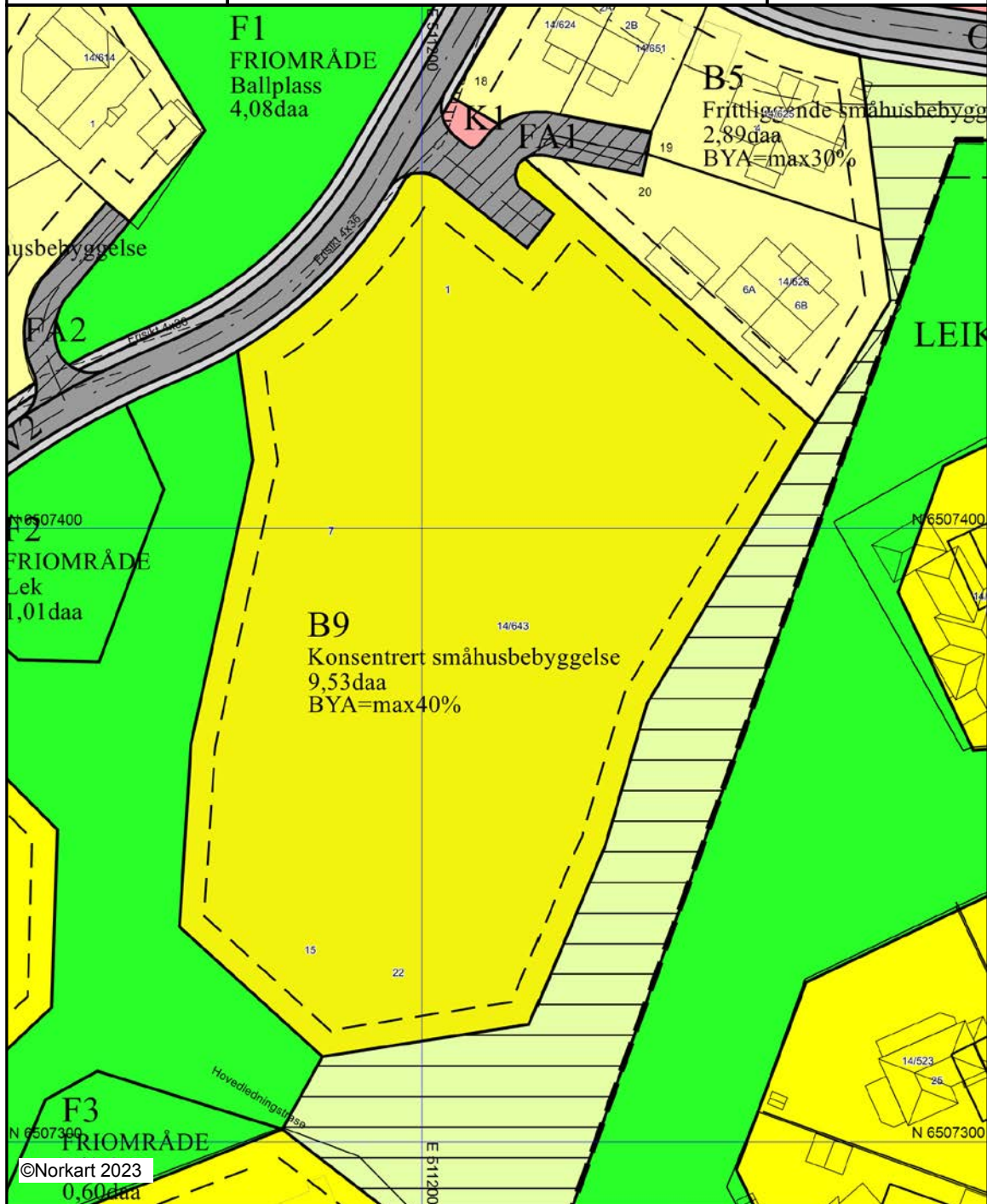
Risør kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 14/643
Adresse: Hjortesvingen 1
Utskriftsdato: 21.02.2023
Målestokk: 1:1000







UTM-32




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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

-  Annet landbruksområde





Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Bussholdeplass


Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder
-  Anlegg for lek


Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Privat veg
-  Friluftsområde (på land)
-  Område for anlegg og drift av kommunaltekn
-  Frisiktsone ved veg


Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje

- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnyttning
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OTERLIA II

VEDTATT 26.03.09

Dato for siste revisjon av plankartet: 24.11.2008

Dato for siste revisjon av illustrasjonsplan: 24.11.2008

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 11.11.2008

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 17.03.2015

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 18.11.2015

§1 GENERELT

1.1 Virkeområde

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det regulerte området som er vist med reguleringsgrense på plankartet i målestokk 1:1000.

1.2 Reguleringsformål

Området reguleres for følgende formål i henhold til plan- og bygningslovens §25:

Byggeområder

Område for småhusbebyggelse B1 - B8

Område for konsentrert boligbebyggelse med tilhørende anlegg B9-B12

Offentlige trafikkområder

Kjøreveg OV1 - OV5

Fortau

Annen veggrunn (skulder/snøopplag)

Friområder

Lekeplass I grøntkorridor F1-F8

Spesialområder

Frisiktsoner ved veg

Friluftsområde på land FL1 - FL2

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet, trafo, nærvarmeanlegg KI-K3

Fellesområder

Felles adkomst FA1-FA2

1.3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for boligformål med tilhørende grønt- og infrastruktur i Oterlia i Risør kommune. Innenfor boligformålet vil det bli lagt til rette for eneboliger, rekkehus og variert konsentrert bebyggelse.

§2 FELLESE BESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

1. Før det gis ramme- eller igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det foreligge godkjent vann- og avløpsplan med overordnet plan for håndtering av overvann samt bekker og myrer i området.
2. Før det gis ramme- eller igangsettingstillatelse for hver enkelt tomt innenfor områdene B1-B8 skal det foreligge godkjent utomhusplan for tomta.
3. Før det gis ramme- eller igangsettingstillatelse for hvert enkelt byggeområde B9-B12 skal det foreligge godkjent utomhusplan for området.
4. Før det gis ramme eller igangsettingstillatelse for de ulike byggeområdene B9-B12 skal det foreligge en godkjent farge og materialbruksplan for hvert område som ivaretar helhet og variasjon.
5. Før det gis brukstillatelse for boliger skal offentlig veg og infrastruktur som naturlig hører til hvert enkelt byggeområde være ferdig opparbeidet.
6. Senest samtidig med at første bolig innenfor B1-B8 får brukstillatelse, skal nærmest beliggende lekeareal, F3/F5, være opparbeidet. Dersom brukstillatelse blir gitt på vinteren skal lekearealet være ferdig opparbeidet påfølgende vår.
7. Senest samtidig med at 15 boenheter innenfor områdene B1-B12 har fått brukstillatelse, skal F1, ballplass, og F2, lekeplass for større barn, være ferdig opparbeidet.
8. Senest samtidig med at første bolig får brukstillatelse, innenfor B9-B12, skal omlag 100 m² lekeareal stilles til rådighet innenfor området. Dersom brukstillatelse blir gitt på vinteren skal lekearealet være ferdig opparbeidet påfølgende vår.
9. Senest samtidig med at første bolig får brukstillatelse, innenfor B12, skal F4 bålplass være ferdig opparbeidet.
10. Senest ett år etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse for første bolig innenfor B9-B12, skal tilhørende uteområder være opparbeidet i tråd med utomhusplanen.

2.2 Dokumentasjonskrav

1. Innenfor områdene B1 - B8 skal utomhusplan for hver enkelt tomt inneholde:
 - Målsatt plan i målestokk 1:500 som viser disponering av tomta med bebyggelsens plassering med høydeangivelse for gulv, gesims og møne. Planen skal også vise innkjørsel, biloppstillingsplasser og innkjøring i garasje. Terrenget skal vises på hele tomta med terrenklinjer med koteangivelse før og etter bygging. Plan skal vise plass til evt. felles søppelutstyr. Eventuell inngjerding skal fremgå med gjerdenes høyde, konstruksjon og farge.
2. Innenfor områdene B9 - B12 skal utomhusplan for hvert område med plantegning i målestokk 1:500 dokumentere:
 - Funksjonsangivelse
 - Bebyggelsens plassering med målsetting og høydeangivelse for gulv i hovedetasje, møne og gesims
 - Atkomstforhold, interne veger, parkering og miljøstasjoner med plassering av søppelutstyr
 - Terrengdringer vist med terrenklinjer med koteangivelse før og etter bygging, høydesatte murer, kanter og avslutninger mot omgivelsene
 - Beskrivelse av hvordan hensyn til universell utforming er ivare tatt innenfor området
3. Innenfor områdene B9 - B12 skal farge og materialbruksplan dokumentere: Fargebruk, materialbruk, tekkingsmateriale og takform. Det skal legges vekt på estetiske og miljøeffektive løsninger når det gjelder arkitektur og materialbruk.

4. Overordnet plan for håndtering av overvann skal dokumentere:

- Beregning av nedslagsfelt og avrenning
- Prinsipp for håndtering av overvann inkludert flomveier. Planen må ta hensyn til nedslagsfelt for arealene nord og vest for arealet som omfattes av reguleringsplanen, samt naturlige bekker og myrer innen området.

5. Ved tiltak i myrområder innenfor områdene F1, B9, B10, B8 og BI2 skal geotekniske vurderinger av byggegrunnen dokumenteres før det gis igangsettingstillatelse.

2.3 Automatisk freda kulturminner

Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner innenfor planområdet eller kulturminner fra nyere tid. Dersom en under gravearbeider/ anleggsvirksomhet eller lignende støter på mulige kulturminner i planområdet skal arbeide umiddelbart stanses, og regionale kulturvernmyndigheter skal varsles, i samsvar med §8 i kulturminneloven av 9.juni 1978.

2.4 Fast parkering og lagring

Det tillates ikke fast parkering av store kjøretøyer-innenfor det regulerte området.

§3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Felles bestemmelser

1. Bebyggelsen skal, med unntak angitt i § 3.2 pkt. 5, plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Langs offentlig ledningsnett for vann og avløp kan det bebygges inntil 3,0 m fra grøftemidtd.
2. Det skal legges til rette for bruk av vannbåren varme i alle nybygg for å muliggjøre bruk av alternative fornybare energikilder.

3.2 Boligområder B1-B8

1. I områdene er det tillatt å oppføre frittliggende småhusbebyggelse (en- eller to- mannsboliger) med tilhørende anlegg. Tomannsboliger er kun tillatt på større tomter, fortrinnsvis over 1 daa.
2. Boligområde B1 til B7 og tomt 28 i boligfelt B8: Maksimal tillatt grad av utnytting er bebygd areal (BYA) = 30%. Areal til parkering telles med i det bebygde arealet.
3. Boligområde B8, tomt 26 og 27: Maksimal tillatt grad av utnytting er bebygd areal (BYA) = 40%. Areal til parkering telles med i det bebygde arealet.
4. Avfallshåndtering skal løses ved offentlig veg.
5. Minstekrav til antall parkeringsplasser er 2,0 plasser pr. bolig. Det skal i tillegg være 1 plass for gjesteparkering. Garasje skal oppføres i samme materialer og med samme formspråk som hovedhuset.
6. Frittstående garasje, uthus o. l. kan oppføres inntil 1 m fra eiendomsgrense, eventuelt bygges sammen med tilsvarende bygning på naboeiendom. Mot offentlig veg må avstand fra garasje til eiendomsgrense være minimum 2,0 m dersom innkjøringen er parallell med vegen. Ved innkjøring til garasje vinkelrett på atkomstveg må avstanden til garasjen være minimum 5m fra eiendomsgrense mot veg. Bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng og fortrinnsvis plasseres med møneretning som angitt på illustrasjonsplan. Møner skal som hovedregel ha samme retning som bygningenes lengderetning. Boligenes hovedtakform skal være saltak. I felt B7 og B8 kan andre takformer tillates. Maks. tillatt mønehøyde over planert terreng er 7,5 m.

Tabell som angir kotehøyde (m.o.h.) for bebyggelse på grunnplan (grunnplan er bygningens laveste etasje med utgang til terreng), samt maksimalt tillatt byggehøyde

Område /tomt	Kotehøyde grunnplan (m.o.h)	Maksimal byggehøyde (m .o.h)	Tomter hvor boenhet skal gis universell utforming i hovedetasjen
B1/1	90,0	97,5	x
B1/2	90,0	97,5	x
B1/3	88,5	96,0	x
B1/4	87,0	94,5	x
B1/5	85,2	92,7	-
B1/6	85,0	92,5	-
B1/7	83,7	91,2	x
B2/8	82,0	87,0	x
B2/9	82,8	87,8	x
B2/10	84,0	89,0	x
B2/11	85,0	90,0	x
B3/12	87,2	97,7	-
B3/13	88,4	94,9	-
B3/14	90,2	97,7	-
B4/15	82,2	89,7	-
B4/17	85,0	92,5	-
B5/18	85,2	92,7	-
B5/19	85,2	92,7	-
B5/20	82,8	90,3	-
B5/21	85,2	92,7	-
B7/22	72,5	80,0	x
B7/23	72,0	79,5	x
B7/24	72,0	79,5	x
B7/25	71,5	79,0	x
B8/26	71,5	76,5	x
B8/27	71,0	76,0	x
B8/28	70,0	75,0	x

For å tilpasse bygningene til eksisterende terreng kan angitt høyde justeres +/- 0,5 m.

Valg av hustype og plassering skal kun medføre behov for mindre tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv. Støttemurer kan ha en høyde på inntil 1,0 m. Skråninger skal ikke være brattere enn 1:2. Tomter med boliger som skal gis universell utforming er angitt i tabell over. På øvrige tomter skal universell utforming tilstrebes gjennomført i hovedetasjen.

3.3 Boligområder B9 - B12

1. B9 - B12 skal brukes til konsentrert boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
2. Maksimal tillatt grad av utnyttning er bebygd areal (BYA) = 40%. Det tillates maksimalt 2 plan over

terreng og 1 plan under terreng for parkering og boder.

3. Hver boenhet skal ha minst 20 m² terrasse/balkong eller privat uteplass på terreng.

4. Minstekrav til antall parkeringsplasser er 2,0 plasser pr. boenhet, hvorav minst 1 plass i garage/carport.

5. Avfallshåndtering innenfor hvert av områdene skal løses i felles miljøstasjon

6. Bebyggelsen innenfor hvert av områdene B9 - B12 skal ha enhetlig utforming og tilpasses eksisterende terreng. Utforming og plassering skal kun medføre behov for mindre tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv. Støttemurer kan ha en høyde på inntil 1,0 m. Skråninger skal ikke være brattere enn 1:2.

Tabell som angir maksimalt tillatte gesimshøyder over planert terreng og tillatt oppbygg for møne eller pulttak, alle tall angitt i meter

Område / sone	Gesimshøyde	Tillatt tillegg for møne eller øvre gesims på pulttak	Annet
B9	7,0	1,5	50% av boenheter skal gis universell utforming
B10, sone 1	3,5	1,5	Alle boenheter skal gis universell utforming
B10, sone 2	7,0	1,5	
B11	7,0	1,5	50% av boenheter skal gis universell utforming
B12, sone 1	9,0	1,5	Maksimalt tillatt byggehøyde cote 82,5 (m.o.h)
B12, sone 2	3,5	1,0	Alle boenheter skal gis universell utforming

Det tillates større gesimshøyde på avgrenset del av fasade i forbindelse med innkjøring /rampe til parkeringsanlegg på plan under bakkenivå.

7. Det skal avsettes minimum 50 m² pr. boenhet til felles leke- og uteoppholdsareal. Disse etableres på solrik side av bebyggelsen. Det skal sikres god tilgjengelighet og legges vekt på universell utforming, dvs. at arealene, apparater og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

8. Stiforbindelse gjennom område B11, vist på plankartet, skal opprettholdes.

§4 FRIOMRÅDER

4.1 Park/lek F1-F8

1. F1 - F5 skal benyttes til lek, opphold og rekreasjon for allmennheten. Det skal sikres god tilgjengelighet og legges vekt på universell utforming, dvs. at arealene, apparater og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig. Opprinnelig terreng og vegetasjon skal beholdes i størst mulig grad. Opparbeidelsesplan skal godkjennes av kommunen før opparbeidelse igangsettes.

2. Område F1 skal opparbeides som balløkke med mål minimum 20 x 40 m. Åpen bekk skal gå gjennom området. Bekkeløp skal steinsettes.

3. Område F2 skal opparbeides som lekeplass for større barn.

4. Område F3 skal tilrettelegges som bål plass.

5. F6-F8 skal benyttes som grøntkorridorer. Det skal legges til rette for at overvann føres til åpne bekker gjennom områdene F7 og F8. Bekkeløp skal steinsettes.

§5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

5.1 Offentlige kjøreveger OV1 - OV5

OV1-OV5 skal opparbeides som vist på plankartet.

5.2 Fortau

Fortau skal opparbeides langs OV1 og OV2 fram til kryss med OV4.

5.3 Annen veggrunn (skulder/snøopplag)

Areal vist med lys grå farge på plankartet skal brukes til skulder/snøopplag.

5.4 Busslomme

Busslomme med holdeplass må utformes i.h.t. universell utforming.

§6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Frisiktsone ved veg

Ved avkjørsel skal det innenfor den viste frisiktsone til enhver tid ikke forekomme sikthindringer høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers vegbanenivå.

6.2 Friluftsområde på land FL1 - FL2

All hogst og tynning i områdene skal utføres i samråd med kommunen. Stier vist på plankartet skal opprettholdes.

6.3 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet, K1 - K3

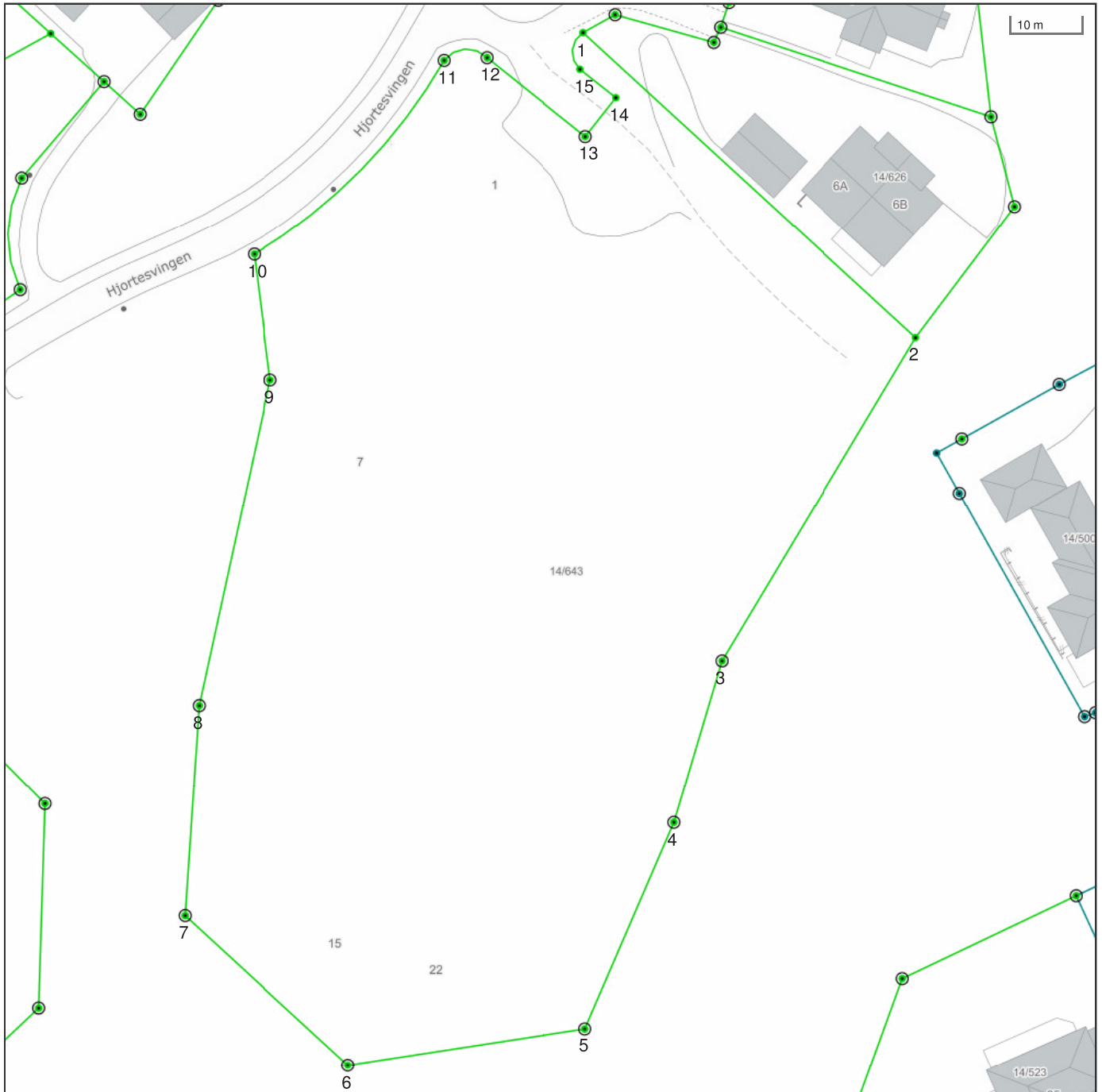
1. Område K1 og K2 skal nyttes til transformatoriosk.
2. Område K3 skal nyttes til nærvarmeanlegg.
3. For nærvarmeanlegg i område K3 må det foreligge byggetillatelse før bygging kan igangsettes.

§7 FELLESONRÅDER

7.1 Felles atkomstveg FA1 - FA2

1. FA1 skal benyttes som atkomst til område B9 og tomtene 18, 19 og 20 i område B5.
2. FA2 skal benyttes som adkomst til tomtene 16 og 17 i område B4.

Eiendomskart for eiendom 4201 - 14/643//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	9 530,20 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6507390,98	Øst	511201,21

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6507460,53	511216,72	10 cm	Jord (JO)	Umerket (56)	6,02	2,94
2	6507417,43	511264,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	64,02	
3	6507371,5	511236,67	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	53,48	
4	6507348,57	511229,91	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,91	
5	6507319,24	511217,37	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,90	
6	6507313,96	511183,65	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,13	
7	6507335,15	511160,41	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,45	
8	6507364,97	511162,33	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,88	
9	6507411,16	511172,32	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	47,26	
10	6507429,01	511169,98	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,00	
11	6507456,54	511196,93	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,94	77,21
12	6507456,95	511203,03	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,96	4,09
13	6507445,84	511217,07	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,90	
14	6507451,35	511221,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,01	
15	6507455,35	511216,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,48	

Hjortesvingen 8

Nabolaget Terneveien/Grundesundsmyra - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Oterlia snuplass Linje 163	3 min	0.2 km
Risør Øisangbrygga Linje 197	9 min	4.6 km
Risør Tollboden Linje 150, 160, 161, 162, 163, 1962	9 min	4.7 km
Grenstøl bussterminal Linje F5	27 min	28.4 km
Kristiansand Kjevik	1 t 27 min	

Skoler

Risør barneskole (1-7 kl.) 328 elever, 17 klasser	5 min	2.3 km
Risør ungdomsskole (8-10 kl.) 224 elever, 18 klasser	4 min	2 km
Risør videregående skole 300 elever, 15 klasser	7 min	3.8 km
Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser	32 min	28.9 km

«Trivelige naboer, fredelig og fin natur i nærheten»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

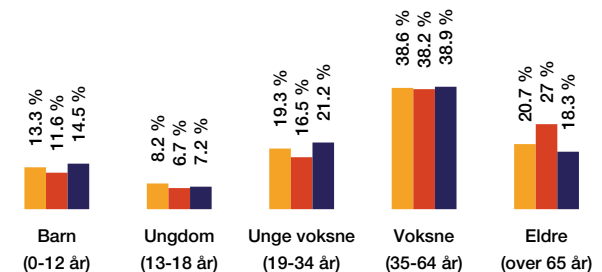
Godt vennskap 79/100



Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Terneveien/Grundesundsmyr...	1 130	483
Risør	4 553	2 555
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Trollstua barnehage (1-5 år) 53 barn	25 min	1.9 km
Amandus barnehage (1-5 år) 33 barn	4 min	2.1 km
Frydenborg barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min	3.5 km

Dagligvare

Coop Extra Randvik Post i butikk	4 min	2.3 km
Rema 1000 Risør PostNord	6 min	3.7 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Trafikk









Lite trafikk 91/100



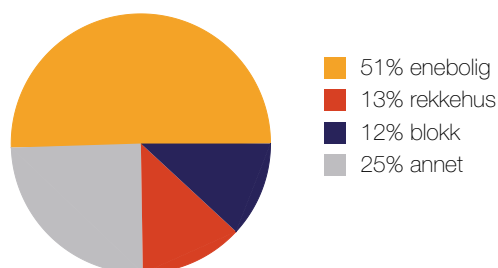
Støynivået

Lite støynivå 91/100

Sport

 Termeveien balløkke del 2 Ballspill	4 min  0.3 km
 Steinrøysa Balløkke Ballspill	14 min  1.1 km
 Atletix Risør	6 min 
 Stewarts fysioterapi & treningscenter	25 min 

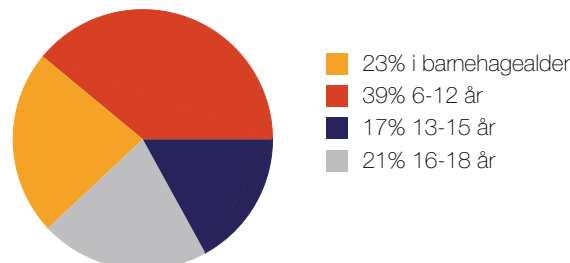
Boligmasse



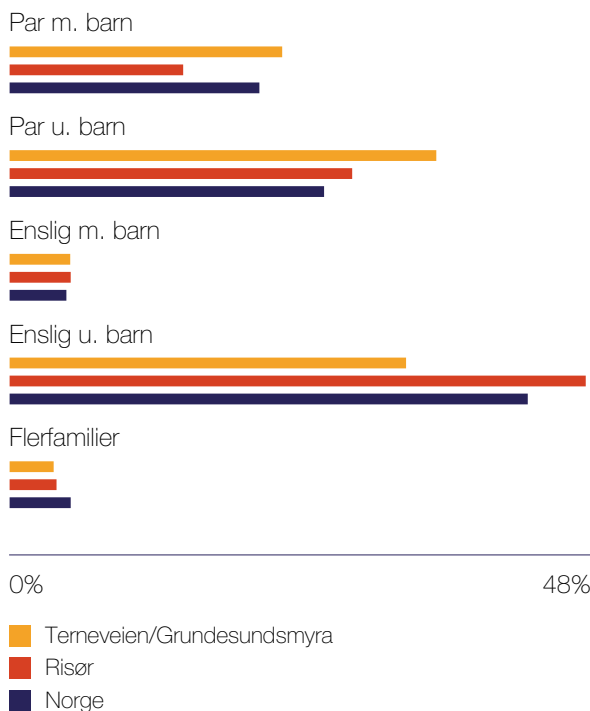
Varer/Tjenester

 Grisen Storsenter	29 min 
 Vitusapotek Risør	6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

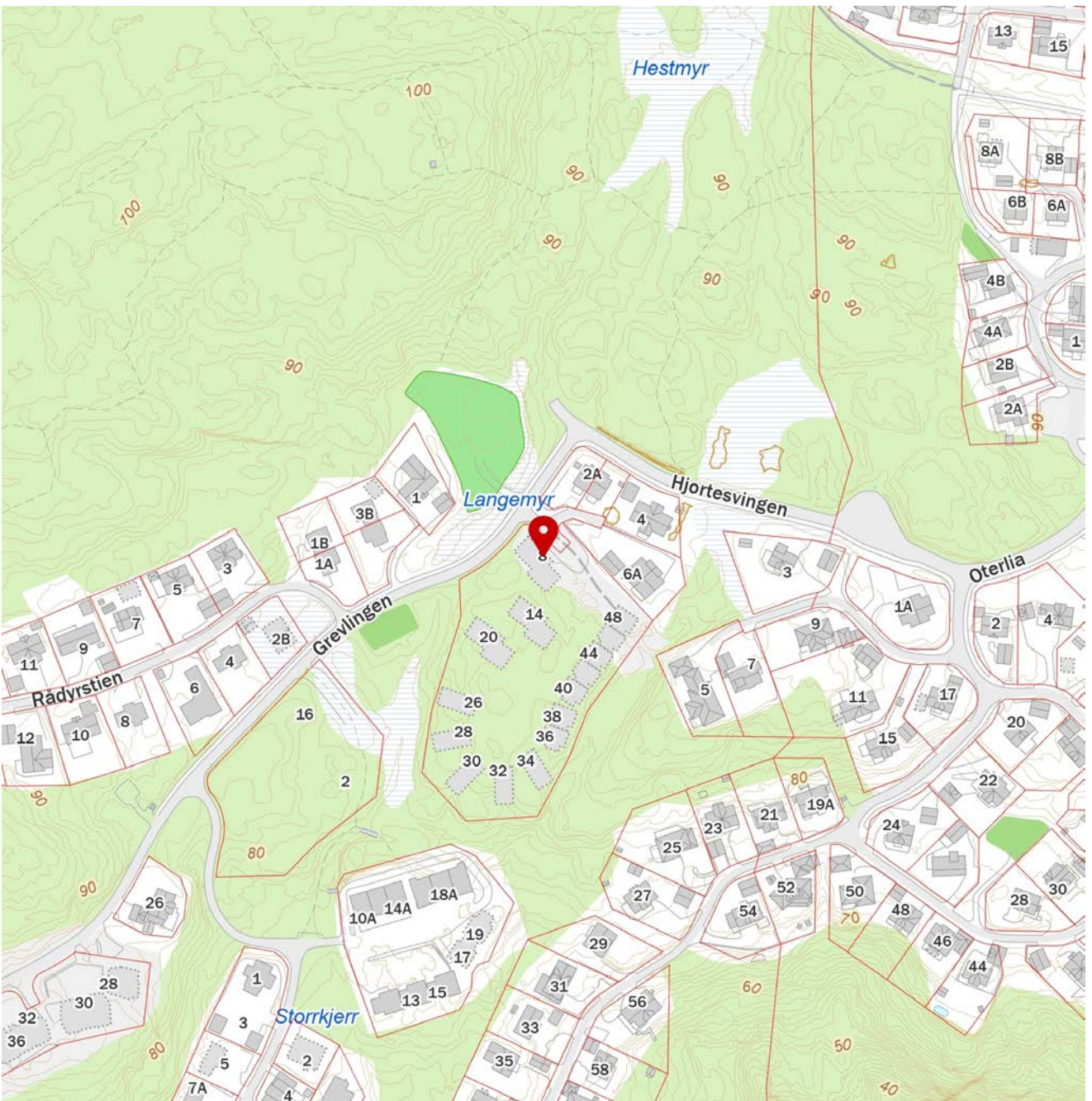
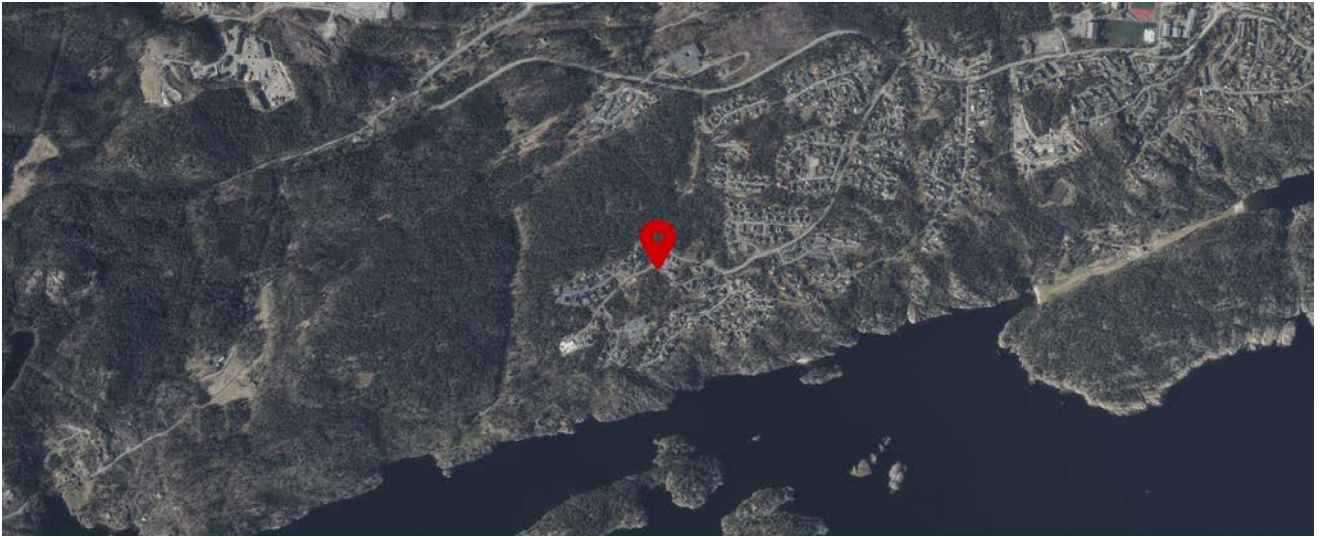


Familiesammensetning



Sivilstand

Gift	37%	Norge 33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 Sørmeigleren 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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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