



STORE TOMTER
I FLOTT TERRENG

BYGG DRØMMEHUSET PÅ HOMMELIA!

På kort tid har Hommelia rukket å bli et barnevennlig og trivelig boligfelt, ikke langt fra nabofeltet Slettebrotan på Homstean i Øvrebø. Hommelia har totalt 46 tomter, hvorav seks godkjent for oppføring av tomannsboliger, og de resterende 40 regulert for eneboliger med eller uten hybler/sekundærleiligheter.

Hommelia ligger i meget solrike og grønne omgivelser, og har fin utsikt. Nabolaget opparbeides med hyggelige lekeplasser og en stor, belyst akebakke. At det ikke er byggeklausuler på de romslige tomtene, betyr at du har frihet til å bygge akkurat den typen hus du alltid har ønsket deg!

Fra Hommelia tar det to minutter med bil til matbutikken på Homstean, og cirka 20 køfri minutter til Kristiansand sentrum. Busstopp på Riksvei 9 ligger i gangavstand og har forbindelser både til Kristiansand og mot Evje / Hovden.

Oppsummert kan Hommelia-feltet beskrives slik:

- Solrikt
- Romslig
- Barnevennlig
- Utsiktmuligheter
- Uten byggeklausuler
- God infrastruktur
- Nær butikk, aktivitetstilbud og bussforbindelser

aktiv.

OPPDRAGSANSVARLIG: Gaute Kverneland Baardsen,
Eiendomsmegler MNEF – Meglerhuset Sør – Telefon 93 45 59 83



BARNEVENNLIG

Som del av reguleringsplanen ble det definert en barnehagetomt på Hommelia, og denne er solgt til landets største barnehagekjede, Fus barnehager.

I tillegg er det barnehage på Skarpengland (ved skolen) og på Loland (5–7 min unna). Nærmeste skole er Skarpengland Skole, en barne- og ungdomsskole fra 1. til 10. trinn. Skolebarn bosatt på Hommelia har trygg skolevei langs nyanlagt sykkelsti. Like ved skolen ligger flerbrukshallen Øvrebøhallen, med egen innendørs skytebane.

Barnefamilier som allerede har bosatt seg på Hommelia, stortrives og anbefaler stedet på det varmeste.

LEVENDE BYGD

Hommelia grenser til store grøntområder, og like nedenfor ligger idrettsplassen på Homme med store gress- og kunstgressbaner, samt eget klubblokale. Øvrebø idrettslag (www.ovrebo-il.no) er aktivt innen fotball, håndball, orientering, barneidrett, skiskyting, langrenn, hopp m.m.

Sandripheia fritidspark er et annet populært samlingspunkt for aktivitet, idrett og friluftsliv gjennom hele året. Sjekk ut de mange tilbudene på midt-agderfriluft.no og velg lenke nede til høyre merket «Sandripheia». Kulturlivet for øvrig er levende og rikt, og en rekke lag, foreninger, menigheter og lignende er aktive i bygda.



HJEMME PÅ HOMMELIA

Ingvild og Mori Shani-Norheim kunne flytte inn i et herlig, nytt hus på Hommelia våren 2017, og har sammen med deres to barn funnet seg godt til rette i nabolaget.

– Huset ble akkurat som vi ønsket oss, og jeg synes vi har fått veldig mye for pengene, sier Ingvild. Sammen med mannen, Mori, har hun realisert drømmen om et romslig og moderne hus, med luftige og elegante løsninger. Gjennom en dobbelfløyet ytterdør kommer vi inn i en romslig entré, og på hver sin side av denne finnes et lekkert kjøkken og en romslig garasje, som har innvendig atkomst fra gangen. Her er mange behagelig innredede rom på til sammen nesten 300 kvadratmeter, med mye luft og storslått utsikt mot heiene vestover, både fra første etasje og fra loftstua.

TRYGT OG TRIVELIG NABOLAG

Etter noen år i hus på Skarpengland, noen kilometer lenger nordover, ønsket paret seg noe større. Ingvild er kristiansander, men jobber på Evje – og da ble Hommelia et godt alternativ, som ikke er for langt fra hverken jobb eller Ingvilds familie i Kristiansand. Mori er imidlertid lenger hjemmefra. Opprinnelig er

han fra Los Angeles, og har både amerikansk og israelsk statsborgerskap, men etter at han møtte Ingvild i Budapest i Ungarn, tok livet ham til Norge, og nå hit:

– Her skal vi bli, sier Mori, og fortsetter å tale varmt om Hommelia, både om trygghet for barn og et spesielt godt naboskap. – Her kjenner alle hverandre, uten at vi bor for tett på hverandre, fordi tomtene er såpass store.

– Det er nok flest barnefamilier her, men også noen eldre med utflyttede barn, altså besteforeldre, og dessuten har en del av naboene våre hybler, der det bor yngre folk.

Vi får høre at nabolaget har egen gruppe på Facebook og godt samarbeid om stier til badevannet bak Hommelia, om ny akebakke og om fine gatefester.

– Barna går i andre og femte klasse på Skarpengland, fortsetter hun. – Skolen er ikke langt herfra, og det går skolebuss. På Skarpengland, bare noen

minutter herfra, finner du også en stor matbutikk som er åpen til kl. 21, og dessuten frisør, fotpleie og bilverksted. Nede på Homstean har du også Joker-butikken, som er søndagsåpen. Sånt er greit å ha i nærheten.

Fra stuevindue ser vi ned mot fotballbanen i bunnen av Hommelia, der det er trening på gang.

– Det kommer en barnehage nede ved av banen, sier Ingvild. Borte på sletta er det også et ungdoms- hus med flere aktiviteter, blant annet et barne- diskotek som foreldre fra Hommelia startet opp for et år siden.

Med dette forteller ekteparet om et levende og godt nabolag med trygge rammer for oppvekst og muligheter for utfoldelse. Vi skjønner godt hva Ingvild og Mori setter pris på her.

BYGGEPROSESS UTEN STRESS

En av fordelene med Hommelia er friheten til å bygge nesten hva man vil, ut fra reguleringsplanen, og dette bærer området allerede preg av, for her er sannelig mange tiltalende hus med spennende løsninger. Tomtekjøperne står også fritt til å velge byggmester, og med rimelige tomtepriser er det mange muligheter for å skape virkelige drømmehjem på Hommelia.

– Vårt hus ble faktisk oppført av Byggmester Erik Kåbuland, som også står for salget av tomtene her.

– Vi kunne valgt noen helt andre, men vi hadde hørt mye bra om dette firmaet, blant annet fra bekjente som faktisk har fått bygget to hus av Byggmester Erik Kåbuland!

– Da vi var oppe for å se på tomtene, pekte vi ut en vi likte, men denne var ikke planert eller gjort noe som helst med, og det var egentlig bare en stor fjellknaus, mens andre tomter allerede var planert og klargjort. Llikevel var dette helt greit for Kåbuland, og til byggestart var tomten vår klar! Ingvild og Mori har mye godt å si, og beskriver en byggeprosess uten stress og forsinkelser, og med fint samarbeid: – Det var lett å gjøre endringer underveis, og det var åpent for mye egeninnsats.

Det er fortsatt flere ledige tomter, og familien Shani-Norheim ønsker nye naboer velkommen til hyggelige og inkluderende Hommelia!





FAKTA OM HOMMELIA

Adresse: Hommelia, 4715 Øvrebø

TYPE EIENDOM

Tomtefeltet består av totalt 46 tomter. 6 av tomtenes er godkjent for oppføring av tomannsboliger, de resterende 40 tomtenes for eneboliger med eller uten hybel/sekundærleilighet. Se vedlagt prisliste med tomtenummer og type tomt (enebolig eller tomannsbolig). Tomtenes plassering/beliggenhet i feltet fremgår av vedlagte reguleringskart med nummerering.

MATRIKKE

Tomten fradeles Gnr. 32 Bnr. 79 i Vennesla kommune. Hver tomt får eget bruksnummer ved fradeling og tinglysing matrikkelbrev.

ADKOMST

Frå Kristiansand kjører du RV. 9 nordover i cirka 20 minutter til Homstean. Noen hundre meter etter Jokerbutikken kommer du til idrettsbanen på Homme. Ta av til høyre ved enden av sletta, mot idrettsplassen/klubbhuset. Se skilt for tomtefeltet langs RV. 9.

TOMT / GRUNNARBEID/ HØYDER

Tomtene leveres grovplanert som steintomt i henhold til høyder som fremgår av reguleringskartet. Arealet som planeres utgjør minimum 50 % av tomtearealet (benevnes «byggegrop»), resterende del av tomt kan være naturtomt, skråninger, fyllinger m.m. Selger har likevel anledning til å planere en større del av tomten.

Selger og entreprenør forbeholder seg retten til å planere den del av tomten som de mener er egnet for plassering av boligen. Tomtene planeres i byggegrop slik at de er klare for pukk og støpning. Pris for grunnarbeider per tomt fremgår av prisliste. Pris for grunnarbeider innbetales sammen med kjøpesum senest til overtakelse av tomt.

Høyde H01 er høyde på gulv i hovedetasje. For tomter beregnet med underetasje viser kartet også høyden U01, som er høyde gulv i underetasje. Tomtene/boligene som skal utformes etter prinsippet om tilgjengelighet for alle (universell utforming) er avmerket på reguleringskartet med rullestolsymbol.

Tomtene som er planlagt for bolig uten underetasje (fremgår med kun høyde H01) planeres flate (+/- 10 cm) i byggegrop.

Tomtene planlagt for bolig med underetasje (fremgår med høyde H01 og U01) planeres (+/- 10 cm) i to nivåer i byggegrop. Tilbakefylling etter støp av grunnmur er ikke inkludert.

Tomtene er ikke oppmålt av kommunen. Arealer som fremgår på reguleringskart og prisliste er digitale beregninger av areal på kart. Kjøper må dermed akseptere at endelig areal kan avvike fra dette ved oppmåling og utstedelse av matrikkelbrev. Stikk for tekniske anlegg leveres inn til senter byggegrop. Kjøper må selv gruslegge parkeringsplasser og forestå opparbeidelse av tomten.

BYGGEKLAUSUL

Tomtene selges uten byggeklausul. Dette innebærer at kjøper fritt kan velge leverandør til sin bolig eller bygge selv.

PARKERING OG GARASJE

I reguleringsbestemmelsene er det lagt opp til mulighet for hele 50 kvm garasje på enebolig-tomtene, og 36 kvm per boenhet på tomannsboligtomtene. For tomannsboligene og eneboligene skal det opparbeides min. tre parkeringsplasser ekstra dersom det innredes leilighet/hybel i enebolig.

Reguleringsbestemmelsene for boligfeltet som ligger vedlagt beskriver detaljer rundt parkeringsplasser og garasje.

TEKNISKE ANLEGG; VEI, VANN, KLOAKK, BREDBÅND OG STRØM

Tomtene tilknyttes offentlig vei, vann og avløp. Tekniske anlegg og infrastruktur i feltet bygges ut av selger/entreprenør, for deretter å overtas av kommunen etter ferdigstillelse iht. utbyggingsavtale mellom selger og kommunen. Selger leverer tekniske anlegg for vann, avløp og strøm til senter av byggegrop. Fiber (internett, tv, telefoni) i feltet leveres av Telenor. Trekkerør for dette legges inn i senter byggegrop. Tekniske anlegg og infrastruktur leveres etter kommunale krav/standard.

FERDIGSTILLELSE OG OVERTAKELSE

Alle tomtene er ferdig planert, byggeklare tomter! Kjøper må pukke for ringmur og grave inn stikk innefor ringmur.

LIGNINGSVERDI

Ikke fastsatt fra Skatt Sør på hver tomt. Fastsettes normalt ved fradeling og bebyggelse.

REGULERINGSPLAN OG UTBYGGINGSAVTALE

Tomtene ligger under detaljreguleringsplan for Hommelia Boligfelt, datert 05.07.2012 og vedtatt av Bygg- og miljøutvalget 23.08.2012. Reguleringsbestemmelsene datert 05.07.2012 ligger vedlagt prospektet.

Det oppfordres til nøye gjennomgang av reguleringskart og reguleringsbestemmelser.

Tomten til barnehage er allerede solgt til landets største barnehagekjede, Fus barnehager, som har store planer for ny barnehage på tomten.

Utbyggingsavtalen er godkjent av Vennesla kommune.

DIVERSE OPPLYSNINGER

Tomtene selges som de er, jf. avhendingsloven § 3-9. Selgers risiko for eventuelle skjulte feil og svakheter ved eiendommen reduseres med dette i forhold til avhendingsloven. Eiendommen har en mangel, jf. avhendingsloven § 3-9, dersom selger forsømmer sin opplysningsplikt etter avhendingsloven § 3-7 eller § 3-8. Det samme gjelder dersom eiendommen viser seg å være i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper hadde grunn til å forvente ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig.

Det skal etableres en velforening i området, og det vil være pliktig medlemskap i denne. Velforeningen plikter bl.a. å vedlikeholde lekeapparater og lekeplasser m.m. Videre skal kommunen, gjennom tinglyst erklæring, ha rettigheter til å ha eventuelle tekniske anlegg over deler av tomtene, samt rett til adgang, tilsyn og vedlikehold av anleggene. Erklæringen vil normalt også inneholde formuleringer rundt plikt til å ta i mot overvann og føre dette videre, plikt til å be bygge tomten innen 2 år m.m. Erklæringen skal inntas i skjøte for hver enkelt tomt og tinglyses. Formuleringen utarbeides av kommunen.

Grafisk fremstilling på flyfoto i prospektet er kun ment som en illustrasjon av plassering av boligfeltet.

Bildet er ikke nøyaktig satt opp med tanke på tomtegrenser m.m, samt vil virke noe misvisende med tanke på størrelser på den enkelte tomt grunnet vinkel på flyfotoet. Vedlagte reguleringskart viser korrekt oppdeling og plassering.





Fotografier som synliggjør utsikt fra feltet er kun av illustrativ karakter, og hensyntar ikke høydeendringer som kan skje i forbindelse med opparbeidingen av tomtene.

Da tomtene overskjøtes som ubebygde tomter plikter kjøper å signere egenerklæringskjema vedrørende konsesjonsfrihet. Det er en betingelse for konsesjonsfrihet at tomten bebygges innen 5 år.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budskjemaet.

Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste ethvert kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere tomter til samme kjøper. Selger trenger ikke grunnngi sin avgjørelse. Kjøper plikter å stille finansieringsbekreftelse fra bank på kjøpesummen og omkostninger senest innen signatur av kjøpekontrakt.

Kjøp av tomt reguleres av standard kjøpekontrakt ubebygd tomt etter avhendingsloven utformet av selger. Kopi av kontraktsmal kan fås ved henvendelse til selger.

TOMTEPRISER

Priser på hver enkelt tomt, samt pris for grunnarbeider per tomt, fremgår av prisliste i prospektet. Be selger om oppdatert solgtliste, da denne vil endre seg underveis.

ØKONOMI OG AVGIFTER

Kjøper betaler tilkoblingsavgift for vann og avløp med kr 55.000,- samtidig med overtakelsen av tomten. Dette overføres meglers klientkonto. Summen gjelder for boliger opp til 200 kvm bra (bruksareal). Dersom man bygger bolig over 200 kvm bra tilkommer tillegg på kr 72,37 per kvm over 200. Kommunale avgifter (vann og avløp) for bolig i Vennesla kommune består av to deler; abonnementsgebyr og forbruksgebyr. Abonnementsgebyret er kr 2.750,- per år.

Forbruksgebyret beregnes på grunnlag av målt eller stipulert forbruk med kr 12,50 per kubikk vann og kr 20,50 per kubikk avløp.

Renovasjonsavgifter fremkommer av Avfall Sør sine hjemmesider, www.avfallsor.no. Standard abonnement med 240 liters dunker utgjør ca. kr 3.580,- per år i Vennesla kommune. Det betales eiendomsskatt i Vennesla kommune. Denne fastsettes ved taksering av boligen.

Kjøper betaler for oppmåling av tomt og tinglysing av matrikkelbrevet. Gebyr fra Vennesla kommune utgjør kr 19.532,- for oppmåling og kr 1.060,- for tinglysing.

Dette innbetales selger til overtakelse sammen med kjøpesum og omkostninger for øvrig.

STATLIGE OMKOSTNINGER VED KJØP AV TOMT

- + 2,5 % i dokumentavgift til staten
- + tinglysingsgebyr skjøte (kr 545,-)
- + tinglysing pantobligasjon (kr 545,-)

Kjøper man tomt til kr 490 000,- utgjør disse omkostningene kr 13 340,-

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Tomtene selges til fast pris i prisliste. Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre på priser og betingelser for usolgte tomter.

PRISLISTE

TOMT NR.	TOMT	PRIS (KR)	TOMTEAREAL (kvm)
1	Enebolig	SOLGT	760
2 A-B	2-mannsbolig	SOLGT	1 070
3	Enebolig	SOLGT	830
4 A-B	2-mannsbolig	SOLGT	920
5	2-mannsbolig	SOLGT	800
6 A-B	2-mannsbolig	SOLGT	930
7	2-mannsbolig	SOLGT	910
8 A-B	2-mannsbolig	SOLGT	790
9	2-mannsbolig	SOLGT	840
10 A-B	2-mannsbolig	SOLGT	950
11	2-mannsbolig	SOLGT	860
12 A-B	2-mannsbolig	SOLGT	1 020
13	2-mannsbolig	SOLGT	890
14	Enebolig	SOLGT	675
15	Enebolig	1.090.000,-*	750
16	Enebolig	SOLGT	730
17	Enebolig	SOLGT	795
18	Enebolig	490.000,-*^	1 040
19	Enebolig	SOLGT	975
20	Enebolig	SOLGT	1 000
21	Enebolig	SOLGT	1 020
22	Enebolig	SOLGT	920
23	Enebolig	SOLGT	1 040
24	Enebolig	SOLGT	770

TOMT NR.	TOMT	PRIS (KR)	TOMTEAREAL (kvm)
25	Enebolig	1.090.000,-*	770
26	Enebolig	SOLGT	890
27	Enebolig	1.090.000,-*	720
28	Enebolig	SOLGT	960
29	Enebolig	SOLGT	850
30	Enebolig	SOLGT	860
31	Enebolig	1.090.000,-*	760
33	Enebolig	SOLGT	720
34	Enebolig	SOLGT	980
35	Enebolig	SOLGT	850
36	Enebolig	SOLGT	800
37	Enebolig	SOLGT	810
38	Enebolig	SOLGT	880
39	Enebolig	SOLGT	670
40	Enebolig	SOLGT	790
41	Enebolig	1.090.000,-*	970
42	Enebolig	SOLGT	930
43	Enebolig	SOLGT	920
44	Enebolig	SOLGT	1 140
45	Enebolig	SOLGT	870
46	Enebolig	SOLGT	890
47	Enebolig	SOLGT	1 230
49	Enebolig	SOLGT	1 130

Grunnarbeid er kr 200.000,- pr tomt og er inkludert i prisen. Offentlige avgifter kommer i tillegg, se side 7
* pluss om.kost og tilkoblingsavgift (56.000,-)
^ IKKE UTFØRT GRUNNARBEID

Forslag til REGULERINGSBESTEMMELSER
Detaljreguleringsplan for Hommelia boligfelt
Vennesla kommune

Datert 05.07.2012
Revidert mars 2017: 3.1 og 3.2
Revidert juni 2024: 3.1 og 3.2

Pkt. 1; GENERELT

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål, jfr. PBL § 12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG;

- Boligbebyggelse, 1-49
- Tjenesteyting, T1
- Idrettsanlegg, I1
- Energianlegg, A1
- Vann- og avløpsanlegg, A2
- Lekeplass, LEK1-LEK4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg, o_V1-o_V6
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Parkering, o_P1 – o_P4

GRØNNSTRUKTUR

- Grønnstruktur, Gr1 – Gr6

Pkt. 2; PLANFORMÅL OG REKKEFØLGEKRAV

2.1 Formålet med planen:

- Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbygging i området.

2.2 Rekkefølgebestemmelser:

Nr. 1 Bebyggelse og Anlegg

a) Tjenesteyting

Før utbyggingen i T1 tillates, skal det foreligge en detaljert situasjonsplan som viser arealbruken i hele området for offentlig- eller privat tjenesteyting.

b) Idrettsanlegg:

Område for kommunalt idrettsanlegg skal utvikles i henhold til kommunalt godkjent detaljert plan.

c) Lekeplasser:

1. Lekeplass, LEK1 er felles for hele boligområdet, den skal være ferdig opparbeidet og etablert som akebakke innen 15 boenheter i feltet er ferdigstilt.
2. Lekeplass, LEK2 er felles for hele boligområdet, den skal være ferdig opparbeidet og etablert før første boenhet i feltet tas i bruk.
3. Lekeplass, LEK3 og LEK4 er felles for hele boligområdet, de skal være ferdig opparbeidet og etablert innen 25 boenheter i feltet er ferdigstilt.

Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Gang-/sykkelveg/fortau og nødvendige tekniske anlegg, etableres etter hvert som området bygges ut.

Nytt kryss mot Rv-9 skal være ferdig opparbeidet innen 20 boenheter i feltet gis igangsettingstillatelse. Samtidig med at nytt kryss tas i bruk, skal eksisterende kryss stenges.

Teknisk plan for nytt kryss mot Rv-9, skal være godkjent av Statens vegvesen før arbeider med krysset igangsettes. De tekniskes planene skal også vise utforming/stengning av det gamle krysset.

Nr. 3 Grøntstruktur

Sti/snarvei i Gr3 skal etableres med grusgang / fast dekke samtidig med veiene i det aktuelle området.

Nr. 4 Ved byggesøknad

Ved byggesøknader skal tverrprofiler fra veg og gjennom bolig til nabogrense foreligge.

Pkt. 3; BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Boligbebyggelse, tomtene 2A-B, 4A-B, 6A-B, 8A-B, 10A-B, 12A-B, 5, 7, 9, 11, 13

- a. Tomtene 2A-B, 4A-B, 6A-B, 8A-B, 10A-B, 12A-B, 5, 7, 9, 11 og 13 er planlagt bebygd med vertikaldelte tomannsboliger, det tillates ikke utleiedel/hybler i disse byggene.
- b. Alle disse tomtene og tilhørende boenheter skal utformes etter prinsippene om tilgjengelighet for alle.

- c. Maksimalt tillatt BYA =35 %, parkering på terreng skal ved beregning av grad av utnytting inngå med 15 m² pr. parkeringsplass. For beregning av utnytting benyttes TEK 10, kap. 5 samt veileder T-1459.
- d. Minste brukbare uteoppholdsareal MUA settes til 200 m² pr. boenhet.
- e. Takform skal være saltak, med takvinkel mellom 30 og 42 grader. Taktekking skal ikke være skinnende/reflekterende. Det tilstrebes like og harmoniske boliger i samme felt. Det tillates ikke ekstreme fargevalg på bebyggelsen.
- f. Alle boenhetene skal ha skorstein.
- g. Forstøtningsmurer skal være av stable stein / naturstein, eller betongmur med stående bordforskaling. Sikring av skrenter på tomter er tomteeiers ansvar. Det skal legges rør/stikkrenne på min. 200 mm, under hver innkjørsel til tomt.
- h. Boliger kan oppføres med maksimal mønehøyde på 8,5 meter over topp såle i 1.etasje.
- i. Garasje kan oppføres med grunnflate på inntil 36 m², pr boenhet. Garasjen skal tilpasses boligen på tomta. Garasjer kan oppføres med maksimal mønehøyde på 5,5 meter fra topp såle. Frittliggende garasjer kan ikke benyttes til beboelse.
- j. Avstand mellom garasje og vei skal være minst 5 meter, men garasje kan plasseres utenfor byggegrense mot veg når den plasseres parallelt med- og minst 2,5 meter fra eiendomsgrense og dette ikke er til hinder for siktlinjer. Dersom garasje bygges parallelt med vei, skal det være snøfangere mot vei. Carport kan bygges inntil 1 meter fra nabogrense.
- k. Det skal opparbeides minst 3 parkeringsplasser pr. boenhet.
- l. Tomtedeling som vist til i planen, kan justeres og fastsettes endelig etter hvert som området bygges ut.

3.2 Boligbebyggelse, tomtene 1, 3, 14-49

- a. De 40 tomtene 1, 3, 14-49, er planlagt bebygd med eneboliger. Den enkelte enebolig kan tilrettelegges med maksimalt en sekundærleilighet/hybel, eneboligene kan ikke seksjoneres.
- b. Tomter / boliger som skal utformes etter prinsippene om tilgjengelighet for alle er vist på plankartet.
- c. Maksimalt tillatt BYA =30 %, parkering på terreng skal ved beregning av grad av utnytting inngå med 15 m² pr. parkeringsplass. For beregning av utnytting benyttes TEK 10, kap. 5 samt veileder T-1459.
- d. Minste brukbare uteoppholdsareal MUA settes til 200 m² pr. boenhet.

- e. Takform skal være saltak, med takvinkel mellom 30 og 42 grader. Taktekking skal ikke være skinnende/reflekterende. Det tilstrebes like og harmoniske boliger i samme felt. Det tillates ikke ekstreme fargevalg på bebyggelsen.
- f. Alle boligene skal oppføres med skorstein.
- g. Forstøtningsmurer skal være av stable stein / naturstein, eller betongmur med stående bordforskaling. Sikring av skrenter på tomter er tomteeiers ansvar. Det skal legges rør/stikkrenne på min. 200 mm, under hver innkjørsel til tomt.
- h. Boliger kan oppføres med maksimal mønehøyde på 8,5 meter over topp såle i 1.etasje.
- i. Garasje kan oppføres med grunnflate på inntil 50 m². Garasjen skal tilpasses boligen på tomta. Garasjer kan oppføres med maksimal mønehøyde på 6,0 meter fra topp såle. Frittliggende garasjer kan ikke benyttes til beboelse.
- j. Avstand mellom garasje og vei skal være minst 5 meter, men garasje kan plasseres utenfor byggegrense mot veg når den plasseres parallelt med- og minst 2,5 meter fra eiendomsgrense og dette ikke er til hinder for siktlinjer. Dersom garasje bygges parallelt med vei, skal det være snøfangere mot vei.
- k. Det skal opparbeides minst 3 parkeringsplasser pr. tomt, dersom det tilrettelegges med sekundærleilighet/hybel skal det være en ekstra parkeringsplass.
- l. Tomtedeling som vist til i planen, kan justeres og fastsettes endelig etter hvert som området bygges ut.

3.3 Tjenesteyting, T1

Areal som er avsatt til tjenesteyting, skal benyttes til barnehage, forsamlingslokale eller eldreboliger. Utnyttelsesgraden settes til 45 % BYA.

3.4 Idrettsanlegg, I1

Området for idrettsanlegg skal utvikles i henhold til kommunal detaljert plan.

3.5 Energianlegg, A1

Innenfor dette området kan det oppføres en standard trafostasjon.

3.6 Vann- og avløpsanlegg, A2

Innenfor området kan det oppføres en standard trykkøkningsstasjon for vann.

3.7 Lekeplass, LEK1-LEK4

- Lekeplassene er felles for alle tomtene i planområdet.
- De skal tilrettelegges for lek og felles opphold, opparbeidelsen skal være i tråd med kommunale vedtekter. Tilgang for funksjonshemmede skal ivaretas.
- LEK1 skal opparbeides som akebakke, med sandlek lengst i syd, det kan benyttes overskuddsmasse fra feltet til oppfylling av området. Det må tilrettelegges med nødvendig sikringsgjerde/voll mot adkomstveien.
- Gjerder skal være stabile og ha stående kledning.

Pkt. 4; SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg, o_V1-o_V6

- Skal opparbeides som vist på planen, og gir kjøreadkomst til alle de nye tomtene, samt eksisterende eiendommer/boliger som grenser inn til veien. Nødvendige fyllinger/skjæringer kan anlegges på tilstøtende arealer. Fyllingsskråninger skal jordkles. Mindre justeringer/tilpassninger av veien kan godkjennes.
- Veien skal tilfredsstillе kommunal standard og skal kunne overtas av kommunen, dvs. bli offentlig vei.
- Nødvendig infrastruktur i form av kabler og rør m.v, kan legges i område for samferdselsanlegg, og kan ved særlige behov, krysse grenser for andre formål.
- I frisktsonene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon eller andre sikthindringer som er høyere enn 0,5 meter i forhold til tilstøtende vegbane.

4.2 Gang- og sykkelveg

- Skal opparbeides som vist på planen og skal tilfredsstillе kommunal standard, og opparbeides med fast dekke.

4.3 Annen veigrunn – tekniske anlegg

- I områder for annen veigrunn inngår skjærings- og fyllingsskråninger, grøfter, murer, frisktsoner og lignende. Nødvendige fyllinger/skjæringer kan anlegges på tilstøtende arealer. Fyllingsskråninger skal jordkles.

4.4 Parkering, o_P1 – o_P4

- Parkeringsplassene skal opparbeides som gjesteparkering/offentlig parkering.

Pkt. 5; GRØNNSTRUKTUR

5.1 Grønnstruktur, Gr1 – Gr6

- I områder for grønnstruktur kan oppføres innretninger som er nødvendige for bruk av området og i tråd med formålet om allmenn ferdsel og bruk. Det samme gjelder i forhold til veier og stier. Eksisterende verdifull vegetasjon søkes bevart.
- Nødvendig atkomst for drift- eller skjøtsel til LNF-områder, skal kunne finne sted fra fellesveier i planområdet dersom det ikke vil være til betydelig ulempe for beboere i området. Evt. skade på terreng/vegetasjon innenfor grønnstrukturuområde, rettes opp innen påfølgende vekstsesong.

ADRESSE

Hommelia, 4715 ØVREBØ

REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 32, bnr. 79 i Vennesla kommune

PRIS

Prisantydning fra	kr 490 000 til 1 190 000,-
Omkostninger	kr 13 340,- (på tomt til kr 490 000,-)
Tilkoblingsavgift	kr 55 000,-
Totalpris inkl. omk	kr 558 340,-

Tilkoblingsavgift gjelder for boliger opptil 200 kvm. For bolig over 200 kvm er det tillegg på 72,37 pr kvm. Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

OMKOSTNINGER

- 1. Dokumentavgift til staten 2,5 % av tomteverdi
- 2. Tinglysingsgebyr for skjøte kr 545,-
- 3. Tinglysingsgebyr for hvert pantedok. kr 545,-

OFFENTLIGE / KOMMUNALE AVGIFTER

Offentlige avgifter er ikke fastsatt. Kommunale avgifter består av to deler; -Abonnementsgebyr kr 2 750,- pr år. Forbruksgebyr beregnes på grunnlag av målt eller stipulert forbruk. Kr 12,50 pr kubikk vann og 20,05 pr kubikk avløp.

EIERFORM

Selveier

BOLIGTYPE

Boligtomter

TOMTER/ GRUNNARBEID

Tomtene leveres grovplanert som steintomt i henhold til de høyder som fremgår av reguleringskartet. Arealet som planeres utgjør minimum 50 % av tomtearealet (benevnes ”byggegrop”), resterende del av tomt kan være naturtomt, skråninger, fyllinger m.m. Selger har likevel anledning til å planere en større

del av tomten. Selger og entreprenør forbeholder seg retten til å planere den del av tomten som de mener er egnet for plassering av boligen. Tomtene planeres i byggegrop slik at de er klare for pukk og støpning. Pris for grunnarbeider per tomt fremgår av prisliste. Pris for grunnarbeider innbetales sammen med kjøpesum senest ved overtakelse av tomt.

PARKERING

I reguleringsbestemmelsene er det lagt opp til mulighet for hele 50 kvm garasje på eneboligtomtene, og 36 kvm per boenhet på tomannsboligtomtene. For tomannsboligene og eneboligene skal det opparbeides min. 3 parkeringsplasser ekstra om der innredes leilighet/hybel i enebolig. Reguleringsbestemmelsene for boligfeltet som ligger vedlagt beskriver detaljer rundt parkeringsplasser og garasje.

INTERNETT- OG TV-LEVERANDØR

Fiber i området.

REGULERING

Tomtene ligger under detaljreguleringsplan for Hommelia Boligfelt, datert 05.07.2012 og vedtatt av Bygg- og miljøutvalget 23.08.2012. Reguleringsbestemmelsene datert 05.07.2012 ligger vedlagt prospektet. Det oppfordres til nøye gjennomgang av reguleringskart og reguleringsbestemmelser.

VEI, VANN OG AVLØP

Offentlig.

LIGNINGSVERDI

Ikke fastsatt

VISNING

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV EN HANDEL

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere ”mistenkelige transaksjoner” til Økokrim. Med ”mistenkelig transaksjon” menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

BUDGIVNING

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Denne regelen utgår da selger er profesjonell. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert.

Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

OVERTAKELSE

Tomtene er byggeklare og klare for overtakelse.

EIER

Homme Tomteutvikling AS.

HEFTELSE OG SERVITUTTER

2013/250368-1/200 26.03.2013 ERKLÆRING/ AVTALE Rettighetshaver: AGDER ENERGI NETT AS ORG.NR: 982 974 011 Bestemmelse om adkomstrett Bestemmelse om bebyggelse Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

ANDRE RETTIGHETER OG FORPLIKTELSER

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

EIERSKIFTEFORSIKRING

Det er ikke fylt ut egenerklæringsskjema eller tegnet eierskifteforsikring da boligen er ny, og selger er profesjonell.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Egne vilkår for nyoppført bolig.
Aktiv Kristiansand formidler boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Forsikringen har ingen egenandel. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Meglerforetaket mottar godtgjørelse for formidling av boligkjøperforsikring.

AVTALEBETINGELSER

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen selges i den stand og stilling som den er i ved besiktigelsen jfr. Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova) § 3-9. Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre av bestemmelsene i lovens kapittel 3 enn de som er ufravikelige ved forbrukerkjøp iht. lovens § 1-2(2). Selgers ansvar etter avhendingslova blir med dette redusert for eventuelt mindre vesentlige skjulte feil og mangler. Ved salg til profesjonelle kjøpere gjelder ikke

Avhendingslovens kapittel 3 med unntak av § 3-7 og 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at Aktiv Kristiansand kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

VEDLEGG

- Reguleringsbestemmelser

FINANSIERING

Aktiv Kristiansand setter deg gjerne i forbindelse med en finansiell rådgiver i Kvinesdal Sparebank. Kontakt din megler om dette.

FORSIKRING

Som kjøper av bolig gjennom Aktiv Kristiansand tilbyr Kvinesdal Sparebank forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

VERDIVURDERING

Vi tilbyr verddivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

OPPDRAKSANSVARLIG

Gaute Kverneland Baardsen
Eiendomsmegler MNEF
Telefon 93 45 59 83

Oppdatert dato 10.02.25

Meglerhuset Sør AS
Markensgate 3B
4610 KRISTIANSAND
Org.nr. 958427700
e-post: gaute.kverneland@aktiv.no
www.aktiv.no

NOTATER

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Hommelia, 4715 ØVREBØ.
gnr. 32, bnr. _____ i Vennesla kommune. Tomt nr _____

Bud stort kr _____

Skriver kroner _____ 00/100

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Event. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold

Ønsket overtagelsesdato / Akseptfrist / kl.

Finansieringsplan

Lån i	v/	tlf	kr
Lån i	v/	tlf	kr
Egenkapital i	v/	tlf	kr
Jeg / vi ønsker finansieringstilbud fra Kvinesdal Sparebank	Ja ☐	Nei ☐	

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besiktiget eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budskjemaet kan printes ut og leveres eller sendes pr. telefax til meglerkontoret. Budskjemaet kan også scannes og sendes direkte pr. e-post til megler, men du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at han har mottatt budet. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

Budgiver 1		Budgiver 2	
Navn		Navn	
Person nr.		Person nr.	
Tlf	Mobil	Tlf	Mobil
E-post		E-post	
Adresse		Adresse	
Postadr.		Postadr.	
Sted	Dato	Sted	Dato

Underskrift	Underskrift
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)	Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Aktiv Kristiansand
Markensgate 3B, 4610 Kristiansand
Tlf. 93 45 59 83

aktiv.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i alle relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budene deres er mottatt.
- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

- Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



aktiv.

aktiv.no