

**Boligene oppføres i hht.
krav fra Husbanken,
med mulighet for
Husbankfinansiering!**



PROSJEKTERTE ENEBOLIGER I
KJEDE MED CARPORT - BKS2

**Pris fra-til:
3450000-3700000,-**

**BRA
140 m²**



**KALDVELLFJORDEN BOLIGFELT
4790 LILLESAND**



SØRMEGLEREN

Tor Jan Endresen
404 08 021
torjan@sormegleren.no

ARENDALE | 37 02 05 00 | sormegleren.no



Boligene leveres med Aubo Kjøkken med integrerte hvitevarer

Prosjekterte eneboliger i kjede som leveres innflyttingsklare med god standard. Boligene leveres med 2 flislagte bad med dusj, wc og baderomsinnredninger. Kjøkken fra Aubo Kjøkken med integrerte hvitevarer for å nevne noe. Boligene får en nydelig beliggenhet like ved idylliske Kaldvellfjorden, med fantastiske turområder, badestrender og Kaldvasselva i umiddelbar nærhet. Se forøvrig www.kaldvellfjorden.no

Pris fra-til	3400000-3650000
Boligtype	Nytt prosjekt - enebolig
Eieform	Selveier

Bruksareal
Bruksareal 140 m2
Primærrom
Primærrom 131 m2



Tor Jan Endresen
404 08 021
torjan@sormegleren.no

FAKTA OM EIENDOM

ADRESSER	Boligene vil bli oppført på adressen Kaldvellfjorden boligfelt. Leilighetene kan få tildelt ny adresse når bygningene er ferdig oppført.
MATRIKKELNR.	Prosjektet ligger i dag på flere gnr/bnr: gnr. 44, bnr. 132 i Lillesand kommune. Før overtakelse vil selger gjøre de nødvendige sammenføringer/fradelinger og prosjektet vil få et gnr/bnr. Leilighetene tildeles seksjonsnummer. Seksjonsnummer for hver enkelt leilighet vil bli fastsatt når seksjoneringen er tinglyst.
SELGER	Kaldvellfjorden Eiendom AS
BELIGGENHET	<p>Boligene blir oppført i et nytt og populært barnevennlig område ved Kaldvellfjorden. Ny barnehage like ved siden av boligfeltet med plass til 70 barn.</p> <p>Feltet ligger sjønært, og er omgitt med nydelig natur som byr på både skog og sjø med store turopplevelser, bading og sjøliv. Flotte tur- og rekreasjonsområder, bl.a. langs Kalvellelva. Store deler av Lillesands befolkning, og en rekke turister, bruker de fine, opparbeidede turstiene som det er mange av både langs Kaldvellelva og ellers i Kaldvellområdet. Kaldvell er også utgangspunktet for det som tidligere ble kalt Kongeveien mellom Kaldvell og Landvik.</p> <p>I dag kalles veien Vestlandske Hovedvei og fungerer som en flott turvei mellom Lillesand og Grimstad, både til fots og på sykkel. I utløpet av elva er det flotte badeplasser i både ferskvann og i selve fjorden.</p> <p>Til Lillesand sentrum er det ca 4 km. På Tingaker bare ca 1,7 km unna, finner du bl.a. Lillesand senter som har mange butikker. Det er gode bussforbindelser til Lillesand, Arendal og Kristiansand herfra. Køfri bilvei til både Kristiansand og Sørlandsparken (ca 15-20 min kjøring), og til Grimstad og Arendal, alt innen ca 25 minutters kjøring unna.</p>
ADKOMST	Fra Lillesand sentrum, følg Jernbanegata, og ta av mot øst på rv 420. Følg gamle E-18 rett frem i to rundkjøringer. Følg veien videre til skilt med Turvei/Friområde ved Engelshei, og ta av til venstre. Boligfeltet ligger da på ventre hånd v/ barnehagen.
BOLIGTYPE	Nytt prosjekt - enebolig
EIERFORM	Selveier
FERDIGSTILLELSE	Oppstart og ferdigstillelse i hht. avtale
BYGGEMÅTE	Boligene bygges etter Tek 17, og er godkjent/tilpasset lån i Husbanken. Boligene oppføres i tre - byggebeskrivelse ligger vedlagt denne salgsoppgave.
AREAL MED BESKRIVELSE	Arealene som er oppgitt på tegninger i denne salgsoppgave og i prisliste, er angitt i bruksareal (BRA) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, vegger og sjakter, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses P-rom – dette er (litt forenklet uttrykt) boligens BRA fratrukket innvendig boder og veggene til disse.
INNHold	1. tg.: Vindfang, hall/trappegang, bad/vaskerom, kjøkken, stue/spisestue (mulighet for ekstra soverom) og bod. 2. etg.: gang, loftstue, 3 soverom og bad. I tillegg er det utvendig bod og carport.
BESKRIVELSE AV PROSJEKTET	Eneboliger i kjede med garasje og utvendig bod. Boligene leveres i gjennomgående god kvalitet i hht. vedlagte byggebeskrivelse. Begge bad leveres flislagt på gulv og vegger med varmekabler i gulv. Baderomsinnredning 120 cm fra Foss Bad i 1. etg. og 60 cm i 2. etg., med speil m/ LED-lys og servantbatteri. 90 cm dusjhjørne med dusjvegger og veggmontert garnityr, samt gulvmontert wc på begge bad. På kjøkken leveres det innredning fra Aubo kjøkken med integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap m/ frys (kjøkken kan endres om ønskelig). I gang leveres flislagt gulv med varmekabler, og i øvrige rom 3-stavs eikeparkett type Home Casa fra Boen Parkett. Vegger sparkles og males i hvit utførelse, flere fargevalg kan avtales mot pristillegg. Se forøvrig vedlagte byggebeskrivelse for utfyllende informasjon.
OPPVARMING	Varmekabler i gang og begge bad. Pipeløp med mulighet for vedovn. Forøvrig elektrisk

KALDVELLFJORDEN BOLIGFELT

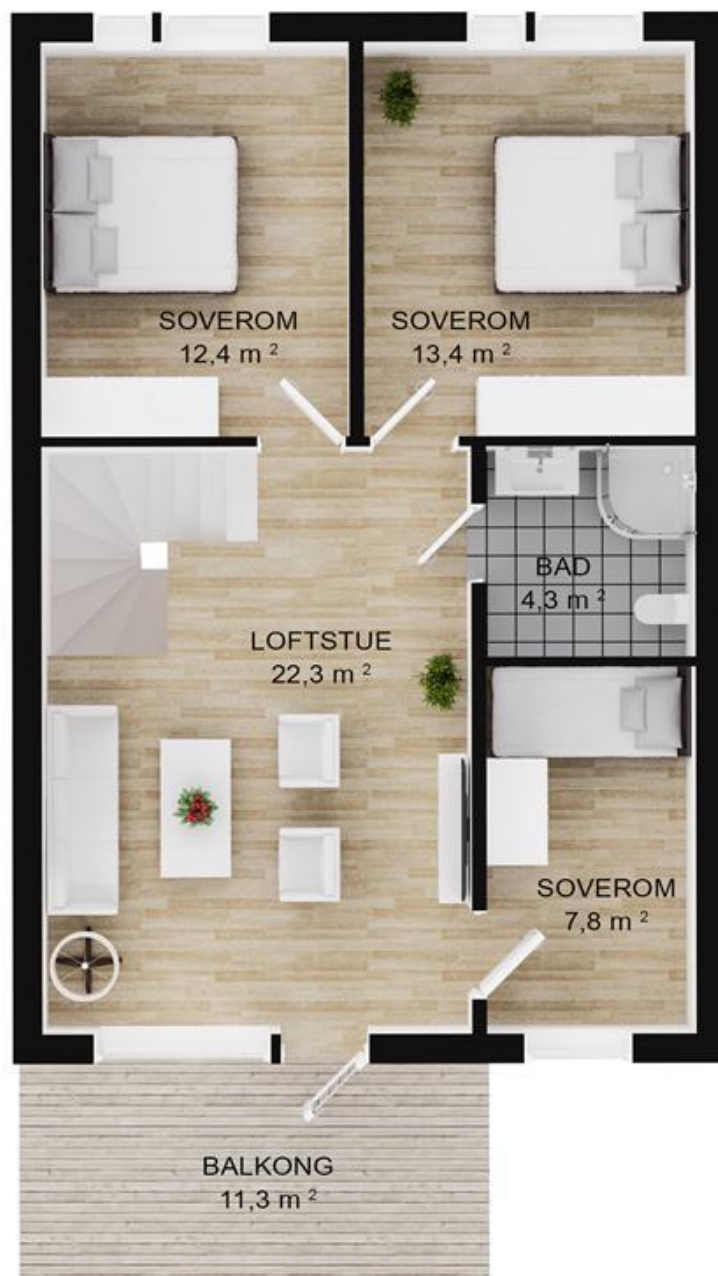
	oppvarming med f.eks. panelovner (medfølger ikke).
TOMT	Tomtene leveres med asfaltert innkjørsel og bilioppstilling. Jordbeslått uteareal. Tomtene vil få matrikkelnummer etter hvert som de blir solgt. Se prisliste for anslått tomteareal. Målebrev utstedes før overtakelse, og kan avvike fra oppgitt areal, da tomtene ikke er nøyaktig oppmålt enda.
DIVERSE / ANNET	Det vil bli opprettet velforening for området, og kjøpere er pliktig medlemskap i velforeningen. Velforeningen skal drifte lekeplasser og friområder på feltet. Da feltet skal opparbeides før byggestart, antas tomtene å være byggeklare ca juni 2018. Opplysninger om endelig oppstartsmåned gis kjøper ca 2 mnd før tomten er byggeklar. Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Alle perspektiver, modeller, illustrasjoner og møblerte planskisser er kun ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse, og det fremkommer da elementer som ikke inngår i den kontraktmessige leveranse. Boligene overleveres i byggrenjort stand. I nyoppførte bygninger må 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 forbehold 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.
PARKERING	Parkering i carport og på egen grunn
SELGERS FORBEHOLD	Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte enheter.
SKJØTE	Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmeloverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette før bindene avtale inngås.
GEBYR VED VIDERESALG	Dersom kontrakten ønskes videresolgt før overtakelse vil det påløpe et gebyr fra Selger på kr. 20.000,- inkl. mva for merarbeid i forbindelse med salget. Dette kan faktureres/ innkreves av Sørmeglere. Videre salg kan ikke gjøres uten Selgers samtykke. Selger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til kjøper.
FORSIKRING	Frem til overtagelse vil bygg og eiendom være forsikret av utbygger, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Etter overtagelse vil bygget være forsikret gjennom sameiet/borettslaget, men kjøper må selv besørge løsøre- og innboforsikring.
GARANTIER	Boligene selges iht. Bustadoppføringslova, og selger plikter å stille garanti på 3% av kjøpesummen i byggetiden og 5% av kjøpesummen i 5 år etter overlevering av leilighetene til kjøper.
KJØPEKONTRAKTER	Avtale om kjøp forutsettes inngått på selgers standard kjøpekontrakt eller midlertidig kjøpskontrakt som vil bli benyttet ved slag. Selgers kontraktsdokument forutsettes gjennomgått før bud inngis. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav m.m.
KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT	Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås.
TILVALG/ENDRINGER	Mulig tilvalg vil være avhengig av fremdrift av innredningsarbeidene på kjøpstidspunktet. Det er ikke anledning til å flytte på ventilasjonsanlegg, el-skap eller avløp og vanntilførsel. Adgang til tilvalg/endringer er begrenset til 15 % av kjøpesummen, og endringer og tilvalg vil medføre kostnader for kjøper/ påslag fra utbygger. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og Kaldvellfjorden Eiendom AS i en separat avtale og faktureres direkte mellom partene.
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.								
REGULERINGSPLAN	Eiendommen er regulert til boligformål, og tilhører reguleringsplan Tjuholla datert 16.03.2016, sist revidert 08.02.2017. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.								
FERDIGATTEST	Det er Selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen. Kjøper er gjort oppmerksom på, og aksepterer at slik ferdigattest normalt foreligger først noe tid etter overtakelsestidspunktet. Dersom ferdigattest ikke foreligger ved overtakelse kan kjøper i medhold av bustadoppføringslovas § 31 holde tilbake et beløp på meglers klientkonto som sikkerhet frem til ferdigattest foreligger. Det gjøres oppmerksom på at tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med forholdene som gjenstår for at ferdigattest kan foreligge. En uavhengig takstmann avgjør rettmessig tilbakehold, og takstmann får fullmakt til å frigi beløpet når forholdet som hindrer ferdigattest er utbedret.								
VEI / VANN / KLOAKK HEFTELSER / SERVITUTTER	Boligene tilknyttes offentlig vei, vann og kloakk Ingen servitutter registrert. 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.								
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.								
LIGNINGSVERDI	Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter nyberegningmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger som eies). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av den beregnede kvadratmeter prisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 90 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, http://www.skatteetaten.no								
OMKOSTNINGER	Kjøpers totale kostnader ved salg til prisantydning: <table border="0"> <tr> <td>Dokumentavgift:</td> <td>2,5% dokumentavgift av tomteverdi</td> </tr> <tr> <td>Tinglysingsgebyr for skjøte:</td> <td>kr. 525,-</td> </tr> <tr> <td>Tinglysings- og attestgebyr pr. obl.:</td> <td>kr. 525,-</td> </tr> <tr> <td>SUM TOTALE KOSTNADER:</td> <td>kr. 1050,- + 2,5% dokumentavgift av tomteverdi</td> </tr> </table>	Dokumentavgift:	2,5% dokumentavgift av tomteverdi	Tinglysingsgebyr for skjøte:	kr. 525,-	Tinglysings- og attestgebyr pr. obl.:	kr. 525,-	SUM TOTALE KOSTNADER:	kr. 1050,- + 2,5% dokumentavgift av tomteverdi
Dokumentavgift:	2,5% dokumentavgift av tomteverdi								
Tinglysingsgebyr for skjøte:	kr. 525,-								
Tinglysings- og attestgebyr pr. obl.:	kr. 525,-								
SUM TOTALE KOSTNADER:	kr. 1050,- + 2,5% dokumentavgift av tomteverdi								
BETALINGSBETINGELSER	Før overtakelse/byggestart, innbetales vederlag for tomten + omkostninger. Deretter innbetales 50% av restverdi ved tett bygg, og siste restbeløp før overtakelse av bygg. Det vil kunne kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse.								
KOMMUNALE AVGIFTER	Kr. 4 455,- Gjelder husholdningsrenovasjon. Pris 2017. I tillegg kommer vann/avløpsgebyrer beregnet ut fra forbruk, samt eiendomsskatt (fastsettes av kommunen).								
KONSESJON	Lillesand kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer boplikt. Kjøper må undertegne egenerklærings skjema om konsesjonsfrihet, som megler så sender til kommunen for registrering. Sørmegleren gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger								
BUDREGLER	Midlertidig kjøpekontrakt fra Sørmegleren må benyttes. Regler om bud frister i Eiendomsmeidlerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker og det brukes midlertidig kjøpekontrakt. Alle midlertidige kjøpekontrakter må inngis skriftlig sammen med legitimasjon.								

UTLEIEMULIGHET	Boligen har ingen egen utleiedel.
VISNING	For visning, kontakt megler på tlf. 40 40 80 21 for avtale
BYGGETID/OVERTAGELSE	Etter avtale
HVITVASKING	Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at megler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll, og må derfor b.l.a fremlegge gyldig legitimasjon. Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse. Megler plikter iht. hvitvaskingsloven 20. juni 2003 å innberette mistenkelige pengeoverføringer.
VEDERLAG	Oppdragsgiver har inngått følgende oppdragsavtale med Sørmeglere AS: Provisjon kr. 37 500,-, oppgjørshonorar kr. 4 375,- pr. oppgjør, samt oppdragshonorar kr. 10 000,-.
LOVVERK	Boligene selges i henhold til bestemmelsene i lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad med mer (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997, nr. 43. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der hvor leiligheter selges til selskaper, organisasjoner eller kjøpere som ikke skal bruke boligen selv. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Leiligheter hvor bindene avtale inngås etter ferdigstillelsen selges etter avhendingslovens normalregler. En eventuell mangelsvurdering foretas etter avhendingslovens alminnelige regler, jfr. § 3-7 og § 3-8. Dersom kjøper ikke er å anse som forbruker i henhold til avhendingslovens § 1-2 (3) gjøres det oppmerksom på at boligen selges som den er jfr. Avhendingslovens § 3-9.
FINANSIERING	Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 09200, for et uforpliktende finansieringstilbud.
PRODUKSJONSDATO	27.11.2017
SØRMEGLEREN AS ORG.NR.	944 121 331
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. Vedlegg til salgsoppgave kan fås ved henvendelse megler så som tegninger, foreløpig kjøpekontrakt, vedtektekter velforening, el-tegninger, kjøkkentegninger, reguleringsplan/ bestemmelser, utomhusplan med mer.

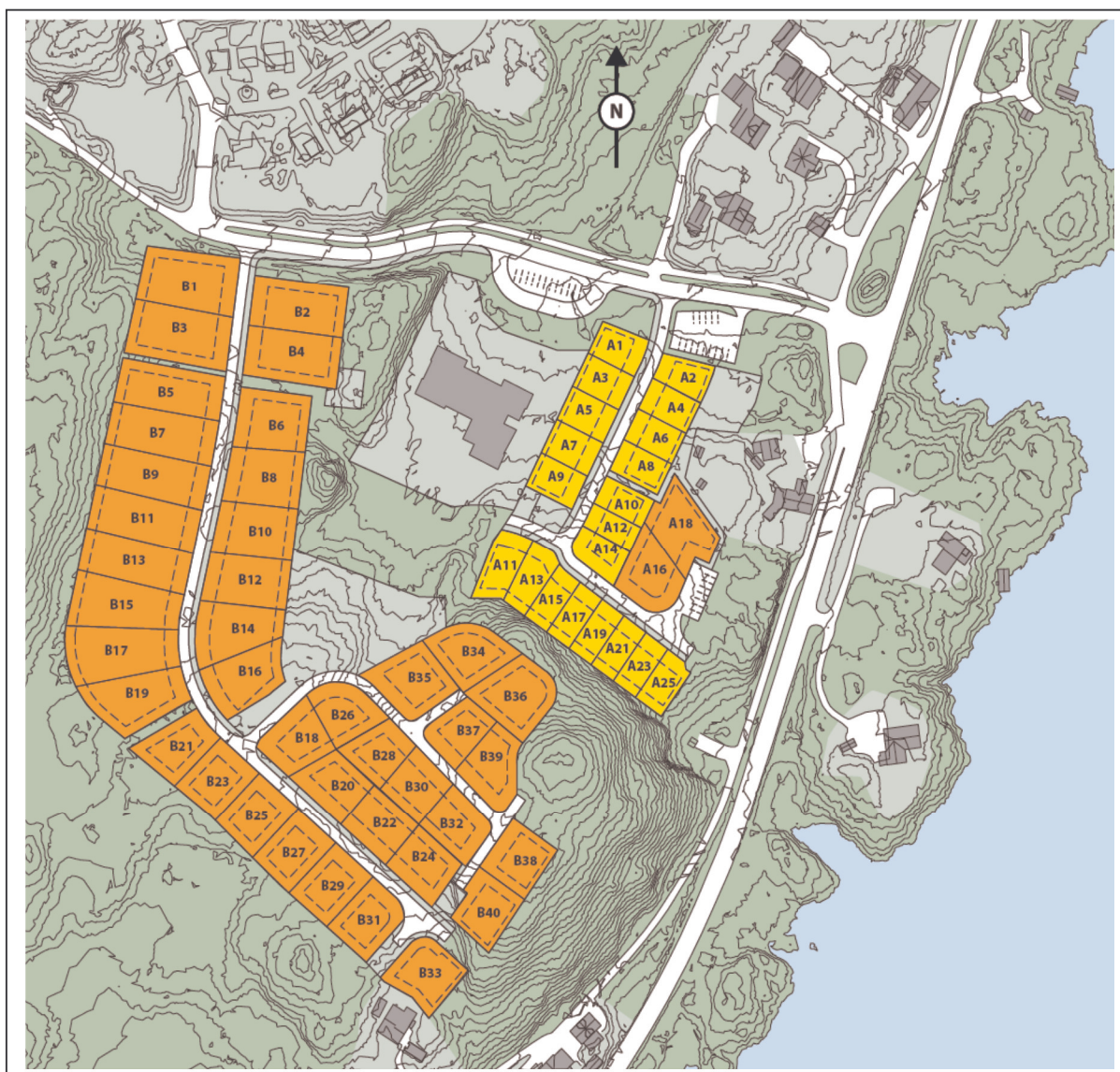






PRISLISTE ENEBOLIGER I KJEDE BKS2

Tomt	Boligtype	Pris	Tomteareal	Tomteverdi
A11	Enebolig i kjede	3450000	305	750000
A13	Enebolig i kjede	3475000	279	750000
A15	Enebolig i kjede	3500000	256	750000
A17	Enebolig i kjede	3525000	250	750000
A19	Enebolig i kjede	3550000	250	750000
A21	Enebolig i kjede	3600000	250	750000
A23	Enebolig i kjede	3650000	277	800000
A25	Enebolig i kjede	3700000	275	800000





Lillesand kommune

Adresse: Østregt. 2, Postboks 23, 4791 LILLESAND

Telefon: 37 26 15 00

Utskriftsdato: 6.10.2017

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus

Kilde: Lillesand kommune

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 0926 **Gårdsnr.:** 44 **Bruksnr.:** 132

Adresse: Lille Savemyr 10, 4790 LILLESAND

Referanse: 31/1009/17 Kaldvellfjorden

Kommuneplan vedtatt	
Dato	24.06.2015
Planen vedlagt	Nei
Formål	Boligbebyggelse

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Tjuholla - detaljregulering
Reguleringsformål	Boligformål

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Ikke kjent

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Vedlegg

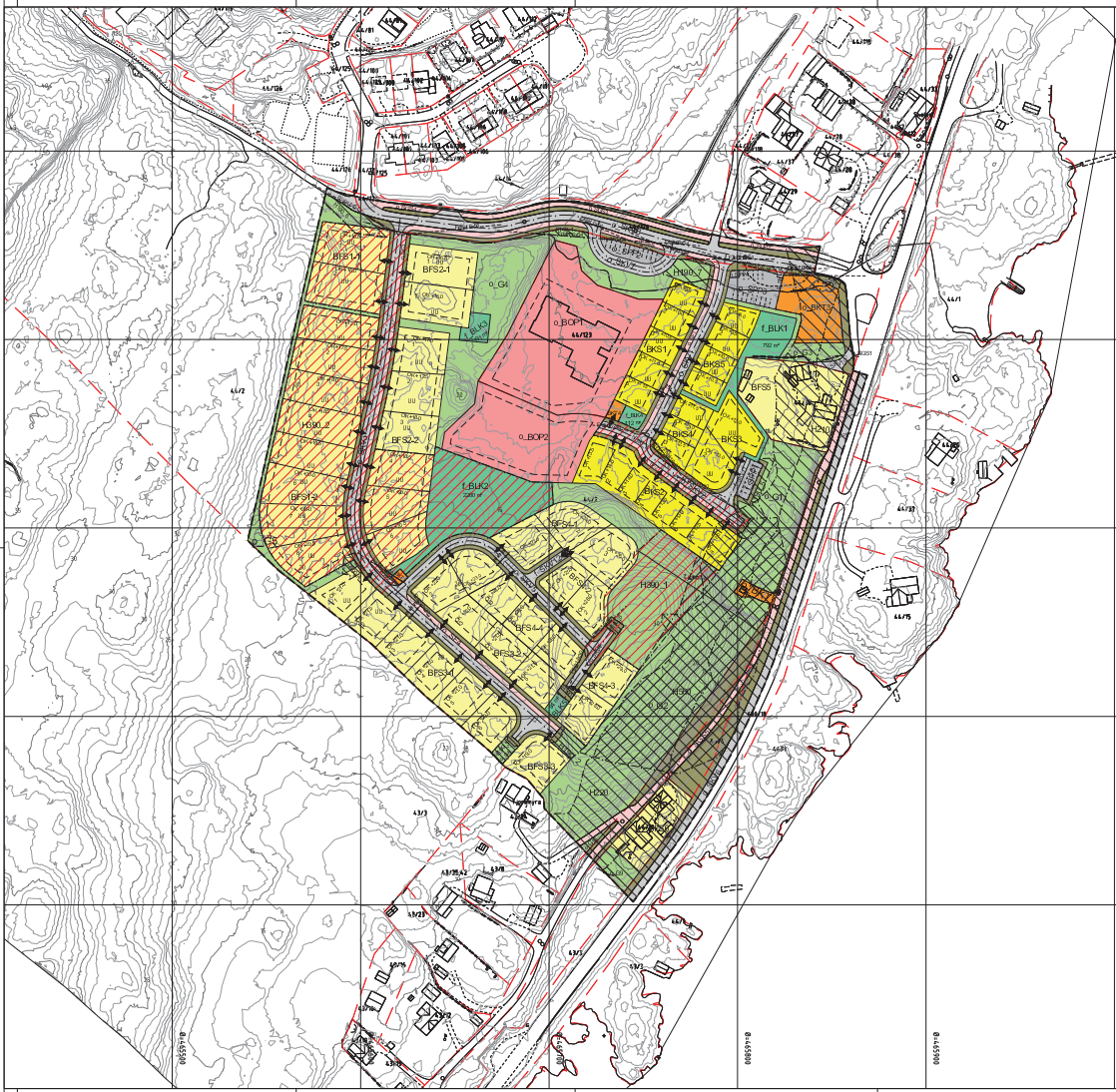
5 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.


Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse (B)	27,1
Boligbebyggelse med småbussplasser (B1)	6,8
Lekeskole (L)	3,5
Overbygg (O)	7,7
Offisje kommunalelektrosjakt (E)	1,1
Sum areal denne kategori:	46,2
§12-5. Nr. 2 - Samferdsel og teknisk infrastruktur	
Annen veggrunn - gateravall (G2)	6,7
Fortau (F)	1,7
Garageplasser (G)	1,6
Hjørerest (H)	6,7
Parkeringsplasser (P)	6,9
Sum areal denne kategori:	17,6
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	
Grønnstruktur (G)	16,9
Sum areal denne kategori:	16,9
Totalt alle kategorier: 80,1	

Lillesand Kommune



Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BFS Boligbebyggelse (B)
- BFS1 Boligbebyggelse med småbussplasser (B1)
- BFS2 Boligbebyggelse med småbussplasser (B2)
- L Lekeskole (L)
- O Overbygg (O)
- E Offisje kommunalelektrosjakt (E)
- G Grønnstruktur (G)

§12-5. Nr. 2 - Samferdsel og teknisk infrastruktur

- G2 Annen veggrunn - gateravall (G2)
- F Fortau (F)
- G Garageplasser (G)
- H Hjørerest (H)
- P Parkeringsplasser (P)
- G Grønnstruktur (G)

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- G Grønnstruktur (G)

§12-6 - Hensynsoner

- F4H4 (140)
- Andre skilingsoner (100)
- Red zone H.C.T. 1-142 (20)
- Red zone H.C.T. 1-142 (200)
- Armen line (300)
- Red zone H.C.T. 1-142 (500)

Lyshensynsone

- RyGrens
- RyFormGrens
- RyRedGrens (100)
- RyRedGrens (200)
- RyRedGrens
- RyRedGrens
- RyRedGrens
- RyRedGrens (10)
- RyRedGrens (20)
- RyRedGrens (50)
- RyRedGrens (100)
- RyRedGrens (150)
- RyRedGrens (200)

Punkttyper

- Avkjørsel - belysning og utplass (100)
- Bordomsgrens

Informasjon


Kilde for høyde: Lillesand kommune
 Dato for revisjon: 24.04.2015
 Koordinatavert: UTM zone 32N, E: 639397, N: 659410
 Byggingen: NSM

Bokskala: 1:1000
 Kartskala: 1:1000
 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

Detaljregulering Tjuholta
 Med tilhørende reguleringsbestemmelser

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Dato	Behandling	Behandling	Behandling	Behandling
10.06.2014	Behandling	Behandling	Behandling	Behandling
20.07.2014	Behandling	Behandling	Behandling	Behandling
10.02.2015	Behandling	Behandling	Behandling	Behandling

PLANEN BLETILBEREIDT AV: 

Reguleringsplan

TJUHOLLA BOLIGOMRÅDE REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJERT REGULERINGSPLAN



Nasjonal plan ID nr: 2016000249

Lillesand
kommune

Revisjon C

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

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

§1 Innledning

§1.1 Definisjoner

OK = Kotehøyde topp gulv i 1. etg

MUA = Minste uteoppholdsareal

Uterom = areal som inngår i MUA

PBL = plan- og bygningsloven

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

§1.2 Felles bestemmelser for hele planområde

§1.2.1 Berggrunn og massedeponi

§1.2.1.1 Prøvetaking (pbl § 12-7.12)

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

§1.2.1.2 Overflatevann

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

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

§1.2.1.3 Sedimenteringsbasseng

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

§1.2.2 Tiltak

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

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

Fellesbestemmelser for boligområdene

§2.1 Garasje

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

§2.2 MUA/Uterom

§2.2.1 MUA

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

Areal som ikke kan medregnes i MUA er:

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

§2.2.2 Uterom

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

§2.3 Byggehøyde

§2.3.1 Pipe mm

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

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

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

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

§2.3.3 Underetasje/kjeller

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

§2.3.4 Takterrasse/takhage

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

§2.4 Estetikk

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

§2.5 Parkering

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

§2.6 Universell utforming

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

§2.7 Antall boenheter

Det er tillatt å etablere 1 boenhet per tomt.

I BFS1-1, BFS2-1, BFS3-1 og BFS4-3 er det tillatt å etablere inntil 2 boenheter per tomt, der sekundærenheten ikke skal være større enn $BRA=70 \text{ m}^2$.

I BKS1 og BKS4 er det tillat å etablere 2 boenheter pr tomt, horisontalt delteiligheter.

§2.8 Takform

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

§2.9 Adkomst

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

§3 Boligbebyggelse (pbl §12-5 nr1)

§3.1 Frittliggende småhusbebyggelse BFS

§3.1.1 BFS Garasje

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

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

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

§3.1.3 BFS5 og BFS6

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

§3.2 Konsentrert småhusbebyggelse BKS

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

§3.2.1 BKS1

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

§3.2.2 BKS2, BKS3, BKS5

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

§3.2.3 BKS4

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

§3.2.4 BKS3 Garasje

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

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

§4.1 Offentlig eller privat tjenesteyting BOP

§4.1.1 Område for Barnehage (BOP1)

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

Utearealer forbeholdt barnehagedrift skal sikres offentlig tilgjengelighet utenfor barnehagens åpningstid.

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

§4.1.2 Område (BOP2)

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

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

§4.2 Øvrig kommunalteknisk anlegg BKT

Byggegrense ligger i formålsgrenser til BKT områdene.

§4.2.1 BKT1

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

§4.2.2 BKT3

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

§4.2.3 BKT2 og BKT4

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

§4.3 Lekeplass BLK

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

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

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

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

I område BLK3-5 skal det etableres nærlekeplass.

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

BLK4 er felles for BKS1-5

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

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

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

§5.1 Kjøreveg SKV

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

§5.1.1 SKV11 og SKV12

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

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

§5.2 Fortau SF

SF er planlagt og eksisterende fortau, eierformen er offentlig.

§5.3 Gang-/sykkelveg SGS

SGS i planen er offentlige eksisterende gang- sykkelveger.

§5.3.1 SGS5/BKT1/BFS6

BKT1 og BFS6 har adkomst via SGS5

§5.4 Annen veggrunn – grøntareal SVG

Formålet annen veggrunn - grøntareal tilhører veganlegget det grenser til.

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

Arealet skal arronderes og harmoneres i utførelse mot tilstøtende areal.

§5.5 Parkeringsplasser – SPP

§5.5.1 SPP1

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

§5.5.2 SPP2

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

§5.5.3 SPP3

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

§5.5.4 SPP4

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

§6 Grønnstruktur (pbl §12-5-nr3)

§6.1 Grønnstruktur G

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

§7 Hensynssoner

§7.1 Frisikt (H140)

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

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

§7.2.1 H210 – rød støysone

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

§7.2.2 H220 – gul støysone

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

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

§7.3 Annen sikringszone (H190) - Snølagring

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

§7.4 Annen fare (H390) – Sulfid

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

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

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

§7.5 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560

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

§8 Dokumentasjonskrav

§8.1 Forurenset masse

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

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

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

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

§9 Rekkefølgekrav

§9.1 Lavsulfiddeponiet H390_2

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

§9.2 Renseanlegg

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

§9.3 Samferdselsanlegg

§9.3.1 Vann – og avløp

Vann- og avløpsanlegg, skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før bolig i tilhørende delfelt gis brukstillatelse. Den enkelte boenhet innenfor planområde skal tilknyttes kommunalt vann- og avløps-anlegg før boenheten gis brukstillatelse. Gjelder kun nye boenheter.

§9.3.2 Veger med tilhørende anlegg

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

§9.3.3 Parkering

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

§9.4 Lekeplasser

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

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

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

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

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



Tegnforklaring
Linjetyper
--- Høydekurve, 1,0 m

Arealer
Vegetasjon, Trær
Vegetasjon, Busker
Vegetasjon, Gress
Brottekk
Brottekk
Beklegg av belegningsstein
Beklegg av betongstein
Beklegg av støttempe materialer
Beklegg av støttempe materialer
Dekker
Gulvstein
Brottekk
Gress
Vegetasjon, Busker
Vegetasjon, Trær

Blatt	Blatt	Blatt	Blatt
1	2	3	4
19.02.2017	19.02.2017	19.02.2017	19.02.2017
1:500	1:500	1:500	1:500
A1	A1	A1	A1
Kåvelgården Eiendom AS v/Rolf Olien		18558001	
Detailregulering Tjuholta		SWECO	
L	O002	X	00

Grimstad AS**Grimstad 25.10.2017****Byggebeskrivelse. Enebolig i rekke – BKS 2 og 5****Grunnarbeid.**

Byggegroppen blir flatsprengt og planert med stedlige masser. Byggegroppen blir opparbeidet iht. krav. Det blir satt opp en mur i skille mellom car port og husvegg der det er høydeforskjell mellom boligene, for å ta høydeforskjellen. Den drar seg 50 cm ut på hver side.

Betongarbeid.

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

Garasje / bod støpes med 8-10 cm armert støp og en runde med leca som slammes utvendig

Ingen utvendige trapper / plattinger er med i tilbudet.

Pipe.

Lecapipe pusset og ferdig beslått over tak klar for montering av ildsted.

Yttervegger.

36 x 198 stenderverk – 200mm glava – 9mm gu – 23 x 48 sløyfer
19 x 148 liggende kledning grunnet og malt 1 strøk
19 x 98 belistning til vinduer / dører grunnet og malt 1 strøk

Innervegger.

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

Foringer

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

Etasjeskille.

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

loft.

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

Tak tekking fra sperr og opp.

Nortett eller andre sin undertaksduk monteres på sperrer.
48 x 48 opplekting for lufting av takkonstruksjonen

18mm Osb plater – og sort takpapp
Nødvendige vindskier og pannebord i samme utførelse som kledning og belistning

Dører og vinduer

Det levers vinduer og dører fra uldal som tilfredsstill Tek 17
Hoved dør hvit slett 100 x 210 eller tilsvarende standard dør til 5000 kr.
Hvite formpressa innerdører fra Scanflex type Id sand - hvitmalte karmen, dørhåndtak vanlig enkel standard

Blikkenslager arbeid

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

Ventilasjon

Det leveres og monteres godkjent ventilasjonsanlegg fra Caverion

Flislegger:

Bad 1 etg leveres ferdig flislagt på gulv og vegg prosjekt flis fra max pfister as.
Bad 1 etg leveres ferdig flislagt på gulv og vegg prosjekt flis fra max pfister as.
Gang 1 etg det legges prosjekt fliser på gulv i gang

Elektroarbeide :

Nødvendige punkter og belysning iht forskrift NEK 400.
Ytterlige punkter, lamper og panelovner etc kan leveres mot pristillegg.
Varmekabel leveres i Gang + begge bad.

Rørlegger:

120 cm foss innredning + speil med ledlys og tilhørende vannkran
60 cm foss innredning + speil med ledlys og tilhørende vannkran
2 stk 90 x 90 dusjvegg inkludert dusjgarnityr på vegg
2 stk Gulvmontert toalett
Kjøkkenkran og tilkobling av oppvaskmaskin
Opplegge for vaskemaskin
Varmtvannsbereider.

trappeleveranse:

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

Kjøkken

Prosjektert kjøkken fra Aubo se vedlagt tegning
Inkludert hvitevarer iht beskrivelse.

Malerarbeider

Taker blir sparklet og malt i hvit utførelse
Vegger sparkles og males i hvit utførelse
Listverk flikksparkles og males et strøk i hvit utførelse
Flere fargevalg kan avtales mot pristillegg

Gulver.

Det legges 3 stavs eikeparkett av typen Home casa fra boen på alle gulver som det ikke er fliser .

Forbehold.

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

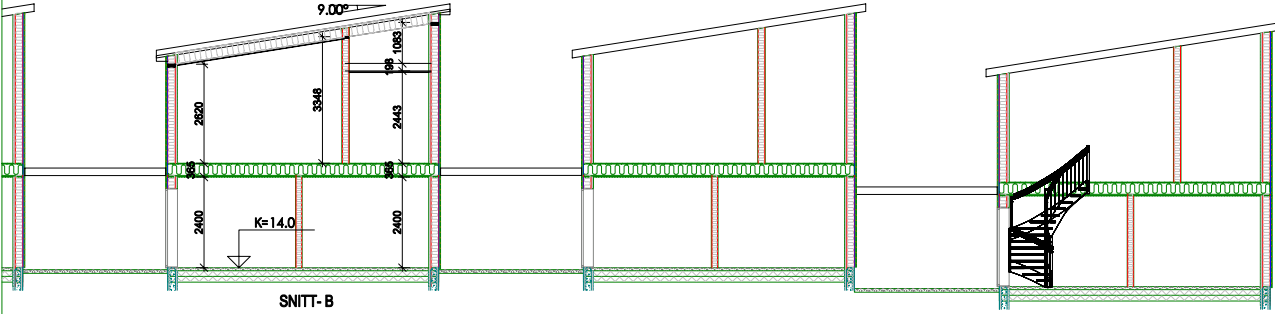
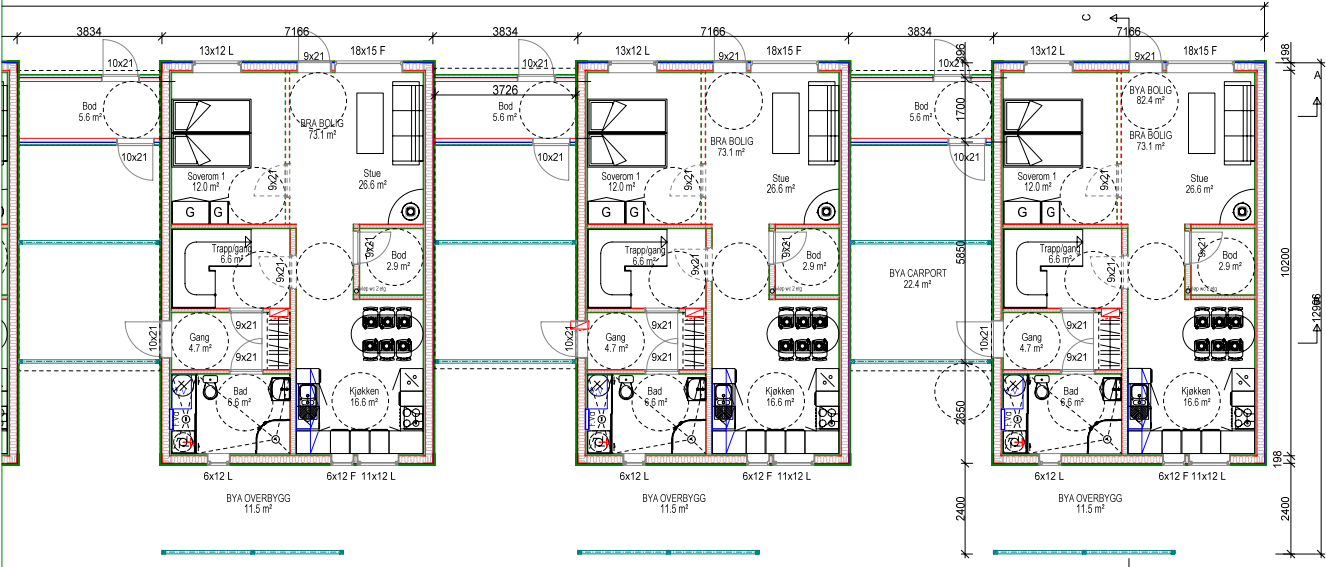
Generelt.

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

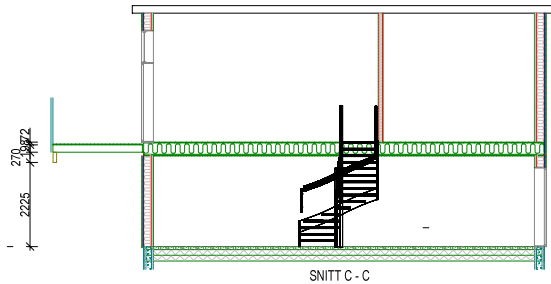
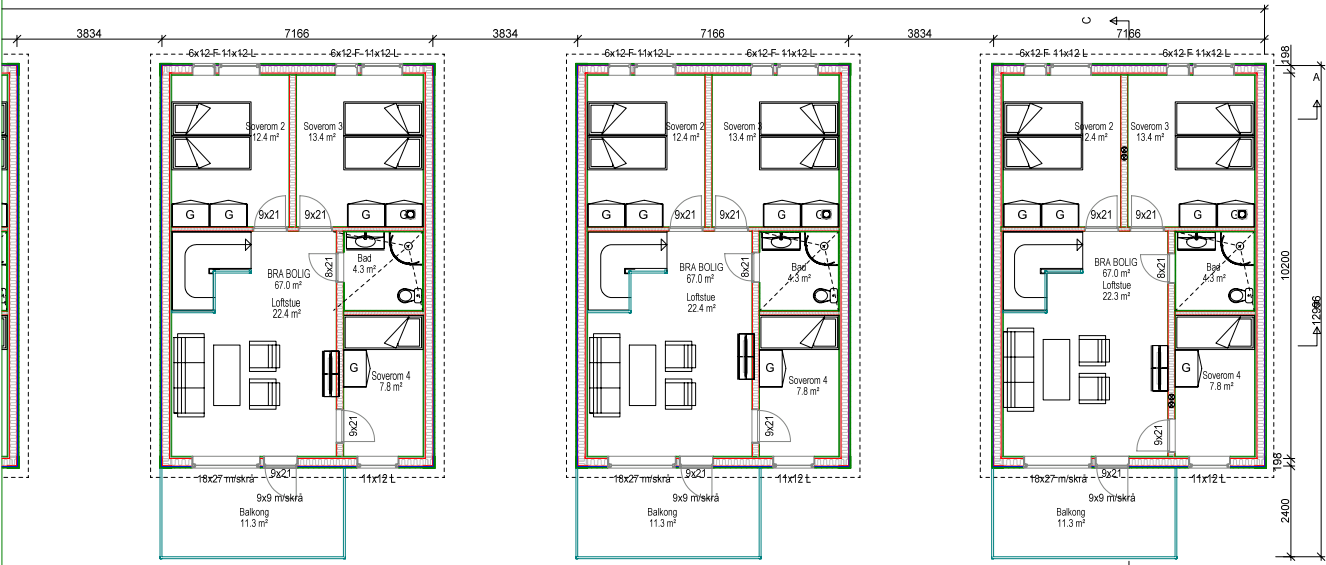
I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss,sprekker i tapet,maling mv. ved skjøter og sammenføyninger , delspå grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak , vegg og hjørner ikke kan forlanges utbedret,så lenge disse ikke innebærer avvik fra god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

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

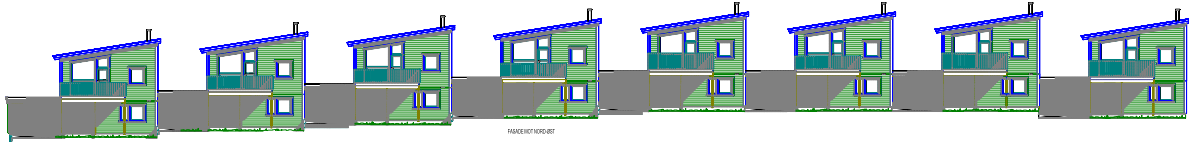
Mvh
Rolf Olsen



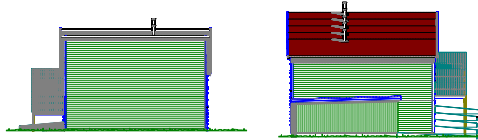
Rev.nr.	Kontr.:	Dato:	Tegn.:	
	Kontr.: ATE			
	Dato: 29.09.2017			
	Tilskstaver : Olsenbygg Grmstod AS			
	Byggeplass : Tjuhollo BKS2			
	Kommune : 4790 Lillesand			
	Målestokk : 1 : 100	Dato: 28.12.2016	P.nr. : 20161201 BKS NS	
	Arkitekt:	DAK av : ATE		Ark 4
	Denne tegning tilhører Olsenbygg AS Eieforingstiftelse av 12.5.1961.			
	Tegning			Plan 1 etg og snitt
Hustype		Enebolig i kjede		



Rev.nr.	Rev.	Olsenbygg	Tegning	Plan 2 etg og snitt C
		Hustype	Enebolig i kjede	
		Tilskstaver : Olsenbygg Grmstod AS		
		Byggeplass : Tjuhollo BKS2		
		Kommune : 4790 Lillesand		
		Målestokk : 1 : 50	Dato : 28.12.2016	P.nr. : 20161201 BKS NS
		Arkitekt :	DAK av : ATE	Ark 5
		Denne tegning tilhører Olsenbygg AS Eitelligingstiftelse av 12.5.1961.		
Kontr.:	ATE	Dato :		
		Tegn.:		

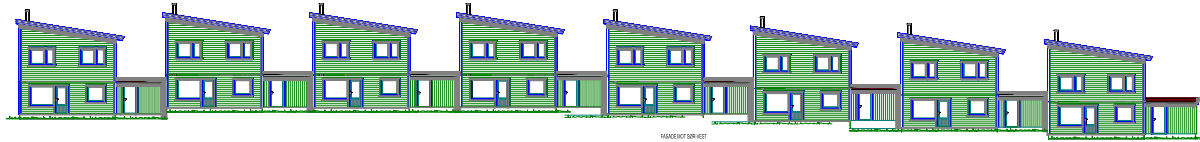


FAKSELV KORTBET



FAKSELV KORTBET

FAKSELV LØSBET



FAKSELV LØSBET



REPERSTVÅN KORTBET



REPERSTVÅN KORTBET

PR. BOLIG

Arealberegninger i iht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		
	Pr etasje	1. etasje	2. etasje
1. etg. plan	73.1	22.4	0.0
2. etg. plan	67.0	0.0	11.7
SUM:	140.1	22.4	11.7
BYA:	82.4	22.4	11.7
			116.5

Kontor: ATE
Dato: 09.09.2017

Tegning: Dato: 26.12.2016
Arkivnr.: 20161201
Målestokk: 1:200
Arkitekt: A2
Dokument: DAK av. ATE

Tegning: Fasader og perspektiver

Prosjekt: Enebolig i Kjesde

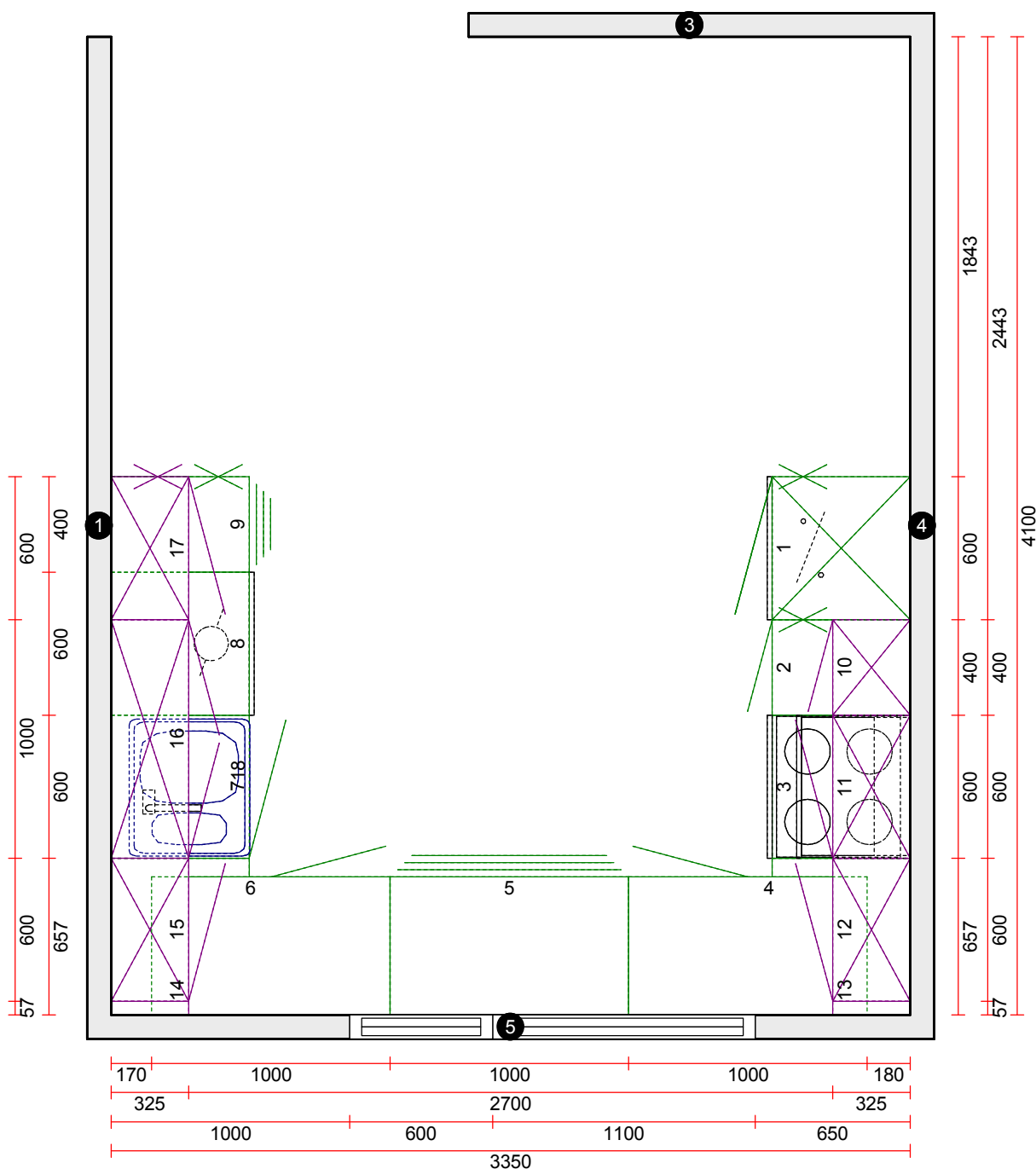


Ark 2

Titelark: Olsenbygg Grimstad AS
Byggesjef: Tjuhollo BK52
Kommune: 4790 Ulensand

Byggesjef: Tjuhollo BK52
Kommune: 4790 Ulensand

Byggesjef: Tjuhollo BK52
Kommune: 4790 Ulensand



Skala: Tilpasset ramme

AUBO 2017-1 NO
Kjøkken
Gladstone Eik - Samlet



AUBO 2017-1 NO
Kjøkken
Gladstone Eik - Samlet



AUBO 2017-1 NO
Kjøkken
Gladstone Eik - Samlet



Barstølveien 90 / 4636 KRISTIANSAND S

Kunde: Olsenbygg Grimstad AS
Bergemoveien 7
4887 GRIMSTAD

Deres ref: Olsen, Rolf
E-Mail: rolf@olsenbygg.com
Tlf: 41515588
Mobil:

Leveringsadresse:

Kjedet enebolig, BKS 2 + 5
Tjuvhola
4790 LILLESAND

E-Mail: rolf@olsenbygg.com
Tlf: 41515588
Mobil:

Tilbud

Tilbudsnr. :49944/2/1
Tilbuds dato :10.01.2017
Gyldig til :09.06.2017

Miljø 2 :Hvitevarer
Alternativ 1 :Alternativ - 1

Vi takker for Deres interesse og kan komme med følgende tilbud: Tilbudet er gyldig til 09.06.2017.

Zanussi

Hvitevarer

: .

Hvitevarer

Pos	Kode	Beskrivelse	Antall	Beløp
1	ZOU20301XK	BU-OVN, MULTI, STÅL Benkeskapmodell med trinnløs regulering av kokesoner. Stor ovn med mer fleksibilitet for din matlaging - 74 liter. Alle ovnsunksjoner for moderne matlaging, inkludert varmluft(omluft) og tradisjonell varme. Integreerte ovnsriller og	1,000	
2	ZEV6040XBA	TOPP KERAM,STÅL Elegant keramisk topp med effektive High Light-soner. Alle plater har trinnløs regulering og restvarmeindikator. Stålramme. For kombinasjon med benekeskapsovn ZOU20301	1,000	
3	ZDT21001FA	HELINT. 60 CM, 13 KUVERT, 5 PROGR, 51 dB, A+	1,000	
4	ZBB28465SA	KOMBI 202/75 L, 1780 MM, DAC, A+, SLIDING Romslig kombiskap for integrering med elektronisk styring og touch-kontroll. Clima+ luftsirkulasjon for jevn kjøling. Glasshyller og 2 halvbreddeskuffer i kjøledelen, 3 skuffer i frysedelen. Glideskinnemontering	1,000	

Sum varelinjer**NOK****- Rabatt****Sum inkl. rabatt****NOK**

Sum varelinjer

- + Frakt
- + Totale miljøgebyrer
- Avrundingsbeløp

Totalt eks MVA

-
- + 25,0% MVA av
-

Totalt ink MVA

Det tas forbehold om prisstigninger.

Vi håper De kan benytte Dem av vårt tilbud og imøteser Deres ordre.

Godkjent for:
Olsenbygg Grimstad AS

Kundens signatur



Leverer Aubo kjøkken til alle sine hus



www.aubo.no



SØRMEGLEREN

MIDLERTIDIG KJØPEKONTRAKT I PROSJEKTET KALDVELLFJORDEN BOLIGFELT BKS5

Viser til prospekt datert 01.12.2017

Undertegnede inngir herved følgende bindende bekreftelse på kjøp av enebolig i kjede:

Tomt nr:

Pris bolig kr:

Carport kr: Inkludert

Til sammen kr :

Offentlige omkostninger kommer i tillegg til overnevnte kjøpesum og utgjør:

Dokumentavgift 2,5% av tomteverdi	kr.	
Tinglysningsgebyr for skjøte	kr.	525,-
Tinglysningsgebyr pr. pantedokument	kr.	525,-

Det tas forbehold om endringer i offentlige satser.

Betalingsbetingelser:

Kjøper skal uoppfordret innen 14 dager etter at endelig kjøpekontrakt er undertegnet innbetale kr.,- til meglers klientkonto 3000.31.00045 i Sparebanken Sør.
Resterende del av avtalt kjøpesum innbetales før overtakelse i hht. prospekt og kjøpekontrakt.

Kjøper er kjent med og innforstått med at boligene selges i henhold til de opplysninger og betingelser som fremkommer av prospektet.

I den utstrekning kjøper skulle ønske fordyrende eller andre løsninger eller utførelser, skal dette avtales særskilt mellom kjøper og selger, og kjøper er innforstått med at kostnadene ved dette kommer i tillegg til den faste prisen. Informasjon om endringsarbeider er beskrevet i salgsoppgaven.

Finansiering av kjøpet:

Egenkapital: kr.....,-
Lånefinansiering: kr.....,- Bankens navn/saksbeh./tlf: _____
Sum: kr.....,-

Ønsker tilbud om finansiering/plassering i Sparebanken Sør: JA: NEI:

Forbehold:

Endelig rammegodkjenning og bekreftelse på at prosjektet blir realisert må selger gi kjøperne innen 31.08.2018. Kjøper og selger står fritt til å trekke seg fra inngått handel dersom slik bekreftelse ikke er gitt innen denne dato.



SØRMEGLEREN

Lillesand kommune har boplikt og kjøper må signere egenerklæring på at boligen skal benyttes som helårsbolig.

Overtakelse:

Planlagt ferdigstillelse er 6-8 måneder etter byggestart. Forbehold nevnt i salgsoppgaven må oppfylles før bygging kan finne sted.

Endelig overtakelsesmåned varsles 4 måneder før overtakelse. Endelig dato varsles 4 uker før.

Endelig beslutning om iverksetting av prosjektet vil bli varslet skriftlig til kjøperne senest innen 31.08.2018.

Jeg/vi er gjort kjent med at denne midlertidige kjøpekontrakten er bindende frem til endelig kjøpekontrakt.

Navn : Pers nr.:

Navn : Pers nr.:

Adresse :

Postnr/sted :

Tlf. privat : Mobil :

Mailadresse :

Denne midlertidige kjøpekontrakten er utstedt i ett eksemplar, hvorav megler beholder original og sender kopi til kjøper og selger.

Sted: Dato:.....

For selger

Signatur kjøper

Sørmeglere AS
Etter fullmakt fra selger.

Signatur kjøper



Kaldvellfjorden boligfelt ligger idyllisk til like ved fjorden



SØRMEGLEREN

Styrken til å nå flere

Vesterveien 1B, 4836 Arendal, 4801 ARENDAL |
37 02 05 00 | sormegleren.no



Tor Jan Endresen
404 08 021
torjan@sormegleren.no