

Hestehagen 6 A-D

Hestehagen 6 A-D



Pris fra-til: 2 299 000 – 2 399 000




SØRMEGLEREN

sormeglere.no



4 praktiske selveierleiligheter med fin planløsning - Hestehagen 6, Risør

PROSJEKTNAVN

Hestehagen 6 A-D

ADRESSE

Hestehagen 6 A-D, 4950 RISØR

Pris fra - til

2 299 000 - 2 399 000

Felleskostnader fra - til: **kr 500 - 500,-**

Totalpris fra - til: **kr 2 307 500 - 2 407 500,-**



Tor Jan Endresen

Eiendomsmegler MNEF

404 08 021

torjan.endresen@sormegleren.no

Kontortelefon:
370 20 500

Etasje fra - til: 1 etasje - 2 etasje

BRA m²

BRA-i: 50 m²

BRA-e: 0 m²

BRA-b: 0 m²

TBA:8,3 - 16,8m²

Eierform: Eierseksjon

Boligtype:Leilighet

Tomt: Ca 780 kvm felles eiet (under fradeling)

HESTEHAGEN 6 A - D

OMRÅDET

Adresse

Hestehagen 6 A-D

Postnummer

4950

Poststed

Risør

Kommune

Risør

Kommunennummer

4201

Matrikkel

Gårdsnummer 14, bruksnummer 665

Beliggenhet og Adkomst

Hestehagen ligger flott til i et boligområde med variert bebyggelse. Innover Vestlandsstykket er det både nyere og eldre boliger, samt noen leiligheter. Fra feltet er det kort vei ned til sjøen med flere fine badeplasser, gangavstand til offentlig badeplass Mindalen. Nede på Krana har man Risør båtsenter hvor det er et moderne bryggeanlegg med mulighet for å leie båtplass. Herfra er det kun en kort båttur ut i Risørs vakre skjærgård. I området rundt Hesthagen er det mye flott natur. De siste årene er det merket flere turløyper i området, blant annet til Vakthusheia, på Barmen med mer. En kort kjøretur unna har man den koselige, hvite trehusbebyggelsen i Risør sentrum. Her er det flere selvstendige butikker og flere arrangementer gjennom året, med blant annet Risør Trebåtfestival og Villvinmarkedet som to av de mest kjente. Det er ca 15 minutters kjøring opp til E-18.

Fra Risør sentrum kjører man ut Kragsgate. Ta til høyre i rundkjøringen ved bensinstasjonen og inn på Furumveien. Ta til venstre inn på Sundsveien og første til venstre inn på Vestlandsstykket. Ta så til høyre i første avkjørsel, så kommer feltet på venstre hånd. Leilighetene vil bli oppført som bygg nummer 3 på venstre hånd.

PROSJEKTET

Hjemmeside

<https://profil.nabolag.no/3662675>

Om prosjektet

Her har vi for salg 4 praktiske selveierleiligheter med fin planløsning. Hestehagen ligger flott til i et boligområde med variert bebyggelse, bestående av eneboliger, rekkeboliger og leiligheter. Leilighetene får en solrik beliggenhet, og leveres innflyttingsklare i hht. leveringsbeskrivelse inntatt i prospektet.

Fremdriftplan og ferdistillelse

Planlagt ferdigstilt 2. kvartal 2025, evt. 12 mnd. etter godkjent byggestart.

Forbehold fra utbygger

Selger tar følgende forbehold for realisering av prosjektet:

Minimum 50 % av leilighetene må forhåndsselges, og Selger tar forbehold om at offentlig tillatelse/godkjenning av prosjektet gis av Risør kommune. Selger tar også forbehold om at styrende organer hos selger godkjenner og beslutter byggestart.

Forbeholdene skal være avklart av selger innen 30.06.2024 . Dersom ikke overnevnte forbehold er avklart innen denne fristen kan Selger velge og ikke realisere prosjektet. Etter 30.06.2024 har kjøper 2 uker på og

skriftlig trekke seg fra avtalen dersom Selger ikke har avklart sine forbehold. Dersom kjøper velger å stå ved avtalen aksepteres også tilsvarende endring i overtakelse.

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

BEBYGGELSEN

Boligtype

Leilighet - selveier

Bruksareal BRA:

BRA-i: 50 m² (Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten)

BRA-e - 0 m² (Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder)

BRA-b - 0 m² (Innglasset balkong, altan, terrasser.)

Andre arealer:

TBA -8,3 m² i 1. etg. og 16,8 m² i 2. etg. (Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.)

Teknisk beskrivelse

Konstruksjon

Yttervegger utføres med bindingsverksvegger i tre. Innvendige vegger leveres i bindingsverk med isolasjon.

Himlingshøyde i boligene i 1. etg. er ca 2.50 meter i 1 etg. I 2. etg vil stuen og stort soverom ha høyere skråtak som vil følge takets vinkel. Ekstra høyde både i 1. etg og 2. etg gir leilighetene større volum.

Fasade

Fasader oppføres med ferdigbehandlet liggende kledning.

Yttertak

Tekket med skifergrå takpapp.

Balkonger/Terrasser/uteplasser

Det inngår terrasse i 1 og 2 etg iht til tegning. Spile rekkverk. Terrassene i 2 etg, vil ha tett gulv, slik at leilighetene i 1 etg får tett «tak»

Trapper

Trapp opp til 2 etg leveres i impregnert 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 dørbblad. 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, ettgreps blandebatterier og sanitærutstyr. Sanitærutstyr i hvit utførelse. Det leveres 1 stk utvendig tappekran for kaldt vann i 1 etg. Innredning iht. romskjema vedlagt i prospektet.

Brannsikring

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

Dører og vinduer

Vinduer (fast eller lukkevindu), leveres fra NorDan i treutførelse i farge sort innvendig og utvendig.

Plassering og slagretning iht. tegning. Terrassedørene leveres som vinduene iht. tegning med 3-lags energiglass. Hovedinngangsdør med glass ferdig behandlet fra fabrikk i farge sort. Innvendige dører leveres i slett utførelse, farge hvit, ferdig behandlet fra fabrikk. Dørvidere i børstet aluminium.

Overflater og kledning
Kledningen er grunnet og beiset 2 strøk fra leverandør, i farge lava grå.

TOMT

Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Tomten fradeles gnr. 14 bnr. 665, og vil bli seksjonert i 4 seksjoner. Nøyaktig tomteareal er p.t. ikke oppmålt, og tomteareal kan avvike noe.

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 til terrasse og utenfor terrassen til leilighetene i 1 etg.

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

Tomtetype og tomteareal

Eiet

Tomteareal Ca.780kvm (Tomten er under fradeling, så eksakt areal vites ikke p.t.)

STANDARD

Kjøkken

Komplett kjøkkeninnredning fra HTH i hht. plantegning. I kjøkkenleveransen er ventilator inkludert. Andre hvitvarer er ikke inkludert i leveransen. Alle boligkjøpere får ett eget møte med kjøkkenleverandøren.

Bad

Bad leveres med flislagte gulv med varmekabler. Vegger med Fibo Denver våtromsplater med hvitt 60x40 cm flismønster. 80 cm baderomsinnredning i hvit utførelse med heldekkende vask og speil. 90x90 cm dusjhjørne med dusjdører i herdet glass. Gulvmontert wc.

Andre oppholdsrom

I alle beboelsesrom leveres 1-stavs laminatgulv hvitpigmentert Opus XL. Belegg i bod. Vegger leveres med ferdigmalte panelplater i fargen Mist. Listverk leveres i hovedsak som slette hvitmalte lister fra fabrikk. Slette enkel std. Spikerhull etter montering kan sparkles og males mot tillegg

Garderobe-fasiliteter

Garderobeskap medfølger ikke leveransen, men kan leveres som tilvalg.

Diverse

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) med brukerveiledning medfølger boligen ved overtakelse.

Boligen er en del av et boligsameie. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Kjøper har innen gitte frister mulighet for å bestille tilvalg og endringer. Det er begrenset 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.

OPPVARMING

Oppvarming

Varmekabler i entrè (ca 3 kvm innenfor inngangsdør) og bad.

Ventilasjon:

Boligen leveres med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjengivning.

Innblåsing i stue/soverom, avtrekk på kjøkken, bod og våtrom. Luftinntak på fasade. Avtrekk på kjøkkenhette har eget avtrekk ut. Tilluft under dørblad. Ventilasjonsaggregatet plasseres i bod/teknisk rom iht. tegning.

Energimerking

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

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 avsettes parkeringsplasser til hver leilighet på sameiets felles grunn.

Selger forbeholder seg retten til å organisere uteområder på den måten som finnes mest hensiktsmessig før overtakelse.

Boder

1 innvendig bod/teknisk rom i hver leilighet

Organisasjonsform

Leilighetene organiseres som et sameie etter Eierseksjonsloven av 16. jun. 2017. Det utarbeides 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.

ØKONOMI

Prisinformasjon

Leiligheter i 1. etg.:

6 A: kr. 2 299 000,- (NB: Prisen er fast)

6 B: kr. 2 299 000,- (NB: prisen er fast)

Leiligheter i 2. etg.:

6 C: kr. 2 399 000,- (NB: Prisen er fast)
6 D: kr. 2 399 000,- (NB: Prisen er fast)

Omkostninger
2,5% dokumentavgift (av tomteverdi kr. 285 000,-) Kr. 7 120,-
Tinglysingsgebyr skjøte kr. 500,-
Tinglysingsgebyr pantedokument kr. 500,-

Totalpris inkl. omkostninger:
Leiligheter i 1. etg. kr. 2 406 120,-
Leiligheter i 2. etg. kr. 2 506 120,-

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

Stipulerte felleskostnader fra - til

Kr. 500,- til dekning av felles bygningsforsikring m.m.

Stipulerte felleskostnader inkluderer

Selger vil utarbeide budsjett for felleskostnader.

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

Info kommunale avgifter

Eiendomsskatt og kommunale avgifter blir fakturert den enkelte seksjonseier direkte og beregnes ikke som del av felleskostnader.

Info eiendomsskatt

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

Informasjon 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 90 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.

UTLEIE

Adgang til utleie

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

SELGER

Utbygger

Huscompaniet Utvikling AS

MEGLER

Kontaktperson

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

Helena Hanssen
Saksbehandler
helena.hanssen@sormegleren.no

Tlf: 986 49 639

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

Sørmeglerens standard kjøpekontrakt vil bli benyttet ved salget.

Avbestilling

Dersom forbrukeren avbestiller før byggestart er vedtatt, fastsettes avbestillingsgebyret til 5 % av kontraktsummen inkludert evt. mva. Dersom Kjøper 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 nødvendige prisavslag ved videresalg. Bestilte endrings- og tilleggssarbeider må uansett betales i sin helhet.

Salg av kontraktsposisjoner

Dersom kontrakten ønskes videresolgt før overtakelse, vil det påløpe et gebyr fra Selger på kr. 20.000,- inkl. mva. for merarbeid i forbindelse med salget. Dette kan faktureres/innkreves av Sørmegleren. 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.

EIENDOMMEN

Eierform

Eierseksjon

Reguleringsplan og rammetillatelse

Prosjektet/eiendommen ligger inn under Reguleringsbestemmelser for Vestlandsstykket, som gjelder gnr 14, bnr 14 med flere i Risør, sist revidert 13.03.2016. Planen omfatter hele utbyggingen, og kjøper av de hhv eiendommene kan ikke motsette seg realisering av tiltak innenfor planens begrensninger.

Vei, vann og avløp/Informasjon vannavgift

Eiendommene vil bli tilkoblet offentlig vei, vann og avløp.

Tinglyste bestemmelser og rettigheter

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

4201/14/665:

11.04.2023 - Dokumentnr: 361573 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sørmeglere AS

Org.nr: 944 121 331

Gjelder denne registerenheten med flere

28.07.2017 - Dokumentnr: 821606 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4201 Gnr:14 Bnr:582

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1115759 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0901 Gnr:14 Bnr:665

20.12.2023 - Dokumentnr: 1422486 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4201 Gnr:14 Bnr:683

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 ferdigstillelse 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.

Arealberegninger

Alle oppgitte arealer er målt ut fra tegninger.

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

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.

Oppdragsnummer

Oppdragsnummer

Salgsoppgavedato

Sist oppdatert: 27.02.2024



Hestehagen 6 ligger fint plassert i feltet. Bakerste 4-mannsboligen i bildet.



Bildet viser Hestehagen 2, 4 og 6. Nr. 6 lengst til høyre av boligene



Moderne 4-mannsbolig med fin planløsning



Hestehagen 6 beliggenhet



Fint friområde på feltet

BYGNINGSMESSIG- OG TEKNISKE BESKRIVELSE

4 mannsbolig Hestehagen – Risør H6

feb 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 vindusinnndeling, 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 lava grå

Vinduer - og utvendige dører

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

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

Hovedinngangsdør med glass ferdig behandlet fra fabrikk i farge sort.

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

Terrassene i 2 etg, vil ha tett gulv, slik at leilighetene i 1 etg får tett «tak»

Tak

Tekket med skifergrå takpapp

Takrenner

Takrenner blir levert i sort.

INNVEDIGE FLATER - OG MATERIALER

Himling

Himlingshøyde i boligen er ca 2.50 meter i 1 etg, i 2 etg vil stuen og stort soverom ha høyere skråtak vil følge takets vinkel. Ekstra høyde både i 1 etg og 2 etg giir leilighetene større volum.

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 fra HTH, 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

Varmer i gulv i gang ca 3 kvm 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 dørbled. 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 blandebatterier 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.

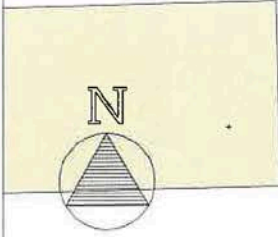
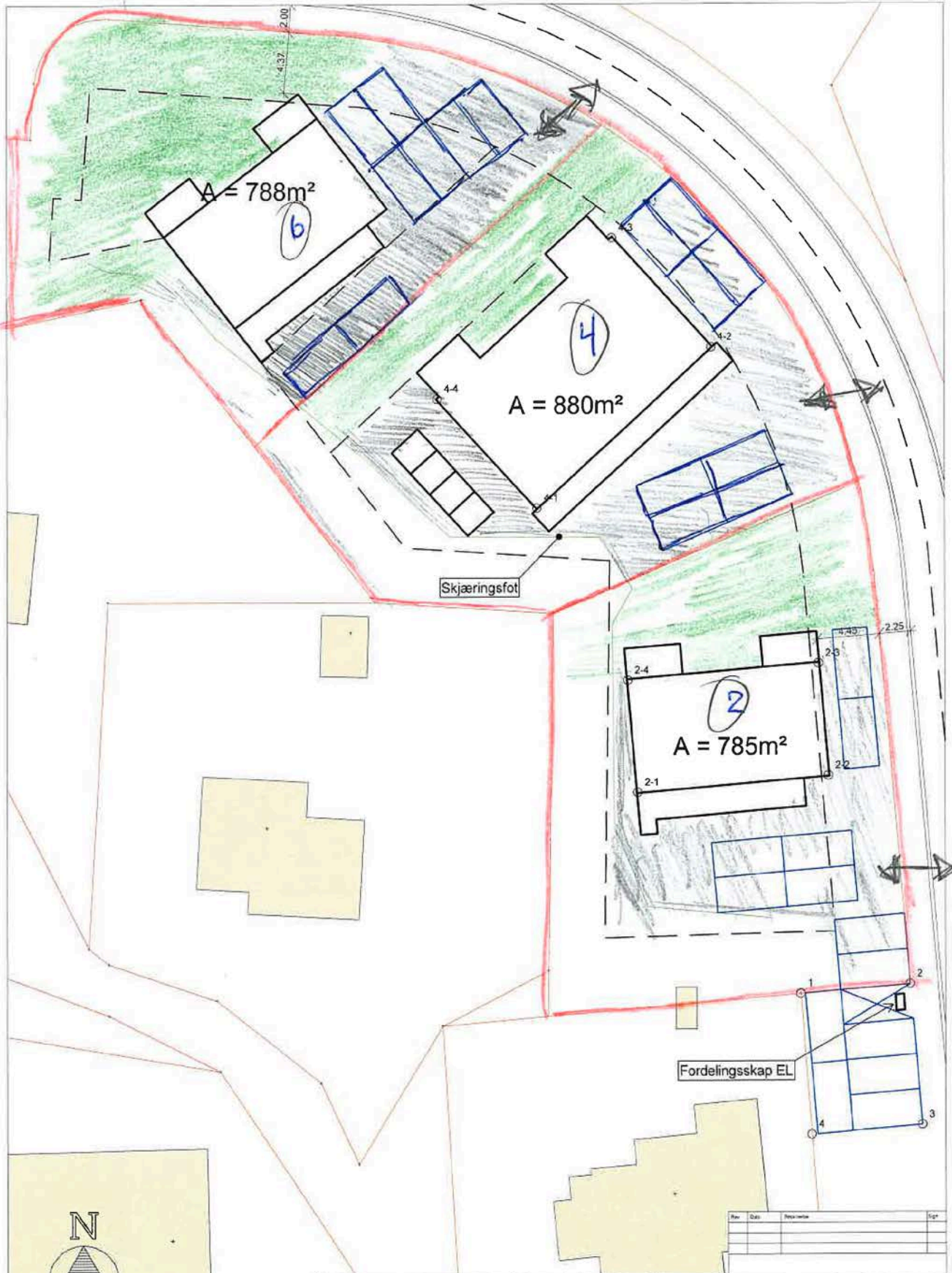
FDV (Forvaltning, drift og vedlikehold)

FDV med brukerveiledning medfølger boligen ved overtakelse.

ROMSKJEMA 4 mannsbolig Hestehagen 6 Risør

	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	VVS	ANNET
ENTRE	1 stavs laminat Hvitpigmentert Opus XL	Ferdigmalte 6 bords panelplate Mist	Hvite tak ess	Stikk/takpunkt iht. NEK400 Taklampe		Varme i gulv ca 3 kvm
SOVEROM 1	1 stavs laminat Hvitpigmentert Opus XL	Ferdigmalte 6 bords panelplate Mist	Hvite tak ess	Stikk/takpunkt iht. NEK400 Taklampe		
SOVEROM 2	1 stavs laminat Hvitpigmentert Opus XL	Ferdigmalte 6 bords panelplate Mist	Hvite tak ess	Stikk/takpunkt iht NEK400 Taklampe		
STUE / KJØKKEN	1 stavs laminat Hvitpigmentert Opus XL	Ferdigmalte 6 bords panelplate Hvit	Hvite tak ess	Stikk/takpunkt iht. NEK400 Taklampe	Opplegg til oppvaskmaskin	Kjøkkeninnredning fra HTH iht tegning.
BAD	Flis 60 x 60 Mosaikk i dusjsone	Våtromsplate Fibo Denver Hvit Flismønster 60x40 i	Hvite tak ess	Stikk/takpunkt iht. NEK400 Taklampe	90x90 dusjdører i herdet glass Dusj Gulv montert wc. Ettgreps blandebatteri til vasken	80 cm hvit innredning med heldekkende vask Speil over innredning Varme i gulv Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel
BOD	Belegg	Ferdigmalte 6 bords panelplate Hvit	Hvite tak ess	Stikk/takpunkt iht. NEK400 Taklampe		Varmvannsbereder 180 liter Ventilasjonsaggregat

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



Oppdrager
Vestlandsstykket
 Oppdragsleder
 Huscompagniet Utvikling AS

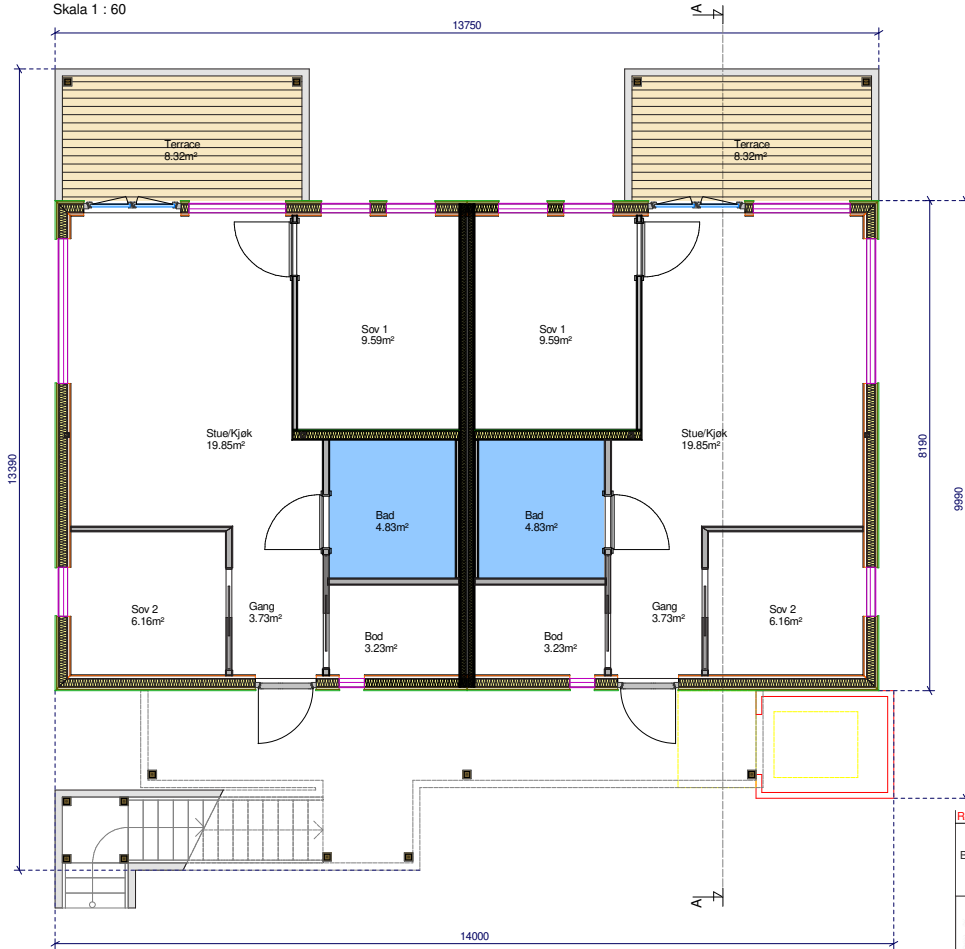
Oppdragsnavn
Stikningsplan
Hestehagen 2, 4 og 6
 Tegnet
 PED
 23 01 2024
 Dato
 ANW
 Målestokk
 1:250

Rev	Dato	Revisjonen	Sign

Tegningsnummer: _____ Revisjon: _____



Plan 1.ETASJE
Skala 1 : 60



Rev 0 | 04.09.2023

SIA Nordic
Building Systems
gatis@nbs.lv



Building part: TD
SIA "ARCCON"
info@arcon.lv



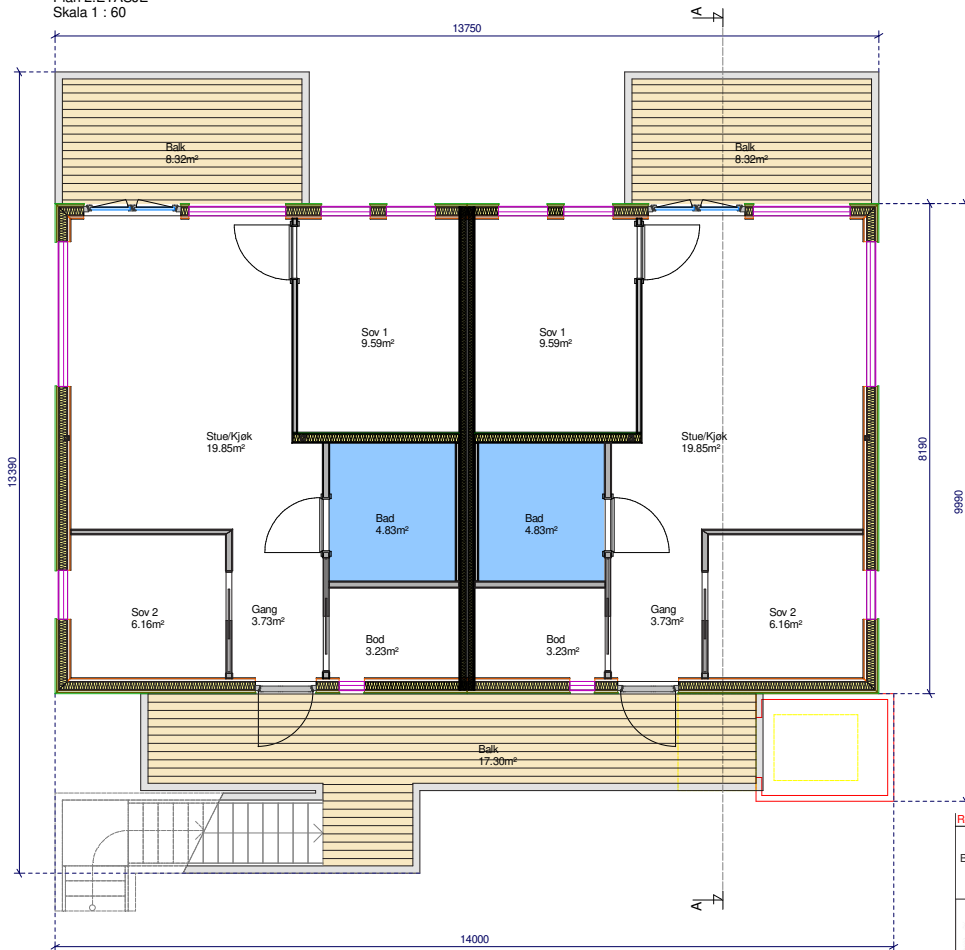
Page: 01/07
Project name:
(HH)Hestehagen 2
4950 Risør, Norway

Drawing date: 04.09.2023
M 1 : 60 | Sheet A3 | 11

Project leader: Tom R. Kornelussen
Designer: E. Karabašs

Drawing name:
Plan 1.ETASJE

Plan 2.ETASJE
Skala 1 : 60



Rev 0 | 04.09.2023

SIA Nordic
Building Systems
gatis@nbs.lv

nbs
Nordic Building Systems

Building part: TD
SIA "ARCCON"
info@arcon.lv

Drawing date: 04.09.2023
M 1 : 60 | Sheet A3 | 12

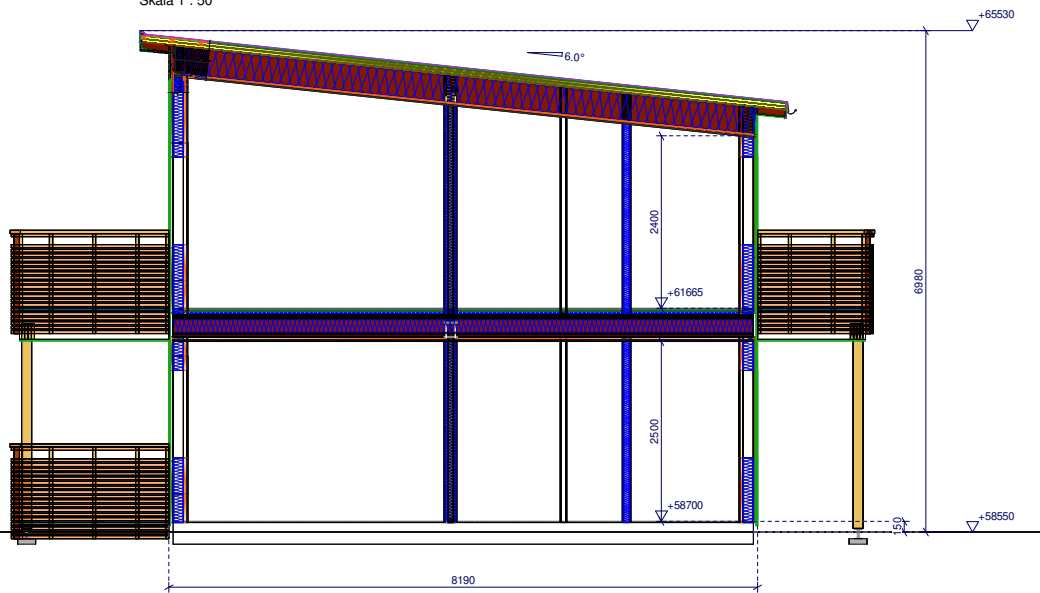
Drawing name:
Plan 2.ETASJE

ARCCON



Page: 02/07
Project name:
(HH)Hestehagen 2
4950 Risør, Norway

Project leader: Tom R. Kornelussen
Designer: E. Karabašs

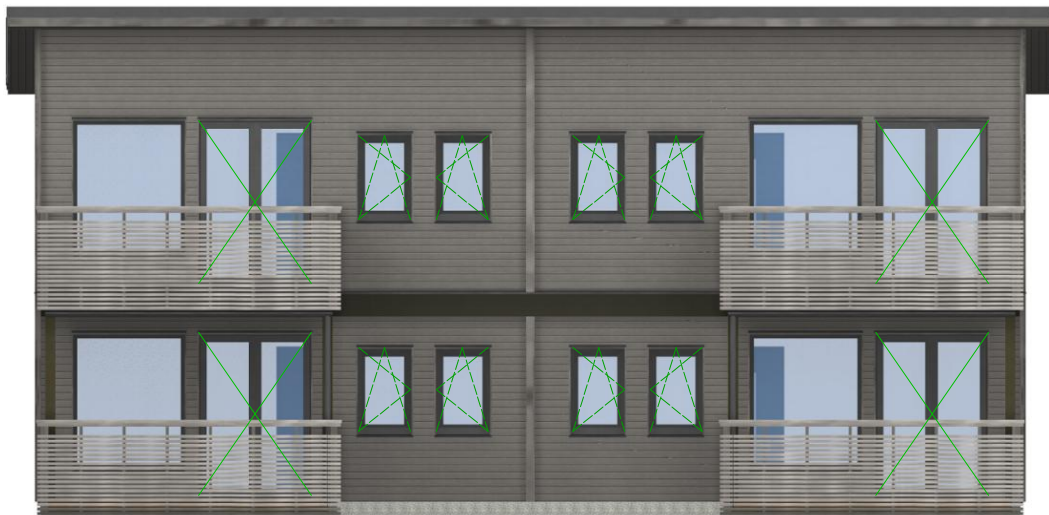
Snit A-A
Skala 1 : 50



Rev 0 | 04.09.2023

SIA Nordic Building Systems gatis@nbs.lv	Building part: TD	Page: 03/07
SIA "ARCCON" info@arcon.lv		Project name: (HH)Hestehagen 2 4950 Risør, Norway
	Drawing date: 04.09.2023	Project leader: Tom R. Kornelussen
M 1 : 50	Sheet A3	13
Drawing name: Snit A-A		Designer: E. Karabašs

Fasade VEST
Skala 1 : 50





Rev 0 04.09.2023		Building part: TD		Page: 04/07	
SIA Nordic Building Systems gatis@nbs.lv		SIA "ARCCON" info@arcon.lv		Project name: (HH)Hestehagen 2 4950 Risør, Norway	
Drawing date: 04.09.2023		Project leader: Tom R. Korneliusen			
M 1 : 50		Sheet A3		14	
Drawing name: Fasade VEST		Designer: E. Karabašs			



Fasade ØST
Skala 1 : 50





Rev 0 | 04.09.2023

SIA Nordic Building Systems gatis@nbs.lv	Building part: TD	Page: 05/07
	SIA "ARCCON" info@arccon.lv	 Project name: (HH)Hestehagen 2 4950 Risør, Norway
	Drawing date: 04.09.2023	Project leader: Tom R. Kornelussen
M 1 : 50	Sheet A3	15
Drawing name: Fasade ØST		Designer: E. Karabašs

Fasade NORD
Skala 1 : 50




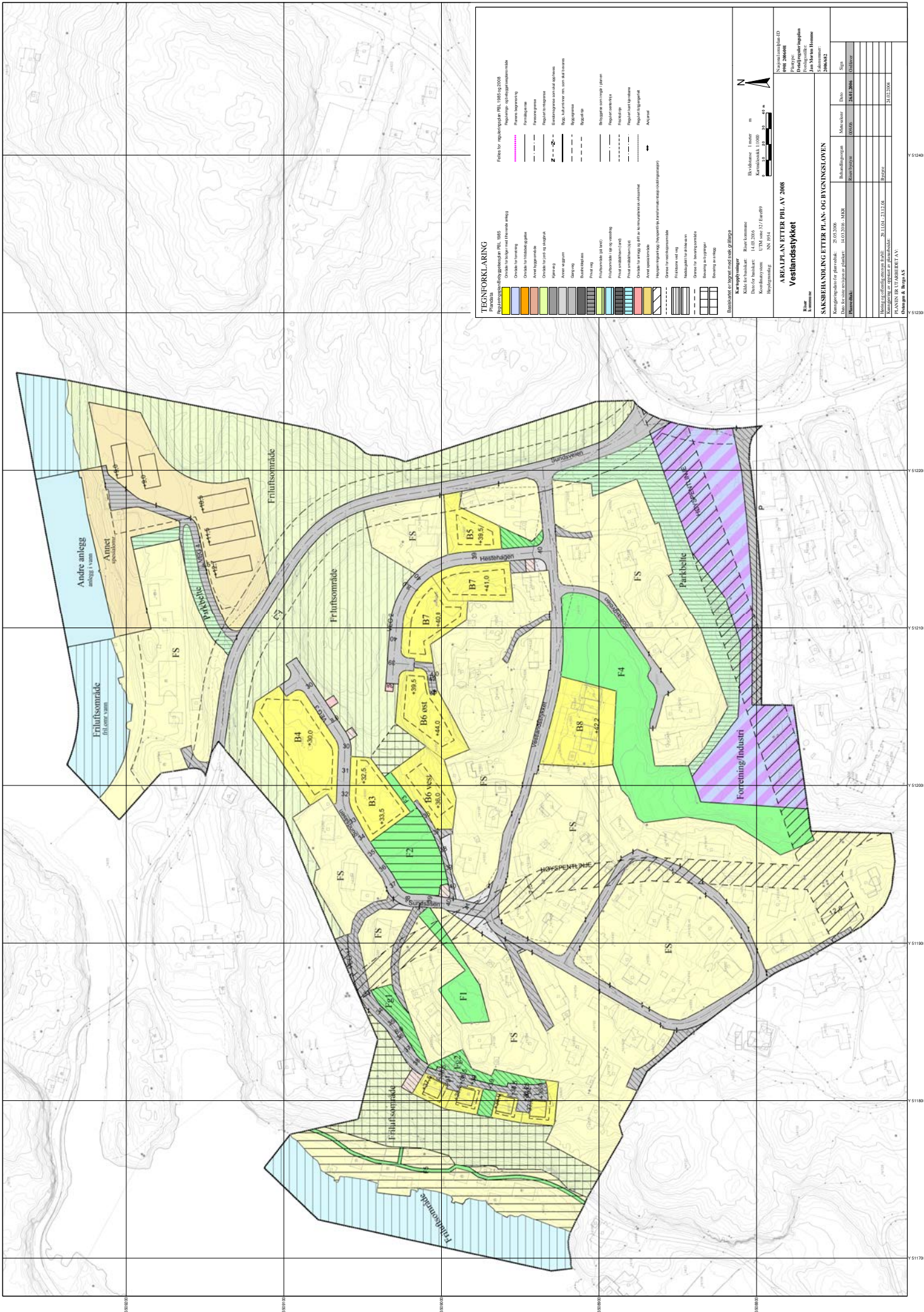
Rev 0 04.09.2023		Page: 06/07		
SIA Nordic Building Systems gatis@nbs.lv	Building part: TD		 Project name: (HH)Hestehagen 2 4950 Risør, Norway	
	SIA "ARCCON" info@arcon.lv			
	Drawing date: 04.09.2023		Project leader: Tom R. Korneliusen	
	M 1 : 50	Sheet A3	16	Designer: E. Karabašs
	Drawing name: Fasade NORD			

Fasade SØR
Skala 1 : 50



Rev 0 | 04.09.2023

SIA Nordic Building Systems gatis@nbs.lv	Building part: TD	Page: 07/07
	SIA "ARCCON" info@arcon.lv	Project name: (HH)Hestehagen 2 4950 Risør, Norway
	Drawing date: 04.09.2023	Project leader: Tom R. Kornelussen
	M 1 : 50 Sheet A3 17	Designer: E. Karabašs
Drawing name: Fasade SØR		



TEGNFORKLARING

Følgende symboler og farger er benyttet i planene:

Grønne felter	Grønne felter	Grønne felter	Grønne felter
Blå felter	Blå felter	Blå felter	Blå felter
...

TEGNFORKLARING

Følgende symboler og farger er benyttet i planene:

Grønne felter	Grønne felter	Grønne felter	Grønne felter
Blå felter	Blå felter	Blå felter	Blå felter
...

AREALPLAN ETTER PBL AV 2006

Vestlansbykkjet

Kommuneplan ID: 20060001

Plan ID: 20060001

Planens tittel: Arealplan etter PBL av 2006

Planens status: Endelig godkjent

Planens gyldighetstid: 10 år

Planens vedtaksdato: 2006-11-22

Planens vedtaksorgan: Kommunestyret

Planens vedtaksnummer: 11/06-11

Planens vedtaksdato: 2006-11-22

Planens vedtaksorgan: Kommunestyret

Planens vedtaksnummer: 11/06-11

Y 51240
Y 51230
Y 51220
Y 51210
Y 51200
Y 51190
Y 51180
Y 51170

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VESTLANDSSTYKKET, GNR. 14, BNR. 14 M.FL.

Revidert 14.03.2016

1.0 Generelt

1.1 Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.

1.2 Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområde for boliger, frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig trafikkområde, kjøreveg og annen veggrunn
- Friområder
- Fareområder, transformatorstasjoner og høyspentlinje
- Spesialområder, privat veg, parkbelte i industristrøk, friluftsområde på land og i sjø, akvakultur på land og i sjø, kommunaltekniske anlegg, bevaring av fornminner, bygninger og anlegg, landskap og vegetasjon
- Fellesområder, felles avkjøring, parkering, grøntanlegg og annet fellesareal for pumpestasjon og avfallsbeholdere
- Kombinerte formål, forretning/industri

2.0 Fellesbestemmelser

2.1 Hver boenhet skal disponere minst 2 biloppstillingsplasser, på egen tomt eller på felles parkeringsanlegg. Unntatt fra dette krav er bevaringsområdet på Langsand.

2.2 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge en detaljert /målsatt situasjonsplan for den enkelte tomt, som viser bygningenes plassering med høydeangivelse for gulv (hovedetasjeplan), gesims og møne. Situasjonsplanen skal også vise terrenglinjer med koteangivelse før og etter bygging. Kommunen kan i tillegg til situasjonsplanen kreve annen dokumentasjon som snittlinjer, perspektivtegninger, oppriss, eksisterende vegetasjon mv.

For B1 og B2 stilles krav om gjennomføring av geotekniske undersøkelser før byggemelding.

2.3 Langs offentlig ledningsnett for vann og avløp kan det bebygges inntil 3 m fra grøftemidt.

2.4 Pumpestasjoner, eventuelle overbygg og øvrig vann- og avløpsanlegg kan innpasses i planområdet ihht. vann- og avløpsplan som skal godkjennes i kommunen.

2.5 Forstøtningsmurer som er markert på plankartet må oppføres samtidig med tilrettelegging/grovplanering av tomten.

2.6 Eventuell inngjerding av tomtene skal meldes til kommunen som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge.

2.7 Eksisterende terreng og vegetasjonen i de deler av området som ikke berøres av bygninger og anlegg samt trær på den enkelte tomt, skal bevares i størst mulig grad.

Reguleringsbestemmelser for Vestlandsstykket, sist revidert 14.03.2016 - MKR

2.8 Overskuddsmasse fra anlegg eller byggegrøp skal fjernes fra området, men kan benyttes som fyllmasser på areal for industri og lager.

2.9 Dersom det oppdages fornminner i området må disse meldes til rette myndighet, jmf. §8 i lov om kulturminner.

2.10 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det tillates av kommunen innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven med tilhørende vedtekter.

2.11 Før sluttbehandling av reguleringsplanen skal det foreligge en utbyggingsavtale mellom grunneier og kommunen.

3.0 Byggeområder

3.1 Boliger

3.11 Frittliggende småhusbebyggelse

Tillatt bebygget areal (BYA) må ikke overstige 25 % av netto tomteareal.

Nye bygninger skal plasseres innenfor byggegrenser som er vist på planen, min 4,0 m fra tomtegrenser og 10 m fra senterlinje interne veier.

Nye bygninger kan oppføres i inntil 11/2 etasje. Der terrenget etter kommunens skjønn ligger til rette for det, kan underetasjen innredes til boligrom, i samsvar med bestemmelsene i gjeldende byggeforskrifter. Kommunen kan fastsette gesims- og sokkelhøyde. Kommunen kan tillate hus i to etasjer dersom huset er plassert slik at det ikke virker skjemmende i forhold til terreng og øvrig bebyggelse.

Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelse i strøket for øvrig mht. takform, takvinkel materialbruk og farge.

Garasjer og uthus kan oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 45 m² og skal være tilpasset bolighuset mht. materialvalg, form og farge. Garasje og uthus kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene.

3.12 Konsentrert småhusbebyggelse

Plankartet er for konsentrert småhusbebyggelse utformet som en detaljert. Planlagte bygg skal tilpasses eksisterende terreng og plasseres og utformes slik at eksponeringen mot omgivelsene blir så liten som mulig.

Det tillates oppført bebyggelse innenfor angitte byggegrenser. Bebyggelse og veg skal være mest mulig tilpasset terrenget. Kotehøyden på kartet angir innvendig gulvhøyde i hovedetasjeplan. For å tilpasse bebyggelsen best mulig til eksisterende terreng kan høyden justeres +/- 0,5 m ved utsetting.

For felt B3-B8 kan det samlet være maksimalt inntil 29 boenheter.

3.12.1 Felt B 1 og B2

Boligene skal i hovedtrekk fremstå som material- og formmessig enhetlige. Det tillates at fasadene som vender ut mot fjorden har et større glassareal enn de øvrige fasadene. Samtidig skal fasadene mot fjorden også inneholde en vesentlig del av den øvrige fasadekledningen. Hovedfasadematerialet skal være trekledning. Fargene på fasadene skal være mørke jordfarger.

Boligene skal oppføres i én etasje med underetasje. På grunn av terrengtilpasning skal boligens underetasje trekkes noe inn i forhold til hovedetasjen slik at man unngår for store inngrep i terrenget i form av sprengning, støttemurer eller fyllinger. Underetasjen kan trekkes noe ut på sidene, men innenfor de anviste byggegrensene. Takformene skal være flate tak. Det tillates takterrasser på deler av taket. Takterrassen kan utformes således:

- Max 25m² størrelse

- Forkant terrasse trekkes 4m tilbake fra front tak, og 1 m inn fra bakkant tak

- Utvendig trapp skal kun gi adgang til terrassen, ikke til resten av taket

- Det kan settes opp en skjermvegg, ca 2,20m høy, i bakkant, og et lett tak over en del av terrassen, utformet som en integrert del av husets arkitektur.

- Maks. tillatt gesimshøyde målt fra ok. gulv u-etasje er 6,5 meter.

- Tillatt bebygget areal (BYA) skal ikke overstige BYA 150 m².

3.12.2 Felt B3

Boligene skal tilpasses best mulig til terreng. Maks utnyttelsesgrad (% BYA) er 30 %. Boligene kan oppføres i 2 etasjer. Maks tillatt mønehøyde over planert terreng er 7,5 m ved saltak og 6,3 m ved flatt tak. Frittliggende garasje kan plasseres inntil 5,0 m fra veikant når den er vinkelrett på vei og inntil 3 m fra veikant når den er parallell med vei. For øvrig gjelder byggegrensene. Biloppstillingsplasser kan etableres utenfor byggegrensene. Det tillates ikke takterrasser.

3.12.3 Felt B4

Boligene skal tilpasses best mulig til terreng. Maks utnyttelsesgrad (% BYA) er 30 %. Maks tillatt mønehøyde over planert terreng er 7,5 m ved saltak og 6,3 m ved flatt tak. Frittliggende garasje kan plasseres inntil 5,0 m fra veikant når den er vinkelrett på vei og inntil 3 m fra veikant når den er parallell med vei. For øvrig gjelder byggegrensene. Biloppstillingsplasser kan etableres utenfor byggegrensene. Området kan ikke ha mer enn 6 boenheter i samme bygning.

3.12.4 Felt B5

Maks utnyttelsesgrad (% BYA) er 25 %. Maks tillatt mønehøyde over planert terreng er 7,5 m ved saltak og 6,3 m ved flatt tak. Frittliggende garasje kan plasseres inntil 5,0 m fra veikant når den er vinkelrett på vei og inntil 2 m fra veikant når den er parallell med vei. For øvrig gjelder byggegrensene. Biloppstillingsplasser kan etableres utenfor byggegrensene. Det tillates ikke takterrasser. Over B5 kan det tillates fremført vann- og avløpsnett til industriområdet og boligene på Sundet.

3.12.5 Felt B6

Boligene skal tilpasses best mulig til terreng. Maks utnyttelsesgrad (% BYA) er 35 %. Maks tillatt mønehøyde over planert terreng er 8,5 m ved saltak og 7,0 m ved flatt tak. For det østligste området kan mønehøyde være inntil 7,5 m ved saltak og 6,3 m ved flatt tak. Frittliggende garasje kan plasseres inntil 5,0 m fra veikant når den er vinkelrett på vei og inntil 2 m fra veikant når den er parallell med vei. For øvrig gjelder byggegrensene. Biloppstillingsplasser kan etableres utenfor byggegrensene. Det tillates ikke takterrasser.

3.12.6 Felt B7

Boligene skal tilpasses best mulig til terreng. Maks utnyttelsesgrad (% BYA) er 35 %. Maks tillatt mønehøyde over planert terreng er 8,5 m ved saltak og 7,0 m ved flatt tak. Frittliggende garasje kan plasseres inntil 5,0 m fra veikant når den er vinkelrett på vei og inntil 2 m fra veikant når den er parallell med vei. For øvrig gjelder byggegrensene. Biloppstillingsplasser kan etableres utenfor byggegrensene. Det tillates ikke takterrasser.

3.12.7 Felt B8

Boligene skal ha en enhetlig form og størrelse og tilpasses best mulig til terreng. Tillatt bebygget areal (BYA) må ikke overstige 150 m². Boligene kan oppføres i inntil 2 etasjer. Hovedfasade skal være mot syd. Boligene skal ha saltak. Andre takformer kan tillates forutsatt godkjenning av kommunen. Max tillatt mønehøyde er 7,5 m over planert terreng.

3.12.8 Garasjer

For feltene B3, B4, B5, B6, B7 og B8 kan garasje oppføres i én etasje med grunnflate ikke over 50 m² BYA/BRA og skal være tilpasset bolighuset mht. materialvalg, form og farge. Garasje kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene. For feltene B1 og B2 kan parkeringsplassene på felles parkeringsareal overdekkes med carport. Carportene skal fremstå material- og formmessig enhetlige. Frittliggende garasjer/uthus o.l. kan ha maks mønehøyde på inntil 5,0 meter.

4.0 Offentlig trafikkområde

4.1 Kjøreveg

Sundsveien, Vestlandsstykket og Solhaugveien reguleres til offentlig vei.

Ny offentlig Veg 2 skal utføres ihht. plankartet og kommunens vegnormaler. Ny offentlig Veg 3 skal utføres ihht. plankartet og kommunens vegnormaler, men tilpasses grenser mot private eiendommer og Aust Agder fylkeskommunes krav til utforming av veg langs spesialområde for bevaring av fornminner.

Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal behandles parkmessig for å få et tiltalende uttrykk.

På kartet er vist frisisiktsoner i vegkryss. Private avkjørsler skal ha sikt lik 4 x 30 m, over 0,5 m høyde. Sikten regnes fra et punkt 4 meter fra veikant inn i senter av avkjørselen, og 30 meter langs kant av offentlig vei.

4.2 Annen veggrunn

Annen veggrunn skal opparbeides ihht. kommunens vegnormer.

5.0 Friområder

Friområder skal gjøres lett tilgjengelige for alle. F2 skal opparbeides til lekeplass. På grunn av fornminner må opparbeiding skje uten graving i stedlige masser. F3 skal opparbeides som sti. F4

skal opprettholdes som lekeplass. F5 skal opprettholdes som sti. Opparbeiding og vedlikehold skal avklares i utbyggingsavtale.

6.0 Fareområder

Gjelder fareområde for høyspentlinje og transformatorstasjon. Areal må ikke disponeres i strid med gjeldende forskrifter og vedtekter. Trafokiosk plasseres i samråd med kommunen.

7.0 Spesialområder

7.1 Privat veg

Privat Veg nr. 1 skal opparbeides ihht. plankartet og kommunens vegnormaler. Terrenngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal behandles parkmessig for å få et tiltalende uttrykk. Avkjørsler til privat veg skal ha sikt lik 4 x 30 m, over 0,5 m høyde. Sikten regnes fra et punkt 4 meter fra vegkant inn i senter av avkjørselen, og 30 meter langs kant av privat veg. Veg nr. 1 skal være åpen for allmennheten.

7.2 Parkbelte i industristrøk

Det skal etableres parkbelter som vist på planen. I parkbeltene skal eksisterende vegetasjon bevares. Områdene kan ikke bebygges eller brukes til lagring eller parkering. Parkbeltene skal skjøttes slik at de fremstår parkmessig tiltalende og som en grønn skjerm mot naboskap.

7.3 Friluftsområde

Friluftsområdene kan nyttes til lek og opphold. Eksisterende vegetasjon skal beholdes, men nødvendig skjøtsel og uttak av ved kan tillates. Det tillates ikke lagt hageavfall eller annet avfall i friluftsområdene.

7.4 Akvakultur i sjø

Det kan tillates brygger og nødvendige produksjonsmidler i sjø til landbasert havbruksnæring, etter planer som skal godkjennes av kommunen.

7.5 Bevaring av fornminner

Av hensyn til fornminner, gamle boplasser, i bakken, tillates ikke graving i løsmasser eller annen virksomhet som kan skade fornminnene. Enkel parkmessig skjøtsel kan tillates.

7.6 Bevaring av bygninger og anlegg

Eksisterende bygninger tillates ikke revet. Innenfor området kan eksisterende bygninger istandsettes under forutsetning av at målestokk, takform, fasader, vindusinnndeling, dør- og vindusutforming og materialbruk opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres. Hager skal bevares som beplantede områder og tillates ikke benyttet til parkeringsplasser, lager eller lignende. Vegetasjonen skal bevares mest mulig i sin opprinnelige form.

Eventuelle nybygg eller påbygg må forelegges fylkeskommunens antikvariske myndigheter for uttalelse før godkjenning av kommunen. Dette gjelder også hager og bryggeanlegg. Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelse med hensyn til volum, takform, takvinkel, materialbruk og farge.

7.7 Bevaring av landskap og vegetasjon

I område regulert til bevaring av landskap og vegetasjon skal skog bevares som en varig visuell skjerm mellom bebyggelsen på Langsand og felt B 1 og B 2. Pleie av området skal kun skje i henhold til en plan for skjøtsel som skal godkjennes av kommunen.

7.8 Akvakultur på land

Plankartet er utformet som en detaljert plan som viser plassering av bygninger, avkjørsler og parkering mv. Ved utforming av de planlagte bygninger skal det vises hensyn til eksisterende eldre bebyggelse på eiendommen, ved takform, innbyrdes plassering, høyder og farger. Bygningene skal tilpasses eksisterende terreng og plasseres og utformes slik at eksponeringen mot omgivelsene blir så liten som mulig.

Bygningene skal ha saltak med den hovedmøneretning som er vist. Kotehøyden på kartet angir innvendig gulvhøyde. For å tilpasse bebyggelsen best mulig til eksisterende terreng kan høyden justeres +/- 0,5 m ved utsetting. Bygningene kan oppføres som lette haller i duk eller tilsvarende, i dempede farger. Max gesimshøyde er 4,5 m, max mønehøyde er 6,0 m.

Utenfor byggegrensen i strandsonen kan det for drift av akvakultur anlegges brygge/kai, driftsveier og heisrampe ihht. plan.

8.0 Fellesområder

8.1 Felles avkjørsler

Felles avkjørseler (Fa) skal kunne benyttes av tilhørende eiendommer som ikke har direkte atkomst fra veg.

Fa 1 er felles for gnr./bnr. 14/166, 14/159, 14/554, 14/536, 14/555.

Fa 2 er felles for gnr./bnr. 14/283, 14/281 og 14/285.

Fa 3 er felles for de to vestre tomter i felt B6.

Fa 4 er felles for gnr./bnr. 14/14 og 14/544.

Fa 5 er felles for gnr./bnr. 14/160, 14/171 og 14/547.

Reguleringsbestemmelser for Vestlandsstykket, sist revidert 14.03.2016 - MKR

Fa 6 er felles for gnr./bnr. 14/243, 14/250 og 14/552.

Fa 7 er felles for gnr./bnr. 14/156 og 14/536.

Fa 8 er felles for gnr./bnr./fnr. 14/14/56, 14/14/57, 14/133, 14/215 og 14/268.

Fa 9 er felles for gnr./bnr. 14/146, 14/374, 14/151, 14/206, 14/211, 14/265 og tomter i område for forretning/industri.

8.2 Felles parkeringsplasser

Felles parkeringsplasser (Fp) kan nyttes som fast parkeringsplass eller som gjesteparkering.

Fp 1 kan nyttes til fast parkering for eiendommene i B1.

Fp 2 kan nyttes til fast parkering for B2.

Fp 3 kan nyttes til gjesteparkering for B1 og B 2.

Fp 4 kan nyttes til gjesteparkering for B5, de to østre tomtene av B6, og B7.

8.3 Felles grøntanlegg

Felles grøntanlegg (Fg) skal opparbeides parkmessig ved beplantning og tilsåing, og holdes tiltalende.

Fg1, Fg2 og Fg3 er felles for eiendommene i B1 og B2.

Fg 4 er felles for de to vestre eiendommene i B6.

Fg5 er felles for eiendommen B5 og gnr./bnr./fnr. 14/14/14.

Over Fg5 kan det tillates fremført vann- og avløpsnett til industriområdet og boligene på Sundet.

8.4 Annet fellesareal

Annet fellesareal (Fs) skal benyttes til fellesanlegg, søppelcontainere, for avfall. Det kan oppføres en bod eller skjermvegg etter godkjent plan fra kommunen for containerne.

Fs 1 skal være felles for feltene B1, B2, de to vestre tomtene i B6, og gnr./bnr. 14/282, 14/284, 14/285, 14/283, 14/281 og 14/105.

Fs 2 skal være felles for gnr. /bnr. 14/166, 14/159, 14/554, 14/555.

Fs 3 skal være felles for de fem tomtene i B3 og B4.

Fs 4 skal være felles for B5, de to østre tomter i felt B6, B7, og gnr./bnr./fnr. 14/14/17, 14/243, 14/250, 14/552 og 14/205.

Fellesområdene skal være opprettet og sikret før byggetillatelse gis, og de skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

9.0 Kombinerte formål

9.1 Forretning/industri

I områdene kan det oppføres bygninger med tilhørende anlegg for forretning, kontor, produksjonsvirksomhet, lager og lignende formål.

Forretningsvirksomheten må ha grunnlag i den industrivirksomhet som drives i planområdet.

Reguleringsbestemmelser for Vestlandsstykket, sist revidert 14.03.2016 - MKR

Brann- og eksplosjonsfarlig industri tillates ikke anlagt i planområdet.

Det kan ikke tillates etablert bedrifter som etter kommunens skjønn ved støy eller forurensende utslipp vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omkringliggende boligområder.

Bebyggelsen kan føres opp i inntil 2 etasjer. Gesimshøyden må ikke overstige 7,5 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Tillatt bebygget areal (BYA) skal være innenfor byggegrenser og utenfor faresoner, men begrenset oppad til 50 % av tomtens nettoareal (inkludert faresone).

Den enkelte virksomhet kan etter kommunens skjønn pålegges å opparbeide tilstrekkelige arealer til parkering og av- og pålessing på egen grunn. Som hovedregel skal det være minst 1 parkeringsplass pr. 50 m² kontorareal og minst 1 parkeringsplass pr. 100 m² produksjons- og lagerareal.

Innenfor industriområdene kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som skal godkjennes av kommunen.

Fareområdet langs kraftledning kan ikke bebygges, men benyttes til lagring, parkering eller grøntanlegg ihht. gjeldende sikkerhetsbestemmelser.

Området kan kreves inngjerdet mot friområdet i vest.

10.0 Rekkefølgebestemmelser

Felles parkeringsplasser og plasser for avfall skal opparbeides i takt med utbyggingen.

Lekeplass skal opparbeides i takt med utbyggingen.

Hestehagen 6

Nabolaget Frydendal - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Sundsveien Linje 162, 163	3 min	0.2 km
Risør Øisangbrygga Linje 197	23 min	1.8 km
Risør Tollboden Linje 150, 160, 161, 162, 163, 1962	24 min	1.9 km
Grenstøl bussterminal Linje F5	25 min	27.3 km
Kristiansand Kjevik	1 t 24 min	

Skoler

Risør barneskole (1-7 kl.) 328 elever, 17 klasser	20 min	1.4 km
Risør ungdomsskole (8-10 kl.) 224 elever, 18 klasser	18 min	1.3 km
Risør videregående skole 300 elever, 15 klasser	9 min	0.6 km

Ladepunkt for el-bil

Risør kommunehus - Risør kommune	5 min
Frydenborgsenteret - Risør kommune	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

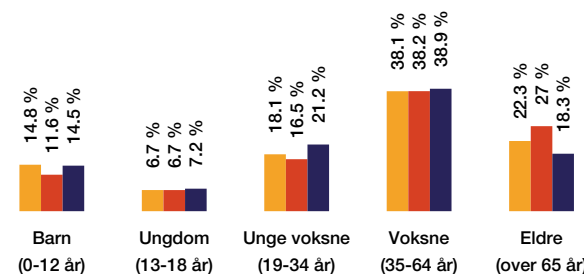
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frydendal	760	390
Risør	4 553	2 555
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Frydenborg barnehage (0-5 år) 35 barn	6 min	0.5 km
Tjenna barnehage (0-5 år) 46 barn	19 min	1.4 km
Trollstua barnehage (1-5 år) 48 barn	26 min	1.8 km

Dagligvare

Kiwi Risør	9 min	
Rema 1000 Kragsgate Post i butikk	15 min	1.2 km

Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 90/100

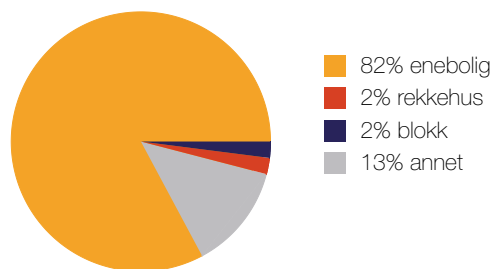
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 89/100

 **Gateparkering**
Lett 84/100

Sport

- | | |
|--|---|
|  Hønseheia
Aktivitetshall | 3 min 
0.2 km |
|  Tjenna nærmiljøpark
Ballspill | 6 min 
0.5 km |
|  Atletix Risør | 9 min  |

Boligmasse



«Kort vei til barnehage og sentrum»

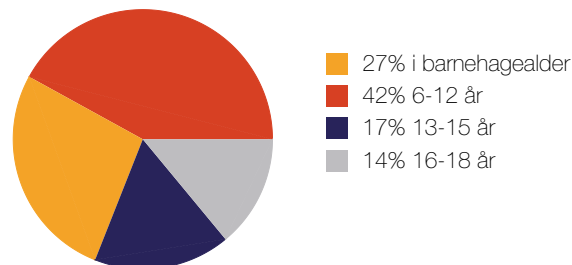
Sitat fra en lokalkjent



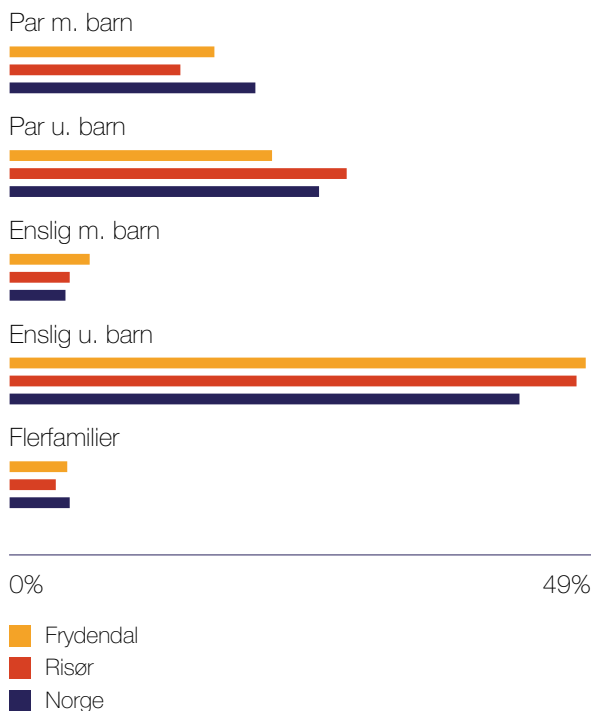
Varer/Tjenester

- | | |
|---|--|
|  Grisen Storsenter | 26 min  |
|  Vitusapotek Risør | 7 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

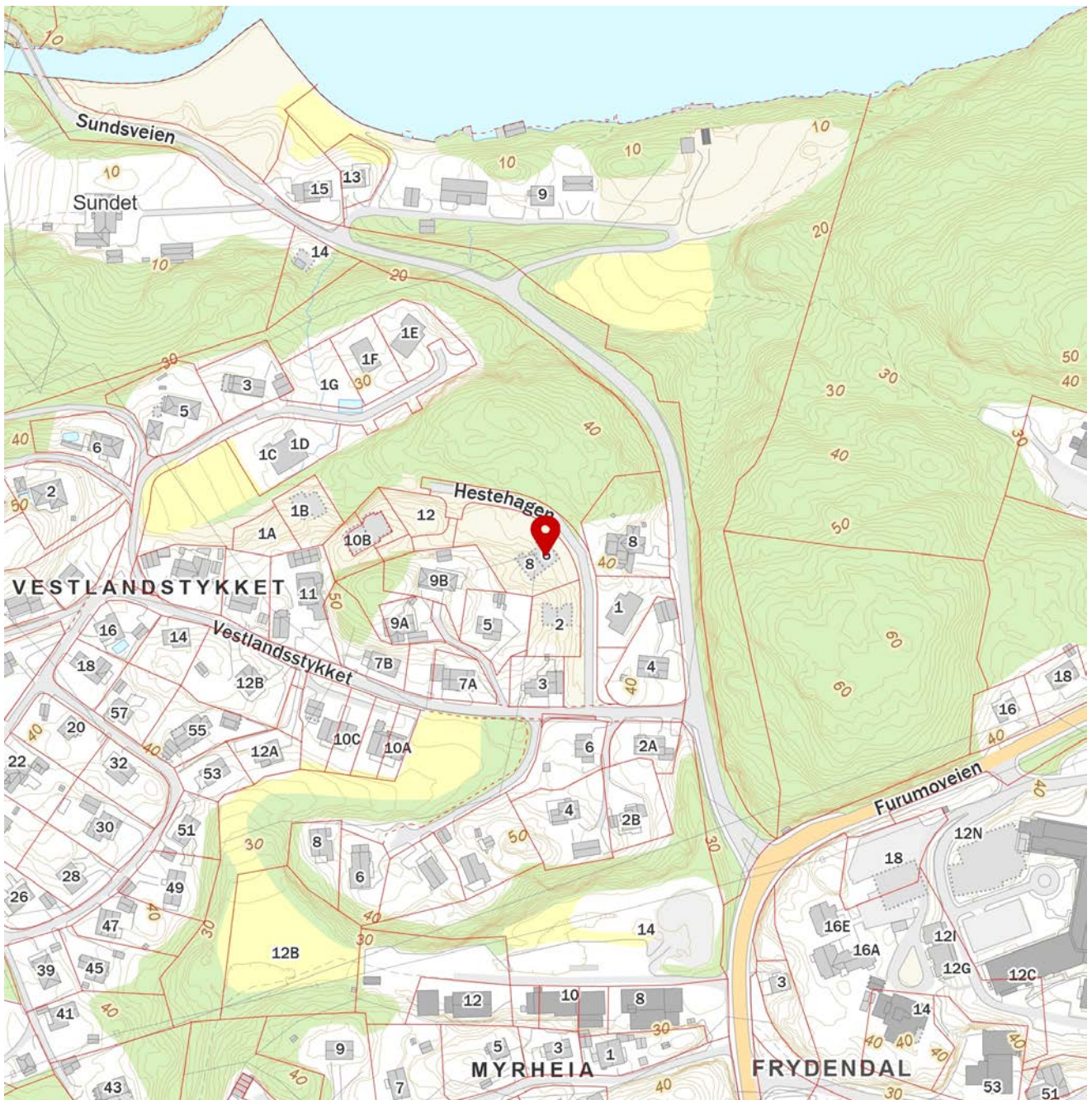
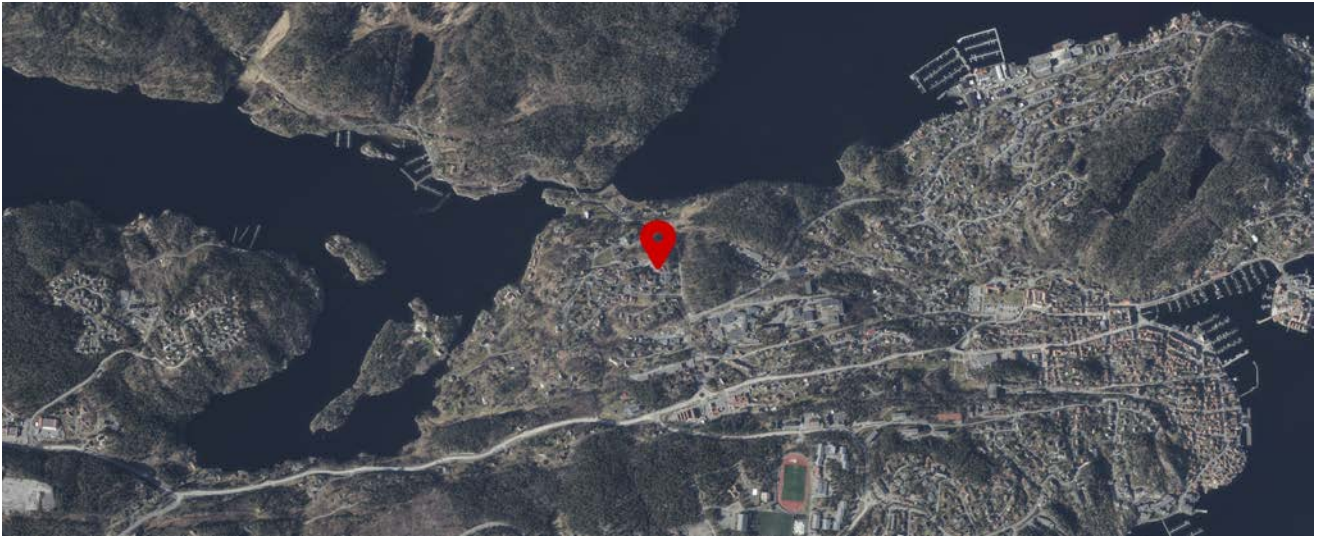


Familiesammensetning



Sivilstand

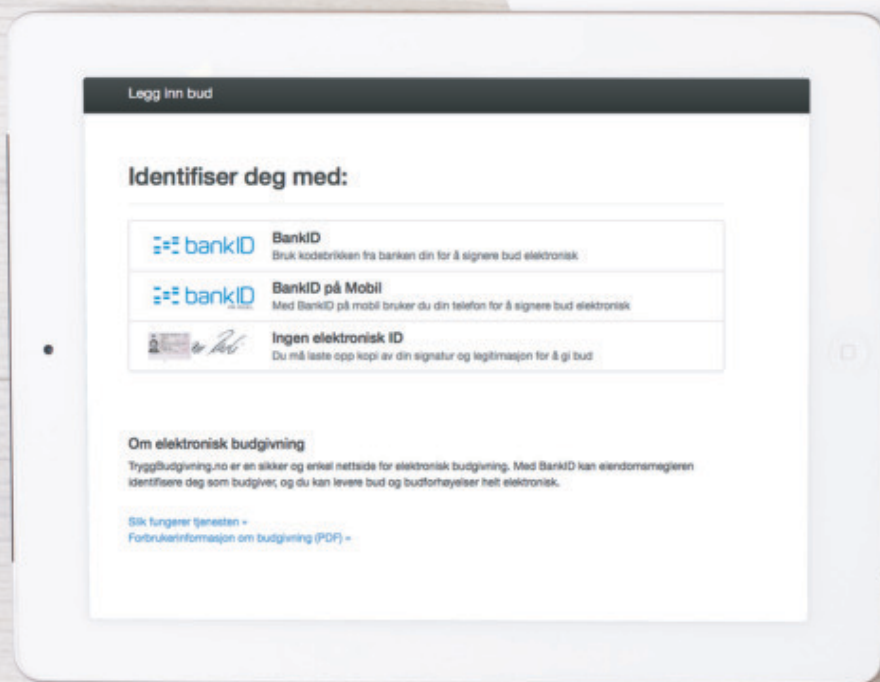
		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



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 Sørmeglere 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

tryggbudgivning.no

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



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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