



Kaldvellfjorden boligområde, Lillesand

Byggeklare tomter i solrikt sjønært område ved Kaldvellfjorden. Flere av tomtene har sjøutsikt.

Pris fra kr 1 100 000,- til kr 1 700 000,- + omk ca 2,6 %



SØRMEGLEREN

sormeglere.no



ADRESSE

Kaldvellfjorden boligområde, 4790, Lillesand

PRIS

Fra kr 1 100 000,- til kr 1 700 000,-



BOLIGTOMT
SELVEIER



TOMT
370 - 852 M²



BYGGEÅR
UBEBYGD



PARKERING
JÅ



SØRMEGLEREN

TOR JAN ENDRESEN | Eiendomsmegler MNEF | 40 40 80 21 | torjan@sormegleren.no

ARENDAL | Vesterveien 1B | 37 02 05 00 | sormegleren.no



Utsikt fra toppen av feltet

FAKTA OM EIENDOMMEN

BESKRIVELSE

Tomtene har en flott sjønær beliggenhet, med umiddelbar nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder, og flotte badeplasser i både sjø og ferskvann. Flere av tomtene får flott utsikt utover fjorden. Tomtene leveres byggeklare, ferdig pukket til støp av såle, planert med stedlige masser, og med vei, vann og avløp inn på tomten. Se forøvrig prosjektets hjemmeside www.kaldvellfjorden.no

OPPDRAGSNUMMER

31-17-9009

ADRESSE MED BETEGNELSE

Kaldvellfjorden boligområde, Gnr.44 Bnr.132 i Lillesand kommune. Tomtene fradeles etter hvert som de blir solgt, og får eget bruksnummer.

SELGER

Kaldvellfjorden Eiendom AS
Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

BELIGGENHET

Tomteområdet ligger i et nytt og populært barnevennlig område ved Kaldvellfjorden. Ny barnehage like ved siden av boligfeltet med plass til 70 barn.

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 Kalvøllelva. Store deler av Lillesands befolkning, og en rekke turister, bruker de fine, opparbeidede turstiene som det er mange av både langs Kalvøllelva og ellers i Kaldvellområdet. Kaldvell er også utgangspunktet for det som tidligere ble kalt Kongeveien mellom Kaldvell og Landvik.

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.

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.

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

Boligtomt

EIERFORM

Selveier

BYGGEÅR

Ubebygde tomter

DIVERSE

Det vil bli opprettet velforening for området, og kjøpere er pliktig medlemskap i velforeningen. Velforeningen skal drifte lekeplasser og friområder på feltet.

PARKERING

Parkering på egen grunn. Plass til å sette opp garasje på egen tomt.

TOMT

Tomtene leveres byggeklare, planert med stedlige masser med ferdig pukket byggegrop for bolig iht. dagens reguleringskart (byggegrens), og med vei, vann og avløp inn på tomten. Tilbakefylling av kjellere, planering av garasjer og boder etc, opparbeidelse av utomhusarealer som jordbeslåing, murer, trapper, plattinger, asfaltering etc. er ikke inkludert i prisen. Tomtestørrelser fra 370 - 855 kvm.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til boligformål, og tilhører reguleringsplan Tjuholla datert 16.03.2016, sist revidert 14.02.2018.

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.

VEI / VANN / AVLØP

Tomtene tilkobles offentlig vann- og kloaknett.

Tilkoblingsavgift for vann kr. 1000,- pr. mm utvendig vannledning.

Tilkoblingsavgift avløp kr. 1000,- pr. mm utvendig

avløpsledning.

Lillesand kommune har vedtatt at alle nybygg skal ha vannmåler. Montering av vannmåler gjøres av rørlegger.

Vannmålerleie kr. 337,50 pr. år

Abbonementsgebyr vann kr. 833,- pr. år

Abbonementsgebyr avløp kr. 1313,- pr. år

Forbruksgebyr vann kr. 11,79 pr. m³

Forbruksgebyr avløp kr. 21,31 pr. m³

Alle priser iflg. Lillesand kommunes hjemmeside

HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:

Dagboknr.: 2017/1439365-1/200 Tinglyst: 22.12.2017.
Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening.

Dagboknr.: 2017/1439365-2/200 Tinglyst: 22.12.2017.
Bestemmelse om gjerde. Rettighetshaver Lillesand
kommune.

Dagboknr.: 2017/1439365-3/200 Tinglyst: 22.12.2017.
Bestemmelse om bebyggelse. Rettighetshaver Lillesand
kommune. Bestemmelse om mur.

Dagboknr.: 2017/1439365-4/200 Tinglyst: 22.12.2017.
Bestemmelse om vannledning. Rettighetshaver Lillesand
kommune.

Dagboknr.: 2017/1439365-5/200 Tinglyst: 22.12.2017.
Bestemmelse om kloakkledning. Rettighetshaver Lillesand
kommune.

Dagboknr.: 2017/1439365-6/200 Tinglyst: 22.12.2017.
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler.
Rettighetshaver Lillesand kommune. Bestemmelse om å
legge og vedlikeholde ledninger m.m. Bestemmelse om
gassledning. Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av
kabler/ledninger. Antenner av større dimensjoner tillattes
ikke oppført uten kommunens godkjenning.

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.

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

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Sørmegleren anbefaler boligkjøperforsikring fra Help
Forsikring AS. Dette er en rettshjelpsforsikring, som gir
trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages
uventede feil eller mangler ved eiendommen de neste fem
årene. Forsikringen inkluderer skadetakst, og har ingen
egenandel. Mer informasjon kan fås av megler.

FORMUES VERDI

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien
fastsettes av Ligningskontoret etter nyberegningsmodell
som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig"
(der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller
"sekundærbolig" (andre boliger eier). Formuesverdien for
primærboliger vil utgjøre 25% av den beregnede
kvadratmeter prisen multiplisert med boligens areal. For
sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 90% av den
beregnete kvadratmeterprisen multiplisert med boligens
areal. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens
hjemmeside, www.skatteetaten.no.

OMKOSTNINGER

Kjøpers totale kostnader:

Dokumentavgift: 2,5% dokumentavgift av kjøpesum

Tinglysingsgebyr for skjøte: kr. 525,-

Tinglysings- og attestgebyr pr. obl.: kr. 525,-

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 4 455,-Gjelder husholdningsrenovasjon. Pris 2019. I tillegg
kommer vann/avløpsgebyrer beregnet ut fra forbruk, samt
eiendomsskatt (fastsettes av kommunen).

EIENDOMSSKATT

Ikke fastsatt.

KONSESJON

Lillesand kommune har konsesjonsgrense null. Dette

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

BUDGIVNING

Tomtene selges til fast pris. Midlertidig kjøpekontrakt fra Sørmeglere må benyttes. Regler om bud frister i Eiendomsmeglerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker, og det brukes midlertidig kjøpekontrakt.

VISNING

Tomtene kan fritt besiktiges utenom arbeidstid, om det ikke foregår anleggsarbeid på området. For øvrig ta kontakt med megler for avtale.

OVERTAGELSE

Tomtene er ferdig planert, og leveres byggeklare i hht. avtale med selger.

HVITVASKING

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at megler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll, og må derfor bl.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. 31 250,-, oppgjørshonorar kr. 4 375,- pr. oppgjør, samt oppdragshonorar kr. 10 000,-. Markedspakke: Etter utlegg

LOVERK

Tomtene selges i hht. bestemmelsene i Avhendingsloven.

FINANSIERING

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 09200, for et uforpliktende tilbud.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF Tor Jan Endresen

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Denne salgsoppgaveteksten, med tilhørende boligsalgsrapport og egenerklæring fra selger, må gjennomgås før budgivning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

PRODUKSJONSDATO

27.12.2018

Sist oppdatert 02. januar 2019





Flotte friområder nede ved sjøen nedenfor feltet



Nedenfor feltet er det også fine barnevennlige strender



Like ved feltet er det nydelige turområder i skog og mark





Oversiktsbilde over feltet



TILHØRIGHET

Kommune	Lillesand
Grunnkrets	Heldal/gitmark
Kirkesogn	Lillesand



STEDER I NÆRHETEN

Heldal	1 km
Møglestu	4.5 km
Øygarden	7.6 km
Homborsund	9 km



SKOLER, BARNEHAGER

Tingsaker skole (1-10 kl.)	2.4 km
Brentemoen skole (1-7 kl.)	4.1 km
Lillesand ungdomsskole (8-10 kl.)	4.7 km
Møglestu videregående skole	4.5 km
Dahlske videregående skole	17.6 km
Læringsverkstedet Kaldvell bhg. (1-6 år)	0.1 km
Tingsaker barnehage	2.4 km
Bergstø barnehage (1-5 år)	3.7 km



TRANSPORT

 Kristiansand Kjevik	33 km
 Heldal øst	0.5 km

SPORT

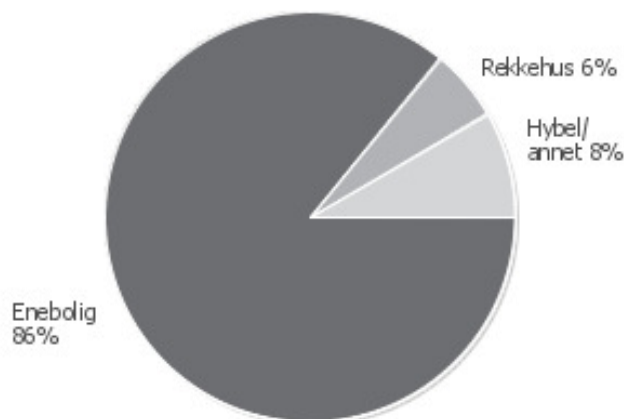
 Møglerstuhallen	4.7 km
Lillesand idrettsanlegg	4.7 km
 Trend Trim Lillesand	2.2 km
Bare Trening Grimstad	15.1 km

VARER/TJENESTER

 Lillesand Senter	2.3 km
Grimstad Stormarked	17.1 km
 Coop Extra Lillesand	2.4 km
Matkroken Lillesand	4.2 km
 Vitusapotek Lillesand	4.1 km
Apotek 1 Lillesand	4.3 km
 Lillesand Vinmonopol	4.1 km
 Kiwi Tingsaker	2.3 km
REMA 1000 Tingsaker	2.4 km
 Shell/7-Eleven Gaupemyr	2.4 km
Mix Lillesand Senter	2.4 km
 Uno-X Lillesand	2.3 km
1-2-3 Tingsaker	2.4 km

DEMOGRAFI (Heldal/gitmark gr.krets)

- 37% er gift
- 45% er barnefamilier
- 29% har høyskoleutdanning
- 36% har inntekt over 400.000
- 82% eier sin egen bolig
- 62% har bolig på over 120 kvm
- 61% av boligene er nyere enn 20 år
- 86% bor i enebolig
- 66% av eiendommene har pris over kr. 2,5 mill

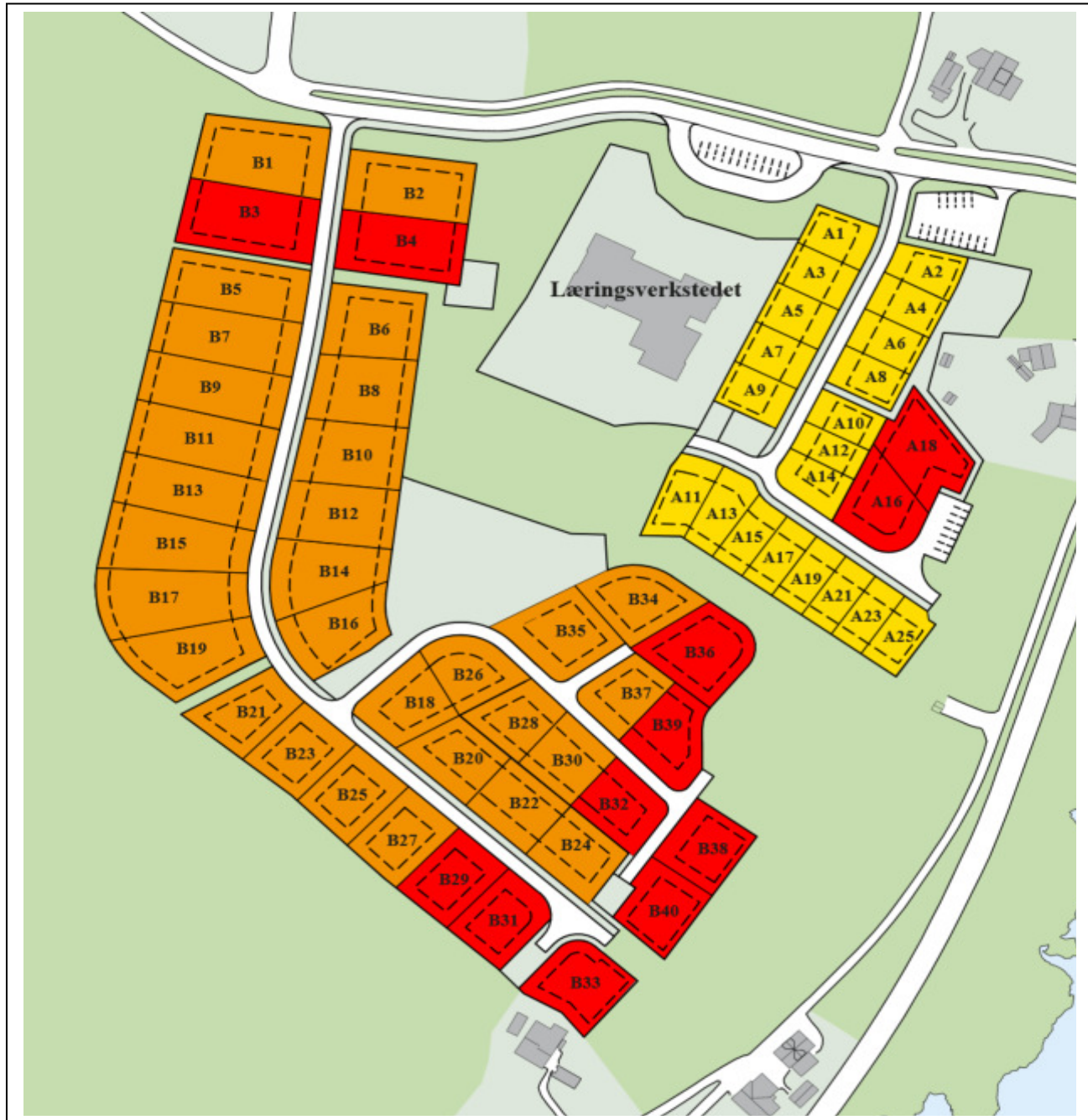
BOLIGMASSE (Heldal/gitmark gr.krets)




Kaldvellfjorden Boligfelt B - sist oppdatert 27. 12.2018

Tomtenr.	Areal m2		Type tomt - iht. regulering	Diverse	Pris
B1	847		Enebolig + leilighet	Universell tilgjengelighet	1 350 000
B3	852		Enebolig + leilighet	Universell tilgjengelighet	SOLGT
B5	729		Enebolig		1 300 000
B7	737		Enebolig		1 300 000
B9	728		Enebolig		1 300 000
B11	750		Enebolig		1 300 000
B13	720		Enebolig		1 300 000
B15	792		Enebolig		1 350 000
B17	855		Enebolig		1 400 000
B19	733		Enebolig	Universell tilgjengelighet	1 400 000
B21	520		Enebolig + leilighet		1 300 000
B23	518		Enebolig + leilighet		1 300 000
B25	518		Enebolig + leilighet		1 300 000
B27	518		Enebolig + leilighet		1 300 000
B29	518		Enebolig + leilighet		SOLGT
B31	518		Enebolig + leilighet		SOLGT
B33	604		Enebolig		SOLGT
B2	737		Enebolig + leilighet	Universell tilgjengelighet	1 350 000
B4	737		Enebolig + leilighet	Universell tilgjengelighet	SOLGT
B6	632		Enebolig		1 350 000
B8	632		Enebolig		1 350 000
B10	632		Enebolig		1 300 000
B12	632		Enebolig		1 350 000
B14	632		Enebolig	Universell tilgjengelighet	1 350 000
B16	601		Enebolig	Universell tilgjengelighet	1 350 000
B18	457		Enebolig		1 300 000
B20	463		Enebolig		1 200 000
B22	463		Enebolig		1 150 000
B24	463		Enebolig		1 100 000
B26	433		Enebolig		1 350 000
B37	370		Enebolig		1 350 000
B39	496		Enebolig		SOLGT
B28	426		Enebolig		1 350 000
B30	426		Enebolig		1 400 000
B32	426		Enebolig		SOLGT
B38	484		Enebolig + leilighet		SOLGT
B40	505		Enebolig + leilighet		SOLGT
B34	614		Enebolig		1 700 000
B35	577		Enebolig		1 600 000
B36	726		Enebolig		SOLGT

Oversikt over tomtenummerering Kaldvellfjorden





SØRMEGLEREN

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Foretaksnavn:	Sørmeqleren AS
Foretaksregisteret:	Orgnr. 944121331MVA
Dato:	13.12.2017
Oppdragsnr.:	31-17-9009
Eiendomsmegler	Tone Almedal
Telefon:	98 28 03 46
Epost:	almedal@sormeqleren.no

Tinglysning av generelle kontraktbetingelser mellom Lillesand Kommune orgnr 964 965 404 og nåværende og fremtidige eiere av tomter i Kaldvellfjorden boligområde gnr 44 bnr 132 i Lillesand Kommune. Kontraktbetingelsene skal også gjelde senere fradelte parseller.

Følgende kontraktbetingelser skal tinglyses:

I Kommunens rettigheter

1. Kommunen, eller andre relevante instanser, har rett til å anlegge og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, gassledning, telefon- og elektriske kabler samt øvrig infrastruktur over tomten. For ulempe og skade som voldes ved slike arbeider etter at tomteeier har opparbeidet tomten, tilkommer tomteeier erstatning.
2. Tomteeier har ikke krav på erstatning for evt. skade på busker, trær, fender, mur, gjerde eller lignende som følge av drift og vedlikehold på offentlig vei, med mindre skaden skyldes uaktsomhet som medfører erstatning etter gjeldende rett.

II Tomteeiers plikter

1. Mur/innhegning mot gate, vei eller offentlig areal plikter tomteeier å sette opp og vedlikeholde i samsvar med bygningsmyndighetenes og vegmyndighetenes eventuelle krav/bestemmelser. Andre ikke-søknadsppliktige byggverk, beplantninger eller lignende må plasseres minimum 2,0m fra asfaltkant.
2. Anlegg av mur o.l., oppfylling eller graving må ikke foretas slik at ledninger over tomten kan bli skadet eller vanskeliggjøre vedlikeholdet.
3. Mot kommunens eiendom påhviler evt. gjerdehold tomteeier alene.
4. Areal mellom asfaltkant og tomtegrense oppfordres tiliggende tomteeier til å vedlikeholde.
5. Tomteeier bør holde så vel bygning som ubebygde grunn og innhegning i forsvarlig og ordentlig stand.
6. Tomteeier er ansvarlig for å reparere/erstatte skader som måtte oppstå på kommunaltekniske anlegg som følge av anleggs- og byggearbeid på tomten.
7. Tomteeier er pliktig til å ta imot overvann fra ovenforliggende område og lede dette videre til nedenforliggende område på en forsvarlig måte. Det må bl.a. ikke ledes takvann, overvann, grunnvann eller annet avløpsvann til offentlig veggrunn.

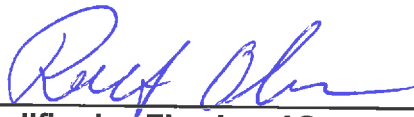
8. For boenheter som har regulert fellesareal (atkomstvei, o.l.) samt lekeareal i regulert friområde, bæres drift- og vedlikeholdsutgifter i fellesskap. Kommunen skal gis mulighet til å føre tilsyn med at fellesareal og lekeareal driftes og vedlikeholdes i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav.
9. Tomteeier oppfordres til å være medlem av områdets velforening.
10. For denne tomten gjelder dessuten følgende:
*

III Tvisteløsning

1. Eventuell tvist om forståelsen av generelle kontraktsbetingelser, eller om forhold som kan utledes av disse, skal primært forsøkes avgjort ved forhandlinger. Dersom enighet ikke oppnås innen rimelig tid, skal uenighet avgjøres ved voldgift. Retten skal bestå av 3 medlemmer som alle oppnevnes av sorenskriveren i Kristiansand. Formannen i voldgiftsretten skal være jurist, og voldgiftsstedet skal være Lillesand.

Kontraktbetingelsene skal tinglyses på gnr 44 bnr 132 i Lillesand Kommune.

Sted, dato: Grimstad 13.12.2017



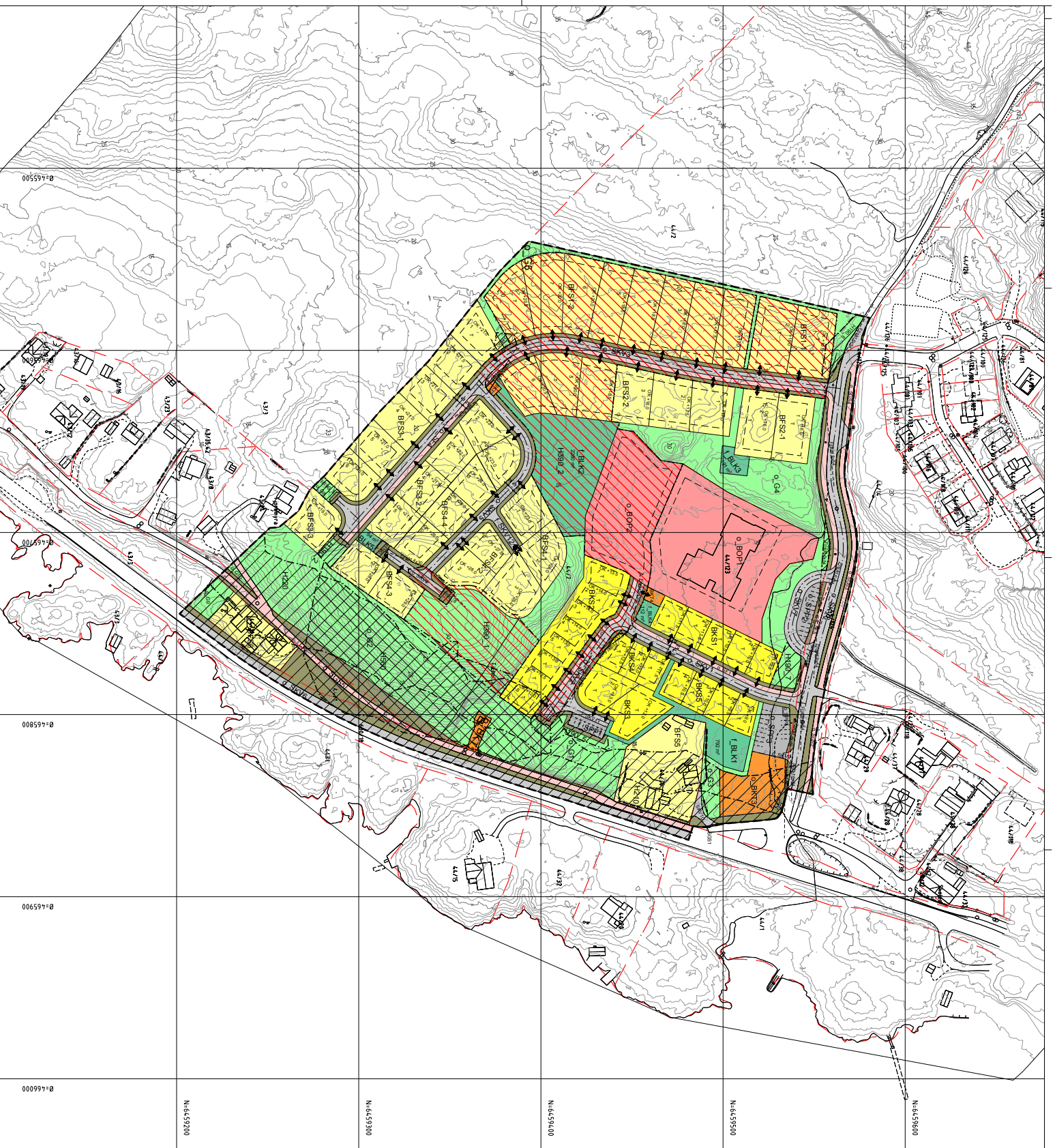
Kaldvellfjorden Eiendom AS orgnr 916 249 985
V/ Rolf Olsen i henhold til firmaattest



Vi samtykker herved til tinglysning
av nærværende dokument
Exbo Sørlandet AS



Nina Hegland
Eiendomsmegler
Exbo Sørlandet AS



Arealtabeli	
\$12.5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlæg	Areal (daa)
Boldegningsareal tilføjede småhåndreguler (13)	27,1
Boldegningsareal koncentreret småhåndreguler (9)	6,4
Løsløst (5)	3,5
Omlægning eller privat planlægning (2)	7,7
Øvrige kommunaltværede arealer (4)	1,1
Sum areal denne kategori:	48,8
\$12.5. Nr. 2 - Samfundsarealer og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
Arenen vejgrænse - grøntal (22)	6,7
Fælled (9)	1,7
Gang-/cykelsti (8)	1,6
Kørebane (12)	6,7
Parkeringspladser (4)	0,8
Sum areal denne kategori:	17,5
\$12.5. Nr. 3 - Grøntstruktur	Areal (daa)
Grøntstruktur (8)	18,9
Sum areal denne kategori:	18,9
Totalt alle kategorier: 80,1	

Reguleringsplan PBL 2008	
\$12.5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlæg	\$12.4 - Hensynszone
BFS	Frikval (140)
BFS-1	Areal skæringszone (160)
BFS-2	Boldegningsareal (1111)
BFS-3	Boldegningsareal koncentreret (1111)
BFS-4	Boldegningsareal koncentreret (1111)
BFS-5	Omlægning eller privat planlægning (1111)
BFS-6	Øvrige kommunaltværede arealer (1111)
BFS-7	Arenen (980)
BFS-8	Bævrening (1500)
BFS-9	Bævrening (1500)
BFS-10	Bævrening (1500)
BFS-11	Bævrening (1500)
BFS-12	Bævrening (1500)
BFS-13	Bævrening (1500)
BFS-14	Bævrening (1500)
BFS-15	Bævrening (1500)
BFS-16	Bævrening (1500)
BFS-17	Bævrening (1500)
BFS-18	Bævrening (1500)
BFS-19	Bævrening (1500)
BFS-20	Bævrening (1500)
BFS-21	Bævrening (1500)
BFS-22	Bævrening (1500)
BFS-23	Bævrening (1500)
BFS-24	Bævrening (1500)
BFS-25	Bævrening (1500)
BFS-26	Bævrening (1500)
BFS-27	Bævrening (1500)
BFS-28	Bævrening (1500)
BFS-29	Bævrening (1500)
BFS-30	Bævrening (1500)
BFS-31	Bævrening (1500)
BFS-32	Bævrening (1500)
BFS-33	Bævrening (1500)
BFS-34	Bævrening (1500)
BFS-35	Bævrening (1500)
BFS-36	Bævrening (1500)
BFS-37	Bævrening (1500)
BFS-38	Bævrening (1500)
BFS-39	Bævrening (1500)
BFS-40	Bævrening (1500)
BFS-41	Bævrening (1500)
BFS-42	Bævrening (1500)
BFS-43	Bævrening (1500)
BFS-44	Bævrening (1500)
BFS-45	Bævrening (1500)
BFS-46	Bævrening (1500)
BFS-47	Bævrening (1500)
BFS-48	Bævrening (1500)
BFS-49	Bævrening (1500)
BFS-50	Bævrening (1500)
BFS-51	Bævrening (1500)
BFS-52	Bævrening (1500)
BFS-53	Bævrening (1500)
BFS-54	Bævrening (1500)
BFS-55	Bævrening (1500)
BFS-56	Bævrening (1500)
BFS-57	Bævrening (1500)
BFS-58	Bævrening (1500)
BFS-59	Bævrening (1500)
BFS-60	Bævrening (1500)
BFS-61	Bævrening (1500)
BFS-62	Bævrening (1500)
BFS-63	Bævrening (1500)
BFS-64	Bævrening (1500)
BFS-65	Bævrening (1500)
BFS-66	Bævrening (1500)
BFS-67	Bævrening (1500)
BFS-68	Bævrening (1500)
BFS-69	Bævrening (1500)
BFS-70	Bævrening (1500)
BFS-71	Bævrening (1500)
BFS-72	Bævrening (1500)
BFS-73	Bævrening (1500)
BFS-74	Bævrening (1500)
BFS-75	Bævrening (1500)
BFS-76	Bævrening (1500)
BFS-77	Bævrening (1500)
BFS-78	Bævrening (1500)
BFS-79	Bævrening (1500)
BFS-80	Bævrening (1500)
BFS-81	Bævrening (1500)
BFS-82	Bævrening (1500)
BFS-83	Bævrening (1500)
BFS-84	Bævrening (1500)
BFS-85	Bævrening (1500)
BFS-86	Bævrening (1500)
BFS-87	Bævrening (1500)
BFS-88	Bævrening (1500)
BFS-89	Bævrening (1500)
BFS-90	Bævrening (1500)
BFS-91	Bævrening (1500)
BFS-92	Bævrening (1500)
BFS-93	Bævrening (1500)
BFS-94	Bævrening (1500)
BFS-95	Bævrening (1500)
BFS-96	Bævrening (1500)
BFS-97	Bævrening (1500)
BFS-98	Bævrening (1500)
BFS-99	Bævrening (1500)
BFS-100	Bævrening (1500)
BFS-101	Bævrening (1500)
BFS-102	Bævrening (1500)
BFS-103	Bævrening (1500)
BFS-104	Bævrening (1500)
BFS-105	Bævrening (1500)
BFS-106	Bævrening (1500)
BFS-107	Bævrening (1500)
BFS-108	Bævrening (1500)
BFS-109	Bævrening (1500)
BFS-110	Bævrening (1500)
BFS-111	Bævrening (1500)
BFS-112	Bævrening (1500)
BFS-113	Bævrening (1500)
BFS-114	Bævrening (1500)
BFS-115	Bævrening (1500)
BFS-116	Bævrening (1500)
BFS-117	Bævrening (1500)
BFS-118	Bævrening (1500)
BFS-119	Bævrening (1500)
BFS-120	Bævrening (1500)
BFS-121	Bævrening (1500)
BFS-122	Bævrening (1500)
BFS-123	Bævrening (1500)
BFS-124	Bævrening (1500)
BFS-125	Bævrening (1500)
BFS-126	Bævrening (1500)
BFS-127	Bævrening (1500)
BFS-128	Bævrening (1500)
BFS-129	Bævrening (1500)
BFS-130	Bævrening (1500)
BFS-131	Bævrening (1500)
BFS-132	Bævrening (1500)
BFS-133	Bævrening (1500)
BFS-134	Bævrening (1500)
BFS-135	Bævrening (1500)
BFS-136	Bævrening (1500)
BFS-137	Bævrening (1500)
BFS-138	Bævrening (1500)
BFS-139	Bævrening (1500)
BFS-140	Bævrening (1500)
BFS-141	Bævrening (1500)
BFS-142	Bævrening (1500)
BFS-143	Bævrening (1500)
BFS-144	Bævrening (1500)
BFS-145	Bævrening (1500)
BFS-146	Bævrening (1500)
BFS-147	Bævrening (1500)
BFS-148	Bævrening (1500)
BFS-149	Bævrening (1500)
BFS-150	Bævrening (1500)
BFS-151	Bævrening (1500)
BFS-152	Bævrening (1500)
BFS-153	Bævrening (1500)
BFS-154	Bævrening (1500)
BFS-155	Bævrening (1500)
BFS-156	Bævrening (1500)
BFS-157	Bævrening (1500)
BFS-158	Bævrening (1500)
BFS-159	Bævrening (1500)
BFS-160	Bævrening (1500)
BFS-161	Bævrening (1500)
BFS-162	Bævrening (1500)
BFS-163	Bævrening (1500)
BFS-164	Bævrening (1500)
BFS-165	Bævrening (1500)
BFS-166	Bævrening (1500)
BFS-167	Bævrening (1500)
BFS-168	Bævrening (1500)
BFS-169	Bævrening (1500)
BFS-170	Bævrening (1500)
BFS-171	Bævrening (1500)
BFS-172	Bævrening (1500)
BFS-173	Bævrening (1500)
BFS-174	Bævrening (1500)
BFS-175	Bævrening (1500)
BFS-176	Bævrening (1500)
BFS-177	Bævrening (1500)
BFS-178	Bævrening (1500)
BFS-179	Bævrening (1500)
BFS-180	Bævrening (1500)
BFS-181	Bævrening (1500)
BFS-182	Bævrening (1500)
BFS-183	Bævrening (1500)
BFS-184	Bævrening (1500)
BFS-185	Bævrening (1500)
BFS-186	Bævrening (1500)
BFS-187	Bævrening (1500)
BFS-188	Bævrening (1500)
BFS-189	Bævrening (1500)
BFS-190	Bævrening (1500)
BFS-191	Bævrening (1500)
BFS-192	Bævrening (1500)
BFS-193	Bævrening (1500)
BFS-194	Bævrening (1500)
BFS-195	Bævrening (1500)
BFS-196	Bævrening (1500)
BFS-197	Bævrening (1500)
BFS-198	Bævrening (1500)
BFS-199	Bævrening (1500)
BFS-200	Bævrening (1500)
BFS-201	Bævrening (1500)
BFS-202	Bævrening (1500)
BFS-203	Bævrening (1500)
BFS-204	Bævrening (1500)
BFS-205	Bævrening (1500)
BFS-206	Bævrening (1500)
BFS-207	Bævrening (1500)
BFS-208	Bævrening (1500)
BFS-209	Bævrening (1500)
BFS-210	Bævrening (1500)
BFS-211	Bævrening (1500)
BFS-212	Bævrening (1500)
BFS-213	Bævrening (1500)
BFS-214	Bævrening (1500)
BFS-215	Bævrening (1500)
BFS-216	Bævrening (1500)
BFS-217	Bævrening (1500)
BFS-218	Bævrening (1500)
BFS-219	Bævrening (1500)
BFS-220	Bævrening (1500)
BFS-221	Bævrening (1500)
BFS-222	Bævrening (1500)
BFS-223	Bævrening (1500)
BFS-224	Bævrening (1500)
BFS-225	Bævrening (1500)
BFS-226	Bævrening (1500)
BFS-227	Bævrening (1500)
BFS-228	Bævrening (1500)
BFS-229	Bævrening (1500)
BFS-230	Bævrening (1500)
BFS-231	Bævrening (1500)
BFS-232	Bævrening (1500)
BFS-233	Bævrening (1500)
BFS-234	Bævrening (1500)
BFS-235	Bævrening (1500)
BFS-236	Bævrening (1500)
BFS-237	Bævrening (1500)
BFS-238	Bævrening (1500)
BFS-239	Bævrening (1500)
BFS-240	Bævrening (1500)
BFS-241	Bævrening (1500)
BFS-242	Bævrening (1500)
BFS-243	Bævrening (1500)
BFS-244	Bævrening (1500)

Reguleringsplan

TJUHOLLA BOLIGOMRÅDE REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJERT REGULERINGSPLAN



Nasjonal plan ID nr: 2016000249

Lillesand kommune

Revisjon D

Plankartets dato:	16.03.2016	Siste revisjon av plankartet:	14.02.2018
Bestemmelsenenes dato:	17.03.2016	Siste revisjon av bestemmelsene:	14.02.2018

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	21.06.2017	BS- 068/17	

§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 tillatt med underetasje/kjeller på tomtene BFS4-4, tomt 2 og 3, BFS3-3 tomt 1 og BFS3-1 tomt 6. Det er heller ikke tillatt 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/forstøtningsmur 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 tilgjengelighet

På tomter som er merket med T på plankartet skal det etableres en boenhet som er universelt tilgjengelig, 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 være universelt tilgjengelig.

Bebyggelsen og utearealet innenfor formålsteigene BOP skal være universelt utformet.

§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 m².

I BKS1 og BKS4 er det tillatt å etablere 2 boenheter pr tomt, horisontalt delte leiligheter.

§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 massdeponi 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 veger. SKV1-5 og SKV9 er planlagte offentlige veger. SKV10 er eksisterende privat veg, SKV11 og 12 er planlagte felles veger.

§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 støyreducerende 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 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

Unjetyper

— hekk/gjerde, 1,2 m

Arealer

Vegetasjon, Trær

Vegetasjon, Busker

Vegetasjon, Gras

Vegetasjon, Grøstikke

Bellegg av belegningsstein

Bellegg av støttempende materialer

Dekker

Grøstikke

Akkaske

Platt

Vegetasjon, Busker

Hekk/gjerde 1

Stavk. Rev.	Endring	Utdrag	Arbeid	Dato
				18.02.2017
Målestokk		1:500	Format	A1
Opprinnelse		Målt fra Kjøperup Tougaard		
Oppgjør				
Løpnummer		18558001		
Dokument		L	0002	X 00
SWECO Norge AS Postboks 44 0403 Oslo Tlf: +47 22 00 10 00 E-post: Norge@sweco.no				





Lillesand kommune

LILLESAND KOMMUNE

Utbyggingsavtale

UTBYGGINGSAVTALE

Mellom

Lillesand kommune
(org.nr. 964 965 404) heretter kalt LK

og

Kaldvellfjorden Eiendom AS
(org.nr. 916 249 985)
heretter kalt utbygger

Partene har i dag inngått følgende avtale om utbygging av planområdet Tjuholla boligområde i Lillesand kommune:

1. Geografisk avgrensning

1.1. Avtalen omfatter eiendommen gnr. 44, bnr. 132 som ligger innenfor grensen for reguleringsplan, egengodkjent av Lillesand bystyre.

2. Planleggings- /gjennomføringsansvar

2.1. Utbyggeren har ansvaret for, og bærer utgiftene med, nødvendige planer, nødvendig grunnverv og gjennomføring/utførelse av teknisk og grønn infrastruktur, parkmessige og teknisk tilretteleggelse innenfor planens reguleringsgrenser samt fram til anvist tilknytningssted for VA ledninger. All planlegging og gjennomføring av ovennevnte skal skje iht. den til enhver tid gjeldende reguleringsplan med tilhørende planbestemmelser, samt gjeldende krav, bestemmelser og normer i Lillesand kommune, jf. pkt.2.3

2.2. Rækkefølgekrav, som fremgår av planens bestemmelser, og som ligger i og utenfor reguleringsområdet, skal ivaretas av utbygger i tråd med pkt. 2.1 eller etter egen særskilt avtale.

2.3. All teknisk og grønn infrastruktur skal prosjekteres, utføres og overleveres i henhold til:

- Vedtatt reguleringsplan med bestemmelser
- Bestemmelser - utbyggingsavtaler.
- Generelle kontraktsbetingelser.
- VA-norm.
- Standard abonnementsvilkår.
- Prosedyre for overtakelse av kommunale veier, friområder og lekeplasser.
- Veinormal.
- Veilysnormal.
- Normal for skilting og adressering.
- Normal for utomhusarealer.

2.4. Tekniske planer er/skal prinsippgodkjennes av teknisk sektor før reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn.



3. Disponering av tomter

- 3.1. LK har rett til å reservere 10 % av planens potensiale for utbygging (BRA) til markedsmessige vilkår for bruk til spesielle kommunale formål. LK må eventuelt gjøre skriftlig avrop innen 12 måneder etter at begge parter har signert utbyggingsavtalen, ellers faller retten bort.

4. Økonomiske betingelser

- 4.1. Som sikkerhet for riktig oppfyllelse av denne avtale, herunder ferdigstilling av alle påbegynte delområder i utbyggingsområdet, skal utbygger stille bankgaranti som påkravsgaranti fra bank ovenfor kommunen. Garantiens størrelse skal tilsvare 25 % av kostnadene ved å opparbeide og ferdigstille de offentlige trafikkområder og friområder i det enkelte delfelt. Når de nevnte arealer i det enkelte delfelt er overtatt av kommunen, nedreguleres garantien for vedkommende delfelt til 3 %. Når garantitiden etter punkt 4.2 er utløpt, opphører garantien. Opparbeidelse av infrastruktur innenfor planområdet anslås å bli om lag NOK 8 000 000.
- 4.2. Etter kommunal overtakelse av tekniske anlegg og grunn, herunder alle regulerte fellesarealer, løper en 5 års garantitid.
- 4.3. LK har rett til å bestille uavhengig faglig kontroll iht. prosedyrer nedfelt i Plan og Bygningsloven. Kostnader knyttet til dette bæres av utbygger.
- 4.4. Spesielle forhold.

Det er foretatt forprosjektanalyser vedr. behov for rensing av sulfid, utført av Sweco. Det foreligger ingen avklart løsning, og partene arbeider videre sammen om dette, og som i utg.pkt forutsetter å ende ut i et avtaleunderlag. Partene er enige om at LK skal bære sin andel av forprosjektstudiet, omforent til kr 240.000,-. Det er videre enighet om dersom behov for permanent renseanlegg blir konklusjonen, skal utpekt område kunne benyttes og overtas av kommunen uten tomtekompensasjon i tråd med øvrig tomteovertakelse til offentlige formål. Dersom evt. permanent installasjon kan nyttiggjøre seg av midlertidig installasjon utført av utbygger, skal dette kunne kompenseres basert på framlagt prosjektregnskap.

LK og utbygger er enige om at det skal inngås en egen avtale for håndtering av sulfid. Utbygger er ansvarlig for, og plikter å gjennomføre de tiltak som er nødvendige for å hindre forurensing. Dersom det påvises sulfidforurensing som utbygger er ansvarlig for, skal utbygger stanse, fjerne eller begrense virkningene av den. Dette hindrer dog ikke kommunal overtakelse av anlegg mv i henhold til denne utbyggingsavtalens punkt 6.

Kommunal eiendom/barnehageeiendom i planområdet skal refundere sin relative andel av kostnader til infrastruktur, strømmnett, og sulfidhåndtering til utbygger. Dette er estimert til å utgjøre ca. NOK 350 000 p.t. Beløpet kommer først til forfall ved påbegynt bygging av tomten til byggeformål, som krever vei, vann og avløp.

- 4.5. LK vil legge til rette for mva refusjon etter de vedtatte retningslinjer. Den praktiske gjennomføringen med inngåelse av justeringsavtale etc. mellom LK og utbygger i samsvar med merverdiavgiftslovens regler ivaretas av økonomiavdelingen. Ref. bystyrevedtak 250315, sak 15/681-1.

5. Utbyggingstakt

- 5.1. For å ivareta LK's overordnede tjenesteplanlegging, plikter utbygger å følge den utbyggingstakt/utbyggingsrekkefølge som framgår av planens bestemmelser.

Utbyggingstakten ansås å ha en varighet over 5 - 10 år.

6. Kommunal overtakelse av grunn og anlegg

- 6.1. LK skal overta offentlig grønnstruktur, offentlige trafikkområder og arealer regulert til kommunalteknisk virksomhet, med påstående/nedgravde vann- og avløpsledninger med tilhørende anlegg og virksomheter.
- 6.2. Utbygger utarbeider et kart på basis av reguleringsplanen som enkelt viser hvilke områder og anlegg som omfattes av denne avtale. Vedlikehold av framtidige kommunaltekniske anlegg må besørges av utbygger i anleggstiden og inntil de blir overtatt av LK.
- 6.3. Når anleggene er ferdig opparbeidet, godkjent av og overskjøttet til LK, overtar LK disse til eiendom og forvaltning, drift og vedlikehold
- 6.4. De arealer og anlegg som er nevnt i avtalen overdras vederlagsfritt til LK og tinglyses fritt for sjenerende heftelser, herunder pengeheftelser. Utbygger forestår alle arbeider og kostnader i forbindelse med overdragelsen. Utbygger forplikter seg også til å tinglyse rett for LK til drift og vedlikehold av eventuelle anlegg og innretninger over tredjemanns eiendom.
- 6.5. LK overtar ikke ansvar og forpliktelser utbyggeren har eller måtte få overfor tredjemann. Utbygger skal fremlegge erklæring fra tredjemann om at slike forhold er oppgjort før overtakelse finner sted.
- 6.6. Eventuelle gjenstående arbeider, eller mangler påpekt ved overtakelsesforretning, og inntatt i protokollen for denne, skal utføres straks og senest innen en måned etter at overtakelsesforretningen er avholdt. I motsatt fall utløses bankgarantien.
- 6.7. Utbygger er ansvarlig for at vedtatte generelle kontraktsbetingelser blir tinglyst på de enkelte tomtene.
- 6.8. Utbygger skal besørge innmåling av og dokumentasjon iht. kommunaltekniske normer av vann og avløpsledninger, kabler, lysmaster, kabelskap/trafo, sikringsgjerdar, veier, fortau, gang- og sykkelveier og konstruksjoner ifm. veier grøntanlegg mm.
- 6.9. Utbygger er ansvarlig for vedlikehold og sikkerhetskontroll av lekeplassutstyr som omfattes av Forskrift om sikkerhet for lekeplassutstyr. Lekearealer skal vedlikeholdes av beboerne i fellesskap gjennom velforening borettslag eller sameie etter at disse er godkjent av LK. De plikter som påligger beboerne i denne forbindelse skal inntas i skjøtene.
- 6.10. Utbygger er ansvarlig for vedlikehold og sikkerhetskontroll av lekeplassutstyr som omfattes av Forskrift om sikkerhet for lekeplassutstyr. Ved kommunal overtagelse av slike anlegg overtar LK dette ansvaret fra overtagelsesdato.

7. Andre bestemmelser

- 7.1. Eventuell tvist om forståelsen av denne avtale, eller om forhold som kan utledes av denne, skal primært forsøkes avgjort ved forhandlinger. Dersom enighet ikke oppnås innen rimelig tid, skal uenighet avgjøres ved voldgift. Retten skal bestå av 3 medlemmer som alle oppnevnes av sorenskriveren i Kristiansand. Formannen i voldgiftsretten skal være jurist, og voldgiftsstedet skal være Lillesand.

- 7.2. Inneværende avtale er ikke bindende for LK før den er godkjent av formannskapet, og undertegnet av rådmann.
Avtalen opphører med øyeblikkelig virkning dersom reguleringsplan for området ikke blir godkjent ved den forestående behandling av saken.
- 7.3. Avtalen kan ikke overdras uten etter samtykke fra LK.
- 7.4. Utbygger plikter å gjøre tomtkjøperne i området kjent med nærværende kontrakt ved å overlevere rett kopi av utbyggingsavtalen og generelle kontraktsbetingelser til tomtkjøperne.
- 7.5. Utbygger er ansvarlig for å opprette velforening dersom dette ikke eksisterer for området. Velforeningen skal være etablert før LK overtar de tekniske anlegg og ha medlemskap i Velforbundet. Velforeningen kan ha lekeplassutstyr som omfattes av lekeplassforskriften på kommunale lekeplasser. Velforeningen inngår da driftsavtale med LK om plassering og vedlikehold av lekeplassutstyr.

8. Bilag

Til utbyggingsavtalen ligger det ved følgende bilag:

Bilag 1: Reguleringsplankart 08.02.2017

Lillesand, den 01.02.2018

For Lillesand kommune

Rådmann

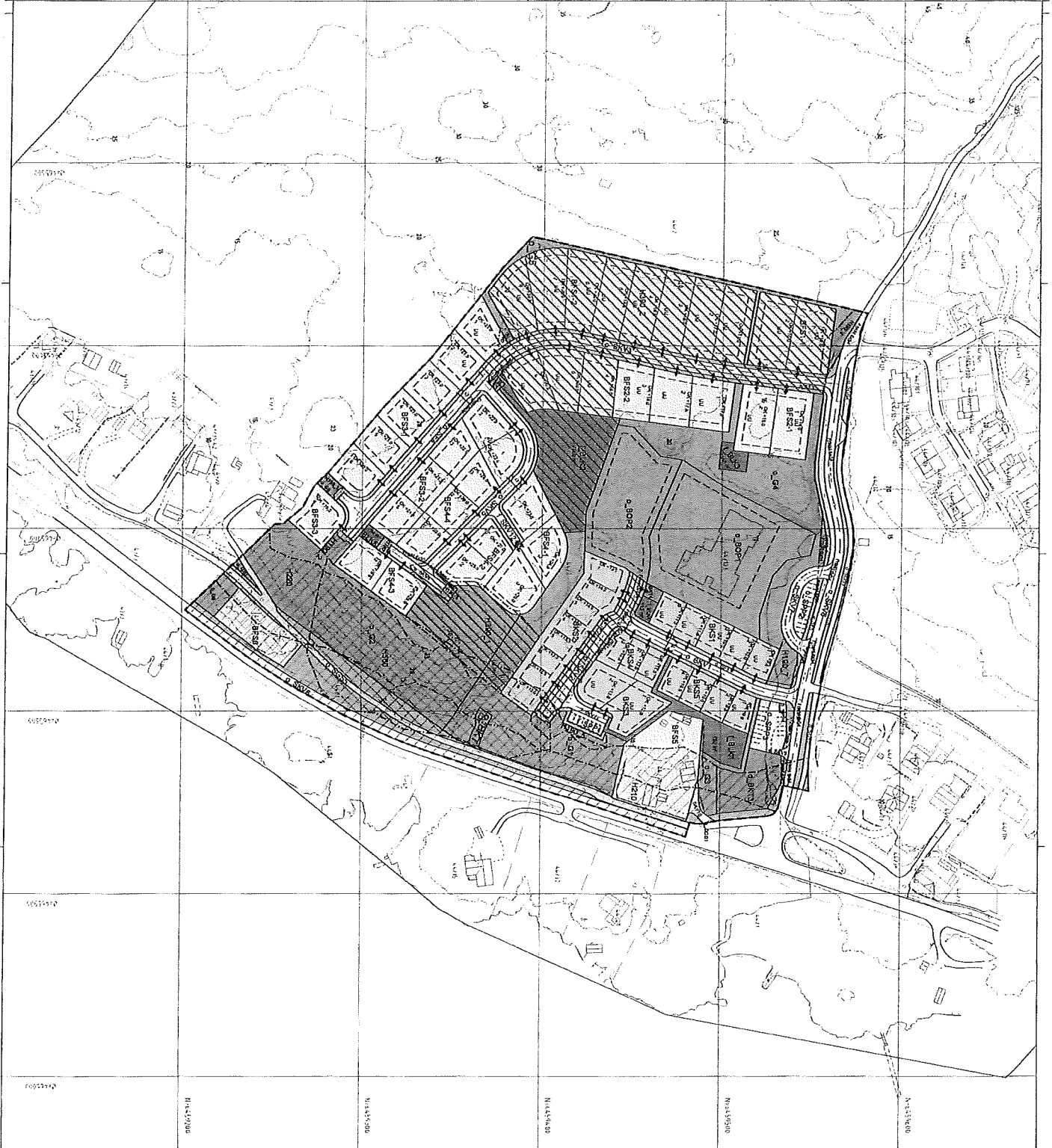
For Kaldvellfjorden Eiendom AS



Utbygger/Grunneier

Godkjent av formannskapet i sak den

A



Arealtabel	
§124, Nr. 1 - Babygade og anlegg	Areal (dal)
Biogrovnings- og anlægsarealer (13)	27,1
Biogrovnings- og anlægsarealer (14)	6,4
Landskabs (9)	3,5
Dagvands og vandretning (2)	7,7
Øvrige tekniske arealer (6)	1,1
Sum areal denne kategori:	49,6
§124, Nr. 2 - Samfundsskole og teknisk infrastruktur	
Areal (dal)	67,7
Areal (vegetation, skovland) (2)	6,7
Frisik (6)	3,7
Dagvandsledning (8)	1,8
Kloaker (12)	8,2
Reoler og vand (9)	2,8
Sum areal denne kategori:	112,8
§124, Nr. 3 - Gårdsstruktur	
Gårdsareal (8)	Areal (dal)
Sum areal denne kategori:	16,8
Sum areal alle kategorier: 80,1	16,8
	16,8

Reguleringsplan PBL 2008	
§124, Nr. 1 - Babygade og anlegg	§124 - Kontorsymboler
BR1 - Byggesag (100)	K124 - Kontorsymboler (100)
BR2 - Byggesag (101)	K100 - Areal (vegetation) (100)
BR3 - Byggesag (102)	K101 - Areal (vegetation) (101)
BR4 - Byggesag (103)	K102 - Areal (vegetation) (102)
BR5 - Byggesag (104)	K103 - Areal (vegetation) (103)
BR6 - Byggesag (105)	K104 - Areal (vegetation) (104)
BR7 - Byggesag (106)	K105 - Areal (vegetation) (105)
BR8 - Byggesag (107)	K106 - Areal (vegetation) (106)
BR9 - Byggesag (108)	K107 - Areal (vegetation) (107)
BR10 - Byggesag (109)	K108 - Areal (vegetation) (108)
BR11 - Byggesag (110)	K109 - Areal (vegetation) (109)
BR12 - Byggesag (111)	K110 - Areal (vegetation) (110)
BR13 - Byggesag (112)	K111 - Areal (vegetation) (111)
BR14 - Byggesag (113)	K112 - Areal (vegetation) (112)
BR15 - Byggesag (114)	K113 - Areal (vegetation) (113)
BR16 - Byggesag (115)	K114 - Areal (vegetation) (114)
BR17 - Byggesag (116)	K115 - Areal (vegetation) (115)
BR18 - Byggesag (117)	K116 - Areal (vegetation) (116)
BR19 - Byggesag (118)	K117 - Areal (vegetation) (117)
BR20 - Byggesag (119)	K118 - Areal (vegetation) (118)
BR21 - Byggesag (120)	K119 - Areal (vegetation) (119)
BR22 - Byggesag (121)	K120 - Areal (vegetation) (120)
BR23 - Byggesag (122)	K121 - Areal (vegetation) (121)
BR24 - Byggesag (123)	K122 - Areal (vegetation) (122)
BR25 - Byggesag (124)	K123 - Areal (vegetation) (123)
BR26 - Byggesag (125)	K124 - Areal (vegetation) (124)
BR27 - Byggesag (126)	K125 - Areal (vegetation) (125)
BR28 - Byggesag (127)	K126 - Areal (vegetation) (126)
BR29 - Byggesag (128)	K127 - Areal (vegetation) (127)
BR30 - Byggesag (129)	K128 - Areal (vegetation) (128)
BR31 - Byggesag (130)	K129 - Areal (vegetation) (129)
BR32 - Byggesag (131)	K130 - Areal (vegetation) (130)
BR33 - Byggesag (132)	K131 - Areal (vegetation) (131)
BR34 - Byggesag (133)	K132 - Areal (vegetation) (132)
BR35 - Byggesag (134)	K133 - Areal (vegetation) (133)
BR36 - Byggesag (135)	K134 - Areal (vegetation) (134)
BR37 - Byggesag (136)	K135 - Areal (vegetation) (135)
BR38 - Byggesag (137)	K136 - Areal (vegetation) (136)
BR39 - Byggesag (138)	K137 - Areal (vegetation) (137)
BR40 - Byggesag (139)	K138 - Areal (vegetation) (138)
BR41 - Byggesag (140)	K139 - Areal (vegetation) (139)
BR42 - Byggesag (141)	K140 - Areal (vegetation) (140)
BR43 - Byggesag (142)	K141 - Areal (vegetation) (141)
BR44 - Byggesag (143)	K142 - Areal (vegetation) (142)
BR45 - Byggesag (144)	K143 - Areal (vegetation) (143)
BR46 - Byggesag (145)	K144 - Areal (vegetation) (144)
BR47 - Byggesag (146)	K145 - Areal (vegetation) (145)
BR48 - Byggesag (147)	K146 - Areal (vegetation) (146)
BR49 - Byggesag (148)	K147 - Areal (vegetation) (147)
BR50 - Byggesag (149)	K148 - Areal (vegetation) (148)
BR51 - Byggesag (150)	K149 - Areal (vegetation) (149)
BR52 - Byggesag (151)	K150 - Areal (vegetation) (150)
BR53 - Byggesag (152)	K151 - Areal (vegetation) (151)
BR54 - Byggesag (153)	K152 - Areal (vegetation) (152)
BR55 - Byggesag (154)	K153 - Areal (vegetation) (153)
BR56 - Byggesag (155)	K154 - Areal (vegetation) (154)
BR57 - Byggesag (156)	K155 - Areal (vegetation) (155)
BR58 - Byggesag (157)	K156 - Areal (vegetation) (156)
BR59 - Byggesag (158)	K157 - Areal (vegetation) (157)
BR60 - Byggesag (159)	K158 - Areal (vegetation) (158)
BR61 - Byggesag (160)	K159 - Areal (vegetation) (159)
BR62 - Byggesag (161)	K160 - Areal (vegetation) (160)
BR63 - Byggesag (162)	K161 - Areal (vegetation) (161)
BR64 - Byggesag (163)	K162 - Areal (vegetation) (162)
BR65 - Byggesag (164)	K163 - Areal (vegetation) (163)
BR66 - Byggesag (165)	K164 - Areal (vegetation) (164)
BR67 - Byggesag (166)	K165 - Areal (vegetation) (165)
BR68 - Byggesag (167)	K166 - Areal (vegetation) (166)
BR69 - Byggesag (168)	K167 - Areal (vegetation) (167)
BR70 - Byggesag (169)	K168 - Areal (vegetation) (168)
BR71 - Byggesag (170)	K169 - Areal (vegetation) (169)
BR72 - Byggesag (171)	K170 - Areal (vegetation) (170)
BR73 - Byggesag (172)	K171 - Areal (vegetation) (171)
BR74 - Byggesag (173)	K172 - Areal (vegetation) (172)
BR75 - Byggesag (174)	K173 - Areal (vegetation) (173)
BR76 - Byggesag (175)	K174 - Areal (vegetation) (174)
BR77 - Byggesag (176)	K175 - Areal (vegetation) (175)
BR78 - Byggesag (177)	K176 - Areal (vegetation) (176)
BR79 - Byggesag (178)	K177 - Areal (vegetation) (177)
BR80 - Byggesag (179)	K178 - Areal (vegetation) (178)
BR81 - Byggesag (180)	K179 - Areal (vegetation) (179)
BR82 - Byggesag (181)	K180 - Areal (vegetation) (180)
BR83 - Byggesag (182)	K181 - Areal (vegetation) (181)
BR84 - Byggesag (183)	K182 - Areal (vegetation) (182)
BR85 - Byggesag (184)	K183 - Areal (vegetation) (183)
BR86 - Byggesag (185)	K184 - Areal (vegetation) (184)
BR87 - Byggesag (186)	K185 - Areal (vegetation) (185)
BR88 - Byggesag (187)	K186 - Areal (vegetation) (186)
BR89 - Byggesag (188)	K187 - Areal (vegetation) (187)
BR90 - Byggesag (189)	K188 - Areal (vegetation) (188)
BR91 - Byggesag (190)	K189 - Areal (vegetation) (189)
BR92 - Byggesag (191)	K190 - Areal (vegetation) (190)
BR93 - Byggesag (192)	K191 - Areal (vegetation) (191)
BR94 - Byggesag (193)	K192 - Areal (vegetation) (192)
BR95 - Byggesag (194)	K193 - Areal (vegetation) (193)
BR96 - Byggesag (195)	K194 - Areal (vegetation) (194)
BR97 - Byggesag (196)	K195 - Areal (vegetation) (195)
BR98 - Byggesag (197)	K196 - Areal (vegetation) (196)
BR99 - Byggesag (198)	K197 - Areal (vegetation) (197)
BR100 - Byggesag (199)	K198 - Areal (vegetation) (198)
BR101 - Byggesag (200)	K199 - Areal (vegetation) (199)
BR102 - Byggesag (201)	K200 - Areal (vegetation) (200)
BR103 - Byggesag (202)	K201 - Areal (vegetation) (201)
BR104 - Byggesag (203)	K202 - Areal (vegetation) (202)
BR105 - Byggesag (204)	K203 - Areal (vegetation) (203)
BR106 - Byggesag (205)	K204 - Areal (vegetation) (204)
BR107 - Byggesag (206)	K205 - Areal (vegetation) (205)
BR108 - Byggesag (207)	K206 - Areal (vegetation) (206)
BR109 - Byggesag (208)	K207 - Areal (vegetation) (207)
BR110 - Byggesag (209)	K208 - Areal (vegetation) (208)
BR111 - Byggesag (210)	K209 - Areal (vegetation) (209)
BR112 - Byggesag (211)	K210 - Areal (vegetation) (210)
BR113 - Byggesag (212)	K211 - Areal (vegetation) (211)
BR114 - Byggesag (213)	K212 - Areal (vegetation) (212)
BR115 - Byggesag (214)	K213 - Areal (vegetation) (213)
BR116 - Byggesag (215)	K214 - Areal (vegetation) (214)
BR117 - Byggesag (216)	K215 - Areal (vegetation) (215)
BR118 - Byggesag (217)	K216 - Areal (vegetation) (216)
BR119 - Byggesag (218)	K217 - Areal (vegetation) (217)
BR120 - Byggesag (219)	K218 - Areal (vegetation) (218)
BR121 - Byggesag (220)	K219 - Areal (vegetation) (219)
BR122 - Byggesag (221)	K220 - Areal (vegetation) (220)
BR123 - Byggesag (222)	K221 - Areal (vegetation) (221)
BR124 - Byggesag (223)	K222 - Areal (vegetation) (222)
BR125 - Byggesag (224)	K223 - Areal (vegetation) (223)
BR126 - Byggesag (225)	K224 - Areal (vegetation) (224)
BR127 - Byggesag (226)	K225 - Areal (vegetation) (225)
BR128 - Byggesag (227)	K226 - Areal (vegetation) (226)
BR129 - Byggesag (228)	K227 - Areal (vegetation) (227)
BR130 - Byggesag (229)	K228 - Areal (vegetation) (228)
BR131 - Byggesag (230)	K229 - Areal (vegetation) (229)
BR132 - Byggesag (231)	K230 - Areal (vegetation) (230)
BR133 - Byggesag (232)	K231 - Areal (vegetation) (231)
BR134 - Byggesag (233)	K232 - Areal (vegetation) (232)
BR135 - Byggesag (234)	K233 - Areal (vegetation) (233)
BR136 - Byggesag (235)	K234 - Areal (vegetation) (234)
BR137 - Byggesag (236)	K235 - Areal (vegetation) (235)
BR138 - Byggesag (237)	K236 - Areal (vegetation) (236)
BR139 - Byggesag (238)	K237 - Areal (vegetation) (237)
BR140 - Byggesag (239)	K238 - Areal (vegetation) (238)
BR141 - Byggesag (240)	K239 - Areal (vegetation) (239)
BR142 - Byggesag (241)	K240 - Areal (vegetation) (240)
BR143 - Byggesag (242)	K241 - Areal (vegetation) (241)
BR144 - Byggesag (243)	K242 - Areal (vegetation) (242)
BR145 - Byggesag (244)	K243 - Areal (vegetation) (243)
BR146 - Byggesag (245)	K244 - Areal (vegetation) (244)
BR147 - Byggesag (246)	K245 - Areal (vegetation) (245)
BR148 - Byggesag (247)	K246 - Areal (vegetation) (246)
BR149 - Byggesag (248)	K247 - Areal (vegetation) (247)
BR150 - Byggesag (249)	K248 - Areal (vegetation) (248)
BR151 - Byggesag (250)	K249 - Areal (vegetation) (249)
BR152 - Byggesag (251)	K250 - Areal (vegetation) (250)
BR153 - Byggesag (252)	K251 - Areal (vegetation) (251)
BR154 - Byggesag (253)	K252 - Areal (vegetation) (252)
BR155 - Byggesag (254)	K253 - Areal (vegetation) (253)
BR156 - Byggesag (255)	K254 - Areal (vegetation) (254)
BR157 - Byggesag (256)	K255 - Areal (vegetation) (255)
BR158 - Byggesag (257)	K256 - Areal (vegetation) (256)
BR159 - Byggesag (258)	K257 - Areal (vegetation) (257)
BR160 - Byggesag (259)	K258 - Areal (vegetation) (258)
BR161 - Byggesag (260)	K259 - Areal (vegetation) (259)
BR162 - Byggesag (261)	K260 - Areal (vegetation) (260)
BR163 - Byggesag (262)	K261 - Areal (vegetation) (261)
BR164 - Byggesag (263)	K262 - Areal (vegetation) (262)
BR165 - Byggesag (264)	K263 - Areal (vegetation) (263)
BR166 - Byggesag (265)	K264 - Areal (vegetation) (264)
BR167 - Byggesag (266)	K265 - Areal (vegetation) (265)
BR168 - Byggesag (267)	K266 - Areal (vegetation) (266)
BR169 - Byggesag (268)	K267 - Areal (vegetation) (267)
BR170 - Byggesag (269)	K268 - Areal (vegetation) (268)
BR171 - Byggesag (270)	K269 - Areal (vegetation) (269)
BR172 - Byggesag (271)	K270 - Areal (vegetation) (270)
BR173 - Byggesag (272)	K271 - Areal (vegetation) (271)
BR174 - Byggesag (273)	K272 - Areal (vegetation) (272)
BR175 - Byggesag (274)	K273 - Areal



A series of horizontal lines for writing, filling the majority of the page.



Boligkjøperforsikring

Advokathjelp for boligeiere

Hvis du får problemer ved boligkjøpet, trenger du ikke bekymre deg. Vi håndterer krav mot selger og hans forsikringselskap.

Boligkjøperforsikringen dekker all nødvendig advokathjelp for å avgjøre om du har et krav mot selger etter avhendingsloven.

Med **Boligkjøperforsikring Pluss** får du i tillegg nødvendig advokathjelp på de viktigste rettsområdene du kan støte på som boligeier.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Trygghet ved boligkjøp

- Fullverdig advokathjelp ved kjøp av ferdig oppført bolig
- Advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig
- Dekker motpartens omkostninger forutsatt at HELP utpeker advokaten
- Ubegrenset dekning gir sterkere posisjon i forhandlinger
- Boligselgerforsikring er selgers forsikring, boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt
- Ingen egenandel
- 5 års varighet
- Følg saken din på Min side

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUSS

Samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet

- Samboeravtale/ektepakt
- Arv
- Håndverkertjenester og utleie
- Kjøp av kjøretøy og løsøre
- Naboforhold
- Tomtefeste, veiretter og andre rettigheter over fast eiendom
- Plan- og bygningsrett
- Skatterettslige spørsmål og vedtak rundt oppussing, utleie og eiendomsskatt
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side
- Fornyes årlig

Borettslagsbolig og aksjeleilighet Kr 4 100
Selveierleilighet og rekkehus Kr 7 100
Ene-/tomannsbolig, fritidsbolig og tomt Kr 11 100

Borettslagsbolig og aksjeleilighet Kr 6 900
Selveierleilighet og rekkehus Kr 9 900
Ene-/tomannsbolig, fritidsbolig og tomt Kr 13 900

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering. Forsikringen betales sammen med boligkjøpet. Tilleggsdekningen på kr 2 800 fornyes årlig ved faktura direkte fra HELP Forsikring. Meglerforetaket mottar kr 1 400/2 400 i kostnadsgodtgjørelse for formidling av forsikringen. Ingen egenandel for advokathjelp i boligkjøpssaker. Egenandel kr 3 000 i øvrige tvistesaker dekket av Boligkjøperforsikring Pluss. Vi tar forbehold om prisendringer. Dersom premien ikke er innbetalt ved overtagelse, vil avtalen bli kansellert. **For komplette vilkår se www.help.no**





SØRMEGLEREN

MIDLERTIDIG KJØPEKONTRAKT I PROSJEKTET KALDVELLFJORDEN BOLIGOMRÅDE

Undertegnede inngir herved følgende bindende bekreftelse på kjøp av tomt:

Tomt nr: _____ i hht. til nummerert tomtekart

Pris tomt **kr :**

Offentlige omkostninger kommer i tillegg til overnevnte kjøpesum og utgjør:

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum	kr.	
Tinglysningsgebyr for skjøte	kr.	525,-
Tinglysningsgebyr pr. pantedokument	kr.	697,-

Det tas forbehold om endringer i offentlige satser.

Betalingsbetingelser:

Kjøper skal uoppfordret før overtakelse innbetale kjøpesum + omkostninger, totalt

kr.,- til meglers klientkonto 3000.31.00045 i Sparebanken Sør.

Kjøper er kjent med og innforstått med at tomtene selges i henhold til de opplysninger og betingelser som fremkommer av prospektet. Tomten leveres uten byggeklausul av noe slag.

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:

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

Ønsket overtakelse:



SØRMEGLEREN

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



SØRMEGLEREN

TOR JAN ENDRESEN | Eiendomsmegler MNEF | 40 40 80 21 | torjan@sormegleren.no

ARENDAL | Vesterveien 1B | 37 02 05 00 | sormegleren.no