

VELKOMMEN TIL SANGEREIDÅSEN

Firemannsbolig - moderne og funksjonell



AGDER BOLIG AS

Agder Bolig AS er en eiendomsutvikler som står for gjennomføring av små og store eiendomsprosjekter. Vi har fokus på å bygge boliger med god kvalitet.

For å kunne gjøre dette, så handler det om å fokusere på kvalitet i alle ledd. Godt reguleringsarbeid, riktig arkitektur, praktiske og gjennomtenkte planløsninger, godt håndverk og ferdigstilte uteområder. Alt dette er avgjørende for at de som kjøper bolig av oss skal få et hjem de trives i.

Agder Bolig har kontor i Mandal, men har prosjekter fra Farsund i vest til Grimstad i øst. Vi har som målsetning å være den foretrukne samarbeidspartneren for alle leverandører. I tillegg til våre leverandører har vi egne betongarbeidere, tømrere, malere og flisleggere. Et godt samarbeidsklima mellom totalentreprenør, underentreprenører og arkitekt bidrar til at boliger vi leverer er av høyeste kvalitet. Agder Bolig har som strategi å benytte faste samarbeidspartnere slik at alle prosesser går sømløst, hvilket reduserer risikoen for feil.

Agder Bolig har et eget arkitektkontor som designer alle boligene vi har i vår portefølje.



Rune Johnsen
Tlf: 907 39 455
E-post: rune@agder-bolig.no

Daglig leder



Sven Ivar Tellefsen
Tlf: 900 24 764
E-post: tellefsen@agder-bolig.no

Prosjektleder



Greta Behluli Vejsa
E-post: greta@agder-bolig.no

Arkitekt



Velkommen til Sangereidåsen

Et populært boligområde rett utenfor Lillesand

Nydelig utsikt – alle fasiliteter – flott og moderne arkitektur. Det er slett ikke vanskelig å forstå hvorfor Sangereidåsen har blitt så populært!

Utbyggingen av boligfeltet startet i 2019 og endelig får Agder Bolig har fått mulighet til å sette sin signatur på området med flere flotte nye bygg, både eneboliger, rekkehus, firemannsboliger og seksmannsboliger.

Med både barnehage og dagligvarebutikk like i nærheten, har du gode muligheter til å la bilen stå om du foretrekker det. Her kan du hente og levere i barnehage, gjøre innkjøp til fots og fortsatt rekke hjem før frysevarene har begynt å tine.

Bruker du sykkel er du fortsatt bare 8-10 minutter unna sentrum, hvor du finner alle tenkelige servicetilbud. Med bil er du i sentrum på et par minutter, eller i sørlandsparken på et kvarter.

Foretrekker du kanskje buss? Bussholdeplassen er kun noen få minutters spasertur unna (Holdeplass Krogsteinsåsen), med jevnlig avganger både til sentrum, Tingsaker eller vestover mot Sørlandsparken og Kristiansand. På Tingsaker er det både dagligvarebutikk og kjøpesenter med bl.a. apotek, blomsterforretning, kafé, bokhandel frisør m.m.

Det er flere fine lekeplasser hvor barna kan boltre seg og et godt sosialt miljø. Vi gleder oss til å vise deg rundt!



illustrasjon



Moderne og funksjonelle

Oppdag det perfekte hjemmet ditt blant våre unike boliger. Disse leilighetene er en sjelden mulighet til å skaffe seg en moderne og romslig plass i et attraktivt område.

Få minutter fra Lillesand sentrum

Agder Bolig har alltid som mål å levere moderne og attraktive boliger som passer alle målgrupper. Dette er ikke bygg som er plukket fra en boligkatalog, men nøye gjennomtenkt arkitektur tilpasset Sangereidåsens egenskaper og særtrekk.

Designet er moderne, attraktivt, har gode praktiske planløsninger og holder en høy kvalitet!



Våre firemannsboliger kombinerer komfort, eleganse og harmoni, og gir deg det perfekte hjemmet for å skape fantastiske øyeblikk med familie og venner.

Fra blå himmel til blomstrende blomsterbed, vil du oppleve den vakre naturen rett utenfor døren din.

Hekken som skiller hagene gir både en følelse av trygghet og muligheten til å skape dine egne personlige oaser.

Moderne detaljer som fanger oppmerksomheten med firemannsboliger som er nøye utformet. Stilige og unike detaljer som gir et snev av raffinement til hver eneste bolig.

Prosjektbeskrivelse

SELGER/UTBYGGER

Agder Bolig AS, 4514 Mandal
Org: 916 620 209

UTFØRENDE ENTREPRENØR

Agder Boligbygging AS, 4514 Mandal
Org: 918 952 160

ADRESSER

Hattepollkjerr 17-31, 4790 Lillesand

Adresse for boligene tildeles av kommunen når boligene er bygget.

BESKRIVELSE AV PROSJEKTET

Delfeltet ligger fritt til oppe i Sangereidåsen, med fasader mot kveldssol. Det legges opp til at delfeltet bebygges med to firemannsboliger, og at dette samlet organiseres som et sameie.

MATRIKKELNUMMER

Delfeltet utgjør ved prosjektstart del av Gnr. 18 / bnr. 573 i Lillesand kommune. Selger er ansvarlig for å gjøre nødvendige fradelinger. Boligene tildeles egen adresse.

TOMTEAREAL

Samlet areal for tomt BK 2.2 i reguleringsplanen ved prosjektstart er 1818 kvm. Avvik kan forekomme når endelig oppmåling er gjennomført.

AREAL

Arealene i brosjyren og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i (BRA), og er å betrakte som omtrentlig areal. Dette angir boligens areal innenfor omsluttende vegger, inklusive areal for evt. innvendig bod, uten fradrag for sjakter. I tillegg til bruksarealet kommer også parkeringsplass og balkong/ markterrasse. Da de oppgitte arealene i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5% mindre eller større enn markedsført areal.

Arealberegningene er angitt i henhold til Veileder for NS3940. Rom defineres etter forutsetningen som er lagt til grunn på tegningene.

PARKERING

Parkering på felles tomt.

Carport klargjort med fremtrekk av rør/klargjort for installasjon av elbil-lader kan kjøpes som tilvalg.

OMRÅDET

Dette området er under utbygging og det må påregnes byggestøy.

BOPLIKT

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

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Selger skal fremskaffe ferdigattest på alle boligene. Dersom slik ferdigattest ikke foreligger på overtakelsestidspunktet, skal selger fremskaffe en midlertidig brukstillatelse. Kjøper aksepterer at midlertidig brukstillatelse i stedet for ferdigattest, ikke kan anses som en mangel.

REGULERINGSPLAN-/ BESTEMMELSER

Boligene oppføres på delfelt BK2.2 under reguleringsplan for Sangereidåsen boligområde vedtatt 07.10.2015, og er godkjent til boligformål.

VEI, VANN OG AVLØP

Boligene tilknyttes offentlig vann og avløp. Hver bolig leveres med egen vannmåler.

ENERGIMERKING

Når en bolig selges før den er ferdig bygget, skal Selger opplyse om energi- og oppvarmingskarakter og lage energiattest ved ferdigstillelse. Normalt påregnes leveranse i energiklasse B, man kan dog ende opp med lavere energiklasse uten at dette anses som en mangel.

SAMEIE

Byggene organiseres som sameie etter eierseksjonsloven. Det er utarbeidet vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonene. Vedtektene finnes i dette prospektet på side 43.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kjøper betaler fra overtakelsen følgende kommunale avgifter:

- Renovasjon, standard bolig: kr. 5019 pr. år.
- Vann/avløp abonnement: Kr. 6290,12 pr. år.
- Leiepris vannmåler: Kr. 667,- pr. år. (pris kan avvike avhengig av vannmålerens størrelse)
- Forbruk av vann og avløp: Vann pr. m3 kr. 15,54. Avløp pr. m3 kr. 18,59.

(prisene er hentet fra lillesand.kommune.no mai 2025)

Det er eiendomsskatt i Lillesand kommune og at skatten vil bli beregnet når likningsverdien fastsettes. Dette skjer når eiendommen er ferdigstilt.

Tilkoblingsgebyr for vann/avløp betales av kjøper og vil fortrinnsvis bli fakturert direkte fra kommunen etter gjeldende satser.

OPPGJØR OG TINGLYSING

Selger har engasjert eiendomsmegler til å forrette kjøpekontrakt, tinglysning og oppgjør. Selger forbeholder seg retten til å endre priser på usolgte enheter uten varsel.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesum + omkostninger betales inn til meglers klientkonto, ved overtakelse.

VELFORENING

Det er pliktig medlemskap i rådets Velforening. Gjennom slikt medlemskap er man pliktig til å vedstå seg og respektere velforeningens rettigheter og plikter. Dette vil bli tinglyst.

OMKOSTNINGER

Tomtene har en verdi å kr. 500.000,- pr. boenhet og det betales dokumentavgift til staten på 2,5% av tomteverdien. Kr. 12.500,-

Tinglysningsgebyr for skjøte utgjør p.t kr. 585,- Tinglysningsgebyr for pantobligasjoner utgjør p.t. kr. 585,- pr. stk + kr. 172,- for pantattest.

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). Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.

HEFTELSE

Selger vil tinglyse standard kommunal erklæring på eiendommen som gjelder vedlikehold av kommunalt ledningsnett m.m. Erklæringen følger som vedlegg til salgsprospektet.

Fra hovedbølet som eiendommen fradeles fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/ avtaler mv. som følger over ved fradeling. Dette kan være seg veiretter i området mv., men uten at dette berører den enkelte eiendom. Eiendommen skal være fri for tinglyste pantedokument. Selger forbeholder seg retten til å tinglyse rettigheter/plikter som ansees nødvendige for utbyggingen av prosjektet.

BYGGETID/OVERTAKELSE

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 8 måneder etter oppstart tømmerarbeid på tomten, samt at:

- a) Selgers forbehold er bortfalt.
- b) Forbrukeren har stilt sikkerhet i form av finansieringsbekreftelse.

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Eksakt tidspunkt for overtakelse skal meddeles med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel.

Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til boligen finner sted. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/ hjemmelsovergang ikke er gjennomført.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeid på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeid. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjenstår arbeid som nevnt foran eller arbeid gjenstår på fellesområdene. Det samme gjelder dersom tinglysing av hjemmelsovergang ikke kan gjennomføres på overtakelsesdagen.

Oppgjøret vil bli stående på meglers klientkonto såfremt det ikke er stilt \$47 garanti. De siste 10% av kjøpesummen skal uansett stå på meglers klientkonto inntil hjemmelen er overført.

Før overtakelse vil det bli gjennomført befaring der boligen blir gjennomgått/ befart samtidig som boligens driftsinstruks / FDV-mappe blir utlevert/ gjennomgått. Påpekte og aksepterte/omforente mangler skal utbedres innen rimelig tid.

Boligen skal overleveres i ryddet stand og boligen skal være byggerengjort.

Kjøper bør planlegge eventuelt salg av egen bolig med god margin i forhold til stipulert overtakelse, da det kan oppstå forsinkelser i byggeprosessen. Boligen kan også bli ferdigstilt før oppgitt ferdigstillelsesdato.

FORSIKRING

Entreprenør/boligleverandør holder hele bygget forsikret i byggeperioden fram til overtakelse. Entreprenør/boligleverandør skal dokumentere sin ansvarsforsikring for skade som kan bli påført forbruker eller tredjeperson senest 14 dager før avtalt byggestart.

GARANTIER

Boligene selges i henhold til lov om bustadoppføring. Selger plikter dermed å stille bankgaranti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen i 5 år etter overlevering av boligen til kjøper.

KJØPEKONTRAKTER

Avtale om kjøp forutsettes inngått kjøpsavtale på eiendommen. Kjøpsavtale fås hos megler. Ved signert kjøpsavtale er kjøpet bindende. Kjøpekontrakt utført i etterkant av eiendomsmegler, som signeres av begge parter.

KOSTNADER VED AVBESTILLING

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling.

For avbestillinger som skjer før selger har vedtatt byggestart er det avtalt et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått opplyst utgjør en del av salgs- dokumentasjonen. Dersom utfyllende/ supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til selger. 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 selger dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås.

MEGLER

Gaute Kverneland
Eiendomsmegler
Leder avd. Lillesand/Grimstad

Telefon direkte: 93 45 59 83
e-post:gaute.kverneland@aktiv.no

Sangereidåsen

– et godt nabolag

Er du en som setter pris på en koselig prat over gjerdet eller dele en nytrukket kopp kaffe på trappa?
Her er det kort vei til små og store bestevenner!

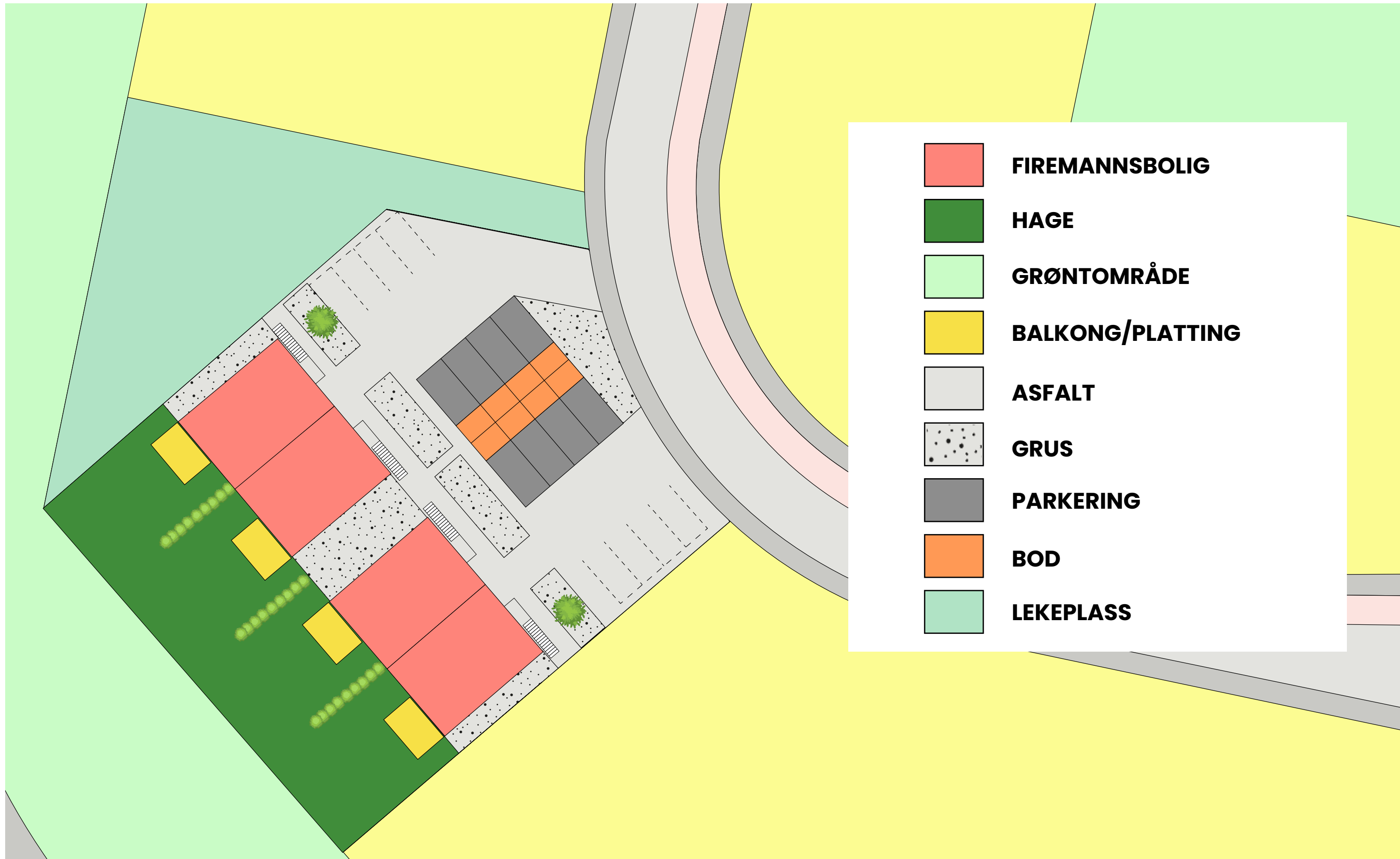
Vi vet også at man noen ganger foretrekker å trekke seg tilbake
- og her er det fullt mulig å nyte litt privatliv på balkongen, ta inn
over seg den flotte utsikten og nyte kveldssolen.

Det er en trygghet i å bo i et nabolag som Sangereidåsen.
Vi deler travle morgener med et nikk eller et hei, barna deler
ettermiddagene på lekeplassen og alle deler tryggheten om
at noen i nabolaget er hjemme.

Vi starter med å dele postnummer, kanskje vi også deler noen
interesser. Vi fordeler ansvaret for snømåking, får hjelp til å ta
inn posten når vi er på ferie og barna våre deler skolevei.

Gjennom livet flytter vi på oss, gjerne mer enn en gang. Men her
i Sangereidåsen tror vi du finner en bolig hvor du virkelig føler
deg hjemme - et sted du vil bli!





Situasjonskart

Situasjonsplan for delfelt Bk2.2 – Gnr.18 / bnr. 573 i Lillesand kommune.

PLANTEGNINGER - FIREMANNSBOLIG



PLANTEGNINGER - FIREMANNSBOLIG



Detaljer

Her ser du utvalgte interiørdetaljer som inngår i standard leveranse på våre nybygg.

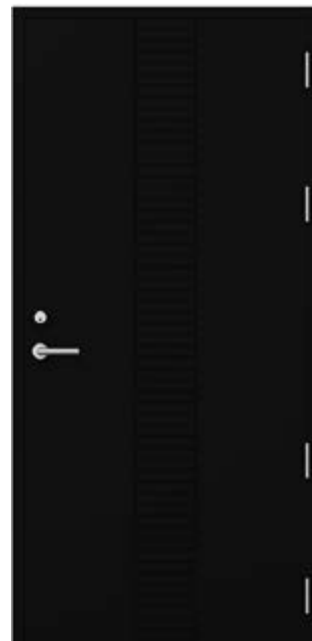
Om det er ønskelig med flere alternativer, kan du avtale en gjennomgang av valgmulighetene med oss og være med på å bestemme den endelige finishen på din nye bolig.

Bilder kan avvike fra faktisk leveranse, ved oppdatering av sortiment eller utførelse fra leverandør.

Avbildede armaturer, blandebatterier o.l. er ment å illustrere standarder, og endelig leveranse kan avvike fra avbildede produkter.

Snakk med oss for å få komplett liste over produkter og mulige tilvalg.

DØRER

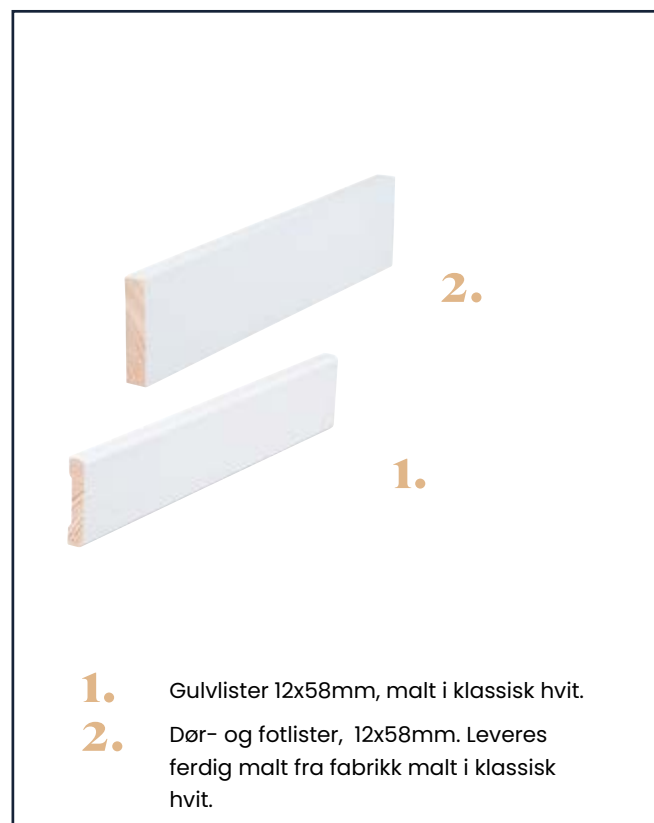


Ytterdør i slett svart utførelse.



Innerdører i slett hvit utførelse med hvitmalte karmmer.

LISTVERK



1. Gulvlister 12x58mm, malt i klassisk hvit.
2. Dør- og fotlister, 12x58mm. Leveres ferdig malt fra fabrikk malt i klassisk hvit.



Kjøkkenarmatur med høy tut og avstengning for oppvaskmaskin. (Vikingbad Miri eller tilsvarende)



Dusjgarnityr i krom. (Vikingbad Frida eller tilsvarende)



Servantarmatur. (Vikingbad Miri eller tilsvarende)



Dusjarmatur (Vikingbad Dis eller tilsvarende)



Kvalitetskjøkken fra anerkjent kjøkkenleverandør med hvit utførelse, kan leveres i oppgradert løsning mot pristillegg. (Illustrert kjøkken er oppgradert)



Dusjdører i glass (Vikingbad Mats eller tilsvarende)



Aida vegghengt toalett

KJØKKEN OG BAD



Delikat baderomsinnredning inkl. speil og lys. Leveres i hvit, andre farger mot pristillegg.

illustrasjon



illustrasjon



«Sørlandspærle»

Lillesand sentrum er en hvitmalt sørlandspærle, som yrer av liv gjennom hele sommeren. Selv om resten av året er preget av en «sørlandsk hvilepuls», er det ingen mangel av gode opplevelser.

Handel, mat og uteliv

I sentrum av Lillesand finner du en rekke koselige butikker og restauranter. Det er barer, museer og kunstgalleri - så du har alltid noe å finne på.

Finn din favorittrestaurant langs bryggekanalen eller plukk opp noen gode råvarer rett fra fiskedisken på fiskebrygga.

Ønsker du enda mer utvalg, er Sørlandsparken bare en 15 minutters kjøretur unna - dermed må man kanskje vurdere sesongkort til dyreparken så man er sikker på å få sin årlige dose med «tømmerrenna».

Opplevelser

Du trenger dog ikke dra til dyreparken for å oppleve spenning, for i 2020 ble verden høyeste frittstående klatretårn OVER reist. Tårnet er noe av det første du får øye på når du kjører motorveien og nærmer deg Lillesand.

For de minste er det kanskje spennende å delta på sandslottkonkurranse på Bystranda. Knips et familiefoto ved den overdimensjonerte blå stolen i S.N. Hansens park. Et perfekt sted for piknik med innslag av krabbefiske på sandstranda og løping på lekeplassen.

Ta båten en tur ut i skjærgården med øyhopping på holmene. Er du først på sjøen kan du også svinge innom Skauerøya og ta en oppdagelsesferd. Her er det både badeplasser, fiskemuligheter og oppmerkede stier.

Vi kunne nesten fortsatt i det uendelige - men det er iallfeall ingen tvil om at Lillesand har mye å by på.

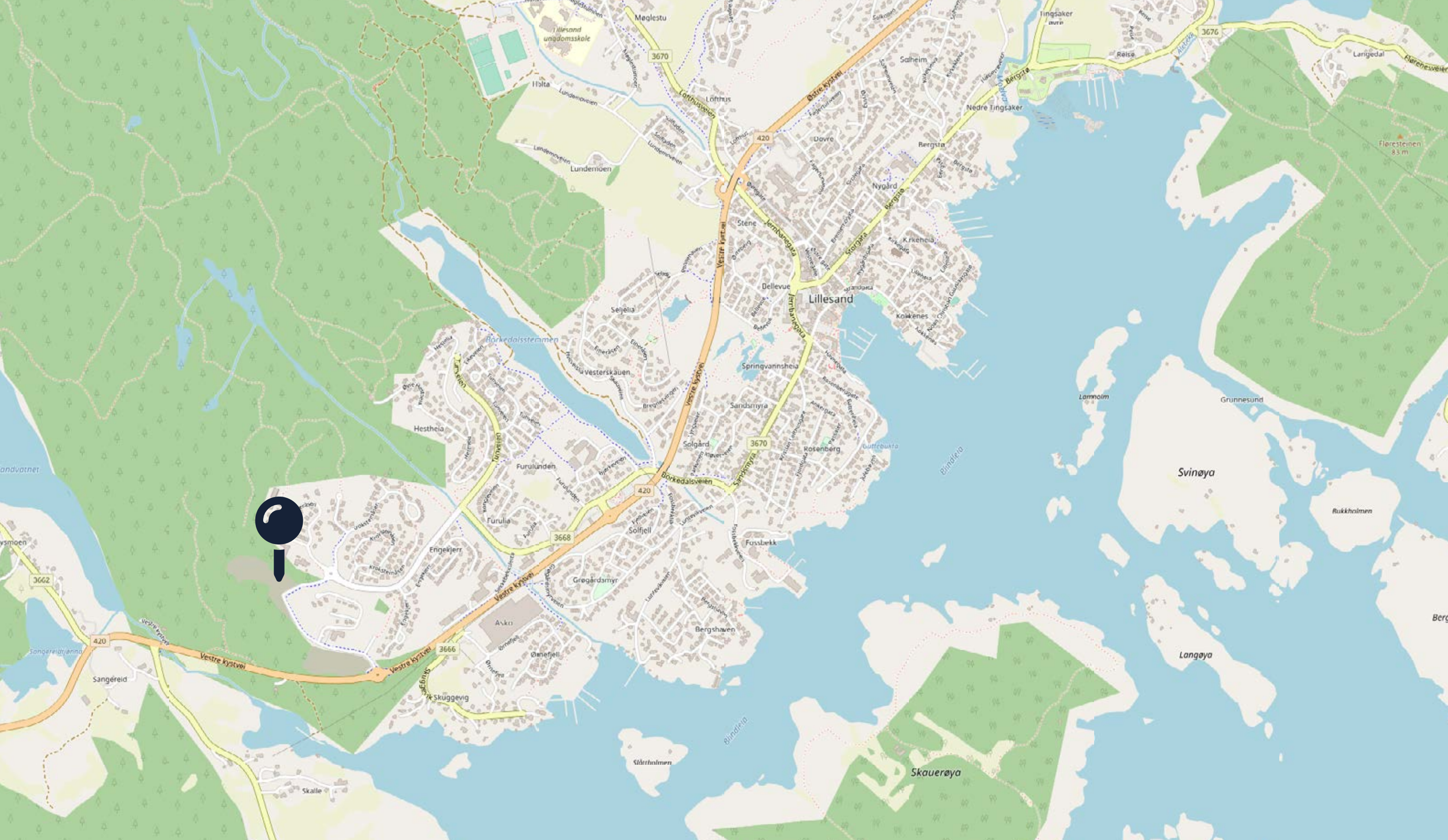


*Byhavna i
Lillesand med
klassiske hvitmalt
sørlandshus.*



*Flott bypark med
sandstrand og båthavn
rett i nærheten.*





Buss 6 min 

Dagligvare 20 min 

Lillesand 4 min 

Barneskole 5 min 

Ungdomsskole 6 min 

VGS 8 min 

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kroksteinåsen Linje 130, 133	6 min 0.5 km
Sekkebekk/Øfa Totalt 7 ulike linjer	16 min 1.4 km
Gaupemyr fv. 420 Totalt 6 ulike linjer	7 min 5.3 km
Kristiansand stasjon Linje 50	26 min 29.4 km
Kristiansand Kjevik	26 min

Skoler

Borkedalen skole (1-7 kl.) 358 elever, 16 klasser	5 min 2.2 km
Brentemoen skole (1-7 kl.) 175 elever, 7 klasser	6 min 3.6 km
Lillesand ungdomsskole (8-10 kl.) 237 elever, 9 klasser	8 min 4.2 km
Møglestu videregående skole 405 elever, 21 klasser	7 min 4.3 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	18 min 20.2 km

«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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

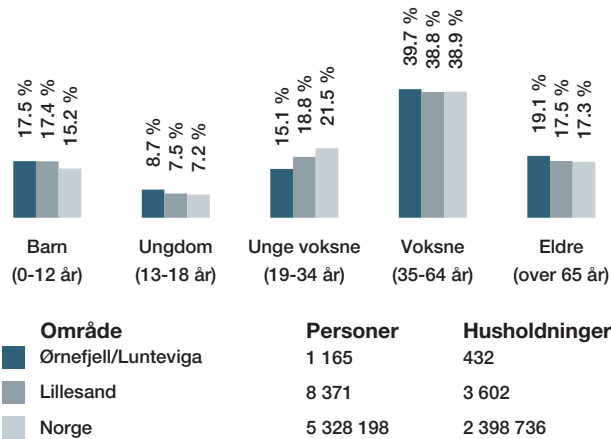
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Blåbærråsen barnehage (1-5 år) 70 barn	0.4 km
Borketun barnehage (1-5 år) 72 barn, 4 avdelinger	19 min 1.6 km
Furulunden familiebarnehage (0-5 år) 10 barn, 1 avdeling	21 min 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Borkedalen	20 min
Matkroken Lillesand Post i butikk, søndagsåpent	7 min 2.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering

Lett 89/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100



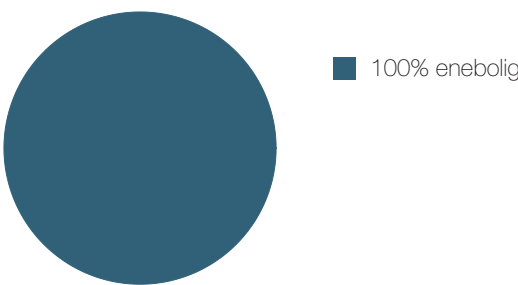
Støynivået

Lite støynivå 84/100

Sport

Øvre Kroksteinåsen Ballspill, sandvolleyball	9 min 0.8 km
Lillesand turnhall Aktivitetshall	23 min 2 km
SKY Fitness Lillesand	8 min
Trend Trim Lillesand	11 min

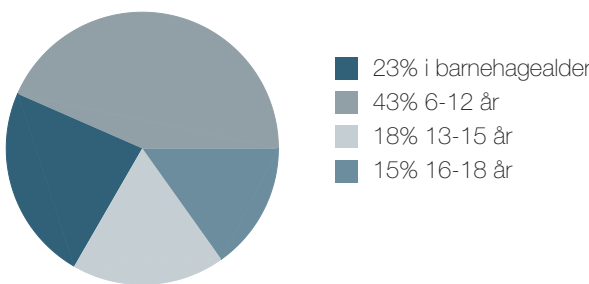
Boligmasse



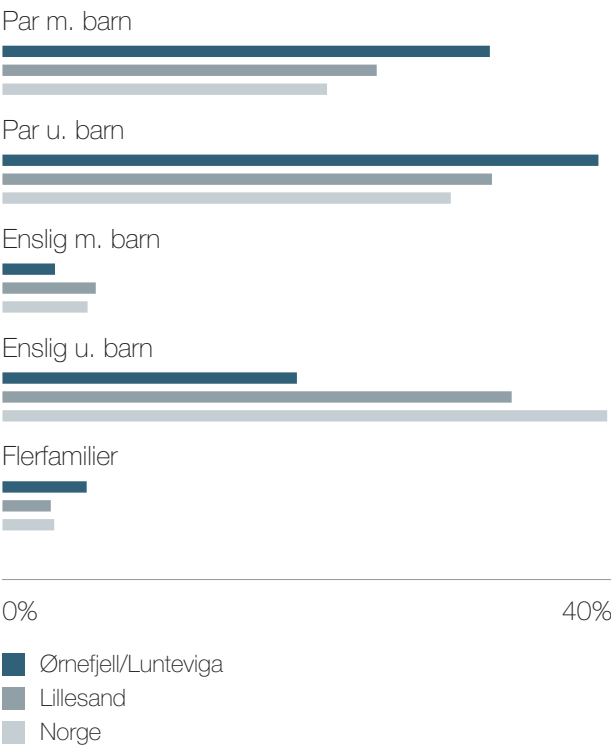
Varer/Tjenester

Lillesand Senter	7 min
Apotek 1 Lillesand	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	42%	34%
Ikke gift	47%	53%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Generelt om boligene

Boligene blir prosjektert etter krav i Plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift TEK 17. Utbygger forbeholder seg retten til å endre konstruksjoner, materialvalg, utstyrsleveranse, og materialdimensjoner forutsatt at funksjoner og kvaliteten opprettholdes. Utbygger kan også foreta justeringer og endringer av tegningsmateriell under prosjekteringen for å optimalisere føringer for rør, elektro, ventilasjon og lignende.

Slike justeringer og endringer vil kunne bli foretatt uten varsling til kunde. Prosjektering av bærende konstruksjoner inngår i leveransen og blir utført i preaksepterte løsninger eller etter statiske beregninger. Varmetaps- og energibehovsberegning inngår, og boligen isoleres etter beregningene.

ROMSKJEMA

FIREMANNSBOLIG 1 OG 2

Rom	Gulv	Vegg	Himling	Elektro	Sanitær	Ventilasjon
Gang	Pergo laminatgulv Inntil kr. 300,-/kvm	Gips, sparklet og malt i klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt i klassisk hvitt*	Leveranse iht. NEK400. Takplafond i himling med bryter		Balansert ventilasjon
Bad	60x60 Fliser fra Modena, inntil kr. 300,-/kvm	60x60 Fliser fra Modena, inntil kr. 300,-/kvm	Gips, sparklet og malt i klassisk hvitt*	Leveranse iht. NEK400. Varmekabler og Takplafond i himling med bryter	Vegghengt toalett, innredning med speil, lys og stikkontakt. Dusjdør med blanke profiler. Standard gulvsluk.	Balansert ventilasjon
Soverom	Pergo laminatgulv Inntil kr. 300,-/kvm	Gips, sparklet og malt i klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt i klassisk hvitt*	Leveranse iht. NEK400 Takplafond i himling med bryter		Balansert ventilasjon
Stue/kjøkken	Pergo laminatgulv Inntil kr. 300,-/kvm	Gips, sparklet og malt i klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt i klassisk hvitt*	Leveranse iht. NEK400. Takplafond i himling med bryter		Balansert ventilasjon
Vaskerom**	Vinylbelegg med oppkant inntil kr. 300,-/kvm	Gips, sparklet og malt i klassisk hvitt* våtromsmaling	Gips, sparklet og malt i klassisk hvitt*	Leveranse iht. NEK400. Varmekabler og Takplafond i himling med bryter	Varmtvannsbereder, ventilasjonsaggregat og opplegg til vaskemaskin. Standard gulvsluk.	Balansert ventilasjon

*Malt i klasse K2: skjøt- og flekksparkling, samt dekkende malebehandling.

** Vaskerom gjelder leiligheter i 2. etasje.

BYGGEFORSIKRING

Entreprenør/husleverandør holder hele bygget forsikret i byggeperioden fram til overtakelse. Entreprenør/husleverandør skal dokumentere sin ansvarsforsikring for skade som kan bli påført forbruker eller tredjemanns person senest 14 dager før avtalt byggestart.

BRUKSANVISNING/FDV

Husleverandør overleverer FDV dokumentasjon” Bruksanvisning for din bolig” digitalt, fortrinnsvis via boligmappa.no

Innflytting til ny bolig må ikke gjøres før brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.

Byggebeskrivelse

Oppvarming:

Leiligheter i 2.etasje leveres med varmekabler i våtrom, stue/kjøkken og gang. I tillegg er leilighet klargjort med takgjennomføring for fremtidig montering av ildsted.

Leiligheter i 1.etasje leveres med varmekabler i våtrom, stue/kjøkken og gang. I tillegg leveres vannbåren viftekonvektor på vegg i stue.

Varmekilder utover dette inngår ikke i leveransen.

Tilknytningsskap/utvendig målerskap:

Plasseres utvendig på husvegg, her vil måler og overspenningsvern være montert.

Sikringsskap:

Plasseres fortrinnsvis i gang, eller ved annet egnet sted. Alle kurser leveres som jordfeilautomater.

Svakstrøm/EKOM-anlegg:

Boligen er beregnet for trødløst datanettverk (Wifi).

TV/bredbånd:

Det leveres opplegg for høyhastighets fiber/internettlinje. Utbygger er ansvarlig for at det ligger klart for trekking inn til sikringsskap. Bestilling, tilkobling og abonnement er kjøpers ansvar.

Brannsikring:

Boligen leveres med seriekoblede branndetektorer og slukkeutstyr iht. TEK 17.

Vinduer:

Vinduer med sorte vinduskarmer i tre.

Ytterdører:

Sort ytterdør og sort balkongdør m/ glass.

Innerdører:

Leveres hvite, lett, slette og med klassisk hvit karm.

Gulv:

Det leveres Pergo laminat gulv inntil 300,- pr kvm.

Listverk og foringer:

Leveres ferdig malingsbehandlet fra fabrikk i klassisk hvitt.

- Dørlist 12x58mm
- Gulvlist 12x58 mm

Vegger:

Alle vegg-overflater med unntak av våtrom, leveres med gipsplater ferdig sparklet/malt med glatt overflate, malt Klassisk hvit.

På bad leveres flislagte vegger. Evt. Vaskerom leveres med våtromsmaling i klassisk hvit og vinyl belegg på gulv inntil 300,- pr kvm.

Fargevalg:

Vegger og himling skjøt- og fleksparkles i klasse K2 klassisk hvit. Ønskes andre farger koster det kr. 5000,- pr rom. Stue og kjøkken regnes i denne sammenheng som to rom.

Dusjvegger:

Det leveres dusjdør i herdet glass med blanke profiler.

Tørketrommel:

Kun kondenstrommel kan brukes.

Belysning:

Se romskjema.

UTOMHUS

Tomten leveres ferdig planert med stedlige masser, jord og det sås plen på fremsiden. Mellom enhetene plantes det hekk. Oppkjørsel og gårdsplass leveres ferdig asfaltert iht. til utomhusplan. Dersom terrenget på tomtene tilsier at det vil bli høydeforskjell mellom boligene, vil det bearbeides skråninger med maksimalt 45 graders helning med stedlige masser. Med ferdigstillelse inkluderer dette ikke støttemurer. Skråninger vil bli forsøkt fordelt jevnt mellom eiendommene så langt det er praktisk mulig. Skråninger leveres etter gjeldene forskrifter. Utarbeidelse utover dette er ikke inkludert.

VENTILASJON

Det blir levert balansert ventilasjon med varmegjenvinning iht. tekniske krav.

ELEKTRISK ANLEGG

Anlegget installeres i henhold til NEK 400:2022. Installasjoner legges som skjult anlegg, men kan legges synlig der det er påkrevet. Det beregnes i hovedsak doble stikkontakter. Lamper leveres i tak på bad, soverom og vaskerom. Utelys styres av medfølgende Astro-ur.

Leveransebeskrivelse fra elektriker utleveres på forespørsel.

VVS

Sanitæranlegget utføres i henhold til normalreglementet for sanitæranlegg. Kommunale regler for fremføring av forbruksvann følges. Vann og avløpsledninger knyttes til offentlig nett. Vannledningsnettet legges som rør i rør system.

Det er medregnet standard sluk i bad/vaskerom, 200L bereder, dusjdør i herdet glass med krom profiler og vegghengt armatur og garnityr. Baderomsmøbel i hvit utførelse med blandebatteri og spill på vegg. Vegghengt toalett, sete og lokk. Det gjøres oppmerksom på at sisternen kan bli innkasset. Til kjøkken leveres ettgreps kjøkkenbatteri med avstengning for oppvaskmaskin.

RINGMUR OG PLATE

Jackon eller tilsvarende ringmur. Isolert gulv, armert betongdekke med radonsperre.

YTTERVEGGER

Byggets fasader kles med trekledning, type kjerneved 19x148 med frest spor i midten eller tilsvarende. Sorte felter leveres beiset, furu kledning, sløyfe 23x48mm, lekte 36x48, vindtetting med GU(X) gips 9mm, 48x198 reisverk. 200mm isolasjon, fuktsperre 0,20mm, innvendig utlektning 48x48mm, 50mm isolasjon, 13mm gips standard.

YTTERTAK

Tak leveres luftet med sort papp tekking.

VINDUER

Vinduene levere sorte innvendige og utvendig. Leveranse i samsvar med gjeldende krav og energiberegninger.

TERRASSER/BALKONG

Terrasser bygges med impregnerte bord i 28x 120 som er lagt på impregnerte tilfarere.

Leiligheter i 1.etg. får støpte betongplattinger.

ETASJESKILLE

Etasjeskille utføres med parkett/laminat, skumunderlag, 20mm trinnlydsplate, 22mm sponplate, Isolert I-bjelke, lydbøyle, lekter og gips.

HIMLING

Det legges opp til himlingshøyde på ca 260 cm i 1. etasje. Leiligheter i 2.etg. får himlingshøyde fra ca 240-290. Himlingen leveres hvitmalt. Bad, gang/ hall, samt enkelte andre arealer kan leveres med nedforet himling og kan få lavere takhøyde på grunn av tekniske installasjoner. Lokale innboksinger kan forekomme.

Overgang mellom hjørner på vegger og mellom vegg og himling kan som følge av uttørrking sprekke noe, dette er ikke reklamasjon.

INNVEDIGE VEGGER

Vegger leveres med gips sparklet og hvitmalt.

DØRLÅSER

Egne låser til hver ytterdør med 3 nøkler.

KJØKKEN

Kjøkken inkl. hvitevarer fra anerkjent kjøkkenleverandør. Tegninger fra leverandør fåes på forespørsel.

BAD

Det leveres 60x60 fliser på gulv og vegg. I himling monteres 13mm gips som leveres hvitmalt. Det er inkludert baderomsmøbel fra anerkjent leverandør, se beskrivelse.

GULV

Det leveres Pergo laminat i stue, kjøkken, soverom og gang. 300 kr pr. m2.

LISTVERK

Det leveres 12x58mm hvitmalte lister rundt dører og langs gulv. Listverk leveres malt fra fabrikk i klassisk hvit. Synlige hull etter innfesting. Listefri utførelse i himling og rundt vinduer.

BRANNVARSLERE

Iht. Forskrift.

MALING

I nye bygg vil det normalt oppstå riss i skjøter og sammenføyninger. Dette kommer pga. setninger og uttørrking av materialer. Det påpekes at dette ikke er reklamasjonsberettiget.

FØLGENDE ER IKKE DEL AV LEVERANSEN UTEN AT DET ER TYDELIG SPESIFISERT I KONTRAKT:

- Lettvegger og dører når disse er stiplet på tegning, samt annen stiplet innredning og utstyr.
- Innredning eller møbler som hyller i bod og kjølerom, samt maskineri til kjølerom, varmeovner, belysning og hvitevarer.
- Inntegnet utstyr og innredninger som ikke fremkommer tydelig i leveransebeskrivelsen.
- Maling/tetting av spikerhull etter montering av listverk. Utvendige trapper og plattinger av betong.
- Utvendig maling og beising.

Dokumentet er lest og forstått av kunde. Dokumenter inngår som vedlegg til kjøpekontrakt. Ved avvik mellom tegninger og beskrivelsen er det beskrivelsen som skal legges til grunn.

Det tas forbehold om skrivefeil. Utbygger forbeholder seg retten til å foreta mindre justeringer i leveransen, dersom endringene ikke kan sies å være vesentlige eller til forringelse for sluttproduktets kvalitet.

Forbehold om endring av leveranse i henhold til kjøpekontrakten, dersom det fremkommer behov for endringer i prosjekteringsfasen.

Dette er en standard leveransebeskrivelse der kjøper kan påvirke alle rom. Det må påregnes innkassing eller nedføring av himling på grunn av tekniske installasjoner/føringer.

3D Bilder er kun ment som en illustrasjon og avviker fra virkeligheten.



illustrasjoner





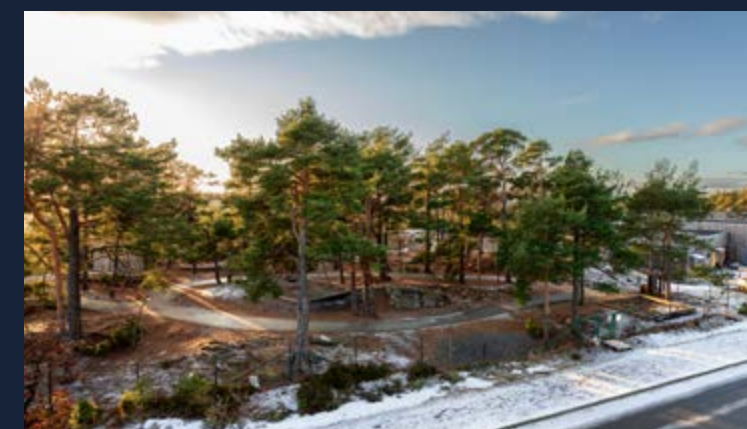
Sangereidåsen



Espira barnehage



Kiwi nærbutikk



Lekeplass



Utsikt fra boligområdet

DETALJREGULERING SANGEREIDÅSEN BOLIGOMRÅDE B1- B2 PLANBESTEMMELSER

Plankartets dato: 20.05.15 Revidert sist: 14.09.2020
Bestemmelsenens dato: 20.05.15 Revidert sist: 11.12.2020
Endringer vedtatt av Bystyret i Lillesand 10/2 - 2021

Behandling	Dato	Sak
Melding om planarbeid	13.11.14	
Behandlet første gang i planutvalget	22.06.15	075/15
Offentlig ettersyn	09.07.15-28.08.15	
Behandlet andre gang i planutvalget	06.10.15	097/15
Behandlet i Lillesand bystyre	07.10.15	129/15

1.0 GENERELT

1.1 Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist med plangrense på kartet.

1.2 Området disponeres til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 12-5:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

<i>boligbebyggelse - frittliggende</i>	<i>Bf1.1, Bf1.1.1, Bf2.1 – Bf2.7</i>
<i>boligbebyggelse – konsentrert</i>	<i>Bk1.1 – Bk1.6, Bk2.1 – Bk2.4</i>
<i>energianlegg, trafo</i>	<i>o_E1 – o_E2</i>
<i>renovasjon</i>	<i>f_R1, f_R2</i>
<i>lekeplass</i>	<i>f_LEK1 - f_LEK5</i>
<i>kombinert formål – forretning/kontor</i>	<i>F/K2</i>

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

<i>kjørevei</i>	<i>o_SV2, f_SV2.1, o_SV2.2 f_SV2.3, o_SV3, o_SV3.1</i>
<i>Gang-/sykkelvei</i>	<i>o_GS2, o_GS3</i>
<i>fortau</i>	<i>-</i>
<i>annen veigrunn – tekniske anlegg</i>	<i>-</i>

Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

<i>friområde</i>	<i>o_GF1.1 og o_GF2.1 – o_GF2.9</i>
------------------	-------------------------------------

1.3 Innenfor området avsettes følgende hensynssoner etter § 12-6:

<i>Hensynssoner</i>	
<i>sikringssone - frisikt</i>	<i>H140</i>

2.0 FELLESBESTEMMELSER

Uteområder

2.1 Sammenhengende fyllinger, skjæringer, forstøtningsmurer mv. skal etableres under ett og ha en enhetlig utforming. Fyllinger skal jordsettes og beplantes eller tilsås. Fellesarealer innenfor bygge- og anleggsområdene skal opparbeides parkmessig.

Parkering

2.2 Bebyggelsen skal ha følgende minste parkeringsdekning pr. boenhet:

- Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen eiendom for 2 biler pr. boenhet. Det skal være minst 1 utendørs oppstillingsplass.
- Ved søknad om oppføring av boligbygg skal garasje være innpasset i planene, selv om garasjen ikke skal bygges samtidig med boligen. Kommunen kan gjøre unntak når garasjeplass for eiendommens behov er sikret på annen måte.

Konsentrert boligbebyggelse med 3 eller flere bruks-/boenheter gjelder følgende krav:

- Bruks-/boenhet med BRA over 70 m² skal ha oppstillingsplass for minst 1,5 biler.
- Bruks-/boenhet med BRA til og med 70 m² skal ha oppstillingsplass for minst 1 bil.
- Det skal i tillegg avsettes minimum 1/3 parkeringsplass pr. boenhet til gjesteparkering.

Det skal avsettes minimum 1 sykkelparkeringsplass pr. boenhet.

Plassering og utforming av parkeringsplasser kal tilfredsstillende kommuneplanens bestemmelser.

Skolevei

2.3 Området kan ha veiforbindelse fra rundkjøring i Kroksteinåsen som vist på planen eller fra fv. 420 i tråd med områdereguleringen. Dersom veiforbindelse anlegges fra fv. 420 må likevel gang-/sykkelvei o_GS3 etableres fra til gangs-/sykkelvei langs Kroksteinåsen.

Forstøtningsmurer

2.4 Forstøtningsmurer i skal fortrinnsvis utføres i naturstein. Høyde over ferdig opparbeidet terreng må ikke overstige 2,5 meter.

Sulfidholdig fjellgrunn

2.5 Samtlige utbyggingsområder hvor det planlegges sprengning eller andre typer terrenginngrep skal tiltakenes saksbehandling gjennomføres i tråd med forurensingsforskriftens §§ 2-4 – 2-9. Før samtlige tiltak som medfører terrenginngrep vil tiltakshaver ha en undersøkelsesplikt. Dersom undersøkelsene viser at det er forurenset grunn kreves det ytterligere undersøkelser og vurderinger for å klargjøre eventuelle konflikter mellom miljøhensyn og brukerinteresser og behov for tiltak.

3.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Antall boenheter

3.1 Område B1 kan disponeres til følgende boligtyper:

Områder	Boligtyper
Bf1.1, Bf 1.1.1	Frittliggende eneboliger
Bk1.1, Bk1.2 (Bk1.2.1 – Bk 1.2.4), Bk1.3, Bk1.5	Eneboliger i kjede
Bk1.4	Eneboliger i kjede, leilighetsbygg
Bk1.6	Leilighetsbygg

3.2 Område B2 kan disponeres til følgende boligtyper:

Områder	Boligtyper
Bf2.1, Bf2.2, Bf2.6, Bf2.7	Frittliggende eneboliger
Bf2.3, Bf2.5	Frittliggende eneboliger/eneboliger i kjede
Bk2.1	Leilighetsbygg
Bk2.2	Leilighetsbygg
Bk2.3	Eneboliger i kjede/leilighetsbygg
Bk2.4	Eneboliger i kjede

Grad av utnyttning

3.3 Grad av utnyttning er oppgitt i %-BYA på plankartet. Åpne biloppstillingsplasser som er nødvendig for å oppfylle kravet til parkeringsdekning medregnes med 18 m² pr. plass. Grad av utnyttning beregnes for hver eneboligtomt, for øvrig for hvert delområde.

Takform, maks bygningshøyde

3.4 Bebyggelsen kan ha saltak, flatt tak eller pulttak. Bebyggelse med flate tak kan ha takterrasse.

Maks bygningshøyde er angitt i koteverdi for områdene Bk1.4, Bk1.6, Bk2.1, Bk2.3 og Bk2.4, og gjelder møne eller gesims (øverste gesims ved pulttak). For Bk1.2.4 er maks mønehøyde 7,0 meter (øverste gesims ved pulttak).

For den øvrige bebyggelsen gjelder generelle høydebestemmelser i plan- og bygningsloven.

Område Bk1.4 kan alternativt disponeres til 2 atskilte leilighetsbygg, evt. med p-kjeller. Høydene som er angitt på kartet gjelder hhv. for en øvre bebyggelse (lengst vest) og en nedre bebyggelse (lengst øst).

Mindre bygningskonstruksjoner (heis-/trapperom, tekniske installasjoner mv) kan gå inn til 2,0 meter over maks bygningshøyde. Rekkverk rundt takterrasse kan gå inn til

1,0 meter over maks bygningshøyde. I områdene Bk2.3 og Bk2.4 gjelder maks bygningshøyde på kartet også toppen av rekkverket rundt en evt. takterrasse.

Byggegrense/avstand til tomtegrense

3.4 Bebyggelsen må plasseres innenfor byggegrensene som er vist på kartet. Hvor det ikke er vist byggegrense gjelder plan- og bygningslovens generelle avstandsbestemmelser.

Følgende tiltak er unntatt fra byggegrense:

- Frittliggende garasje/carport og biloppstillingsplass kan plasseres/anlegges 1,0 meter fra formålsgrense. Garasje/carport med åpning mot offentlig vei må plasseres minst 5,0 meter fra formålsgrensen mot vei.
- Tomteopparbeidelse kan utføres ut til formålsgrense. Forstøtningsmurer kan etableres i formålsgrensen.
- Terrasse på bakkenivå, med gulv inn til 0,5 meter over ferdig opparbeidet terreng rundt terrassen, kan anlegges ut til formålsgrense.

Energianlegg - trafo

3.5 Områdene o_E1 og O_E2 er avsatt til trafo, og disponeres til formålet etter behov.

Renovasjon

3.6 Områdene f_R1 – f_R4 disponeres til fellesordninger for renovasjonsinnsamling. Områdene er felles for:

Område	Felles for:
f_R1	Bf1.1, Bf 1.1.1, Bk1.1 – Bk1.5 og Bk1.2.1 – Bk 1.2.4
f_R2	Bk1.6
f_R3	Bf2.1 – Bf2.5 og Bk2.1 – Bk2.2
f_R4	Bf2.6 – Bf2.7 og Bk2.3 – Bk2.4

Lekeplass

3.7 Lekeplasser skal opparbeides og utstyres etter særskilt detaljplan godkjent av Lillesand kommune. Områdene må ha kjørbart atkomst for vedlikehold. Innenfor områdene f_Lek 2 og f_Lek3 etableres nærlekeplass og evt. kvartalslekeplass for hele delområdet og sandlek for de nærmeste boligene.

3.8 Lekeplassene er felles for:

Område	Felles for:
f_Lek1	Del av Bf1.1, Bf 1.1.1, Bk1.1(Bk1.2.1 – Bk 1.2.4) – Bk1.4
f_Lek2	Kvartalslek: Bf1.1, Bk1.1 – Bk1.6/sandlek: del av Bf1.1, Bk1.5, Bk1.6
f_Lek3	Kvartalslek: Bf2.1 – Bf2.7, Bk2.1 – Bk2.4/ Sandlek: Bf2.1 – Bf2.5, Bk2.1 – Bk2.2

<i>f_Lek4</i>	<i>Bf2.6 – Bf2.7 og Bk2.3 – Bk2.4</i>
<i>f_Lek5</i>	<i>Bf1.1.1, Bk1.2.1 og Bk 1.2.2</i>

- 3.9 Trær i område rundt *f_Lek5* beholdes for å sikre en vegetasjons rekke / buffer mot eksisterende bebyggelse.

F/K2

- 3.10 For området *F/K2* skal det ved første søknad om rammetillatelse innenfor hvert område, foreligge en detaljert situasjonsplan som viser disponering av hele området. Situasjonsplanen må redegjøre for parkering og for opparbeidelse av uteområdet.

Ved gjennomføring av område *F/K2* skal det legges til rette for at eksisterende pumpestasjon for avløp fra Engekjerr kan saneres og avløpet videreføres med selvfall til anlegg i vei *o_SV1*.

Innenfor *F/K2* kan det etableres anlegg for pendler- og innfartsparkering.

4.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Offentlige veier

- 4.1 Planen viser senterlinje, veibane m/skulder og sideareal (annen veigrunn). Traséenes høydeprofil kan justeres ved teknisk prosjektering.
- 4.2 Sidearealer skal anlegges i tråd med vegnormalene i Lillesand kommune.

Avkjørsler

- 4.3 Plassering av avkjørselen fastsettes ved gjennomføring. Avkjørslene skal utformes og ha sikt i samsvar med kommunens generelle krav i gjeldende veinorm.

Frisikt

- 4.4 Innenfor frisiktsonene skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vei-ers nivå. Beplantning på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,5 m over tilstøtende vei-ers nivå.

Felles kjøreveier

- 4.5 Private fellesanlegg er felles for:

Område	Felles for:
<i>F_SV1.1</i>	<i>Bk1.2.1 – Bk 1.2.4, Bf 1.1.1</i>
<i>f_SV2.1</i>	Bk1.3
<i>f_SV2.2</i>	Bk 1.2.2
<i>f_SV2.3</i>	Bk1.6
<i>f_P1</i>	Bk1.6

- 4.6 Ved utbygging av område Bk1.3 kan snuplassen til vei *f_SV2.1* justeres og tilpasses bebyggelsens plassering.

5.0 GRØNNSTRUKTUR

Friområder

- 5.1 Friområdene kan tilrettelegges for opphold og lek. Fra snuplassen til vei *o_SV2* til vei *f_SV2.3* anlegges stiforbindelse med jevn stigning og med fast grusdekke i minst 1,5 meters bredde.
- 5.2 Tiltak som fremmer bruken i tråd med formålet, er tillatt. Oppfylling og planering i friområdene er tillatt når dette utføres som avbøtende tiltak for å utjevne terrengvariasjoner/høydesprang, tildekke/ redusere inngrep mv. eller for å tilrettelegge for økt bruk. Arealet mellom tomtene Bk1.2.4 og eiendommen i Engekjerrveien 12,14,16,18,20 og 22 kan tillates oppfylt til maks høyde som tomtene i Bk1.2.4 er planert.
- 5.3 Terrengtiltak vises på planeringsplan ved søknad om opparbeidelse av tekniske anlegg.
- 5.4 Innenfor *o_GF1.1* tillates det etablering av stiforbindelse som forbinder Engekjerr/Kroksteinåsen med Torvtjønnveien/kollektivtilbud ved fv. 420. Det er i plankart avsatt linjer som viser aktuell stiforbindelse. Forslag til trase innenfor *o_GF1.1* kan i opparbeidelse endres og tilpasses terreng. Maks bredde 1,5 meter.

6.0 HENSYNSSONER

Frisikt – H_140

- 6.1 Siktsoner skal planeres i samme nivå eller lavere enn tilstøtende veg. Det er ikke tillatt å beplante eller nytte områdene slik at fri sikt over 0,5 meter over vei-ens planum hindres.

7.0 REKKEFØLGEKRAV

- 7.1 Området kan bygges ut med inn til 40 boenheter med midlertidig atkomst via Tunveien/Kroksteinåsen.
- 7.2 Gang-/sykkelvei langs vei *o_SV3* skal være etablert som vist på kartet før første bolig tas i bruk.
- 7.3 Fortau langs vei *o_SV3.1* skal etableres samtidig med vei *o_SV3.1*.
- 7.4 Fellesordninger for post og renovasjon skal være etablert før første bolig tas i bruk.
- 7.5 Lekeplass skal være anlagt før første bolig tas i bruk, jfr. punktene 3.7 og 3.8.
- 7.6 Gangsti mellom til vei *o_SV2* til og vei *f_SV2.3* skal anlegges samtidig med veianleggene.

- 7.7 Stiforbindelse mellom Engekjerr og Korvtjønnveien innenfor o_GF1.1 skal være etablert før første bolig innenfor Bf1.1, Bk1.2.3 og Bk 1.2.4 tas i bruk.
- 7.8 Siktsoner skal opparbeides samtidig med veianleggene.
- 7.9 Før første bolig tas i bruk skal det være dokumentert tilstrekkelig slokkevann iht. byggteknisk forskrift.
- 7.10 Før det gis igangsettingstillatelse til terrenginngrep skal tiltakshaver gjennomføre sin undersøkelsesplikt jfr. planbestemmelsene i 2.8 og forurensningsforskriftens § 2.4. Utførte undersøkelser og konklusjon fra disse skal avklares med kommunen.

Ved evt. funn om forurenset grunn skal det utarbeides en tiltaksplan jfr. forurensningsforskriftens § 2-6. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse om terrenginngrep.

UTKAST TIL VEDTEKTER
For
SAMEIET HATTEPOLLKJERR 17-31

vedtatt i sameiermøte den

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

§ 1. EIENDOM – FORMÅL
Sameiet omfatter eiendommen Hattepollkjerr 17-31, gnr. 18 bnr. 485 i Lillesand kommune.
Sameiets navn er: **Sameiet Hattepollkjerr 17-31**

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET
Sameiet består av 8 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet med tilleggsdel. Seksjonene disponerer deler av felles uteareal iht. situasjonskart, til egen bruk. Denne bruken er eksklusiv for den enkelte seksjon, men vil vike der Sameiet har behov for tilgang over arealet for bruk, drift og vedlikehold av fellesanlegg (se kartutsnitt).



§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. ESL § 31.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter ESL § 20,21.

PARKERING

Parkering på fellesareal skal gjøres på oppmerkede plasser. Det tillates ikke permanent parkering eller oppstilling av påhengsvogn eller tilsvarende på felles plasser.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon/bruksenhet (felleskostnader) fordeles på 1/26 til hver av seksjonene (feing, brøyting, strøing mv.).

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiemøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet, inkludert dører og vinduers inn- og utside, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Innvendige vann- og avløpsledninger, omfattes av seksjonseierens vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene fordeles med lik andel på hver seksjon i hver bygning.

For carporter/boder fordeles det med lik andel på hver seksjon i hver carport/bodrekke.

Snr. 15 bekoster for sin bod alene. Det samme gjelder for fellesareal (parkeringsplass til snr. 7) der seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.

Vedlikehold av uteareal med disposisjonsrett, besørges av rettighetshaver.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. ESL § 38. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. ESL § 39.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i Årsmøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11. ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig om av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer

I årsmøtet har hver seksjon en-1 stemme, se ESL § 52.

Sameiemøtet skal ledes av styrelederen, ESL § 47, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder (behøver ikke å være sameier).

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

§ 12. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med ESL § 61.

§ 13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andre sameieres bekostning jfr ESL § 40.

§ 14. ENDRING I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15. GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjonssøknaden, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Mandal / - 2023

Notater



Eiendomsmegler – Gaute Kverneland

Telefon: 93 45 59 83 | **e-post:** gaute.kverneland@aktiv.no

KONTAKT MEG FOR MER INFO ELLER VISNING I OMRÅDET

