

# VELKOMMEN TIL SANGEREIDÅSEN

*Eksklusive leiligheter i åttemannsbolig*



**AGDER BOLIG**

- vi bygger ditt neste hjem -



## 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](mailto:rune@agder-bolig.no)

Daglig leder



Sven Ivar Tellefsen

Tlf: 900 24 764

E-post: [tellefsen@agder-bolig.no](mailto:tellefsen@agder-bolig.no)

Prosjektleder



Greta Behluli Vejsa

E-post: [greta@agder-bolig.no](mailto:greta@agder-bolig.no)

Arkitekt



## Velkommen til Sangereidåsen

Et populært boligområde rett utenfor Lillesand

Nydelig utsikt mot havet – alle fasiliteter like i nærheten – flott og moderne arkitektur. Det er slett ikke vanskelig å forstå hvorfor området har blitt så populært!

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

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 et par 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!





## Velkommen til "The Hill"

Det er med stolthet vi presenterer dette signalbygget med en absolutt kremliggenhet i Sangereidåsen. Åtte flotte leiligheter kun 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!

## Mulighet til å påvirke materialvalg og innredning

Med plantegningen fra vår arkitekt som hovedutgangspunkt, vil det også være mulig for deg som kjøper å komme med innspill og ønsker til den endelige boligleveransen. Dette gjelder særlig valg av interiørdetaljer som du kan lese mer om på side 22-23. Dersom du har spesifikke ønsker eller behov, er det mulig at vi i samråd kan justere planløsningen og designvalgene for en spesialtilpasset bolig som er skreddersydd for deg og dine.



**Leilighetene leveres med etasjeskille  
i betong og vannbåren varme**





# 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 36-1, 36-2, 38, 40, 42, 44, 46-1, 46-2  
4790 Lillesand

## BESKRIVELSE AV PROSJEKTET

Delfelt BK1.6 ligger solrikt og fritt til like vest for Lillesand. Her er det bygget et nytt leilighetsbygg med 8 enheter.

## MATRIKKELNUMMER

Tomten for boligene utgjør del av gnr. 18 og bnr. 555 i Lillesand kommune.

Seksjonsnr. 19-26. Selger er ansvarlig for å gjøre nødvendige fradelinger på tomten. Nye gårds- og bruksnummer tildeles de fradelte eiendommene.

## TOMTEAREAL

Samlet areal for tomt BK 1.6 i reguleringsplanen er ca. 4741 kvm. Areal et ikke endelig oppmålt og avvik kan forekomme ved endelig fradeling.

## 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 ev. innvendig bod, uten fradrag for sjakter. I tillegg til bruksarealet kommer eventuelt 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/ 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

Kjøp av leiligheter forutsetter kjøp av carport iht prislister. Carport/bod plasseres like ved bygget og er klargjort for fremtrekk av strøm til elbil-lader fra den enkelte leilighet.

## 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.

## VEI, VANN OG AVLØP

Boligene tilknyttes offentlig vann og avløp. Det installeres vannmåler.

## 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.

## REGULERINGSPLANER / REGULERINGSBESTEMMELSER

Boligene bygges på tomt Bk1.6 under reguleringsplan for Sangereidåsen boligområde vedtatt 07.10.2015, og er godkjent til boligformål.

## ENERGIMERKING

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

## SAMEIE

Bygget organiseres som sameie etter eierseksjonsloven, med åtte seksjoner. Det er utarbeidet vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonene. Vedtekter finnes i dette prospektet på side 52.

Det vil bli tegnet en felles forsikringspolise på sameiet som deles mellom seksjonene, og som betales månedlig til sameiet.

## VELFORENING

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

## 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.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kjøper betaler fra overtakelsen kommunale avgifter:

- Agder renovasjon: Standard 120 l. restavfall kr. 4455 pr. år.
- Vann/avløp abonnement: Kr. 2691,- pr. år.
- Leiepris vannmåler: Kr. 649,- pr. år.
- Pris kan avvike etter målerens størrelse.
- Forbruk av vann og avløp: Vann pr. m3 kr. 13,16.
- Avløp pr. m3 kr. 22,68.

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

Tilkobling av vann/avløp betales av kjøper og vil fortrinnsvis bli fakturert direkte fra kommunen.

## 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.

## OMKOSTNINGER

Tomtene har en verdi à kr. kr. 420.000,- pr. boenhet og det betales dokumentavgift til staten på 2,5% av tomteverdien. Kr. 10.500,-

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](http://www.skatteetaten.no) for mer informasjon.

## BYGGETID/OVERTAKELSE

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 8 måneder etter oppstart tømrerarbeid 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 ferdigstilling 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 frem til overtakelsesdato 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.

## GARANTIER

Leiligheter som selges i henhold til lov om bustadoppføring, plikter selger å stille bankgaranti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen i 5 år etter overlevering av boligen til kjøper.

## 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.

## 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 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.

## MEGLER

**Gaute Kverneland**

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

☎ 93 45 59 83

✉ [gaute.kverneland@aktiv.no](mailto: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 og ta inn over seg den flotte utsikten til Lillesands skjærgård.

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!



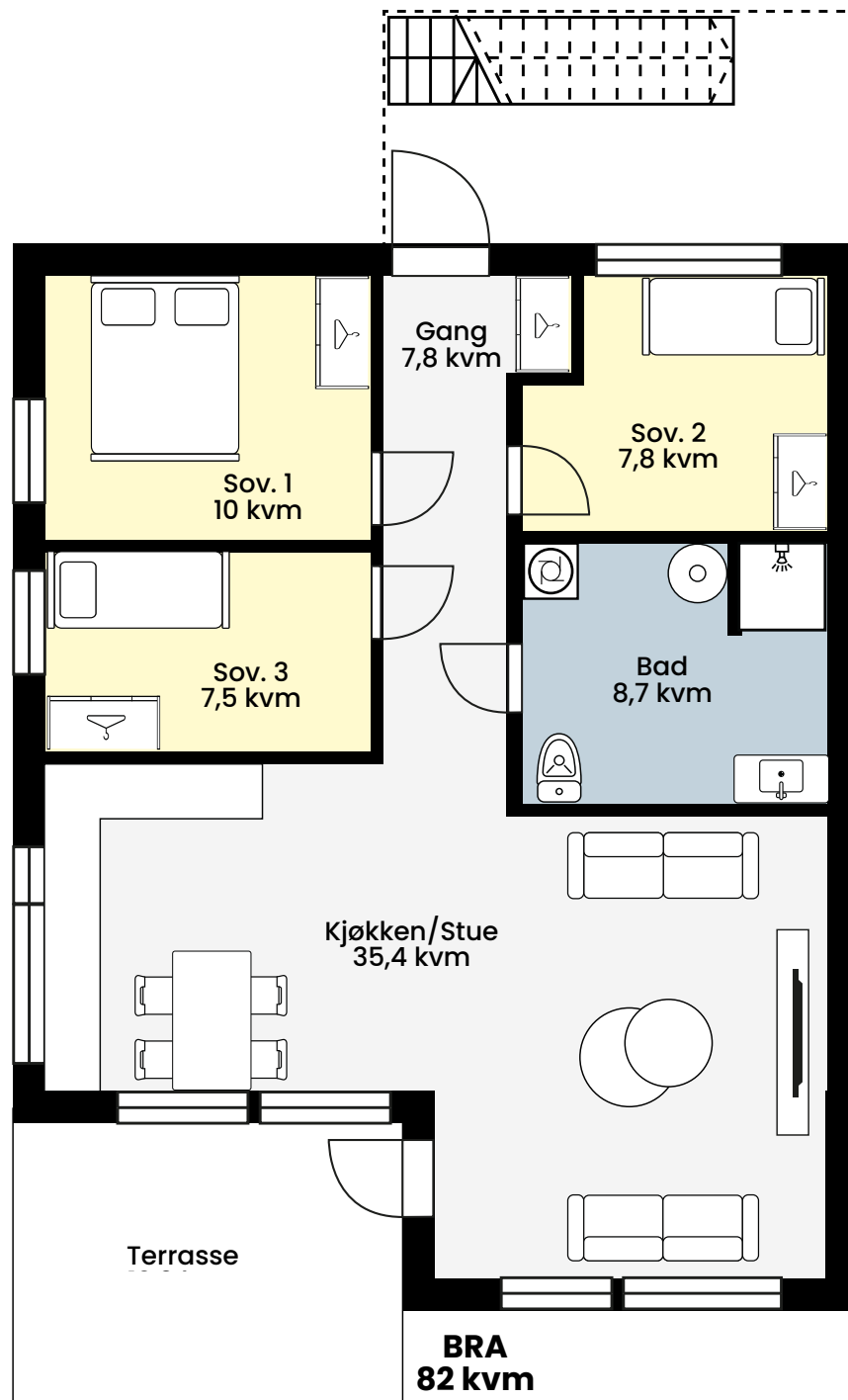




## Situasjonskart

Tomteinndeling og foreløpig plassering - delfelt BK1.6 Markering av byggetrinn 5.



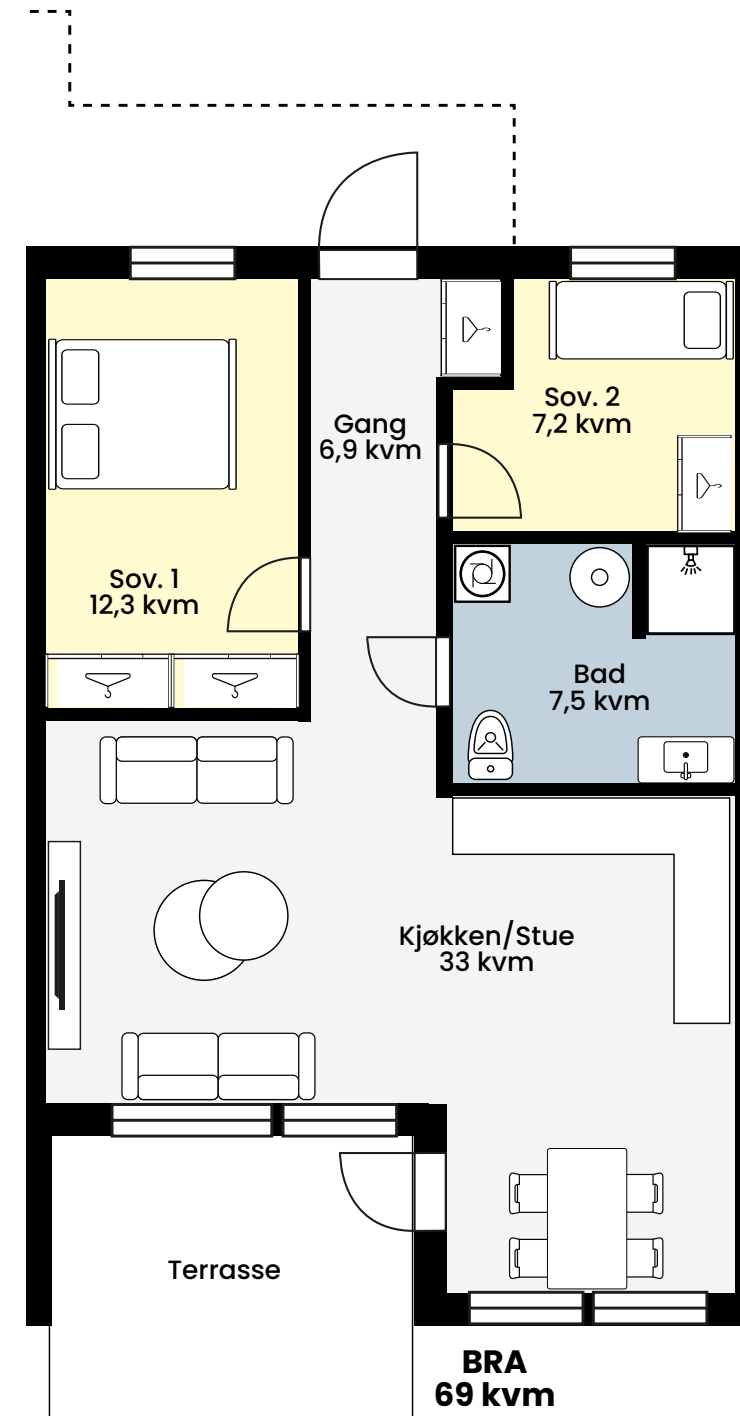


### Leil. 38 - 1.etg

- 3 soverom
- 1 bad
- Åpen stue og kjøkkenløsning
- Romslig terrasse

**BRA: 82 kvm**  
+ Utvendig bod: 5 kvm

*Carport medfølger. Klargjøring for installasjon av el-billader anbefales.*



### Leil. 40 - 1.etg

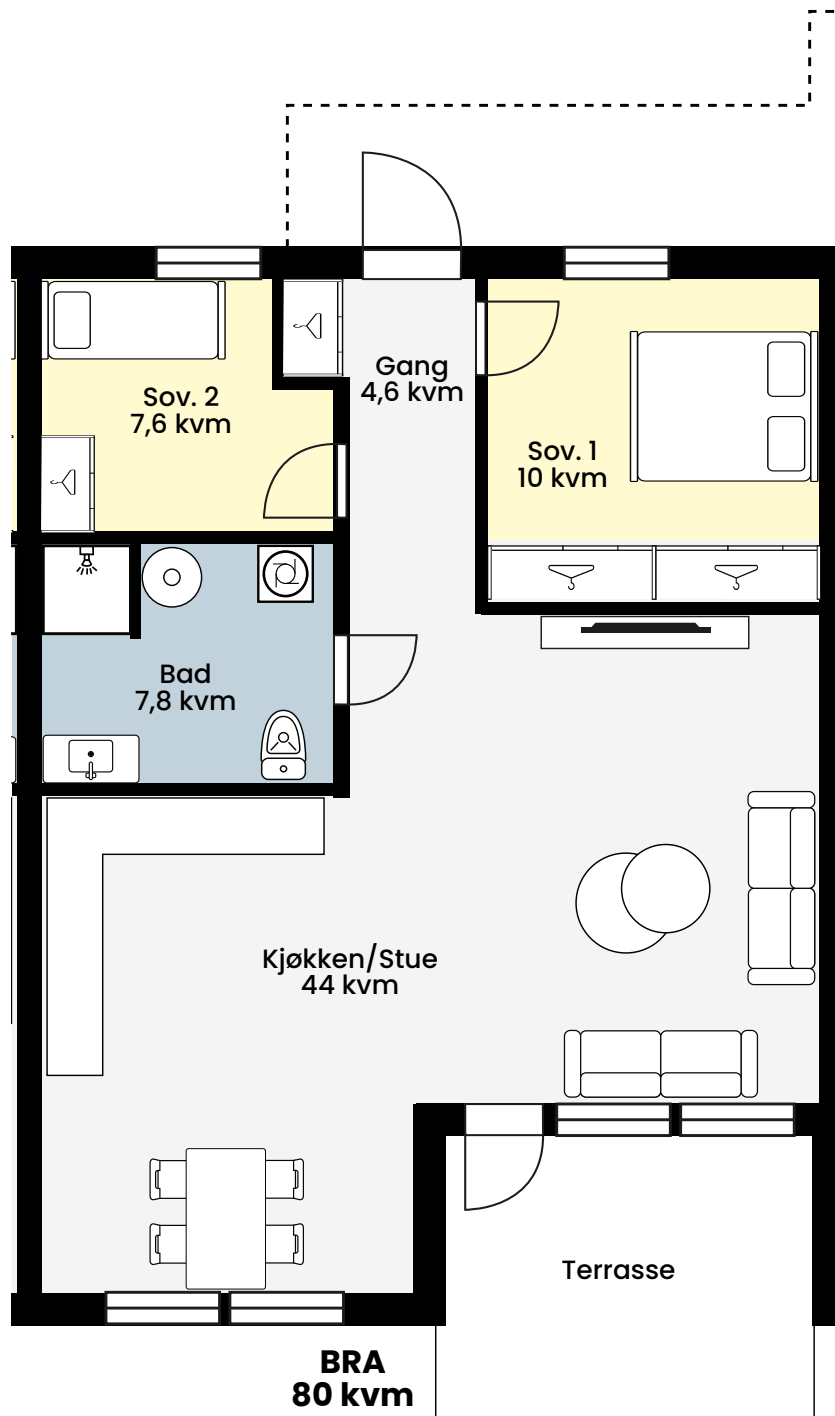
- 2 soverom
- 1 bad
- Åpen stue og kjøkkenløsning
- Romslig terrasse

**BRA: 69 kvm**  
+ Utvendig bod: 5 kvm

*Carport medfølger. Klargjøring for installasjon av el-billader anbefales.*





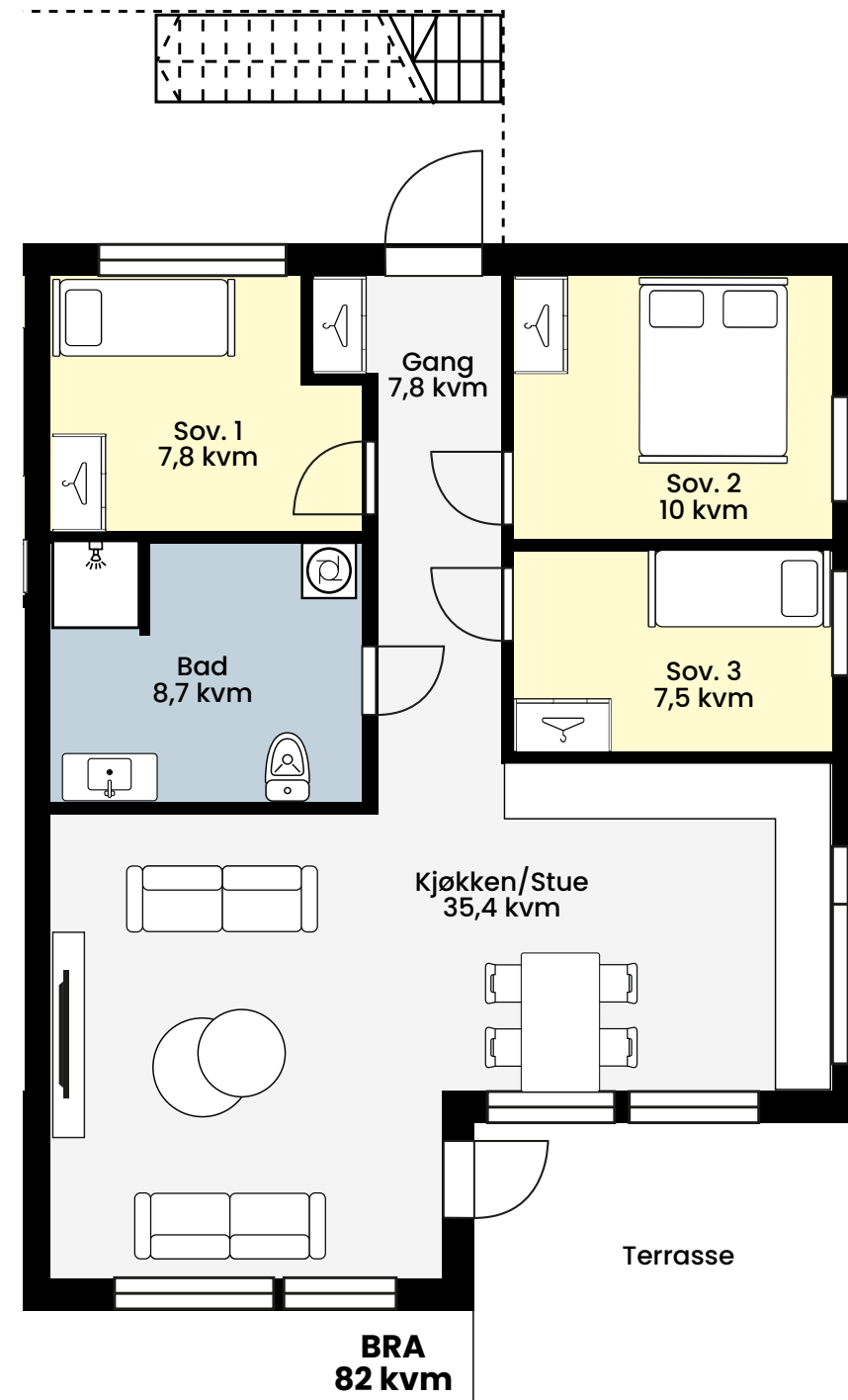
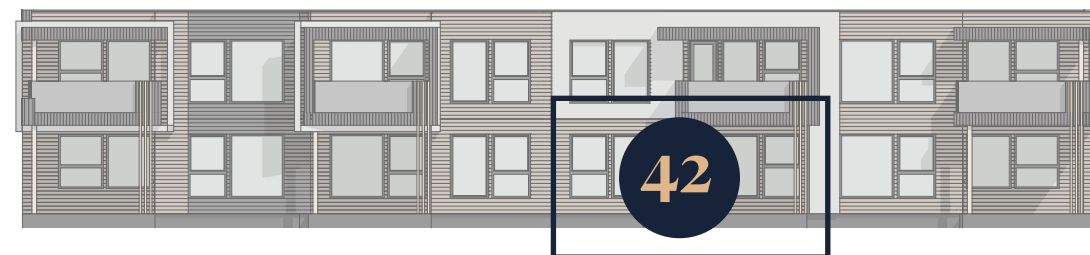


### Leil. 42 - 1.etg

- 2 soverom
- 1 bad
- Åpen stue og kjøkkenløsning
- Romslig terrasse

**BRA: 80 kvm**  
+ Utvendig bod: 5 kvm

*Carport medfølger. Klargjøring for installasjon av el-billader anbefales.*



### Leil. 44 - 1.etg

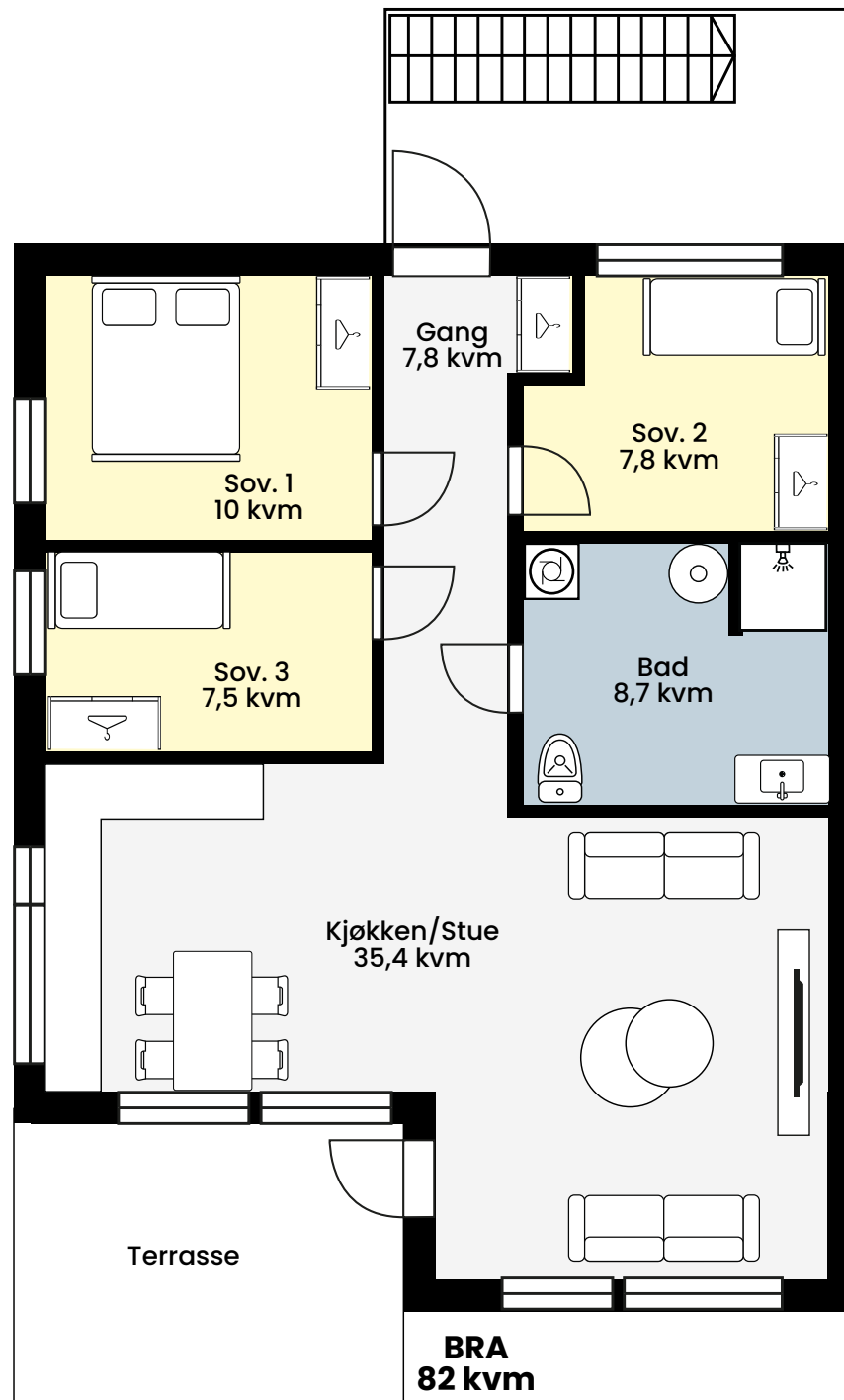
- 3 soverom
- 1 bad
- Åpen stue og kjøkkenløsning
- Romslig terrasse

**BRA: 82 kvm**  
+ Utvendig bod: 5 kvm

*Carport medfølger. Klargjøring for installasjon av el-billader anbefales.*





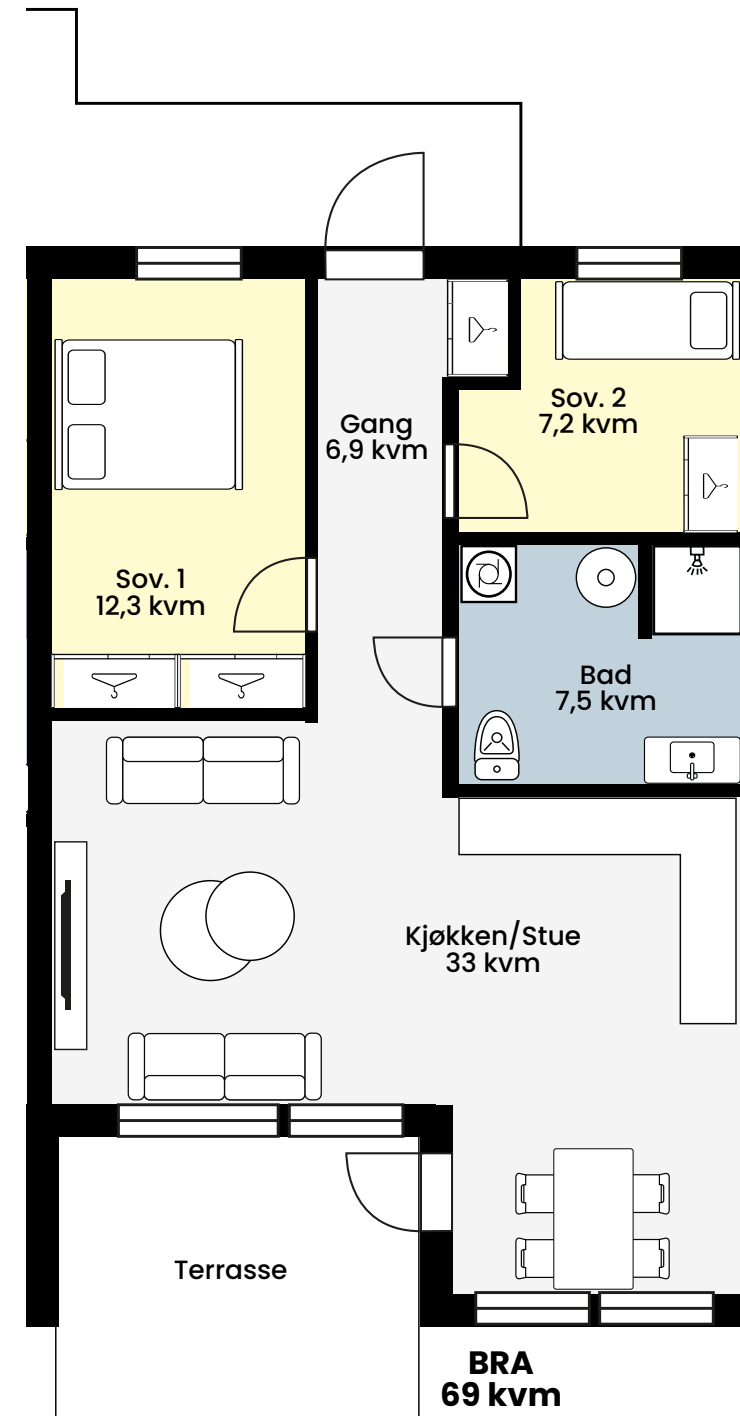


### Leil. 36-2 - 2.etg

- 3 soverom
- 1 bad
- Åpen stue og kjøkkenløsning
- Romslig balkong

**BRA: 82 kvm**  
+ Utvendig bod: 5 kvm

*Denne leiligheten leveres med garasje i stedet for carport.*



### Leil. 36-1 - 2.etg

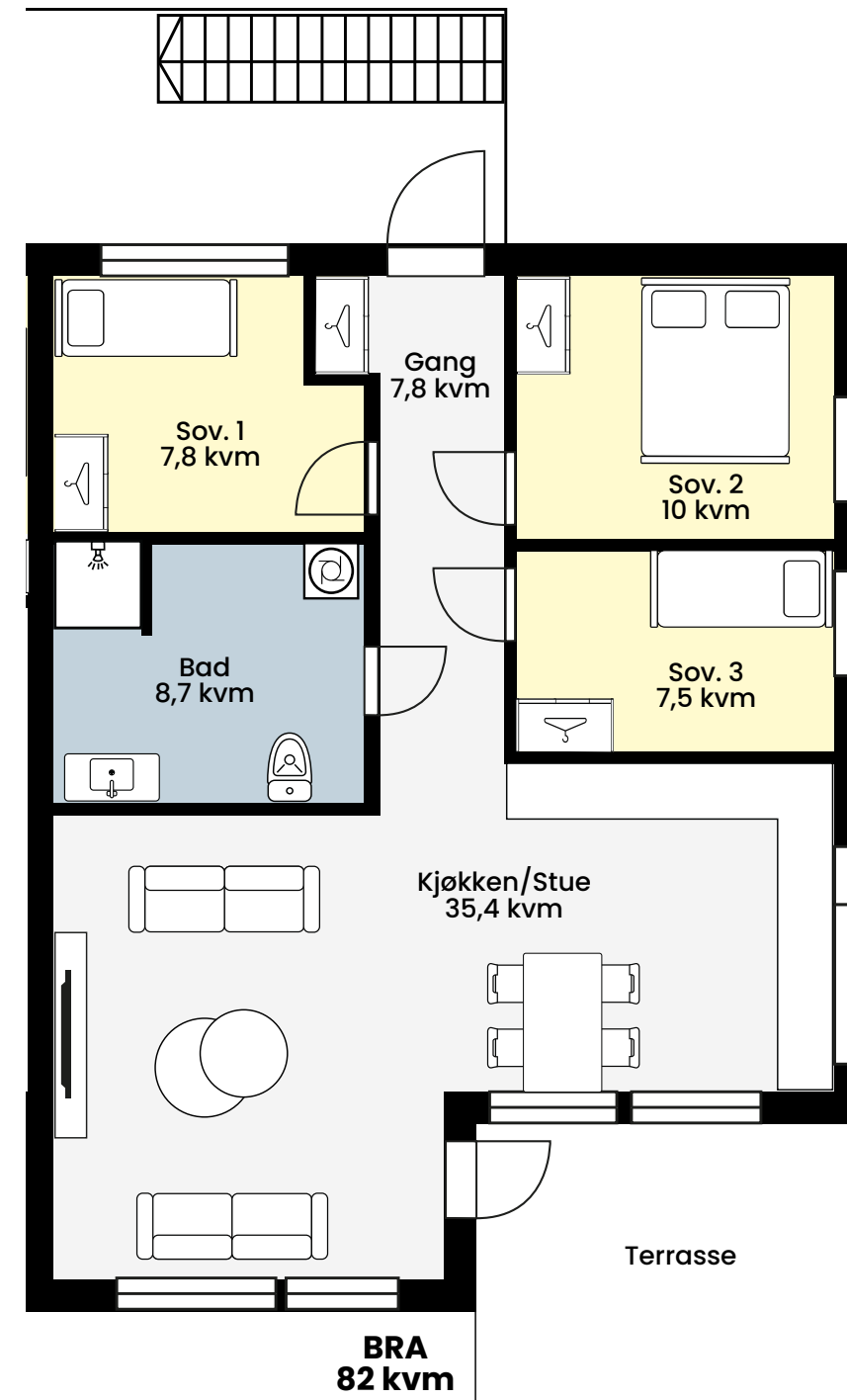
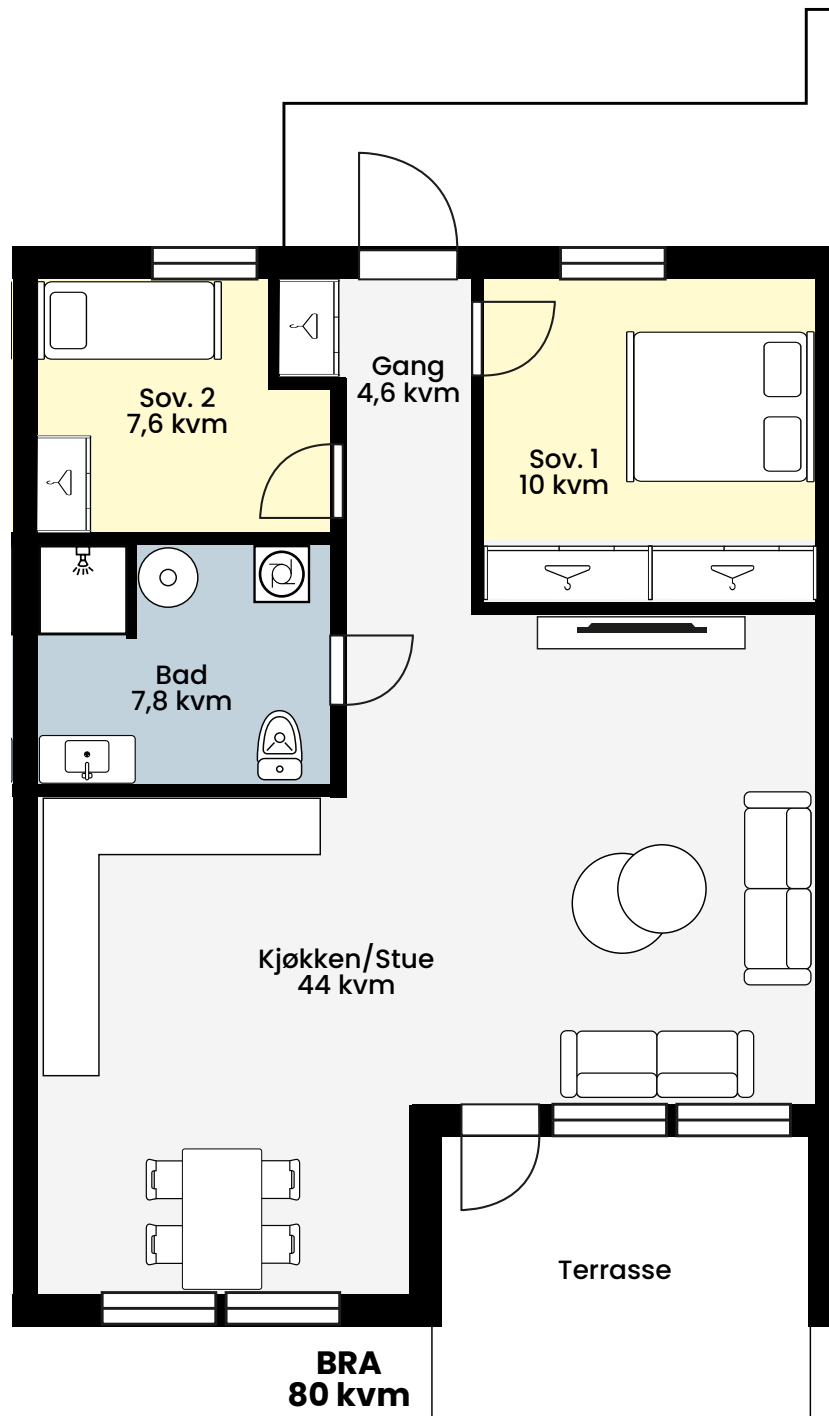
- 2 soverom
- 1 bad
- Åpen stue og kjøkkenløsning
- Romslig balkong

**BRA: 69 kvm**  
+ Utvendig bod: 5 kvm

*Carport medfølger. Klargjøring for installasjon av el-billader anbefales.*









# Detaljer

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

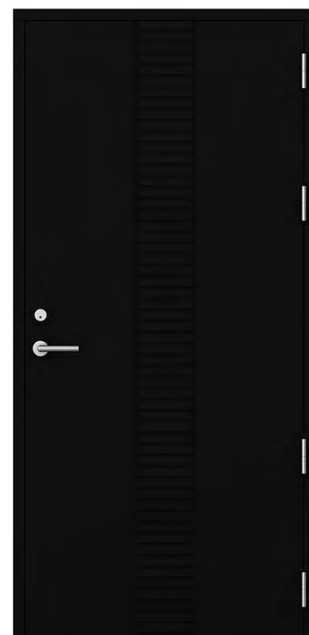
Om det er ønskelig med flere alternativer, kan du avtale en gjennomgang av valgmulighetene med oss og være med på å bestemme den endelige finishen på din nye bolig.

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

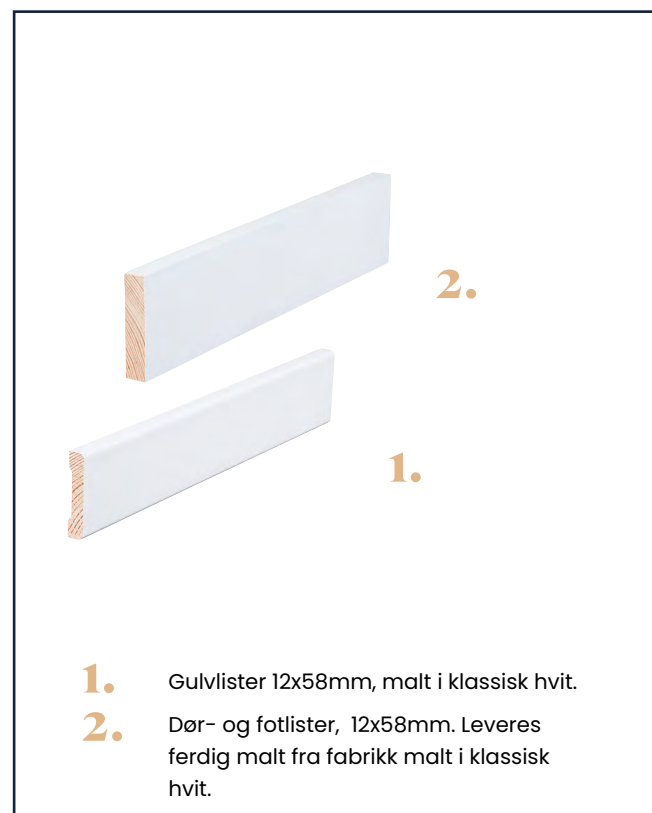


Ytterdør i slett svart utførelse.



Innerdører i slett hvit utførelse med hvitmalte karmner.

## 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.





*Enkel tilgang til  
uteplassen fra stue*





*Delikat kjøkken med nydelig utsikt*



# «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 på 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 fiskedissen 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 sandlottkonkurranse 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.





# Nabolagsprofil



Nabolaget Ørnefjell/Lunteviga - vurdert av 41 lokalkjente

## 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»



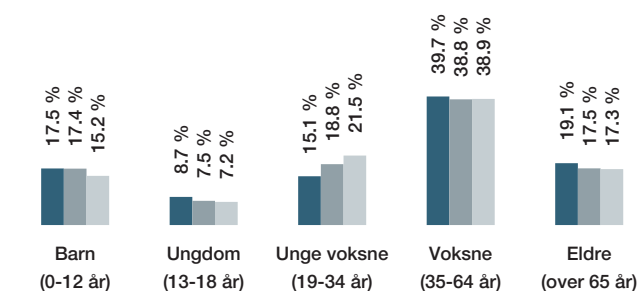
Sitat fra en lokalkjent

🔒 **Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 91/100

📖 **Kvalitet på skolene**  
Veldig bra 80/100

🏠 **Naboskapet**  
Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ørnefjell/Lunteviga	1 165	432
Lillesand	8 371	3 602
Norge	5 328 198	2 398 736

## Barnehager

Blåbæråsen 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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Agder Bolig AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Gateparkering**  
Lett 89/100

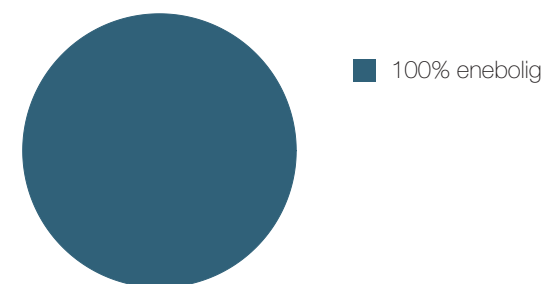
 **Trafikk**  
Lite trafikk 88/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 84/100

## Sport

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

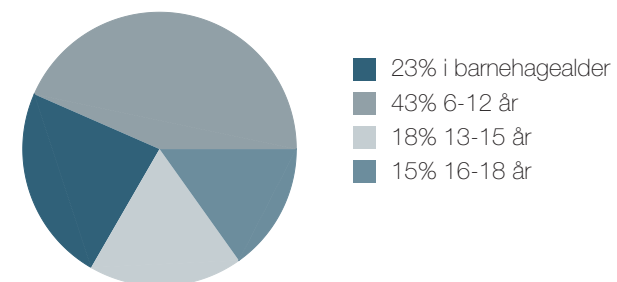
## Boligmasse



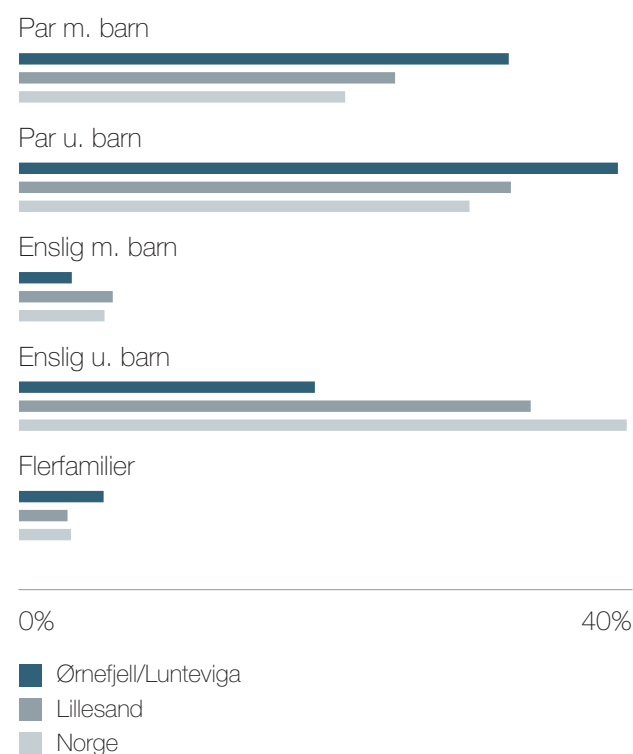
## Varer/Tjenester

-  Lillesand Senter 7 min 
-  Apotek 1 Lillesand 7 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

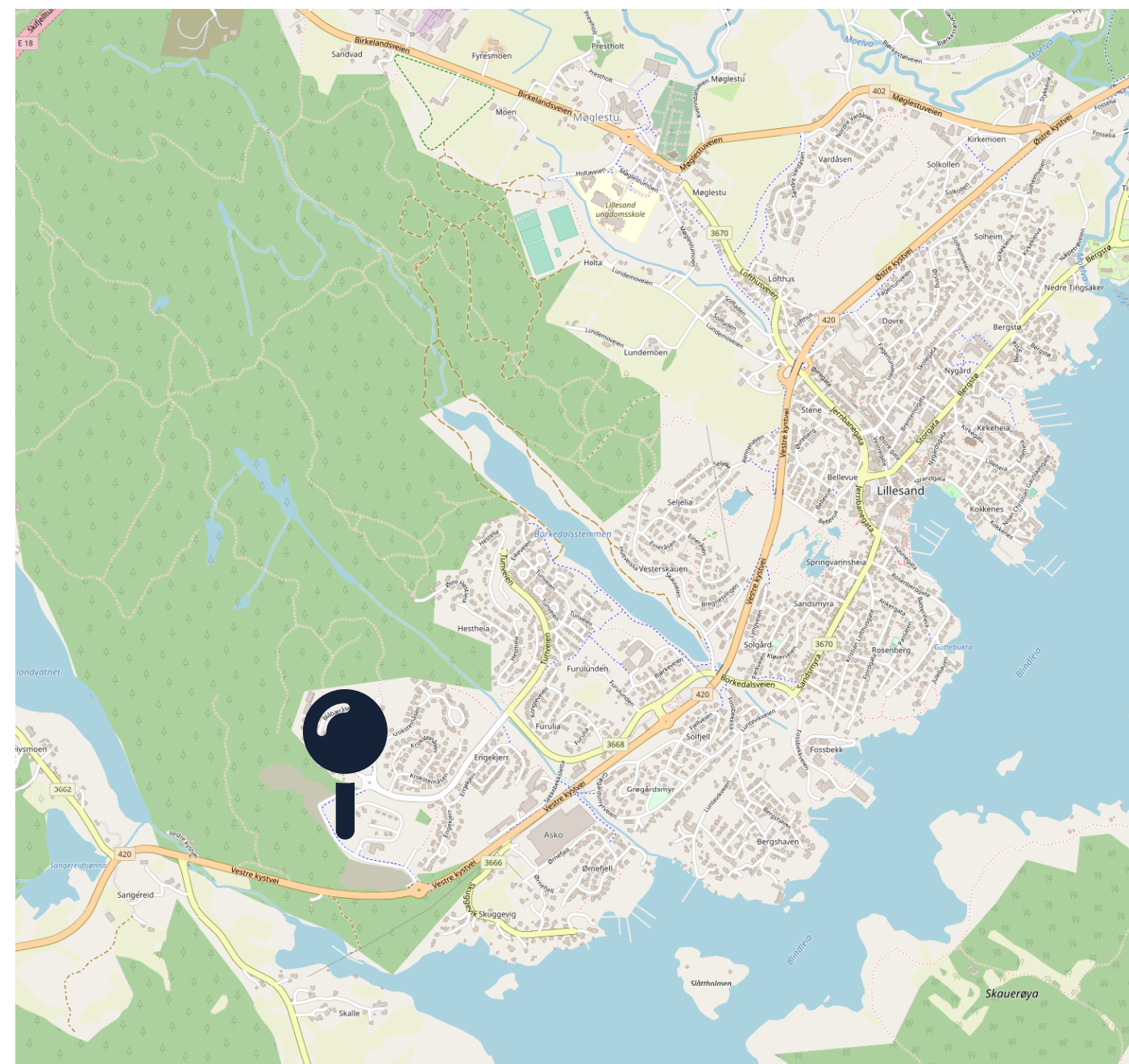








## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



Buss 6 min 	Dagligvare 20 min 	Lillesand 4 min 
Barneskole 5 min 	Ungdomsskole 6 min 	VGS 8 min 



# 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 varslings 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.

## 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

FDV dokumentasjon "Bruksanvisning for din bolig" gjøres tilgjengelig via boligmappa.no senest ved overtakelsesforretningen.

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

## ROMSKJEMA

### LEILIGHET 1-4

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	VENTILASJON	SPIKERSLAG	ANNET
Soverom	Laminatgulv Beige River Oak fra Pergo	Gips, sparklet og malt klassisk hvit* Bærevegg i betong i 1.etg. leveres hvitmalt.	Sparklet og malt klassisk hvit*	Leveranse iht NEK 400. Taklampe med bryter.		Balansert ventilasjon		
Bad	Fliser: Pro Beton 60x60 fra Modena	Fliser: Pro Beton 60x60 fra Modena	Sparklet og malt klassisk hvit*	Leveranse iht NEK 400. Taklampe med bryter.	Vegghengt toalett, badersinnredning med speil, lys og stikkontakt. Dusj med herdet glassdør. VVB og opplegg til vaskemaskin. Standard gulvsluk.	Balansert ventilasjon		Vannbåren gulvvarme. Ventilasjonsaggregat monteres i himling.
Gang	Laminatgulv Beige River Oak fra Pergo	Gips, sparklet og malt klassisk hvit*	Sparklet og malt klassisk hvit*	Leveranse iht NEK 400. Taklampe med bryter.		Balansert ventilasjon		Vannbåren gulvvarme.
Stue/ kjøkken	Laminatgulv Beige River Oak fra Pergo	Gips, sparklet og malt klassisk hvit* Bærevegg i betong i 1.etg. leveres hvitmalt.	Sparklet og malt klassisk hvit*	Leveranse iht NEK 400. Lyskilde i stue og kjøkkendel, med separat dimmere.		Balansert ventilasjon	Standard for kjøkken	Vannbåren gulvvarme.

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

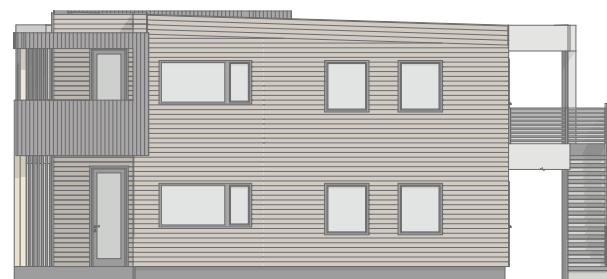
### FASADE



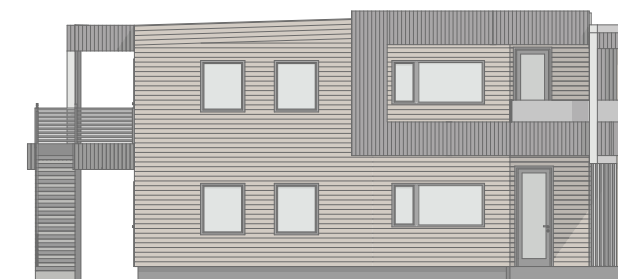
NORD



SØR



ØST



VEST



# Byggebeskrivelse

## GENERELLE OPPLYSNINGER:

**Oppvarming:** Leilighetene blir levert med vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken, gang og våtrom. Varmekilder utover dette inngår ikke i leveransen.

**Tilknytningsskap/ utvendig måler-skap:** Plasseres utvendig på bygg, 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 klargjort med rør 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:** Tre-vinduer leveres sorte innvendig og utvendig.

**Ytterdører:** Levert i sort utførelse, balkongdør iht.beskrivelse.

**Innerdører:** Leveres hvite, lette, slette med hvitmalt karm

**Terrasse:** Det legges terrassegulv med 28x120 impregnerte terrassebord på impregnerte tilfarere oppe og støpt betongdekke nede.

**Gulv:** Det leveres Beige River Oak laminatgulv fra Pergo i tørre rom.

**Listverk og foringer:** Leveres ferdig malingsbehandlet fra fabrikk i klassisk hvitt.

Dørlist 12x58mm  
Gulvlist 12x58 mm

**Vegger:** Alle vegg-overflater leveres med gipsplater ferdig sparklet/ malt med glatt overflate, malt klassisk hvit.

**Fargevalg:** Vegger og himling skjøt- og flekksparkles i klasse K2 klassisk hvit. Ønskes andre farger koster det kr. 5000,- pr rom.

Stue/kjøkken regnes som to rom i denne forbindelse.

**Dusjdør:** Leveres som klar, herdet glassdør. Opsjon med innfelt hylle i vegg, for shampoo etc. koster kr. 8.000,-

**Tørketrommel:** Kun kondenstrommel kan brukes.

**Belysning:** Se romskjema.

## UTOMHUS

Tomten leveres ferdig planert med stedlige masser. Oppkjørsel og gårds plass leveres ferdig asfaltert iht. til utomhusplan. Hagen opparbeides med stedlige masser, og det sås plen. 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. Utbygger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer og tilpassninger av utforming av utomhusarealene i forbindelse med videre utbygging av området. Det må derfor signeres en rettighet til utbygger ved kjøp.

## 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, vaskerom og i boder. Utelys styres av medfølgende Astro-ur.

Se for øvrig detaljer fra elektriker.

## VVS

Sanitæranlegget utføres i henhold til normalreglementet for sanitæranlegg. Kommunale regler for fremføring av forbruksvann følges. Vann og avløpsledninger knyttes til offentlig nett. Det blir levert egen stoppekran for hver enhet. Vannledningsnettet legges som rør i rør system.

Det er medregnet standard sluk i bad/vaskerom, dobbel-mantlet 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.

## 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 sot-grå, furu kledning, sløyfe 23x48mm, lekte 36x48, vindtetting med GU(X) gips 9mm, 48x198 reisverk. 200mm isolasjon, fuktsperre 0,20mm, innvendig utlekting 48x48mm, 50mm isolasjon, 13mm gips standard.

## YTTERTAK

Tak leveres luftet, med sort papptekking.

## VINDUER

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

## TERRASSER

Terrasserekke i glass på balkonger 2.etg. som angitt på tegning.

## ETASJESKILLE

Etasjeskille utføres med parkett/laminat, skumunderlag, hulldekke i betong med påstøp.

## HIMLING

Det legges opp til takhøyde på ca 260 cm i 1. etg. og 2.etg. vil få takhøyde som går fra ca 250 cm til ca 280 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.

## INNVENDIGE VEGGER

Bærevegg i betong i 1.etg. leveres hvitmalt. Øvrige 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

Se romskjema.

## 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 uttørking 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 stiplede på tegning, samt annen stiplede 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 beisning.

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.

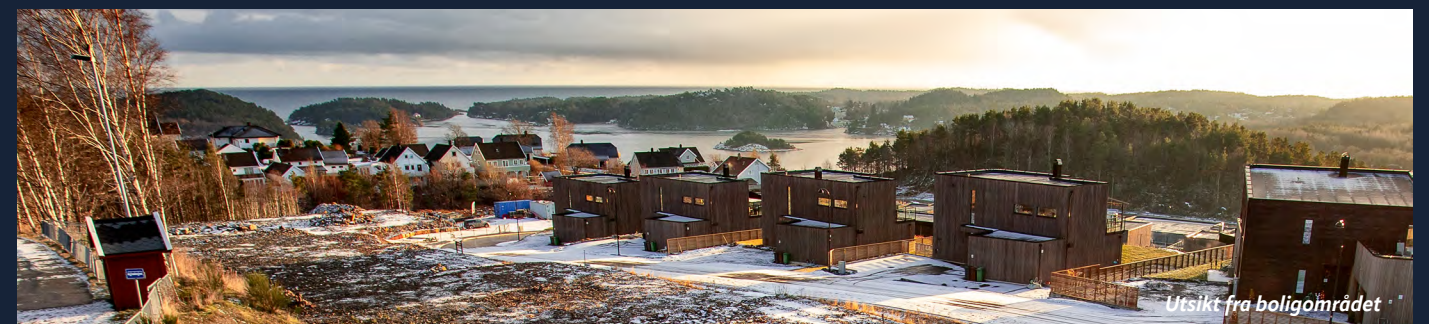
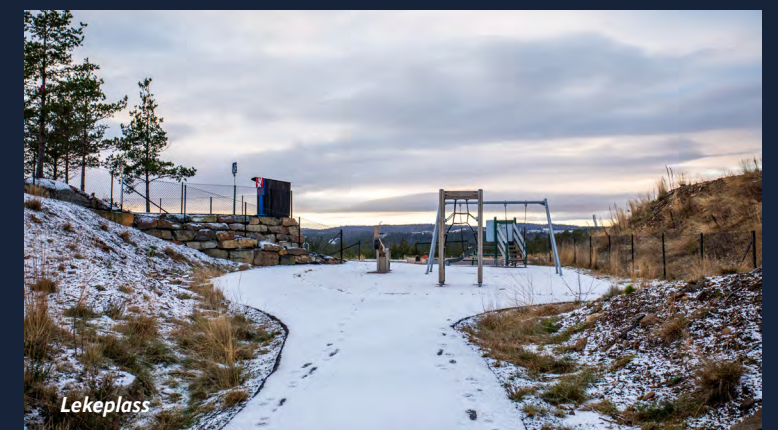
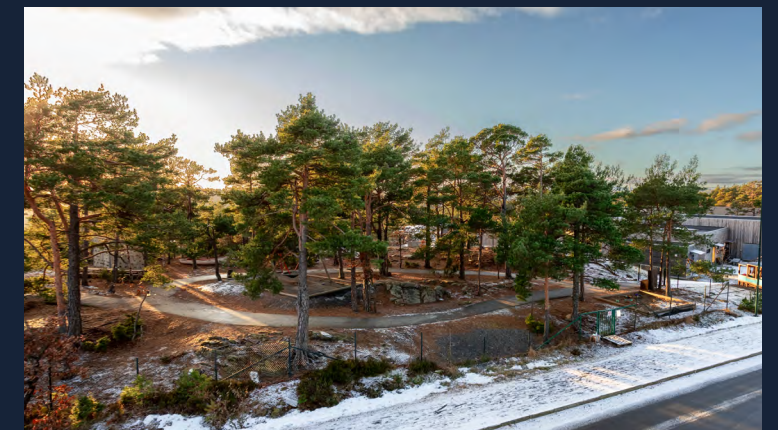
Det tas forbehold om skrivefeil. Utbygger forbeholder seg retten til å foreta mindre justeringer i leveransen, dersom endringene ikke kan sies å være vesentlige eller til forringelse for sluttproduktets kvalitet.

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.





# Sangereidåsen



**DETALJREGULERING  
SANGEREIDÅSEN BOLIGOMRÅDE B1- B2  
PLANBESTEMMELSER**

Plankartets dato: 20.05.15                      Revidert sist: 14.09.2020  
Bestemmelsenes 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>annen veigrunn – tekniske anlegg</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>sikringsone - 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 m<sup>2</sup> skal ha oppstillingsplass for minst 1,5 biler.
- Bruks-/boenhet med BRA til og med 70 m<sup>2</sup> 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 utnytting

3.3 Grad av utnytting er oppgitt i %-BYA på plankartet. Åpne biloppstillingsplasser som er nødvendig for å oppfylle kravet til parkeringsdekning medregnes med 18 m<sup>2</sup> pr. plass. Grad av utnytting 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



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

- 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 veiens nivå. Beplantning på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiens nivå.

##### Felles kjøreveier

- 4.5 Private fellesanlegg er felles for:

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





**TEGNFORKLARING**

- PBL § 12-5 AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN**
- BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr.1)**
- Boigbebyggelse
  - Energianlegg E, Pumpestasjon Ph
  - Renovasjonsanlegg
  - Lekeplass
  - Forretning/kontor
- SAMFERDSLSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr.2)**
- Veg
  - Fortau
  - Gang-/sykkelveg
  - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr.3)**
- Frimråde
- HENSYNSONER (PBL § 12-6)**
- Friskt
- LINJESYMBOLER**
- Planens begrensning
  - Formålsgrense
  - Regulert tomtegrense
  - Byggegrense
  - Regulert senterlinje vei
  - Frisiktlinje i veikryss
  - Måle-/avstandslinje
  - Sikringsgrense

**ANDRE SYMBOLER**

Mb = K+ Maks bygningshøyde

Ekvidianslone 1 m  
Kartmålestokk 1:1000  
Arkformat: A1

**REGULERINGSPLAN FOR SANGEREIDÅSEN  
BOLIGOMRÅDE B1 OG B2, Planid 2012002623**

SAKSBEHANDLING I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR	DATO	SIGN.
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	080/20	13.10.20	
Offentlig ettersyn fra 19.10.20 til 01.12.20			
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Kommunestyrets vedtak:		10/2-2021	
<b>PLANEN UTARBEIDET AV:</b>	SAKSNR	TEGNNR.	SAKSBEH
TT ANLEGG AS DØNEHEIA 138 4516 MANDAL			







**Vedtekter  
For  
Sameiet Hattepollkjerr 2-46**

vedtatt i sameiemøte den 30.08.2023

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

**§ 1. EIENDOM – FORMÅL**

Sameiet omfatter eiendommen Hattepollkjerr 2-46, gnr. 18 bnr. 555 i Lillesand kommune. Sameiets navn er: **Sameiet Hattepollkjerr 2-46**

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

**§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET**

Sameiet består av 26 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet med tilleggsdel. *Snr. 7 disponerer alene p-plass foran sin bod, plassert til venstre av carport til snr. 5.*

**§ 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 reseksjonering 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 på sameierne med 1/26 del 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 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 seksjon.

Det samme gjelder for fellesareal (snr. 7) der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.

**§ 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 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.

ES L.E  
JVB CRM

ES L.E  
JVB CRM



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 styreleder, 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 førstkomende 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.

Lillesand 01 / 09 - 2023

Egen signatur  
Lene Eglund  
Anneli R. Mow  
Jan Vidar Bortoland



**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 -*