



aktiv.

Grøgårdsmyrbakken 1A, 4790 LILLESAND

**To prosjekterte og stilige
eneboliger med sentrumsnær og
populær beliggenhet - Garasje -
Gode solforhold - Takterrasse**



Faglig leder/ Eiendomsmegler

Gaute Kverneland

Mobil 934 55 983
E-post gaute.kverneland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF. 934 55 983

Nøkkelinformasjon

Pris fra - til: 6 890 000
Omkost. fra - til: 90 350
Selger: Grøgårdsmyrbakken 1 AS

Org.nummer: 935025265
Eiendomstype: Enebolig
Eierform: Eierseksjon
BRA - i: 156 - 161 m²
BRA total: 156 - 161 m²
Tomt: 649.6m²
Matrikkel: gnr. 33, bnr. 200
Oppdragsnr: 1411255051
Sist oppdatert: 11.04.2025

To prosjekterte og stilige eneboliger med sentrumsnær og populær beliggenhet - Garasje

Vi har gleden av å presentere to prosjekterte eneboliger med sentrumsnær og populær beliggenhet. Boligene er arkitekttegnet med flotte detaljer og et moderne uttrykk! Det er jobbet mye med å få til en effektiv og god utnyttelse av arealet i boligen samt å få et godt rominnhold! Boligene leveres med garasje og med takterrasse over. Boligene får inn mye lys og ligger luftig og fint til. Boligene leveres med god standard og det er lagt stor vekt på å få et innbydende innemiljø med tidsriktige og behagelige fargevalg samt materialvalg.

Boligen er tegnet av Asplan Viak og interiørkonsept er utarbeidet av Colux. Se interiørkonseptet for ytterligere detaljer ang. leveranse.

Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon samt befaring av tomten!





Ta kontakt for visning og befaring av
tomten!

Bolig A

1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

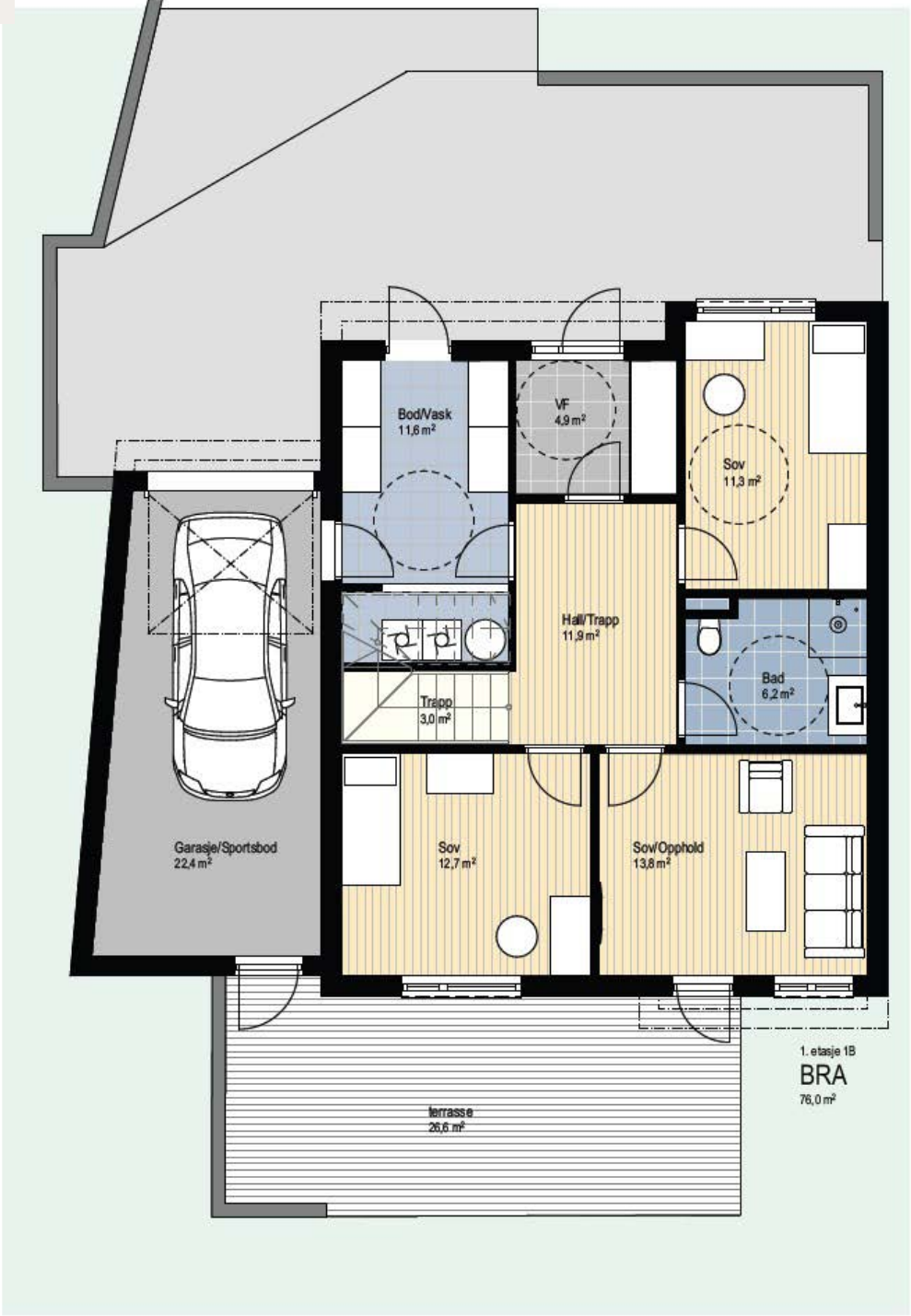
2. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Bolig B

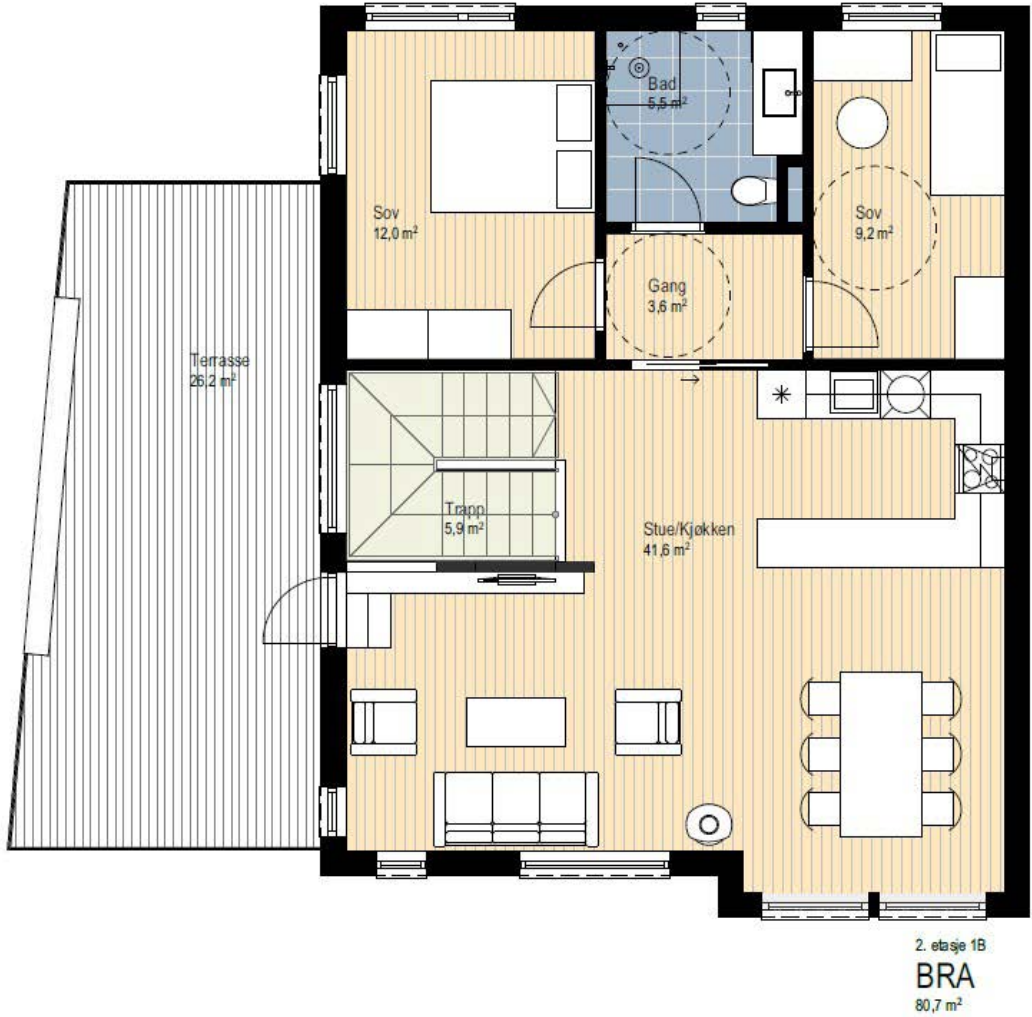
1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Bolig B

2. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Boligene får store og solrike uteplasser



Bolig nr 1 A



Stor og romslig stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til takterrasse - her fra bolig B



Om prosjektet

Generell informasjon om prosjektet

Om prosjektet
Vi har gleden av å presentere to prosjekterte eneboliger med sentrumsnær og populær beliggenhet. Boligene er arkitekttegnet med flotte detaljer og et moderne uttrykk! Det er jobbet mye med å få til en effektiv og god utnyttelse av arealet i boligen samt å få et godt rominnhold! Boligene leveres med garasje og med takterrasse over. Boligene får inn mye lys og ligger luftig og fint til. Boligene leveres med god standard og det er lagt stor vekt på å få et innbydende innemiljø med tidsriktige og behagelige fargevalg samt materialvalg.

Boligen er tegnet av Asplan Viak og interiørkonsept er utarbeidet av Colux.
Se interiørkonseptet for ytterligere detaljer ang. leveranse.

Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon samt befaring av tomten!

Beliggenhet og adkomst
Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde kun få minutter fra Lillesand sentrum.

Gangavstand til barnehager, skole, butikk og busssholdeplass med hyppige avganger. Flotte tur og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet. Enten om man ønsker enkle joggeturer rundt Borkedalsstemmen eller skogstur opp Skifjell. Sommerstid er det kort vei til badeplasser på Springsvannsstemmen eller en av de mange badeplassene ved sjøen. Gangavstand til flere store

lekerplasser.

Areal fra - til
BRA - i: 156 - 161 m²

Garasje/Parkering
Garasje leveres uisolert og med åpent reisverk i tak og vegger. Ellers biloppstillingsplass på tomten.

Fremdriftplan og ferdistillelse
Selger tar sikte på at eiendommen blir ferdigstilt 1 kvartal 2026. Angitt tidspunkt er foreløpig og ikke bindende eller dagmulksutløsende.

Selger tar forbehold om endelig godkjenning av prosjektet fra kommunen.

Så snart selger har vedtatt byggestart og opphevet forbeholdene skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Utløpet av overtakelsesperioden er bindende og dagmulksutløsende.

Senest 10 uker før ferdigstillelse av eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Dersom selger ferdigstiller eiendommen i god tid før overtakelsesperioden beskrevet i ovenfor, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før denne perioden starter. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14

dagers skriftlig varsel.

Overtakelse skjer straks boligen er ferdigstilt og bør skje etter at ferdigattest foreligger, dog vil overtakelse skje ved midlertidig brukstillatelse dersom kommunen utsteder slik midlertidig brukstillatelse. Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger.

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal varsle om ev. forhold som påberopes som mangel ved eiendommen. Det påpekes at dette gjelder alle forhold kjøper avdekker eller med rimelighet burde avdekket ved gjennomgangen. Ev. reklamasjoner og selgers standpunkt til disse skal protokolleres og overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

Selger skal overlevere eiendommen i byggrensjort stand, og fellesarealer i ryddet stand.

Kjøper aksepterer at alle utbedringer, overtakelser og ettårsbefaringer avholdes innfor normal kontortid.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under overtakelsen.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos

kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt. Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
649.6 m²

Fellesareal/utomhus/infrastruktur
Felles eiet tomt som blir fordelt etter vedtektene i sameiet.
Tilbakefylling til ringmur med subb som øverste sjikt. Utvendige arealer leveres avrettet og pukket. Utvendige murer og gjerder er medtatt i pris.

Leveranse

Kjøkken
Kjøkken- og baderomsinnredning er satt til kr 200 000 netto, inkl montering. Garderobeskap er ikke tatt med i leveranse.

Bad
Alle våtrom er beregnet med nødvendige membraner.
Bad leveres med fliser på gulv og våtsoner og vegger i malt kvalitet. Se interiørkonsept.
Vaskerom leveres med belegg på gulv og oppkant, vegger i malt kvalitet
Vindfang ved hovedinngang leveres med fliser på gulv.

Fliser er i henhold til interiørkonsept.

Andre oppholdsrom
Gips i tak og vegger leveres ferdig sparklet og malt i henhold til interiørkonsept.
Listverk males én gang etter montering.
Andre farger kan leveres som tilvalg.

Diverse
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Fasade
Regnet utenifra: Royal impregnert stående og liggende kledning ihht tegninger/interiørkonsept. 36 og 23 mm lekting, Isola/Siga tape 9 mm GU X , 198/148 mm justert reisverk, fuktsperre, 48 mm utlekting, 200/150 + 50 mm Glava isolasjon og 12 mm gips plater.
Royal kledning i stormgrå utførelse. Det vil bli benyttet standard dimensjoner.

Yttertak
Til himling regnet nedenfra leveres 12 mm gips, 36 mm himlingslekt, fuktsperre, 35 cm Isolasjon, Q dekke eller bjelker og kompakt tak.

Balkonger/terrasser/uteplasser
Leveres med papp tekking og imp. Terrassebord (28 x 120 mm) på gulv. Veranda leveres med rekke i tre iht tegning. Glassrekverk leveres iht til forskrift DIBK. Leverandør er Q.railing.

Trapper
Leveres i malt kvalitet som standard. Tett trapp. Se interiørkonsept

Ventilasjon
Leveres med balansert ventilasjonsanlegg.

Dører og vinduer
Leveres fra Nordan, Gilje eller Uldal i malt kvalitet innvendig og utvendig, U – verdi ihht. Forskrift. Vindusforinger gipses og males i veggfarge.

Garasjeport
Leveres med ubehandlet betong på gulv.
Garasjeport med automatisk åpner, kode lås og 2 stk håndsendere.

Energimerking
Selger plikter å fremskaffe energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må denne fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

El-anlegg
Leveres i henhold til NEK 400/2022

Oppvarming
Det er beregnet varmekabler som gulvvarme i enkelte rom i huset. Se romskjema.

Sameiet/økonomi

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter vil beregnes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Informasjon formuesverdi
Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Informasjon om vannavgift
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Tilbud på lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Organisasjonsform
Boligene selges som eierseksjoner, og vil bli organisert som et eierseksjonssameie. Sameiet er planlagt å bestå av totalt XX boligseksjoner. Selger

tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Det vil bli fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Selger vil besørge eiendommen seksjonert i eierseksjoner, senest før overtakelse. Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av lov om eierseksjoner og vedtektene. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Sameiets styre skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre bli valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og eventuelle husordensregler. Kjøper kan ikke kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere sameier, avhengig av hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter. Det gjøres oppmerksom på at vedtektene kan bli endret som følge av selgers valg av organisering av prosjektet.

Stipulerte felleskostnader inkluderer
Det er ikke lagt opp til felleskostnader.

Offentlige forhold

Tinglyste heftelser
1969/1549-1/37 09.06.1969 SKJØNN
REGULERING AV AREAL I FORBINDELSE MED
VEGGRUNN/JERNBANEGRUNN
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse
Selger plikter å fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før

overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse kan kjøper overta og bebo boligen. Gjenstående arbeider skal ferdigstilles av selger innen den frist som er satt av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om å ferdigstille, ev. gi tvangsmulkt og/eller forelegg.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, oppfordres kjøper til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Selger er forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse anbefales kjøper å holde tilbake en del av kjøpesummen som tilsvarer verdien av de gjenstående arbeidene, hensyntatt hva det vil koste å få arbeidene ferdigstilt. Beløpet kan frigis ved samtykke fra kjøper, på bakgrunn av garanti etter boligoppføringsloven § 47 eller ved utstedelse av garanti.

BOPLIKT
Det er boplikt i Lillesand kommune. Kjøper plikter å undertegne egenerklæring vedr. konsesjonsfrihet.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Reguleringsplan og rammetillatelse
Reguleringsplaner Id 20102706
Reguleringsplan for trafikkformål - Luntevikveien
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 22.06.2011

Legalpant
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Generelle kjøpsbetingelser

Lovanvendelse
Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bolig (boligoppføringsloven). Boligoppføringsloven bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Boligoppføringsloven kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av

avhendingsloven.

Boligoppføringsloven kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

Betalingsbetingelser

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. I henhold til bustadoppføringslova vil kjøpers innbetaling være å anse som forskudd inntil eiendommen er overtatt og skjøtet er tinglyst.

Arealberegninger

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940». Arealer er fremlagt/beregnet av selger/arkitekt med bakgrunn i tegninger datert XX. Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/ installasjoner.

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering,

vil det kunne forekomme arealavvik. Mindre arealavvik gir ikke noen av partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen.

Tilvalg og endringer

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med selger. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. boligoppføringsloven § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme. Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. boligoppføringsloven § 44.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin bolig gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Alle tilvalg skal avklares med selger/representant for selger som vil kunne avklare hva man kan velge, til hvilken kostnad og gjeldende frister. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Prisene på den enkelte eiendom i prosjektet og selgers oppføring/leveranser i de ulike enheter er basert på at oppføringen kan skje rasjonelt. Kjøper er derfor innforstått med at kjøper ikke kan kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet, herunder dersom endringen vil forsinke brukstillatelse for prosjektet som helhet.

Se for øvrig nærmere informasjon om tilvalg/kundeendringer i selgers leveransebeskrivelse.

Salg av kontraktsposisjoner

Kontraktsposisjonen kan selges under forutsetning av at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper. Transport før selgers forbehold er frafalt vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til i samtykket å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette. Det vil påløpe et administrasjonsgebyr pålydende kr 25 000,- inkludert mva. Det gjøres oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til salg av kontraktsposisjon kommer i tillegg til dette.

Selger/meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglerforetakets samtykke.

Avbestilling

Kjøpers adgang til å avbestille følger av boligoppføringsloven §§ 52-54. Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr, jf. boligoppføringsloven § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til XX (eksempelvis 5 eller 10 %) av total kontraktssum inkludert merverdiavgift. Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgers krav på vederlag og erstatning i samsvar med boligoppføringsloven §§ 52 og 53.

Viktig informasjon

Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt og med det utstyr mv. som følger av salgsoppgaven med vedlegg.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger bl.a. på grunn av uttørring av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak/vegg og i hjørner ikke kan kreves utbedret så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Hvitvasking

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Oppdragsansvarlig

Gaute Kverneland
Faglig leder/ Eiendomsmegler
gaute.kverneland@aktiv.no
Tlf: 934 55 983

Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B
4610 KRISTIANSAND S
Tlf: 934 55 983

Salgsoppgavedato
11.04.2025



Tomten sett ovenfra - beliggende i et
etablert og rolig boligfelt



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat,
kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekkingen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på
help.no/minside,
telefon 22 99 99 99
eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Notater

Nabolagsprofil

Grøgårdsmyrbakken 1A - Nabolaget Ørnefjell/Lunteviga - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Borkedalen skole Linje 130, 139	4 min 0.3 km
Kristiansand Kjevik	27 min
Kristiansand stasjon Linje F5	27 min 28.9 km

Skoler

Borkedalen skole (1-7 kl.) 375 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Brentemoen skole (1-7 kl.) 143 elever, 14 klasser	15 min 1.3 km
Lillesand ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	7 min 2.6 km
Møglestu videregående skole 405 elever, 21 klasser	9 min 3 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	19 min 18.2 km

Ladepunkt for el-bil

Lillesand	11 min
Lillesand - Strandgata	12 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

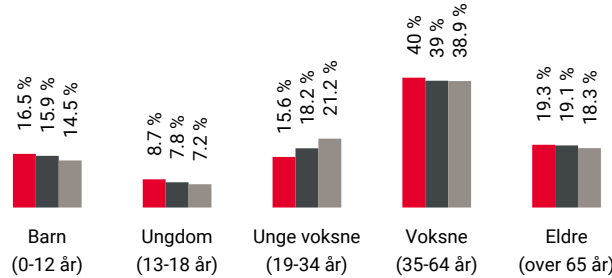


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Høflige 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Borketun barnehage (1-5 år) 58 barn	8 min 0.7 km
Villa Snøringsmoen montessoribhg. (1-5 ... 44 barn	18 min 1.5 km
Espira Sangereidåsen barnehage (0-5 ... 95 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Borkedalen PostNord	7 min 0.6 km
Matkroken Lillesand Post i butikk, søndagsåpent	10 min 0.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering
Lett 89/100



Trafikk
Lite trafikk 88/100

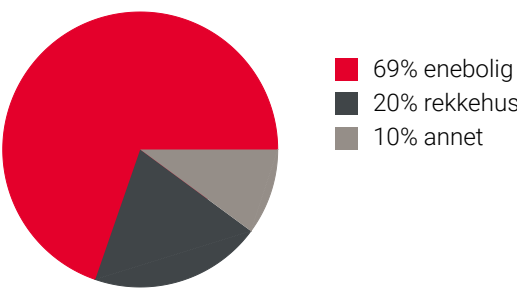


Vedlikehold hager
Godt velholdt 84/100

Sport

Lillesand turnhall Aktivitetshall	2 min 0.2 km
Borkedalen skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	8 min 0.7 km
Fresh Fitness Lillesand	6 min
Fitnesspoint Lillesand	7 min

Boligmasse



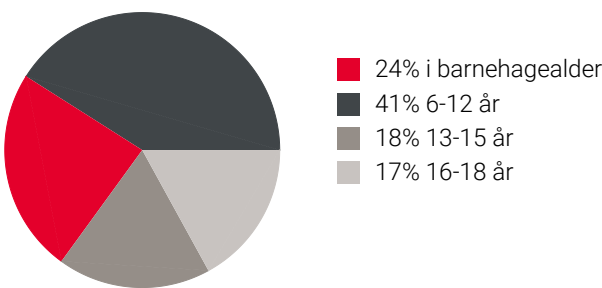
«Det ligger nær byen/sentrum, er etablert stille og rolig område med store gode tomter, lite trafikk og bråk. Det er nærme sjøen og har gode solforhold»

Sitat fra en lokalkjent

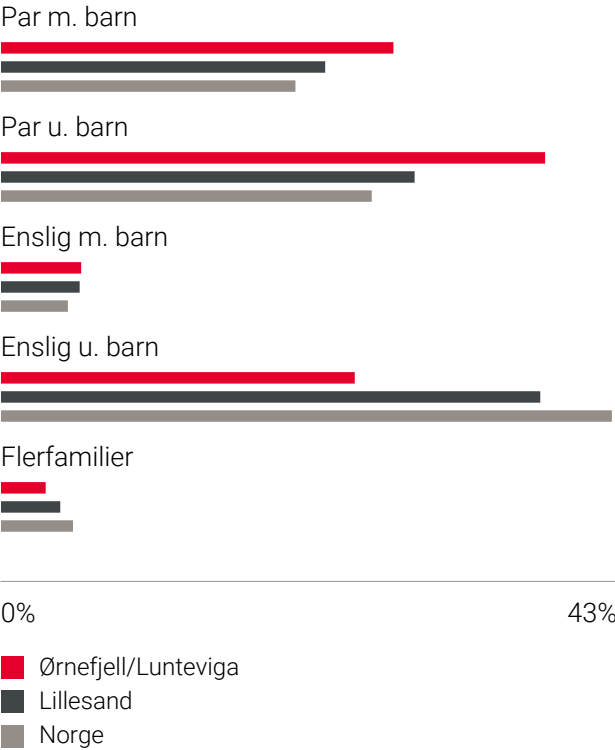
Varer/Tjenester

Lillesand Senter	7 min
Apotek 1 Lillesand	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

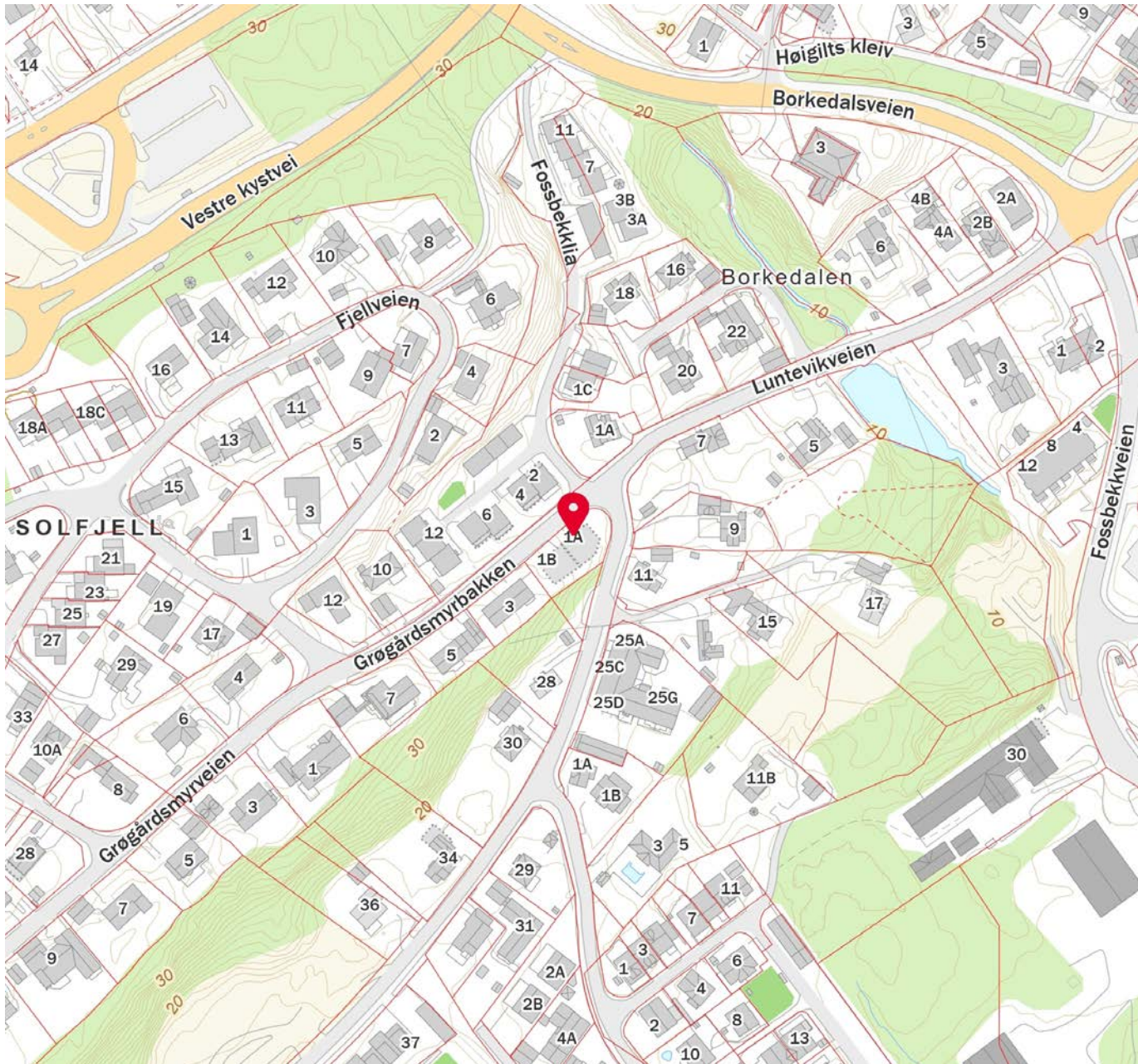
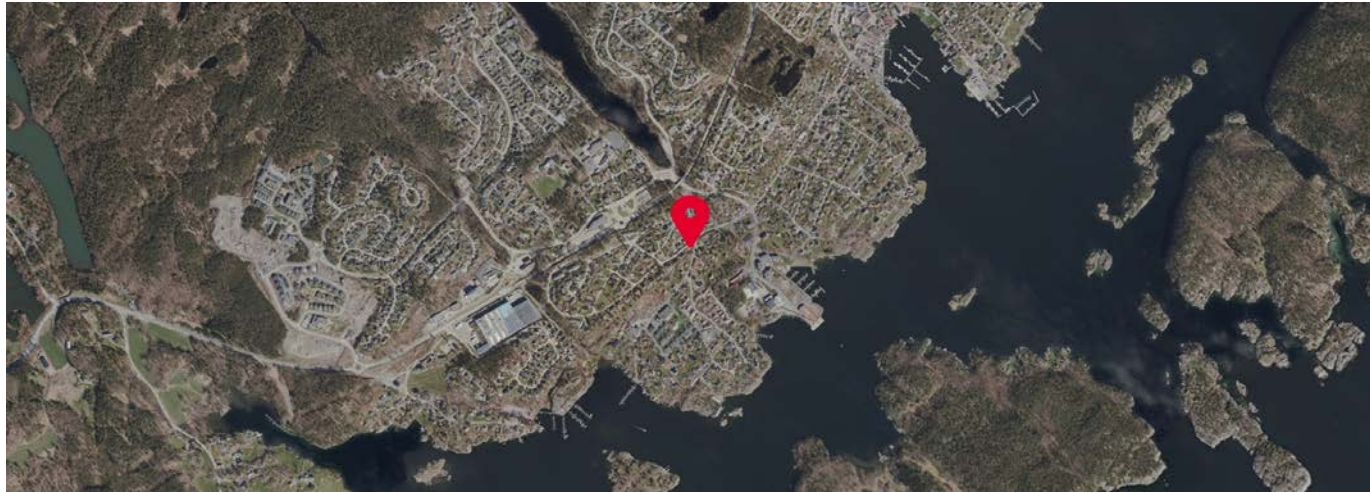


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Kristiansand, 20.03.25

Generelt

Boligen er tegnet av Asplan Viak og interiørkonsept er utarbeidet av Colux.
Se interiørkonseptet for ytterligere detaljer ang. leveranse.

Kledning

Royal kledning i stormgrå utførelse. Det vil bli benyttet standard dimensjoner. Se interiørkonsept.

Yttervegg

Regnet utenfra: Royal impregnerst stående og liggende kledning ihht tegninger/interiørkonsept. 36 og 23 mm lekting, Isola/Siga tape 9 mm GU X , 198/148 mm justert reisverk, fuktsperre, 48 mm ut lekting, 200/150 + 50 mm Glava isolasjon og 12 mm gips plater.

Innvendige vegger

Til skillevegger benyttes bindingsverk dimensjon tilpasset nødvendig veggtykkelse iht. Teknisk behov, alle innvendige vegger isoleres iht krav. Gips på begge sider.

Gulv

Bjelkelag dimensjoneres etter forskriftene.

Gulv 1.etg. Godkjent Radon sikring, 30 cm Isopor, betong, fliser eller hard Wood. Hardwood er fra Bjelin/U9Q floors. Se interkørkonsept

Til gulv i 2 etg. regnet fra undersiden, 12 mm gips, 36 mm himlingslekt, 150 mm isolasjon, justert bjelkelag, 22 mm sponplater og hardwood gulv.

Takverk:

Til himling regnet nedenfra leveres 12 mm gips, 36 mm himlingslekt, fuktsperre, 35 cm Isolasjon, Q dekke eller bjelker og kompakt tak.

Luftebalkonger / veranda

Leveres med papp tekking og imp. Terrassebord (28 x 120 mm) på gulv. Veranda leveres med rekke i tre iht tegning. Glassrekverk leveres iht til forskrift DIBK. Leverandør er Q.railing.

Vinduer / balkongdører

Leveres fra Nordan, Gilje eller Uldal i malt kvalitet innvendig og utvendig, U – verdi ihht. Forskrift. Vindusforinger gipses og males i veggfarge.

Dører

Hoveddør leveres i malt kvalitet fra Nordan i serien Horisont. Innvendige dører leveres som slett kompakt i fargen dempet sort.

Pipe

Leveres med pipegjennomføring i tak klargjort for pipe og ovn.

Oppvarming

Det er beregnet varmekabler som gulvvarme i enkelte rom i huset. Se romskjema.

Kjøkken

Kjøkken- og baderomsinnredning er satt til kr 200 000 netto, inkl montering. Garderobeskap er ikke tatt med i leveranse.

Garasje

Leveres med ubehandlet betong på gulv. Garasjeport med automatisk åpner, kode lås og 2 stk håndsendere.

Trapper innvendig

Leveres i malt kvalitet som standard. Tett trapp. Se interiørkonsept

Listverk

Det leveres gulv og dørlister i malt kvalitet.

Maler arbeid

Gips i tak og vegger leveres ferdig sparklet og malt i henhold til interiørkonsept.

Listverk males én gang etter montering.

Andre farger kan leveres som tilvalg.

Ventilasjon

1 stk Balansert ventilasjonsanlegg.

Elektriker

Leveres i henhold til NEK 400/2022

Våtrom

Alle våtrom er beregnet med nødvendige membraner.

Bad leveres med fliser på gulv og våtsoner og vegger i malt kvalitet. Se interiørkonsept.

Vaskerom leveres med belegg på gulv og oppkant, vegger i malt kvalitet

Vindfang ved hovedinngang leveres med fliser på gulv.

Fliser er i henhold til interiørkonsept.

Utvendige arbeider / Div.

- Tilbakefylling til ringmur med subb som øverste sjikt. Utvendige arealer leveres avrettet og pukket.
- Utvendige murer og gjerder er medtatt i pris.
- Garasje leveres uisolert og med åpent reisverk i tak og vegger.

Forbehold

Selger forbeholder seg retten til å gjennomføre mindre tekniske justeringer i forbindelse med gjennomføringen av prosjektet. Nedforinger og boksinger på grunn av tekniske føringer kan forekomme selv om det ikke er angitt på tegningene. Mindre avvik fra tegninger / planer kan forekomme.

Romskjema Grøgårdsmyrbakken 1

Se interiørkonsept for ytterligere detaljer

Alle summer inkl mva.

Rom	Gulv	Vegger	Himling	Elektro	Rør/VVS	Ventilasjon	Andre forhold
1.etg.							
Vindfang	Fiser fra fliskonsept. 350,- pr m2	Sparklet og malt gips. Malerklasse K2	Sparklet og malt gips. Malerklasse K2	Varmekabel med termostatt i gulv. Lyspunkter i iht interiørkonsept. Sikkontakter i iht NEK400/2022		Balansert ventilasjon	
Hall/trapp	Bjelin Woodura Planks Høja 3.0XL	Sparklet og malt gips. Malerklasse K2	Sparklet og malt gips. Malerklasse K2	Varmekabel med termostatt i gulv. Lyspunkter i iht interiørkonsept. Sikkontakter i iht NEK400/2022		Balansert ventilasjon	
Bod/vask	Belegg type IQ Eminent Dusty sand e.l.	Sparklet og malt gips. Malerklasse K2	Sparklet og malt gips. Malerklasse K2	Varmekabel med termostatt i gulv. Lyspunkter i iht interiørkonsept. Sikkontakter i iht NEK400/2022	Opplegg for vaskemaskin og enkel utslagsvask med kran. Varmtvannsbereider. Rør i rør-skap på vegg	Balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat på vegg	
Bad	Flis Chalon Cream 60x60 i dusjsone	Sparklet og malt gips med våtromsmaling. Malerklasse K2. Flis Chalon Cream 60x60 i dusjsone	Sparklet og malt gips. Malerklasse K2	Varmekabel med termostatt i gulv. Lyspunkter i iht interiørkonsept. Sikkontakter i iht NEK400/2022	Vegghengt toalett, baderomsinnredning med spill og lys, dusjvegger 90x90. Iht interiørkonsept	Balansert ventilasjon	
Soverom/opphold	Bjelin Woodura Planks Høja 3.0XL	Sparklet og malt gips. Malerklasse K2	Sparklet og malt gips. Malerklasse K2	Lyspunkter i iht interiørkonsept. Sikkontakter i iht NEK400/2022		Balansert ventilasjon	
Garasje	Betong	Uisolert åpent reisverk	Uisolert åpent bjelkelag	Lyspunkter i iht interiørkonsept. En dobbel tikontakt. Garasjeportåpner. Klargjort med trepperør til leililader			
2.etg.							
Stue/kjøkken	Bjelin Woodura Planks Høja 3.0XL	Sparklet og malt gips. Malerklasse K2	Sparklet og malt gips. Malerklasse K2	Lyspunkter i iht interiørkonsept. Sikkontakter i iht NEK400/2022		Balansert ventilasjon	Kjøkkeninnredning i iht veskrivelse og interiørkonsept
Gang	Bjelin Woodura Planks Høja 3.0XL	Sparklet og malt gips. Malerklasse K2	Sparklet og malt gips. Malerklasse K2	Lyspunkter i iht interiørkonsept. Sikkontakter i iht NEK400/2022		Balansert ventilasjon	
Bad	Flis Chalon Cream 60x60	Sparklet og malt gips med våtromsmaling. Malerklasse K2. Flis Chalon Cream 60x60 i dusjsone	Sparklet og malt gips. Malerklasse K2	Varmekabel med termostatt i gulv. Lyspunkter i iht interiørkonsept. Sikkontakter i iht NEK400/2022	Vegghengt toalett, baderomsinnredning med spill og lys, dusjvegger 90x90. Iht interiørkonsept	Balansert ventilasjon	
Soverom	Bjelin Woodura Planks Høja 3.0XL	Sparklet og malt gips. Malerklasse K2	Sparklet og malt gips. Malerklasse K2	Lyspunkter i iht interiørkonsept. Sikkontakter i iht NEK400/2022		Balansert ventilasjon	

Til Lillesand kommune
VEDLEGG TIL FORHÅNDSKONFERANSE

Kristiansand, 23.01.2025
Vår ref.: 647413-01
Lillesand kommunes byggesaksnr.: 14/2341 - 45

Gnr. 33 /bnr. 200 Grøgårdsmyrbakken 1

Beskrivelse av tiltaket

Innledning

På vegne av Luntevika Eiendom AS skal Asplan Viak søke om tiltak i Grøgårdsmyrbakken 1

- Oppføring av to nye boliger

Tiltaket er tidligere omsøkt av SMS arkitekter AS (rammesøknad inkl. dispensasjonssøknad datert 18.05.2016). Det ligger et vedtak på søknad om dispensasjon og tillatelse til oppføring av 2 eneboliger i kjede. Saksnr.: 197/16, Planutvalget, PUV. Saksbehandler: Elin Langfeldt Pettersen. Dok.dato: 25.08.2016. Arkivsaksnr.: 14/2341 - 45
Rammetillatelsen har tidsbegrensning på tre år og er derfor ikke lenger gyldig.

Plangrunnlag

Eiendommen er regulert til boligformål (Plan ID 19750001 Grøgårdsmyr/Solfjell 10.04.1975), og omfattes i tillegg av § 2-7 i 4215_202100091, Kommuneplanens arealdel, 06.09.2023, da utnyttelsesgrad ikke er fastsatt i reguleringsplan (pbl. § 11-9 nr. 5). § 2-7 For boligeiendommer i regulert område gjelder utnyttelsesgrad maks. BYA = 35 % og maks. BYA = 250 m2 inklusiv parkeringsplass, dersom ikke annet er fastsatt i reguleringsplan.

Nabovarsel

Tiltaket varsles så snart forhåndskonferanse er avholdt.

Grad av utnytting

Som redegjort for i avsnitt om plangrunnlag, er det i gjeldende arealplan ikke angitt maks grad av utnytting.

Tomt = eiendom = 650 m²

	Bygg/areal	adresse/kommentar	%-BYA (i dag)	%-BYA (ny)
•	Nye boliger			228 m2
•	Parkering på terreng å 18 m2 BYA	Parkering løses i garasje.		0 m ²
	SUM:			228 m²
	%-BYA ≈		0 %-BYA	35 %-BYA

Dispensasjon

I utgangspunktet er planen å søke dispensasjon fra følgende bestemmelser i gjeldende reguleringsplan:

- § 1. Plassering og møneretning - «Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen» og «møneretning skal regnes i husets lengderetning».
- § 3. a) Antall etasjer - Frittliggende enebolig bolighus skal oppføres i en etasje
- § 3. a) Takvinkel - Takvinkelen skal være fra 22 - 27 grader
- § 3. b) Antall parkeringsplasser - For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for en garasje samt plass for oppstilling av minst en bil.
- Byggegrense mot kommunal vei 12,5 m.

Endringer

Tiltakets fotavtrykk er noe endret siden vedtak i 2016, samtidig er BYA redusert fra 260m2 til 228m2. Endringen består, i tillegg til at tiltaket er organisert som to separate volumer med en spalte imellom, at den ene garasjen er flyttet fra å ligge mellom boligene til plassering i enden av bolig med gavl orientert mot øst. Dette for å optimalisere sol- og utsiktsforhold for terrassen oppå garasjetaket.

Spørsmål som ønskes belyst i forhåndskonferansen:

- Siden det skal bygges to separate enheter; bør det sendes inn to separate søknader? Vil det eventuelt by på utfordringer å dele søknaden i to ved eventuell søknad om igangsettingstillatelse for bare en av boligene?
- Vil krav i kommuneplanen om maks utnyttelsesgrad 35% BYA erstatte krav om plassering på tomte? Kan krav om plassering regnes som oppfylt dersom tiltaket plasseres ikke er nærmere enn 4 meter fra eiendomsgrense, og overholder krav om 35% BYA? Eller må vi fortsatt formelt søke dispensasjon fra plassering?
- Må det søkes dispensasjon fra krav i gjeldende reguleringsplan om 2 parkeringsplasser? Bestemmelser til kommuneplanens arealdel for Lillesand 2023-2035, angir minimum1 parkeringsplass og 2 plasser for sykkel for bolig utenfor sentrumsområde. I tiltaket løses parkering på egen tomt, med en parkeringsplass for bil i garasje. Det avsettes plass til minst to sykler. I tillegg etableres snuplass for bil på egen tomt.
- Søknad om dispensasjon fra byggegrense mot kommunal vei opprettholdes fra søknaden som ble innvilget i forrige søknad. (Siden byggegrensen ikke kommer frem i planen, er det byggegrensen mot vei det tidspunktet planen ble vedtatt som gjelder. I 1975 var byggegrensen 12,5 m fra kommunal vei). Bygningene er plassert min.4m og garasjeport er plassert 6,5m fra vei. Tiltaket er planlagt med 2 avkjørsler.
Er uttalelse datert 28.01.2015 signert Audun Andre Larsen fortsatt gyldig som avkjøringstillatelse?

Møneretning, antall etasjer, takvinkel og generell beskrivelse av visuelle kvaliteter og arkitektonisk utforming, vil beskrives og begrunnes i samsvar med opplysninger i søknad fra 2016. Dette går i hovedsak ut på at tiltaket er tilpasset øvrig boligbebyggelse i området og at det er tilpasset dagens krav til boliger.

Med vennlig hilsen

asplan
viak



Heidi Nilssen

Gruppeleder

Arkitektur og bygg

Vestre Strandgate 27

4611 Kristiansand

Direkte: [901 18 069](tel:90118069)

Sentralbord: [417 99 417](tel:41799417)

asplanviak.no

[Abonner på vårt nyhetsbrev](#)

COLUX INTERIØRKONSEPT



GRØGÅRDSMYRBAKKEN

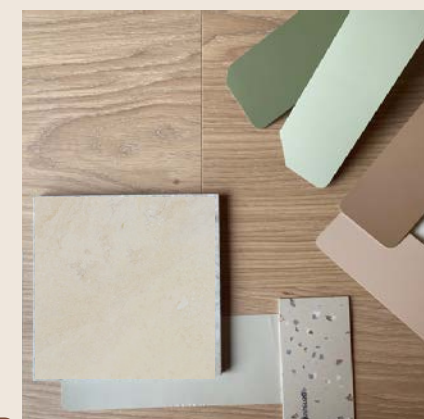
Interiørkonseptene er utviklet av interiørdesigner for å gi et sammenhengende og elegant hjem, der hvert interiørkonsept bidrar til en balansert og harmonisk helhet.

MOODBOARD

& innholdsfortegnelse

KJØKKEN side 7

Farger vil avvike fra fysiske prøver.



BAD
FLISER
GULV

side 7



Belysning side 9



DØRER
VINDU
ELEKTRO
TRAPP side 10

FARGEPALETT side 3-6



FASADE side 12

Fargepalett HUS A

Naturlig eleganse med Laurbær som hovedfarge

Denne fargepaletten er nøye komponert for å skape et varmt, innbydende og stilfullt hjem. Hovedfargen, Laurbær fra Jotun, bringer naturen inn i rommet med sin dype, harmoniske grønnfarge. Denne beroligende nyansen gir hjemmet en solid og jordnær base.

Som harmoniserende farger er Lys Granitt, Rustic Peach, Transparent Pink og Olivengrønn Dempet valgt ut. Disse nyansene tilfører en luftig balanse og et delikat spill i de øvrige rommene, samtidig som de harmoniserer med Laurbærs naturlige varme.

Vegger og tak er malt i de samme fargene i alle rom for å skape en sømløs helhet og en følelse av ro. Gjennomgående mørke detaljer tilfører dybde og eleganse, og skaper et moderne preg som kontrasterer de mykere nyansene.

Kjøkkenet er utført i en lys beige tone som harmoniserer vakkert med de øvrige fargene, og gir et lunt og innbydende uttrykk. Mørke vindusrammer og dører fremhever rommets linjer og gir en sofistikert kontrast.

Mønstrete materialer på gulv, fliser og kjøkkenbenk tilfører tekstur og naturlig liv, og kompletterer den helhetlige designen.

Dette interiørkonseptet er utviklet for å gi et sammenhengende og elegant hjem, der hver farge bidrar til en balansert og harmonisk helhet.



Farger på skjerm og utskrift vil avvike fra fysiske prøver.

Fargepalett HUS B

En harmonisk fargepalett med Lys Granitt som base

Denne fargepaletten er nøye gjennomtenkt for å skape en varm og innbydende atmosfære. Hovedfargen, Lys Granitt fra Jotun, gir rommet et friskt og beroligende uttrykk.

Som harmoniserende nyanser er Laurbær, Rustic Peach, Transparent Pink og Olivengrønn Dempet valgt til de øvrige rommene. Sammen tilfører de dybde, karakter og en subtil dynamikk til hjemmet.

For å fremme en helhetlig opplevelse og en følelse av ro, er vegger og tak malt i identiske farger i alle rom. Dette skaper en harmonisk flyt mellom rommene. Mørke detaljer, som brukes gjennomgående, gir en moderne kontrast og et sofistikert uttrykk.

Kjøkkenet er innredet i en lys beige nyanse som understreker en varm og inviterende stemning. Mørke vindusrammer og dører skaper en stilren kontrast og tilfører et moderne preg til det lyse interiøret.

Mønstrete overflater som gulv, fliser og kjøkkenbenk tilfører tekstur og naturlig liv til interiøret.

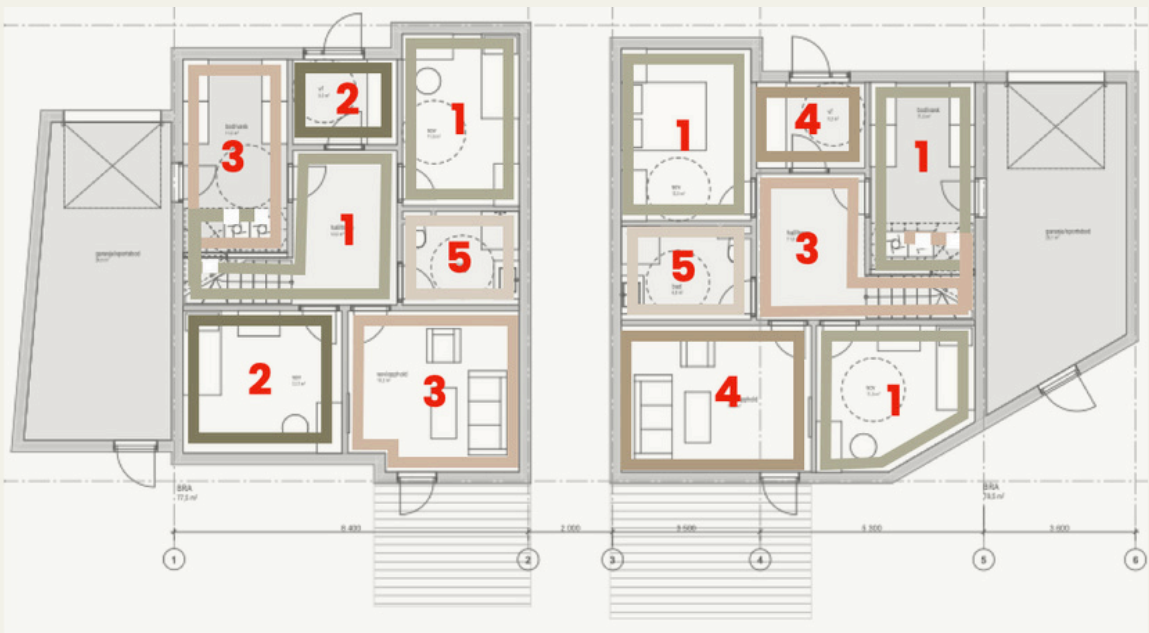
Dette interiørkonseptet er utviklet for å gi et sammenhengende og elegant hjem, der hver farge bidrar til en balansert og harmonisk helhet.



Farger på skjerm og utskrift vil avvike fra fysiske prøver.

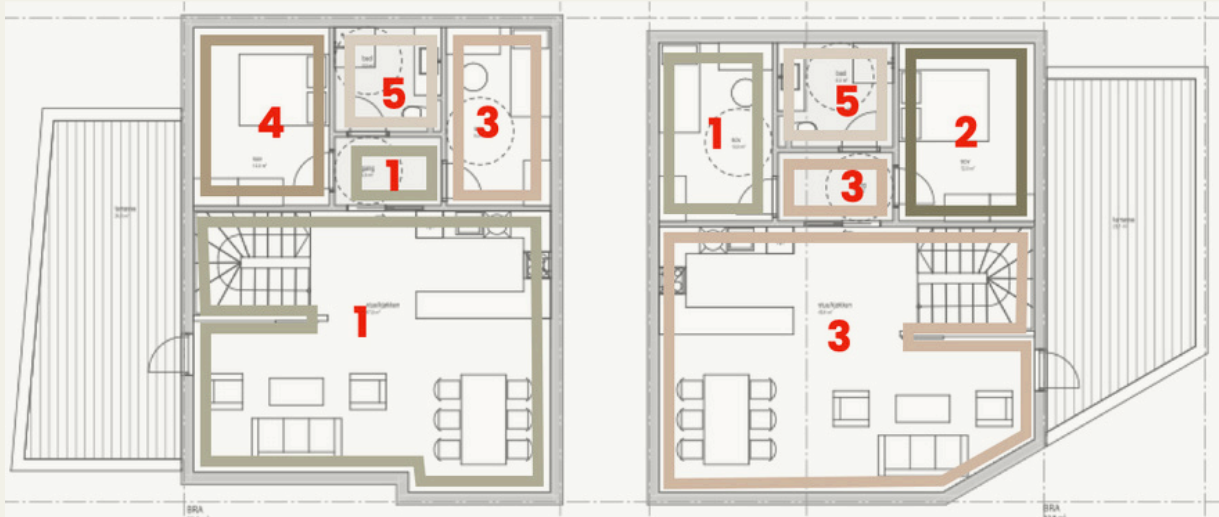
Plantegning med fargepalett

- 1**
8302
Laurbær
- 2**
8149
Olivengrønn
Dempet
- 3**
2040
Lys Granitt
- 4**
11204
Rustic Peach
- 5**
20119
Transparent
pink



HUS A

HUS B



Farger vil avvike fra fysiske prøver

Kjøkken



2040
Lys Granit

Benkeplate

HTH
Kjøkken
Beige

8302
Laurbær

OPPGRADERT KJØKKEN

Kjøkken er i utførelsen Beige fronter og laminat benkeplate Delaware Stone fra HTH. Levert med sort kjøkken armatur.
Hvitervarer ikke inkludert. Kjøkkenoppsett er likt i begge boliger - med utgangspunkt i kjøkken illustert i hus A. Malte vegger/tak kjøkken i hus A er Jotun Laurbær. Malte vegger/tak kjøkken i hus B er Jotun Lys Granit



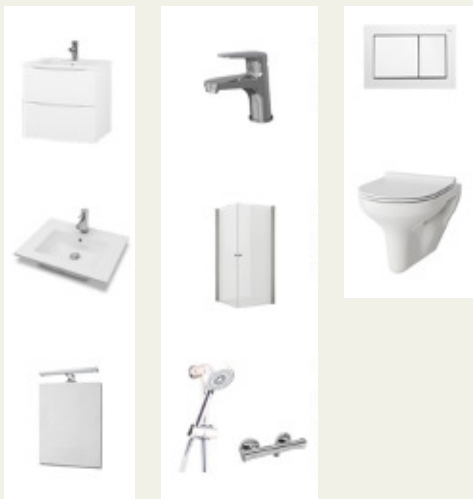
Kjøkken hus A



Kjøkken hus B

Farger vil avvike fra fysiske prøver

Baderom



Tilsvarende baderomspakke blir levert i boligen.

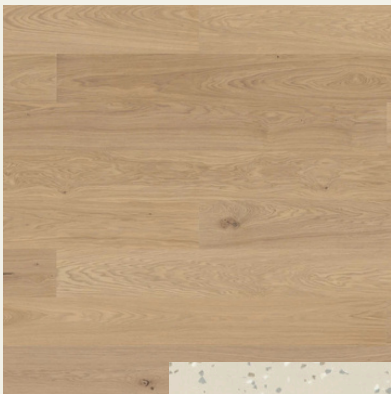
Fliser



Chalon Cream 60x60cm på gulv +dusj, malte vegger og tak. (Mosaikk dusjgolv)

Chalon-fliser fra Fliskonsept har en rolig, men intresant steinstruktur.

Gulv



BJELIN Woodura Planks
HÖJA 3.0 XL

Klassisk svensk design
Höja er et klassisk skandinavisk-inspirert gulv i herdet tre med børstet lakkoverflate. Dette slående vakre tregulvet i Misty White-nyanse er satt sammen med Nature-sorteringen og gir naturlige fargevariasjoner. Gulvet er produsert av FSC-sertifisert europeisk eik. Den børstede lakkoverflaten gir en naturlig trefølelse – på samme måte som oljede gulv – men lakken gjør gulvet enklere å rengjøre og vedlikeholde.

iQ Eminent - Eminent DUSTY SAND
0928

Belegg på vaskerom fra Tarkett.
iQ Eminent Unisense har et spennende og moderne design med tydelige akksenter.

Belysning



HUS A

HUS B



Nr	1	2	3	4	5
Armatur type	Downlight	Plafond	Pendel	Fasadelys	Plafond
Navn	PICO Sort	Fullmåne	Lato	Nero 710022 - 2x GU10	Sort Plafond Ø300x25mm
Bilde					
Antall	18	4	3	4	1

Veggpunkt

Takpunkt: Plafond

Takpunkt: Pendellampe

Spot/downlight

Dimmer

Dato/versjon/sign:

25.02.25/V2/JTL

Kunde/objekt:

TMJ Entreprenør
Gregårsmyrbakken 1

Utarbeidet av:

Belysning levert av :



Dører, vindu, elektro



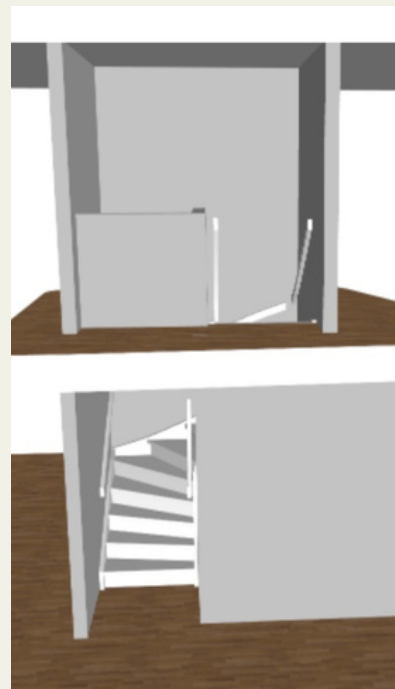
Bilde kun for illustrasjon

Innerdører er Slett kompakt leveres i fargen dempet sort.

Vindu er i mørk grå (RAL7012) samme utførelse inne og ute.

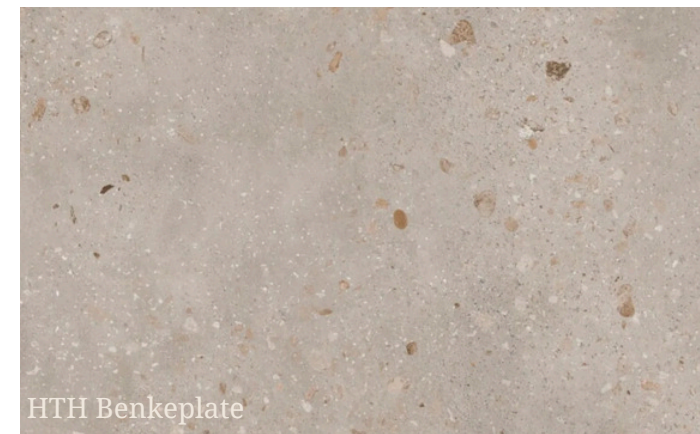
Brytere og stikkontakter blir levert i sort utførelse med brukersnitt i henhold til krav.

Trapp



Olivengrønn
Dempet

Oppgradert tett trapp med returgelender i glass (2 etage) i lakkert fargen Jotun Olivengrønn Dempet.



HTH Benkeplate



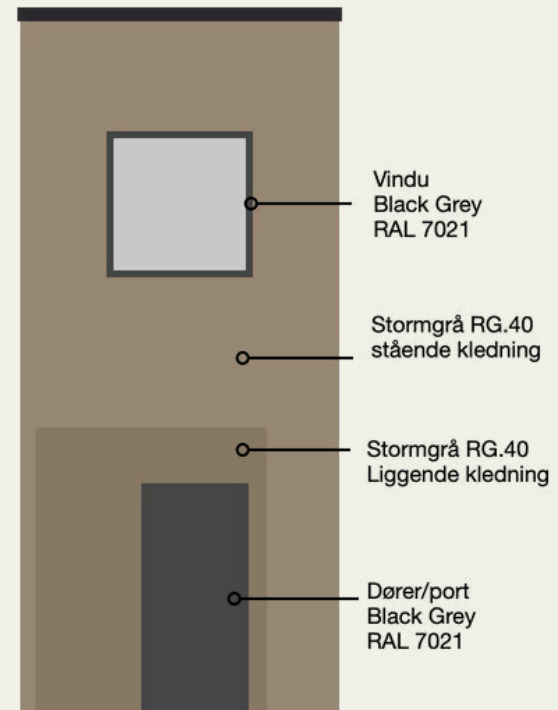
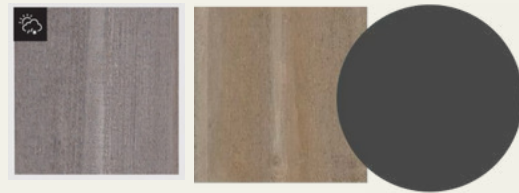
Interiørbilder: Jotun

Fasade

Stormgrå kledning vil som ny kunne fremstå varm med et skjær av grønt eller brunt som følge av royalimpregneringen. Dette vil endres etter hvert som materialene påvirkes av været, og de kjøligere grå pigmentene vil bli mer fremtredende over tid. Hvor raskt dette vil gå avhenger av mange ytre faktorer.

Vindu, port og dører er i utførelsen mørkegrå (RAL 7021).

Oppsett illustrert til høyre.



Kledning illustrert ny (t.h) og påvirket av ytre faktorer (t.v.).



KONTAKT

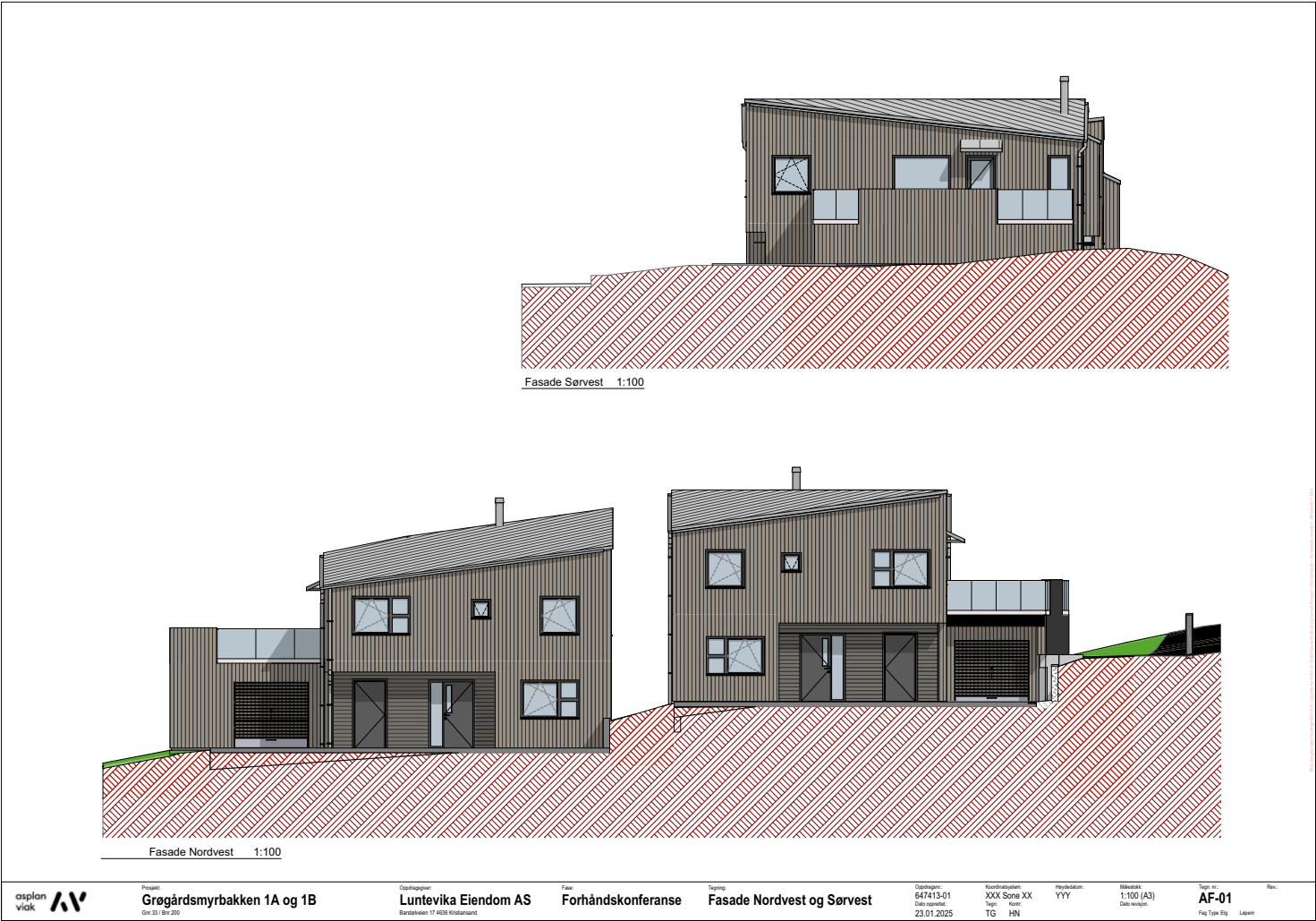
T: 932 62 060

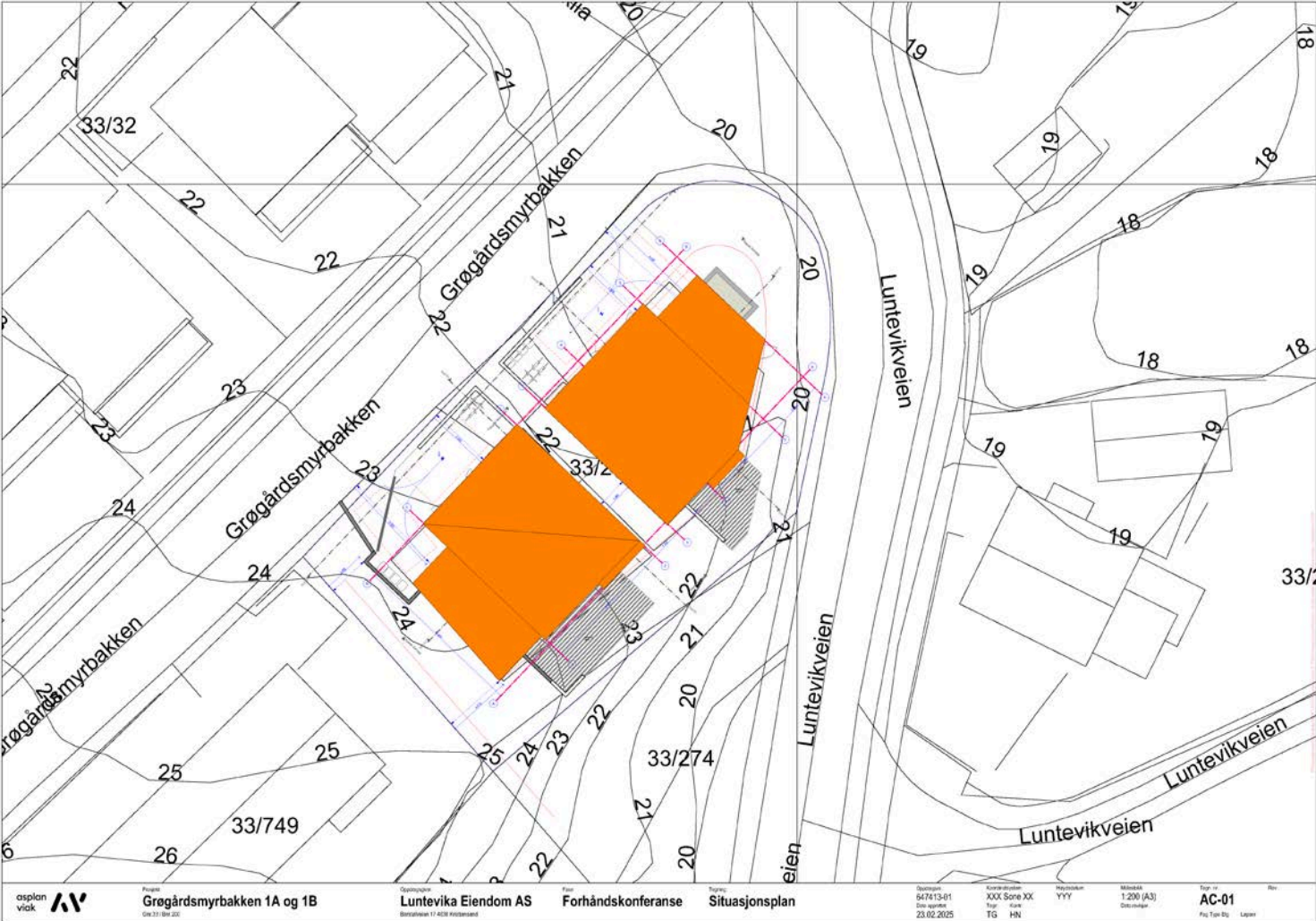
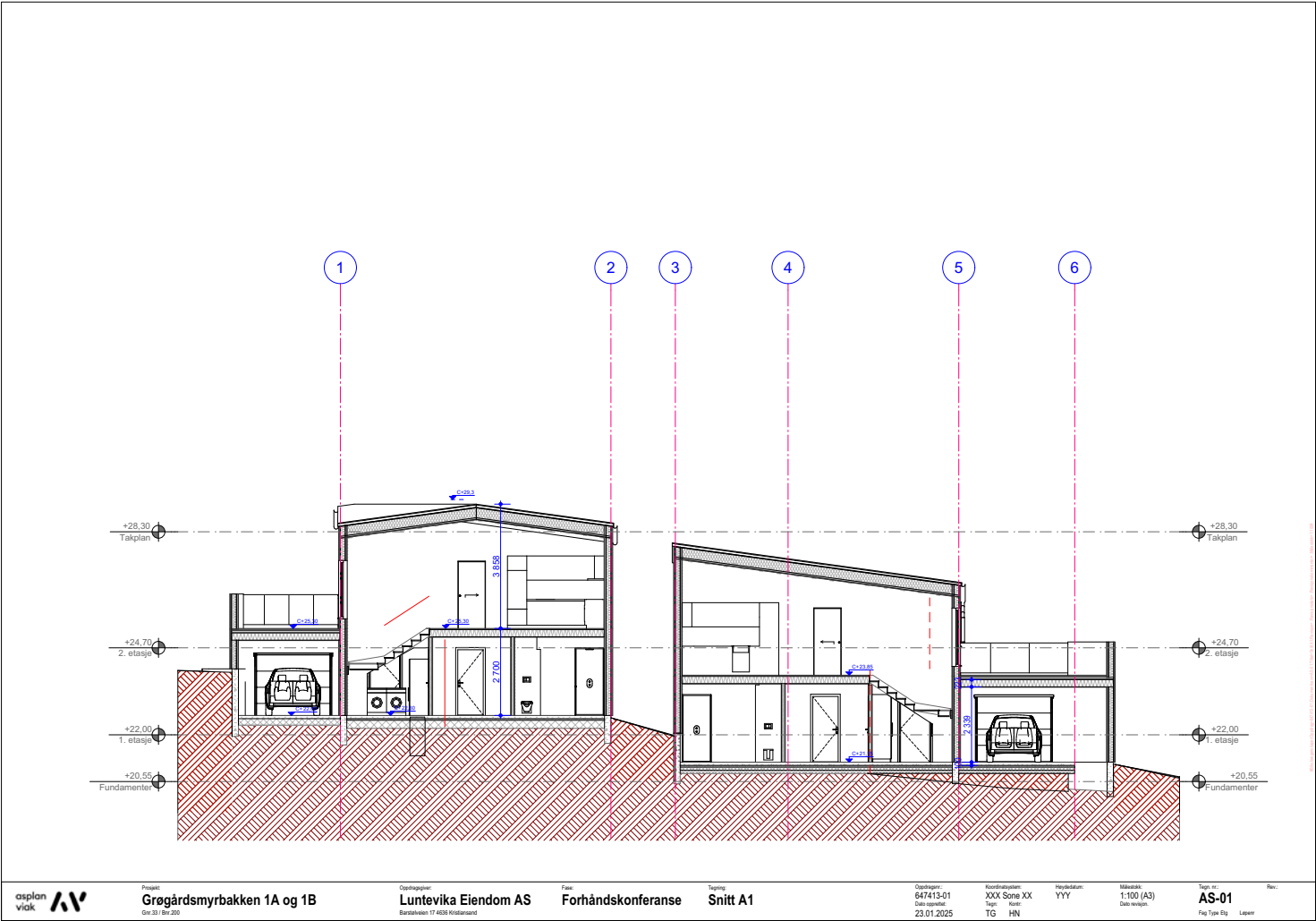
M: post@tmjentreprenor.no

A: Barstølveien 17, 4636 Kristiansand

Utarbeidet for TMJ av

COLUX





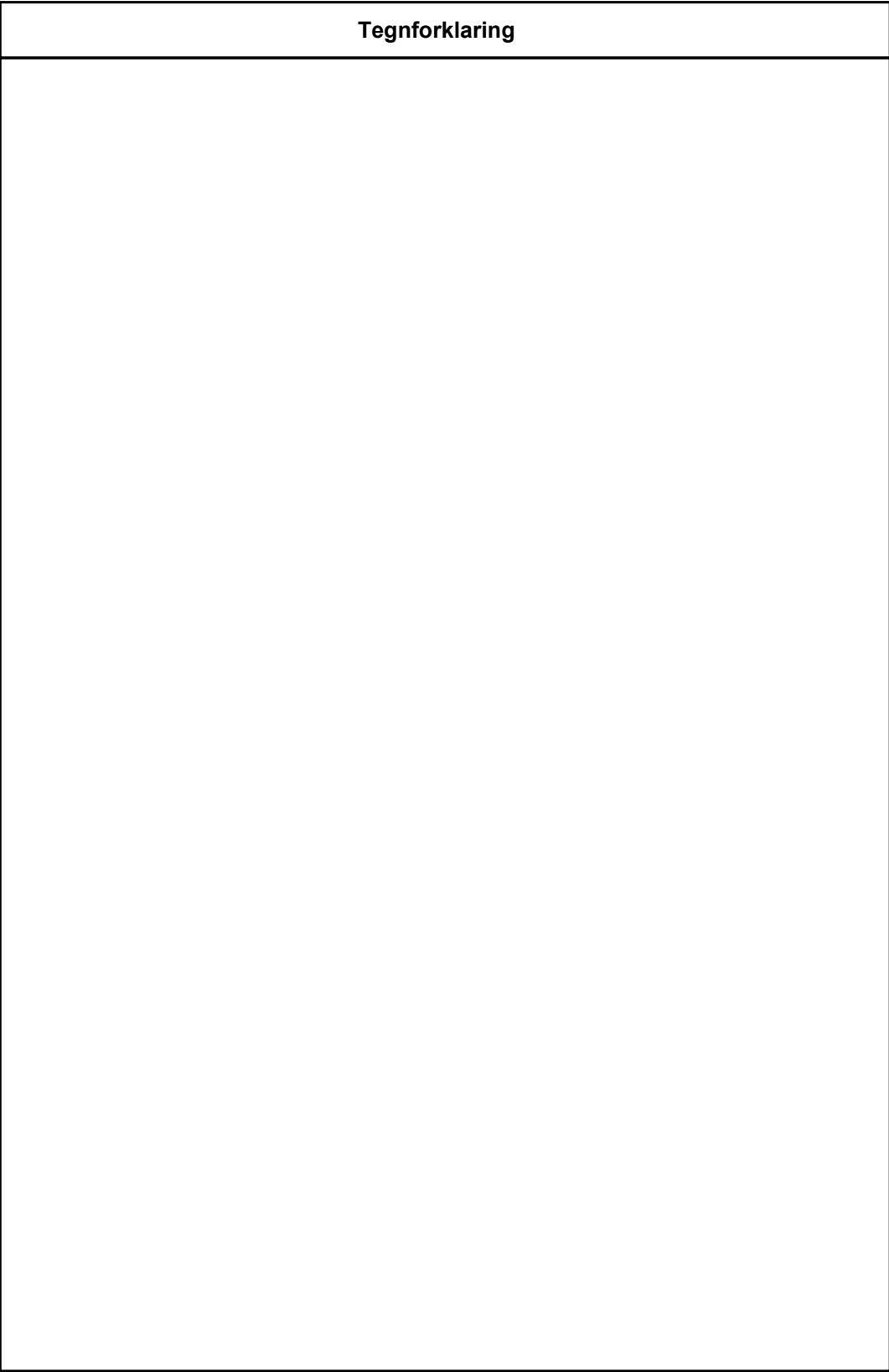
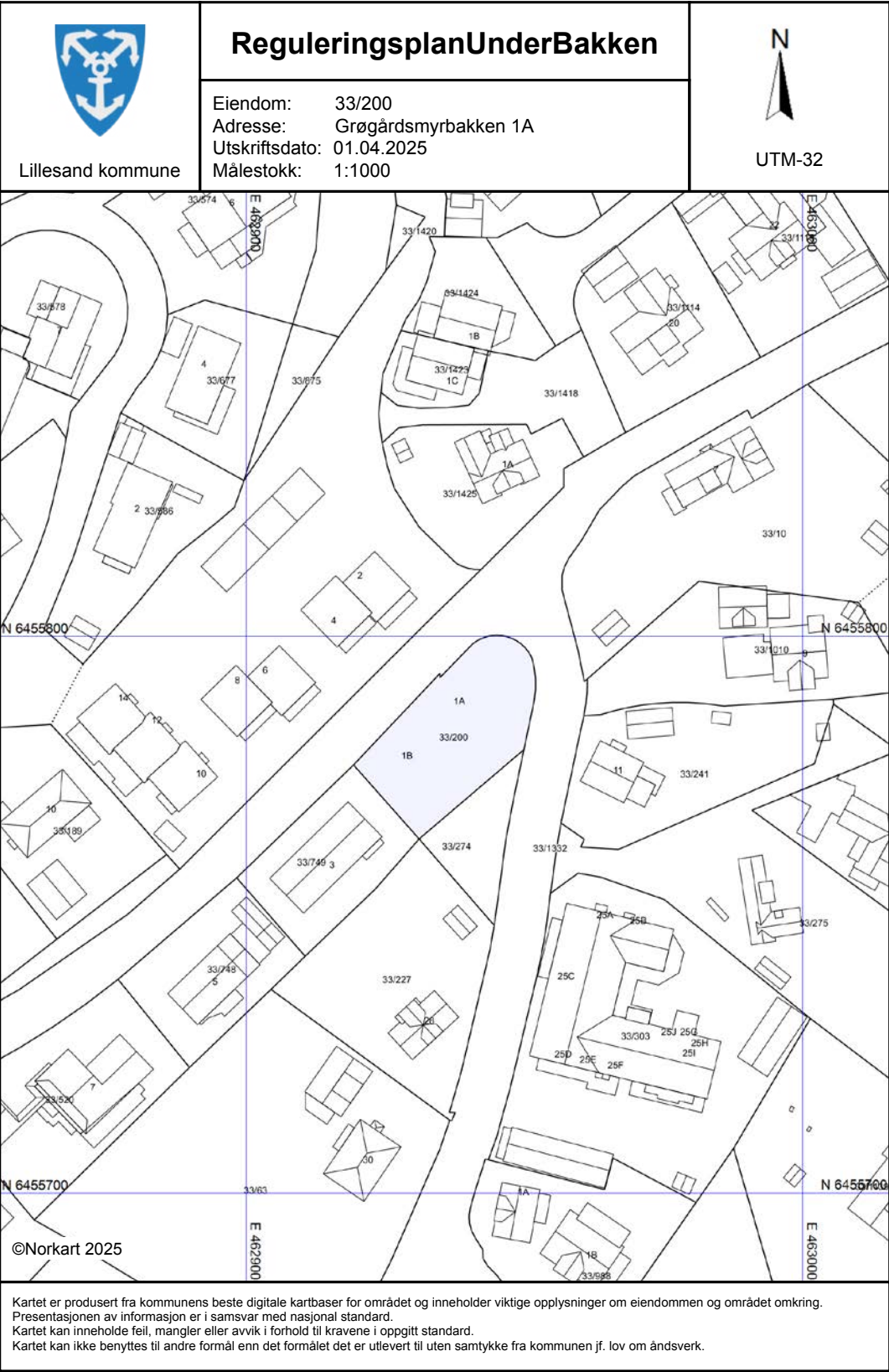


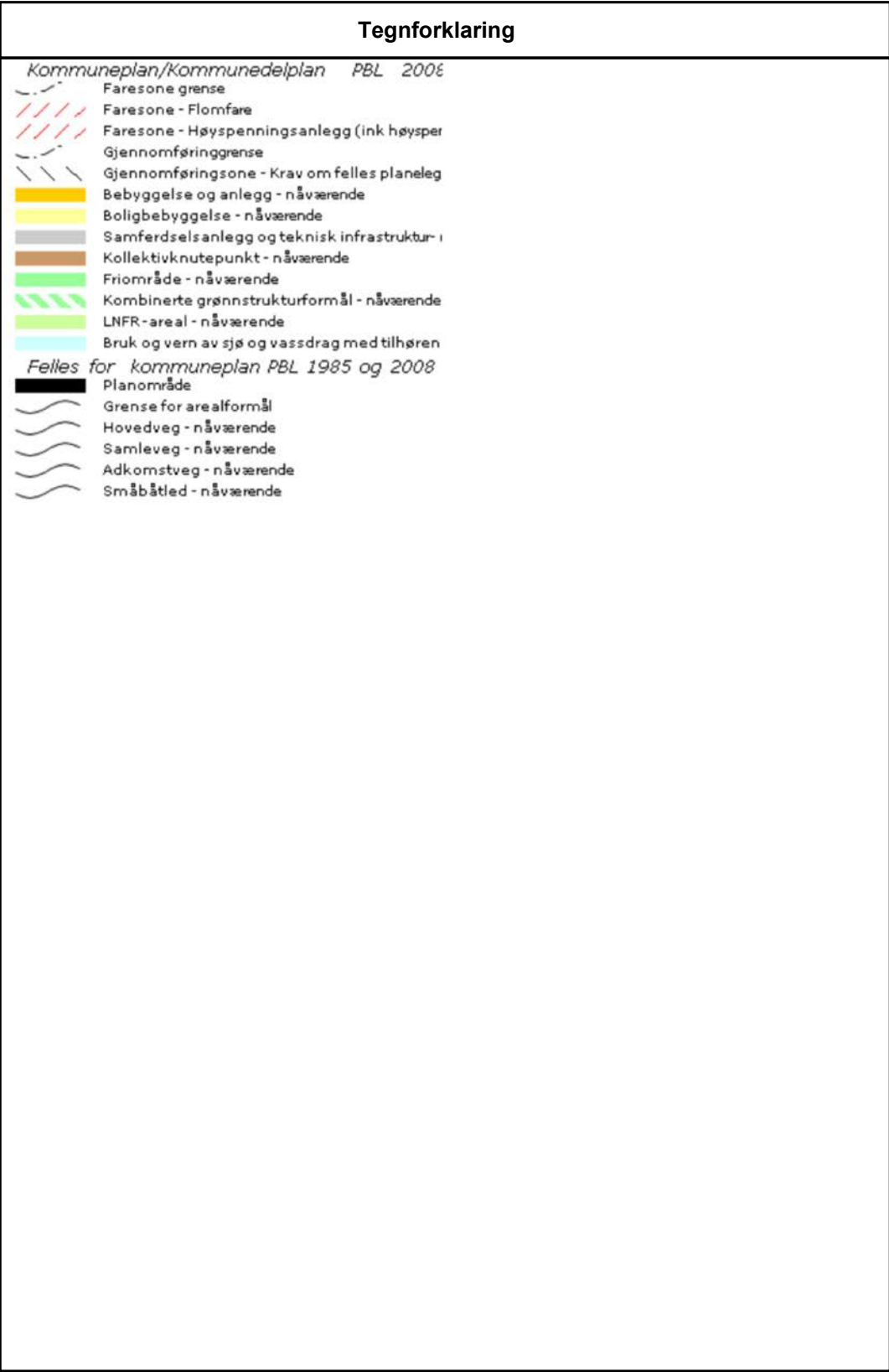
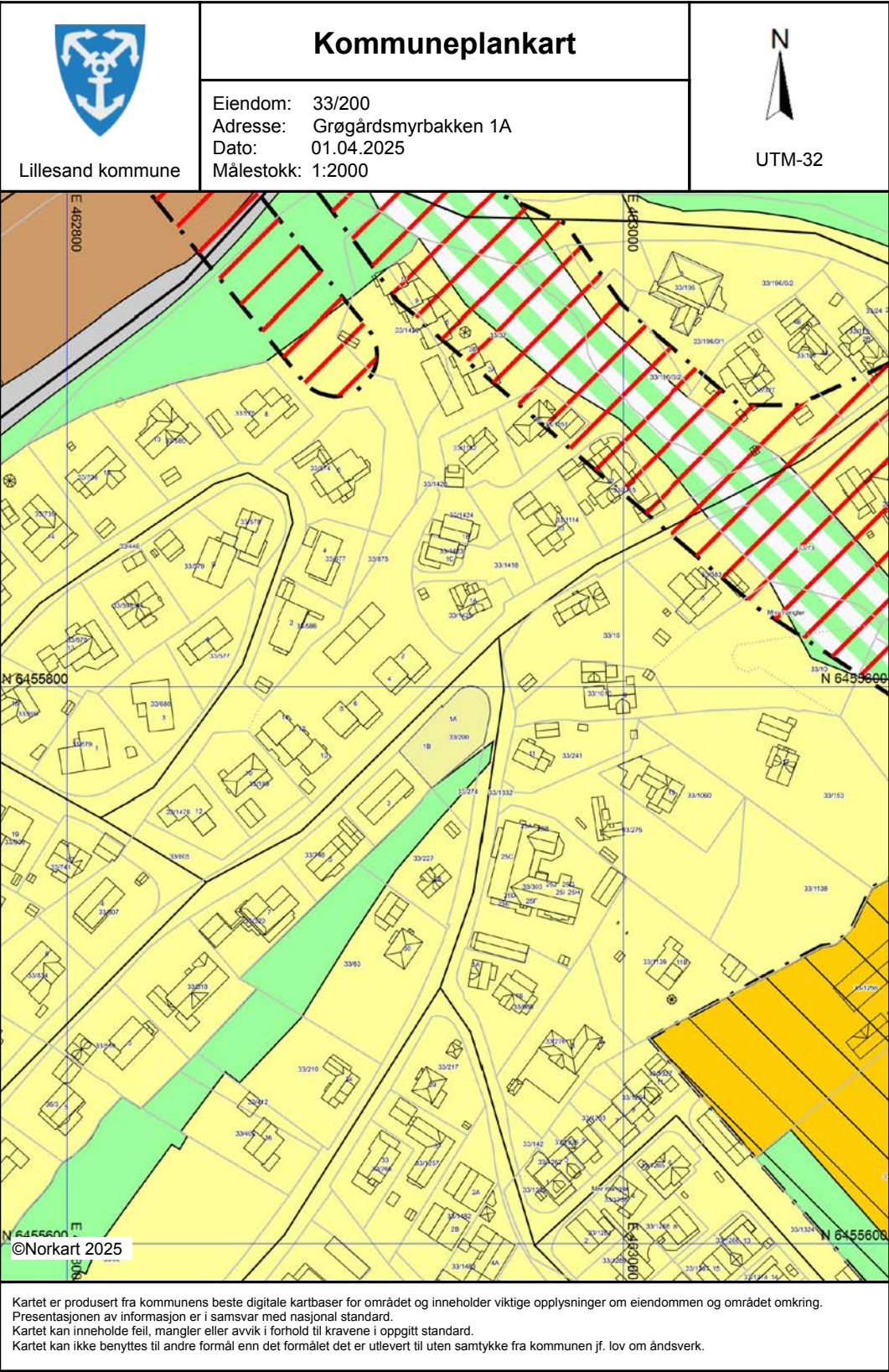
The map displays a residential area with several buildings and roads. A green line with numbered points (1-13) traces a path through the area, connecting various buildings and green spaces. The path starts at point 1 near building 33/749, goes to point 2 near building 2, then to point 3 near building 33/200, and continues through points 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, and 13. The path is labeled with 'Luntevikveien' at several points. A scale bar in the top right corner indicates 5 meters.

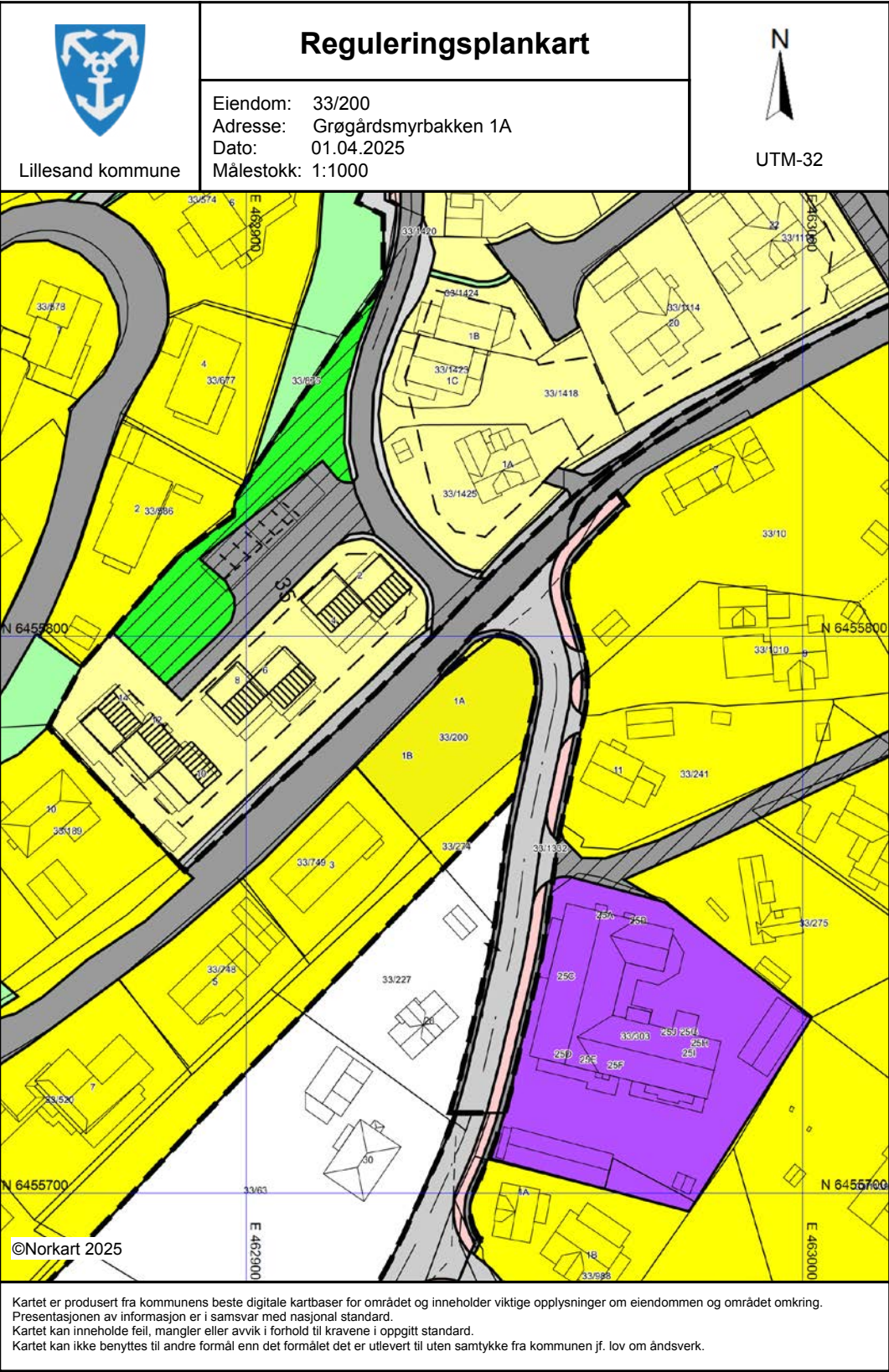
-----	Elendomsgr omtvistet	-----	Elendomsgr lite nøyaktig >=500	●	Grensepunkt lite nøyaktig	⊙	Grensepunkt - offentlig godkjent	
- - - - -	Hjelpelinje vegkant	-----	Elendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	●	Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙	Grensepunkt - bolt	
- - - - -	Hjelpelinje fiktiv	-----	Elendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	●	Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙	⊗	Grensepunkt - kors
.....	Hjelpelinje punktfaste	-----	Elendomsgr middels nøyaktig >10<=30	●	Grensepunkt middels nøyaktig	⊙	⊘	Grensepunkt - rør
-----	Hjelpelinje vannkant	-----	Elendomsgr nøyaktig <= 10	●	Grensepunkt nøyaktig	⊙	⊙	Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
		-----	Elendomsgr uvis nøyaktighet			⊙	⊙	Grensepunkt - uten klassifisering

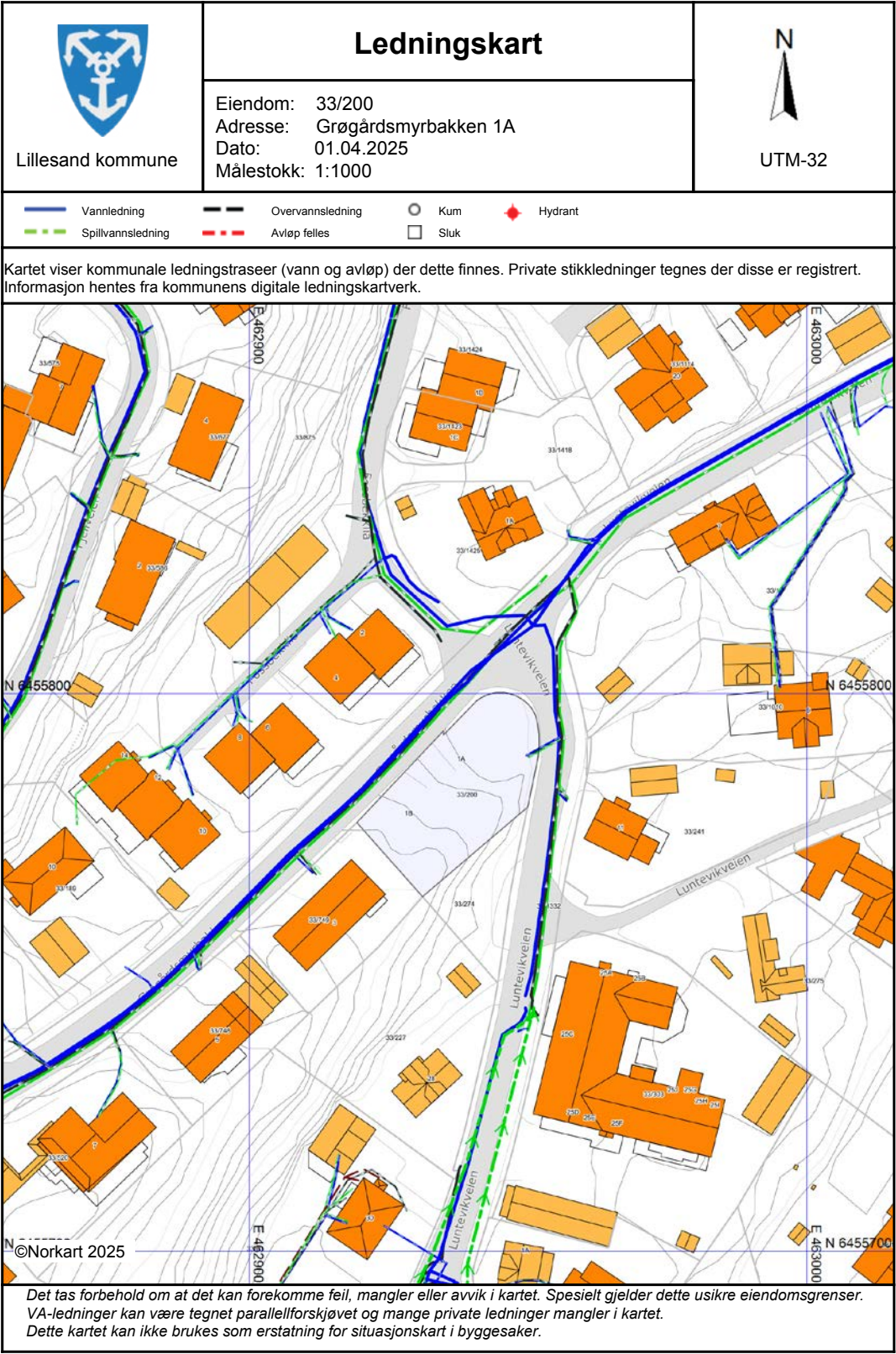
Areal	649,60 m²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6455776,67	Øst	462931,62

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6455793,38	462934,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,64	
2	6455792,61	462934,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,77	
3	6455798,66	462940,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,42	
4	6455800,22	462944,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,38	7,28
5	6455796,25	462951,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,16	7,28
6	6455794,61	462951,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,69	
7	6455792,6	462952,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,03	
8	6455790,57	462952,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,03	
9	6455788,55	462951,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,03	
10	6455779,67	462949,95	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,08	
11	6455763,62	462931,12	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	24,74	
12	6455774,98	462921,05	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	15,18	
13	6455776,92	462919,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,59	

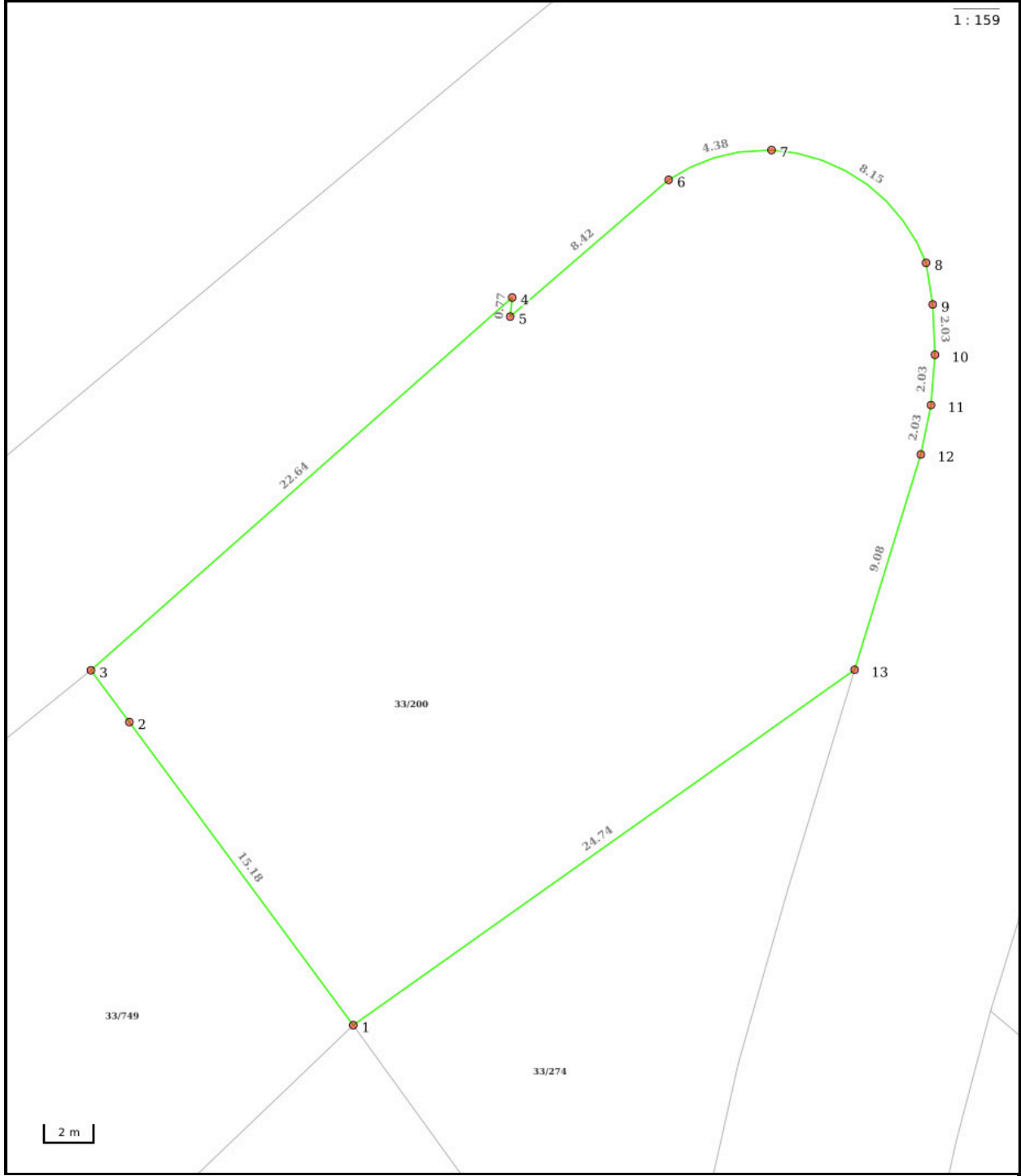








Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	--- Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	== Veikant	 Punktfeste	▲ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt			se ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

Areal og koordinater

Areal: 649,60m²
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 455 763,62	462 931,12	15,18m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Bolt
2	6 455 774,98	462 921,05	2,59m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Rør
3	6 455 776,92	462 919,33	22,64m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 455 793,38	462 934,88	0,77m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 455 792,61	462 934,87	8,42m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 455 798,66	462 940,73	4,38m	Tatt fra plan	10	7,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 455 800,22	462 944,75	8,15m	Tatt fra plan	10	7,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 455 796,25	462 951,35	1,69m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 455 794,61	462 951,77	2,03m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 455 792,60	462 952,04	2,03m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 455 790,57	462 952,06	2,03m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 455 788,55	462 951,83	9,08m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 455 779,67	462 949,95	24,74m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SOLHØI	Beregnet areal	649.6
Etablert dato	11.05.1945	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	09.02.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst☐ Del i samla fast eiendom☐ Grunnforurensning☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående☐ Under sammenslåing☐ Kulturminne

☐ Seksjonert☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester☐ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	33/200
Nymatrikulering av grunneiendom Oppmålingsforr.	18.11.2019 29.11.2019	19/2204 i Birkenes arkivsystem		33/1542 (3910,3) 0926-Mnrmangler, 33/10, 33/24, 33/32, 33/73, 33/176, 33/187, 33/200, 33/327, 33/518, 33/519, 33/520, 33/583, 33/748, 33/749, 33/805, 33/807, 33/834, 33/912, 33/1259, 33/1332, 33/1425, 33/1473, 35/3, 35/18, 601/235
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	18.12.2014 26.02.2015	14/3607		0926-Mnrmangler, 33/200, 33/227, 33/749
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	18.12.2014 26.02.2015	14/3607		0926-Mnrmangler, 33/200, 33/227, 33/274, 33/749
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	18.12.2014 27.02.2015	14/3607	Tinglyst 19.03.2015	0926-33/1490 (152,9), 33/200 (-152,9) 0926-Mnrmangler, 33/274
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	18.12.2014 27.02.2015	14/3607	Tinglyst 19.03.2015	0926-33/1491 (63,1), 33/274 (-63,2) 0926-Mnrmangler, 0926-33/1490, 33/200, 33/227
Retting av forretning Feilretting	18.12.2014 11.03.2015	14/3607		0926-33/1490 (144,3), 33/200 (-144,3)
Skylddeling Skylddeling	11.05.1945			0926-33/117, 33/200

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6455776.67	462931.62		Ja	649.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LUNTEVIKA EIENDOM AS S995415100	Hjemmelshaver (H) 1/1	Barstølveien 17 4636 4636 KRISTIANSAND S	

Adresser

Vegadresse: Grøgårdsmyrbakken 1 A		Adressetilleggsnavn:	
Poststed	4790 LILLESAND	Kirkesogn	05060101 Lillesand
Grunnkrets	206 Grøgårdsmyr	Tettsted	3571 Lillesand
Valgkrets	1 Lillesand Sentrum		

Vegadresse: Grøgårdsmyrbakken 1 B		Adressetilleggsnavn:	
Poststed	4790 LILLESAND	Kirkesogn	05060101 Lillesand
Grunnkrets	206 Grøgårdsmyr	Tettsted	3571 Lillesand
Valgkrets	1 Lillesand Sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	14981128		Enebolig (111)	Bygning revet/brent (BR)	26.02.2020
2	300521494		Kjede/atriumhus (133)	Bygging avlyst (BA)	25.08.2016
3	300521498		Kjede/atriumhus (133)	Bygging avlyst (BA)	25.08.2016
4	300575506		Kjede/atriumhus (133)	Bygging avlyst (BA)	26.02.2020
5	300575513		Kjede/atriumhus (133)	Bygging avlyst (BA)	26.02.2020
6	300798712		Kjede/atriumhus (133)	Rammetillatelse (RA)	26.02.2020
7	300798717		Kjede/atriumhus (133)	Rammetillatelse (RA)	26.02.2020
8	14981136		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	26.02.2020

1: Bygning 14981128: Enebolig (111), Bygning revet/brent 26.02.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	165
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	165
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.06.2008
Bygning godkjent for riving/brenning	09.06.2015	13.05.2015
Bygning revet/brent	26.02.2020	01.04.2020

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	33/200	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	100	0	100	0	0	0

U01	0	65	0	65	0	0	0
-----	---	----	---	----	---	---	---

2: Bygning 300521494: Kjede/atriumhus (133), Bygging avlyst 25.08.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	188
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	188
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	145
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	09.09.2015	05.10.2015
Bygging avlyst	25.08.2016	26.08.2016

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	33/200	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	79	0	79	0	0	0
H01	0	109	0	109	0	0	0

3: Bygning 300521498: Kjede/atriumhus (133), Bygging avlyst 25.08.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	194
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	194
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	130
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	09.09.2015	05.10.2015
Bygging avlyst	25.08.2016	26.08.2016

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	33/200	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	82	0	82	0	0	0
H01	0	112	0	112	0	0	0

4: Bygning 300575506: Kjede/atriumhus (133), Bygging avlyst 26.02.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	187
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	187
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	207
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	207
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	128
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	25.08.2016	26.08.2016
Bygging avlyst	26.02.2020	01.04.2020

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	33/200	187	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	81	0	81	91	0	91
H01	1	106	0	106	116	0	116

5: Bygning 300575513: Kjede/atriumhus (133), Bygging avlyst 26.02.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	190
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	190
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	212
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	212
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	133
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	25.08.2016	26.08.2016
Bygging avlyst	26.02.2020	01.04.2020

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	33/200	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	83	0	83	93	0	93
H01	0	107	0	107	119	0	119

6: Bygning 300798712: Kjede/atriumhus (133), Rammetillatelse 26.02.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	192
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	192
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	211
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	211
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	132
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	26.02.2020	01.04.2020

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Grøgårdsmyrbakken 1A	H0101	33/200	192	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	83	0	83	93	0	93
H01	1	109	0	109	118	0	118

7: Bygning 300798717: Kjede/atriumhus (133), Rammetillatelse 26.02.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	186
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	186
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	202

Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	202
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	122
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	26.02.2020	01.04.2020

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Grøgårdsmyrbakken 1B	H0101	33/200	186	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	81	0	81	88	0	88
H01	1	105	0	105	114	0	114

8: Bygning 14981136: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent 26.02.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

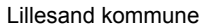
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		26.02.2008
Bygning godkjent for riving/brenning	09.06.2015	13.05.2015
Bygning revet/brent	26.02.2020	01.04.2020

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	33/200	-	-	-	-	-

Etasjer

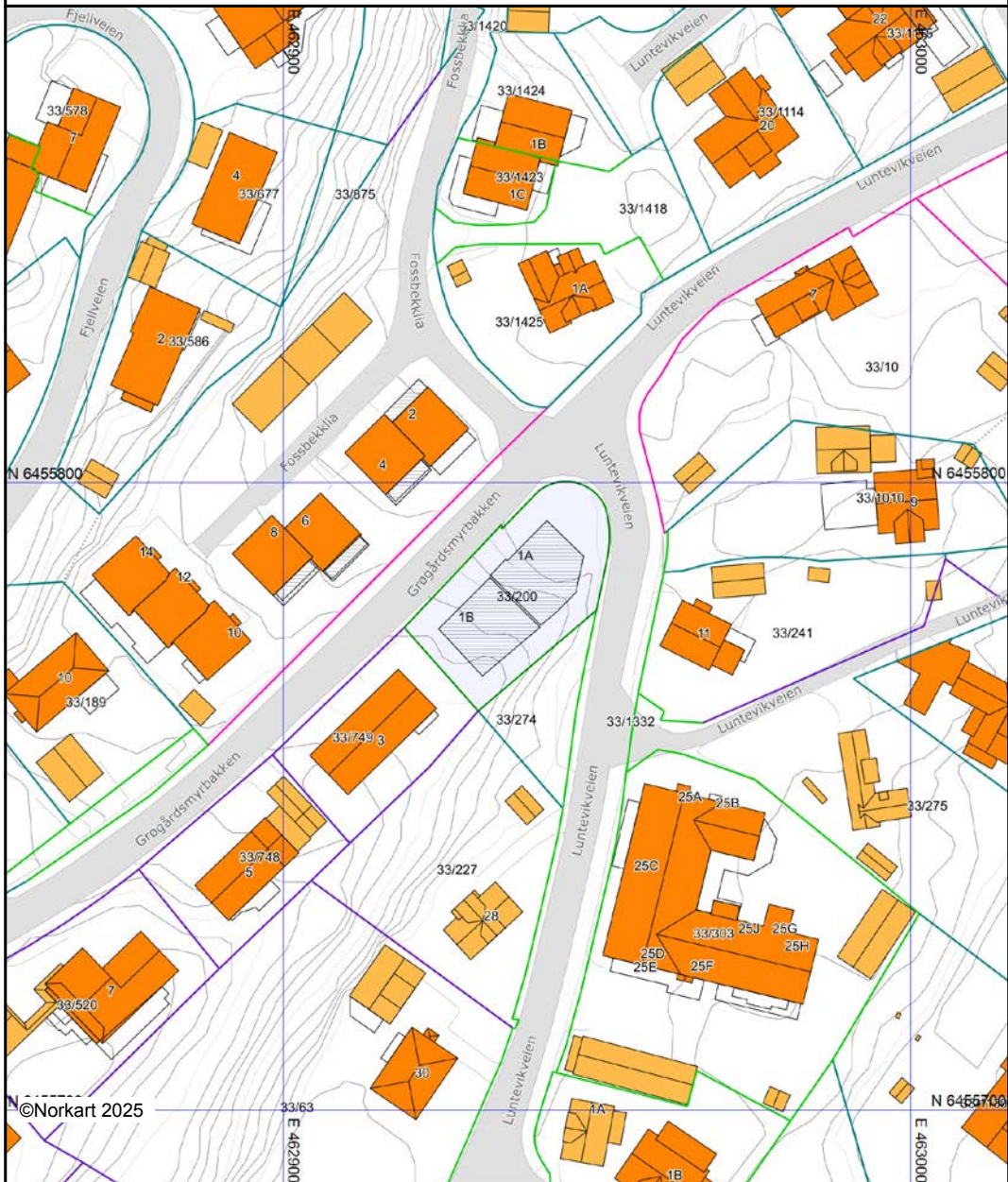
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	0	0	0	0	0



Eiendom: 33/200
Adresse: Grøgårdsmyrbakken 1A
Dato: 01.04.2025
Målestokk: 1:1000



- | | | | |
|---|--|--|--|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinge vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinge veikant | Hjelpelinge fiktiv |
|  Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm |  Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet |  Hjelpelinge punktliste | |



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

aktiv.

Adresse: Grøgårdsmyrbakken 1A
4790 LILLESAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand
Saksbehandler: Gaute Kverneland

Telefon: 934 55 983
E-post: gaute.kverneland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Kjøpesum: Kr.

Beløp med bokstaver: Kr.

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold:

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handelen er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato:

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert:

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.:

Totalt: Kr.:

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: Sted: Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post: Tlf.: E-post:

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Nybygg