

NYE LEILIGHETER I SANGEREIDÅSEN

Flotte leiligheter med gode solforhold



AGDER BOLIG

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



Gosia Migora

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 dette boligfeltet har blitt så populært! Utbyggingen av boligfeltet startet i 2019 og Agder Bolig har fått mulighet til å sette sin signatur på området med flere flotte nye bygg; både eneboliger, rekkehus, fire-, seks- og åttemannsboliger.

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

Med sykkel er det noen få minutter til sentrum, hvor du finner alle tenkelige servicetilbud.

Med bil er man i sentrum på fire-fem minutter, eller i Sørlandsparken på et kvarter.

Foretrekker du kanskje buss? Bussholdeplassen er like i nærheten, med jevnlig avganger både til sentrum, Tingsaker eller vestover mot Sørlandsparken og Kristiansand. På Tingsaker finnes 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 leke.

Vi gleder oss til å vise deg rundt!





illustrasjon
Vist med tilvalg

Moderne og funksjonelle

Velkommen til et av de nyeste boligfeltene midt i hjertet av Sangereidåsen! Her tilbyr vi innholdsrike og romslige leiligheter i de nye åttemannsboligene vi bygger. Boligene får en god standard og gode solforhold. Dette er leiligheter vi mener kan passe for deg som ønsker god komfort og enkelt hushold.

Dette området befinner seg i en blindgate, med svært korte avstander til både bussholdeplass og barnehage. For de små utforskerne i familien er det blitt etablert en lekeplass få meter fra boligen og man finner en ballbinge like i nærområdet.

Få minutter fra Lillesand sentrum

Agder Bolig har alltid som mål å levere moderne og attraktive boliger som treffer flere ulike målgrupper.

Dette er ikke bygg som er plukket fra en boligkatalog, men nøye gjennomtenkt arkitektur og særtrekk tiltenkt akkurat dette området. Vi mener selv at utformingen er moderne, attraktiv, har gjennomtenkte planløsninger og holder høy kvalitet!



Våre leiligheter kombinerer komfort, praktiske løsninger og bokvalitet på en fin måte, noe vi mener gir deg mulighet for å skape et hjem for fantastiske øyeblikk med familie og venner.

Vi tror mange vil kunne finne seg godt til rette her i en ny leilighet, uansett om man foretrekker å bo i andre etasje med en lettstelt terrasse eller på bakkeplan med sin egen litt skjermede uteplass..

Prosjektbeskrivelse

SELGER/UTBYGGER

Agder Bolig AS, 4514 Mandal Org: 916 620 209

UTFØRENDE ENTREPRENØR

Agder Boligbygging AS, 4514 Mandal Org: 918 952 160

ADRESSER

Sangereidlia 56–58, 4790 Lillesand

BESKRIVELSE AV PROSJEKTET

Delfeltet ligger sentralt i Sangereidåsen, med sydvendte fasader. Delfeltet bebygges med i alt to åttemanns- og en seksmannsbolig, som organiseres som et sameiet.

Byggettrinn 2 består av én åttemannsbolig med arealeffektive leiligheter på ca 50 kvm.

MATRIKKELNUMMER

Gårds- og bruksnummer: 18/590 i Lillesand kommune

TOMTEAREAL

Samlet areal for delfeltet er ca 2.648 kvm. Det tas forbehold om at endelig oppmålt areal kan avvike etter at endelig oppmåling er gjennomført.

AREALER

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940». Arealer er fremlagt/beregnet av selger/arkitekt med bakgrunn i tegninger datert . Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven. Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/installasjoner. Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Mindre arealavvik gir ikke noen av partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen.

PARKERING

Fast biloppstillingsplass på felles tomt.

Dersom kjøper ønsker bod/p-plass klargjort med trekkerør/ledning fra sikringsskap for fremtidig montering av elbil-lader kommer et tillegg på kr 35 000,-

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.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Boligene oppføres på delfelt BK 1.2.2 under reguleringsplan for Sangereidåsen boligområde vedtatt 07.10.2015, og er godkjent til boligformål.

Reguleringsplanen finnes på side sett inn dynamisk sidenummer i denne salgsbrosjyren

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Selger skal fremskaffe ferdigattest på boligen. 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.

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, oppfordres kjøper til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Kjøper har rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.

ENERGIMERING

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. Utkast til vedtekter er vedlagt på side 39 i denne salgsbrosjyre.

VELFORENING

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

KOMMUNALE AVGIFTER

Kjøper betaler fra overtakelsen følgende kommunale avgifter:

- Renovasjon, standard bolig: kr. 5 019,-/år
- Vann/avløp abonnement: kr. 6 299,-/år
- Leiepris, vannmåler kr. 667,-/år (pris kan avvike avhengig av vannmålerens størrelse)
- Forbruk av vann og avløp:
- Vann: kr. 14,28/m3
- Avløp: kr. 23,32/m3

Prisene er hentet fra Lillesand kommunes nettside januar 2026 og er ikke uttømmende.

Se full oversikt på lillesand.kommune.no

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 faktureres etter gjeldende sats fra Lillesand Kommune. Pr. 28/1-26 er denne kr. 64 000,-

OMKOSTNINGER

Tomtene har en verdi å kr. 350.000,- pr. boenhet og det betales dokumentavgift til staten på 2,5% av tomteverdien. kr. 8.750,-

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

Totale omkostninger: kr. 10.092,-

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.

VEI, VANN OG AVLØP

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

HEFTELSER

Eiendommen skal overleveres fri for pengeheftelser.

Selger forbeholder seg rett til å tinglyse de erklæringer som plan- og bygningsmyndighetene eller andre (inkludert selger) trenger for å gjennomføre utbyggingen av eiendommen. Eksempler på dette kan være vedlikehold av kommunalt ledningsnett, vei vann/kloakk m.m.

Utskrift av grunnboken kan fås ved henvendelse til selger eller megler.

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 finansieringsbekræftelse.

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 boenhetene, 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 befarng der boligen blir gjennomgått i fellesskap. Boligens driftsinstruks/FDV-mappe vil være tilgjengelig via boligmappa.no. 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.

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.

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.

KJØPEKONTRAKTER

Avtale om kjøp forutsettes inngått kjøpsavtale på eiendommen.

Kjøpsavtale fås hos megler. Ved signert kjøpsavtale er kjøpet bindende. Kjøpekontrakt utføres i etterkant av eiendomsmegler, som signeres av begge parter.

Betalingsbetingelser

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

GARANTIER

Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova. 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.

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 salgsdokumentasjonen.

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.

TILVALG OG ENDRINGER

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og/ eller tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med selger. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. boligoppføringsloven § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme.

Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. boligoppføringsloven § 44.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet eiendom gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Alle tilvalg skal avklares med selger/representant for selger som vil kunne avklare hva man kan velge, til hvilken kostnad og gjeldende frister. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift. Prisene på den enkelte eiendom i prosjektet og selgers oppføring/ leveranser i de ulike enheter er basert på at oppføringen kan skje rasjonelt. Kjøper er derfor innforstått med at kjøper ikke kan kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet, herunder dersom endringen vil forsinke brukstillatelse for prosjektet som helhet. Se for øvrig nærmere informasjon om tilvalg/kundeendringer i selgers leveransebeskrivelse.

MEGLER

Gaute Kverneland
Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Tlf 93 45 59 83
Mail gaute.kverneland@aktiv.no



Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris kr 40 000,-
6 000 Oppgjørshonorar

Eks mva.

Oppdragsgiver dekker i tillegg markedsføring og direkte utlegg.



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



- | | | |
|--|---|--|
|  BALKONG/PLATTING |  P-PLASSER + BOD |  GRUS |
|  LEILIGHETER |  GRØNTOMRÅDE |  ASFALT |

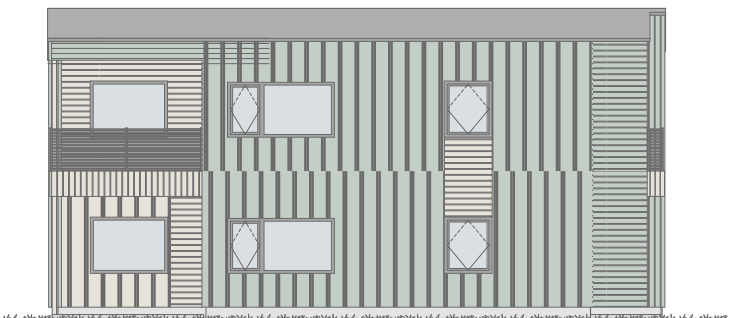
Fasade



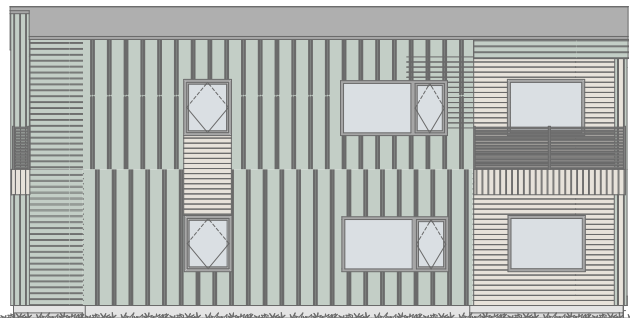
NORD



SØR



VEST



ØST

Plantegninger



STANDARD LØSNING



1.ETG

ÅTTEMANNSBOLIG

2.ETG



LEILIGHETENE MOT NORD KAN LEVERES MED TO SOVEROM SOM EN ALTERNATIV LØSNING MOT PRISTILLEGG.



1.ETG

ALTERNATIV LØSNING

2.ETG

Detaljer

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

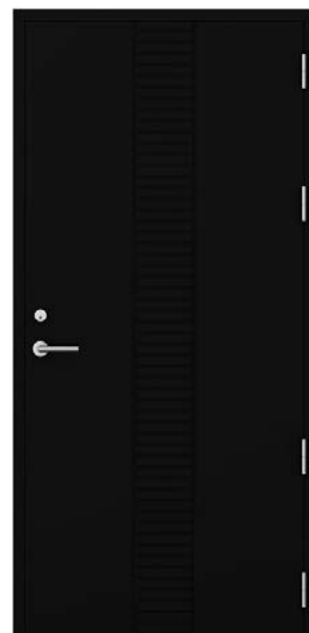
Om det er ønskelig med flere alternativer, kan du avtale en gjennomgang av valgmulighetene med oss og være med på å bestemme den endelige finishen på din nye bolig.

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 hvitmalt karm.

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
Vist med tilvalg

«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 bryggekannten 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.

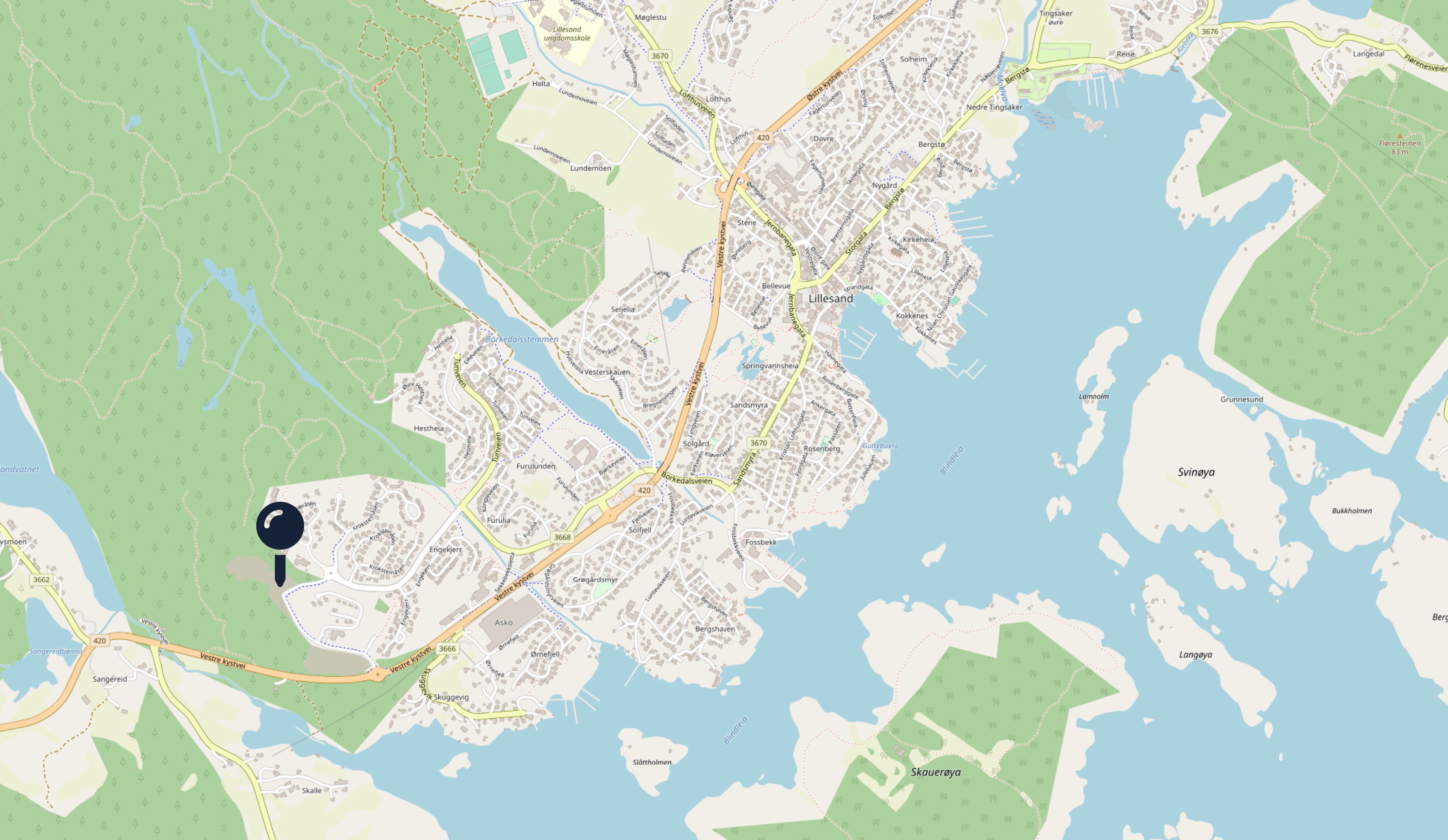


*Byhavna i
Lillesand med
klassiske hvitmalt
sørlandshus.*



*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

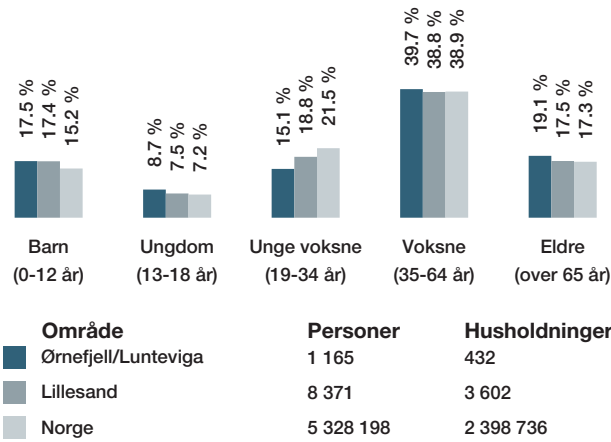
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Blåbæraåsen 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



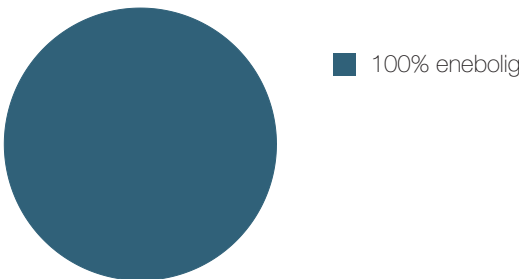
Støynivået

Lite støynivå 84/100

Sport

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

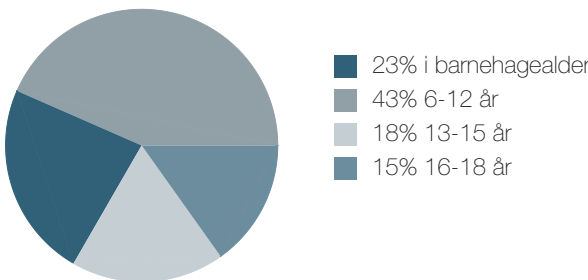
Boligmasse



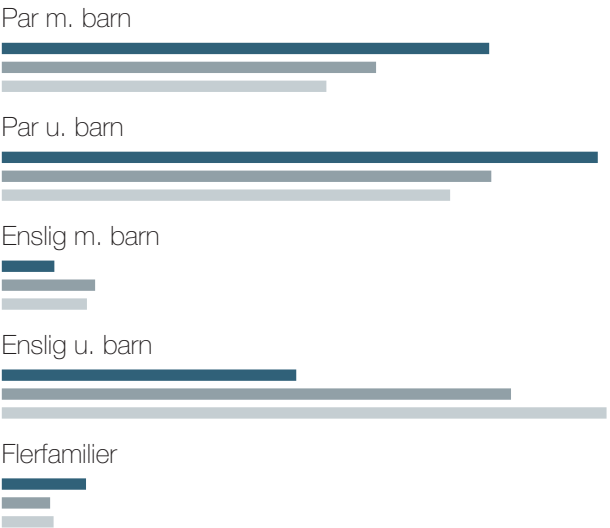
Varer/Tjenester

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 tegningsmaterieill 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 BYGG 8

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO		RØR / VVS	VENTILASJON	ANDRE FORHOLD
Gang	Pergo Fresh Nordic Oak laminatgulv	Gips, sparklet og malt i klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt i klassisk hvitt*	Leveranse iht. NEK400. Lyskilde i himling med bryter			Balansert ventilasjon	Vannbåren varme i gulv i 1.etg.
Bad	ProBeton 60x60 fliser fra Modena, mosaic i dusjsone	ProBeton 60x60 fliser fra Modena	Gips, sparklet og malt i klassisk hvitt*	Leveranse iht. NEK400. Gulvvarme. Lyskilde i himling med bryter		Vegghengt toalett, innredning med speil, lys og stikkontakt. Dusjdør med blanke profiler. Standard gulvsluk. Ventilasjonsaggregat og opplegg for vaskemaskin. Standard gulvsluk.	Balansert ventilasjon	Vannbåren varme i gulv i 1.etg. Varmekabler i 2.etg.
Soverom 1-2	Pergo Fresh Nordic Oak laminatgulv	Gips, sparklet og malt i klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt i klassisk hvitt*	Leveranse iht. NEK400. Lyskilde i himling med bryter			Balansert ventilasjon	
Stue/kjøkken	Pergo Fresh Nordic Oak laminatgulv	Gips, sparklet og malt i klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt i klassisk hvitt*	Leveranse iht. NEK400. Lyskilde i himling med bryter			Balansert ventilasjon	Vannbåren varme i gulv i 1.etg. Leiligheter i 2.etg. er klargjort for ildsted med takgjennomføring.

(*) Malerarbeid leveres i klasse 2, dvs. "Skjøl- og flekksparklet, med dekkende malingsbehandling".

1/28/2026 12:17

BYGGEFORSIKRING

Entreprenør/husleverandør holder hele bygget forsikret i byggeperioden fram til overtakelse. Entreprenør/husleverandør skal kunne 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.

ÅTTEMANNSBOLIG

Byggebeskrivelse

Byggebeskrivelse (Bygg 8)

RINGMUR OG PLATE

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

YTTERVEGGER

Byggets fasader kles med trekledning 19x148 fargebehandlet/grunnet eller tilsvarende, sløyfe 23x48mm, lekte 36x48, vindtetting med GU(X) gips 9mm, 148mm reisverk, isolasjon, dampsperre, innvendig utlektning 48mm, med isolasjon, 9mm gips standard.

ETASJESKILLE

Etasjeskille utføres med laminat, gulvunderlag, påstøp, trinnlydsmatte, sponplater, isolerte i-bjelke, lydbøyle, lekte og gips.

YTTERTAK

Tak leveres som luftet tretak, tekket med grått/sort takbelegg.

VINDUER

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

YTTERDØRER

Sort ytterdør og sort balkongdør m/ glass.

DØRLÅSER

Egne låser til hver ytterdør med 3 nøkler.

TERRASSE/BALKONG

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

Leiligheter i 1.etg. får støpte betongplattinger.

INNVEDIGE 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.

FARGEVALG

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

MALERARBEID

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

LISTVERK OG FORINGER

Listverk Leveres ferdig malingsbehandlet fra fabrikk i klassisk hvitt.

- Dørlist 12x58mm

- Gulvlist 12x58 mm

Synlige hull etter innfesting forekommer. Listefri utførelse i himling og rundt vinduer.

Innerdører

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

GULV

Det leveres laminatgulv i stue, kjøkken, soverom og gang. til veil. 300 kr pr. m2.

HIMLING

Det legges opp til himlingshøyde på ca 260 cm i 1. etasje. Leiligheter i 2.etg. får himlingshøyde fra ca 220-290 cm. 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 uttørking sprekke noe, dette er ikke reklamasjon.

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

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.

DUSJVEGGER

Det leveres dusjdør i herdet glass med blanke profiler.

TØRKETROMMEL

Kun kondenstrommel kan brukes.

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 funksjonalitet.

Leveransebeskrivelse fra elektriker utleveres på forespørsel.

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 iht. forskrift samt slukkeutstyr iht. TEK 17.

BELYSNING

Se romskjema.

OPPVARMING

Leiligheter i 2.etasje leveres med varmekabler i våtrom, samt at leilighet er klargjort med takgjennomføring for fremtidig montering av ildsted.

Leiligheter i 1.etasje leveres med vannbåren gulvvarme i våtrom, gang og stue/kjøkken.

Varmekilder utover dette inngår ikke i leveransen.

VENTILASJON

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

monteres synlig i himling på bad.

UTOMHUS

Tomten leveres ferdig planert med stedlige masser, jord og det sås plen på enkelte arealer. Mellom enhetene plantes det hekk. Oppkjørsel og gårds plass 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. Opparbeidelse utover dette er ikke inkludert.

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.

Leveransebeskrivelse inngår som vedlegg til kjøpekontrakt, og anses som lest og akseptert av kjøper ved signering av kjøpsavtale. Ved avvik mellom tegninger og beskrivelse er det beskrivelsen som skal legges til grunn for leveranse.

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.

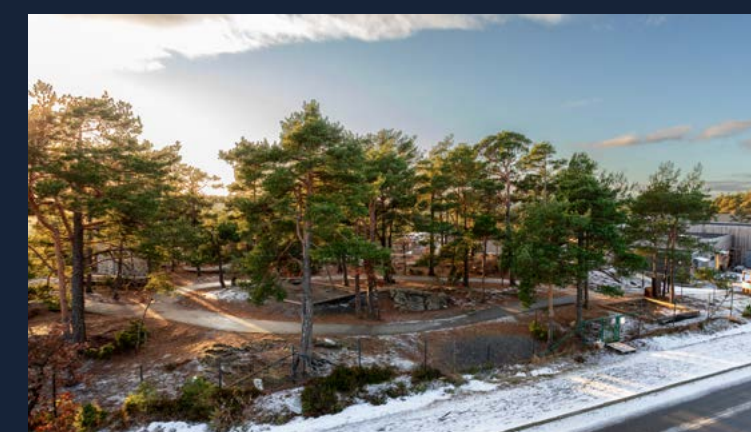
Forbehold om endring av leveranse i henhold til kjøpekontrakten, dersom det fremkommer behov for endringer i prosjekteringsfasen.

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

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



Sangereidåsen



DETALJREGULERING SANGEREIDÅSEN BOLIGOMRÅDE B1- B2 PLANBESTEMMELSER

Plankartets dato: 20.05.15 Revidert sist: 14.09.2020
Bestemmelsesens 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)

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

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

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

Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

friområde	o_GF1.1 og o_GF2.1 – o_GF2.9
-----------	------------------------------

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

Hensynssoner	
sikringssone - friskt	H140

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 sløkkevann iht. byggt teknisk 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.

Vedtekter
For
Sameiet Sangereidlia 50-66
vedtatt i sameiemøte den _____

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

§ 1. EIENDOM – FORMÅL

Sameiet omfatter eiendommen Sangereidlia 50- 66, gnr. 18 bnr. 590 i Lillesand kommune. Sameiets navn er: **Sameiet Sangereidlia 50-66**
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 22 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet med tilleggsdel. Seksjonene i første etasje disponerer deler av felles uteareal, foran seksjonen 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

§ 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 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 resekjonering etter ESL § 20,21.

§ 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 bruksenhet (felleskostnader) fordeles med 1/22 pr. eierseksjon.

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 eiendommens fellesarealer, anlegg og utstyr fordeles med lik andel på hver seksjon. Ytre vedlikehold av bygning fordeles med lik andel pr. seksjon i det respektive bygg. For bodrekker fordeles det med lik andel på hver seksjon innenfor hvert bygg.

§ 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 tre 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. Unntatt snr. 39 og 40. Disse har ikke stemmerett.

Sameiemøtet skal ledes av styrelederen, ESL § 47, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver 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 besluttet 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 ____ / ____ - 2026

Oppdragsnummer: 1411265030
Formidlingsnummer:

Elektronisk tinglysing - viktig informasjon til kjøper og kjøpers bank:
Vår intensjon er å foreta elektronisk tinglysning. For at det skal la seg gjennomføre må kjøper ha BankID samt at banken må støtte elektronisk samhandling. Det er derfor viktig at kjøper snarest tar kontakt med banken for å avklare om e-signering lar seg gjøre fra bankens side.

Følgende organisasjonsnummer skal benyttes for oversendelse: 834475162

Dersom e-tinglysing ikke lar seg gjøre, eller bank får feilmelding, må megler kontaktes så snart som mulig for å legge til rette for manuell tinglysning med skjøter og pantedokumenter i papir.

KJØPEKONTRAKT EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om bustadoppføring (boligoppføringsloven) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett.

Selger

Agder Bolig AS	916 620 209
Veverigata 12	
4514 Mandal	

Kjøper

1. SALGSOBJEKT

Eiendommen vil bli seksjonert og leiligheten vil få sitt eget seksjonsnummer og H-nummer. Det særskilte gårds-, bruks- og seksjonsnummer, kalles heretter *eiendommen*.

Hjemmelshaver(e) til eiendommen er:

Sangereidlia AS org nr 911 819 880

Eiendommen ligger i bygg under oppføring på eiertomt Sangereidlia 56 - 58, gnr. 18, bnr. 590 (Ideell andel 1/1) i Lillesand kommune.

Med eiendommen følger eksklusiv bruksrett til følgende:

- Utvendig bod og biloppstillingsplass

Selger vil innen overtakelse utarbeide plantegninger med nummerering av boder, hvor den endelige plassering av kjøpers bruksrett til bod vil fremgå.

Eiendommens areal fremgår av salgsdokumentasjonen som er vedlagt denne avtale. Arealene er oppgitt i bruksareal (BRA), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/installasjoner. Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Mindre arealavvik gir ikke noen av partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen.

Eiendommen skal oppføres slik det fremgår av salgsoppgave mv. som følger som vedlegg til denne kontrakt. Eiendommen er betegnet som nummer i salgsoppgaven.

2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for eiendommen utgjør kroner kroner.

Omkostninger:	
Dokumentavgift	kr 12 500
Panteattest kjøper	kr 300
Tilkoblingsavgift vann/ avløp	kr 64 000
Tinglysningsgebyr pantedokument	kr 545
Tinglysningsgebyr skjøte	kr 545

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglerforetakets klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Nedenfor følger en fullstendig oppstilling:

I tillegg kommer tinglysningsgebyr kr 545 og attestgebyr kr 300 for hvert pantedokument som kjøper i tillegg ønsker tinglyst på eiendommen i forbindelse med etablering av pant. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysingstidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme, og det er kjøper som er ansvarlig for ev. mellomværende.

3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEID

Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med selger. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. boligoppføringsloven § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme.

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

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

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling:

Aktiv Eiendomsoppgjør AS, organisasjonsnummer 984484496
Telefon: 913 17 607
E-post til oppgjør: oppgjor@aktiv.no

Dette endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglerforetakets klientkontonummer 30802649904, tilhørende Meglerhuset Sør AS og merkes med følgende KID: 141126503020.

Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er innbetalt til meglerforetakets klientkonto senest innen to virkedager før overtakelse. Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning før innbetalt beløp er disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Selger skal stille garanti straks etter avtaleinngåelse, jf. boligoppføringsloven § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting, er det tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder ved forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd, inntreter betalingsplikten straks garanti etter boligoppføringsloven § 12 er stilt.

Dersom garanti etter boligoppføringsloven § 47 ikke blir stilt er det innbetalte beløp underlagt kjøpers rådighet og kjøper opptjener renter av beløpet frem til det ev. stilles garanti eller eiendommen er overskjøttet til kjøper.

Dersom kjøpesummen ikke blir innbetalt til meglerforetakets klientkonto i rett tid eller ev. lånedokumenter i tinglysingsklar stand ikke er meglerforetakets oppgjørsavdeling i hende innen overtakelse, svarer kjøper den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, til selger. Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen, med fratrekk av ev. innbetalt og disponibelt forskudd, frem til hele kjøpesummen samt omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også ev. påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Dette avtalepunkt gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeider er utført. Beløpet innbetales til klientkontonummer 30802649904, tilhørende Meglerhuset Sør AS, merkes med følgende KID: 141126503020, og må være innbetalt senest ved overtakelse, jf. avtalens punkt 8. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse og beløpet skal utbetales selger, må selger stille garanti i henhold til boligoppføringsloven § 47.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til eiendommen være overført kjøper, jf. boligoppføringsloven § 46. Alternativt må selger stille garanti etter boligoppføringsloven § 47.

Oppgjøret gjennomføres normalt innen 7 virkedager etter at skjøte og pantedokumenter er tinglyst. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Gjennomføring av oppgjør vil kunne ta lengre tid i ferier og rundt typiske overtakelsesdatoer, så som 1. og 15.

Meglerforetaket foretar oppgjør til selgers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom kjøper ønsker å påberope seg mangler ved overtakelse eller noe av beløpet på annen måte er omtvistet ved overtakelse, kan ikke selger holde tilbake nøkler eller nekte å overlevere eiendommen dersom kjøper foretar betaling av det omtvistede beløpet til meglerforetakets klientkonto eller til en sperret bankkonto som bare kan disponeres av kjøper og selger i fellesskap. Meglerforetaket eller bank skal imidlertid kunne foreta utbetalingen fra kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Kjøper har iht. boligoppføringsloven § 49 deponeringsrett for omtvistet beløp og kan kreve overtakelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente for beløp som ev. urettmessig er deponert for mye. Dette gjelder ikke dersom partene har avtalt at et bestemt beløp skal holdes tilbake i påvente av retting.

Dersom det ett år etter at eiendommen er overtatt fortsatt ikke er dokumentert at vilkårene for utbetaling til selger er oppfylt, gis meglerforetaket fullmakt til å sette det omstridte beløp på en egen konto i norsk bank, hvor utbetaling krever begge parter samtykke. Alternativt kan pengene deponeres i Norges bank etter Lov om deponering i gjeldshøve av 17. februar 1939 nr. 1.

Meglerforetaket er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrift. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å gjennomføre kundetiltak overfor begge partene i handelen. Dette innebærer blant annet at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

5. GARANTI

Selger skal stille garanti etter boligoppføringsloven § 12 straks etter avtaleinngåelse eller straks etter at forbehold beskrevet i punkt 17 er bortfalt.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av opprinnelige kjøpesum uten tilleggsarbeider frem til overtakelse og minst 5 % etter overtakelse.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger stille garanti etter boligoppføringsloven § 47 for å få instruksjonsrett over midlene.

6. HEFTELSER

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for den eiendom som denne eiendommen er en del av, og har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Kjøper er kjent med eiendommens heftelser og rettigheter og overtar disse slik de fremkommer av grunnboken. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan tinglyses heftelser og rettigheter som måtte

bli påkrevd av offentlig myndighet, herunder for eksempel vei, vann, avløp, drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

Selger gir herved Meglerhuset Sør AS ugjenkallelig fullmakt til å innfri, ev. midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de pengeheftelser som kjøper ikke skal overta.

Innfrielse av panteheftelser skjer ved at megler, etter å ha mottatt kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøper og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet.

Selger garanterer at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art på eiendommen, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det pantattesten viser og de pengeheftelser det er avtalt at kjøper skal overta. Selger forplikter seg til å umiddelbart underrette kjøper og meglerforetaket dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøte finner sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller til betaling før overtakelse. Selger gir meglerforetakets oppgjørsavdeling ugjenkallelig fullmakt til å innfri ev. krav som ikke er betalt på oppgjørstidspunktet.

7. TINGLYSING OG SIKKERHET

Selger har utstedt pantedokument med urådighetserklæring til Meglerhuset Sør AS. Meglerforetaket foretar tinglysing av denne for selgers regning. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen og all utbetaling til selger skal, inntil tinglysning av skjøtet finner sted, ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme.

Ved underskrift av denne kontrakt skal hjemmelshaver undertegne skjøte til kjøper. Skjøtet oppbevares hos Aktiv Eiendomsoppgjør AS som besørger dette tinglyst når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, eiendommen er overtatt og ev. seksjonering/fradeling er tinglyst. Partene gir Meglerhuset Sør AS fullmakt til å påføre gårds-, bruks- og seksjonsnummer på skjøtet. Dersom det er to eller flere kjøpere som kjøper sammen, utsteder selger skjøte med like andeler til hver av kjøperne, med mindre kjøperne har gitt skriftlig beskjed til megler om annen fordeling av eierbrøk.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må snarest sendes meglerforetaket i undertegnet og tinglysingsklar stand.

8. OVERTAKELSE

Selger tar sikte på at eiendommen blir ferdigstilt 4. kvartal 2026. Angitt tidspunkt er foreløpig og ikke bindende eller dagmulksutløsende.

Så snart selger har vedtatt byggestart og opphevet forbeholdene i pkt. 17 skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Utløpet av overtakelsesperioden er bindende og dagmulksutløsende.

Senest 8 uker før ferdigstillelse av eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Dersom selger ferdigstiller eiendommen i god tid før overtakelsesperioden beskrevet i andre ledd ovenfor, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før denne perioden starter. Selger skal

skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Selger skal også sende kopi av varsel om overtakelse til meglerforetaket.

Selger skal etter boligoppføringsloven § 15 innkalle til overtakelsesforretning.

Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved eiendommen, samt beløp kjøper vil holde tilbake i oppgjøret på grunn av disse. Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter. Dersom kjøper til tross for varslings ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert.

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

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand (byggvask).

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtakelsesforretningen forutsatt at fullt oppgjør er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer selger selv risikoen for dette.

Selger skal fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter boligoppføringsloven § 31 for å sikre retting/ferdigstillelse, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles megler og selger før hjemmelsovergang.

På et senere tidspunkt enn overtakelse kan selger innkalle styret i eierseksjonssameiet for kontrollbefaring av fellesarealene. Kjøperne skal i så tilfelle orienteres om utfallet av kontrollbefaringen. Styrets eventuelle konklusjoner vil kun være veiledende for kjøperne og gir ikke styret anledning til å frigi kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at kjøper skriftlig samtykker til det.

Eventuelle gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse anbefales kjøper å holde tilbake en del av kjøpesummen som tilsvarende verdien av de gjenstående arbeidene, hensyntatt hva det vil koste å få arbeidene ferdigstilt.

Inntil samtlige eiendommer på byggefeltet er ferdigstilt, har selger rett til å ha anleggsmaskiner, utstyr o.l. stående på området. Ev. skader som påføres eiendommen skal selger utbedre. Det forutsettes at kjøper har rimelig adkomst til eiendommen.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt.

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

9. SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 - tretti - dager eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir selger rett til å heve avtalen. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter selger å gi kjøper forutgående skriftlig varsel. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og ev. tap i forbindelse med et dekningsalg må dekkes av kjøper. Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag etter Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2 (3) bokstav e).

10. SELGERS FORSINKELSE

Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister kan kjøper etter de nærmere regler som er inntatt i boligoppføringsloven kapittel 3 kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen dersom vilkårene for dette er oppfylt. Dagmulkt kan bare kreves dersom overtakelse av eiendommen blir forsinket og ikke dersom avtalte delfrister oversittes. Dagmulkt tilsvarer 0,75 promille av samlet vederlag fra avtalt overtakelsesdato og frem til overtakelse finner sted. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. boligoppføringsloven § 18.

Selger har krav på tilleggsfrist dersom kjøper ønsker endrings- og/eller tilleggsarbeider.

Tilsvarende gjelder dersom det i byggeperioden inntreffer streik, lockout eller oppstår andre forhold som ligger utenfor selgers kontroll, jf. boligoppføringsloven § 11. Det er videre et vilkår for rett til tilleggsfrist at selger varsler kjøper uten ugrunnet opphold etter at selger ble oppmerksom på forholdet som gir grunnlag for krav på forlengelse, jf. boligoppføringsloven § 11 (4).

11. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Eiendommen skal være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse.

Eiendommen kan ha mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på avtalen og at opplysningen ikke er rettet i tide på en tydelig måte.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold ved eiendommen kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen.

12. MANGLER

Dersom eiendommen har mangler kan kjøper på de vilkår som følger av boligoppføringsloven kapittel 4 kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved eiendommen må kjøper reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde blitt oppdaget. Partene plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av ev. skader som følge av mangelen. Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen. Den absolutte reklamasjonsfristen gjelder selv om mangelen ikke kunne oppdages på et tidligere tidspunkt.

Dersom det oppstår mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for eiendommen bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

13. ETTÅRSBEFARING

Om lag ett år etter overtakelse skal selger innkalle til en felles befaring på eiendommen, jf. boligoppføringsloven § 16.

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal påvise forhold kjøper mener er mangelfulle. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

14. FORSIKRINGER

Selger forplikter seg til å holde bygningen(e) forsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jf. boligoppføringsloven § 13 siste ledd. I brann eller annet skadetilfelle, tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Etter overtakelse skal sameiet tegne egen forsikring for bygningene som inngår i sameiet. Selger skal se til at sameiet har tegnet slik forsikring før selger avviker sin forsikring. Kjøper tegner egen innbo- og løsøreforsikring.

15. FORBEHOLD

Selger har ikke tatt forbehold

16. SAMEIET

Bygningen som eiendommen ligger i, vil bli seksjonert før ferdigstillelse og overtakelse av kjøpers eiendom. Eierseksjonssameiet vil bli stiftet ved seksjonering, og vil således være etablert ved kjøpers overtakelse av sin eiendom. Eierbrøken vil bli fastsatt ved seksjoneringen. Forholdet mellom sameierne vil reguleres av eierseksjonsloven og eierseksjonssameiets vedtekter. Utkast til vedtekter for sameiet er vedlagt denne kontrakt. Det tas forbehold om endringer i disse forut for overdragelse til kjøper.

Eiendommen skal leveres med utvendige arealer, opparbeidet og beplantet i henhold til foreløpig utomhusplan. Ved opparbeidelsen forbeholder selger seg retten til å foreta mindre justeringer og endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Dersom det blir nødvendig med endringer som må anses som vesentlige skal selger, så langt det er praktisk mulig, informere kjøper skriftlig om slike endringer.

Eierseksjonssameiet ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealer som ikke reguleres som tilleggsarealer iht. sameiets vedtekter og seksjoneringsbegjæring.

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i vedtektene. Eiendommens månedlige felleskostnader er stipulert til kr 500 – 1000,- for første driftsår. Felleskostnadene skal betales fra overtakelse av eiendommen.

Kjøper er kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av sameiets vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mv. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer.

17. 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 10% av kjøpesummen. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

18. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kontraktsposisjonen kan selges under forutsetning av at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper. Transport før selgers forbehold er frafalt vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til i samtykket å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette. Det vil påløpe et administrasjonsgebyr pålydende kr 30 000,- inkludert mva. Det gjøres oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til salg av kontraktsposisjon kommer i tillegg til dette. Selger/meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglerforetakets samtykke.

19. ANNET

Ved besøk på byggeplassen før overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen er beheftet med stor grad av risiko og er forbudt.

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på ev. øvrige eiendommer i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende eiendom i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

20. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Partene samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon der denne avtale eller boligoppføringsloven krever skriftlighet.

21. VERNETING

Partene vedtar eiendommens vernetting som rett vernetting for tvister etter denne kontrakt.

22. VEDLEGG

Følgende dokumenter er fremlagt for partene og er ved signering av denne kjøpekontrakt gjort til en del av avtalen:

- Salgsoppgave med vedlegg datert 20.03.2026

Dersom selger og kjøper signerer kjøpekontrakten på papir, vil kjøpekontrakten være utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav hver av partene beholder 1 - ett - eksemplar og 1 - ett - eksemplar oppbevares hos meglerforetaket. Dersom kjøpekontrakten signeres ved bruk av e-signering

(bank-ID), vil partene motta melding når kjøpekontrakten er signert av begge parter. Den elektronisk signerte kjøpekontrakten kan fås tilsendt på forespørsel.

Kjøpekontrakter oppbevares hos meglerforetaket i 10 år etter signering.

Sted / dato:

Agder Bolig AS

Kjøper



aktiv.

Gaute Kverneland

gaute.kverneland@aktiv.no

Tlf. 93 45 59 83

KONTAKT MEG FOR MER INFO ELLER VISNING I OMRÅDET



AGDER BOLIG

- vi bygger ditt neste hjem -