Sandnesheia

Romslige og funksjonelle eneboliger



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 porteføljе.



Odd Kåre Christensen
Prosjektleder
404 41 595
okc@agder-bolig.no



Gosia Migora
Arkitekt



Rune Johnsen
Daglig Leder



Innhold

Prosjektbeskrivelse 6
Situasjonskart 11
Byggebeskrivelse 12
Planløsning 14
Romskjema 16
Interiørdetaljer 18
Reguleringsbestemmelser 24

Velkommen til Sandnesheia

Et nytt boligområde rett utenfor Mandal

Et par kilometer øst for Mandal Sentrum er den nye bydelen Sandnesheia under full utvikling.

Her har Agder Bolig fått muligheten til å bygge tre flotte eneboliger på 154 kvm.

Her kan du nyte en unik utsikt til byen samtidig som du kan bo tett på naturen med både Mandalselva og Aurebekksvannet like i nærheten.

Her skal du finne alt du trenger, både gode naboer, barnehage, grøntområder og nærhet til natur og by. En kort spasertur unna er det busstopp med jevnlige avganger til Kristiansand og med nye E39 er dette kun en 20-minutters bussreise.

For Mandal representerer Sandnesheia en ny start. En helt ny bydel, med ny tilførselsvei til den nye E39 som knytter Sørlandet tettere sammen enn noensinne.

I tillegg til boliger, skal det lages både lekeplasser og grøntområder. Sandnesheia blir prikken over i-en for en del av Mandal som er i sterk og spennende utvikling, og vi er stolte over å få lov til å bidra med vår del av denne utviklingen.

Velkommen til Sandnesheia!



Prosjektbeskrivelse

Selger/utbygger

Agder Bolig AS, 4514 Mandal
Orgnr.: 916 620 209

Utførende entreprenør

Agder Boligbygging AS, 4514 Mandal
Orgnr.: 918 952 160

Adresser

Eiendommene er tildelt følgende adresser:
Sønnergloppa 2, 4 og 6

Beskrivelse av prosjektet

3 eneboliger med flott beliggenhet i Mandals nye bydel: "Sandnesheia".

Matrikkelnummer

Eiendommene ligger i Lindesnes kommune (kommunenr: 4205) og har følgende gårds- og bruksnumre:

- Sønnergloppa 2: 47/85
- Sønnergloppa 4: 47/86
- Sønnergloppa 6: 47/87

Tomteareal

Følgende tomteareal er beregnet på grunnlag av registrerte eiendomsgrenser i matrikkelen:

- Sønnergloppa 2: 448 m²
- Sønnergloppa 4: 456,4 m²
- Sønnergloppa 6: 455,5 m²

Endringer i oppgitt areal kan forekomme når endelig oppmåling er gjennomført.

Areal

Arealene i brosjyren og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i (BRA-i), 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

Boligene leveres med integrert carport Det er også tilstrekkelig plass til parkering i egen innkjørsel.

Forberedende arbeid til installasjon av elbillader i carport kan leveres som tilvalg etter avtale med Selger.

Området

Området er under utbygging og det må påregnes en del byggestøy.

Boplikt

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

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

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

Reguleringsbestemmelser

Boligene oppføres i delfelt B9.9 i reguleringsplan for Sandnesheia boligområde. Reguleringsplan er vedlagt i denne salgsbrosjyre på side 24.

Vann og avløp

Boligene tilknyttes offentlig vann og avløp med egen vannmåler installert.

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.

Kommunale avgifter

Kjøper skal fra overtakelsesdato betale følgende kommunale avgifter*:

Vann:

- Abonnement: kr 1 719,-/år
- Forbruk: kr 13,43/m3
- Leie vannmåler: kr 277,-/år

Avløp:

- Abonnement: kr 2 831,-/år
- Forbruk: kr 35,11/m3

Renovasjon:

- Standard abonnement (Maren AS): kr 4 865,-/år

*Listen over er ikke komplett.

Satsene er hentet fra Lindesnes kommunes gebyrliste den 3. september 2026 og kan endres uten forvarsel.

Tilknytningsgebyr for vann og avløp er pr. september 2026 á kr 9 200,- og må dekkes av Kjøper. Denne blir fortrinnsvis fakturert direkte fra kommunen.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten blir beregnet når boligens ligningsverdi er fastsatt etter boligen ferdig bygget.

Formuesverdi

Denne fastsettes av Ligningskontoret etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en primærbolig eller sekundærbolig.

For mer informasjon om dette henviser vi til www.skatteetaten.no

Garantier

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

Oppgjør og tinglysning

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

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.

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.

Byggetid/overtakelse

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 12 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 boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeid. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjenstår arbeid som nevnt foran eller arbeid gjenstår på fellesområdene. Det samme gjelder dersom tinglysing av hjemmelsovergang ikke kan gjennomføres på overtakelsesdagen.

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

Der kjøper ikke skal utføre egeninnsats kan overtakelse tidligst skje når ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger.

Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggs leveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til leilighet finner sted.

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

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

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum + omkostninger betales inn til oppgjørsmeglers klientkonto innen overtakelse.

Omkostninger

Dokumentavgift: 2,5% av tomteverdi:

- Sønnergloppa 2: kr 1 500 000,-
- Sønnergloppa 4: kr 1 500 000,-
- Sønnergloppa 6: kr 1 500 000,-

Tinglysningsgebyr for skjøte: kr 585,-

Tinglysningsgebyr for pantobligasjoner: kr 585,-

Pantattest: kr 172,-

Sum omkostninger: kr 38 842,-/bolig

Kjøpekontrakter

Avtale om kjøp forutsetter inngått kjøpsavtale på eiendommen. Kjøpsavtale fås hos Selger. Ved signert kjøpsavtale er kjøpet bindende. Kjøpekontrakt utføres i etterkant av oppgjørsmegler, og signeres av begge parter. Standard kjøpekontrakt er vedlagt på de siste sidene i denne salgsbrosjyren.

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.

Avbestillinger som skjer før Selger har vedtatt byggestart medfører avbestillingsgebyr på 5% av kjøpesummen.

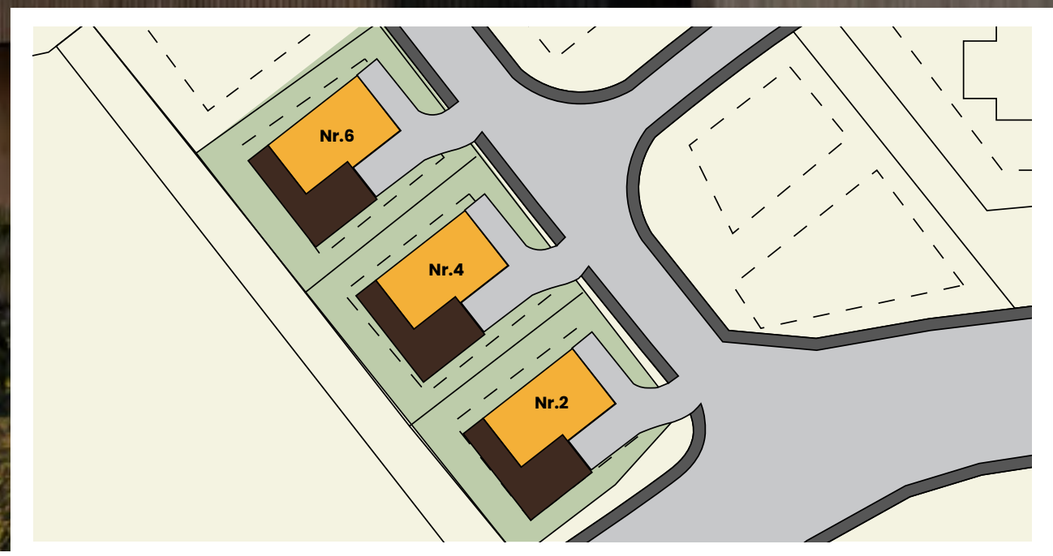
Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som Kjøper har fått opplyst utgjør en del av salgsdokumentasjonen. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes Kjøper henvende seg til Selger. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som Kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som Kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Kjøper oppfordres til å ta kontakt med Selger dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås.





Sandnesheia

Situasjonskart

Tomteinndeling og foreløpig plassering i Sønnergloppa.

Byggebeskrivelse

Oppvarming
Boligen blir levert med varmekabler, se romskjema. I tillegg vil bolig klargjøres med pipegjennomføring for fremtidig mulighet for montering av ildsted. Varmekilder utover dette inngår ikke i leveransen.

Gulv
Standardgulv leveres for 300,- inkl.mva pr. kvm.

Endringer kan gjøres som tilvalg, via utbyggers leverandører.

Innerdører
Leveres hvite slette med hvit karm.

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

Dørlist 12x58mm Gulvlist 12x58mm.

Fargevalg
Vegger og himling skjøt- og flekksparkles i klasse K2 klassisk hvit. Ønskes andre farger koster det kr. 4000,- pr rom.

Belysning
Se romskjema.

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. Det leveres ikke med lys eller lamper til boligen. Det leveres utelamper og lysarmaturer til terrasser/carport der dette er naturlig. Utelys styres av medfølgende Astro-ur.

Se for øvrig detaljer fra elektriker.

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

Tilknytningsskap/utvendig målerskap:
Plasseres utvendig på husvegg, her vil måler og overspenningsvern være montert.

Svakstrøm/EKOM-anlegg:
Boligen er beregnet for trådløst 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.

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 200 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. Til kjøkken leveres ettgreps kjøkkenbatteri med avstengning for oppvaskmaskin.

Kjøkken
Det er medregnet kjøkken og hvitevarer levert av anerkjent kjøkkenleverandør. Kjøkkentegninger fås på forespørsel. Det leveres kjøkken til en verdi av kr 100 000,-

Bad
Det legges fliser på badene (gulv og vegg) for inntil kr 300,-/kvm. I himling monteres 13mm gips som males. Boligen får komplette sanitærinstallasjoner.

Det er inkludert baderomsmøbel fra anerkjent leverandør.

Dusjvegger
Det leveres 90x90 dusjhjørne med herdet glass.

Tørketrommel
Kun kondenstrommel kan brukes

Himling
Boligene har ca. 260cm takhøyde i 1.etasje og ca. 260 cm i 2.etasje på det høyeste, og ned til 240 cm på det laveste. Himlingen leveres hvitmalt sparklet gipshimling. Bad, gang/hall 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.

Det leveres listefrie løsninger mot himling og rundt vinduer, dette kan som følge av uttørking sprekke noe, dette er ikke reklamasjonsberettiget.

Innvendige vegger
Sparklede gipsplater på begge sider av vegg som males hvite, 48x98mm reisverk, 100mm isolasjon.

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

Ytterdører
Sort ytterdør og balkongdør.

Dørlåser
Ytterdør leveres med 3 nøkler.

Trapp
Det leveres hvitmalt trapp med åpne trinn og malt returrekke. Trapp kommer ferdig montert fra anerkjent trappeleverandør til en verdi av ca. Kr 50 000,- inkl. Mva.

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

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

Terrasse
Det legges terrassegulv med 28x120 impregnerte terrasse- bord på impregnerte tilfarere.

Yttertak
Tak leveres som luftet tretak, tekket med PVC takbelegg.

Ringmur og plate
Jackon eller tilsvarende ringmur. Isolert gulv, armert betongdekke, radonsperre.

Yttervegger
Byggets fasader kles med trekledning, type kjerneved 19x148 med frest spor i midten eller tilsvarende.

Sorte felter leveres beiset sotgrå, furukledning, 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.

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

Praktikantdel
Kan kjøpes som tilvalg mot pristillegg på kr 250.000,- og inkluderer montering av kjøkken samt ekstra tilpasninger av baderom i første etasje.

Utomhus
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 så langt det er praktisk mulig. Skråninger leveres etter gjeldene forskrifter. Utarbeidelse utover dette er ikke inkludert. Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner kun er av illustrativ karakter.

Tilvalg og endringer
Det gjøres oppmerksom på at det ved endringer i leveransen kan tilkomme et endringsgebyr i tillegg til eventuell kostnad for endringen.

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 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 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.

Bilder som ikke er 3D-illustrasjoner er tatt av Odd Arne Nomedal.

Alle 3D-illustrasjoner kan avvike fra endelig leveranse.

Planløsning

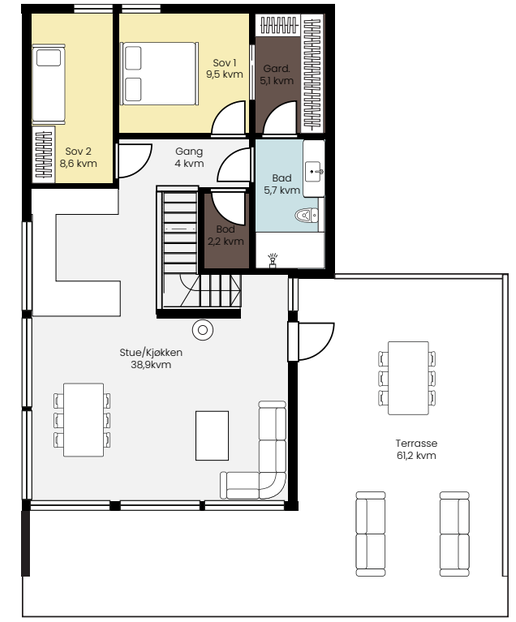


Innhold

Første etasje
- Entré/Gang
- 3 soverom
- Bad
- Bod/vaskerom
- TV-Stue klargjort for kjøkkenmontering
- Carport
- Utvendig bod

Første etasje (med praktikantdel)
- Entré/Gang
- 3 soverom (ett i praktikantdel)
- 2 bad (ett i praktikantdel)
- Vaskerom
- Åpen stue-/kjøkkenløsning (i praktikantdel)
- Carport
- Utvendig bod

Andre etasje
- Åpen stue-/kjøkkenløsning
- Hovedoverom
- Stor balkong



Andre etasje

Nøkkelinfo

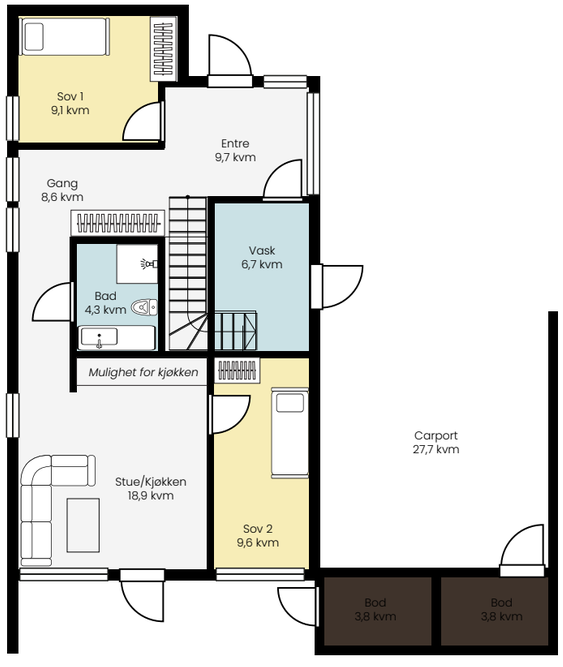
Praktisk enebolig som imøtekommer reguleringsplanens krav til tilgjengelighet (alt på ett plan).

Første etasje er klargjort for installasjon av kjøkken. Som tilvalg kan du velge å få boligen levert med egen praktikandel som er godt egnet for utleie. Da inkluderer leveransen ferdig montert kjøkken pluss ekstra bad i første etasje (se plantegning på neste side).

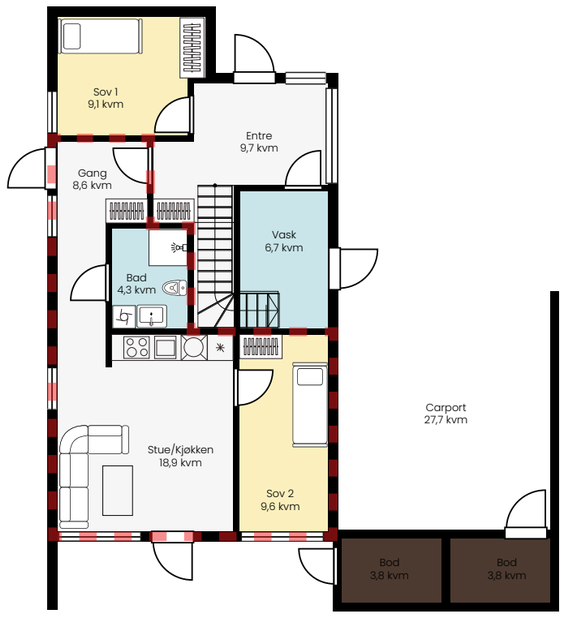
Arealbeskrivelse

Internt bruksareal (BRA-i):	154 kvm
Eksternt bruksareal (BRA-e):	7 kvm
Balkong/Terrasse (TBA):	61 kvm

Praktikantdel kan kjøpes som tilvalg mot et pristillegg på kr 350.000,-



Første etasje



Første etasje med praktikantdel (tilvalg)

Romskjema

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

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

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.

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	RØR / VVS	VENTILASJON	ANDRE FORHOLD
1. ETG							
ENTRE	Valgfritt gulv inntil kr. 300 pr. m2	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.	
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.	
SOVEROM 1 og 2	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.	Garderober/skap medfølger ikke i std. leveranse.
TV-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.	
BAD	Flis- Kai Evoque - 60x60 fra Flisekompaniet	Flis- Kai Evoque - 60x60 fra Flisekompaniet	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.	
VASKEROM	Belegg med oppkant inntil kr. 300 pr m2.	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 200 liter og opplegg for vaskemaskin.	Balansert ventilasjon.	
UTVENDIG BOD	Betonggulv	Åpent reisverk, uisolert	Åpent reisverk, uisolert	Lampe, stikk og bryter. Takplafond i himling med bryter.	Ventilasjonsaggregat	Lufteventil i vegg.	
CARPORT	Betongdekke	Åpent reisverk, uisolert	Tett med kledd himling.	1stk LED garasjearmatur, 1 stk. dobbelstikk.			
2. ETG							
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.	
Stue/Kjøkken	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.
Sov 1 og 2	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.	Garderober/skap medfølger ikke i std. leveranse.
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.	
Bad	Flis- Kai Evoque - 60x60 fra Flisekompaniet	Flis- Kai Evoque - 60x60 fra Flisekompaniet	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.		Balansert ventilasjon.	
Garderobe	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.	Garderober/skap medfølger ikke i std. leveranse.
(*) Malerarbeid leveres i klasse 2, dvs. "Skjøt- og flekksparklet, med dekkende malingsbehandling".							

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)



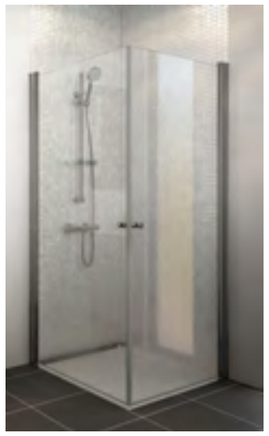
Servantarmatur.
(Vikingbad Miri eller tilsvarende)



Dusjarmatur
(Vikingbad Dis eller tilsvarende)



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



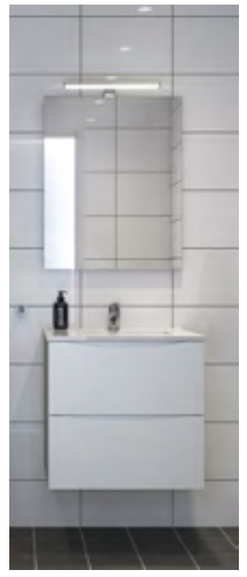
Dusjdører i glass

(Vikingbad Mats eller tilsvarende)



Aida vegghengt toalett

KJØKKEN OG BAD



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

Norges sydspiss

Mandal er kjent som Norges sydspiss og har en utrolig vakker beliggenhet ved kysten. Du vil bli møtt med imponerende strender, klipper og enestående naturlandskap som gir deg en følelse av ro og harmoni.

Handel, mat og uteliv

Byen har en rik kulturarv og historie. Mandal er kjent for sitt unike sørlandske arkitektur, med hvite trehus og trange gater som gir en sjarmerende atmosfære. Det er også hjemmet til flere kulturinstitusjoner, som f.eks bymuseumet og Vigelands hus.

Mandal har et pulserende kulturliv, og er vertskap for en rekke arrangementer og festivaler. Vi kan blant annet nevne Skalldyrfestivalen, sommerkonserter på Hestetroa og Mandal Jazzfestival. Uansett om du er interessert i musikk, kunst, teater eller andre kreative uttrykk, vil du finne et bredt spekter av kulturelle aktiviteter å glede deg over.

Opplevelser

Byen tilbyr et bredt spekter av utendørsaktiviteter. Enten du liker å utforske naturen til fots, sykle langs kyststiene eller nyte vannaktiviteter som båtliv eller fiske, vil Mandal imøtekomme dine behov. Det er også flotte turområder i sentrumsnære Furulunden, som er omkranset av en rekke flotte strender.

Mandal har et vennlig og inkluderende lokalsamfunn. Du bli alltid møtt av en varm og gjestfri atmosfære, hvor folk er stolte av sin by og villige til å dele sin lidenskap for stedet. Det er også et bredt spekter av lokale butikker, restauranter og kafeer som gir deg muligheten til å nyte lokal mat og drikke.

Samlet sett byr Mandal på en unik blanding av naturlig skjønnhet, kulturell rikdom og utendørsaktiviteter, og gir en fantastisk livsstil for de som velger å bo der.

















Lindesnes kommune

Teknisk forvaltning

REGULERINGSBESTEMMELSER

Områderegulering for Sandnesheia boligområde,
Plan ID: 201406

Dokumentdato: 11.03.19
Revidert 03.12.19 i samsvar med bystyrets vedtak 28.11.19
Revidert 17.04.20, vedtatt administrativt 17.04.20
Revidert sist 13.01.22 etter vedtak i utvalg for Plan og samfunnsutvikling 16.11.21

Vedtatt i bystyret: 28.11.2019

……
Ordførers underskrift

Innhold

LINDESNES KOMMUNE 1
TEKNISK FORVALTNING 1
REGULERINGSBESTEMMELSER 1
1 FORMÅL MED OMRÅDEREGULERINGEN 2
2 FELLES BESTEMMELSER 2
PLANENS INNHOLD 2
KULTURMINNER 3
TEKNISKE PLANER 3
RENOVASJONSANLEGG 3
FORURENSEDE MASSER OG SVARTELISTEDE ARTER 3
STØY I ANLEGGSFASEN 3
BYGGEGRENSER 4
3 KRAV OM DETALJREGULERING 4
PLANKRAV 4
KRAV TIL INNHOLDET I DETALJREGULERINGEN 4
4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER 5
FØR TILLATELSE TIL TILTAK I PLANOMRÅDET 5
FØR ANLEGGSARBEIDET KAN IGANGSETTES SKAL FØLGENDE TILTAK VÆRE GJENNOMFØRT: 6
FØR IGANGSETTINGSTILLATELSE 6
FØR BRUKSTILLATELSE 6

SAMTIDIGHET 8
TRINNVIS UTBYGGING 8
5 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL 8
BEBYGGELSE OG ANLEGG 8
SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR 10
GRØNNSTRUKTUR 11
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER 12
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG 12
6 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER 12
FRISIKTSONE H140 12
SIKRINGSSONE OG RESTRIKSJONSSONE H190 12
HØYSPENNINGSANLEGG H370 13
BEVARING NATURMILJØ H560_1 - H560_ 6 13
BÅNDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER H730-1 – H730_4 13
BÅNDLEGGING FOR REGULERING ETTER PBL H710 14
7 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER #2-#5 OG #91 14
#2 - #4 OPPFYLLING AV TERRENG 14
#5 KULTURMINNE 14
#91 MIDLERTIDIG BYGGE- OG ANLEGGSOMRÅDE 14
8 DOKUMENTASJONSKRAV (PBL 12-7 NR. 12) 15
FØR ANLEGGSARBEID KAN IGANGSETTES SKAL FØLGENDE VÆRE DOKUMENTERT 15
9 DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE 15

1 Formål med områdereguleringen

Formålet med områdereguleringen er å tilrettelegge området for boligutbygging med tilhørende infrastruktur og å fastsette føringer for senere detaljreguleringer for en trinnvis utbygging. Områdereguleringen er tilpasset detaljreguleringen for tilførselsvei fra Greipsland - Ime, (PlanID 201906), for å ivareta videre planlegging og utbygging av tilførselsveien.

2 Felles bestemmelser

Planens innhold

2.1.1 Arealformål (pbl. § 12-5):

Bebyggelse og anlegg – § 12-5 nr. 1
- boligbebyggelse (1110): B1 - B13
- barnehage (1161): BBH1
- nærmiljøanlegg (1440): o_BNA1 - o_BNA3
- bolig/tjenesteyting (1803): BKB1, BKB4 og BKB5

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – § 12-5 nr. 2
- kjørevei (2011): o_SV1, o_SV2, o_SKV1.1, o_SKV1.2, o_SKV4, o_SKV7, o_SKV11, o_SKV12,
- fortau (2012): o_SF1.1, o_SF1.2, o_SF4, o_SF7, o_SF11, o_SF12
- gang-/sykkelvei (2016): o_SGS1, o_SGS2, o_SGS3.1, o_SGS3.2
- annen veigrunn – tekniske anlegg (2018)
- annen veggrunn – grøntareal (2019)
- kollektivholdeplass (2073): SKH1

- parkeringsplasser (2082): o_SPP1
- angitte samferdselsanlegg og/eller infrastrukturtrasé (2900), trasé for ny tilførselsvei fra E39: o_SAA1 – o_SAA2
- angitte samferdselsanlegg og/eller infrastrukturtrasé (2900), sykkelparkering: o_SAA3

Grønnstruktur - § 12-5 nr. 3
- naturområde grønnstruktur (3020): GN1 –GN8, G11
- turdrag (3030): GTD1 –GTD2
- kombinert grønnstrukturformål naturområde/turvei (3031): GT1 – GT19

Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift - § 12-5 nr. 5
- landbruksformål (5110): LL1

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - § 12-5 nr. 6
- naturområde i sjø og vassdrag (6610): o_VNV1

2.1.2 Hensynssoner

I planen er avsatt følgende hensynssoner og bestemmelsesområder (pbl § 12-6):
- Sikringssone - frisikt: H140
- Andre sikringssoner - tunnel: H190
- Faresone - høyspenningsanlegg: H370_1 – H370_2
- Bevaring naturmiljø: H560
- Båndleggingssone - båndlegging for regulering etter PBL: H710
- Båndleggingssone - båndlegging etter lov om kulturminner: H730_1 – H730_4
- Bestemmelsesområder: #1 - #5
- Midlertidig bygge- og anleggsområde: #91

Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet i området oppdages kulturminner, skal arbeidet stanses og Agder fylkeskommune varsles.

Tekniske planer

Tekniske planer for vann, avløp, overvann, kabler mv. skal omfatte hele det aktuelle byggeområdet og nødvendige eksterne anlegg.

Renovasjonsanlegg

Det skal i hovedsak etableres felles nedgravde anlegg med god mulighet for sortering av avfall.

Forurensede masser og svartelistede arter

Uttak av evt. forurensede masser i området skal behandles iht. i gjeldende regelverk. Det skal i utgangspunktet brukes stedlige masser ved opparbeidelsen i planområdet. Dersom det skal føres masser inn i området skal disse være rene, også i forhold til å inneholde frø og plantedeler fra uønskede fremmede (svartelistede) plantearter. Svartelistede arter skal ikke benyttes i planområdet.

Støy i anleggsfasen

Tillatte grenseverdier for støy må overholdes også i anleggsfasen. Om nødvendig må det settes opp støyavskjerming.

Byggegrenser

Med mindre annet ikke er vist i plankartet, er byggegrense mot tilførselsvei 35 meter fra regulert senterlinje på tilførselsveien frem til tilførselsveien er ferdig etablert. Når tilførselsveien er ferdig etablert er byggegrense mot vei 30 meter fra senterlinje etablert tilførselsvei.

3 Krav om detaljregulering

Plankrav

For bygge- og anleggsområder B1 - B12, BKB1, BKB4 og BKB5 skal godkjent detaljregulering legges til grunn forgjennomføring av tiltak.

Plankravet gjelder ikke massedeponier, uttak av masser eller oppfylling (grovplanering) og tilhørende anleggsveier.

Krav til innholdet i detaljreguleringen

3.1.1 Detaljreguleringen skal i nødvendig utstrekning vise (ikke uttømmende liste):
- formål
- løsning og standard for atkomstveier/avkjørsler
- tillatt utnyttelse
- antall boenheter og boligtyper
- tomteinndeling og byggegrenser
- bebyggelsens høyde og takform
- boliger som skal ivareta kravet om tilgjengelig boenhet
- plassering og utforming av fellesarealer (lekeplasser, parkeringsplasser, turdrag mv.)
- krav til parkering og evt. uteoppholdsareal
- grønnkorridorer, turstier/snarveier
- terrenginngrep og planeringshøyder
- 3D-illustrasjoner av bebyggelse og anlegg
- kommunaltekniske anlegg og energianlegg (trafo)
- lokal overvannshåndtering
- evt. eksisterende høyspentlinjer som skal fjernes/legges i bakken
- sol- og støyforhold på lekeplasser
- hensynssoner og sikringstiltak
- rekkefølge for gjennomføring av fellesanlegg
- støyvurderinger og eventuelle støydempende tiltak.
- løsninger for renovasjon

3.1.2 Tilgjengelighet for alle

Minst 50 % av nye boenheter innenfor hvert delområde skal ha samtlige hovedfunksjoner i boligens hovedetasje (inngangsetasje). Disse boenhetene skal da tilfredsstille kravene til tilgjengelighet. Ved detaljregulering skal det angis hvilke tomter/boenheter som kravet skal gjelde for.

I områder regulert til offentlig tjenesteyting skal uteområder ha høy grad av tilgjengelighet.

3.1.3 Terrenginngrep og grønnstruktur

Det må i detaljreguleringene redegjøres for hvordan terrenginngrep skal avsluttes mot naturlig terreng, slik at avslutninger/overganger i størst mulig grad kan etableres uten store skjæringer og fyllinger ved opparbeidelse av bygge- og anleggs-områdene. Formålsgrensen mot grønnstrukturområdene kan justeres inn i regulert bygge- og anleggsområde for å oppnå at anlegg, tomteopparbeidelse og bebyggelse er best mulig tilpasset omkringliggende terreng og landskap. Det skal videre tas hensyn til landskap og silhuettvirkning ved tomteopparbeidelse og plassering av bygg og anlegg. Fyllinger skal jordkles og tilsås. Detaljregulering skal redegjøre for hvordan tilstøtende grønnstrukturområder evt. skal tilrettelegges for tilgjengelighet og opphold. Kommunen kan kreve at forslag til løsninger dokumenteres vha. snitt, 3D-modell, perspektiver mv.

Forslag til detaljregulering skal vise mulige løsninger for opparbeidelse av lekeplasser, stier/ grønnkorridorer, overganger mellom tomtearealer og utforming av tilliggende grønnstruktur-områder. Det må sikres grønnkorridorer/stiforbindelser fra veinettet i byggeområdene ut til turveinettet.

Til detaljregulering for delområdene B2, B3, B10 og B11 skal det utarbeides landskaps-analyse. Landskapsanalysen skal ha vurderinger både med nær- og fjernperspektiv, og skal ha som hensikt å sikre at planforslaget legger til rette for løsninger som gir visuelt gode kvaliteter. Analysen skal gi vurderinger om de landskapsmessige virkningene for ulik type bebyggelse, samt gi en anbefaling av type bebyggelse og avgrensning av byggeområdet spesielt i randsonene mot vest for B2 og B3, mot sør for B10 og mot sør og sør-øst for B11.

Detaljregulering for delområde B3 skal vise trasé for turvei mellom B3 og o_BNA1 (strøkslekeplass og ballbane).

Detaljregulering for delområde B4 skal vise trasé for turvei mellom B4 og o_BNA2 (akebakke). Turveien skal etableres med belysning.

3.1.4 Massedeponi

Det skal i detaljregulering redegjøres for behovet for og utforming av massedeponier og –uttak, evt. med avbøtende tiltak, ved detaljregulering av det området som utløser behovet. Jfr. punkt 5.1.

3.1.5 Klima og miljøforhold

Forslaget til detaljregulering skal beskrive løsninger med fokus på miljø- og klimavennlige valg. Det skal komme tydelig fram av planbeskrivelsen en intensjon/forventning om miljø- og klimavennlige løsninger.

3.1.6 Kombinerte arealformål

Ved detaljregulering av delfeltene B4 og B5 må kommunen vurdere behovet for å regulere areal til offentlig tjenesteyting, og spesifisere bruken dersom areal reguleres til dette. Vurderer kommunen at det ikke er behov for, eller behov for et mindre areal til offentlig tjenesteyting i ett eller begge delfeltene reguleres resterende arealer til bolig.

4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før tillatelse til tiltak i planområdet

4.1.1 Fordeling av arealverdier og kostnader

- Før det gis tillatelse til tiltak nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 innenfor planområdet må det ved skriftlig avtale mellom berørte parter, eller ved jordskifte iht. jordskifteloven § 2 bokstav h, jf. § 5 annet ledd, ha kommet i stand en ordning for fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak.

Før anleggsarbeidet kan igangsettes skal følgende tiltak være gjennomført:

- Viktige bevaringselementer, som er vist i anleggsplan, markeres i terrenget og sikres med sikringsgjerde.
- Lokaliteter innenfor H560, som kan komme i konflikt med anleggsarbeider, skal markeres i terrenget og sikres med sikringsgjerde.

4.1.2 Bruk av løsmasser

- før oppfylling av områder kan gjennomføres skal jordlaget fjernes og deponeres for gjenbruk innenfor planområdet.

Før igangsettingstillatelse

4.1.3 Før det kan gis igangsettingstillatelse for tekniske anlegg skal:

- tekniske planer for vei (inkludert kjørevei, fortau, g/s-veg og kollektivstopp), vannforsyning, avløp og overvann være godkjent av Lindesnes kommune, gjelder ikke anlegg som gjennomføres i henhold til detaljregulering for tilførselsvei (plan ID 201906).
- tekniske planer for gang-/sykkelvei o_SGS1 og kollektivholdeplass SKH1 være godkjent av Agder fylkeskommune.

4.1.4 Før det kan gis igangsettingstillatelse for tekniske anlegg, massedeponi/ masseuttak eller tomteopparbeidelse skal:

- utvalgte naturtyper med hensynssone ***H560_1*** være sikret.

4.1.5 Før det kan gis igangsettingstillatelse for tekniske anlegg, massedeponi/ masseuttak eller tomteopparbeidelse for delområde B10 skal:

- utvalgte naturtype med hensynssone ***H560_2*** være sikret.

4.1.6 Før det kan gis igangsettingstillatelse for tekniske anlegg, massedeponi/ masseuttak eller tomteopparbeidelse for område B12 skal:

- dispensasjon fra kulturminneloven for frigivelse av automatisk fredet kulturminne Id. 240013 (bestemmelsesområde #5) være gitt av kulturvernmyndighetene.

4.1.7 Før det kan gis igangsettingstillatelse til oppføring av nye boliger i delområdene B1 – B12, offentlig tjenesteyting i BKB1, BKB4 – BKB5, eller barnehage BBH1, skal:

- avkjørsel til område B13 være etablert.
- utomhusplan for nærmiljøanleggene o_BNA1 – o_BNA3 være godkjent.

4.1.8 Før det kan gis igangsettingstillatelse til barnehage BBH1, skal:

- utomhusplan for barnehagetomten være godkjent.

Før brukstillatelse

4.1.9

Før det kan gis brukstillatelse til boliger i B1 –B12, offentlig tjenesteyting i BKB1, BKB4 - BKB5, eller barnehage BBH1 skal turdrag/turveier/terrengstier være etablert i følgende rekkefølge:

Traséer	*Byggeområde*
GTD1	B1 eller BBH1

GTD2, hovedtrase	B4 eller B5
GTD2, forbindelse mot B12	B12
GT1	B1-2
GT6	B3 eller B6
GT7	B3
GT10 og GT11	B7, B8, B9, B10, B11 eller B12
GT16	B7
GT17	B12
GT18	B5, B7 eller B12
GT19	B8

4.1.10 Før det kan gis brukstillatelse til boliger i B1 – B12, BKB1, BKB4 og BKB5 skal:

- nærmiljøanlegg o_BNA1 være etablert med ballbane og strøkslekeplass i samsvar med godkjent utomhusplan.
- nærlekeplasser, turdrag og andre fellesområder internt i delområdene være ferdig opparbeidet i det aktuelle delområdet.

4.1.11 Før det kan gis brukstillatelse til boliger i B1 – B12, barnehage i BBH1 eller offentlig tjenesteyting i BKB1, BKB4 og BKB5 skal:

- kjørevei fram til det aktuelle delfeltet, samt tilhørende fortau eller gang-/sykkelvei være etablert.
- sykkelparkering o_SAA3 og kollektivstopp langs Marnarveien(fv455) være etablert.

4.1.12 Før det kan gis brukstillatelse til boliger i B1 – B3, eller til boliger eller offentlig tjenesteyting i det 4. delfeltet som bygges ut skal:

- Gang-/sykkelvei langs Marnarveien (fv 455) være etablert i tråd med reguleringsplan: «Områderegulering for Holumsveien med tilhørende gang /sykkelvei fra Kanten til Vik, plan-ID 201302» på strekningen fra og med o_GS02 til og med o_GS12.»

4.1.13 Før det kan gis brukstillatelse til barnehage i BBH1 skal ett av følgende to krav være innfridd:

- Gang-/sykkelvei langs Marnarveien være etablert i tråd med reguleringsplan: «Område-regulering for Holumsveien med tilhørende gang-/sykkelvei fra Kanten til Vik, plan-ID 201302» på strekningen fra og med o_GS02 til og med o_GS12.
- Sammenhengende gang-/sykkelveiforbindelse (gang-/sykkelvei eller fortau) være etablert fra eksisterende gang-/sykkelvei langs nåværende E39 fram til barnehage-tomten.»

4.1.14 Før det kan gis brukstillatelse til boliger i B1 - B3 eller brukstillatelse til boliger eller offentlig tjenesteyting i BKB1, BKB4 og BKB5 () skal:

- samlevei o_SV2 med tilhørende anlegg fra Marnarveien fram til nærmiljøanlegg o_BNA1 være ferdig etablert.

4.1.15 Før det kan gis brukstillatelse til boliger i delfelt

- B4 – B12 skal skolevei o_SGS3 være ferdig etablert. I skolevei inngår gang-/sykkel-vei langs samlevei o_SV2 fram til kryss med atkomstvei o_SKV7, fortau langs atkomstvei o_SKV7 og gang-/sykkelvei o_SGS3.1 – o_SGS3.2 ut til nåværende E39.
- B2 eller B3 skal gang/og sykkelvei f_SGS5 samt forbindelse fram til samlevei o_SV2 være ferdig etablert.

4.1.16 Før det kan gis brukstillatelse til boliger i område B1 – B6, BKB1, BKB4 – BKB5 eller barnehage BBH1 skal:

- nærmiljøanlegg o_BNA2 være etablert med akebakke/område for vinterlek og tilhørende belysning, i samsvar med godkjent utomhusplan.

4.1.17 Før det kan gis brukstillatelse til boliger i område B7 – B12 skal:

- nærmiljøanlegg o_BNA3 være gjennomført med trimstasjon for voksne, sandvolley-ballbane, grillplass og sitteplasser i samsvar med godkjent utomhusplan.

Samtidighet

4.1.18 Parkeringsplass o_SPP1

- Parkeringsplass o_SPP1 skal etableres og ferdigstilles samtidig med atkomstvei o_SKV1.1 videre mot barnehagetomten fra kryss med vei o_SKV1.2

4.1.19 Kulvert under o_SKV12

- Samtidig med etablering av kjøreveg o_SKV12 skal det etableres kulvert for å lede turdrag GDT2 under veien o_SKV12.

Trinnvis utbygging

4.1.20 Det kan settes i gang opparbeidelse i inntil 3 delområder samtidig. Deretter må minst ett av de igangsatte delområdene være ferdig opparbeidet med tekniske anlegg, grovplanerte tomter og minst 50 % av de regulerte boligene tatt i bruk, før det kan gis igangsettings-tillatelse i nytt delområde. Til enhver tid skal det være maksimalt 3 delområder under opparbeidelse, med unntak av områdene #91_2 og #91_3, der grunnarbeidene kan utføres.

5 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

Bebyggelse og anlegg

Ved trinnvis utbygging skal områder som ikke er ferdigstilt holdes planert og ryddet. Områdene skal i nødvendig grad kunne benyttes av utrykningskjøretøyer i forbindelse med brann etc.

Ved trinnvis utbygging kan det, dersom det er avdekket behov for dette ved detaljregulering i et annet delområde, etableres massedeponi/masseuttak/grovplanering i et delområde som ikke ennå er detaljregulert. Eventuelle massedeponier/masseuttak eller grovplanering må utføres skånsomt i terrenget og slik at anlegget er til minst mulig sjenanse for omgivelsene, og skal ikke legge føringer for senere detaljregulering av delområdet. Massedeponier/masse-uttak eller grovplanering kan etableres med en avstand til grønnstrukturområder på minimum 30 meter. Anleggsvei til massedeponi skal følge planlagt samlevei.

5.1.15 Boligbebyggelse

Delområdene B1 – B12 kan benyttes til boligbebyggelse. Hvert delområdene nyttes til små-husbebyggelse med hovedvekt på konsentrerte boligtyper, med innslag av eneboliger og blokker/lavblokker der terreng og omgivelser (landskap/ terreng og bebyggelse) ligger til rette

for dette. Utnyttelse, antall boenheter, hustyper (herunder arkitektonisk utførelse) mv. fastsettes ved detaljregulering.

Ved oppføring av konsentrert bebyggelse med 2 eller flere leiligheter skal det etableres uttak for ladestrøm til el-bil og el-sykler med minst 1 uttak pr. boenhet.

Delområde B13 er eksisterende boliger på eiendommene gnr 48, bnr 3 og gnr 48, bnr 4. Det tillates ikke nye boenheter i dette delområdet. Byggeareal som ligger utenfor etablerte boligeiendommer kan benyttes som tilleggsareal til boligeiendommene. Tillatt utnyttelse fastsettes til maks 250 m^2 pr tomt eller maksimalt BYA = 30 %. Ved nybygg må byggegrenser følges.

I område B3 kan det etableres veiforbindelse fra gang-/sykkelvei f_SGS5 til o_SV2.

5.1.16 Barnehage

Område BBH1 kan benyttes til barnehagetomt. Barnehage med bebyggelse og tilhørende utearealer kan gjennomføres på grunnlag av godkjent områderegulering. Det skal utarbeides utomhusplan for barnehagetomta, og denne planen skal vise:

- plassering av alle bygninger
- adkomst, parkering og sykkelparkering
- eksisterende og planert terreng inkl. terrengtilpasning til naboeiendommer
- inngjerding med porter
- løsning for utearealene inkl. lekearealer/lekeutstyr/parkutstyr, belegg/markdekke, vegetasjon, belysning etc.

Området kan fylles opp til maks k. +21. Ved oppfylling må nytt terreng tilpasses til tilstøtende byggeområder. Tomten kan planeres ut til formålsgrense i øst.

Innenfor området tillates det en maksimal utnyttelsesgrad BYA = 30 %.

Maksimal møne- og gesimshøyde er 11,5 meter målt fra topp gulv.

Bebyggelsen kan ha saltak, pulttak eller flatt tak. Det tillates takterrasse. Takflater skal ha ikke-reflekterende farge.

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform som en integrert del av arkitekturen. Tekniske installasjoner skal bygges inne og skal samles i den grad det er mulig, og samlet areal skal ikke overstige 10 % av byggets totale takflate. Tilbaketrukket takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 1,0 meter over faktisk gesims-/ mønehøyde på bygget.

Antall parkeringsplasser skal tilsvare minimum 4 p-plasser pr barnehageavdeling. I tillegg skal det etableres minst 2 sykkelparkeringsplasser pr avdeling. Sykkelparkering skal være under tak. 50 % av parkeringsplassene skal ha lademulighet for el-bil/el-sykkel, og minimum 10 % av parkeringsplassene skal være HC-tilpasset. Parkeringsplasser skal etableres med fast dekke og oppmerkede plasser.

5.1.17 Nærmiljøanlegg

Nærmiljøanlegg skal prosjekteres og opparbeides etter godkjent utomhusplan. Ved utarbeidelse av utomhusplanen skal det skal legges til rette for medvirkning fra barn og unge. Områdene skal samlet sett gi et variert tilbud for å fremme lek og folkehelse med tanke på alle aldersgrupper og årstider.

Område o_BNA1 skal oppfylle kommunens krav til strøkslekeplass og ballbane og er planområdets primærområde for lek for barn og unge. Området opparbeides iht. «Normaler for uteområder i Mandal kommune».

Område o_BNA2 skal fungere som tilrettelagt nærfriluftsområde med god kontakt til større områder med friluftsinteresser utenfor planområdet. Området kan opparbeides med akebakke / tilrettelegging for vinterlek fra grensen mot BBH1 og østover. Akebakke, område for vinterlek og adkomst fram til o_GTD2 skal ha belysning etter samme krav som «strøks-lekeplass» iht. «Normaler for uteområder i Mandal kommune». Området kan tilrettelegges med f.eks. gapahuk, grillplass, gangbru for å komme over våte områder og stier f.eks. mot Aurebekkvatnet. Tiltak må ikke berøre, skade eller tildekke registrerte automatisk fredede kulturminner H730_3 (id 240127-0) og H730_4 (id 240125-0) med tilhørende sikringssone.

Område o_BNA3 skal fungere som område for fysisk aktivitet rettet mot unge og voksne, og skal knyttes opp mot turstinett i grønnstrukturen i og rundt bebyggelsen. Området kan opparbeides med trimstasjon for voksne, sandvolleyballbane og grillområde med sitteplasser med benker ved utsiktspunkt og liknende.

5.1.18 Bolig/offentlig tjenesteyting

Innenfor formålet kan det etableres offentlig tjenesteyting og/eller boliger. Utgangspunktet for bruken er offentlig tjenesteyting, men dersom kommunen gjennom detaljreguleringen vurderer at det ikke er behov for, eller kun behov for deler av, området til offentlig tjenesteyting, kan de arealene som ikke benyttes til tjenesteyting brukes til boliger.

For boliger i kombinerte områder gjelder samme krav som andre boligområder.

For tjenesteyting skal type tjenesteyting, omfang og utnyttelse fastsettes i detaljreguleringen. Antall parkeringsplasser vurderes konkret i detaljreguleringen. Minimum 50 % av parkeringsplassene skal ha lademulighet for el-bil/el-sykkel, og minimum 10 % av parkeringsplassene skal være HC-tilpasset. Parkeringsplasser skal etableres med fast dekke og oppmerkede plasser. Sykkelparkering skal være under tak.

Samferdsel og teknisk infrastruktur

5.1.19 Handlingsrom og veinorm

Veianleggene skal dimensjoneres/prosjekteres etter gjeldende veinorm i Lindesnes kommune.

Ved gjennomføring kan høydene justeres inn til +/- 1 meter i forhold til høydene som er angitt i områdereguleringen.

Veilinja i o_SV2 med tilhørende anlegg, øst for miljøtunnel (o_SVG1), tillates justert vertikalt med + 2 meter/ - 1 meter ut ifra høyden som er vist på plankartet.

Areal som er regulert til vei, men som ikke er nødvendig for å sikre drift og vedlikehold av veien kan nyttes som del av tilstøtende areal.

Tekniske planer for veianleggene må i tilstrekkelig grad redegjøre for teknisk utførelse og anleggsmessig gjennomføring. Kommunen kan i tillegg kreve illustrasjoner som viser den estetiske utformingen av anlegget.

5.1.20 Vei

Samlevei o_SV2 kan etableres trinnvis.

Kryss på samleveien er angitt med pilsymboler på plankartet. Kryssenes plassering tilpasses ved detaljregulering. Utforming av kryssing for gang-/sykkelvei fastsettes i detaljregulering.

5.1.21 Fortau
Fortau langs o_SKV7 (skolevei) skal etableres med belysning og fysisk skille i form av autovern /gjerde mot kjørevei.

5.1.22 Gang-/sykkelveier
Det skal etableres belysning langs alle gang- og sykkelveier.

Gang-/sykkelvei o_SGS3.2 kan nyttes som kjøreatkomst til tilhørende eksisterende bebyggelse.

f_SGS5 etableres som gang- og sykkelvei med bredde 3,5 meter, med tillegg for evt. kurveutvidelse og utvidelse for rekkverk, med maks stigning på 10 %. Gang- /sykkelvei f_SGS5 og f_SGS5.1 er felles for boligene i Sandnesheia og vei-/tunneleier av tilførselsveien.

5.1.23 Annen veigrunn – tekniske anlegg
Annen veigrunn nyttes til tekniske anlegg, overvannsgrøfter og snøopplag. Når veianlegger er ferdig opparbeidet kan områdene benyttes som en del av grønnstrukturen.

5.1.24 Annen veigrunn – grøntareal
Områdene kan fylles opp/endres for å minimere skjæring/fylling mellom veianlegg og grønn-strukturområder. Det kan utføres rassikring i områdene. Det kan etableres sykkelparkering i tilknytning til o_SAA3. Når veianlegger er ferdig opparbeidet kan områdene benyttes som en del av grønnstrukturen.

Innenfor o_SVG1 skal det etableres miljøtunnel. Område SVG1 kan opparbeides til nærmiljøanlegg og nyttes som del av nærmiljøanlegget i o_BNA1. Området SVG1 kan fylles opp til kote +33.

5.1.25 Parkeringsplass
Parkeringsplass o_SPP1 nyttes av allmennheten i forbindelse med bruk av friluftsområdene i og utenfor planområdet. Plassen skal opparbeides med fast dekke og oppmerking av p-plasser.

5.1.26 Angitte samferdselsanlegg, o_SAA1-3
I område o_SAA1 og o_SAA2 skal det etableres tilførselsvei med tilhørende anlegg. I samsvar med godkjent detaljregulering.

I område o_SAA3 kan det etableres sykkelparkering. Sykkelparkeringen skal ha være overbygd og ha låsemulighet. Det må legges til rette for minst 30 sykler med minste bredde 0,75 m.

Grønnstruktur

5.1.27 Naturområder
Naturområder GN skal i hovedsak opprettholdes med naturlig terreng og vegetasjon. Tiltak som fremmer bruken iht. reguleringsformålet er tillatt, når dette utføres i tråd med godkjent detaljregulering eller utomhusplan.

5.1.28 Turdrag

Turdrag GTD nyttes til stiforbindelser gjennom området og ut til friluftsområder utenfor planen. Turdragene skal ha standard minst tilsvarende «Turvei».

- GTD1 skal etableres som turvei.
- GTD2 skal etableres som turvei med belysning fram til o_BNA2. Det skal også etableres en trase mot delområde B12 med standard som turløype.

5.1.29 Turvei
Turveier er avsatt på plankartet med bredde 10 m. Hensikten er at turveien skal tilpasses best mulig til terreng innenfor den regulerte traséen. Turveinettet skal merkes langs traséene og ved startpunkt. Turveiene skal ha følgende standard:

- «Turvei» med bredde 2,0 m og gruset dekke. Dette gjelder GTD1, GTD2.
- «Turløype» med bredde 1,4 m og gruset dekke. Dette gjelder alle tilførsler fra byggeområder og ut til turstinett som blir regulert i detaljregulering og i tillegg følgende turveier: turvei GT4 (mellom B4 og o_BNA1), turvei GT10 og GT11 (mellom B11 og o_BNA3) og turvei GT19 (mellom B8 og gang-/sykkelvei o_SGS2 (snarvei til skolevei)).
- «Terrengsti». Gjelder øvrige turveier. Terrengstier kan tilrettelegges med 1,0 m gruset bredde, og ellers minimale terrenginngrep som flytting av stein og tilrettelegging av trinn i bratt terreng for bedre fremkommelighet.

Landbruks-, natur- og friluftsområder

5.1.30 Landbruksområde LL1
Området nyttes til tradisjonell landbruksdrift, ev. til parselldyrking.
Innenfor byggegrensen kan det settes opp et redskapsbygg til bruk for landbruksarealet. Utnyttelse for bygget er på inntil 220m2 BYA, mønehøyde maks 7m, og maksimal gesimshøyde 4m. Bygget skal ha saltak.

Bruk og vern av sjø og vassdrag

5.1.31 Område o_VNV1
Området nyttes til rekreasjon og friluftsliv. Tiltak som fremmer bruken iht. reguleringsformålet er tillatt, når dette utføres i tråd med godkjent detaljregulering eller utomhusplan.

6 Bestemmelser til hensynssoner

Frisiktsone H140

Innenfor frisiktsonene skal terrenget ikke anlegges høyere enn veienes planum. Det er ikke tillatt å beplante eller på annen måte benytte arealene innenfor frisiktsonen slik at fri sikt blir hindret over 0,5 m over veienes planum.

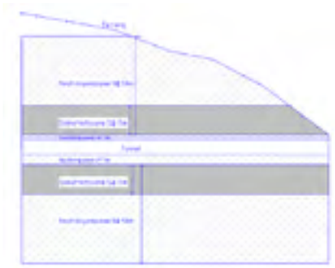
Sikringssone og restriksjonssone H190

<u>Sikkerhetssonen rundt nødutgang og tunnel:</u>
Innenfor sikkerhetssoner H190_1, H190_2 og H190_3er det ikke tillatt med tiltak som omfatter sprenging, peleramming, boring m.m., som kan medføre skade på tunnelen eller sikkerhetssone.

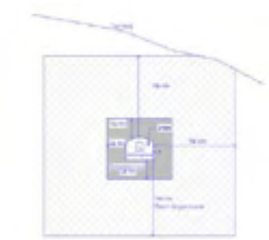
Sikkerhetssone, H190_1 og H190_3, har en generell bredde på 15 meter i alle retninger rundt normalprofilet til tunnelen, som vist i prinsippskisse av tunnel i lengderetning (figur 1) og tverrsnitt (figur 3), og danner sikkerhetssonen rundt tunnelen.

Innenfor sikkerhetssone H190_1, H190_2 og H190_3 skal tiltak godkjennes av tunnel-/veieier før det igangsettes. Før det utføres graving eller andre arbeider skal det dokumenteres at tiltaket ikke vil skade tunnel, nødutgangen eller sikkerhetssonen.

H190_2 har en bredde på 10 meter i alle retninger rundt nødutgangen, som vist i prinsippskisse av tverrsnitt av nødutgang (figur 2) og danner volum for sikkerhetssone rundt nødutgangen.



Figur 1 – Prinsippskisse av tunnel i lengderetning



Figur 2 – Prinsippskisse av tverrsnitt av nødutgang



Figur 3 - Prinsippskisse av tverrsnitt av tunnel

H190_4 er restriksjonssoner rundt tunnel og nødutgang slik det fremgår av prinsippskisse av tunnel i lengderetning (figur 1), prinsippskisse av tverrsnitt av nødutgang (figur 2) og prinsippskisse av tverrsnitt av tunnel (figur 3). Restriksjonssone har en bredde på inntil 50 meter i alle retninger rundt tunnelen.

Tiltak innenfor restriksjonssone skal godkjennes av veieier før det igangsettes.
Innenfor restriksjonssonen er det ikke tillatt å utføre sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider før det er dokumentert at tiltaket ikke vil skade tunnel eller sikkerhetssone.

Det er tillatt med sikringsarbeid til tunnelen og unntak gitt for område #91_2 og #91_3.

Høyspenningsanlegg H370

Det er ikke tillatt å gjennomføre anleggsvirksomhet eller oppføre konstruksjoner innenfor hensynssonen, uten særskilt tillatelse fra anleggseier. Forsiktig tilrettelegging av stier/ turløyper og rekreasjonstiltak er tillatt etter avtale med linjeeier.

Bevaring naturmiljø H560_1 - H560_ 6

Det er ikke tillatt å fylle eller grave i områdene eller utføre andre tiltak i eller nær områdene som kan ødelegge eller skade naturverdiene. Områdene må sikres med fysisk avsperring og merking i anleggsperioder for å unngå skader på trær og rotsystem.

Båndlegging etter Lov om kulturminner H730-1 – H730_4

Det ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller inngrep som kan berøre, skade eller tildekke/skjule kulturminnet med tilhørende sikringssone.

Båndlegging for regulering etter pbl H710

Innenfor båndleggingssonen skal det detaljreguleres ny tilførselsvei mellom Greipsland og Ime, med evt. tiltak og begrensninger langs traséen.

7 Bestemmelser til bestemmelsesområder #2-#5 og #91

#2 - #4 Oppfylling av terreng

I områdene kan terrenget fylles opp for å jevne ut terrenget mot tilstøtende anlegg/areal.

#5 Kulturminne

Automatisk fredet kulturminne id. 240013 (bestemmelsesområde #5) må være frigitt ved dispensasjon fra kulturminneloven før det kan gjennomføres tiltak som berører kulturminnet. Nærmere vilkår for dispensasjon fastsettes av kulturvernmyndighetene.

#91 Midlertidig bygge- og anleggsområde

- Områder regulert til #91, midlertidig bygge- og anleggsområde, tillates benyttet til riggområder, anleggsdrift, herunder midlertidig lagring av jord- og steinmasser.
- #91 skal være felles for planID 201906 og planID 201406, der planID 201906 har fortrinnsrett inntil det er satt trafikk på tilførselsveien.
- Langs eksisterende adkomstveier og landbruksveier er kan det tillates midlertidige tiltak som punktvise utvidelser, utretting, grøfting, forsterking og legging av høyspentkabel, dersom det ikke kommer i konflikt med definerte kulturmiljøer.
- Innenfor området er det tillatt å etablere midlertidig fordrøyningsbasseng/ renseanlegg /sedimentasjonsbasseng.
- Tiltak innenfor hensynsone H560 og områdene som har bevaringsverdig for naturmiljø/ kulturarv i #91 skal ikke ødelegge lokalitetens verdi.
- I anleggsperioden skal dyrkamark beskyttes mot at stein trenger ned i jordsmonnet.
- Innenfor #91 kan det deponeres midlertidig masser. Der det skal deponeres masser i området med matjord skal matjorden tas vare på, før en deponerer masser.
- I områdene #91 vil midlertidigheten bortfalle ett år etter det er satt trafikk på veien.
- Innenfor #91_2 (over tunnel) kan det frem til ferdigstillelse av tilførselsvei og nødutgang, gjennomføres tiltak som sprengning, peleramming, boring m.m. Tiltakene må godkjennes av Nye Veier, som byggherre for tunnelen, og det må koordineres med etableringen av tunnelen. Etter at tilførselsveien og nødutgang er ferdigstilt og åpen for alminnelig ferdsel, gjelder begrensinger til H190 sonene.
- Innenfor #91_3 (over nødutgang), kan det frem til ferdigstillelse av nødutgang, gjennomføres tiltak som sprengning, peleramming, boring m.m. Tiltakene må godkjennes av Nye Veier, som byggherre for tunnelen, og det må koordineres med etableringen av tunnelen og nødutgangen. Etter nødutgangen er ferdigstilt og åpen for alminnelig ferdsel, gjelder begrensinger til H190 sonene.

8 Dokumentasjonskrav (PBL 12-7 nr. 12)

Før anleggsarbeid kan igangsettes skal følgende være dokumentert

Dokumentasjonskravene gjelder for områdene markert med #91 i plankartet.

Vannforsyning:

- Plan for drikkevannsbrønner – Kartlegging og dokumentasjon
- Beredskapsplan for midlertidig vannforsyning; midlertidig drikkevann skal sikres for den aktuelle eiendom.

Ytre miljø:

- Ramme for plan for ytre miljø (YM-plan). YM-plan skal sikre at føringer og krav for å ivareta miljøkvalitet av anleggene blir fulgt opp av tiltakshaver og veieier(e) i anleggs- og driftsfasen.
- Anleggsplan for anleggsfasen skal foreligge. Anleggsplanen skal inneholde: midlertidig riggområde, midlertidig deponi, midlertidig rensebasseng, midlertidig anleggsveier, permanente deponiområder, permanente rensebasseng, registrerte svartlistearter, matjord i beste kategori, eller satt av til bevaring naturmiljø (H560). I tillegg skal områdene som er bevaringsverdige for naturmiljø og kulturarv og fareområder innenfor #91 fremgå i anleggsplanen.
- Matjordplan. Før det gjøres inngrep i områder med matjord skal det foreligge godkjent matjordplan.
- Tiltaksplan for vassdrag Det skal utarbeides en tiltaksplan for anleggsfasen for tiltak som hindrer tilslamming og avrenning til vassdrag.
- Overvåkningsplan for vannkvalitet.

Anlegg:

- Massedisponeringsplan som skal inneholde: Midlertidige- og permanente deponier, samt støyvoller. Avrenning og mulig forurensing fra deponier behandles i YM-plan.
- Høyspent: Før anleggsarbeidet med å legge om høyspent kan starte opp, skal plan for håndtering av høyspentanlegg være godkjent av linjeeier.

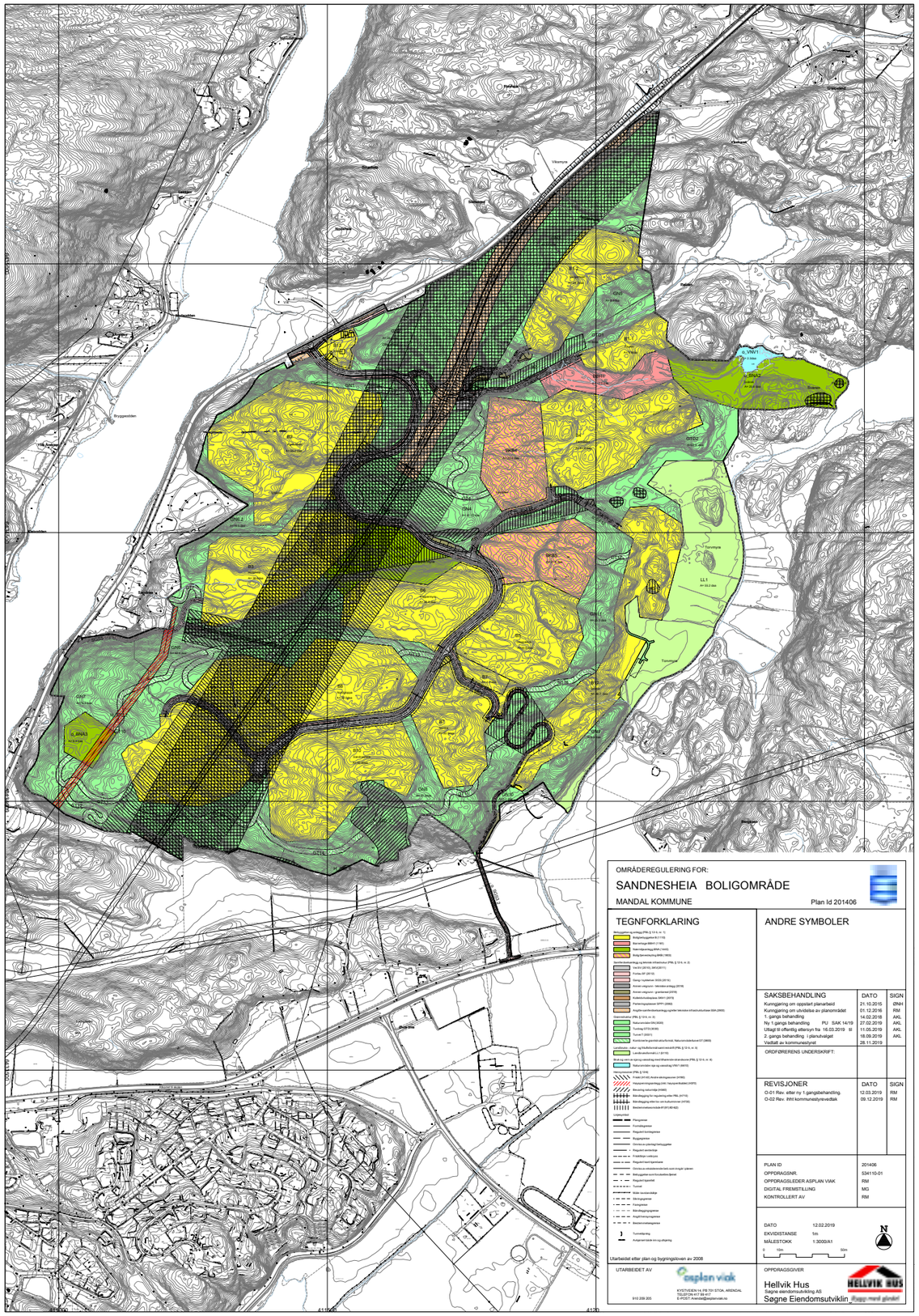
Andre dokumentasjonskrav:

- Deponi: Før det deponeres masser i midlertidig deponi skal det gjennomføres geotekniske vurderinger av området.

9 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

«Veinormalen for Lindesnes kommune», datert 06.11.2019, eller dokumenter som erstatter denne.

«Normaler for uteområder i Mandal kommune», vedtatt i Bystyret 19.06.16, eller dokument som erstatter denne.



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)

Interessert?

Kontakt oss for en uforpliktende boligprat!



Christian Forum

Markedsansvarlig

916 39 863

christian@agder-bolig.no

AGDER BOLIG

- vi bygger ditt neste hjem -

Versjonsnr. 2609031302