



TINGSAKERÅSEN

ET NATURLIG MIDTPUNKT

MIDT MELLOM HEI OG HAV,
SOL OG SKYGGE, BYEN OG
BLÅBÆRLYNG, FRILUFTSLIV
OG FREDAGSTACO, SKOLE
OG SHOPPING, BAD OG
BÅL, HVERDAG OG HVILE-
PULS, KJØPESENTER OG
KNOPPSKUDD

LIGGER **TINGSAKERÅSEN**







OM TINGSAKERÅSEN

Høyt og herlig ligger Tingsakeråsen.

Nå tilbys 17 store, solrike eneboligtomter uten byggeklausul, med utsikt til sjøen fra de aller fleste.

Dette prosjektet gjelder selve tomtene, men det er også mulig å kjøpe nøkkelferdig hus på disse tomtene. Tre ulike eksempler på det kan du se presentert bak i prospektet.

Bak prosjektet står lokale aktører med god kjenskap til nærmiljøet og dype røtter i regionen. De ønsker at Tingsakeråsen skal gjenspeile kvalitet, gode opplevelser og være tilpasset alle, fra de aller yngste til den eldre garde.

Etter hvert som området bygges ut planlegges det oppført både rekkehus og leiligheter her, og vi ønsker et stort mangfold av folk i alle aldre. Det blir fine lekeområder, grillplass og bocciabane her. Kjenner du det krible i de grønne fingrene kan du leie deg egen kolonihage for en rimelig penge. Her kan du utfolde deg og kanskje bli selvforsynt av grønnsaker?

Tingsakeråsen skal bli et godt sted å vokse opp, og et godt sted å bli eldre.

10

MIN PÅ SYKKEL TIL
LILLESAND SENTRUM

700

METER TIL
FERSKVANN OG SJØ

2

MIN Å GÅ TIL
LILLESAND SENTER

7

MIN Å GÅ TIL
BARNESKOLE

100

METER TIL
BUSSHOLDEPLASS

15

MIN Å KJØRE TIL
SØRLANDSPARKEN

OMRÅDET

At Tingsakeråsen er et naturlig midtpunkt er det ingen tvil om! Området har i årevis vært et populært turområde, med Vestlandske hovedvei og et stort utvalg løyper i ulike lengder og nivåer.

Lillesand sentrum ligger innefor gang- og sykkelavstand, snarveier ned fra området gjør at turen blir kortere enn man skulle tro. Byen som yrer av liv gjennom sommeren ligger langt fra død resten av året. Konserter og arrangementer trekker folk til sentrum også utenom sesong. Koselige kafeer og gode restauranter holder åpent året rundt, så det er ingen vits i å gå i dvale – med mindre du gjerne vil.

Flere og flere forlenger badesesongen til også å gjelde i de kaldere månedene. Fra Tingsakeråsen er det kort vei til både ferskvann og sjø, begge deler finner du rundt 700 meter unna.

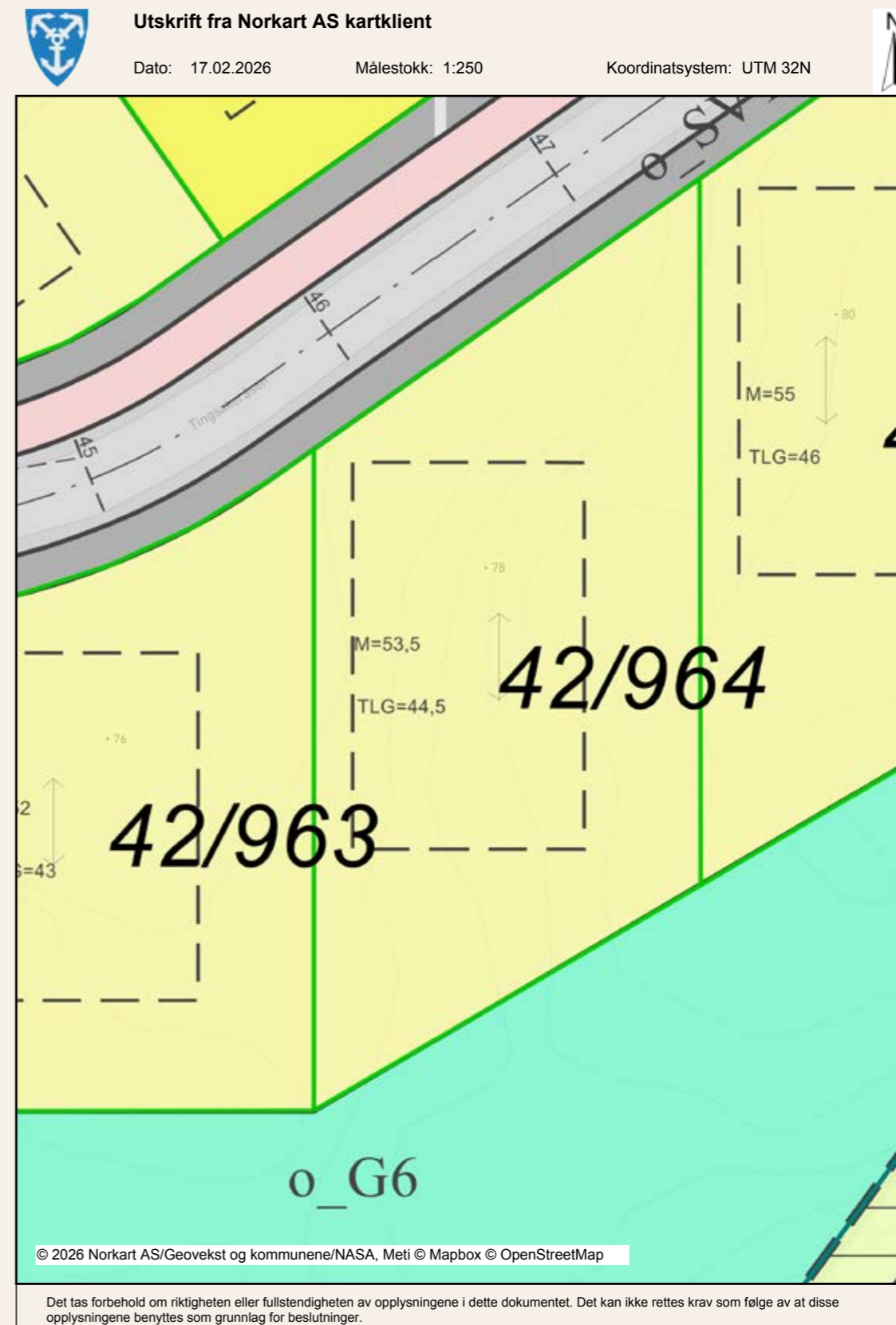
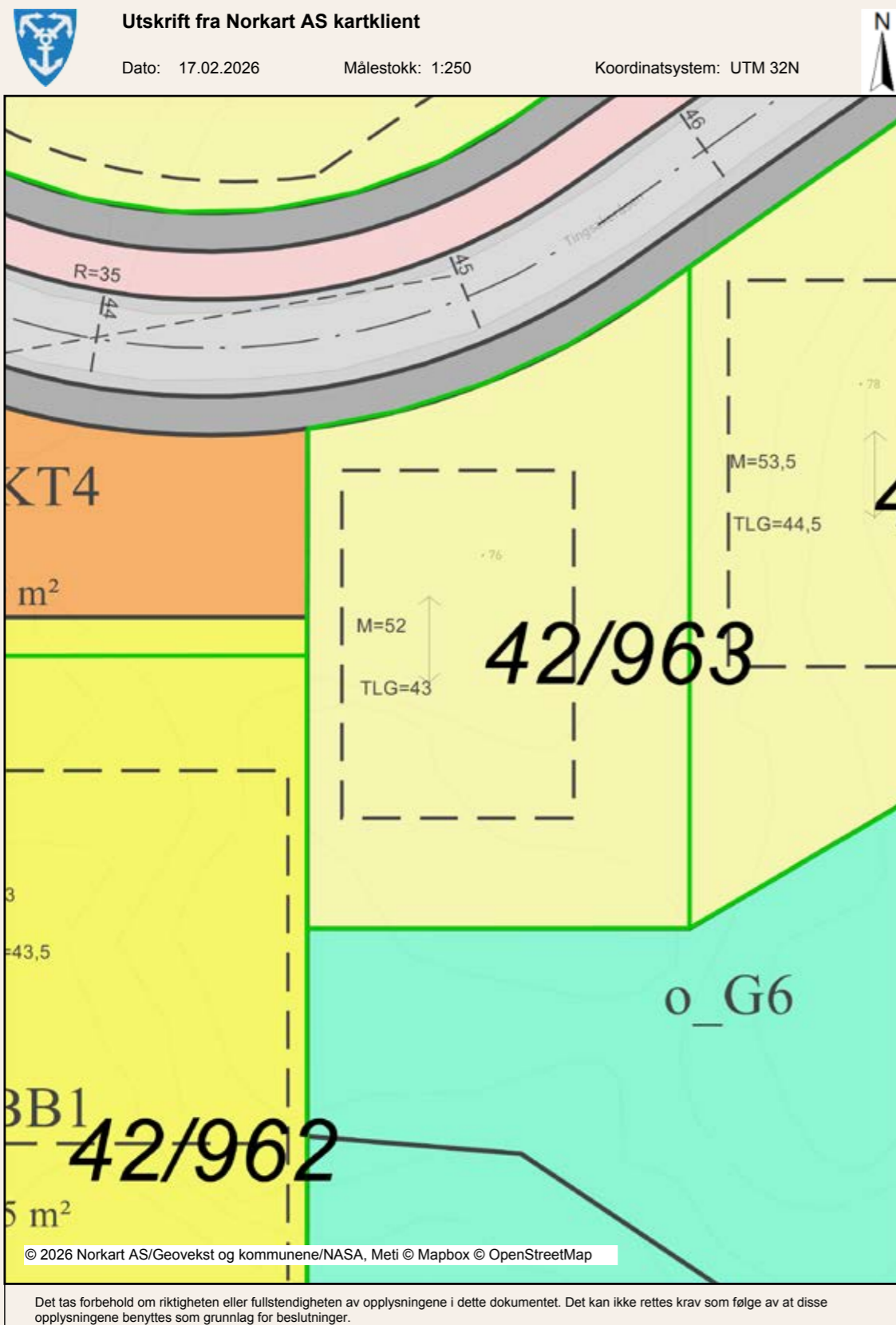
Avstand til shopping må jo løftes frem, for Lillesand senter ligger knappe tre minutters gange fra Tingsakeråsen. Med 13 butikker, bakeri og kafé finner du det meste du trenger. Også helsetjester finnes her, som tannlege, kiropraktor og apotek.

Er du glad i trening kan du velge og vrake, for innenfor en radius på en halv kilometer ligger det tre treningsentre.

Barnehage og -skole finnes i nærområdet, med trygg gangvei hele veien. Like ved boligfeltet ligger kollektivknutepunkt, med buss til både Kristiansand og Arendal. Kjører du bil, er du på E-18 i løpet at et par minutter.

Kort sagt – kort vei til alt.

TOMTEKART



TOMTEKART



Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 17.02.2026

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N



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.

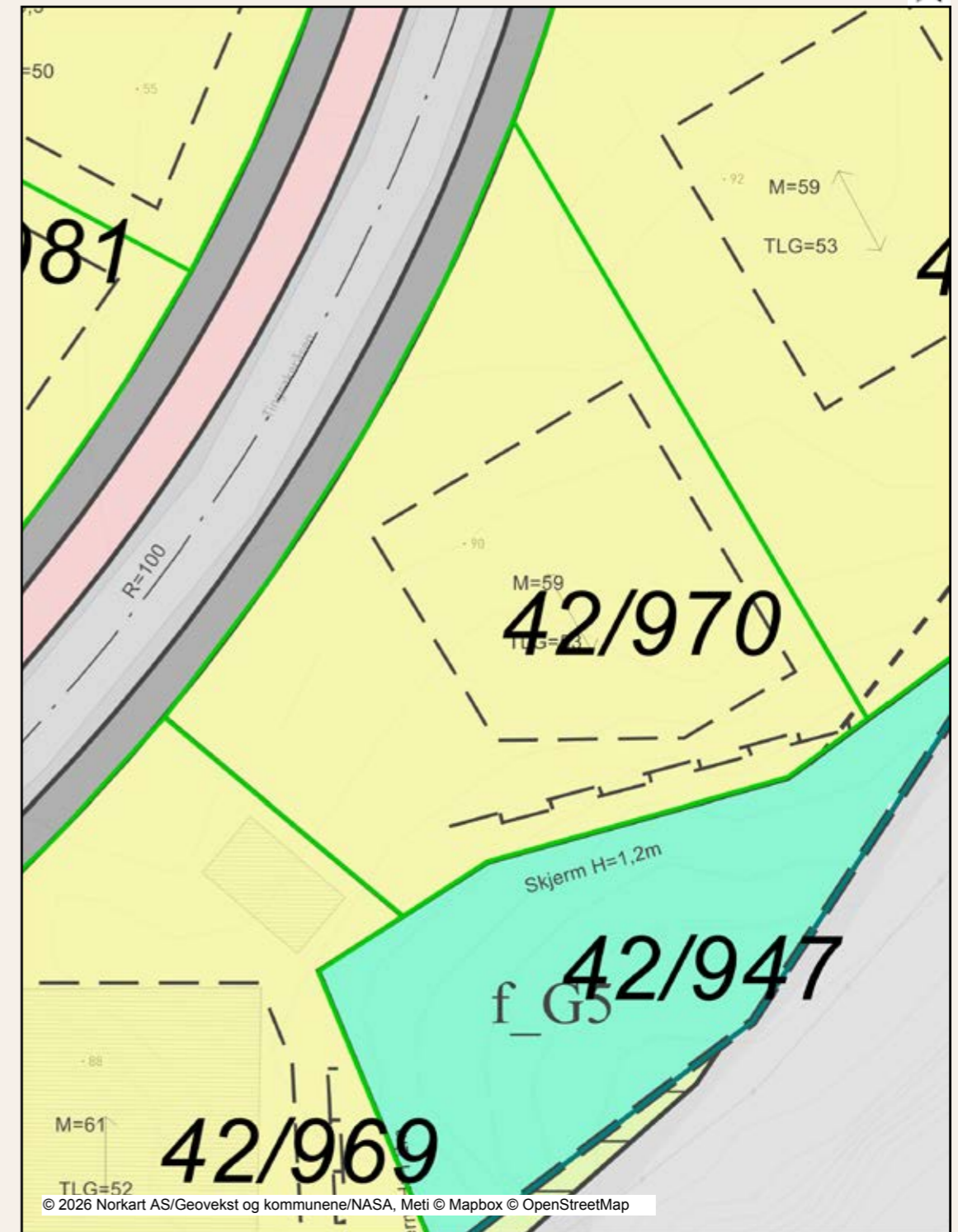


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 17.02.2026

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N



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.

TOMTEKART



Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 17.02.2026

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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.



Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 17.02.2026

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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.

TOMTEKART

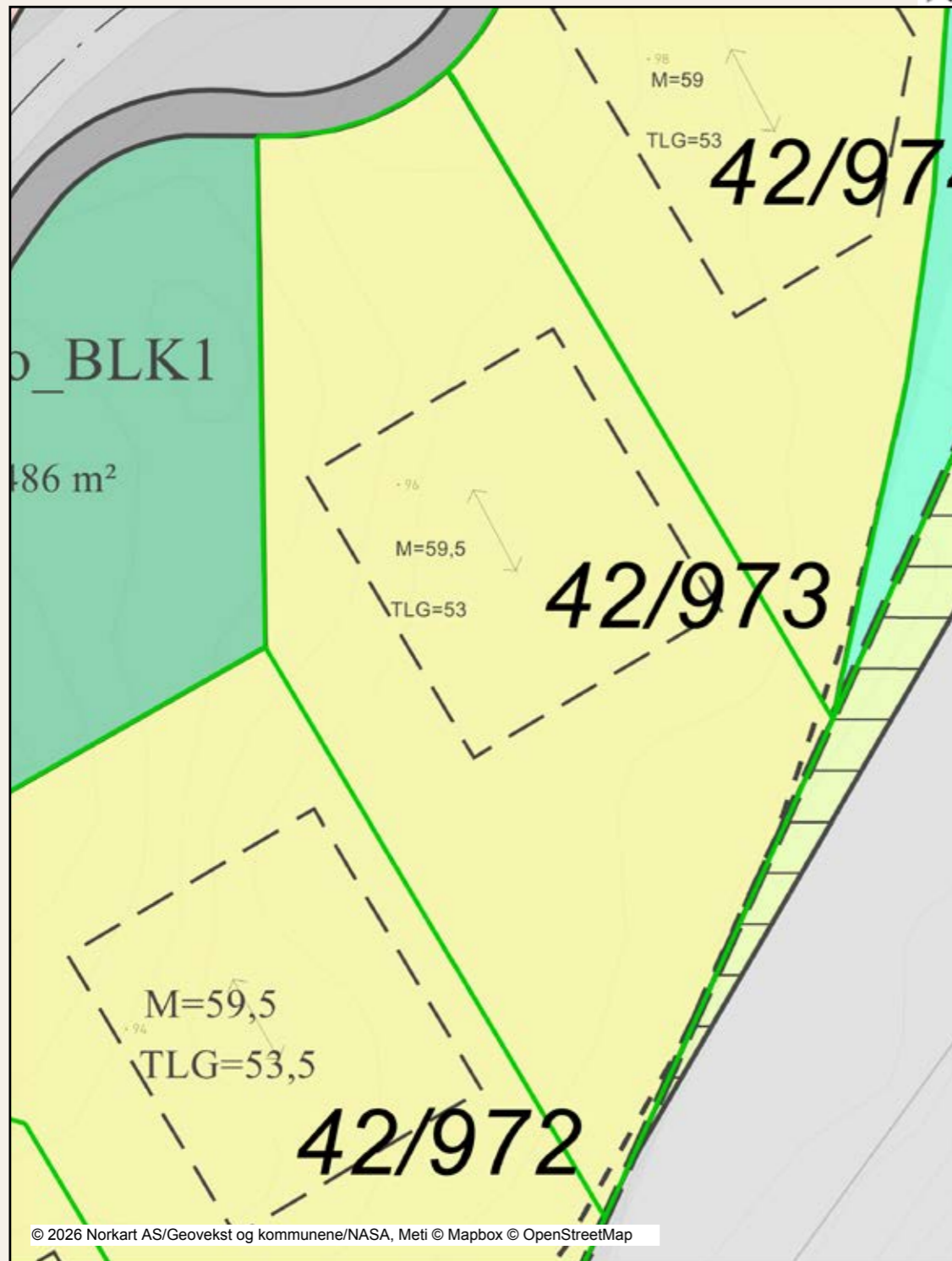


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 17.02.2026

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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.



Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 17.02.2026

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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.

TOMTEKART

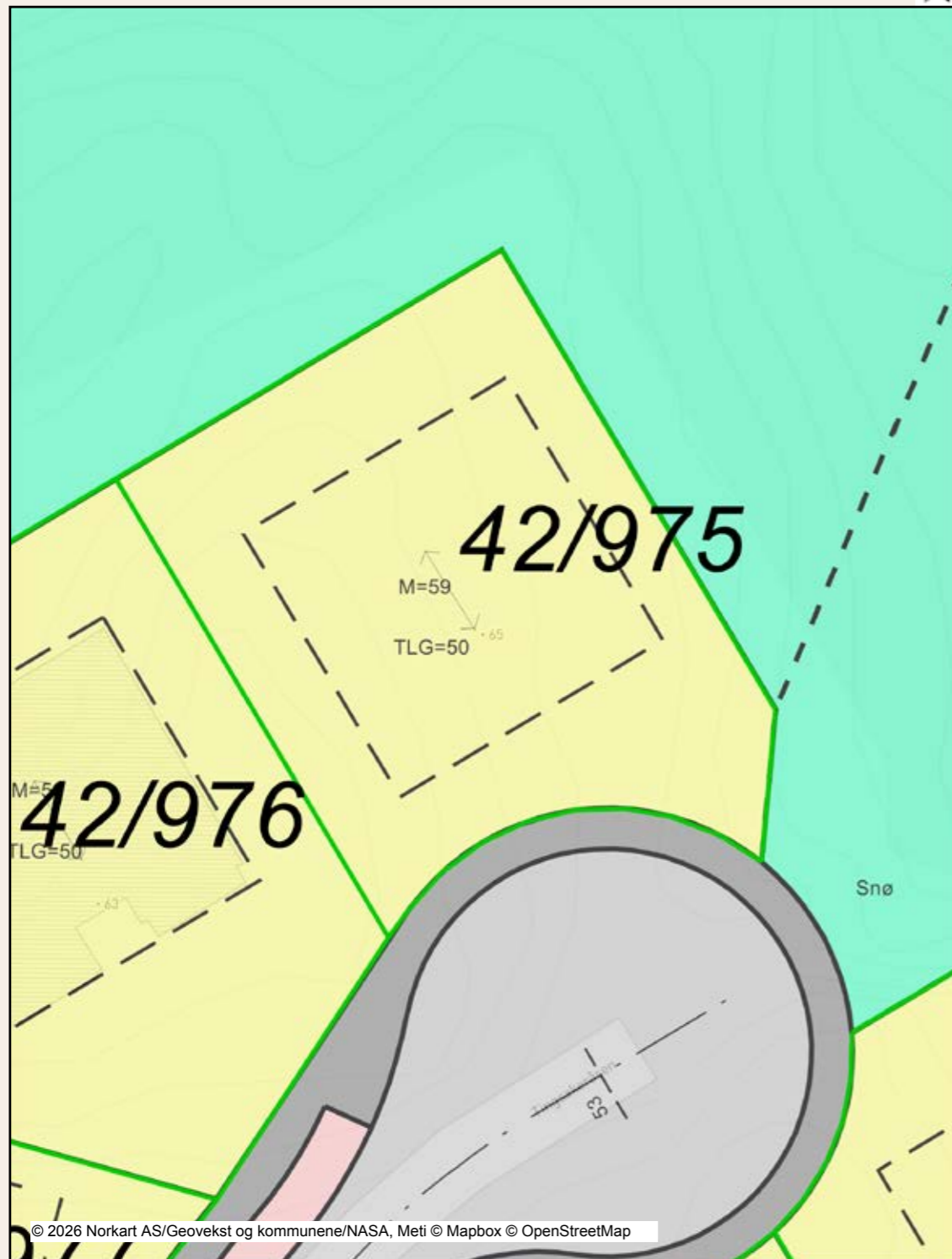


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 17.02.2026

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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.

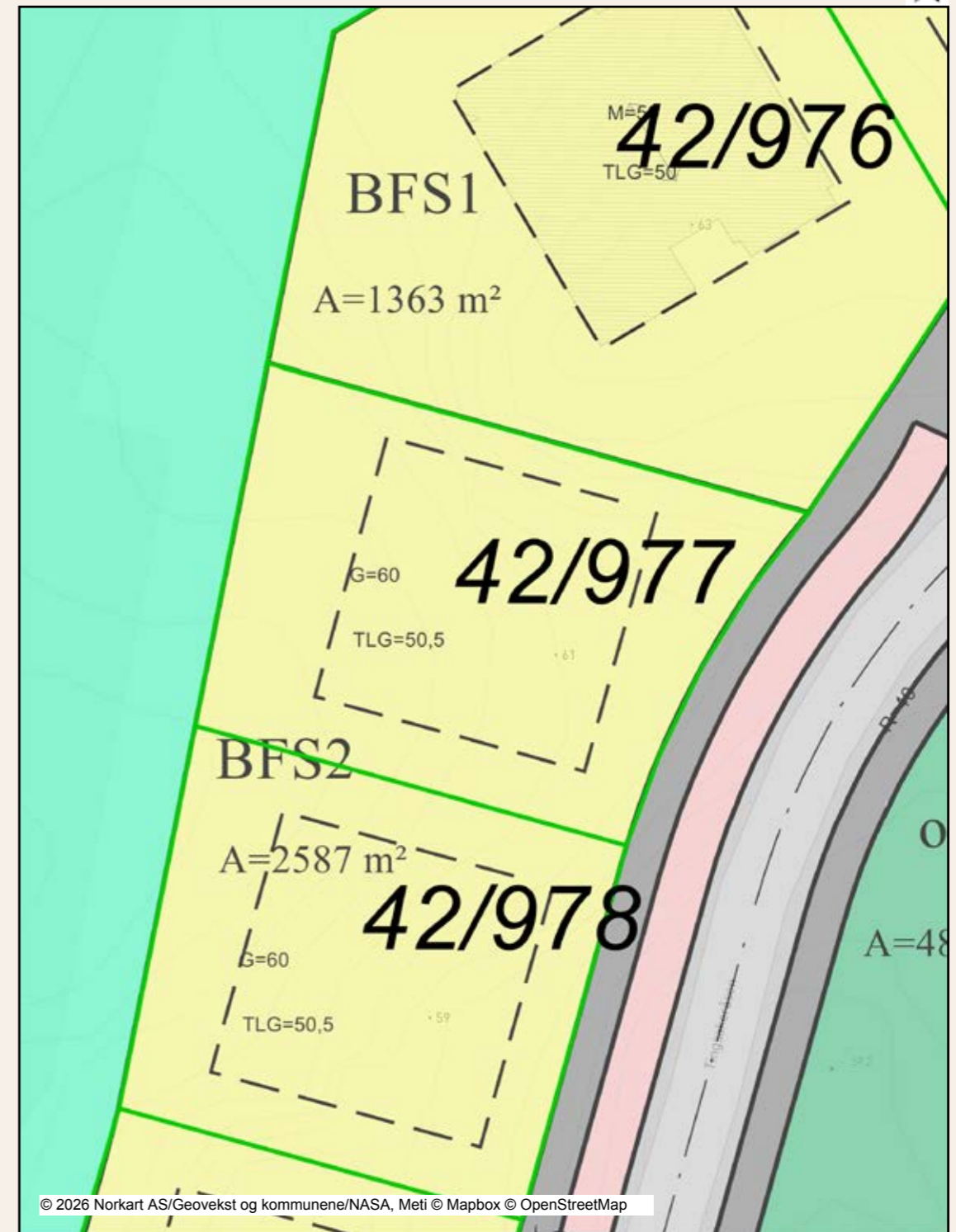


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 17.02.2026

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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.

TOMTEKART

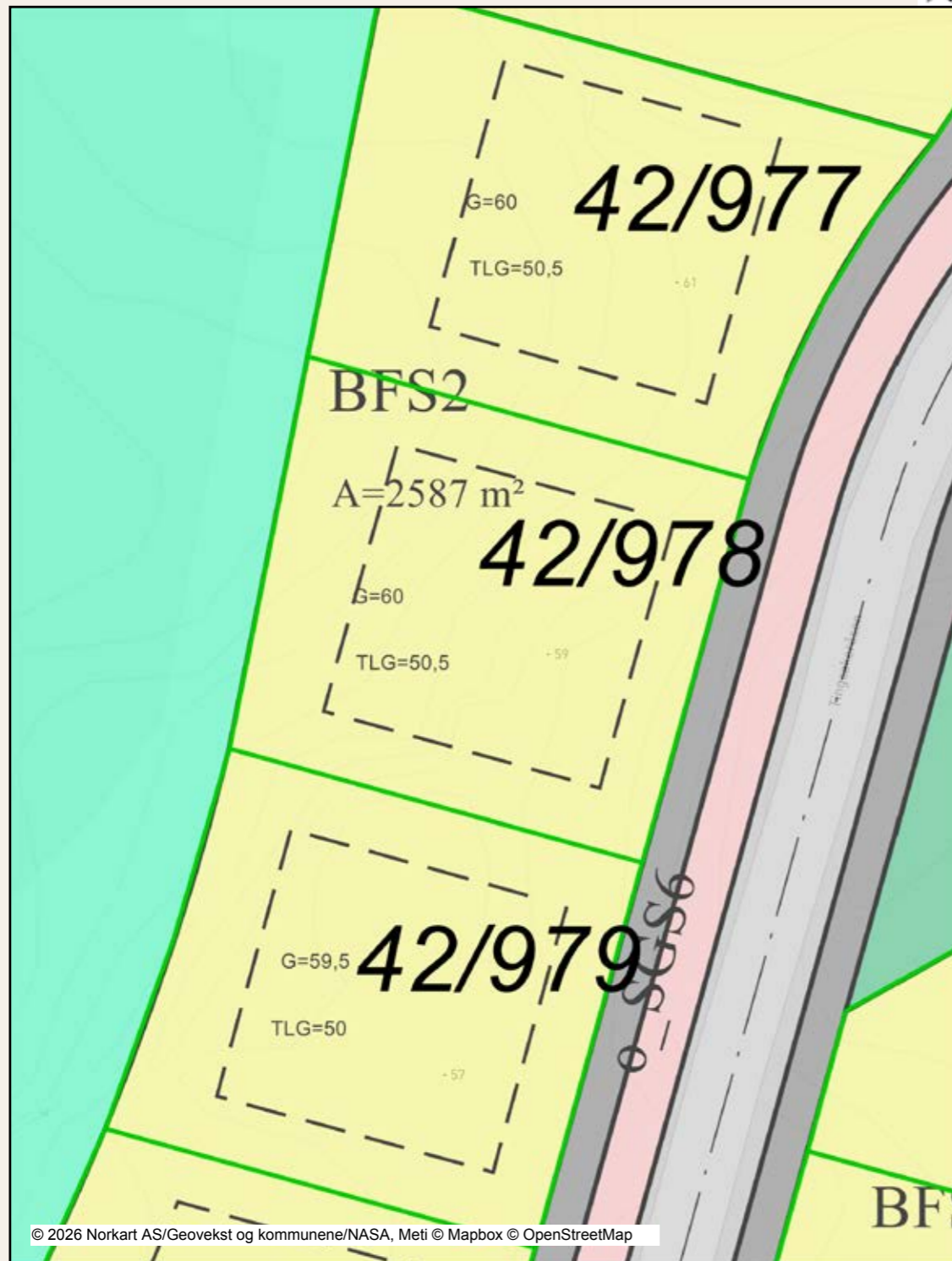


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 17.02.2026

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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.

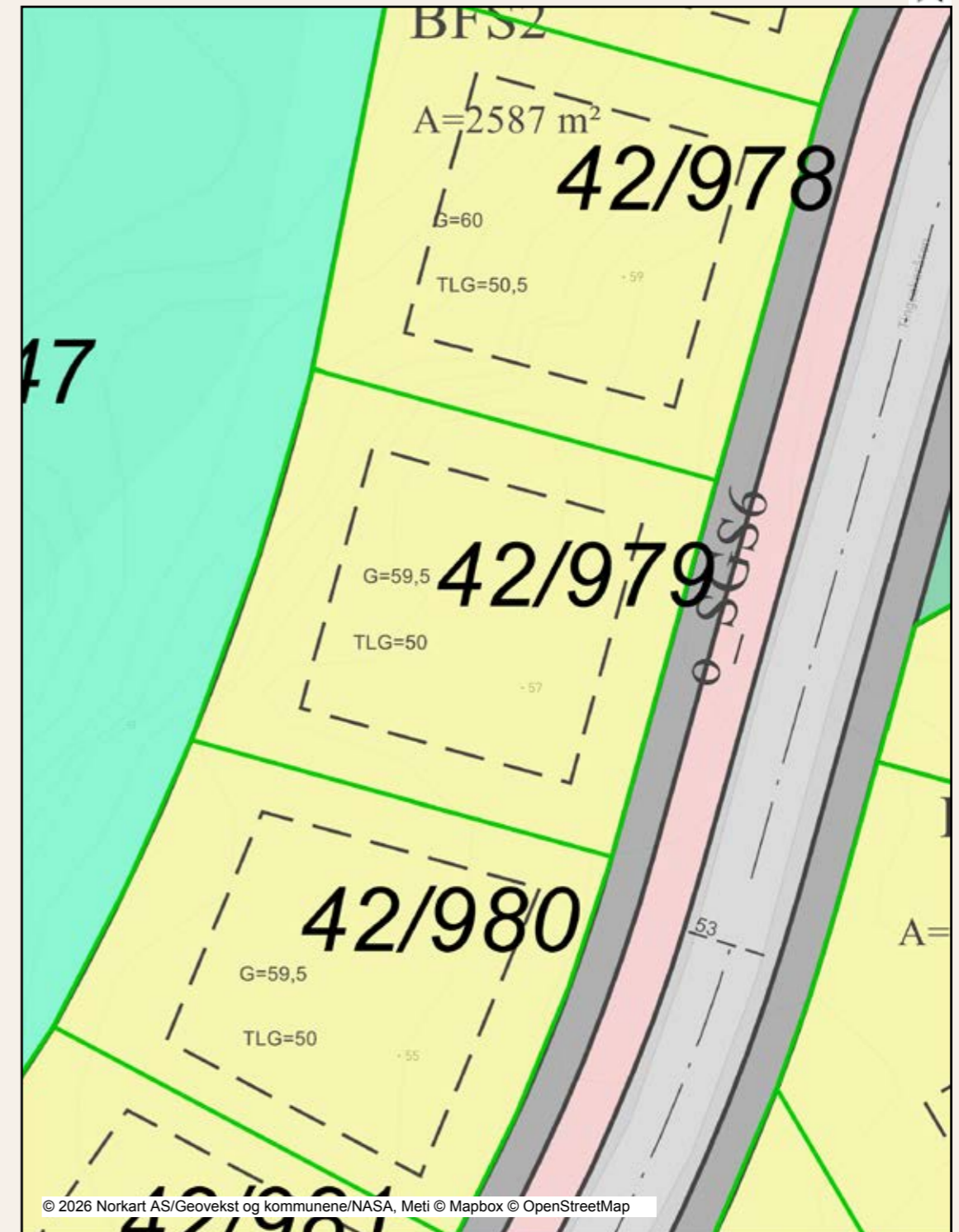


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 17.02.2026

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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.

TOMTEKART

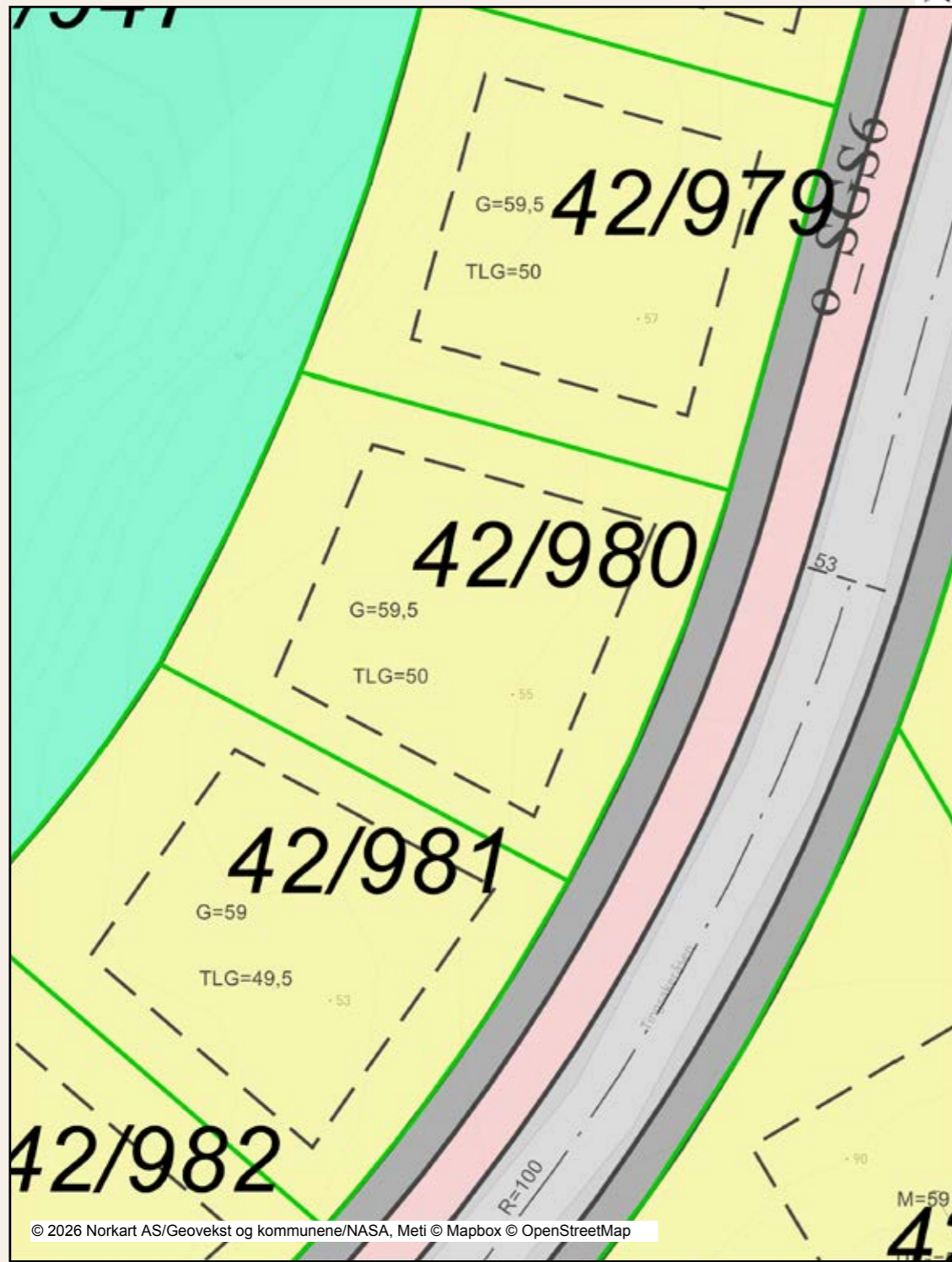


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 17.02.2026

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N



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.

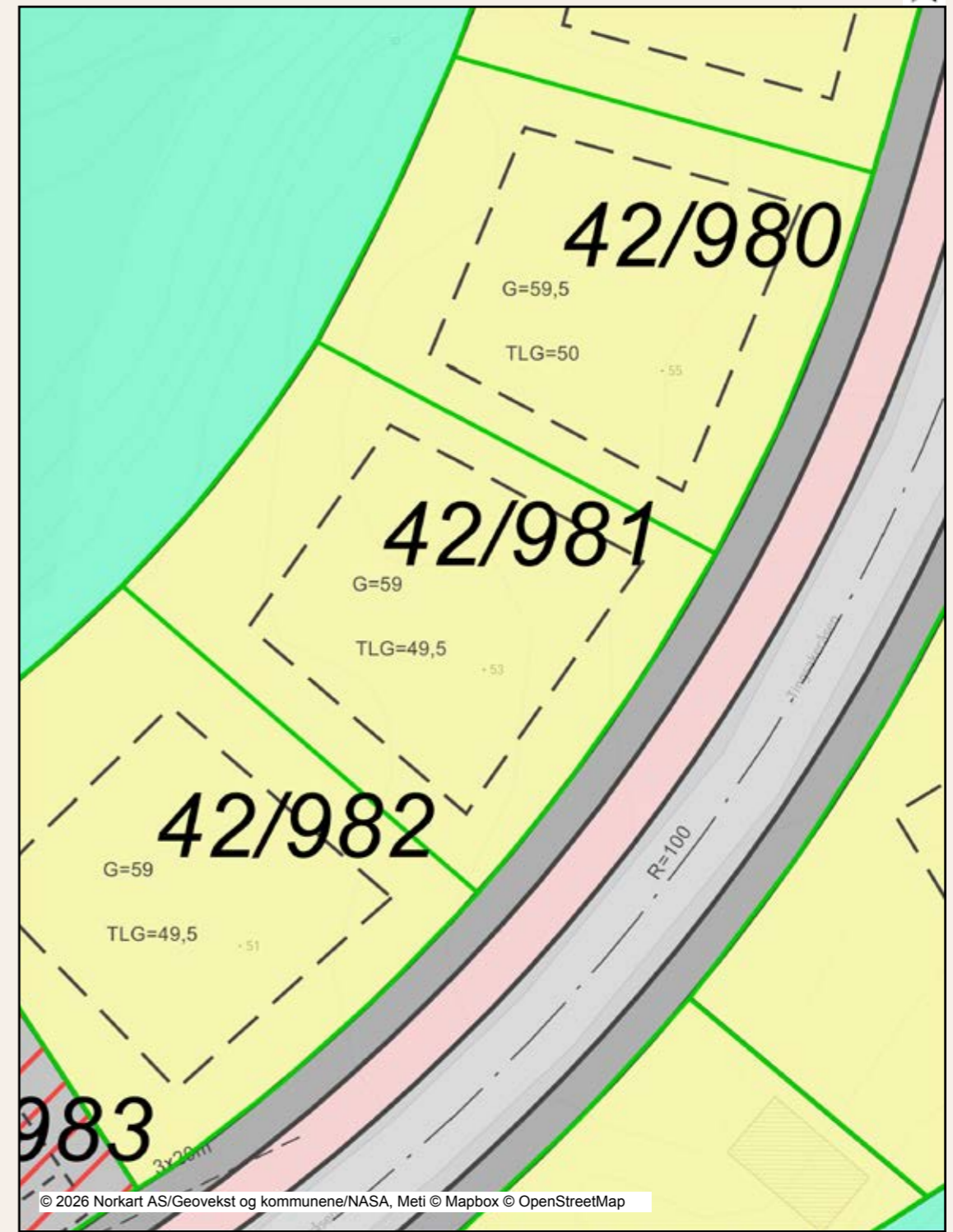


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 17.02.2026

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N



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.



Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 17.02.2026

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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.

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Friluftsområde (på land)
Reguleringsplan PBL 2008	
	Bestemmelsegrense
	Regulerthøyde
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Øvrige kommunaltekniske anlegg
	Lekeplass
	Veg
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Blågrønnstruktur
	Faresone - Annen fare
	Bestemmelseområde
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert støyskjerm
	Regulert møneretning
	Påskrift feltnavn
	Påskrift areal
	Påskrift radius
	Påskrift kotehøyde
	Påskrift plantilbehør
Matrikkelkart	
	Grense <= 10 cm
	Grense <= 30 cm
	Grense < 500 cm



NØKKELINFORMASJON

for tomter i prosjektet Tingsakeråsen, tomtene 8-24

Selger:

Tingsakeråsen AS, org. Nr.: 929 496 035 v/
Kurt Palm og Eyvind Nersten.

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Adresser:

Tomtene er p.t ikke tildelt adresser. Unike adresser vil bli tildelt når byggestart er vedtatt, fradeling er gjennomført og infrastruktur etablert.

Beliggenhet:

Tingsakeråsen ligger meget solrikt, høyt og luftig til på høyden med utsikt over byen og sjøen. Herfra er det kort vei ned til sentrum og til sjøen, og i umiddelbar nærhet finner du både etablerte og barnevennlige boligområder, skole og barnehage, et svært rikt utvalg av forretninger og butikker i blant annet Lillesand senter, samt et kollektivknutepunkt med hyppige og effektive buss-avganger mot både øst og vest. Det er direkte adkomst inn i turområder vest for Tingsakeråsen. Idylliske Lillesand sentrum ligger en kort sykkeltur unna.

Pris:

Tomt nr. 11: Kr. 1 650 000,- pluss omkostninger.
Tomt nr. 12: Kr. 1 650 000,- pluss omkostninger.
Tomt nr. 13: Kr. 1 650 000,- pluss omkostninger.
Tomt nr. 15: Kr. 1 925 000,- pluss omkostninger.
Tomt nr. 16: Kr. 2 250 000,- pluss omkostninger.
Tomt nr. 17: Kr. 2 365 000,- pluss omkostninger.
Tomt nr. 18: Kr. 2 365 000,- pluss omkostninger.
Tomt nr. 20: Kr. 2 365 000,- pluss omkostninger.

Tomt nr. 25,26 og 27 har byggeklausul.
Her må Birkeland Bygg og Anlegg AS eller Blix Byggefirma AS benyttes.
Tomt nr. 25: Kr. 2 400 000,- pluss omkostninger.
Tomt nr. 26: Kr. 2 300 000,- pluss omkostninger.
Tomt nr. 27: Kr. 2 200 000,- pluss omkostninger.

Matrikelnummer:

Tomtene ligger i dag på gnr. 42, bnr. 947 i Lillesand kommune. Tomtene skal skilles ut fra denne eiendom og før overtakelse vil Selger gjøre de nødvendige fradelinger og hver tomt vil få et eget bruksnummer. Hjemmelshaver til utbyggingstomten er i dag Gunnar og Ingjerd Kulia.

Reguleringsplaner/Reguleringsbestemmelser:

For utbyggingsområdet gjelder detaljregulering for Tingsakeråsen B50, plan nr 2015003309, sist revidert 23.10.25. Det foreligger både områdeplan og kommuneplan. Det tas forbehold om mindre endringer i reguleringsplanen etter pbl. § 12-14.

Tomteareal:

Arealet for den enkelte tomt fremkommer på tomtekartene i salgsoppgaven. Arealene er ikke eksakt og noe avvik kan forekomme ved endelig oppmåling.

Beskaffenhet:

Tomtene leveres grovplanert med vei og tekniske anlegg fremført til tomtegrense. Kjøper må selv bekoste ytterligere opparbeidelse i henhold til gjeldende bestemmelser for området. Utnyttelsesgrad og grovplanering for den enkelte tomt fremkommer i reguleringsbestemmelsene og i vedlagte tomtekart og snittkart for hver tomt. Interessenter oppfordres til å gjennomgå og gjøre seg kjent med hele reguleringsplanen for området før kjøp inngås.

Der Selger bekoster opparbeidelse av murer/skjæringer og skråninger fremkommer det av beskrivelser.

Parkering:

For parkeringskrav for den enkelte tomt henvises til reguleringsplanens bestemmelser.

Vei, vann og avløp:

Vei, vann og kloakk leveres inn på tomt. Det blir felles, private avløps-ledninger over tomtene 8-20 som føres til off. avløp. Rett til dette vil bli tinglyst på de gjeldende eiendommer. Området får tilkobling til fiberbredbånd.

Konsesjon:

Eiendommen er en ubebygd tomt og derfor må egenerklæring om konsesjonsfrihet fylles ut. Konsesjonsfriheten er betinget av at eiendommen blir bebygd innen 5 år. Kjøper må undertegne dette før megler sender denne til kommunen for registrering. Eiendomsmegler Norge gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan

ikke finne sted før dette foreligger. Eiendommen er regulert til boligformål, og kjøper må erklære at eiendommen skal benyttes som helårsbolig ettersom Lillesand kommune har nedsatt konsesjonsgrense.

Velforening:

Det er p.t ikke etablert velforening. Kjøper av tomt i området forplikter seg til å bli medlem i områdets velforening.

Betalingsbetingelser:

Kjøpesum og omkostninger forfaller til betaling ved overtagelse av tomten. Det vil kunne kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse.

Omkostninger:

Dokumentavgift på 2,5 % av tomteverdi.
Tinglysningsgebyr for skjøte utgjør p.t kr. 585,-
Tinglysningsgebyr for eventuelle pantobligasjoner utgjør p.t. kr. 585,-

I tillegg til overnevnte må kjøper betale alle tilkoplingsavgifter/ byggesaksgebyrer etter de til enhver tid gjeldende kommunale retningslinjer. Tilkoblingsavgifter vil bli fakturert og sendt kjøper i egen sending fra kommunen.

Det tas forbehold om eventuell endring i de oppgitte offentlige gebyrer.

Formuesverdi:

Formuesverdi er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert/bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 90 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.

Selgers forbehold/forutsetninger:

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

Overtagelse:

Etter avtale.

Kostnader ved navneendring:

Ved eventuell endring i eierskap/navneendring fra Kjøpers side etter bud/aksept, vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 8 000,- inkl. mva. som innbetales til meglers driftskonto etter påkrav fra megler. Eventuell endring krever Selgers forutgående samtykke.

Kjøpekontrakter:

Avtale om kjøp forutsettes inngått på Selgers standard kjøpekontrakt.

Kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes Kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som Kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av eiendom inngås.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tolking av bestemmelsene i reguleringsplanen tilligger Lillesand kommune og ikke selger/megler.

Lovverk/avtalebetingelser:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel

noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen “som den er”, og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Kredittvurdering / hvitvaskingsloven:

Selger eller bank forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Eiendomsmeglere ble fra 06.03.09 underlagt bestemmelsene i Hvitvaskingsloven. Dette innebærer blant annet at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Budregler:

Eiendommene selges til fast pris. Benytt vedlagte Kjøpetilbud til fastpris. Regler om budfrister i Eiendomsmeglerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker.

Annet:

Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Alle perspektiver, modeller, illustrasjoner og planskisser er kun ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse, og det

fremkommer da elementer som ikke inngår i den kontraktsmessige leveranse.

Ansvarlig megler:

Sørmeglere AS, avd. Lillesang og avd. Nybygg – Org.nr. 944 121 331
Ørjan Aas Nielsen
Sofie Teistedal Fure
Arild Aasen

Visning/presentasjon:

Tomtene kan fritt besiktiges og selger eller megler er tilgjengelig for visning/presentasjon.

Heftelser:

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

Følgende tinglyste heftelser vil følge eiendommen:

1849/990044-1/37 Erklæring/avtale Tinglyst

08.01.1849
DEKLARASJON HVORVED MØGLESTU GÅRD SKAL HEVE EIERAVGIFTEN OVER VANNETS OPPSTEMNING I MOELVEN.
Overført fra: 4215-42/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1866/900108-1/37 Bestemmelse om vannrett Tinglyst

09.08.1866
SALG AV VANNRETTIGHETER TIL MØLLER WULFF, MED UNNTAKELSE AV VANN TIL SAGEN.
Overført fra: 4215-42/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1866/900108-2/37 Bestemmelse om vannrett Tinglyst

09.08.1866
:Knr:4215 Gnr:42 Bnr:4
Overført fra: 4215-42/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1882/900059-1/37 Erklæring/avtale Tinglyst

25.03.1882
BESTEMMELSE OM REGULERING AV INNSJØ/
VANN/ELV.
Overført fra: 4215-42/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1884/900230-1/37 Erklæring/avtale Tinglyst

09.08.1884
BESTEMMELSE OM SENKING/LUKKING AV GRØFT/BEKK/KANAL/ELV.
Overført fra: 4215-42/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1900/900055-1/37 Utskifting Tinglyst

10.05.1900
Bestemmelse om beiterett
Med flere bestemmelser
Overført fra: 4215-42/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1906/905734-1/37 Erklæring/avtale Tinglyst

07.09.1906
BESTEMMELSE OM UTTAPPING AV MYR/SENKING AV TJERN/VANN
Overført fra: 4215-42/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1922/903518-1/37 Elektriske kraftlinjer Tinglyst

02.09.1922
AVSTÆLSE AV GRUNNRETTIGHETER TIL AUST-AGDER KRAFTVERK
Overført fra: 4215-42/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1944/900632-1/37 Elektriske kraftlinjer Tinglyst

05.04.1944
AUST-AGDER FYLKES HØYSPENTE ELEK. KRAFTLEDNING REG. VED NEDENES SORENSKRIVEREMBETE
Overført fra: 4215-42/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1952/1309-2/37 Bestemmelse om bebyggelse Tinglyst

19.09.1952
:Knr:4215 Gnr:42 Bnr:154
Overført fra: 4215-42/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1953/844-2/37 Bestemmelse om bebyggelse Tinglyst

09.06.1953
:Knr:0926 Gnr:41 Bnr:154
:Knr:4215 Gnr:41 Bnr:82
Bestemmelse om vannrett
Rett til å ta ut nødvendig stenmasse.
Overført fra: 4215-42/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1955/1689-1/37 Erklæring/avtale Tinglyst

19.10.1955
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: 4215-42/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1956/1639-3/37 Erklæring/avtale Tinglyst

07.11.1956
:Knr:4215 Gnr:42 Bnr:191
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: 4215-42/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1958/838-1/37 Bestemmelse om vannledn. Tinglyst

17.06.1958
:Knr:4215 Gnr:42 Bnr:191
Overført fra: 4215-42/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1962/1148-1/37 Erklæring/avtale Tinglyst

06.06.1962
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: 4215-42/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1964/141-1/37 Skjønn Tinglyst

16.01.1964
REGULERING AV AREAL I FORBINDELSE MED VEGGRUNN/JERNBANEGRUNN
Overført fra: 4215-42/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1965/1741-1/37 Skjønn Tinglyst

02.08.1965
Elektriske kraftlinjer
Overført fra: 4215-42/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1971/4312-1/37 Bestemmelse om veg Tinglyst

20.12.1971
:Knr:4215 Gnr:42 Bnr:52
Med flere bestemmelser
Overført fra: 4215-42/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1973/3493-1/37 Skjønn Tinglyst

05.09.1973
BESTEMMELSE OM FELLES VANNVERK
Overført fra: 4215-42/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1974/3796-2/37 Bestemmelse om veg Tinglyst

21.08.1974

:Knr:4215 Gnr:42 Bnr:461

Overført fra: 4215-42/1

Gjelder denne registerenheten med flere

1974/3798-2/37 Bestemmelse om veg Tinglyst

21.08.1974

:Knr:4215 Gnr:42 Bnr:467

Overført fra: 4215-42/1

Gjelder denne registerenheten med flere

1975/1714-1/37 Bestemmelse om veg Tinglyst

28.04.1975

:Knr:4215 Gnr:42 Bnr:459

Overført fra: 4215-42/1

Gjelder denne registerenheten med flere

1976/908-1/37 Bestemmelse om vannledn. Tinglyst

25.02.1976

RETTIGHETSHAVER: LILLESAND KOMMUNE

Med flere bestemmelser

Overført fra: 4215-42/1

Gjelder denne registerenheten med flere

1976/1711-1/37 Erklæring/avtale Tinglyst

18.10.1976

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Overført fra: 4215-42/1

Gjelder denne registerenheten med flere

1976/4926-1/37 Bestemmelse om vannledn. Tinglyst

27.10.1976

:Knr:4215 Gnr:42 Bnr:158

Overført fra: 4215-42/1

Gjelder denne registerenheten med flere

1976/4927-1/37 Bestemmelse om vannledn. Tinglyst

27.10.1976

:Knr:4215 Gnr:42 Bnr:59

Overført fra: 4215-42/1

Gjelder denne registerenheten med flere

1979/1410-1/37 Skjønn Tinglyst

16.03.1979

REGULERING AV AREAL I FORBINDELSE MED VEGGRUNN/JERNBANEGRUNN

Overført fra: 4215-42/1

Gjelder denne registerenheten med flere

1979/2485-1/37 Erklæring/avtale Tinglyst

21.05.1979

VEDTAK AV DET OFFENTLIGES VILKÅR FOR STATSTILSKUDD I

FORBINDELSE MED SENKING/LUKKING AV GRØFT/BEKK

Overført fra: 4215-42/1

Gjelder denne registerenheten med flere

1980/2851-1/37 Best. om vann/kloakkledn. Tinglyst

30.05.1980

RETTIGHETSHAVER: LILLESAND KOMMUNE

Med flere bestemmelser

Overført fra: 4215-42/1

Gjelder denne registerenheten med flere

1980/7125-1/37 Bestemmelse om veg Tinglyst

31.12.1980

:Knr:4215 Gnr:42 Bnr:539

Overført fra: 4215-42/1

Gjelder denne registerenheten med flere

1983/2055-1/37 Elektriske kraftlinjer Tinglyst

13.04.1983

Overført fra: 4215-42/1

Gjelder denne registerenheten med flere

1985/4567-1/37 Skjønn Tinglyst

28.06.1985

AVSTÅELSE AV GRUNN OG RETTIGHETHETER FOR ANLEGG AV TINGSAKER

SMÅBÅTHAVN

Overført fra: 4215-42/1

Gjelder denne registerenheten med flere

1988/4723-1/37 Elektriske kraftlinjer Tinglyst

30.06.1988

Overført fra: 4215-42/1

Gjelder denne registerenheten med flere

1989/7722-1/37 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST

15.11.1989

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Rettighetshaver Lillesand kommune

Med flere bestemmelser

OVERFØRT FRA: 4215-42/1

Gjelder denne registerenheten med flere

1994/3233-1/37 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

17.06.1994

Vegvesenets betingelser vedtatt

OVERFØRT FRA: 4215-42/1

Gjelder denne registerenheten med flere

1997/4012-1/37 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

10.07.1997

Vegvesenets betingelser vedtatt for legging av el.kabel.

OVERFØRT FRA: 4215-42/1

Gjelder denne registerenheten med flere

2003/3549-1/37 ELEKTRISKE KRAFTLINJER TINGLYST

20.06.2003

Rettighetshaver: AGDER ENERGI NETT AS

OVERFØRT FRA: 4215-42/1

Gjelder denne registerenheten med flere

2005/208606-1/200 ELEKTRISKE KRAFTLINJER TINGLYST

27.12.2005

RETTIGHETSHAVER:AGDER ENERGI NETT AS

Org.nr: 982974011

Bestemmelse om ryddebelte.

OVERFØRT FRA: 4215-42/1

Gjelder denne registerenheten med flere

2007/375642-3/200 JORDSKIFTE TINGLYST

07.05.2007

Sak nr. 0900-2002-0031A, delsak under

hovedsaken 0900-2002-0031

OVERFØRT FRA: 4215-42/1

Gjelder denne registerenheten med flere

2009/218282-1/200 JORDSKIFTE TINGLYST

26.03.2009

Saknr: 0900-2007-0033 - Heldal/Flørenes m/fl.

OVERFØRT FRA: 4215-42/1

Gjelder denne registerenheten med flere

2011/805873-5/200 JORDSKIFTE TINGLYST

05.10.2011

Jordskiftesak 0900-2002-0030- og 0900-2002-0031 E18.

OVERFØRT FRA: 4215-42/1

Gjelder denne registerenheten med flere

2011/811104-25/200 JORDSKIFTE TINGLYST

06.10.2011

Jordskiftesak 0900-2002-0031A

Tingsakerområdet

Marnar jordskifterett

OVERFØRT FRA: 4215-42/1

Gjelder denne registerenheten med flere

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

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt

fra, kan det være tinglyst servitutter i form

av erklæringer/ avtaler som ikke fremgår av

grunnboken for denne eiendommen.

Grunnboken for eiendommen er et vedlegg til

salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å

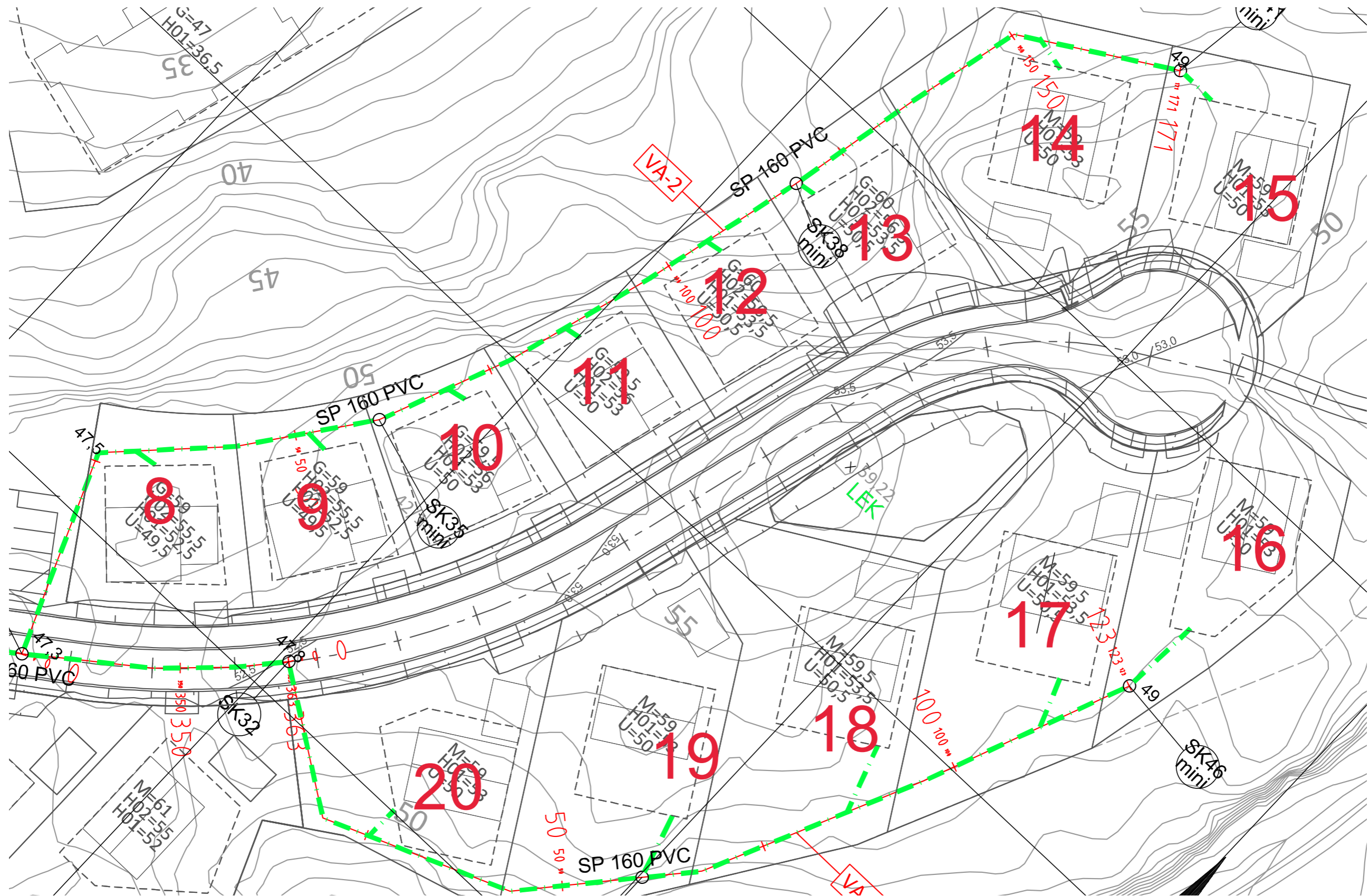
lese denne før kjøp.

Dette salgsprospektet er ikke fullstendig uten:

- Prisliste
- Reguleringsplan/bestemmelser

Produsert: (26.10.2022)

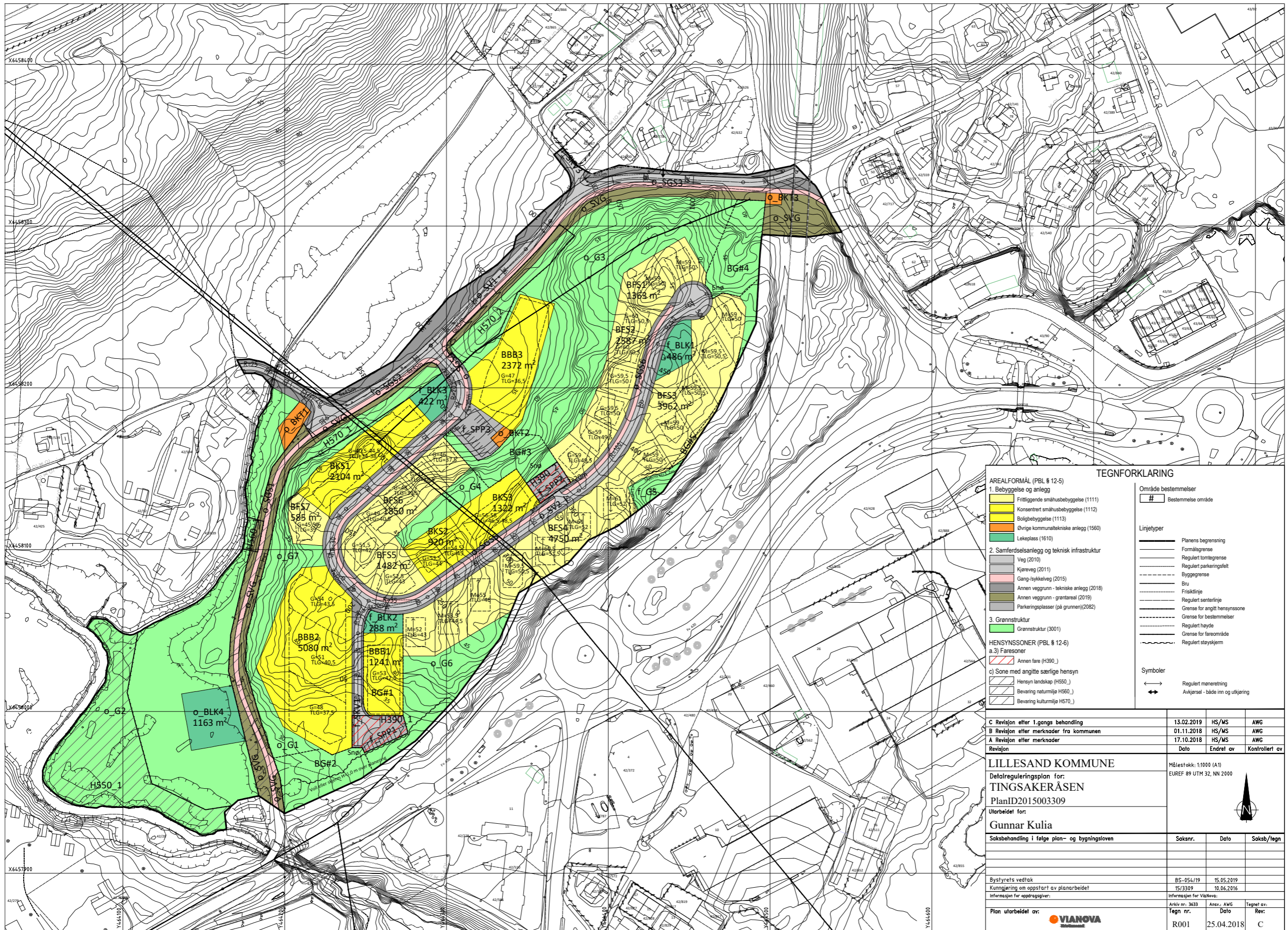
KART OVER PRIVAT AVLØPSLEDNING



REGULERINGSKART OG PLANBESTEMMELSER



TINGSAKERÅSEN
ET NATURLIG MIDTPUNKT



AREALFORMÅL (PBL § 12-5)

1. Bebyggelse og anlegg

- Frittliggende småhusbebyggelse (1111)
- Konsentrert småhusbebyggelse (1112)
- Boligbebyggelse (1113)
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (1560)
- Lekeplass (1610)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (2010)
- Kjøreveg (2011)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Parkeringsplasser (på grunnen) (2082)

3. Grønnstruktur

- Grønnstruktur (3001)

HENSYNSONER (PBL § 12-6)

a.3) Faresoner

- Annan fare (H390...)

c) Sone med angitte særlige hensyn

- Hensyn landskap (H550...)
- Bevaring naturmiljø (H560...)
- Bevaring kulturmiljø (H570...)

TEGNFORKLARING

Område bestemmelser

- # Bestemmelse område

Linjetyper

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert parkeringsfelt
- Byggegrense
- Bru
- Friskiltinge
- Regulert senterlinje
- Grense for angitt hensynsone
- Grense for bestemmelser
- Regulert høyde
- Grense for fareområde
- Regulert støyskjerm

Symboler

- Regulert møneretning
- Avkjørsel - både inn og utkjøring

C Revisjon etter 1.gangs behandling	13.02.2019	HS/MS	AWG
B Revisjon etter merknader fra kommunen	01.11.2018	HS/MS	AWG
A Revisjon etter merknader	17.10.2018	HS/MS	AWG
Revisjon	Dato	Endret av	Kontrollert av
LILLESAND KOMMUNE		Målestokk: 1:1000 (A1)	
Delreguleringsplan for:		EUREF 89 UTM 32, NN 2000	
TINGSAKERÅSEN			
PlanID2015003309			
Utarbeidet for:			
Gunnar Kulia			
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Saksnr.	Dato	Saksb/tegn
Bystyrets vedtak	BS-054/19	15.05.2019	
Kunngjøring om oppstart av planarbeid	15/3309	10.06.2016	
Informasjon for oppdragsgjiver:		Informasjon for ViaNova:	
Plan utarbeidet av:	Arkiv nr. 3633	Ansvar: AWG	Tegnet av:
VIANOVA	Tegn nr.	Dato	Rev:
	R001	25.04.2018	C

Detaljregulering for Tingsakeråsen B50. Bestemmelser.

Plan nr. 2015003309

Dato: 13.02.19 sist revidert 23.10.25

1. Arealformål

Området reguleres til:

Områder for bebyggelse og anlegg

- | | |
|----------------------------------|-----------------|
| - Frittliggende småhusbebyggelse | BFS1 - BFS7 |
| - Konsentrert småhusbebyggelse | BKS1 - BKS4 |
| - Blokkbebyggelse | BBB1 - BBB2 |
| - Øvrige kommunaltekniske anlegg | o_BKT1 – o_BKT4 |
| - Lekeplass | f_BLK1 – o_BLK4 |

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- | | |
|------------------------------------|------------------|
| - Vei | o_SV1 - o_SV2 |
| - Kjørvei | f_SKV1 – f_SKV3 |
| - Gang-/sykkelvei | o_SGS1 - o_SGS6 |
| - Annen veggrunn – tekniske anlegg | |
| - Annen veggrunn grøntareal | o_SVG |
| - Parkeringsplasser (på grunnen) | f_SPP1, - f_SPP3 |

Grønnstruktur

- | | |
|-----------------|--------------------------------|
| - Grønnstruktur | o_G1 - o_G4, f_G5, o_G6 - o_G7 |
|-----------------|--------------------------------|

Hensynssone

- Hensyn annen fare (H390)
- Hensyn landskap (H550)
- Hensyn naturmiljø (H560)
- Hensyn kulturmiljø (H570)

2. Fellesbestemmelser

2.1. Utforming

Bebyggelse, utearealer og samferdselsanlegg skal tilpasses terreng i størst mulig grad og utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig. Utomhusanlegg skal utformes slik at det etableres gode overganger estetisk og funksjonelt til tilstøtende områder.

Det skal legges vekt på god terrengtilpasning mot eventuelle skjæringer i terrenget.

Minimum 50% av boenhetene innenfor planområdet skal være tilgjengelige boenheter, blant annet ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan.

2.2. Teknisk infrastruktur.

Nettstasjoner skal etableres innenfor delfelt o_BKT1 og o_BKT4.

Innenfor o_BKT4 skal det etableres nedgravd renovasjon for BBB1 og BBB2.

Det tillates etablert pumpestasjoner for avløp innenfor delfelt o_BKT1 og o_BKT2.

Det tillates etablert overløpstank i bakken under f_SPP3 for evt. spillvannpumpestasjon i o_BKT2.

Det skal sikres tilgang for inspeksjon, vedlikehold og reparasjoner av tekniske anlegg. Det tillates lagt teknisk infrastruktur innenfor bestemmelsesområdene BG#2-BG#4 i forbindelse med opparbeiding av sti i grøntområdene.

Det skal utarbeides en egen plan for overvannshåndtering som skal godkjennes av kommunen og Statens vegvesen. Planen skal vise hvordan overvannet håndteres slik at planområdet ikke slipper ut mer vann pr minutt enn ved en ubebygde situasjon. Om det kreves tiltak på den enkelte tomt må planen vise hvordan dette kan løses teknisk.

2.3. Byggeforbud – BG#5

Innenfor Bestemmelsesområdet BG#5 er det byggeforbud for alle byggverk, opplag og innretninger. Dette gjelder også murer og lignende innretninger. Eventuelle tiltak innenfor dette området må søkes godkjent hos Statens Vegvesen.

3. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg – boligformål

3.1. Dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for bebyggelse skal det redegjøres for arealbruk i forhold til maks. BYA for det enkelte delfelt.

3.2. Beregning av utnyttelse

Utnyttelse for planområdet er nærmere angitt for hvert delfelt, og skal være angitt som BYA.

Følgende regnes ikke inn i BYA:

Parkeringsarealer.

Fellesløsninger for avfallshåndtering og renovasjon.

3.3. Plassering, høyder og utforming

Bebyggelse over terreng skal plasseres innenfor angitte byggegrenser og maksimale byggehøyder som vist på plankartet. Der hvor det ikke er vist byggegrense, er byggegrense lik formålsgrense.

Der det fremkommer intervaller i høydebestemmelser, skal man fordele spranget i høydeangivelsene i samsvar med terrenget og veiens stigning.

Bebyggelsen skal utformes med henvendelse mot gater, gatetun og friområder.

Takflater skal ha ikke-reflekterende materiale. Solcellepanel tillates, og skal så langt det er mulig ha «matt» overflate (monokrystalinske paneler).

Bygninger skal utformes med arkitektonisk kvalitet, med avstemt samspill i materialvalg og volumoppbygging. Hvert delfelt skal fremstå som oppbygget av flere separate bygg mot gårdsrom og gateløpene. Dette skal understrekes ved fasadeoppdeling, sprang i horisontal- og vertikalretningen, materialvalg og balkongutforming, som bidrar til å underdele bebyggelsen i hvert delfelt og gi variasjon i fasadeløp.

Det skal benyttes farger i svart/hvit (gråtoneskala) eller jordfarger

Gesimsbeslag og takutstikk kan stikke inntil 0,5 m ut over byggegrensen med min. 3 m fri høyde.

Der bygningsmassen kan oppføres i tre eller flere etasjer, skal fasadeoppbyggingen

utføres slik at det visuelle uttrykket av tre eller flere etasjer reduseres. Toppetasje og/eller nedre plan skal ha forskjellig farge eller materialbruk. Ved bruk av materialer, farger og form skal fasaden inndeles slik at den ikke framstår som en monoton flate over tre etasjer. Enkeltfarge eller enkeltmateriale på fasade kan ikke benyttes. Fasader skal bestå av to farger eller materialkombinasjoner.

Garasjer tillates oppført utenfor byggegrense på tomt, plassert i tråd med kommunens veinormal.

Brannkrav mellom bygninger/boliger med avstand mindre enn 8 meter mellom byggegrenser, skal ivaretas i nord-østlig fasade.

Skjæringer skal ligge på privat grunn.

3.4. Terrengetilpasning

Ved søknad om rammetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til friområde, nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei. Det skal være gode landskapelige forbindelser og terrengetilpasninger mellom bebyggelse og landskapet. Synlige sprengningssår i landskapet rundt boligene tillates ikke. Overgang mellom bygg og landskap skal løses med stedlig tilpasning av terreng.

Forstøtningsmur skal ha maksimal høyde på 1,5 meter der ikke annet fremgår av plankartet. For BBB1 og BBB2 tillates maksimal høyde mur på 3,0 meter. Murene skal utformes som stablet natursteinsmur. Forstøtningsmur skal ikke ha en brattere helning enn 3:1 med mindre annet fremgår av plankartet. Det tillates at forstøtningsmur plasseres utenfor byggegrense.

Ved jordkledning og revegetering skal det fortrinnsvis benyttes stedlige masser.

3.5. Utgått

3.6. Krav til uteoppholdsareal (MUA)

Krav til MUA for BBB er 50 m² der 15 m² er på egen grunn.
Krav til MUA for BKS og BFS er minimum 100 m² (på egen grunn).

Felles uteareal kan legges til gårdsrom. Gangforbindelse og arealer med harde flater egnet for lek og opphold, kan regnes som felles uteoppholdsarealer. Lekeplasser og offentlige grøntområder kan inngå i beregningsgrunnlaget for uteoppholdsareal.

Felles uteareal skal utformes variert og skal kunne brukes for lek og opphold av beboere i alle aldersgrupper. Felles uteareal på terreng/lokk tilstrebes opparbeidet som samlede arealer for fleksibel bruk.

Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal, med mindre arealet inngår som del av opparbeidet lekeplass som for eksempel akebakke/klatrebakke.

3.7. Lekeplasser

For felt BFS1 – BFS4 og BKS2 – BKS3 skal sandlek/nærlekeplass etableres innenfor felt f_BLK1.
For felt BBB1 og BBB2 skal sandlek etableres innenfor felt f_BLK2
For felt BKS1, BFS5 – BFS7 og BKS4 skal sandlek/nærlekeplass etableres innenfor felt f_BLK3.

Lekeplassene f_BLK1 og f_BLK3 skal være universelt utformet og lekeplass f_BLK2 skal tilpasses terrenget. Kommunen skal godkjenne utforming og innhold av lekeplassene.

Kommuneplanens krav til sol for den enkelte lekeplass kan fravikes til fordel for god vind- og/eller støyavskjerming. Ved full utbygging av planområdet skal det være 50 % sol på min. to av lekeplassene i planområdet 21. mars kl. 15.

3.8. Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet. For områder uten markerte avkjøringspiler skal avkjøring tilpasses offentlig vei og tomtens høyde og redegjøres for i rammesøknad eller utomhusplan.

Avkjørsler til private eiendommer skal ha frisikt og utforming i henhold til Lillesand kommunes veinormal.

3.9. Parkering

Parkering tillates etablert som parkering på egen tomt, garasje eller felles parkeringsanlegg på terreng.

Det tillates maksimum 1,0 biloppstillingsplass pr. boenhet i felt BKS4.
Det tillates maksimum 1,0 biloppstillingsplass pr. boenhet i felt BBB1-BBB2.
Det tillates maksimum 2,0 biloppstillingsplass pr. boenhet i felt BKS1-BKS3 og BFS6.
Det tillates minimum 2,0 biloppstillingsplasser pr. boenhet i felt BFS1-BFS5 og BFS7.

Det skal minimum avsettes 0,15 plasser til gjesteparkering per boenhet for hele planområdet.

5 % av p-plassene i fellesanlegg skal være HC- plasser med bredde minst lik 4,5 m.

P-plasser i fellesanlegg skal tilrettelegges for el-bil og andre ladbare kjøretøy. Med tilrettelegging menes tilstrekkelig kapasitet på el-anlegget.

Det skal sikres oppstillingsplass for minimum 1 sykkel pr boenhet. Sykkelparkering for boliger skal etableres i tilknytning til bolig. Fellesanlegg for sykler skal tilrettelegges for lading av el-sykler.

3.10. Utrykningskjøretøy

Atkomst og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy skal sikres innenfor/i tilknytning til alle delfeltene.

3.11. Renovasjon

Det tillates etablert fellesløsninger for avfallshåndtering og renovasjon. De tillates plassert utenfor de viste byggegrenser, og i tråd med bestemmelser i avfallsteknisk norm, og skal ikke inngå i beregning av BYA for den berørte tomt.

For BBB1 og BBB2 skal det etableres nedgravd renovasjon innenfor o_BKT4.

3.12. Støyskjerm

Det skal oppføres støy-voll/skjerm innenfor område o_G1, f_G5 og o_G3, samt i formålsgrenser for boligformålene mot støykilde (FV420) iht. støyrapporten. Støyskjermingen skal ha en utforming som ivaretar behovet for hver enkelt støypåvirket bolig og skal være etablert før slik bolig tas i bruk. Høyder er angitt på plankart der støytiltak er nødvendig.

Innenfor BG#2 tillates støytiltak plassert på annet sted enn angitt i plankart dersom det er nødvendig for anleggelse av asfaltert sti mellom o_SGS1 og f_SKV1. Hvis plassering endres skal det utføres en ny støyanalyse som angir nødvendige nye/endrede tiltak.

Støytiltak skal godkjennes av Statens vegvesen før byggetillatelse for berørte boliger gis.

I byggesøknaden må det for boliger som ligger i gul støysone gjøres rede for hvilke bygningsmessige tiltak som må gjøres for å sikre beboere tilfredsstillende støyforhold iht kommuneplanen.

3.13. Gjerder

Det tillates etablert gjerde/hekk i formålsgrenser. Levegg tillates etablert med høyde inntil 1,8 meter og maksimal lengde på 6 meter. Mot støykilde (FV420) tillates gjerde etablert med høyde inntil 1,8m.

4. **Bebyggelse og anlegg – Frittliggende småhusbebyggelse, Felt BFS1 – BFS7 (sosi 1111)**

4.1. Bebyggelsestype

Innenfor BFS1 – BFS7 skal det oppføres eneboliger.
Innenfor BFS1 – BFS7 tillates det 1 boenhet pr tomt.
Boliger på tomtene BFS1 – BFS7 skal ha underetasje med unntak av de 4 østligste tomtene i BFS4.

4.2. Utnyttelse

BFS1: Maksimalt bebygd areal (BYA): 30 %BYA pr tomt

BFS2: Maksimalt bebygd areal (BYA): 37 %BYA pr tomt

BFS3: Maksimalt bebygd areal (BYA): 27 %BYA pr tomt

BFS4: Maksimalt bebygd areal (BYA): 27 %BYA pr tomt

BFS5: Maksimalt bebygd areal (BYA): 25 %BYA pr tomt

BFS6: Maksimalt bebygd areal (BYA): 25 %BYA pr tomt

BFS7: Maksimalt bebygd areal (BYA): 27 %BYA pr tomt

4.3. Høyder

Maks byggehøyde for delfeltene fremgår av plankart.
Innenfor BFS6 skal terrenget på tomtens sør-østside fylles opp til TLG +2,5m mot o_G4.

4.4. Estetiske forhold

Bygningene i delfelt BFS2, BFS5, BFS6 og BFS7 skal ha flatt tak/ pulttak med vinkel mellom 3 og 5 grader.
Bygningene i delfelt BFS1, BFS3 og BFS4 skal ha saltak med vinkel 32 grader.
Toppetasjens boligareal i felt BFS2, BFS5 og BFS6 skal begrenses til maksimalt 80 % av underliggende etasjes areal.

4.5. Garasje

Garasjer skal ha maks mønehøyde = 4,5m og maks BYA = 50 m². Mønehøyde skal regnes fra overkant av garasjegulv. Arker og kvister er ikke tillatt. Det tillates ikke beboelse i garasje. Garasjer i BFS2-BFS4 skal plasseres i nordre del av tomt, mot vei. Det kan tillates bod i underetasje. Garasje tillates lagt som del av bolig eller inntil bolig. Ved plassering inntil bolig skal garasjen ha flatt tak med maksimal gesimshøyde = 3m, og taket tillates benyttet som uteplass med rekkverk.

5. **Bebyggelse og anlegg – Konsentrert småhusbebyggelse, Felt BKS1 – BKS4 (sosi 1112)**

5.1. Bebyggelsestype

Innenfor BKS1 – BKS3 skal det oppføres tomannsboliger, rekkehus, kjedede eneboliger.
Innenfor BKS4 skal det oppføres firemannsboliger.
Innenfor BKS1 tillates 6 boenheter.
Innenfor BKS2 tillates 2 boenheter.
Innenfor BKS3 tillates 3 boenheter.
Innenfor BKS4 tillates 16 boenheter.

Boliger på tomtene i BKS1- BKS3 skal ha underetasje.

5.2. Utnyttelse

BKS1: Maksimalt bebygd areal (BYA): 40 %BYA pr tomt

BKS2: Maksimalt bebygd areal (BYA): 30 %BYA pr tomt

BKS3: Maksimalt bebygd areal (BYA): 30 %BYA pr tomt

BKS4: Maksimalt bebygd areal (BYA): 45 %BYA pr tomt

5.3. Høyder

Maks byggehøyde for delfeltene fremgår av plankart.
I BKS1 skal tomtene trappes i samsvar med veiens stigning. Bygg mot nord-øst etableres på laveste angitte kote, og mot sør-vest etableres på høyeste angitte kote.

I BKS2 skal tomtene trappes i samsvar med veiens stigning. Bygg mot sør-vest etableres på laveste angitte kote, og mot nord-øst etableres på høyeste angitte kote.

I BKS3 skal tomtene trappes i samsvar med veiens stigning. Bygg mot sør-vest etableres på laveste angitte kote, og mot nord-øst etableres på høyeste angitte kote.

I BKS4 tillates nødvendige takoppbygg som heiser, trapper og tekniske installasjoner med inntil 3,7 m over regulert byggehøyde på maks 15 % av underliggende etasje på det enkelte bygg. Tekniske installasjoner begrenses i denne sammenheng til røykluker, luftinntak og avkast og spille vannslufting.

5.4. Estetiske forhold

Bygningene skal ha flatt tak/ pulttak med vinkel mellom 3 og 5 grader.
Toppetasjens boligareal i felt BKS2 og BKS3 skal begrenses til maksimalt 80 % av underliggende etasjes areal.

5.5. Garasje

Garasjer skal legges som del av bolig eller inntil bolig. Ved plassering inntil bolig skal garasjen ha flatt tak med maksimal gesimshøyde = 3m, og taket tillates benyttet som uteplass med rekkverk.

6. **Bebyggelse og anlegg – Boligblokkbebyggelse, Felt BBB1 – BBB2 (sosi 1113)**

6.1. Bebyggelsestype

Innenfor BBB1 – BBB2 skal det oppføres leiligheter i blokk eller terrasseleiligheter. Alle boenhetene i BBB1 – BBB2 skal være tilgjengelig utformet. Leilighetene sør i BBB2 skal ha underetasje for boder.

Innenfor BBB1 tillates 10 boenheter.
Innenfor BBB2 tillates 30 boenheter.

6.2. Utnyttelse

BBB1: Maksimalt bebygd areal (BYA): 45 %BYA pr tomt

BBB2: Maksimalt bebygd areal (BYA): 45 %BYA pr tomt

BBB1 og BBB2 skal ha felles uteoppholdsareal rundt byggene jf. pbl §12-7 nr. 14.

6.3. Høyder

Maks byggehøyde for delfeltene fremgår av plankart.

Over regulerte høyder tillates nødvendige takoppbygg som heiser, trapper og tekniske installasjoner med inntil 3,7 m over regulert byggehøyde på maks 15 % av underliggende etasje på det enkelte bygg. Tekniske installasjoner begrenses i denne sammenheng til røykluker, luftinntak og avkast og spillevannslufting.

6.4. Estetiske forhold

Bygningene skal ha flatt tak/ pulttak med vinkel mellom 3 og 5 grader. Høydeinntrykket skal reduseres ved at øverste etasje trekkes inn eller at man bruker andre materialer/farger.

Langs vegen mellom BBB1 og BBB2 skal det etableres trær og busker utenfor frisiktsoner i østre del av BBB2 for å forskjønne området.

6.5. Utgått

7. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr 2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med gjeldende kommunale normaler. Ved eventuell anleggelse av teknisk infrastruktur (el, data, vann, avløp etc.) under o_SGS1 skal grøfter og terrenginngrep ikke gå utenfor veilinjen, da sidevegetasjonen er viktige landskapselementer som viser at veien er et historisk landemerke.

7.1. Annen veigrunn – grøntareal. jf. pbl § 12-5 nr. 2.

Det tillates ikke terrenginngrep innenfor formålet. Ved behov for terrenginngrep skal dette avklares med kommunen og antikvariske myndigheter.

7.2. Bruk av veigrunn. jf. pbl § 12-7 nr. 14.

Felt/vei o_SV1 - o_SV2, o_SGS1 - o_SGS6 og o_SVG og skal være offentlig.

Felt/vei f_SKV1 og f_SPP1 skal være fellesareal for delfelt/eiendommene BBB1 og BBB2 jf. pbl §12-7 nr. 14.

Felt f_SPP2 og f_SPP3 skal være fellesareal for delfelt/eiendommene BKS1 – BKS4 og BFS1 – BFS7 jf. pbl §12-7 nr. 14.

Felt f_BLK1-3 og f_G5 skal være felles for alle eiendommene innenfor planområdet.

Vei f_SKV2 skal være fellesareal for eiendommene utenfor planområdet mot vest (Frydentopp) som har slik rettighet ved planinnsendelsen jf. pbl §12-7 nr. 14.

Vei f_SKV3 skal være fellesareal for eiendommene utenfor planområdet mot nord (Gaupemyr) som har slik rettighet ved planinnsendelsen jf. pbl §12-7 nr. 14.

8. Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr 3)

Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt.

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

- Vegetasjon/enkeltrær, terreng og andre elementer som skal bevares
- Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
- Utforming og møblering av lekeplasser.
- Utforming av turveier.
- Ras- og fallsikring.

Grønnstruktur skal opparbeides/vernes i henhold til godkjent utomhusplan. Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen.

Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte friområder skal bevares og beskyttes, inntil godkjent utomhusplan foreligger.

Fyllinger og natursteinsmurer i grøntarealer tillates rundt eiendomsgrenser og bygg. Fyllinger skal jordkles og tilsåes.

8.1. Friområde

f_BLK1 – f_BLK3 skal opparbeides som sandlekeplass/nærolekeplass og o_BLK4 skal opparbeides som kvartalslekeplass.

8.2. Grønnstruktur

Feltene o_G1, o_G3, o_G4 og f_G5 skal være grøntområder med mest mulig naturlig og stedlig vegetasjon. Det tillates etablert møteplasser for rekreasjon og friluftsliv (herunder bålpluss, grillbu, trehytter etc.), tilrettelegging for stier etc., samt evt. nødvendig støyskjerming.

Felt o_G2 skal være grøntområde der det tillates lagt til rette for møteplasser, aktiviteter, trimapparater, friluftsliv, rekreasjon og lek. Mot Moelva skal det beholdes en vegetasjonsbuffer i en avstand av ca. 10-15 meter. Det tillates her rydding for tilgjengeliggjøring av elvebredden som en sti, og naturlig tynning for å ha noe kontakt med bekkeløpet fra grøntområdet. Evt. tiltak i o_G2 skal godkjennes av Lillesand kommune før utførelse.

Dagens terreng i felt o_G4 skal opparbeides slik at det blir en naturlig skråning mellom felt BKS2-3 og BFS6.

Innenfor feltene o_G1, o_G3 og o_G4 tillates det etablert stier som forbindelsesveier i naturlig terreng. Det er ikke krav om universell tilgjengelighet og stigningsforhold iht Lillesand kommunes normaler. De områdene der dette er relevant er det lagt inn bestemmelsesområder BG#2-BG#4 og BG#6. I disse bestemmelsesområdene tillates også evt. fremføring av teknisk infrastruktur. Det skal etableres sti mot øst i BG#4, mot sørvest i BG#6 og mot vest i BG#2 som plasseres naturlig i terrenget. Begge stier skal i utgangspunktet opparbeides som g/s vei med tanke på oppbygging og asfaltert bredde på 2,5 meter. Tilpasning av sti til terreng med hensyn til plassering, bredde og overflate skal avtales konkret med kommunens fagavdeling og godkjennes før opparbeidelse finner sted.

Delfeltene o_G1-o_G4 og o_G6-o_G7 skal være offentlig jf. pbl §12-7 nr. 14.

9. Hensynssoner (pbl § 12-6)

9.1. Sikringssone – frisikt

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0.5m over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

9.2. Faresone

Faresone H390_1 - H390_2:

Faresonene under felles parkeringsplasser f_SPP1 og f_SPP2 er angitte områder for lagring av evt sulfidholdig masse i områder egnet for oppfylling iht. Tiltaksplan sulfid (vedlegg 8).

9.3. Sone med angitte særlige hensyn – landskap

Hensynssone H550_1:

Hensynssonen ligger som del av felt o_G2, grensende mot Moelva i vest. Sonen skal ha naturlig/stedlig vegetasjon og ligge som et vegetasjonsbelte mot bekkeløpet. Det tillates normal skjøtsel og tynning, men sonen skal ha et sterkt element av vegetasjon for å sikre mot erosjon.

9.4. Sone med angitte særlige hensyn – bevaring naturmiljø

Hensynssone H560_1:

Innenfor hensynssonen står en «hul eik» tett opp mot Vestlandske hovedvei. Dette er en utvalgt naturtype som skal bevares og håndteres iht. rapport om biologisk mangfold (vedlegg 1). Det tillates ikke inngrep innenfor sonen som kan forringe treet.

9.5. Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø

Hensynssone H570_1:

Innenfor hensynssonen ligger en kulturhistorisk del av Vestlandske hovedvei. Veien skal bli liggende i hensynssonen og fungere som gang og sykkelvei. Det tillates etablert teknisk infrastruktur innenfor hensynssonen. Ved en slik etablering skal inngrep ikke gå på utsiden av veilegemet, og terreng, vegetasjon og veidekke skal tilbakeføres tilnærmet slik det var før etableringen. Evt. tiltak innenfor hensynssonen skal forelegges antikvariske myndigheter for godkjenning.

Hensynssone H570_2:

Innenfor hensynssonen ligger sideareal til en kulturhistorisk del av Vestlandske hovedvei. Det tillates ikke terrenginngrep i dette området som berører steingjerder og steinsatt bekk/drenering. Innenfor angitte hensynssone er det en ansamling av gamle eiketrær jfr. vedlegg 1. Disse skal søkes bevart, med mindre trærne mister roffeste som følge av anleggelse av offentlig infrastruktur og dermed utgjør fare for liv og helse. Evt. tiltak som følge av anleggelse av offentlig infrastruktur nært opp til hensynssonen skal forelegges antikvariske myndigheter for godkjenning.

10. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr 10)

10.1. Før det gis rammetillatelse

- skal det redegjøres for arealbruk i forhold til maks. BYA for det enkelte delfelt som omsøkes.
- skal det foreligge godkjent tiltaksplan for håndtering av sulfidholdige masser for ethvert tiltak som krever inngrep i terreng.
- skal teknisk plan for FV240 være godkjent av Statens Vegvesen.
- skal det foreligge en godkjent teknisk plan for infrastruktur
- skal det foreligge en egen plan for overvannsfordøyning iht. pkt. 2.2

10.2. Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse for hvert delfelt skal

- ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.
- gamle eiendomsgrenser være opphevet og nye eiendommer etablert i henhold til plan.
- krysset mellom o_SV1 (FV240) og o_SV2 være etablert

10.3. Før det gis brukstillatelse til bebyggelse

- skal samferdselsanlegg o_SV1, o_SGS1-o_SGS4, f_SKV2 og f_SKV3 samt teknisk infrastruktur i disse delfeltene være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer jfr. pkt. 10.1.
- område o_G2 være overskjøttet til kommunen.
- for delfeltene BBB1 og BBB2 skal f_SKV1, f_SPP1, f_BLK2, o_SGS4, o_SGS5 og deler av o_SV2 med tilhørende teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet, i tillegg til asfaltert gangvei i BG#2, gangsti i BG#6 og nedgravd renovasjon i o_BKT4.
- for delfeltene BKS2, BKS3 og BFS1-BFS4 skal o_SV2, o_SGS4, o_SGS5, o_SGS6 f_SPP2 og f_BLK1 med tilhørende teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet, i tillegg til gangsti i BG#4.
- for delfeltene BKS1 og BFS5-BFS7 skal o_SGS4, f_SPP3, f_BLK3 og deler av o_SV2 og o_SGS5 med tilhørende teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet.
- for BKS4 skal o_SGS4, f_SPP3, f_BLK3 og deler av o_SV2 med tilhørende teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet.
- for BFS6 og BKS2-BKS3 skal o_G4 være ferdig opparbeidet, jordkledd og tilsådd jfr. pkt 8.2. Dersom BFS6 ikke opparbeides samtidig som BKS2-BKS3 skal nødvendig del av terrenget på BFS6 sør-østside fylles opp til TLG +2,5m mot o_G4
- i områder med krav om støyskjerming, skal skjerming være opparbeidet iht. støyrapport og angivelse på plankart.
- til boenhet nr. 40, skal kvartalslekeplass o_BLK4 være opparbeidet.

NØKKELFERDIGE BOLIGER

På de neste sidene ser du eksempler på hustyper det er mulig å få oppført på gitte tomter til angitt pris.

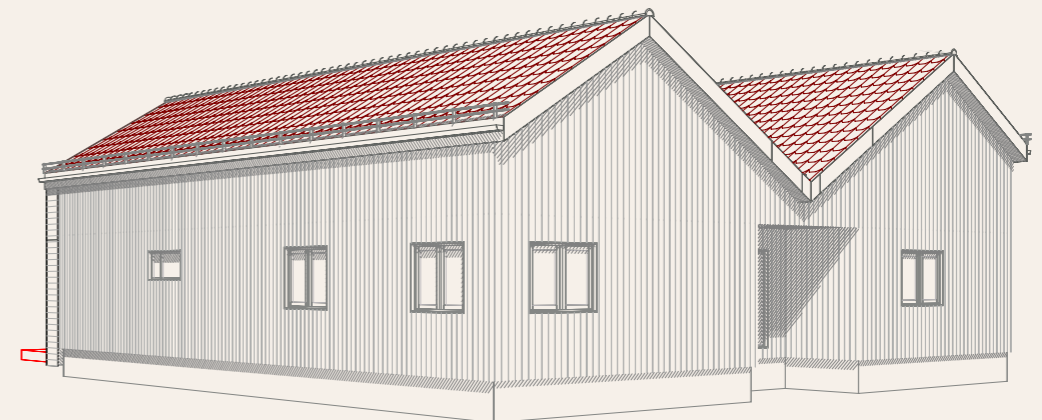
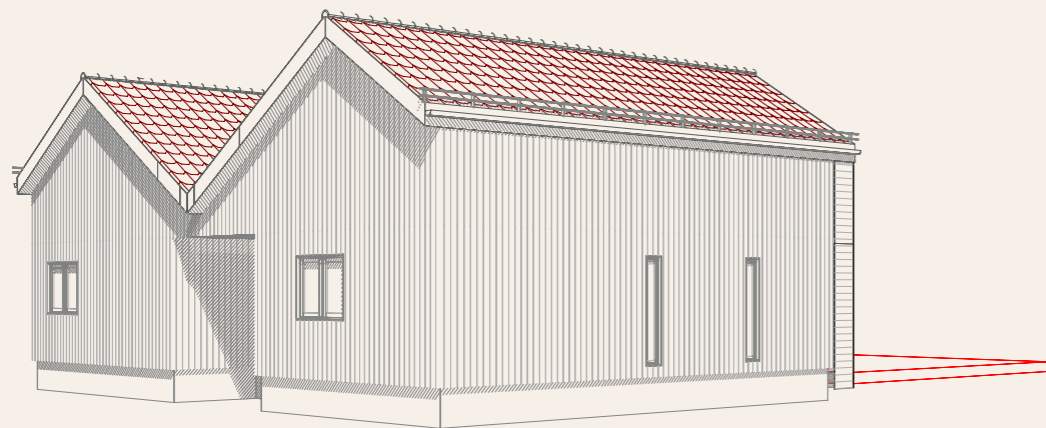
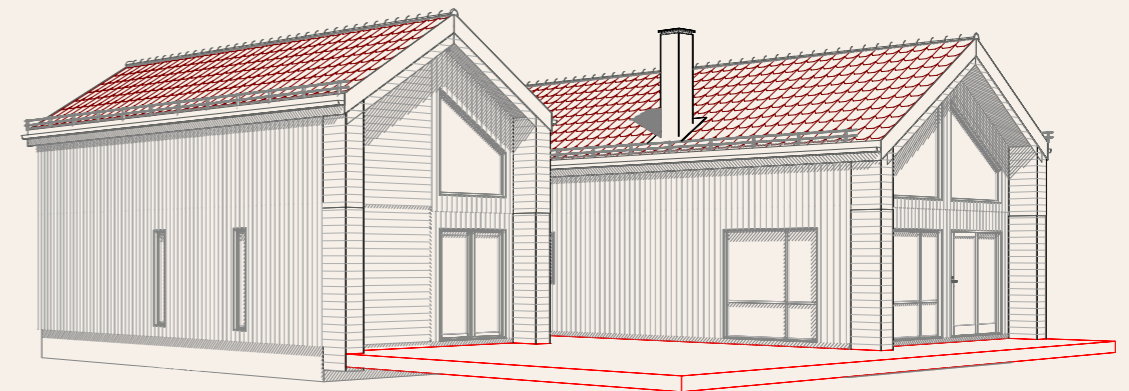
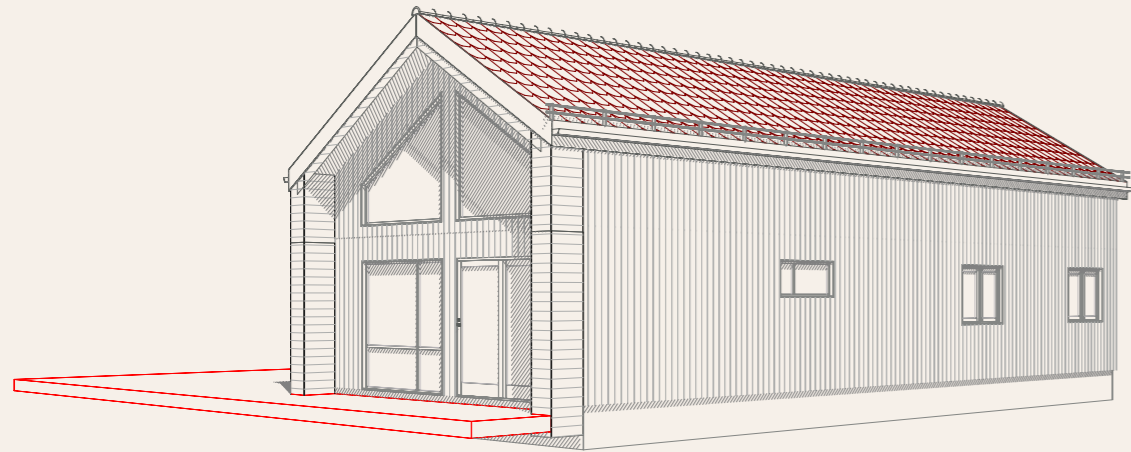
Dette prospektet omhandler tomtekjøp, og dersom du ønsker å kjøpe både tomt og bolig vil dette reguleres av en samlet avtale, der salget reguleres av bustadoppføringslova.

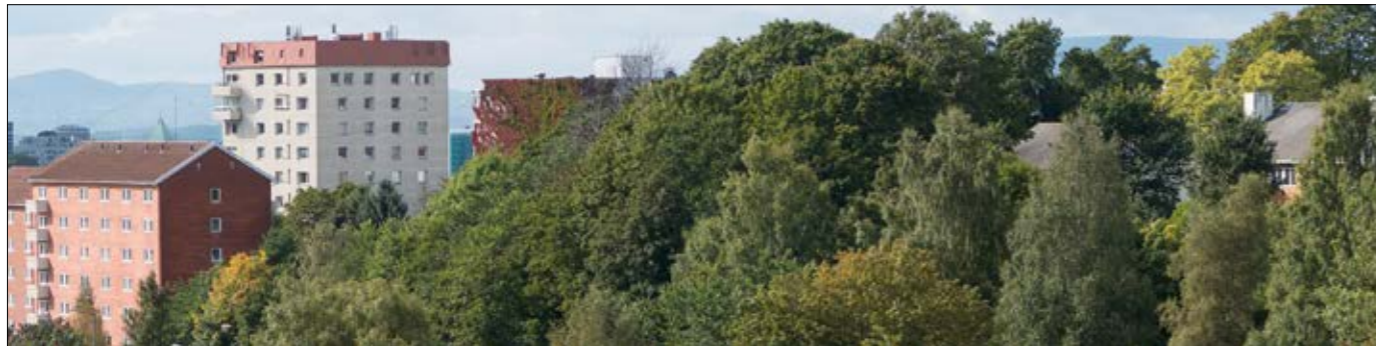
For detaljer og ytterligere informasjon om de ulike hustypene, ta kontakt med megler.

HUSMODELLER

KAN PLASSERES PÅ TOMT **16-20**

Salgspris: Fra **7.290.000,-** + omkostninger





HELP Boligkjøperforsikring

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring.

PRISER

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 4 100

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 7 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:

Kr 11 500

PLUS kostar kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikring og fornyes årlig – om du ønsker det.

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUS

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring + de viktigste rettsområdene i privatlivet.

- 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

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

PLUS kan bare tegnes i tillegg til boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-dekningen 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 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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 post@help.no.

Kjøpetilbud til fastpris



Prosjekt: Tingsakeråsen – Boligtomter uten byggeklausul

onr. 65-22-9003

Tingsakeråsen, 4790 Lillesand

Megler: Ørjan Aas Nielsen m. 99 15 90 73

Tomt nr.:

Budgiver 1

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr./-sted

Telefonnummer

E-post

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr./-sted

Telefonnummer

E-post

Budgiver: Er forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Siffer:

Kr

Blokkbokstaver:

Kr

+ omk. ihht. prisliste og øvrige betingelser i nøkkelinformasjon og salgsoppgave datert 09.04.2026

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

Betalingsplan:

Kjøpesum og omkostninger innbetales før overtakelse.

Evt. forbehold:

Finansiering av kjøpet:

Det kreves at kontaktperson i bank kan bekrefte oppgitt finansieringsplan.

Långiver:

Lånefinansiering kr.

Saksbehandler bank:

Egenkapital kr.

Telefonnummer:

Sum totalt kr.

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

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

Dato: 9. april 2026

KONTAKT MEGLER

Arild Aasen

arild.aasen@emnorge.no
975 86 730

Ørjan Aas Nielsen

orjan.nielsen@emnorge.no
991 59 073

