SANGEREIDLIA 70

Stor og praktisk enebolig



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.



Sven Ivar Tellefsen
Prosjektleder

900 24 764
tellefsen@agder-bolig.no



Rune Johnsen
Daglig Leder





Velkommen til Sangereidåsen

Et populært boligområde rett utenfor Lillesand

Nydelig utsikt – alle fasiliteter – flott og moderne arkitektur. Det er slett ikke vanskelig å forstå hvorfor Sangereidåsen har blitt så populært! Utbyggingen av boligfeltet startet i 2019 og endelig har Agder Bolig fått mulighet til å sette sin signatur på området med flere flotte nye bygg, både eneboliger, rekkehus, fire-, seks- og åttemannsboliger.

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

Med sykkel er det 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 jevnlige avganger både til sentrum, Tingsaker eller vestover mot Sørlandsparken og Kristiansand. På Tingsaker finnes det både dagligvarebutikk og kjøpesenter med bl.a. apotek, blomsterforretning, kafé, bokhandel, frisør m.m.

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

5 MINUTTER FRA LILLESAND SENTRUM

Vi har nå for salg en flott enebolig 5 minutter fra Lillesand sentrum. Agder Bolig har alltid som mål å levere moderne og attraktive eneboliger som passer alle målgrupper. Dette er ikke hus 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

Dersom du har spesifikke ønsker eller behov, kan vi i samråd gjøre mindre justeringer i planløsningen for en spesialtilpasset bolig som er skreddersydd for deg og dine.

Prosjektbeskrivelse

SELGER/UTBYGGER
Agder Bolig AS 4514 Mandal
Org. nummer: 916 620 209

UTFØRENDE ENTREPRENØR
Agder Boligbygging AS 4514 Mandal
Org. nummer: 918 952 160

ADRESSER
Sangereidlia 70, 4790 Lillesand.

BESKRIVELSE AV PROSJEKTET
Nå bygges den siste eneboligen på delfelt Bk1.4.
Dette er en stor og praktisk familiabolig, med attraktiv beliggenhet.

MATRIKKELNUMMER
4215-18/562

TOMTEAREAL
476,6 m2

Oppgitt tomteareal er beregnet på grunnlag av registrerte eiendomsgrenser i matrikkelen, og det tas forbehold om at tomteareal kan forandres ved endelig oppmåling.

AREAL
Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940». Arealer er fremlagt/beregnet av Selger/arkitekt med bakgrunn i tegninger.

Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsbrosjyren. Arealene i salgsbrosjyren og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/installasjoner.

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik.

Mindre arealavvik gir ikke noen av partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen.

PARKERING
Hver bolig leveres med parkering på egen tomt, hvor en plass er i egen garasje og den andre i tunet.

OMRÅDET
Dette området er under utbygging og det må påberegnes byggestøy.

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

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

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
Boligen bygges på tomt Bk1.4 under reguleringsplan for Sangereidåsen boligområde vedtatt 07.10.2015, og er godkjent til boligformål.

VELFORENING
Det er pliktig medlemskap i områdets velforening. Gjennom slikt medlemskap er man pliktig til å vedstå seg og respektere velforeningens rettigheter og plikter.

VEI, VANN OG AVLØP
Boligene tilknyttes offentlig vann og avløp. Det installeres vannmåler.

OMKOSTNINGER
Tomtene har en verdi à kr. kr. 1.350.000,- pr. tomt og det betales dokumentavgift til staten på 2,5 % av tomteverdien. Kr. 33.750,-

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

FORMUESVERDI
Formuesverdi er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert/bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.

HEFTELSER
Eiendommen skal overleveres fri for pengeheftelser.

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

Utskrift av grunnboken kan fås ved henvendelse til Selger

OPPGJØR OG TINGLYSING
Selger har engasjert oppgjørsmegler 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 oppgjørsmeglers klientkonto ved overtakelse.

KOMMUNALE AVGIFTER
Kjøper betaler fra overtakelsen følgende kommunale avgifter:

- Renovasjon, standard bolig: kr. 5 019,-/år
- Vann/avløp abonnement: kr. 6 299,-/år
- Leiepris, vannmåler kr. 667,-/år (pris kan avvike avhengig av vannmålerens størrelse)

Forbruk av vann og avløp:

- Vann: kr. 14,28/m3
- Avløp: kr. 23,32/m3

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

Se full oversikt på lillesand.kommune.no

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

Tilkoblingsgebyr for vann/avløp betales av kjøper og faktureres etter gjeldende sats fra Lillesand Kommune. Pr. 28/1-26 er denne kr. 64 000,-

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 ferdigstillelse av de øvrige boenhetene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeid. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjenstår arbeid som nevnt foran eller arbeid gjenstår på fellesområdene. Det samme gjelder dersom tinglysing av hjemmelsovergang ikke kan gjennomføres på overtakelsesdagen.

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

Før overtakelse vil det bli gjennomført befaring der boligen blir gjennomgått i fellesskap. Boligens driftsinstruks/FDV-mappe vil være tilgjengelig via boligmappa.no. Påpekte og aksepterte/omforente mangler skal utbedres innen rimelig tid.

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

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

Boligen planlegges ferdigstilt i perioden fra 1. kvartal til 3. kvartal år 2027, under forutsetning om vedtak om igangsetting innen 31.12.2026.

Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Utbygger vil ved vedtatt igangsetting varsle Kjøper skriftlig om overtagelsesdato, som vil være å regne som en frist.

FORSIKRING
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.

GARANTIER
Eneboligene 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 eneboligen til kjøper.

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 selger for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

KJØPEKONTRAKTER
Avtale om kjøp forutsettes inngått kjøpsavtale på eiendommen.

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

Kopi av standard kjøpekontrakt finnes som vedlegg på de siste sidene i denne salgsbrosjyre.

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



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, eller ta inn den flotte utsikten over skjærgården fra din egen private balkong.

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 plassering av eneboliger i delfelt BK1.4

Sangereidåsen

Det bygges totalt 8 eneboliger på delfelt Bk1.4.











Plantegning



FØRSTE ETASJE

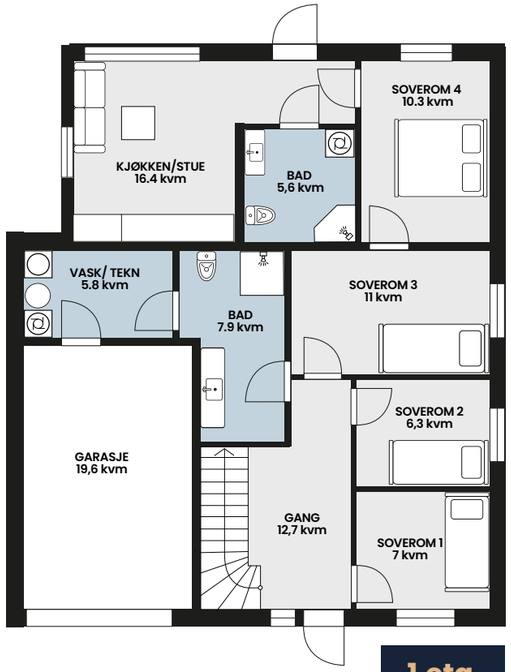
- Praktikantdel med stue/køkken, gang, bad og soverom.
- Egen inngang fra baksiden av huset.
- 3 soverom
- 1 Bad
- Teknisk/vaskerom
- Entré/Gang
- Garasje m/ direkte adkomst til bolig

ANDRE ETASJE

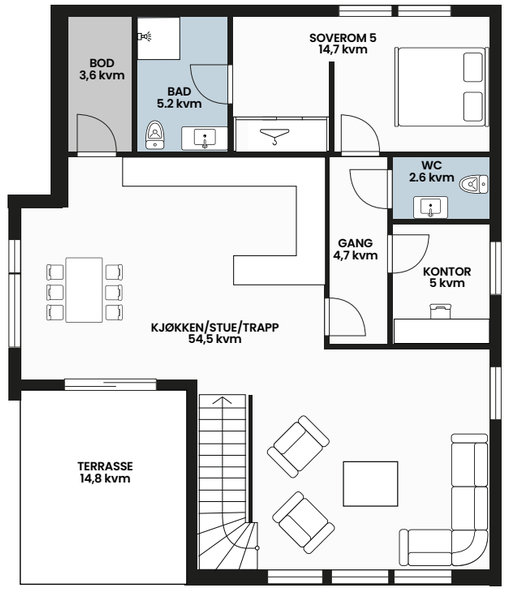
- Åpen stue/kjøkkenløsning
- Bod
- Master bedroom med walk-trough closet og eget bad.
- Kontor
- WC/gjestetoalett
- Lun og koselig balkong

BRA: ca 213 kvm

P-rom: 184 m2 S-rom: 29 m2



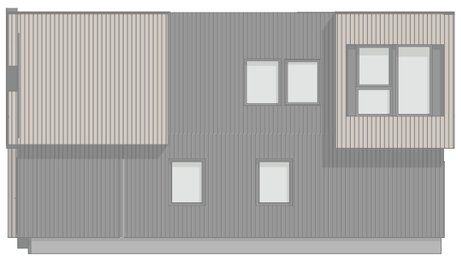
1.etg



2.etg



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT VEST

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 karmer.

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)



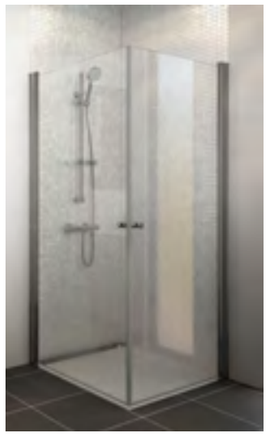
Servantarmatur.
(Vikingbad Miri eller tilsvarende)



Dusjarmatur
(Vikingbad Dis eller tilsvarende)



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



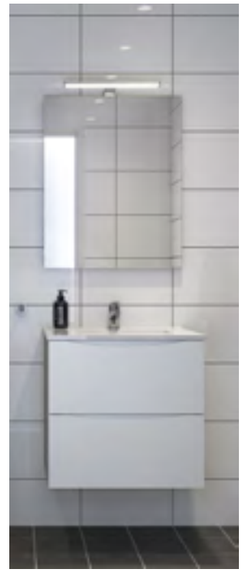
Dusjdører i glass

(Vikingbad Mats eller tilsvarende)



Aida vegghengt toalett

KJØKKEN OG BAD



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

Åpen og moderne planløsning
med en unik kombinasjon
av myke og harde linjer.

«Sørlandspærle»

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

HANDEL, MAT OG UTELIV

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

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

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

OPPLEVELSER

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

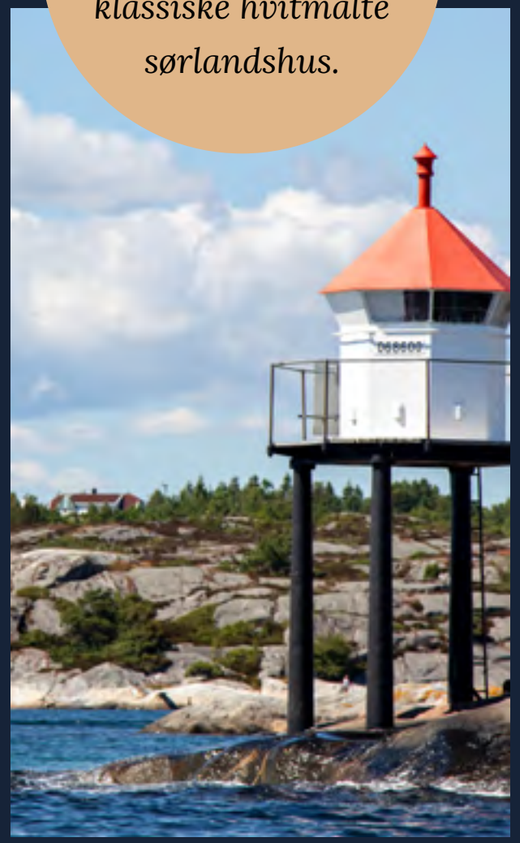
For de minste er det kanskje spennende å delta på sandslottkonkurranse på Bystranda. Knips et familiefoto ved denoverdimensjonerte blå stolen i S.N. Hansens park. Et perfekt sted for piknik med innslag av krabbefiske på sandstranda og løping på lekeplassen.

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.



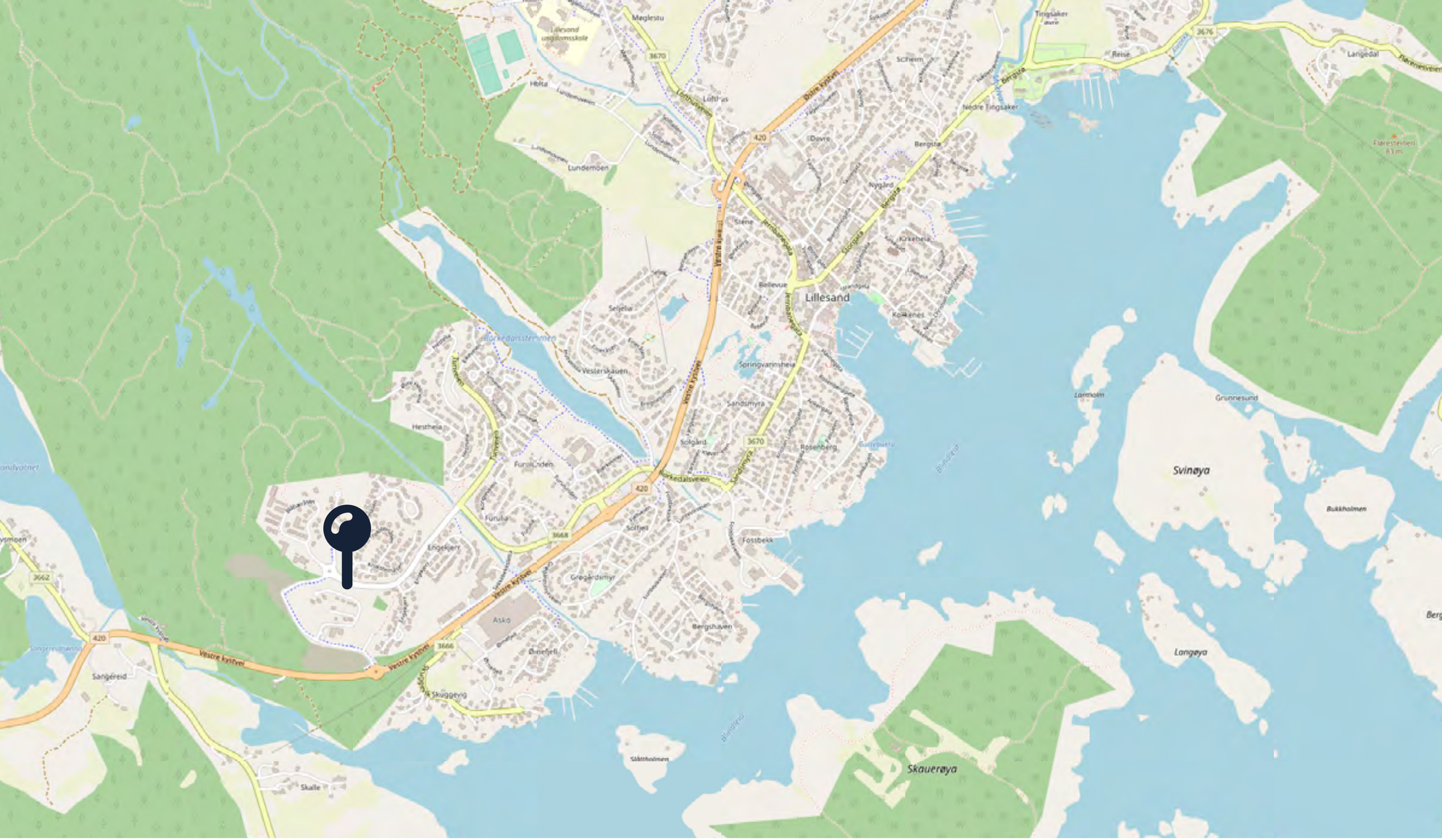
Byhavna i Lillesand med klassiske hvitmalte sørlandshus.





Flott bypark med sandstrand og båthavn rett i nærheten.




Lillesand
Meglestu
Holta
Lundemoen
Løftlia
Stene
Selsjelia
Vesterskauen
Furuholen
Engekjerr
Asko
Fostbekk
Gregårdsmyr
Bergtjenn
Sangereid
Skalle
Skuggevig
Nygård
Bergsta
Kirkehelia
Bellevue
Springvannsheia
Sandsmyra
Solgård
Rosenberg
Kokkenes
Nedre Tingsaker
Tingsaker
Reise
Langedal
Florestølnen
83 m
Larmholm
Grunnesund
Svinøya
Bukkholmen
Langøya
Skaueroya
Hesthella
Furuholen
Vestre kystvei
Jernbanegata
Georgata
Berggata
Lundehaugveien
Lundemoveien
Lundehaugen
Lundehaugveien
Lundehaugveien
Lundehaugveien



Gnr. 18 / Bnr. 485

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

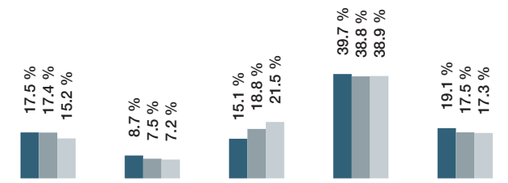
Kvalitet på skolene

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



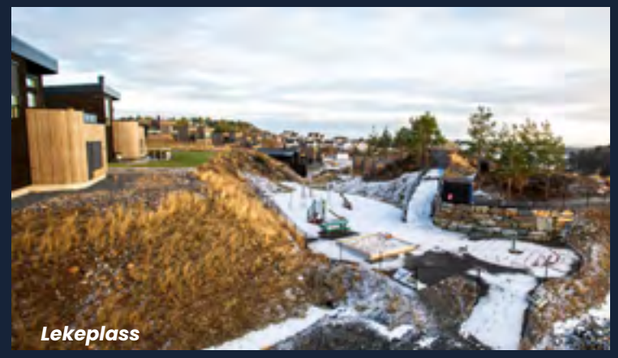
Sangereidåsen

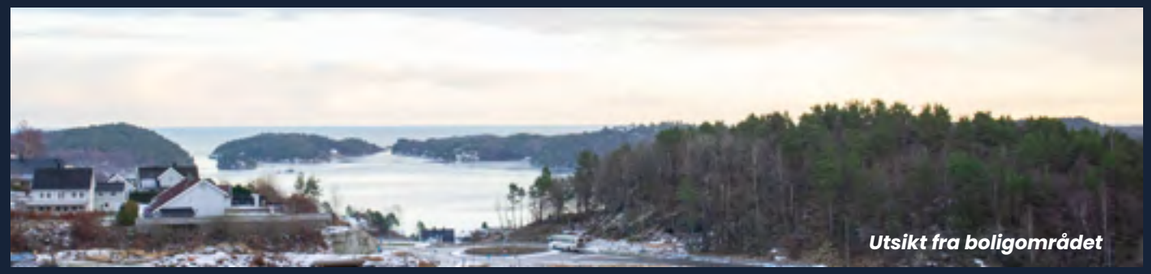

Blåbæråsen barnehage



Kiwi nærbutikk




Lekeplass


Utsikt fra boligområdet

Romskjema

1. etasje							
ROM	**GULV**	**VEGG**	**HIMLING**	**ELEKTRO**	**SANITÆR**	**VENTILASJON**	**ANNET**
GANG INKL. TRAPP	Flis Pro Beton - 60x60 fra Modena	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Varmekabel med termostat i gulv. Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.		Balansert ventilasjon.	LED takplafond/kuppel med 1 bryter.
SOVEROM 1, 2 og 3	Valgfritt gulv inntil kr. 300 pr. m2	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.		Balansert ventilasjon.	LED takplafond/kuppel med 1 bryter.
BAD	Flis Pro Beton - 60x60 fra Modena	Flis Pro Beton - 60x60 fra Modena	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Varmekabel med termostat i gulv. Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.	Vegghengt toalett. Hvit baderomsinnredning 80 cm med speil og lys. Dusjvegger 90x90 med dusjgarnityr fra Oras. Standard gulvsluk.	Balansert ventilasjon.	LED takplafond/kuppel med 1 bryter.
BOD / TEKNISK	Flis Pro Beton, med oppkant - 60x60 fra Modena	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Varmekabel med termostat i gulv. Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.	VVB, Opplegg for vaskemaskin. Standard gulvsluk.	Balansert ventilasjon.	LED takplafond/kuppel med 1 bryter.
GARASJE	Betonggulv	Synlig konstruksjon	Kledd i himling	1stk LED garasjearmatur, 1 stk. dobbelstikk.		Lufteventil i vegg.	Isolert garasjeport med motor og fjernkontroll.
U - BAD	Flis Pro Beton - 60x60 fra Modena	Flis Pro Beton - 60x60 fra Modena	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Varmekabel med termostat i gulv. Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.	Vegghengt toalett. Hvit innredning med speil og lys. Opplegg for VM. Dusjvegger 90x90 med garnityr fra Oras. Standard gulvsluk.	Balansert ventilasjon.	LED takplafond/kuppel med 1 bryter.
U - KJØKKEN/STUE	Valgfritt gulv inntil kr. 300 pr. m2	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.		Balansert ventilasjon.	LED takplafond/kuppel med 1 bryter.
U - SOVEROM 4	Valgfritt gulv inntil kr. 300 pr. m2	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.		Balansert ventilasjon.	LED takplafond/kuppel med 1 bryter.
U - GANG	Valgfritt gulv inntil kr. 300 pr. m2	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.		Balansert ventilasjon.	LED takplafond/kuppel med 1 bryter.

2. etasje							
ROM	**GULV**	**VEGG**	**HIMLING**	**ELEKTRO**	**SANITÆR**	**VENTILASJON**	**ANNET**
KJØKKEN / SPISESTUE	Valgfritt gulv inntil kr. 300 pr. m2	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.		Balansert ventilasjon.	Kjøkkeninnredning iht. tegninger. Inkl. 3 takpunkt med 2 dimmere.
STUE	Valgfritt gulv inntil kr. 300 pr. m2	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.		Balansert ventilasjon.	Inkl. 10 downlights med 1 dimmer.
WC	Flis Pro Beton - 60x60 fra Modena	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Varmekabel med termostat i gulv. Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.	Vegghengt toalett. Enkel vegghengt servant med ettgrepsbatteri..	Balansert ventilasjon.	LED takplafond/kuppel med 1 bryter.
BOD	Valgfritt gulv inntil kr. 300 pr. m2	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.		Balansert ventilasjon.	LED takplafond/kuppel med 1 bryter.
GANG	Valgfritt gulv inntil kr. 300 pr. m2	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.		Balansert ventilasjon.	LED takplafond/kuppel med 1 bryter.
KONTOR	Valgfritt gulv inntil kr. 300 pr. m2	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.		Balansert ventilasjon.	LED takplafond/kuppel med 1 bryter.
BAD	Flis Pro Beton - 60x60 fra Modena	Flis Pro Beton - 60x60 fra Modena	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Varmekabel med termostat i gulv. Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.	Vegghengt toalett. Hvit baderomsinnredning 100 cm med speil og lys. Dusjvegger 90x90 med dusjgarnityr fra Oras. Standard gulvsluk.	Balansert ventilasjon.	LED takplafond/kuppel med 1 bryter.
SOVEROM 5 M/WALKIN	Valgfritt gulv inntil kr. 300 pr. m2	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.		Balansert ventilasjon.	2 stk. LED takplafond/kuppel med 1 bryter. Garderober/skap medfølger ikke i std. leveranse.

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

GENERELT OM BOLIGEN

Boligen blir prosjektert etter krav i Plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift TEK 17. Utbygger forbeholder seg retten til å endre konstruksjoner, materialvalg, utstyrsleveranse, og materialdimensjoner forutsatt at funksjoner og kvaliteten opprettholdes Utbygger kan også foreta justeringer og endringer av tegningsmateriell under prosjekteringen for å optimalisere føringer for rør, elektro, ventilasjon og lignende. Slike justeringer og endringer vil kunne bli foretatt uten varsling til kunde. Prosjektering av bærende konstruksjoner inngår i leveransen og blir utført i preaksepterte løsninger eller etter statiske beregninger. Varmetaps- og energibehovsberegning inngår, og boligen isoleres etter beregningene. Det må tas forbehold om detaljprosjektering av boligen.

BYGGEFORSIKRING

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

BRUKSANVISNING/FDV

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

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

Byggebeskrivelse

GENERELLE OPPLYSNINGER:

Oppvarming: Oppvarming: Boligen blir levert med varmekabler, se romskjema. I tillegg blir boligen klargjort med pipegjennomføring i tak, for mulighet for fremtidig montering av ildsted. Varmekilder utover dette inngår ikke i leveransen.

Tilknytningsskap/ utvendig måler-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: Boligene er prosjektert utifra at det skal benyttes trådløst nettverk.

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

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

Vinduer: Tre-vinduer leveres sorte innvendig og utvendig.

Ytterdører: Sort ytterdør.
Innerdører: Leveres hvite slette med hvit karm.

Garasjeport: Garasjeport leveres som isolert stålport med motor og fjernkontroll.

Balkong: Det legges terrassegulv med 28x120 impregnerte terrassebord på impregnerte tilfarere. Utenfor inngangsparti støpes det betongdekke.

Gulv: Det leveres valgfritt gulv inntil 300,- pr kvm. Gulvet må kjøpes hos en av utbyggers faste leverandører.

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

Vinduer samt overgang mellom vegg og tak leveres listefritt.

- Dør og vinduslister 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,-/rom, forutsatt lysere fargetone. For mørke farger, be om pris.

Dusjvegger: Det leveres 90x90 dusjhjørne med herdet glass.

Tørketrommel: Kun kondenstrommel kan brukes.

Belysning: Se romskjema.

UTOMHUS

Tomten leveres ferdig planert med stedlige masser. Oppkjørsel og gårdsplass 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 sa langt det er praktisk mulig. Skråninger leveres etter gjeldene forskrifter. Utarbeidelse utover dette er ikke inkludert.

VENTILASJON

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

ELEKTRISK ANLEGG

Anlegget installeres i henhold til NEK 400:2022. Installasjoner legges som skjult anlegg, men kan legges synlig der det er påkrevet. Det beregnes i hovedsak doble stikkontakter. Lamper leveres i tak på bad, soverom, vaskerom og i boder. Det leveres utelamper og lysarmaturer til terrasser/garasje der dette er naturlig. Utelys styres av medfølgende Astro-ur. Boligen er klargjort for screens med punkter utvendig og ledig bryterboks i stue.

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 monteres utvendig spylekran med frostsikring. Det blir levert egen stoppekran for hver enhet. Vannledningsnettet legges som rør i rør system.

Det er medregnet standard sluk i bad, og i teknisk rom/vaskerom, VVB 300 liter, dusjhjørne 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. Servant på vegg i wc rom. Til kjøkken leveres ettgreps kjøkkenbatteri med avstengning for oppvaskmaskin.

RINGMUR OG PLATE

Jackon eller tilsvarende ringmur. Isolert gulv 350mm, armert betongdekke, 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 som kompakttak, med sort papptekking.

VINDUER

Vinduene leveres sorte innvendig og utvendig. Leveranse i samsvar med gjeldende krav og energiberegninger.

TERRASSER

Terrasse bygges med impregnerte bord i 28x120, lagt pa impregnerte tilfarere.

Terrasserekkverk leveres som tett rekke, spilerekkverk og glassrekke med stolper og topprekke i sort stål/alu. Utførelse gjøres med spiler i bakkant og på sidene og glass i front.

ETASJESKILLE

Etasjeskille utføres med parkett/laminat, skumunderlag, 22mm spongulv standard, I-bjelke, isolasjon 200mm, 23x48mm lekte, 13mm gips standard

HIMLING

Boligen har i 1. etasje takhøyde på ca. 250 cm og i 2.etasje er det ca. 270 cm takhøyde. Himlingen leveres som sparklet og hvitmalt gipshimling. Bad, gang/hall, vaskerom og boder, samt enkelte andre arealer kan ha noe lavere takhøyde dersom himling må fores ned på grunn av tekniske installasjoner. Det kan også forekomme enkelte lokale innboksinger.

Overgang mellom hjørner på vegg og mellom himling og vegg, kan som følge av uttørking sprekke noe, dette er ikke reklamasjonsberettiget.

INNVENDIGE VEGGER

Sparklede gipsplater pa begge sider av vegg som males hvite, 48x98mm reisverk, 100mm isolasjon

DØRLÅSER

Egne låser til hver dør med 3 nøkler

KJØKKEN

Det er medregnet kjøkken og hvitevarer levert av anerkjent
kjøkkenleverandør. Kjøkkentegninger fås på forespørsel.

I utleiedel er det inkludert kjøkken for veiledende kr 25 000,- uten hvitevarer.

BAD

Flislagte vegger og gulv iht. romskjema. I himling monteres 13mm gips som males.

Boligen får komplette sanitærinstallasjoner.

Det er inkludert baderomsmøbel fra anerkjent leverandør, se egen beskrivelse.

GULV

I stue, kjøkken, soverom, gang og garderobe leveres parkett/lamiat iht. romskjema.

Se eget avsnitt for gulv på bad/våtrom.

Det leveres betonggulv i garasje.

LISTVERK

Det leveres 12x58mm hvitmalte lister rundt dører/vinduer og i overgang mellom gulv og vegg.

Alle listene leveres malt i klassisk hvit. Synlige hull etter innfesting.

BRANNVARSLERE

Iht. forskrift

TRAPP

Det leveres hvitmalt trapp med åpne trinn og malt returrekke. Trapp kommer ferdig montert fra anerkjent trappeleverandør til en verdi av ca. 50.000 kr inkl. mva.

Evt. utvendig trapp utføres i impregnert materiell.

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. Alle malerarbeider leveres iht. NS 3220-T, klasse K2 – «Skjøt- og flekksparkling, samt dekkende malebehandling».

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

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

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



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)

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

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

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

Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

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

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

Hensynssoner

sikringssone - frisikt	*H140*

2.0 FELLESBESTEMMELSER

Uteområder

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

Parkering

2.2 Bebyggelsen skal ha følgende minste parkeringsdekning pr. boenhet:

- Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen eiendom for 2 biler pr. boenhet. Det skal være minst 1 utendørs oppstillingsplass.

- Ved søknad om oppføring av boligbygg skal garasje være innpasset i planene, selv om garasjen ikke skal bygges samtidig med boligen. Kommunen kan gjøre unntak når garasjeplass for eiendommens behov er sikret på annen måte.

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

- Bruks-/boenhet med BRA over 70 m² skal ha oppstillingsplass for minst 1,5 biler.

- Bruks-/boenhet med BRA til og med 70 m² skal ha oppstillingsplass for minst 1 bil.

- Det skal i tillegg avsettes minimum 1/3 parkeringsplass pr. boenhet til gjesteparkering.

Det skal avsettes minimum 1 sykkelparkeringsplass pr. boenhet.

Plassering og utforming av parkeringsplasser kal tilfredsstille 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 m² 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 kjørbar 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 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:
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.

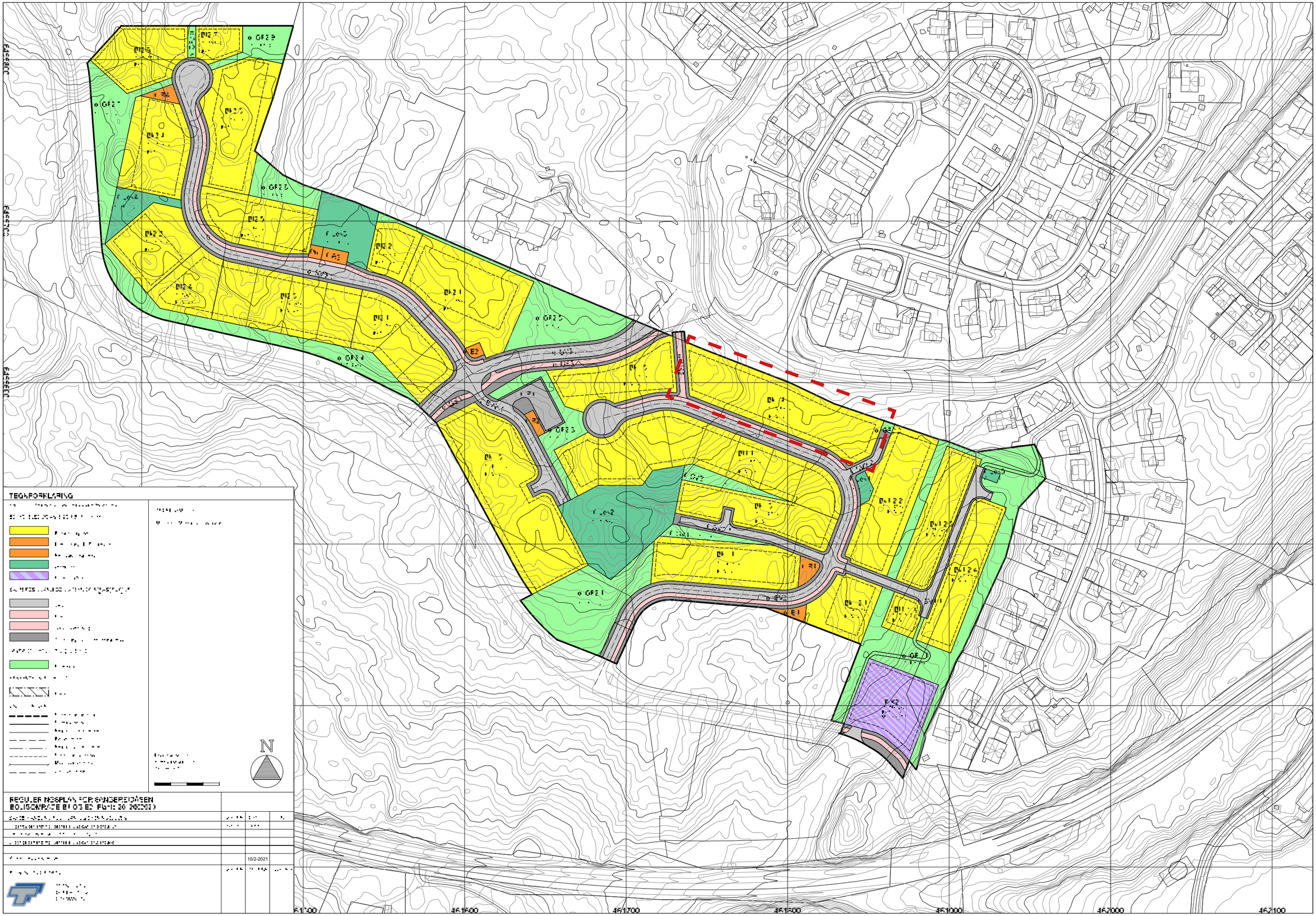
7.7 Stiforbindelse mellom Engekjerr og Korvtjønnveien innenfor o_GF1.1 skal være etablert før første bolig innenfor Bf1.1, Bk1.2.3 og Bk 1.2.4 tas i bruk.

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. forurensingsforskriftens § 2-6. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse om terrenginngrep.


TEGNFORKLARING
N
REGULERINGSPLAN FOR SANDBREIDÅSEN
BOLIGOMRÅDE BI OG ED Plan ID 20 200202
10/2-2021
461500
461600
461700
461800
461900
462000
462100











Meglerforetakets org.nr: 984656610
Oppdragsnr.: (oppdragsnummer)
Omsetningsnr.: (omsetningsnummer)

Kjøpekontrakt

om rett til bolig under oppføring, med tomt - prosjekt (PROSJEKT)

Kontraktens bestemmelser utfylles av av Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

1. Partene

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Org.nummer
Agder Bolig AS	Veverigata 12, 4514 Mandal	916 620 209

heretter kalt Selger

og

(KUNDE)

heretter kalt Kjøper

2. Salgsobjekt og tilbehør

Kontrakten gjelder kjøp av bolig på fradelt tomt med gnr. (GNR), bnr. (BNR) (ideell andel 1/1) i (FYLL INN) kommune. Tomten er eiet. Boligene leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt m.v. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer boligens/fritidsboligens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

3. Kjøpesum og omkostninger

Eiendommen kjøpes for en kjøpesum stor kr (beløp).

Vederlag for bolig	kr x
Total kjøpesum	**kr x**

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger:

Omkostninger i alt	kr x
Kjøpesum og omkostninger, i alt	**kr x**

Dersom kjøper skal etablere ytterligere pant på eiendommen påløper kr 545 pr. panterett. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

4. Selgers plikt til å stille garantier

Selger skal straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtakelse, og minst 5 % etter overtakelse.

Endringer/tilvalg som avtales etter at kontrakt er inngått, fører ikke til at garantisummen skal endres.

Ved avtale om forskuddsbetaling etter punkt 4 alternativ 1, skal selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47.

5. Oppgjør

Eiendommen er formidlet gjennom Boligmegleren Stray, heretter kalt Megler, og oppgjøret vil bli foretatt av

Boligmegleren Stray | Oppgjør
PB 244
4663 Kristiansand S
Tlf: 38 02 91 40. E-post: post@strayeiendom.no.

og gjennomføres i henhold til denne kontrakt inngått mellom kjøper og selger.

Partene gir oppgjørsavdelingen ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes hit.

Det er avtalt følgende oppgjørsform:

Hele kjøpesummen betales ved overtakelse av boligen. Boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtakelse. Det innbetalte beløpet tilhører kjøper, og kan ikke frigis til selger inntil det enten er stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 eller kjøper har fått tinglyst hjemmel til boligen.

Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen, verken for tomt eller bolig før entreprenørgaranti etter bustadoppføringslova § 12 er stilt.

Alle innbetalinger skal skje til eiendomsmeglers klientkonto nummer 9480 14 01486 med KID XXX.

6. Heftelser

Utskrift av eiendommens grunnbok er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med denne.

6.1. Pengeheftelser

Eiendommen overdras til kjøper fri for pengeheftelser.

Pengeheftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette eiendomsmegler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtakelsen.

Selger gir herved eiendomsmegler ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

6.2. Andre heftelser

Det er ikke tinglyst andre heftelser på eiendommen.

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp.

7. Tinglysing/sikkerhet

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos eiendomsmegler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt vederlaget for tomten i henhold til punkt 3, inklusive omkostninger.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende den totale kjøpesummen (vederlaget for tomten, vederlaget for boligen og omkostninger). Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet skal tinglyses av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Eiendomsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av eiendomsmegler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

8. Selgers mangelsansvar/kjøpers reklamasjonsplikt

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i bustadoppføringslova § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Foreligger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i bustadoppføringslova.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt reklamasjon til selger i tråd med bustadoppføringslova § 30.

9. Endringsarbeider, tilleggsarbeider og tilvalg

Kjøper kan kreve endringer, og partene kan kreve justering av vederlaget, i henhold til bustadoppføringslovas regler.

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (kalt "Endringene" som fellesbetegnelse) til kontrakten skal skje skriftlig også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene: Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 1, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen/fritidsboligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til meglers klientkonto. Betalinger for eventuelle endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger faktureres direkte fra selger når vedkommende endring- og/eller tilleggsarbeid er utført. Må være innbetalt senest ved overtakelse, jf. avtalens punkt 11. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelsen og beløpet skal utbetales

selger, må selger stille garanti i henhold til bustadoppføringslova §47. Selgers forpliktelse til å stille garantier etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene.

10. Overtakelse

Eiendommen overtas av kjøper den (dato) med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, forutsatt at kjøper har oppfylt sine forpliktelser.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 8 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen, i henhold til bilag til denne kontrakt.

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

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggerengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Eiendommen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse er eiendomsmegler forpliktet til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Eiendomsmegler skal deretter bistå partene med å etablere tilfredsstillende sikkerhet som ivaretar kjøpers interesser.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt.

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

11. Ettårsbefaring

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.

12. Selgers kontraktsbrudd

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med bustadoppføringslova § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova § 18 flg. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

13. Kjøpers kontraktsbrudd

Er kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt selger kan krev etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51 kan selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova § 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

14. Forsikring

Eiendommen er fullverdiforsikret i (forsikringsselskap).

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

15. Avbestilling

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Slik avbestilling kan gi selger rett til økonomisk kompensasjon.

16. Diverse

17. Bilag

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

1. Salgsoppgave
2. Grunnboksutskrift for eiendommen datert (dato).

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

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

Kristiansand S, den (dato)

Selger	**Kjøper**
Agder Bolig AS	(KUNDE)

Sangereidåsen
Lillesand

Interessert?

Kontakt oss for en uforpliktende boligprat!



Christian Forum

Markedsansvarlig

916 39 863

christian@agder-bolig.no

AGDER BOLIG
- vi bygger ditt neste hjem -

Versjonsnummer: 2609011302