

VELKOMMEN TIL SANGEREIDÅSEN

Arealeffektive leiligheter med gode solforhold



AGDER BOLIG AS

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

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

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

Agder Bolig har som strategi å benytte faste samarbeidspartnere slik at alle prosesser går sømløst, hvilket reduserer risikoen for feil.

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



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



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



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



Velkommen til Sangereidåsen

ET POPULÆRT BOLIGOMRÅDE RETT UTENFOR LILLESAND

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

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

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

Med sykkel er det ikke stort mer enn åtte-ti 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 kun noen få minutters spasertur unna, med jevnlig avganger både til sentrum, Tingsaker eller vestover mot Sørlandsparken og Kristiansand. På Tingsaker finnes det dagligvarebutikker 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!

Innhold

Prosjektbeskrivelse 8

Plantegninger 12

Fasadetegninger 14

Utomhusplan 15

Interiørdetaljer 16

Byggebeskrivelse 18

Romskjema 20

Bilder av nærmiljø 24

Nabolagsprofil..... 28

Reguleringsbestemmelser 30

Utkast til vedtekter..... 37

Plankart 40

Notater 42



illustrasjon

Moderne og funksjonelle

Velkommen til vårt nyeste boligfelt midt i hjertet av Sangereidåsen! Her tilbyr vi innholdsrike og kompakte leiligheter i en helt ny seksmannsbolig i dette nye delfeltet, med utsikt 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.

Agder Bolig har alltid som mål å levere moderne og attraktive boliger som passer de fleste 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!

Få minutter fra Lillesand sentrum

Boligfeltet ligger meget sentralt til, med kort vei til naturen og offentlig kommunikasjon. Lokalbussen har stopp like ved, og tar deg effektivt ned mot sentrum. Området er et fint utgangspunkt for turer i naturen, så vel som sykkelturner til strand eller by.



illustrasjon

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 60–66, 4790 Lillesand

BESKRIVELSE AV PROSJEKTET

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

Byggettrinn 1 består av én seksmannsbolig med leiligheter på ca 50 kvm.

MATRIKKELNUMMER

Gårds- og bruksnummer: 18/590 i Lillesand kommune

TOMTEAREAL

Samlet areal for delfeltet er ca 2.603 kvm. Det tas forbehold om at endelig oppmålt areal kan avvike etter at endelig oppmåling er gjennomført.

AREALER

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

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

PARKERING

Parkering på felles tomt.

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 30 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.

ENERGIMERING

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

Byggene organiseres som sameie etter eierseksjonsloven. Utkast til vedtekter er vedlagt på side 37 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 6 290.12,-/år
- Leiepris, vannmåler kr 667,-/år (pris kan avvike avhengig av vannmålerens størrelse)
- Forbruk av vann og avløp:
 - Vann: kr 15.54,-/m³
 - Avløp: kr 18.59,-/m³

(prisene er hentet fra Lillesand Kommunes nettside april 2025)

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

OMKOSTNINGER

Tomtene har en verdi à 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.

Tilkoblingsgebyr for vann/avløp betales av kjøper og faktureres etter gjeldende sats fra Lillesand Kommune. Pr. 1/1-25 er denne pålydende kr 64 000,-

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.

HEFTELSE

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 ferdigstilling 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 befaringsder 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.

MEGLER

Gaute Kverneland
Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

☎ 93 45 59 83

✉ gaute.kverneland@aktiv.no



Sangereidåsen – et godt nabolag

Er du en som setter pris på en koselig prat over gjerdet eller dele en nytrukket kopp kaffe på trappa?

Her er det kort vei til små og store bestevenner!

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

Det er en trygghet i å bo i et nabolag som Sangereidåsen.

Vi deler travle morgener med et nikk eller et hei, barna deler ettermiddagene på lekeplassen og alle deler tryggheten om at noen i nabolaget er hjemme.

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

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



Plantegninger



LEIL. 1-A
50 kvm

LEIL. 1-B
46 kvm

LEIL. 1-C
50 kvm

FØRSTE ETASJE



LEIL. 2-A
50 kvm

LEIL. 2-B
46 kvm

LEIL. 2-C
50 kvm

ANDRE ETASJE

Fasadetegninger



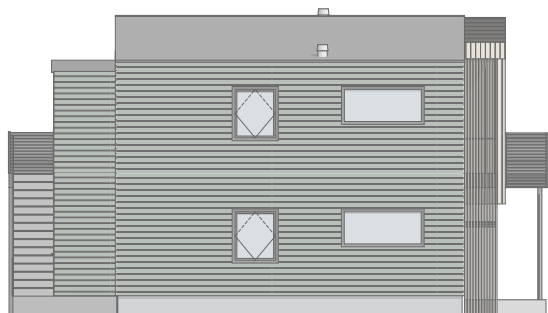
Fasade mot nord



Fasade mot øst



Fasade mot sør



Fasade mot vest

Utomhusplan



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. Gulvlist 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.

Byggebeskrivelse

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.

TILKNYTNINGSSKAP/ UTVENDIG MÅLERSKAP

Skap 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 branndetektor og slukkeutstyr iht. TEK 17.

INNERDØRER

Leveres hvite, lette, slette med standard vrider.

LISTVERK OG FORINGER

Det leveres 12x58mm hvitmaltelister rundt dører og langs gulv. Listverk leveres malt fra fabrikk i klassisk hvit.

Synlige hull etter innfesting forekommer.

Listefri utførelse i himling og rundt vinduer.

- Dørlist 12x58mm
- Gulvlist 12x58 mm

FARGEVALG

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

BELYSNING

Se romskjema.

ELEKTRISK ANLEGG

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

Leveransebeskrivelse fra elektriker utleveres på forespørsel.

VVS

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

Det er medregnet standard sluk i bad/vaskerom, standard varmtvannsbereder, dusjdør i herdet glass med krom profiler og vegghengt armatur og garnityr. Baderomsmøbel i hvit utførelse med ettgreps blande batteri 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.

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. Se også egen beskrivelse.

TØRKETROMMEL

Kun kondenstrommel kan brukes.

RINGMUR OG PLATE

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

YTTERVEGGER

Byggets fasader kles med trekledning 19x148 fargebehandlet/grunnet kledning eller tilsvarende, sløyfe 23x48mm, lekte 36x48, vindtetting med GU(X) gips 9mm, 198mm reisverk, 200mm isolasjon, dampspørre 0,2, innvendig utlektning 48mm, 50mm isolasjon, 13mm standard gips.

YTTERTAK

Tak leveres som luftet tretak, tekket med mørk taktekkning.

KJØKKEN

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

GULV

Det leveres Pergo laminat i stue, kjøkken, soverom og gang iht. romskjema.

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.

ETASJESKILLE

Etasjeskille utføres med laminat, gulvunderlag, påstøp, trinnlydsmatte, 22 mm sponplate, isolert i-bjelke, lydbøyle, lekte og gips.

HIMLING

Det legges opp til himlingshøyde på ca 260 cm i 1. etasje. Leiligheter i 2.etg. får himlingshøyde fra ca 240-340 cm.

Himlingen leveres hvitmalt. Bad, bod, gang/hall, samt enkelte andre arealer kan leveres med nedforet himling og får lavere takhøyde på grunn av tekniske installasjoner. Lokale innboksinger kan forekomme.

INNVEDIGE VEGGER

Alle veggoverflater med unntak av våtrom, leveres med gipsplater ferdig sparklet/malt med glatt overflate, malt klassisk hvit.

På bad leveres flislagte vegger.

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.

TERRASSER / BALKONG

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

I 1.etg. støpes det betongplattinger.

UTOMHUS

Tomten leveres ferdig planert med stedlige masser, jord og det legges ferdigplen på fremsiden av boligen. I tomtegrense mellom enhetene plantes det hekk. Oppkjørsel og gårdsplass leveres asfaltert iht. til utomhusplan.

Dersom terrenget på tomtene tilsier at det vil bli høydeforskjell, 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.

Opparbeidelse utover dette er ikke inkludert.

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

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

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

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

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

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

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

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.

BYGGEFORSIKRING

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

BRUKSANVISNING/FDV

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

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

Romskjema

ROM	GULV	VEGG	HIMLING		ELEKTRO	RØR / VVS	VENTILASJON	ANDRE FORHOLD
Gang	Pergo Beige River Oak laminat Vannbåren gulvvarme i første etasje.	Gips, sparklet og malt i klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt i klassisk hvitt*		Leveranse iht. NEK400. Takplafond i himling med bryter.		Balansert ventilasjon	LED takplafond/kuppel med 1 bryter.
Bad	ProBeton 60x60 fliser fra Modena for inntil kr 300,-/kvm Vannbåren gulvvarme i første etasje. Varmekabler i andre etasje.	ProBeton 60x60 fliser fra Modena for inntil kr 300,-/kvm	Gips, sparklet og malt i klassisk hvitt*		Leveranse iht. NEK400. Takplafond i himling med bryter.	Vegghengt toalett, innredning med speil, lys og stikkontakt. Dusjdører med blanke profiler. Standard gulvsluk.	Balansert ventilasjon	LED takplafond/kuppel med 1 bryter.
Soverom	Pergo Beige River Oak laminat	Gips, sparklet og malt i klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt i klassisk hvitt*		Leveranse iht. NEK400. Takplafond i himling med bryter.		Balansert ventilasjon	LED takplafond/kuppel med 1 bryter.
Stue/kjøkken	Pergo Beige River Oak laminat Vannbåren gulvvarme i første etasje.	Gips, sparklet og malt i klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt i klassisk hvitt*		Leveranse iht. NEK400. Takplafond i himling med bryter.		Balansert ventilasjon	LED takplafond/kuppel med 1 bryter. Leiligheter i 2. etg er klargjort for ildsted med takgjennomføring.

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



Bilder av nærmiljø



Skjærgården i Lillesand



Barnehage



Kunstgressbane



Nærbutikk



Lillesand sentrum



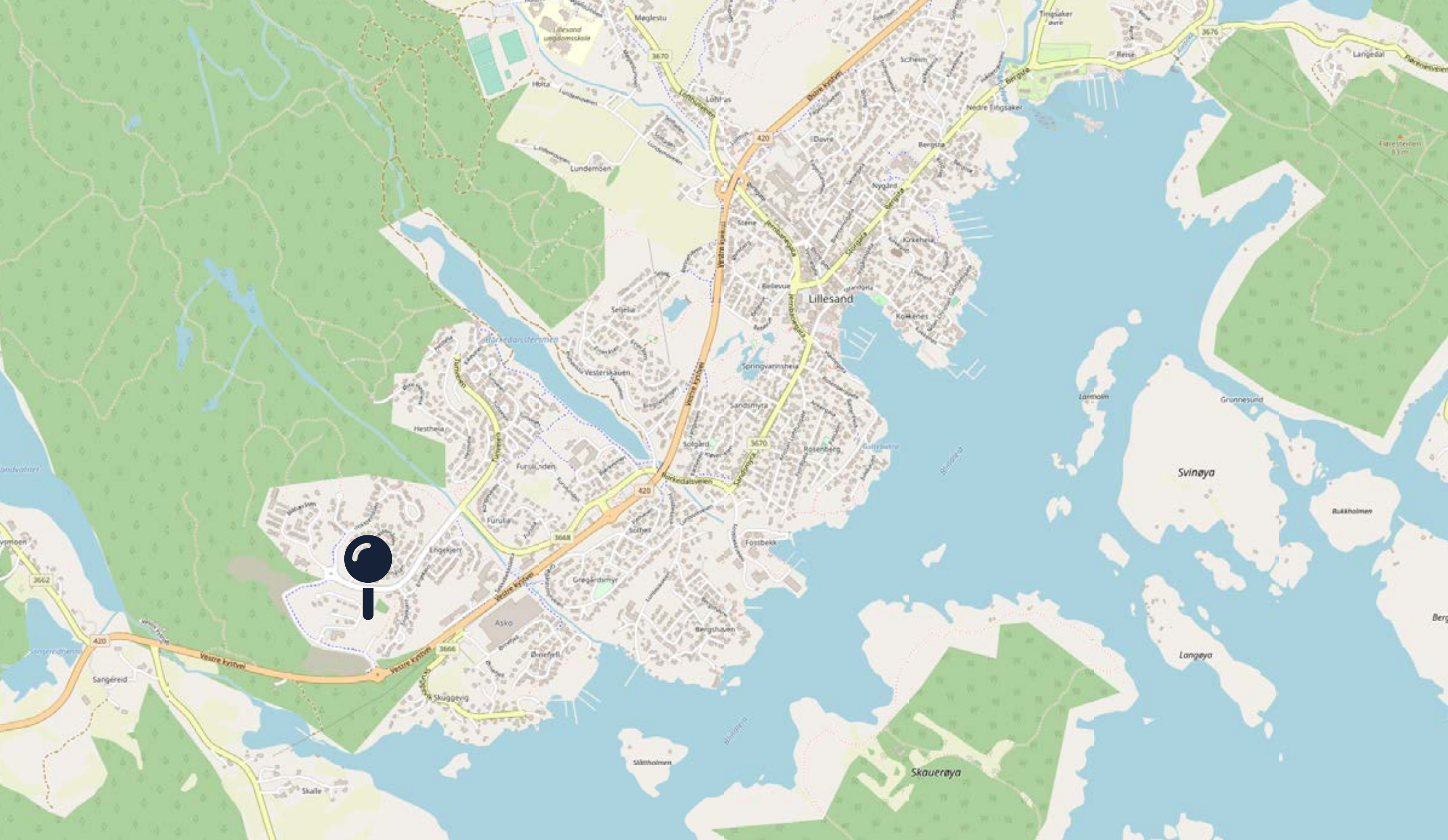
Lillesand sentrum



Barnehage



Kunstgressbane



Buss 6 min 

Dagligvare 20 min 

Lillesand 4 min 

Barneskole 5 min 

Ungdomsskole 6 min 

VGS 8 min 

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 nærmeste sjøen og har gode solforhold»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

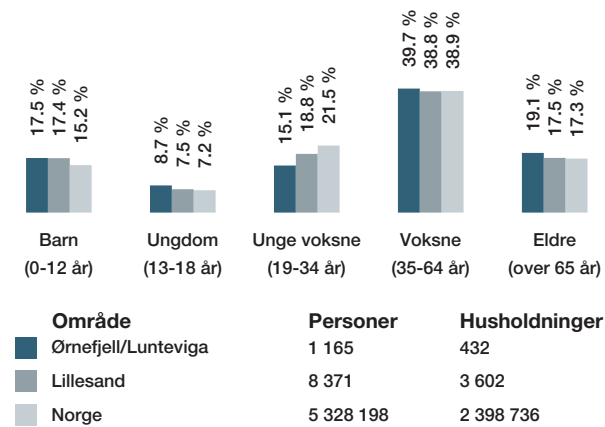
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering

Lett 89/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100



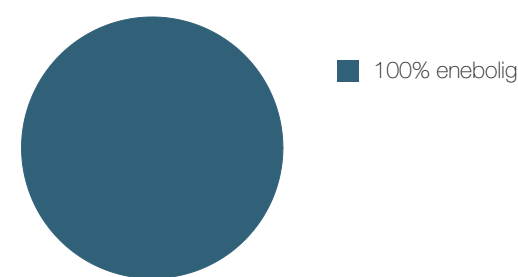
Støynivået

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

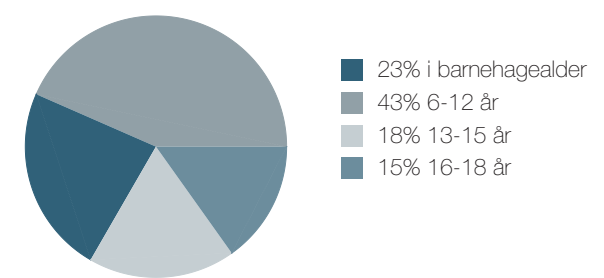
Boligmasse



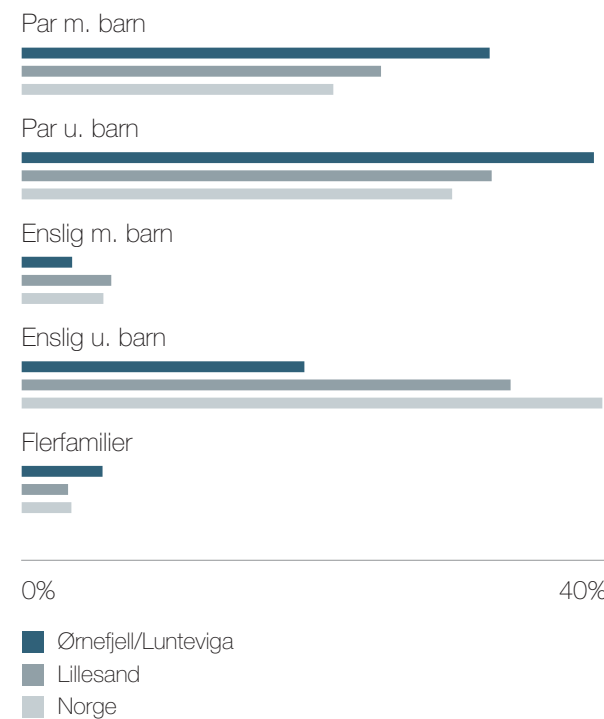
Varer/Tjenester

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%

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 situatene 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

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 situatene 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

**DETALJREGULERING
SANGEREIDÅSEN BOLIGOMRÅDE B1- B2
PLANBESTEMMELSER**

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

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

1.0 GENERELT

- 1.1 Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist med plangrense på kartet.
- 1.2 Området disponeres til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 12-5:

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

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

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

<i>kjørevei</i>	<i>o_SV2, f_SV2.1, o_SV2.2 f_SV2.3, o_SV3, o_SV3.1</i>
<i>Gang-/sykkelvei</i>	<i>o_GS2, o_GS3</i>
<i>fortau</i>	-
<i>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>sikringssone - frisikt</i>	<i>H140</i>

2.0 FELLESBESTEMMELSER

Uteområder

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

Parkering

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

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

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

Det skal avsettes minimum 1 sykkelparkeringsplass pr. boenhet.

Plassering og utforming av parkeringsplasser kal tilfredsstillende kommuneplanens bestemmelser.

Skolevei

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

Forstøtningsmurer

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

Sulfidholdig fjellgrunn

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

3.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Antall boenheter

3.1 Område B1 kan disponeres til følgende boligtyper:

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

3.2 Område B2 kan disponeres til følgende boligtyper:

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

Grad av utnyttning

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

Takform, maks bygningshøyde

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

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

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

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

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

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

Byggegrense/avstand til tomtegrense

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

Følgende tiltak er unntatt fra byggegrense:

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

Energianlegg - trafo

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

Renovasjon

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

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

Lekeplass

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

3.8 Lekeplassene er felles for:

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

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

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

F/K2

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

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

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

4.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Offentlige veier

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

Avkjørsler

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

Frisikt

- 4.4 Innenfor frisiktsonene skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Beplantning på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers 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 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 forurensset grunn skal det utarbeides en tiltaksplan jfr. forurensningsforskriftens § 2-6. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse om terrenginngrep.

UTKAST TIL VEDTEKTER
For
SAMEIET _____
vedtatt i sameiermøte den

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

§ 1. EIENDOM – FORMÅL

Sameiet omfatter eiendommen _____, gnr. ____ bnr. ____ i Lillesand kommune. Sameiets navn er: _____

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

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av ____ seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

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

§ 4. RETT TIL BRUK

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

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

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

PARKERING

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

§ 5. HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon/bruksenhet (felleskostnader) fordeles etter (feiing, brøyting, strøing mv.).

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

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

§ 8. VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

Vedlikehold av uteareal med disposisjonsrett, besørges av rettighetshaver.

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

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

§ 10. STYRET

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

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

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

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

§ 11. ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 12. FORRETNINGSFØRER

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

§ 13. MINDRETALLSVERN

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

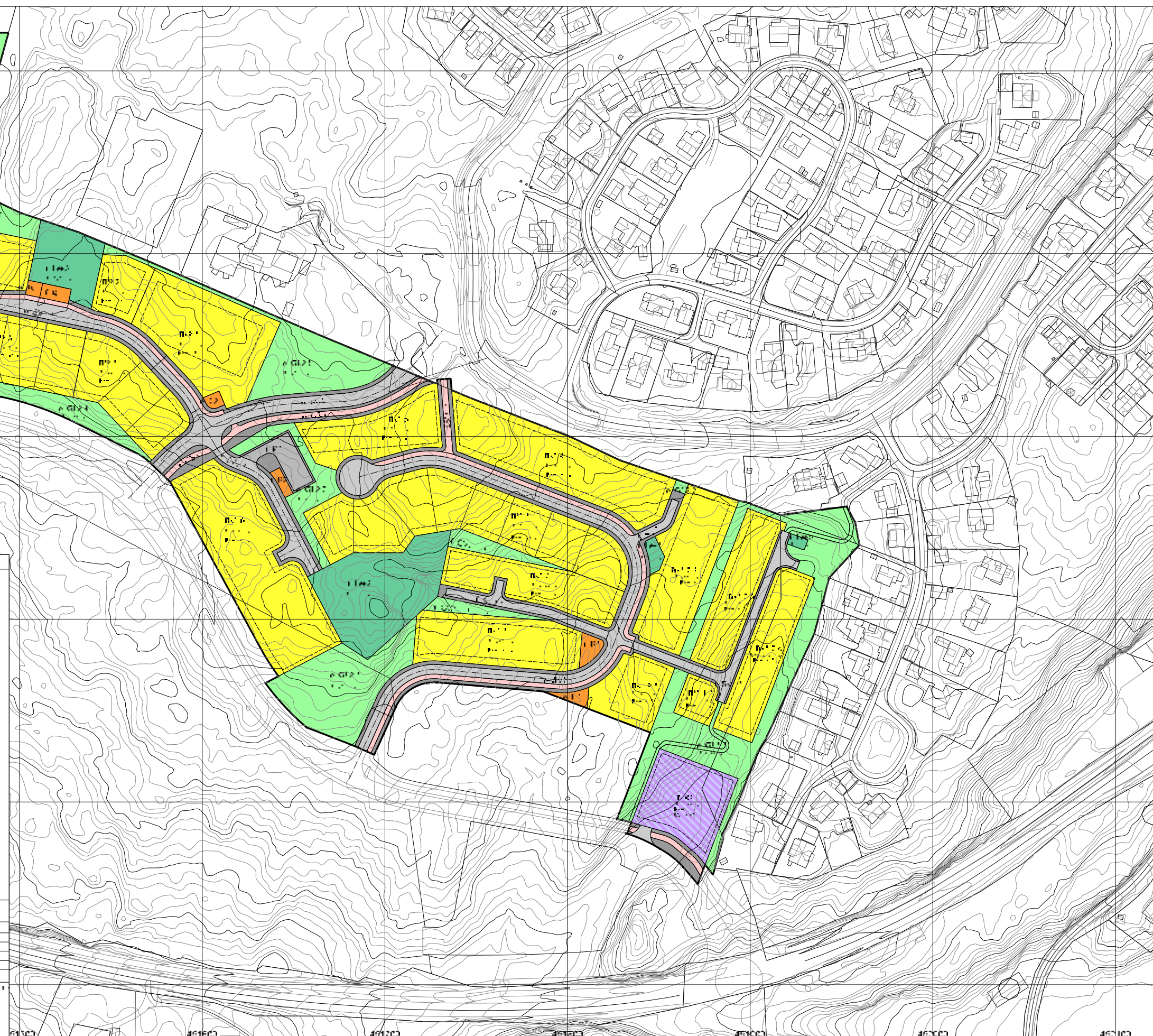
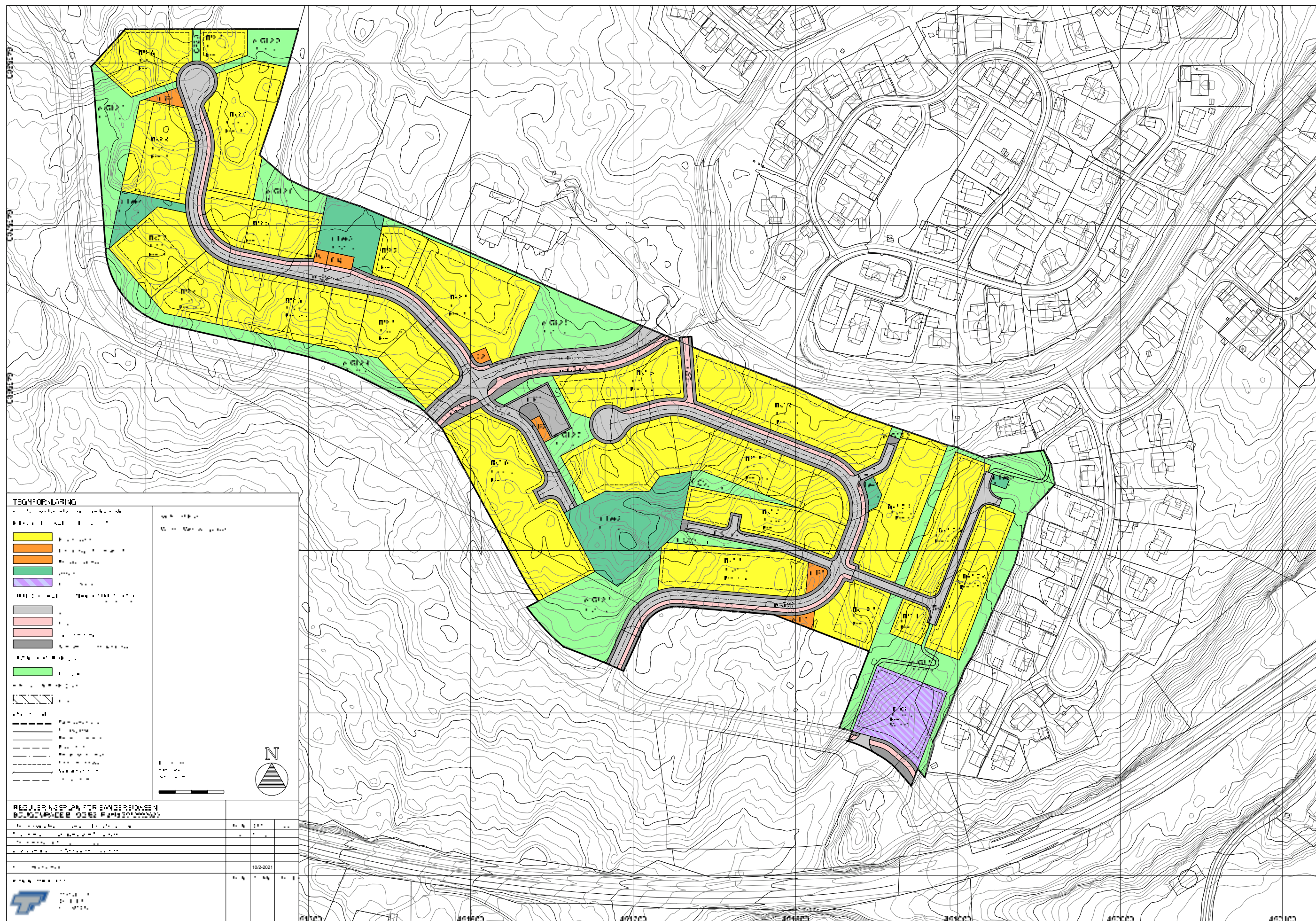
§ 14. ENDRING I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan 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 ____/____ - 2025



Notater

aktiv.

Gaute Kverneland
gaute.kverneland@aktiv.no
Tlf. 93 45 59 83

KONTAKT MEG FOR MER INFO ELLER VISNING I OMRÅDET