

Bergshaven 22C

Tomt 2, Bolig B



Pris 6 490 000,-



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Bergshaven 22C | Enebolig under oppføring | Garasje | Etablert, sentralt område m/ kort vei til sjøen

ADRESSE

**Bergshaven 22C (Tomt 2, Bolig
B), 4790 LILLESAND**

PRIS OG OMKOSTNINGER:

Pris: kr. 6 490 000,-

Omkostninger: kr. 90 090,-

Total pris: kr. 6 580 090,-



Ørjan Aas Nielsen

Eiendomsmegler

991 59 073

OrjanAas.Nielsen@sormegleren.no

Sørmegleren AS, avd. Lillesand

Storgata 2D, 4792 Lillesand

37 26 84 00

sormegleren.no

Etasjer: Boligen går over 2 etasje

BRA: 178 kvm

BRA-I: 157 kvm

BRA-E: 21 kvm

Eierform: Eiet

Tomt: 395

Soverom: 3

Rom: 5

Nøkkelinformasjon for prosjektet Bergshaven 22C (Bergshaven 22, Tomt 2, Bolig B) i Lillesand

Selger:

R-E Eiendom AS. Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Entreprenør/Totalentreprenør:

Agderbygg

Adresser:

Boligen vil bli oppført på adressen Bergshaven 22, 4790 Lillesand. Boligen kan få tildelt ny adresse når bygningene er ferdig oppført.

Beskrivelse av prosjektet:

Boligen er 1 av 4 eneboliger i et prosjekt. Boligen går over to plan med garasje inne på egen tomt. Felles innkjøring til de 4 eneboligene fra Bergshaven.

Matrikelnummer:

Fradeling av eneboligen er gjennomført, og ligger på følgende matrikkel i Lillesand (kommunenr 4215):

Tomt 2, gnr 33, bnr 1546

Eierne av de 4 husene vil sammen eie tomten gnr 33, bnr 285, som utgjør adkomst/stikkveien inn til husene, og lekeplass, samt felt mellom tomt 3 og 4, se situasjonsplan.

Tomteareal:

Tomt 2: ca 395 kvm

Beskaffenhet:

Tomten leveres opparbeidet iht utomhusplan/situasjonsplan med asfaltert innkjøring og klargjort for plen slik eiendommen fremstår nå.

Areal boliger:

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

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

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

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

Energimerking:

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

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse:

Det skal foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtakelse. Det er Selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen. Kjøper er gjort oppmerksom på, og aksepterer at slik ferdigattest normalt foreligger først noe tid etter overtakelsestidspunktet. Dersom ferdigattest ikke foreligger ved overtakelse og Kjøper har krav som følge av mangelen, kan Kjøper i medhold av

bustadoppføringslovas § 31 holde tilbake et beløp på meglers klientkonto som sikkerhet frem til mangelen er utbedret. Det gjøres oppmerksom på at tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med forholdene som gjenstår for at ferdigattest kan foreligge. En uavhengig takstmann kan avgjøre rettmessig tilbakehold, og takstmann får da fullmakt til å frigi beløpet når forholdet som hindrer ferdigattest er utbedret.

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

Parkering:

Parkering på egen tomt. Garasje med plass for 1 bil.

Reguleringsplaner/Reguleringsbestemmelser:

Eiendommene er regulert til boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse og tilhører reguleringsplan for Bergshaven Park, datert 12.09.2012, se vedlegg. På generell basis gjør vi oppmerksom på at 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:

Eiendommen vil bli tilkoblet offentlig vei, vann og avløp. Stikkveien fra inn til de fire husene er privat og det er disse eierne av de fire husenes felles ansvar med vedlikehold, brøyting og drift av denne veien.

Konsesjon:

Det er nedsatt konsesjonsgrense i Lillesand, og boligen er regulert til helårsbolig. Kjøper må signere egenerklæring om konsesjonsfrihet og der erklære at eiendommen vil bli benyttet til helårsbolig. Boplikten er ikke personlig.

Utleie:

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

Prisantydning og omkostninger:

Prisantydning: 6 490 000,-

Ved kjøp av ny/prosjektert bolig skal det betales dokumentavgift på 2,5 % av tomteverdi.

Tomteverdi kr 1.000.000,-. Dokumentavgift kr 25.000,-

Tinglysningsgebyr for skjøte utgjør p.t. kr. 545,- Tinglysningsgebyr for eventuelle pantobligasjoner utgjør p.t. kr. 545,-

Tilkobling av vann og avløp: kr. 64 000,-

Totalpris: 6 580 090,-

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

Felleskostnader:

Det er opp til kjøperne å avgjøre om det skal innbetales et beløp til dekning av drift og vedlikehold av stikkvei og lekeplass, eller om det fordeles når ev. kostnader oppstår. Det er velforening i nærområdet, og dersom det er pliktig medlemskap er kjøperne her forpliktet til å delta i denne.

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.

Heftelser:

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

Heftelser som følger eiendommene:

Dagboknr.: 900072 - Erklæring/Avtale. Tinglyst: 27.08.1881
Dagboknr.: 581 - Elektriske kraftlinjer. Tinglyst: 01.07.1936
Dagboknr.: 1683 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 08.11.1954
Dagboknr.: 1013 - Erklæring/Avtale. Tinglyst: 04.05.1968
Dagboknr.: 99 - Best. om båt/bryggeplass. Tinglyst: 11.01.1977
Dagboknr.: 303 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 20.01.1977
Dagboknr.: 304 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 20.01.1977
Dagboknr.: 1631 - Bestemmelse om båt/bryggeplass. Tinglyst: 12.04.1977
Dagboknr.: 2824 - Best. om båt/bryggeplass. Tinglyst: 27.06.1977
Dagboknr.: 4937 - Best. om båt/bryggeplass. Tinglyst: 02.11.1977
Dagboknr.: 522 - Best. om båt/bryggeplass. Tinglyst: 30.01.1978
Dagboknr.: 540 - Best. om båt/bryggeplass. Tinglyst: 31.01.1978
Dagboknr.: 654 - Best. om båt/bryggeplass. Tinglyst: 07.02.1978
Dagboknr.: 1320 - Best. om båt/bryggeplass. Tinglyst: 17.03.1978
Dagboknr.: 1357-2/37 - Best. om båt/bryggeplass. Tinglyst: 20.03.1978
Dagboknr.: 1357-4/37 - Best. iflg. festekontrakt. Tinglyst: 20.03.1978
Dagboknr.: 1357-5/37 - Best. iflg. festekontrakt. Tinglyst: 20.03.1978
Dagboknr.: 3268 - Best. om båt/bryggeplass. Tinglyst: 10.07.1978
Dagboknr.: 175 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 12.01.1979
Dagboknr.: 2285-2/37 - Best. om båt/bryggeplass. Tinglyst: 09.05.1979
Dagboknr.: 2285-4/37 - Bestemmelse om gjerde. Tinglyst: 09.05.1979
Dagboknr.: 2285-5/37 - Best. iflg. festekontrakt. Tinglyst: 09.05.1979
Dagboknr.: 5332 - Best. om båt/bryggeplass. Tinglyst: 11.10.1979
Dagboknr.: 1758 - Best. om båt/bryggeplass. Tinglyst: 27.03.1980
Dagboknr.: 6866 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 17.12.1980
Dagboknr.: 6187 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 25.11.1981
Dagboknr.: 533 - Best. om båt/bryggeplass. Tinglyst: 01.02.1982
Dagboknr.: 5950 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 22.10.1982
Dagboknr.: 777 - Best. om båt/bryggeplass. Tinglyst: 09.02.1983
Dagboknr.: 1143 - Best. om båt/bryggeplass. Tinglyst: 28.02.1983
Dagboknr.: 3727 - Best. om båt/bryggeplass. Tinglyst: 07.06.1985
Dagboknr.: 9053 - Best. om båt/bryggeplass. Tinglyst: 22.11.1985
Dagboknr.: 6843 - Rettsbok. Tinglyst: 27.12.1991
Dagboknr.: 984 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 20.02.1995
Dagboknr.: 2177 - Bruksrett. Tinglyst: 22.04.1996
Dagboknr.: 3381 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 20.06.1996
Dagboknr.: 6328 - Best. om adkomstrett. Tinglyst: 16.10.2003
Dagboknr.: 918-2/37 - Bestemmelse om veg. Tinglyst: 14.02.2005
Dagboknr.: 918-3/37 - Best. om vann/kloakkledning. Tinglyst: 14.02.2005

Selger forbeholder seg retten til å tinglyse avtaler pålagt av offentlig myndighet på eiendommen.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/ avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

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

Forbehold om realisering:

Det er ingen forbehold om realisering. Bygget er p.t under oppføring.

Selgers forbehold/forutsetninger:

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

Byggetid/Overtagelse:

Bygget er p.t under oppføring, og planlagt ferdigstilling er innen 15. februar. Overtakelse avtales i forbindelse med avtaleinngåelse.

Annet:

Tilleggsbestillinger i henhold til kontrakt vil ikke påvirke størrelsen på selgers garanti/sikkerhetsstillelse. Selgeren er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes kjøpers bruk av eiendommen. Forbruker må sette seg godt inn i FDV dokumentasjon, og utføre vedlikehold etter instruks som følger boligen.

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.

Garantier kan ikke transporteres uten etter samtykke fra både selger og garantist.

Det tas forbehold om ferdigstilling av uteareal grunnet klimatiske forbehold. Selger gir melding til forbruker senest 14 dager før boligen er klar til overtakelse.

Kjøper kan ikke motsette seg at overtakelsen skjer inntil 4 måneder tidligere enn fristen i pkt. 9, forutsatt at dette er varslet 14 dager før overtagelse.

Dersom kjøper unnlater å møte til befaringen uten gyldig grunn, kan selger avholde denne alene, herunder undertegne protokollen. Unnlattelse av å møte gir ikke kjøper rett til å nekte overtakelse.

Normalt svinn og krymp i treverk og betong er en naturlig utvikling. Alle konstruksjoner av tre/betong «setter» seg noe de første årene. svinn og krymp ansees ikke som reklamasjon og vil heller ikke bli rettet. Små riper/hakk o.l. malte, lakkerte, oljede og behandlede produkter kan forekomme og regnes ikke som reklamasjon. Parkett og trapper er et levende material som beveger seg med årstidene. Knirk og lyd vil forekomme og er ikke reklamasjonsberettiget.

Eventuelle endringer av kontraktsgjenstanden som følger av forbrukers ønsker som skjer etter kontraktsinngåelse kan medfører ekstra kostnader i forbindelse med prosjektering. Slike kostnader vil i alle tilfeller belastes forbruker, også i tilfeller det viser seg at endringen ikke lar seg gjennomføre eller at endringen ikke bestilles av forbruker.

Tilkjøpte materialer som ikke er benyttet til å ferdigstille boligen tilhører Entreprenøren. Alle tegninger er beskyttet av åndsverksloven og eventuelle overtredelser anmeldes.

Feil eller mangler som kan oppstå i reklamasjonstiden skal straks meldes til Entreprenøren skriftlig i henhold til instruks i FDV- mappe. Entreprenøren har rett til å la arbeidet utføres av underentreprenører uten at dette endrer hans ansvar overfor forbruker. Forbruker kan ikke flytte inn i boligen før det er avholdt overtakelsesforretning og fullt oppgjør foreligger samt at det er utstedt brukstillatelse/ferdigattest.

All drift og vedlikehold samt eventuell ettermontering av vifte tilhørende radonsikring bekostes av forbruker. Alle overflater leveres i toleranseklasse 3 rev. NS 3420.Q1. Malerarbeid utføres i toleranseklasse K2 fra 01.12.2019.

Det tas forbehold om at beskrevne materialer er tilgjengelige i markedet til pris som var i markedet da dette tilbud ble utarbeidet og kan fremskaffes med normal leveringstid. Normal Leveringstid er i dette prosjektet 4 uker.

Eventuelle endringer og tilleggsarbeider skal være avtalt som skriftlig tilleggskontrakt mellom den enkelte entreprenør og kjøper før arbeidet utføres. Entreprenør kaller kjøper inn til produksjonsmøte to til tre uker etter kontraktsmøtet.

Kjøpesum og omkostninger må i sin helhet være innbetalt til overtakelse. Ved forsinket betaling og/eller manglende pantedokument vil det påløpe forsinkelsesrenter.

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. Leilighetene overleveres i bygge-rengjort stand. I nyoppførte bygninger må det forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong o.l. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved den leverte ytelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å rette, eller yte prisavslag ikke omfatter: Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgers side og skader som oppstår ved uforsvarlig eller feilaktig bruk av boligen med utstyr.

Meglernes vederlag utgjør kr. 58.500,- eks mva i vederlag per enhet, inkludert oppgjør. For prosjektet i sin helhet dekker oppdragsgiver i tillegg kr 20.000,- i oppstartsgebyr og kr 15.000,- i tilrettelegging (utleggsdekning). Øvrige utlegg og markedsføring dekkes fortløpende av oppdragsgiver.

Kostnader ved videresalg og navneendring:

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

Avbestilling:

Dersom forbrukeren avbestiller før igangsetting er vedtatt, fastsettes avbestillingsgebyret til 5 % av kontraktsummen 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 tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.

Forsikring:

Frem til overtagelse vil bygg og eiendom være forsikret av Selger, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Etter overtagelse må kjøper selv besørge forsikring av bygning og innbo.

Garantier:

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

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

Kjøpekontrakter:

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

Kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes Kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag

av forhold som Kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås.

Selgers rett til endringer:

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

Lovverk/avtalebetingelser:

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

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der Kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Leiligheter hvor bindende avtale inngås etter ferdigstillelse selges etter avhendingsloven. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm.

Kredittvurdering:

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

Hvitvasking:

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

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

Budregler:

Boligene selges til fastpris etter «førstemann til mølla»-prinsippet. Benytt vedlagte skjema «Kjøpetilbud til fastpris». Alle kjøpetilbud må inngis skriftlig sammen med legitimasjon. Regler om budfrister i Eiendoms meglerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker.

Ansvarlig megler:

Sørme gleren AS – Org.nr. 944 121 331
Arild Aasen

Visning/presentasjon:

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

Dette salgsprospektet er ikke fullstendig uten:

- Etasjetegninger
- Fasadetegninger
- Byggeteknisk beskrivelse
- Utomhusplan, ikke endelig
- Reguleringsplan/bestemmelser

Produsert: 14.01.2025



Byggeplass bilde av den aktuelle boligen, tatt november 2024





Terrasse i 2. etasje med utgang fra loftstuen





Åpen stue/kjøkkenløsning



Åpen stue/kjøkkenløsning



Soverom 1



Soverom 2



Soverom 3



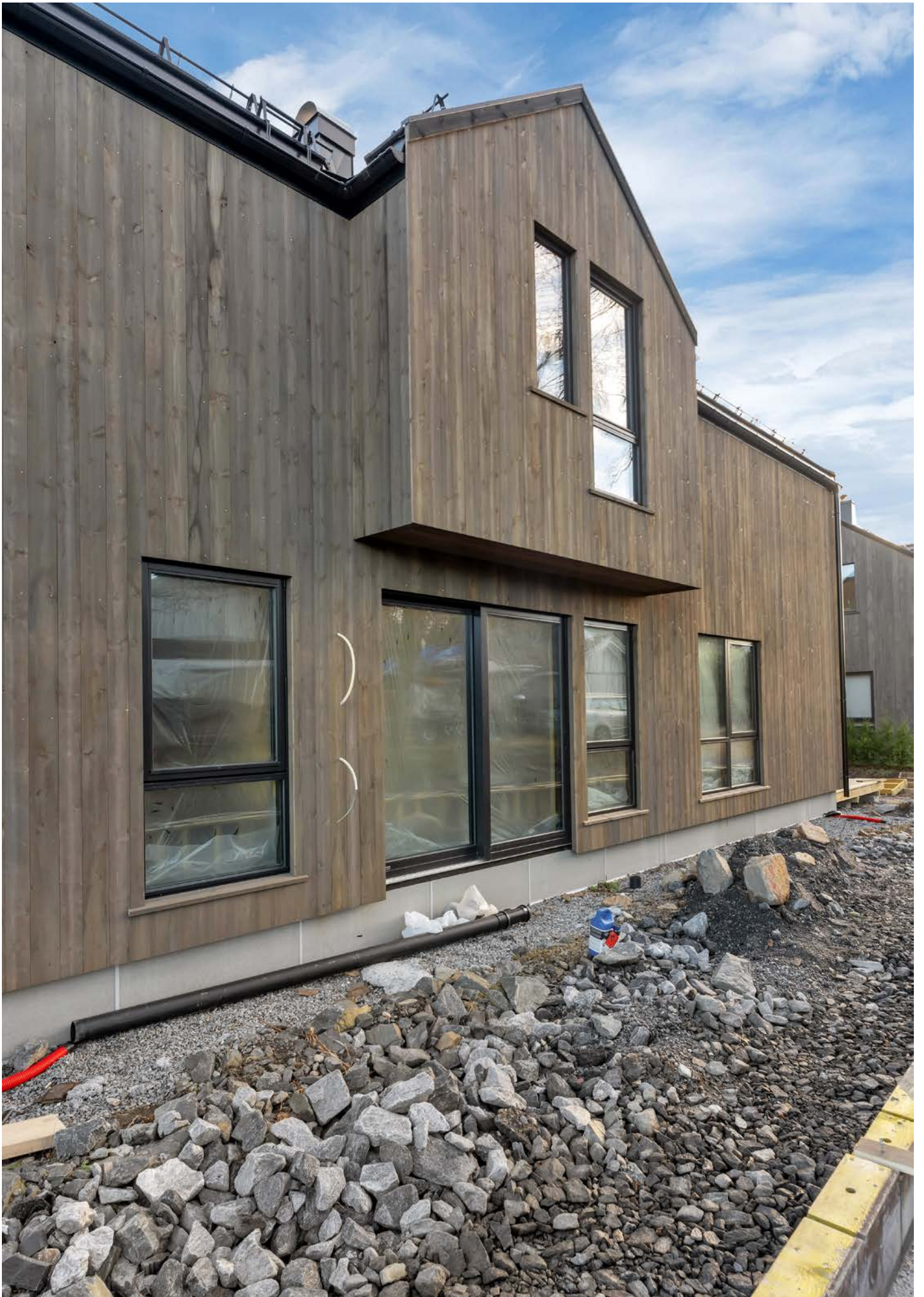
Loftstue



Loftstue



Baderom i 2. etasje





Områdebilde



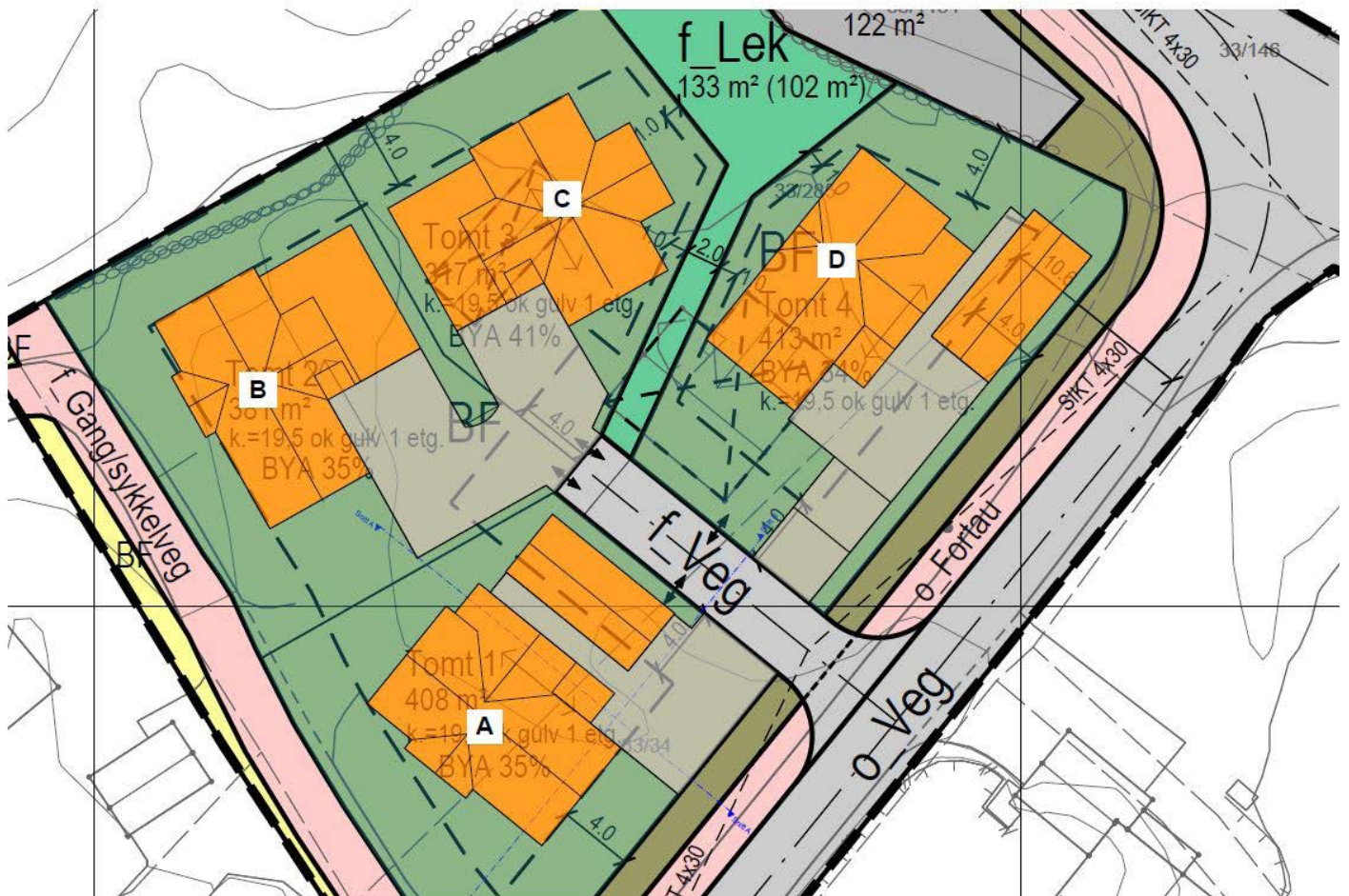
Område rundt prosjektet



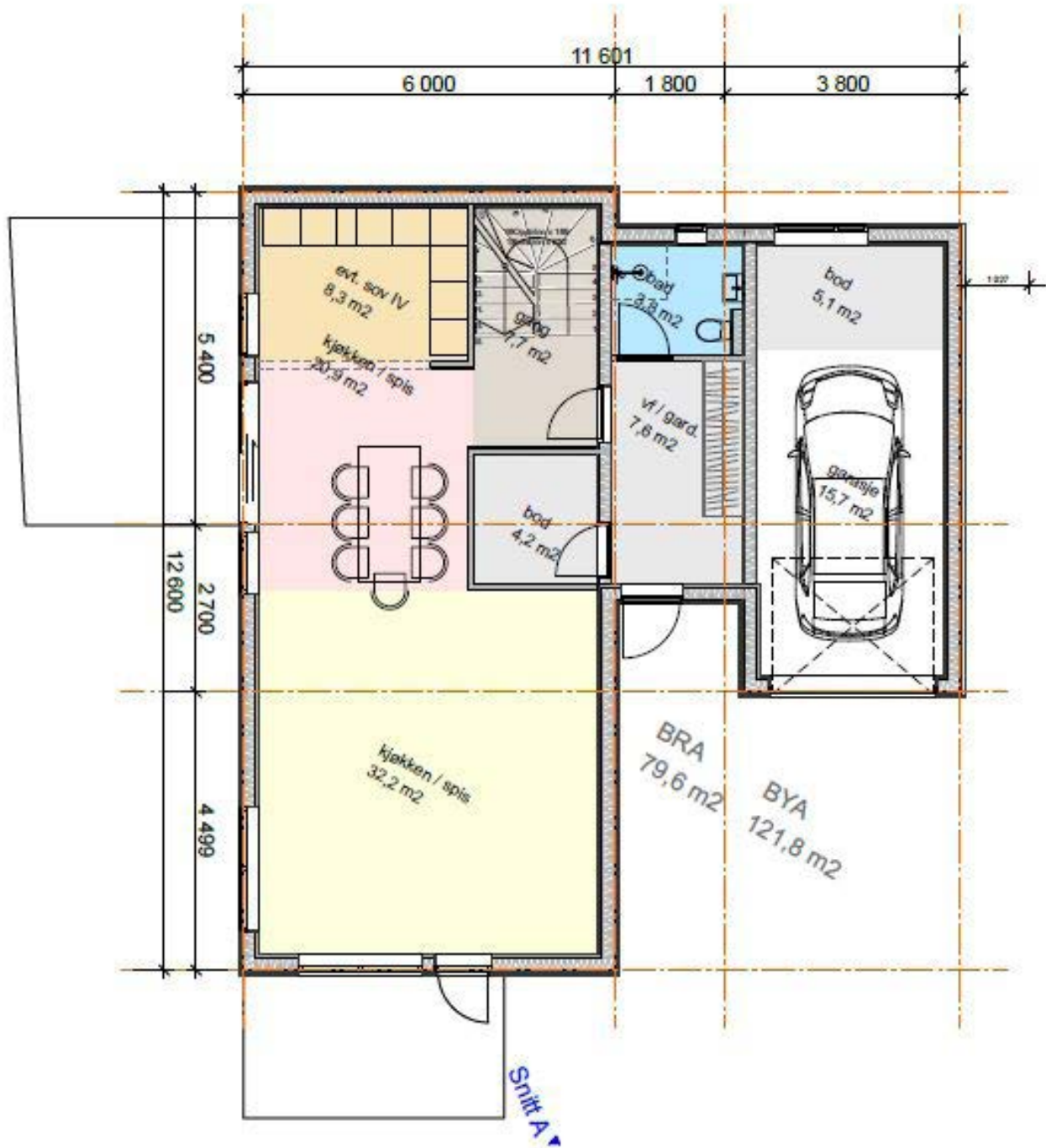
Lekeplass like ved boligen

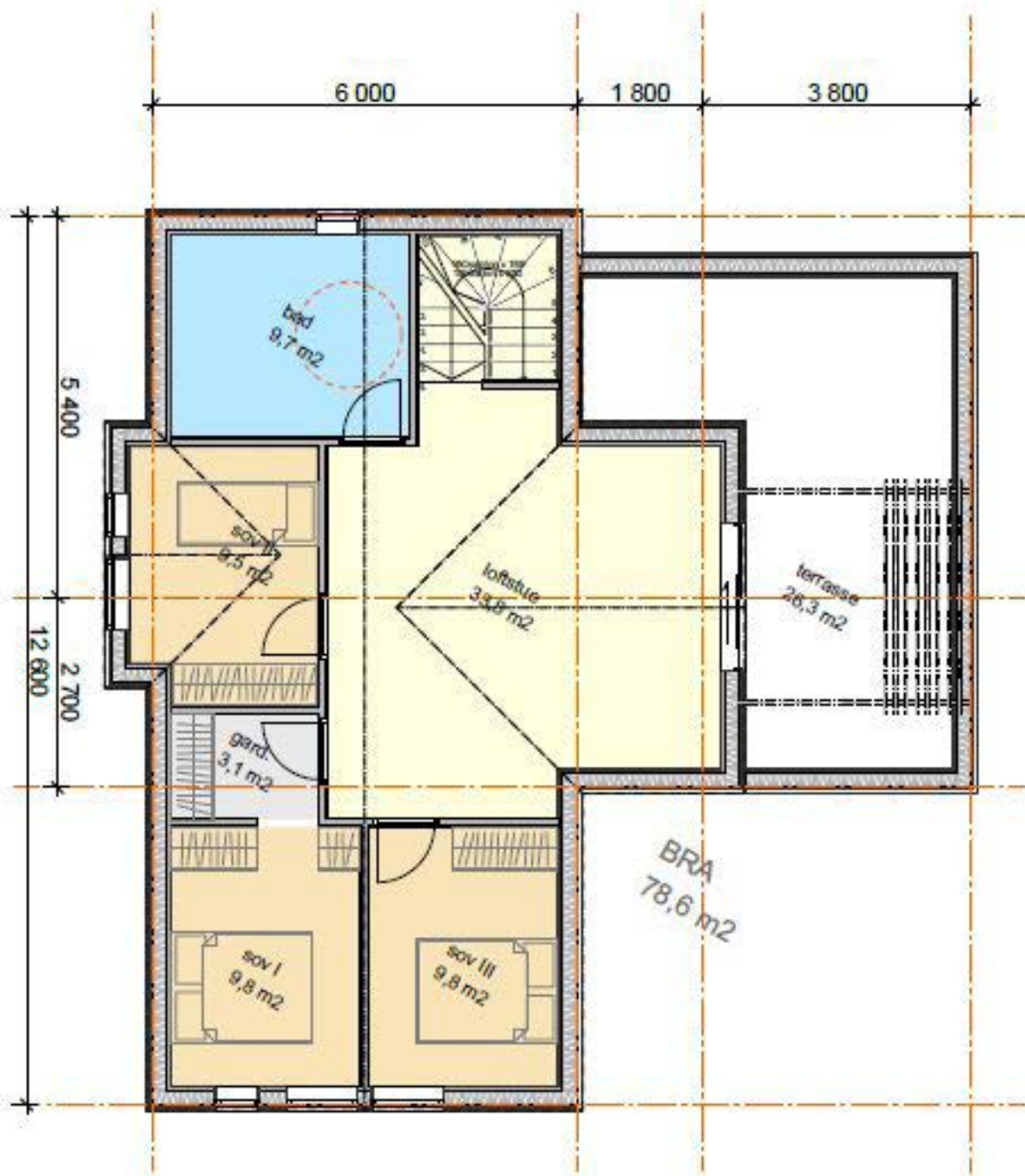


Oversikt over prosjektet Bergshaven Park



Oversiktskart med alle fire tomtene





Bergshaven 22

Nabolaget Ørnefjell/Lunteviga - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Borkedalen skole Linje 130, 139	13 min	0.9 km
Sekkebekk/Øfa Totalt 7 ulike linjer	20 min	1.5 km
Gaupemyr fv. 420 Totalt 6 ulike linjer	7 min	4.6 km
Kristiansand stasjon Linje F5	26 min	29.3 km
Kristiansand Kjevik	27 min	

Skoler

Borkedalen skole (1-7 kl.) 400 elever, 27 klasser	17 min	1.2 km
Brentemoen skole (1-7 kl.) 152 elever, 11 klasser	23 min	1.7 km
Lillesand ungdomsskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	7 min	3.7 km
Møglestu videregående skole 405 elever, 21 klasser	8 min	5.3 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	17 min	19.5 km

Ladepunkt for el-bil

Lillesand	19 min
-----------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

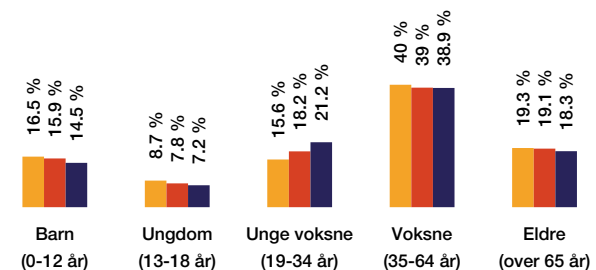
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



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


Barnehager

Bergstø barnehage (1-5 år) 31 barn	27 min	1.9 km
Espira Sangereidåsen barnehage (0-5 år) 96 barn	5 min	2.5 km
Borketun barnehage (1-5 år) 58 barn	5 min	2.2 km

Dagligvare

Kiwi Borkedalen PostNord	16 min	1.2 km
Matkroken Lillesand Post i butikk, søndagsåpent	17 min	1.3 km

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss


 **Gateparkering**
Lett 89/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 88/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 84/100

Sport

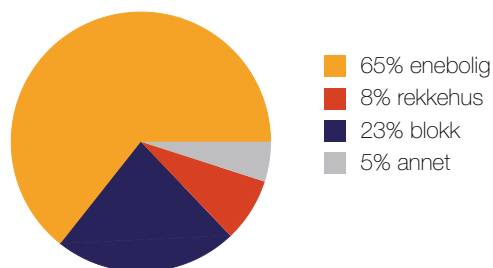
 Lillesand turnhall
Aktivitetshall 8 min  0.6 km

 Borkedalen skole
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 17 min  1.3 km

 Fresh Fitness Lillesand 6 min 

 SKY Fitness Lillesand 8 min 

Boligmasse




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

Sitat fra en lokalkjent

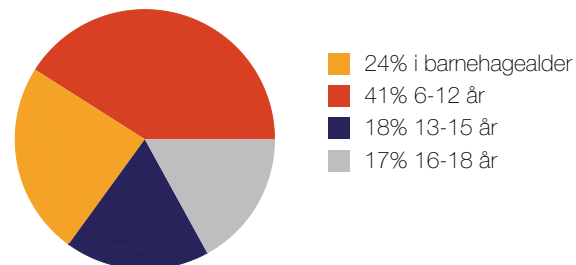


Varer/Tjenester

 Lillesand Senter 7 min 

 Apotek 1 Lillesand 17 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

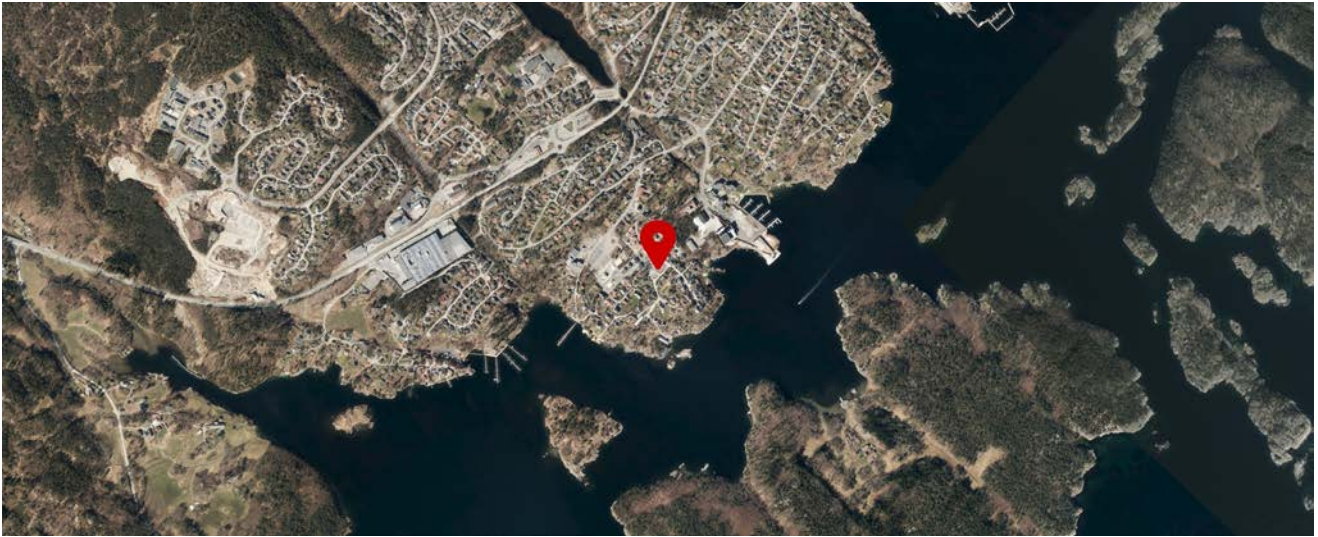
Ørnefjell/Lunteviga

Lillesand

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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

Byggebeskrivelse 28.11.2024

Bergshaven 22 c, Lillesand Kommune

Tegnings datert 30.06.24.

Grunnarbeid og utomhusanlegg

Utomhus arealene ferdigstilles samtidig med ferdigstilling av bolig eller så snart årstiden tillater det. Tomten opparbeides iht plan. Innkjørselen til garasje levers asfaltert. Øvrige områder som ikke er beskrevet leveres grovplanert. Beplanting etc kan leveres som et tillegg.

Betongarbeider

Ringmur og gulv på grunn støpes på ferdig planert tomt. Gulv på grunn leveres med isolasjon og radonsperre i henhold til forskriftskrav. Gulv i garasje leveres med fall mot port. (fall en cm pr lm) Ringmur til garasje leveres i 15 cm uisolert betong. Det monteres 1 stk. radonbrønn pr. bolig. Radonbrønn med tilhørende rør føres over tak. All drift og vedlikehold samt eventuell ettermontering av vifte tilhørende radonsikring bekostes av forbruker

Tømrer/snekker

Bjelkelag:

Bjelkelag /takstoler leveres i henhold til gjeldende tabeller. Bjelkelag mellom boligrom isoleres med minimum 150 mm mineralull. I randsone og mot kalde soner fullisoleres bjelkelaget. Tak i første etasje kles med 13 mm gipsplater. Gulv i andre etasje pålegges 22 mm vannfaste sponplater

Yttervegger:

Yttervegger leveres som bindingsverksvegger i tre i henhold til forskriftskrav av. Utvendig fasade leveres med stående tett slett 19x148 og 19x 123 mm dobbelt falset Royal imp. kledning. (Møre Royal) Kledningen leveres i farge grå. Behandling av synlige kuttflater påsmøres Royal olje.

Yttertak:

Boligene leveres med luftet isolert saltak med flate sementstein fra Skarpnes. Flatt tak over garasje leveres uisolert og tekkes med asfalt takpapp. Flate tak utformes med fall til sluk, som fører takvann til utvendige taknedløp som avsluttes over terreng.

Vinduer, garasjeport ytterdører og innerdører.

Vinduer, balkong- og skyvedører leveres med karm og ramme i tre, fabrikkmalt i farge NCS 9000-N, innvendig og utvendig. Utforming i henhold til fasadetegninger. Vinduene leveres i en kombinasjon av lukkevinduer og fastkarm.

Hovedinngangsdør leveres med sort karm og dørblad, type Andre el.

Bi- inngang/ inngangsdør til bod leveres som tett dør med sort karm og dørblad.

Garasjeport leveres som tett slett sort port med automatisk åpner og sender. Vegger og tak i garasje utføres i B 30_ IE 30 konstruksjon

Innvendige dører i bolig leveres som tette hvite slette dører, type P-1 fra DDF, eller tilsvarende. Karm og dørbblad leveres i fargen NCS S 0500-N, terskel leveres flat lakkert eik. Dørvrider leveres som standard matt krom.

Listverk og foringer:

Overgang tak vegg leveres listefritt. Vinduer skyvedører leveres listefritt. Hovedinngangsdør leveres med foringer og listverk. Innerdører leveres med foringer og listverk. Foringer og listverk leveres som standard i hvitmalt MDF eller tre med farge NCS S 0500-N. Dør, gulv og vinduslister leveres som 12 x 58mm glattkant i alle rom. Det leveres hvite gulvlister NCS S 05000-N i alle rom med unntak av våtrom.

Ved overganger mellom ulike materialer benyttes passende overgangslister i tre, malt i fargen

NSC S 0500. N Alt listverk monteres med synlig stifter uten etterbehandling og uten fuging mot vegg.

Himlinger:

Alle innvendige himlinger leveres med standard gipsplate, skrudd til underlag. Det må regnes med nedforing, innkassing, og at enkelte rom kan utføres med lavere takhøyde som følge av fremføring av tekniske føringer eller inndekking av bærekonstruksjoner.

Innvendige vegger:

Vegger mellom boligrom leveres som bindingsverksvegg i tre eller stål, isolert med minimum 50mm mineralull og bekledd med standard gipsplater. Enkelte vegger kan avvike med hensyn til veggtykkelse fra plantegninger der rørføringer, bærekonstruksjoner og lignende gir behov for økt veggtykkelse.

Balkong og terrasse:

Balkong ut fra 2. etasje tekkes med papp og leveres med CU- impregnerte terrassebord. Terrassen kan ligge med et trinn opp fra stue 2 etasje. Luke rundt sluk for fremtidig renhold. Synlige stolper/ dragere for bæring av takkonstruksjon leveres trykk imp. Parapet/ rekkverk oppføres i tre med samme kledning som for yttervegger. Toppavslutning utføres beslått, med stangfals i skjøter.

Terrasser på mark utføres med CU- impregnerte terrassebord anlagt på CU- impregnerte tilfarere.

Åpen Pergola leveres i trykk imp. materialer ihht. tegning

Kjøkken

Kjøkken er fra HTH type Glatt Beige. Se egne tegninger. Hvitvarer og koketopp er tilvalg og kommer i tillegg til kjøpesum.

Balansert ventilasjon/ blikkenslager

Aggregat for balansert ventilasjon med varmegjenvinner leveres til hver bolig. Endelig plassering av aggregat, avtrekks- og tilluftsventiler prosjekteres i henhold til krav i teknisk forskrift.

Alle utvendige beslag og takrenner med tilhørende nedløp utføres i sort stål. Nedløpsrør avsluttes med utkaster over terreng/. Garasje luftes med ventiler i forkant og bakkant av garasje.

Innvendige trapper

Trapper leveres med tette opptrinn Vanger, håndløper, runde rekkespiler, endestolper leveres i hvitmalt furu, farge NCS 0500 N. Trinn i heltre eik heilstav. Opptrinn i heilstav finert eik. Matt lakkering av trinn/stusstrinn for etterligning av parkett.

Pipe / ovn

Det leveres stålppe i 2.etasje for mulig fremtidig ovn.

Rørlegger

Utvendig:

- 1 stk. frostfri kraner for kaldt tappevann leveres. Plassert på inngangssiden i 1 etasje.
- På innsiden av vegg monteres nødvendig inspeksjonsluke.

Bod/ Vask /teknisk:

- 1 stk. 200l. varmtvannsbereder (endelig plassering ikke avklart)
- 1 stk. opplegg for vaskemaskin
- 1 stk. rund sluk i gulv.
- 1 stk. Fordelingsskap

Bad 1 etg:

- Virvel toalett med softclose sete dempet toalettsete og lokk.
- 1 stk. 80 cm baderomsmøbel type Big servantskap Taupe med porselenservant
- 1 stk. servantbatteri A- Collection Azur farge matt sort
- 1 stk sluk i gulv, plassert i dusjsone
- Dusjvegg i klart herdet glass type Alterna Pyxis sort matt eller tilsvarende.
- 1 stk. A- Collection Azur takdusjsett sort matt, med termostatbatteri.

Bad 2 etg:

- Virvel toalett med softclose sete dempet toalettsete og lokk.
- 1 stk. 120 cm baderomsmøbel type Big servantskap Taupe med porselenservant.
- 1 stk. servantbatteri A- Collection Azur farge matt sort
- 1 stk. designsluk med sort rist type Purusline.
- dusjvegg 120 cm i klart herdet glass type Alterna Pyxis sort matt. Eller tilsvarende
- 1 stk. A- Collection Azur takdusjsett sort matt, med termostatbatteri.

Kjøkken:

- 1 stk. opplegg for oppvaskmaskin inkl. tilkobling
- 1 stk. Fremlegging av varmt og kaldt vann for kjøkkenkran
- 1 stk. kjøkkenbatteri A- Collection Azur Eco sort.
- Tilkobling av kjøkkenkran.
- Watergard leveres etter gjeldene forskrift.

Garderobeskap:

- Det er ikke medregnet garderobeløsninger til boligene.

Elektriker

- Leveres i henhold til NEK 400. I tillegg er det belysning i stue/kjøkken med spotter og takpunkt for lamper. Spotter også på begge bad, entre, loftsstue samt hovedsoverom. For ytterligere beskrivelse så ettersender vi elektrikertegningene.
- Det leveres varmekabler i følgende rom. Entré, begge bad, vaskerom, stue/kjøkken i 1 etasje.
- Leveres også enkel utebelysning.

Malerentreprise, fliser og parkett:

- Alle innervegger unntatt i våtrom leveres med sparklet og malte standard gipsplater i farge Space.
- Som himling leveres standard gipsplater, sparklet og malt i farge S0500-N.
- Gulvene i stue/kjøkken, trapperom og soverommene leveres herdet tre type Konsmo fra U9Q Floors eller tilsvarende.
- Gulvene legges flytende ihht. leggeanvisning.
- Entre leveres med 60*60 flis type Pro Flodsten Artic 60*60cm
- Gulv i vaskerom og bod leveres med flis 60*60cm type Pro Flodsten Artic
- På badene leveres fliser på vegger og gulv. 60x60 cm på gulv og vegg type Pro kalkstein. På bad 2 etasje leveres det kontrastvegg opp bak blandebatteriet med flis av typen Glitch Fault Sand 60x120 cm.

Tilvalg

Det blir mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger for boligen før boligen skal i produksjon. Bestillinger i forbindelse med tilvalg avtales skriftlig med Agderbygg. Endringer eller tilvalg av leveranser skal avtales skriftlig og signert av kjøper senest 6 uker før leveransen leveres. For endringer / tilvalg gjelder betingelser som presentert av Agderbygg ved oppstart av tilvalgs prosessen. Ved endring / tilvalg som krever prosjektering tilkommer prosjekteringskostnader selv om endringene / tilvalget ikke bestilles. Endringer eller tilvalg fra underentreprenører viderefaktureres med 15% påslag. Adgang til tilvalg/endringer er begrenset til 15 % av kontrakten.

Forbehold

Det tas forbehold om detaljprosjektering kan medføre mindre bygningsmessige endringer i boligene. Alle opplysninger er dermed gitt med forbehold om utbyggers rett, iht. kjøpskontrakten til å foreta mindre endringer/justeringer. Det må påberegnes synlige inspeksjonsluker, sjakter/føringsveier for tekniske anlegg. Areal pr. rom, samt vindusinndeling, kan avvike fra plantegningene etter at endelige detaljprosjektering er gjennomført. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse, og gir dermed ikke kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke vesentlig forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjonen, rørgjennomføringer 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 der praktisk mulig, informere kjøper om slike endringer. Avviket kan utgjøre 5% av totalt BRA for leiligheten. Skjeggkre er i dag vanlig i de fleste boliger og selger kan ikke garantere at det ikke forekommer i boligene ved overlevering.
3D bilder i prospekt er illustrasjoner. Det kan forekomme endringer av overflater/materialer/løsninger. Ingen løse møbler leveres.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg grundig 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 selger. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper har blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper oppfordres til å ta kontakt med selger dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at alle slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås

Diverse:

Agderbygg AS forbeholder seg retten til å forandre beskrivelsen når det kan benyttes likeverdige eller bedre materialer og konstruksjoner enn beskrevet.

Byggevarer leveres ihht. enhver tid gjeldende produktspesifikasjon.

Merutgifter i forbindelse med eventuelle særkrav myndighetene stiller til bygningen, samt nye eller en økning av statlige og kommunale avgifter, betales av forbruker.

Det vil være arkitekt som har den endelige avgjørelse vedr fargevalg utvendig.

Hvis det er uoverensstemmelse mellom byggebeskrivelse og tegninger, gjelder beskrivelsen.

Stiplede arrangementer er ikke inkludert i leveransen.

Spesifiseringer som ikke er nevnt i denne byggebeskrivelsen, er heller ikke medregnet. Alle vegger/himlinger med gips blir flekk og skjøt sparklet. Helsparkling av vegger vil gi et sletttere resultat og anbefales dersom forbruker velges mørke farger på vegger som har slepelys.

Riss og sprekker kan forekomme etter overtagelse som følge av krymping av trevirke og betong., dette er ikke reklamasjon og kan heller ikke forventes å bli utbedret. Likeså vil det det være riss / svinnsprekker i støpt gulv Carport ved overtagelse. Gulv som benyttes i boligen vil bevege seg med forskjellige temperaturer og fuktighet. Gulvene klikkes/ festes sammen til en hel flate, noe som igjen kan medføre at det oppstår lyd i gulvet. Dette er ikke en reklamasjon og vil ikke bli utbedret. Alle gulv kontrolleres for planhet av tredje part før parketten legges. Eventuelle setninger i gulv etter overtagelse er ikke reklamasjon. Små hakk/riper i ferdigmalte produkter anses ikke som en reklamasjon.

Ved overtakelse plikter forbruker å forsikre boligen og innbo. Boligen er forsikret av entreprenør i byggetiden. Gebyrer i forbindelse med byggemelding og tilkoblingsavgifter bekostes av selger.

Bygningene må forsikres senest etter avholdt overtakelse og før innflytting.

Det tas forbehold om offentlig godkjenning av tiltaket.

Entreprenør forbeholder seg til enhver tid, retten til å levere utstyr/innredninger i tilsvarende kvalitet fra annen leverandør. Det tas forbehold om at beskrevne materialer er tilgjengelige i markedet og kan fremskaffes med normal leveringstid.

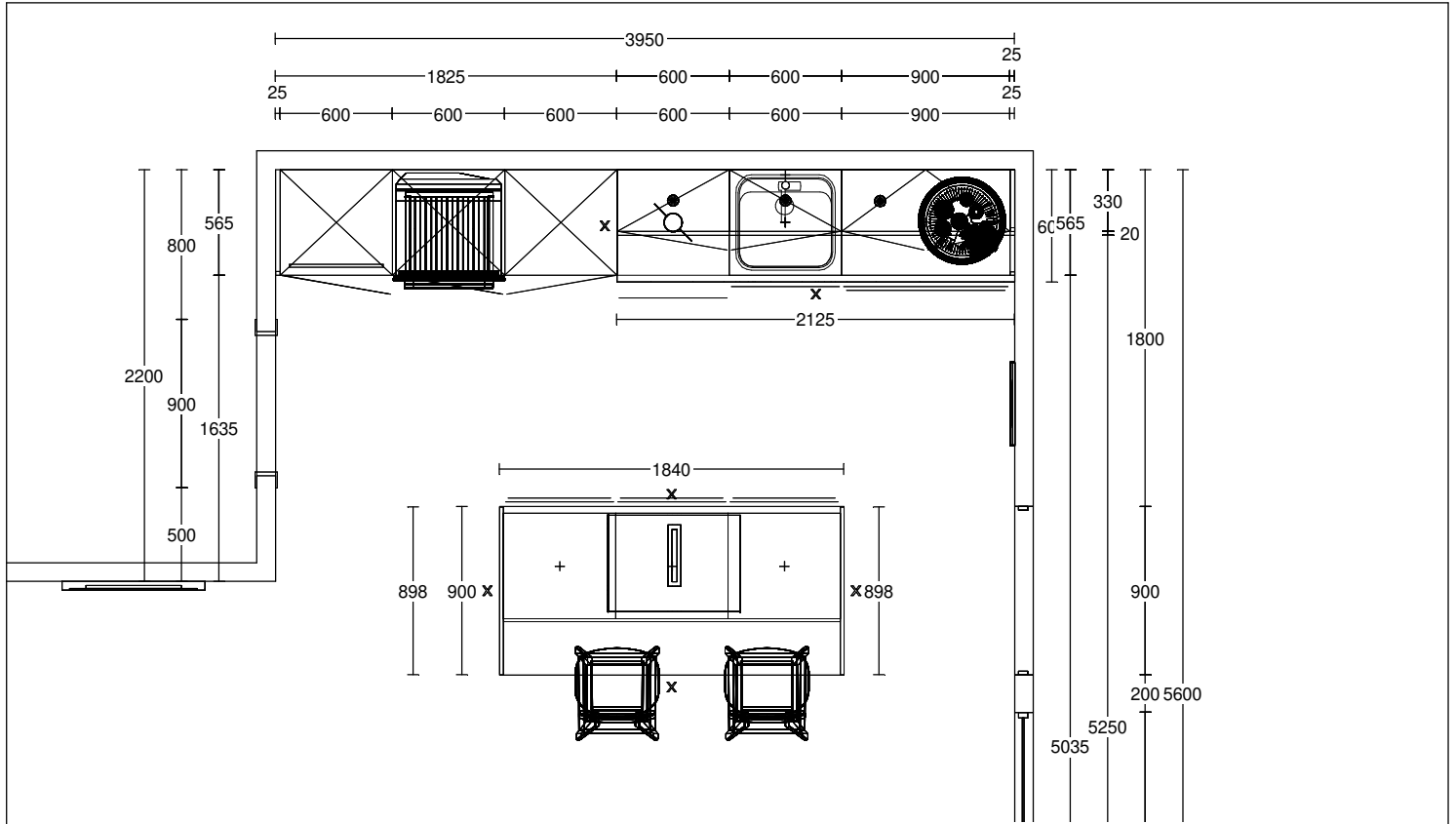
Normal leveringstid er for dette prosjektet satt til 4 uker.

Alle ferdige overflater leveres i henhold til toleranseklasse «Normal» Norsk Standard 3420.

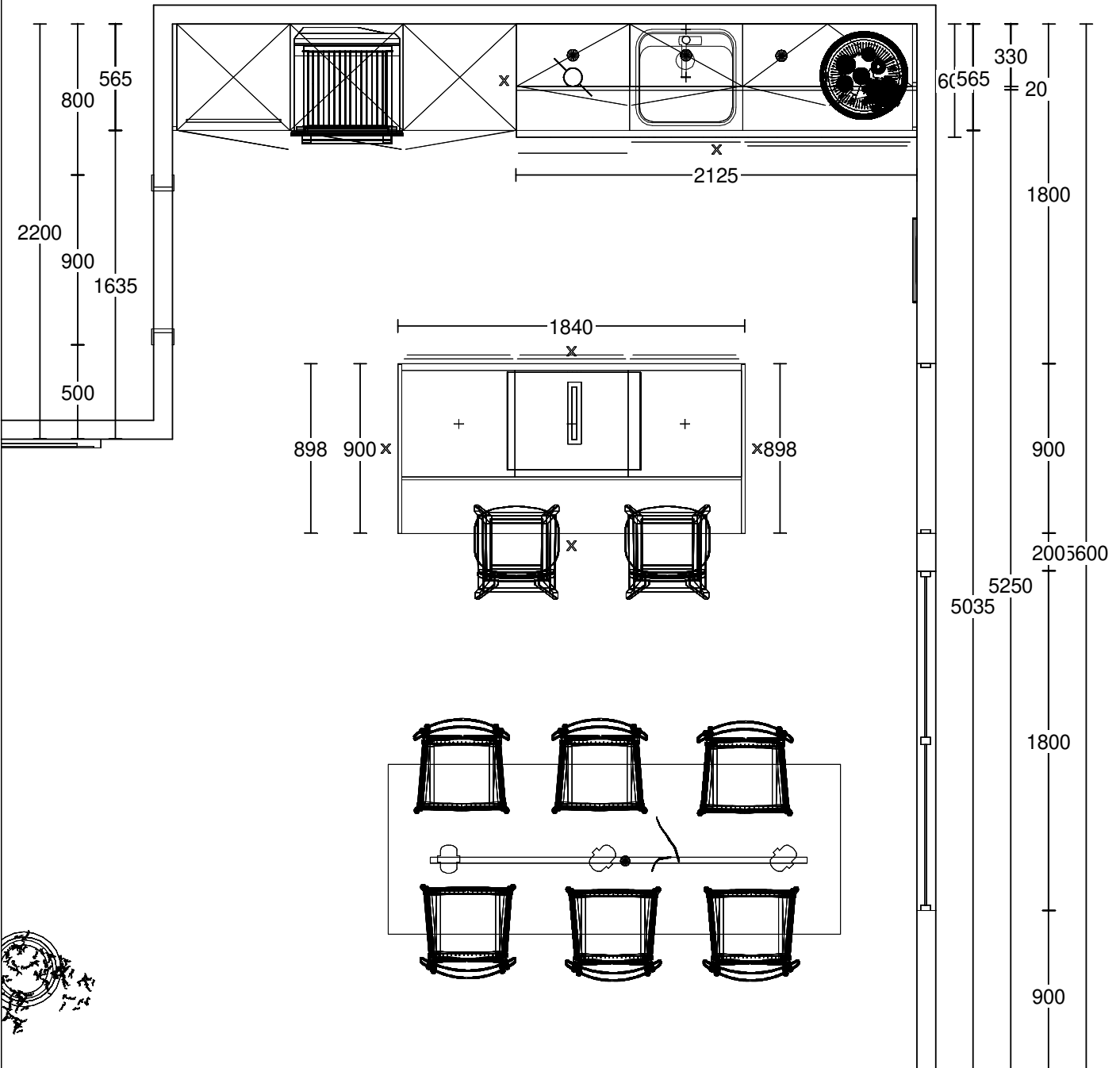
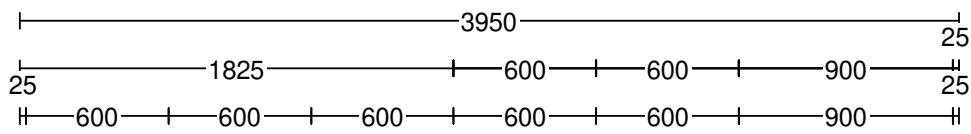
Normalklassen

Kristiansand, 28.11.24.

Forbruker:.....




Kunde/Leveringsadresse: Thom-Helge Henriksen Hamreheia 58B,	Butik: HTH Kristiansand AS Festningsgaten 52 . 4614 KRISTIANSAND S Selger: Inger M. Palm	Info: Model: Glatt Beige Tilbudsnr: INPA4256 , Tegningsnr: 1 Revidert: 2024-11-01, Revisionsnr: 2 Opprettet: 2024-11-01 Skala: 1:26 (Dybde mål er ekskl. fronter) Lev. uke/år: 0 2024 Tegningen er kun en visuell visning og ikke en ordre bekreftelse.	 www.hth.no
Thom-Helge Henriksen Bergshaven Park 22 C,		Ordrenr: (C) Copyright HTH Kjøkkenforum	





Kunde/Leveringsadresse: Thom-Helge Henriksen Hamreheia 58B,	Butik: HTH Kristiansand AS Festningsgaten 52 . 4614 KRISTIANSAND S	Info: Model: Glatt Beige Tilbudsnr: INPA4256 , Tegningsnr: 1 Revidert: 2024-11-01, Revisionsnr: 2 Opprettet: 2024-11-01	
Thom-Helge Henriksen Bergshaven Park 22 C,	Selger: Inger M. Palm	Skala: (Dybde mål er ekskl. fronter) Lev. uke/år: 0 2024 Tegningen er kun en visuel visning og ikke en ordre bekreftelse. Ordrenr: (C) Copyright HTH Kjøkkenforum	



Kunde/Leveringsadresse: Thom-Helge Henriksen Hamreheia 58B,	Butik: HTH Kristiansand AS Festningsgaten 52 . 4614 KRISTIANSAND S	Info: Model: Glatt Beige Tilbudsnr: INPA4256 , Tegningsnr: 1 Revidert: 2024-11-01, Revisionsnr: 2 Opprettet: 2024-11-01	
Thom-Helge Henriksen Bergshaven Park 22 C,	Selger: Inger M. Palm	Skala: (Dybde mål er ekskl. fronter) Lev. uke/år: 0 2024 Tegningen er kun en visuel visning og ikke en ordre bekreftelse. Ordrenr: (C) Copyright HTH Kjøkkenforum	



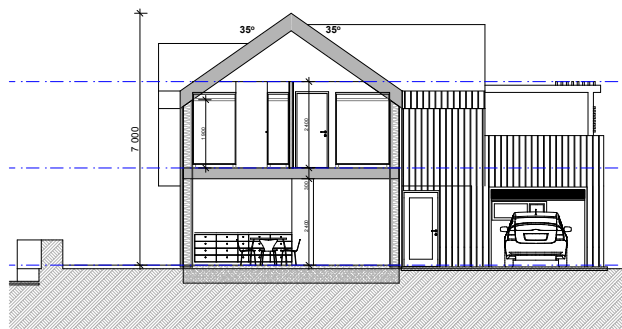
Kunde/Leveringsadresse: Thom-Helge Henriksen Hamreheia 58B,	Butik: HTH Kristiansand AS Festningsgaten 52 .	Info: Model: Glatt Beige Tilbudsnr: INPA4256 , Tegningsnr: 1		 www.hth.no
Thom-Helge Henriksen Bergshaven Park 22 C,	4614 KRISTIANSAND S Selger: Inger M. Palm	Revidert: 2024-11-01, Revisionsnr: 2 Opprettet: 2024-11-01 Skala: (Dybde mål er ekskl. fronter) Lev. uke/år: 0 2024 Tegningen er kun en visuel visning og ikke en ordre bekreftelse.	Ordrenr: (C) Copyright HTH Kjøkkenforum	



 egg arkitektur as	Prosjekt Bergshaven Park, Lillesand kommune	Rapport ja e	Dato 07.07.2022	ark. -	Fase Forsprosjekt	Prosjekt nr. 14.05	Tegning nr. A72.02.01	Skisse
	Utarbeidet av Thom-Helge Henriksen	Rapport ja e	Dato ja e	ark. 19.07	Fase perspektiv	EGG arkitektur AS Nodeviga 18 Postboks 576 4665 KRISTIANSAND t: 930 67 333 e-post: jao@egg-ark.no no. 990 550 212 mva		



 egg arkitektur as	Prosjekt Bergshaven Park, Lillesand kommune	Rapport ja e	Dato 07.07.2022	Side -	Fase Førprosjekt	Prosjekt nr. 14.05	Skisse nr. A72.01.01	Skisse
	Utarbeidet av Thom-Helge Henriksen	Rapport ja e	Dato ja e	Side 19 av 19	Fase Perspektiv			
EGG arkitektur AS Nodeviga 18 Postboks 576 4665 KRISTIANSAND t: 930 67 333 e-post: jao@egg-ark.no no. 990 550 212 mva								



snitt B

 egg arkitektur as	Prosjekt: Bergshaven Park, Lillesand kommune	Tegnet av: ja ø	Dato: 20.09.2022	Skala: 1:100	Fase: Forprosjekt	Prosjekt nr: 14.06	Tegning nr: A30.02.01	Bladnr:
	Oppdragsgiver: Thom-Helge Henriksen	Ansatt: ja ø	Sign.: ja ø	Ver net: 	Tegning: Snitt bolig B			
EGG arkitektur AS Nodeviga 18 Postboks 576 4665 KRISTIANSAND t: 930 67 333 e-post: jao@egg-ark.no no. 990 550 212 mva								

Bergshaven park

Reguleringsplan Planbestemmelser

Plankartets dato: 23 oktober 2011
Bestemmelsesens dato: 23 oktober 2011
Revidert 21.11.2011
Revidert 14.04.2012 etter offentlig høring
Revidert 28.06.2012
Revidert 01.10.2012

Bestemmelsene gjelder for området som er vist med områdegrense på plankartet.
Området er regulert med bebyggelse og anlegg samt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Reguleringsbestemmelser/Rekkefølgekrav:

Bebyggelse og anlegg §12-5 nr.1

1. Bygninger skal plasseres med møneretning som vist på planen.
2. Alle boliger skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 40 grader. Boder og oppløft kan ha slakere takvinkel. Takoppbygg kan maksimalt dekke 30% av byggets totale takflater.
3. Boligene kan oppføres i inntil 2 etasjer inkl innredet loft. Eneboligene kan underbygges med kjeller. Kjeller under boligene skal ikke inneholde boligareal/primærrrom.
4. Boligene kan oppføres med inntil 7 meter høyde fra ok gulv i 1. etasje
5. Beregnet BYA for tomtene 1, 2 og 5 er samlet 35% uavhengig av tomtestørrelsene.

6. Beregnet BYA for boligene 3 og 4 er samlet 38%.

7. Garasjer kan plasseres utenfor byggegrense. Avstand fra veikant skal være 2 meter når garasjen står parallelt med vei og minst 6,5 meter når garasjen er orientert med åpning mot vei. Garasje kan plasseres inn til 1 meter fra tomtegrense mot annet areal. Møneretning på garasjer er uavhengig av møneretning på eiendommen forøvrig.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur §12-5 nr.2

7. Parkering etter Lillesand kommunes parkeringsnorm skal skje i på egen tomt. Gjesteparkering på felles plass mot nord.

8. Det er ikke tillatt å sette opp gjerde eller forstøtningsmur nærmere enn 1 meter fra gang/sykkelvei pga snørydding.

9. Det skal sørges for frisisiktone som det fremgår av plankartet.

10. Allmennheten har tilgang til gang/sykkelveien sør-øst på området for å få atkomst til friluftsområdene innenfor reguleringsplanen for Lunteviksletta.

11. Eksisterende boliger Bergshaven 24A, 24B, 26A og 26B skal fortsatt ha sin atkomst fra gang/sykkelveien sør-øst på området.

Rekkefølgekrav

1. Veger, gang- og sykkelveger, fortau, gjesteparkering og lekeareal samt vann- og avløpsanlegg skal opparbeides før boliger innenfor regulert område tas i bruk.
2. Alle boliger innenfor regulert område skal tilknyttes kommunalt vann- og avløpsanlegg.
3. Veger, gang- og sykkelveger, fortau, lekeplasser m.v. samt vann- og avløpsanlegg skal planlegges, prosjekteres og bygges ut i henhold til reguleringsplan og kommunens til enhver tid gjeldende vegnorm, VAnorm, standard abonnementsvilkår, retningslinjer og norm for lekeplasser og utearealer.
4. Finansiering og utbygging av felleskommunale veger, gang- og sykkelveger, fortau, friområder, lekeplasser m.v. samt vann- og avløpsanlegg skal skje gjennom utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger i henhold til vedtatte overordnede prinsipper for bruk av utbyggingsavtaler i Lillesand kommune og plan og bygningsloven kapittel 17.
5. Det gis ikke brukstillatelse før Fossbekkrysset og Grøgårdsmyrkrysset er utbedret i henhold til reguleringsplan for henholdsvis Fossbekkområdet, vedtatt 25.09.2006, og del av Luntevikveien, vedtatt 22.06.2011.
6. Det skal tas boreprøver for å undersøke om grunnen kan inneholde sulfidholdige bergarter. Boreprøver skal tas innen det søkes om tillatelse til bygging og plan for håndtering av eventuelle sulfidholdige masser skal vedlegges søknaden.



Lillesand kommune

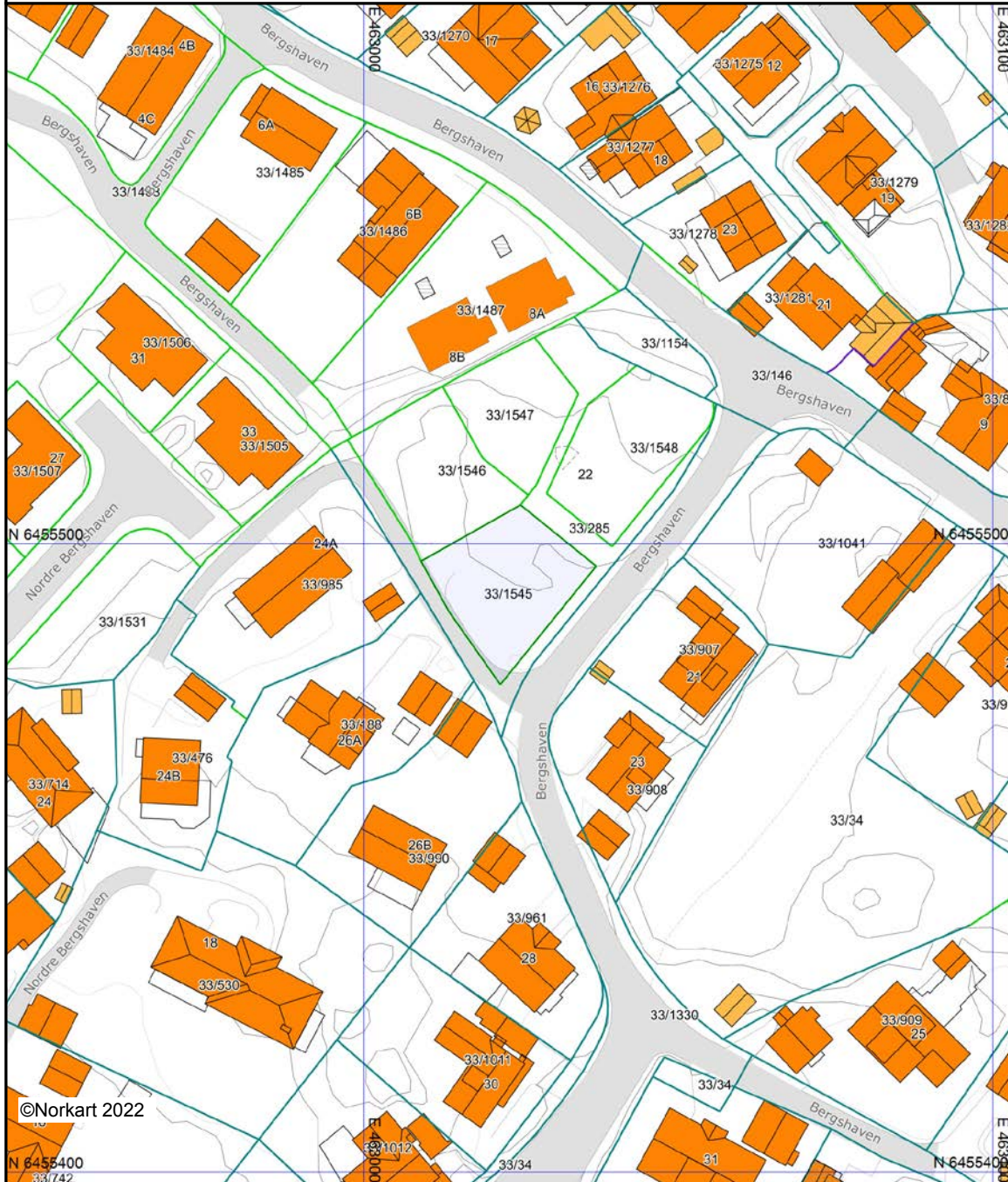
Grunnkart

Eiendom: 33/1545
Adresse:
Dato: 09.09.2022
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. ussiv nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



©Norkart 2022

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



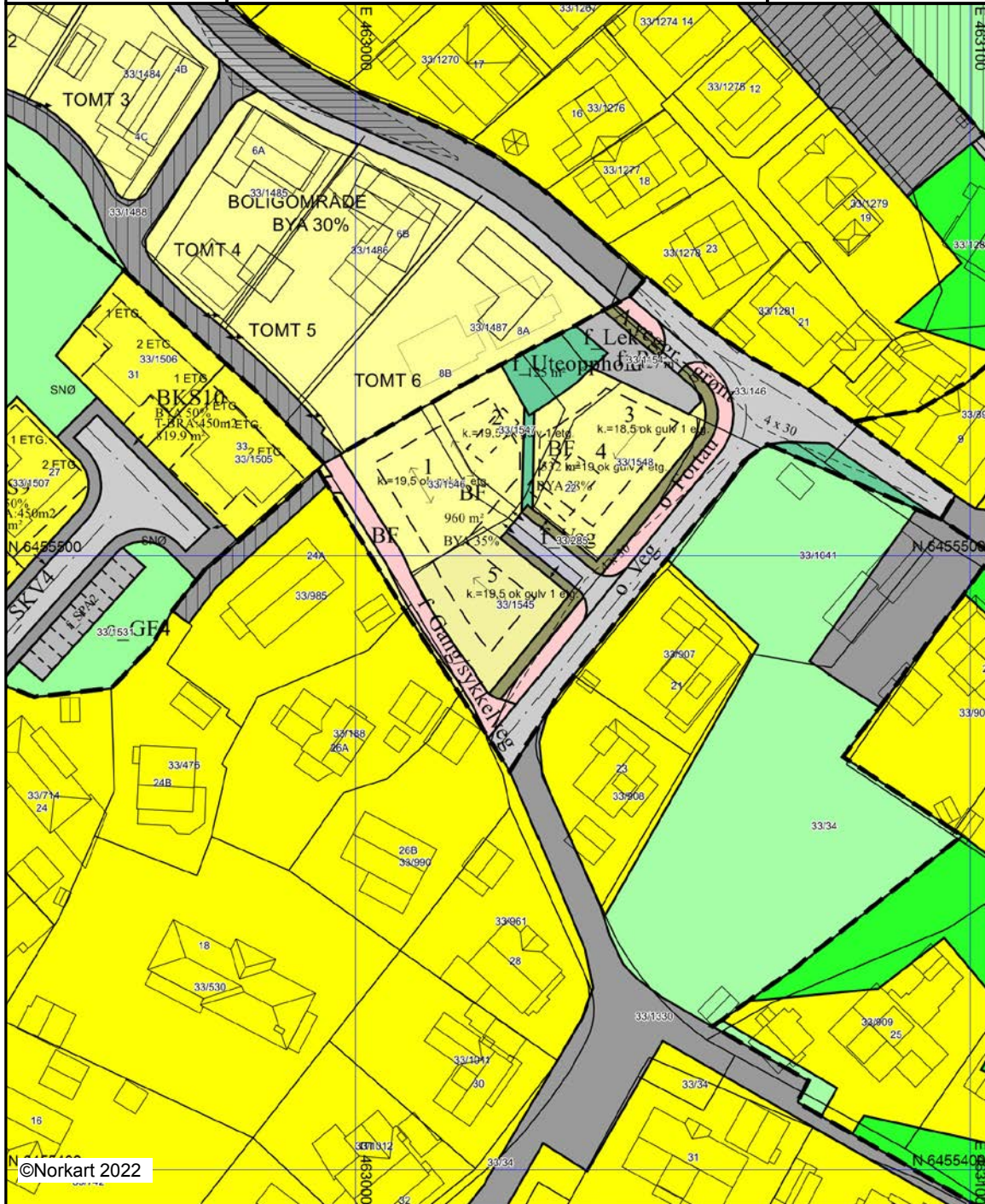
Lillesand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 33/1545
Adresse:
Dato: 09.09.2022
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2022

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/Bebyggelsesplan PBL 1985		Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Område for boliger med tilhørende anlegg	
	Frittliggende småhusbebyggelse	Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008
	Område for industri/lager	
	Kjøreveg	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Annen veggrunn	
	Gang-/sykkelveg	Planens begrensning
	Gangveg	
	Småbåtanlegg (landdelen)	Formålsgrense
	Trafikkområde i sjø og vassdrag	
	Annettrafikkområde (på land)	Faresonegrense
	Friområder	
	Park	Regulert tomtegrense
	Turveg	
	Friområde i sjø og vassdrag	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Privat veg	
	Parkbelte i industristøk	Byggegrense
	Privat småbåthavn (land)	
	Privat småbåthavn (sjø)	Planlagt bebyggelse
	Område for anlegg og drift av kommunalteknikk	
	Fellesområder	Bebyggelse som inngår i planen
	Felles avkjørsel	
	Felles parkeringsplass	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Felles lekeareal for barn	
	Fellesareal for garasjer	Regulert senterlinje
	Annet fellesareal for flere eiendommer	
	Forretning/Kontor/Industri	Frisiktslinje
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)	
	Grense for restriksjonsområde	Regulert kantkjørebane
	Frisiktsone ved veg	
	Reguleringsplan PBL 2008	Regulert parkeringsfelt
	Sikringsonegrense	
	Støysonegrense	Regulert fotgjengerfelt
	Angitthensyngrense	
	Boligbebyggelse	Regulert støyskjerm
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse	Regulert støttemur
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	Målelinje/Avstandslinje
	Energianlegg	
	Renovasjonsanlegg	Stenging av avkjørsel
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhører	
	Uteoppholdsareal	Avkjørsel
	Lekesplass	
	Bolig/forretning/kontor	Regulert møneretning
	Veg	
	Kjøreveg	Påskrift feltnavn
	Fortau	
	Torg	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Gatetun	
	Gang/sykkelveg	Påskrift areal
	Gangveg/gangareal/gågate	
	Annen veggrunn - tekniske anlegg	Påskrift utnyttning
	Annen veggrunn - grøntareal	
	Parkering	Påskrift bredde
	Parkeringsplasser med bestemmelser	
	Turveg	Påskrift kotehøyde
	Friområde	
	Småbåthavn	Påskrift plantilbehør
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper)	
	Sikringsone - Frisikt	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Støysone - Gul sone iht. T-1442	

KJØPETILBUD TIL FASTPRIS



Prosjekt Bergshaven 22C (Bergshaven 22, Tomt 2, Bolig B), 4790 Lillesand

onr: 65230106

Megler Ørjan Aas Nielsen m. 991 59 073

Bolig:

Budgiver 1

Navn

Fødselsnummer (11-siffer)

Adresse

Postnr./-sted

Telefonnummer

E-post

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11-siffer)

Adresse

Postnr./-sted

Telefonnummer

E-post

Budgiver: Er forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Siffer

Kr

Blokkbokstaver

Kr

+ omk. ihht. prisliste og øvrige betingelser i nøkkelinformasjon og salgsoppgave datert 14.01.2025

Budet gjelder

til:

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

Betalingsplan:

Kr 100.000,- av kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto 14 dager etter mottatt betalingsanmodning fra megler. Dette må være såkalt fri egenkapital, det vil si at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Resterende del av kjøpesum, omkostninger samt eventuelle endringer og tilvalg innbetales før overtakelse.

Evt. forbehold:

Finansiering av kjøpet:

Långiver:

Saksbehandlers bank:

Telefonnummer:

Lånefinansiering kr.

Egenkapital kr.

Sum totalt kr.

Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet. Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av budgiverne med tanke på informasjon, avslag eller aksept.

NB! Bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

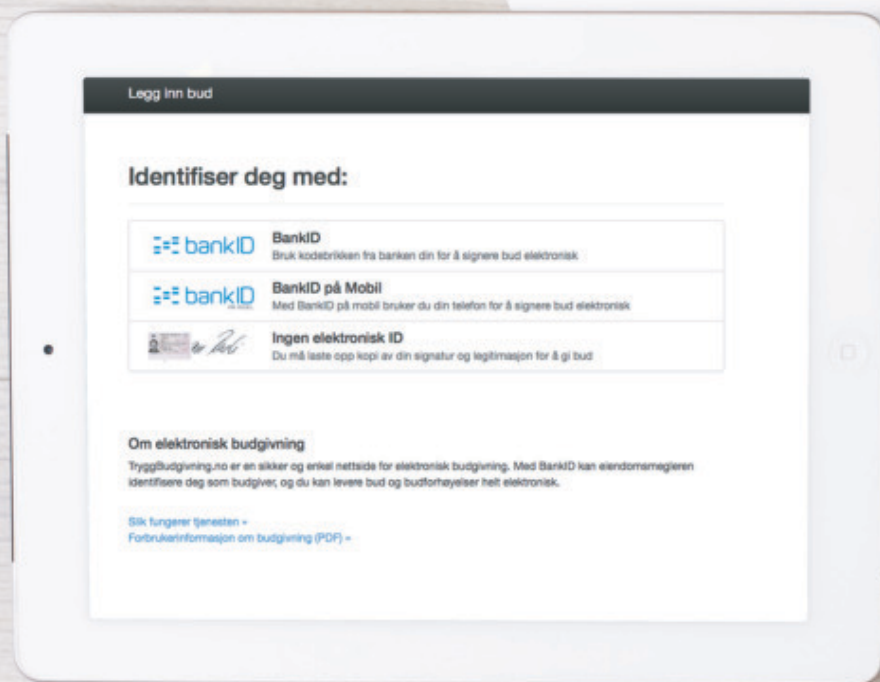
Signatur

Notater

A series of horizontal lines for writing, consisting of 28 lines, followed by a thick orange horizontal line at the bottom of the page.

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

ØRJAN AAS NIELSEN | Eiendomsmegler | **991 59 073**

OrjanAas.Nielsen@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. LILLESAND** | Storgata 2D | 37 26 84 00