



VELKOMMEN TIL IMÅS

Moderne firemannsboliger i Grimstads nyeste nabolag



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 fokuserer vi på kvalitet i alle ledd. Godt reguleringsarbeid, riktig arkitektur, praktiske og gjennomtenkte planløsninger, godt håndverk og gjennomførte uteområder. Alt dette er avgjørende for at de som kjøper bolig av oss skal få et hjem de trives i.

Med hovedkontor i Mandal og prosjekter fra Farsund i vest til Grimstad i øst, har vi 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, som bidrar til å få best mulig kvalitet i leveransene.

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



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



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



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



Nøkkelen til ditt neste kapittel

Vi tar mange valg i livet – noen store, noen små! Et av de største valgene vi tar, er å kjøpe bolig. Det er mye å tenke på før man bestemmer seg, og det som føltes riktig før, er kanskje ikke det beste valget nå. Livet forandrer seg, og det gjør behovene våre også.

Når man står overfor et boligkjøp, er det godt å vite at man har et solid fundament å stå på. Det handler om trygghet! Å vite at du handler med noen som er ærlige og ryddige, gir en god følelse.

Boligkjøp er mer enn bare å skaffe seg fire vegger og et tak – det er en investering i fremtiden din.

Kanskje betyr det at du leter etter noe som er lettstelt, akkurat passe stort, og uten bekymringer. Du skal slippe å tenke på oppussing eller vedlikehold på mange år. Og det beste av alt? Ingen budkrig å stresse med!



Innhold

Prosjektbeskrivelse	6
Plan- og fasadetegninger	12
Interiørdetaljer	16
Situasjonskart	22
Nabolagsprofil	24
Romskjema	28
Leveransebeskrivelse	30
Reguleringsplan	32
Utkast til vedtekter	40



Velkommen til første byggetrinn i Grimstads nyeste boligfelt!

Her finner du tre moderne firemannsboliger som kombinerer stil, komfort og funksjonalitet på en unik måte. Med fokus på både design og praktiske løsninger, er disse boligene skapt for å gi deg og din familie et trygt og behagelig hjem.

Med lyse og åpne rom, moderne kjøkken og romslige uteområder er hver bolig nøye planlagt for å møte dagens behov. Nyt godt av Grimstads naturskjønne omgivelser, med nærhet til både vann, natur og byens fasiliteter. Her får du det beste av begge verdener.

Dette er starten på et nabolag med fokus på fellesskap og trivsel

Med gangavstand til skoler, butikker og rekreasjonsområder blir du en del av et trygt og barnevennlig miljø, perfekt for både småbarnsfamilier og de som ønsker å nyte livets roligere stunder.

Ta del i Grimstads fremtid i dag ved å velge en av disse firemannsboligene i første byggetrinn. Her legges grunnlaget for et hjem hvor minner skapes, og livet leves til fulle. Velkommen hjem!

Prosjektbeskrivelse

SELGER/UTBYGGER

Agder Bolig AS, 4514 Mandal
Org: 916 620 209

UTFØRENDE ENTREPRENØR

Agder Boligbygging AS, 4514 Mandal
Org: 918 952 160

ADRESSER

Adresse tildeles på et senere tidspunkt i prosessen.

BESKRIVELSE AV PROSJEKTET

Det legges opp til at delfeltet bebygges med i alt tre firemannsboliger.

Delfeltet ligger sentralt til på Imås, med sydvendte fasader.

MATRIKKELNUMMER

Boligene oppføres på del av gårds- og bruksnummer 88/439 i Grimstad Kommune. Nye gårds- og bruksnumre tildeles etter fradeling er gjennomført.

TOMTEAREAL

Samlet areal for delfeltet BK 4 er 3 024m². Feltet er under omregulering, og det kan i forbindelse med dette være avvik i areal sammenlignet med offentlige registre.

AREAL

Arealene i brosjyren og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i (BRA), og er å betrakte som omtrentlig areal. Dette angir boligens areal innenfor omsluttende vegger, inklusive areal for 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

Det anlegges parkeringsplasser på fellesareal og det kan kjøpes carport som tilvalg etter gjeldende prislister. Carport leveres klargjort med fremtrekk av rør for installasjon av elbil-lader.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Selger skal fremskaffe ferdigattest på boligen innen overtakelse. Dersom slik ferdigattest ikke foreligger på overtakelsestidspunktet, skal selger fremskaffe en brukstillatelse. Kjøper aksepterer at brukstillatelse i stedet for ferdigattest, ikke kan anses som en mangel.

OMRÅDET

Dette området er under utbygging og det må påregnes byggestøy.

REGULERINGSPLAN-/BESTEMMELSER

Boligene oppføres på tomt BK 4 under reguleringsplan for Lille Imås (planid: 219). Området er regulert til boligformål. Reguleringsplanen finner du på side 32.

VEI, VANN OG AVLØP

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

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.

SAMEIE

Byggene organiseres som sameie etter eierseksjonsloven. Det er utarbeidet forslag til vedtekter som vil regulere forholdet mellom seksjonene. Utkastet til vedtektene finner du på side 40.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kjøper betaler fra overtakelsen følgende kommunale avgifter:

- Renovasjon, standard bolig: kr 4 818,65,- / år
- Vann/avløp abonnement: kr 5 057,78,- / år (forbruk vann: kr 12,24/m³, forbruk avløp: kr 16,47-/m³)
- Leiepris vannmåler, kr 574,87/ år (inntil 25mm)

(prisene er hentet fra grimstad.kommune.no 2. sept 2024)

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

Tilkoblingsgebyr for vann/avløp betales av kjøper og vil fortrinnsvis bli fakturert direkte fra kommunen etter gjeldende satser.

BETALINGSBETINGELSER

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

VELFORENING

Det kan vedtas og tinglyses pliktig medlemskap i områdets Velforening. Gjennom slikt medlemskap blir man pliktig til å vedstå seg og respektere velforeningens rettigheter og plikter.

BOPLIKT

Det er ikke boplikt i Grimstad kommune.

OMKOSTNINGER

Tomtene har en verdi à kr. 450 000,- pr. boenhet og det betales dokumentavgift til staten på 2,5% av tomteverdien. (Kr. 11 250,-)

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

HEFTELSE

Eiendommen skal overleveres fri for pengeheftelser.

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

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

BYGGETID/OVERTAKELSE

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 8 måneder etter oppstart 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 meglers klientkonto såfremt det ikke er stilt §47 garanti. De siste 10% av kjøpesummen skal uansett stå på meglers klientkonto inntil hjemmelen er overført.

Ved overtakelse vil det bli gjennomført overtakelsesbefaring der boligen blir gjennomgått med kunde. Påpekte og omforente mangler skal utbedres innen rimelig tid.

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

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

FORSIKRING

Entreprenør/boligleverandør holder hele bygget forsikret i byggeperioden fram til overtakelse.

GARANTIER

Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova. Selger plikter dermed å stille garanti på 3% av kjøpesummen i byggetiden og 5% av kjøpesummen i 5 år etter overlevering av boligen til kjøper.

KJØPEKONTRAKTER

Avtale om kjøp forutsettes inngått kjøpsavtale på eiendommen. Kjøpsavtale fås hos megler. Ved signert kjøpsavtale er kjøpet bindende. Kjøpekontrakt utføres i etterkant av Exbo Eiendomsmegling AS, som signeres av begge parter.

KOSTNADER VED AVBESTILLING

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling.

For avbestillinger som skjer før selger har vedtatt byggestart er det avtalt et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått opplyst utgjør en del av salgsdokumentasjonen.

Dersom utfyllende/ supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til selger. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med selger dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås.

MEGLER

Nadia Paaske Forsberg
Eiendomsmegler

Tlf 988 10 216
E-post: npf@exbo.no

SELGERS OMKOSTNINGER

- Provisjon kr. 35.000 eks. mva. pr. enhet.
- Annonsering kr. 9900,- pr. trinn.
- Oppgjørsgebyr kr. 2500,- pr. enhet.
- Sikring: Kr. 585,- pr. enhet.
- Grunnbok kr. 350,- pr. enhet.

Imås

-Bli med å bygge et nabolag som setter fellesskapet først

Imås er ikke bare et sted, det er en mulighet. En mulighet til å forme et nytt nabolag fra grunnen av, sammen med andre som ønsker å bygge noe helt spesielt – gode relasjoner, trygge omgivelser og varige minner.

Imås er stedet for deg som ønsker å være en del av noe nytt. Sammen med deg og dine fremtidige naboer ønsker vi å skape et miljø preget av samarbeid, trygghet og vennskap – fra første spadetak.

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

Det hele starter med å dele postnummer, og kanskje en interesse eller to. Ansvaret for snømåking fordeles, og det er alltid noen som kan hjelpe til å ta inn posten når du er på ferie.

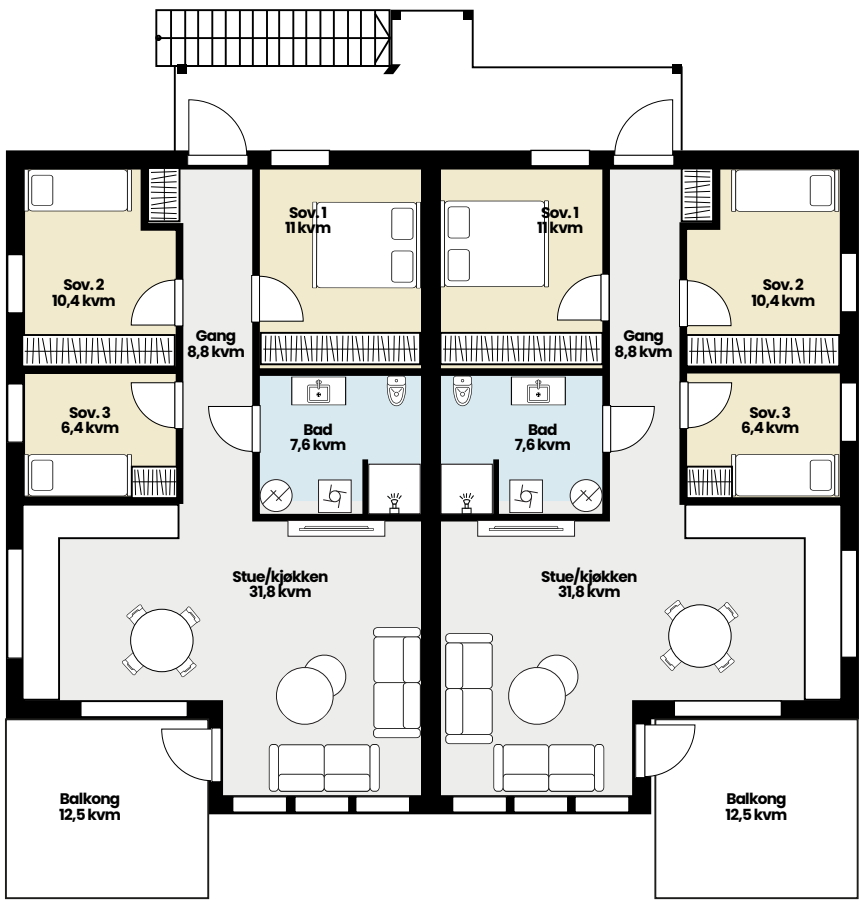
Barna deler skolevei og sammen skapes det gode minner om en fantastisk oppvekst på Imås!

Imås – en ny start for fellesskap...



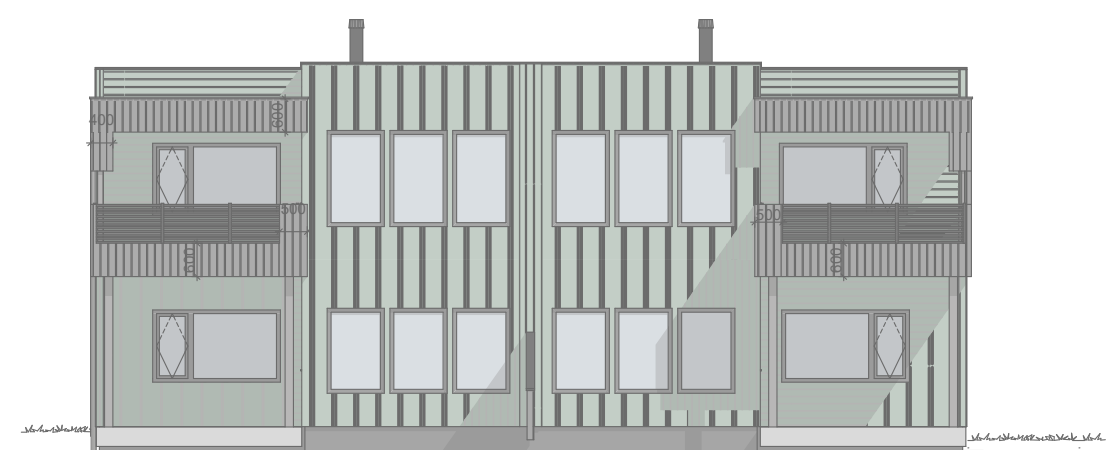
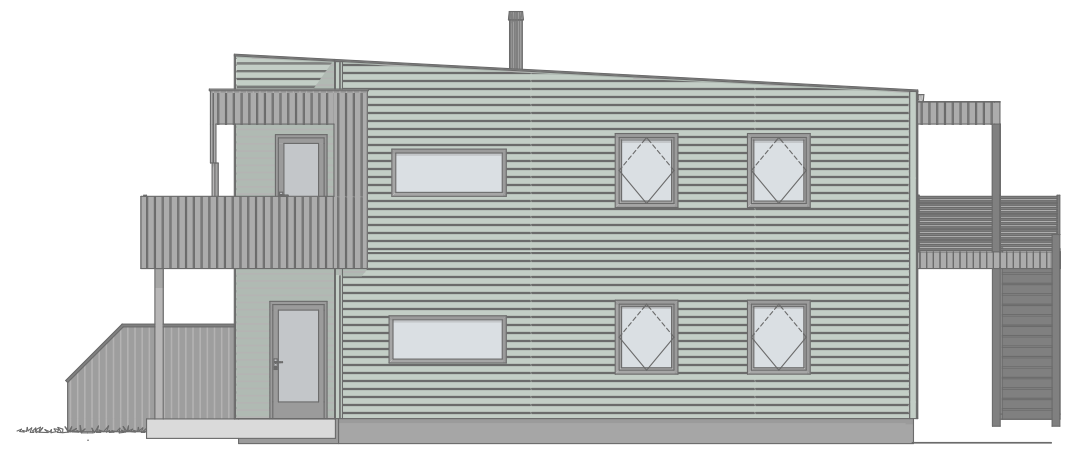
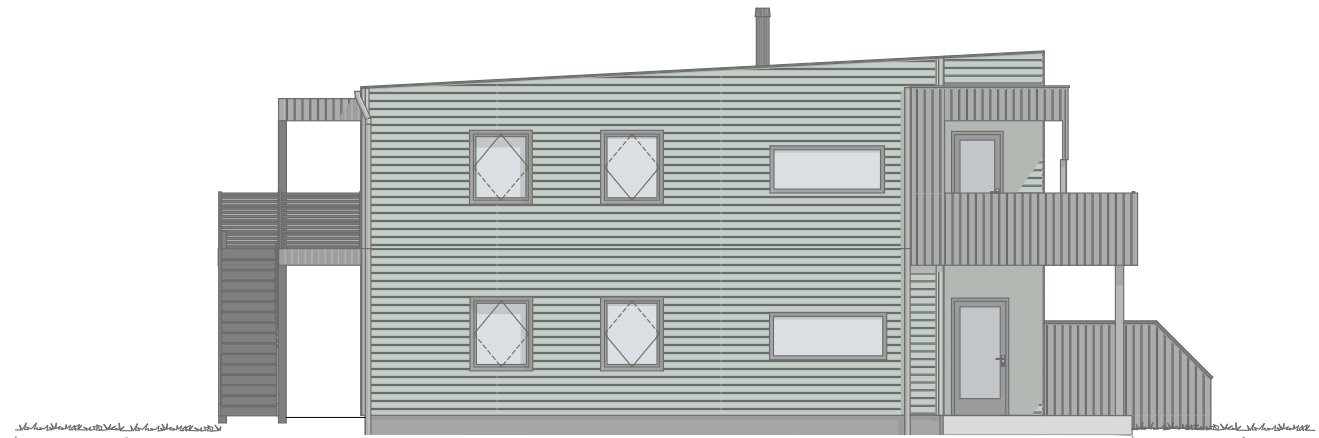


Plan- og fasade



Første etasje

Andre etasje



Fasade mot nord

Fasade mot øst

Fasade mot sør

Fasade mot vest



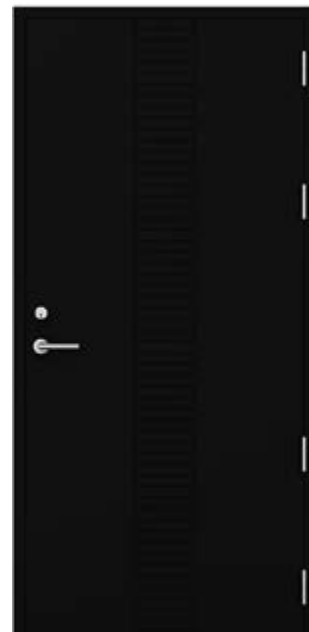
Detaljer

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.

DØRER

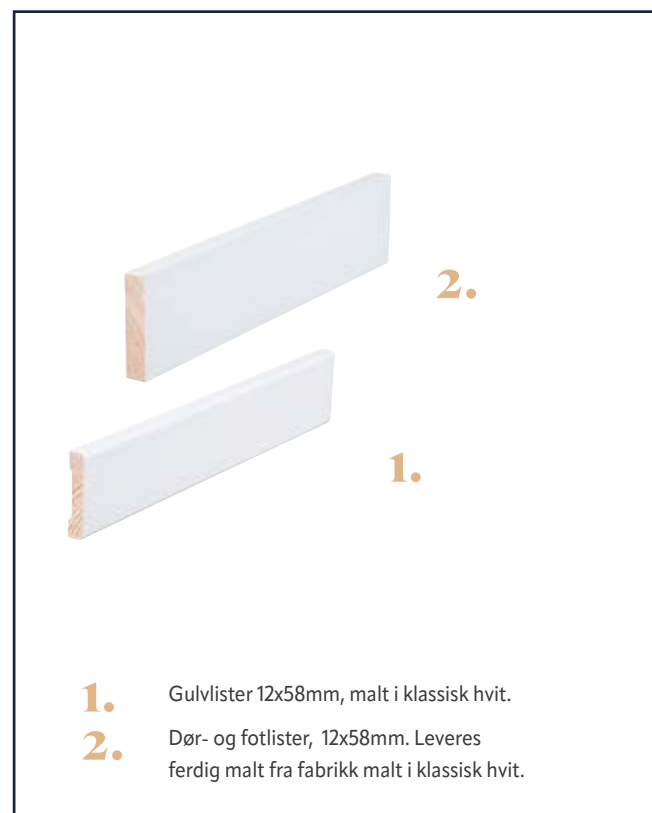


Ytterdør i slett svart utførelse.



Innerdører i slett hvit utførelse med hvitmalte karmen.

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 veggghengt toalett

KJØKKEN OG BAD



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

Avbildede armaturer, blandeblender 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.



Grimstad

– en sørlandsperle

Med sine hvite hus, trange gater og smug er Grimstad en riktig så sjarmerende sørlandsby.

Grimstad sentrum byr på koselige nisjebutikker og en rekke spisesteder med variert utvalg og noe for enhver smak.

Den deilige skjærgården er full av holmer og øyer som er tilgjengelige for allmennheten.

Som hjemby til både Henrik Ibsen og Knut Hamsun har Grimstad vært arena for to viktige bidrag til verdenslitteraturen og det er derfor ikke rart at byen byr på et levende kulturliv. Det finnes og arrangeres en rekke morsomme og spennende aktiviteter for både store og små knyttet til deres liv og virke i Grimstad.

Hva med å oppleve Terje Vigen på pøbb eller nyte Hamsuns 7-retters nobelprismiddag?

Grimstad er proppende full av sørlandsk sjarm og sjel, men er også en moderne by med et rikt utvalg av shoppingmuligheter. Her finner du det siste innen klær og tilbehør, design, briller, smykker, interiør og møbler og spisestedene i byen sies å være noe av det absolutt beste Sørlandet har å by på.

Velkommen til dikternes by!



*Grimstad sentrum byr
på masse sjarm og sjel*



*Nyt sommeren
på Sørlandet!*



Situasjonskart



Nabolagsprofil

Gnr. 88 / Bnr. 439 - Nabolaget Landvik/Bakken - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Resvik snuplass Linje 101	4 min 0.3 km
Øygårdsdalen Totalt 16 ulike linjer	5 min 3.2 km
Rise stasjon Linje R50	21 min 20.6 km
Guldsmedenga ferjekai Linje 191	23 min 21.1 km
Svinodden ferjekai Linje 191	24 min 22.2 km

Skoler

Landvik skole (1-7 kl.) 406 elever, 19 klasser	12 min 0.9 km
Drottningborg ungdomsskole (8-10 kl.) 172 elever, 14 klasser	7 min 4.3 km
Holviga ungdomsskole (8-10 kl.) 167 elever, 9 klasser	9 min 5.4 km
Grimstad ungdomsskole (8-10 kl.) 375 elever, 28 klasser	11 min 6.1 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	6 min 3.8 km
Drottningborg videregående skole 200 elever, 7 klasser	13 min 9.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

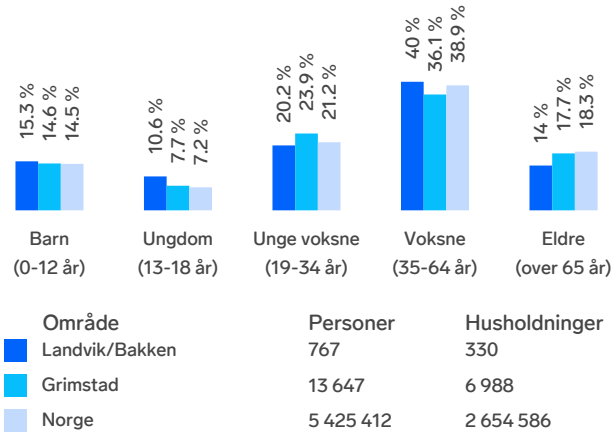
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



Barnehager

Resvik barnehage (1-5 år) 29 barn	5 min 0.4 km
Espira Holbekk idrettsbarnehage (1-5 år) 101 barn	27 min 2 km
Regnbuebarna (1-5 år) 29 barn	5 min 2.4 km

Dagligvare

Kiwi Bergemoen	4 min
Coop Prix Bergemoen Post i butikk, PostNord	4 min 2.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100



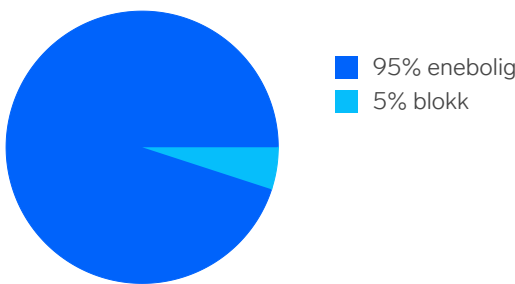
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100

Sport

Imås stadion Ballspill, fotball	9 min 0.7 km
Landvik skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	10 min 0.7 km
Fresh Fitness Grimstad	6 min
Family Sports Club Grimstad	7 min

Boligmasse



«Trivelige folk og naboer, flott natur, fiske/bade/turmuligheter og veldig landlige omgivelser. Kort vei til butikker og bysentrum, og kort vei til "heia".»

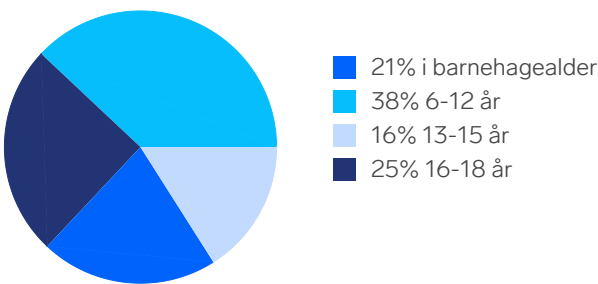
Sitat fra en lokalkjent



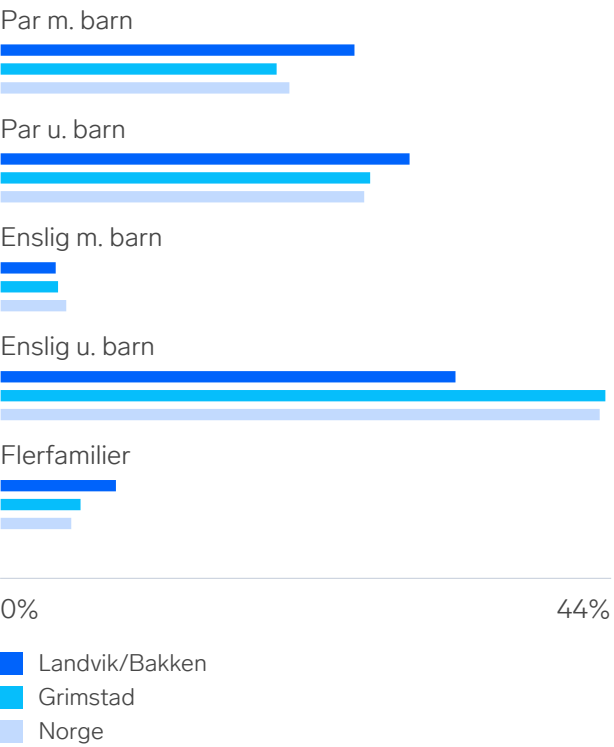
Varer/Tjenester

Grimstad Stormarked	7 min
Vitusapotek Bergemoen	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

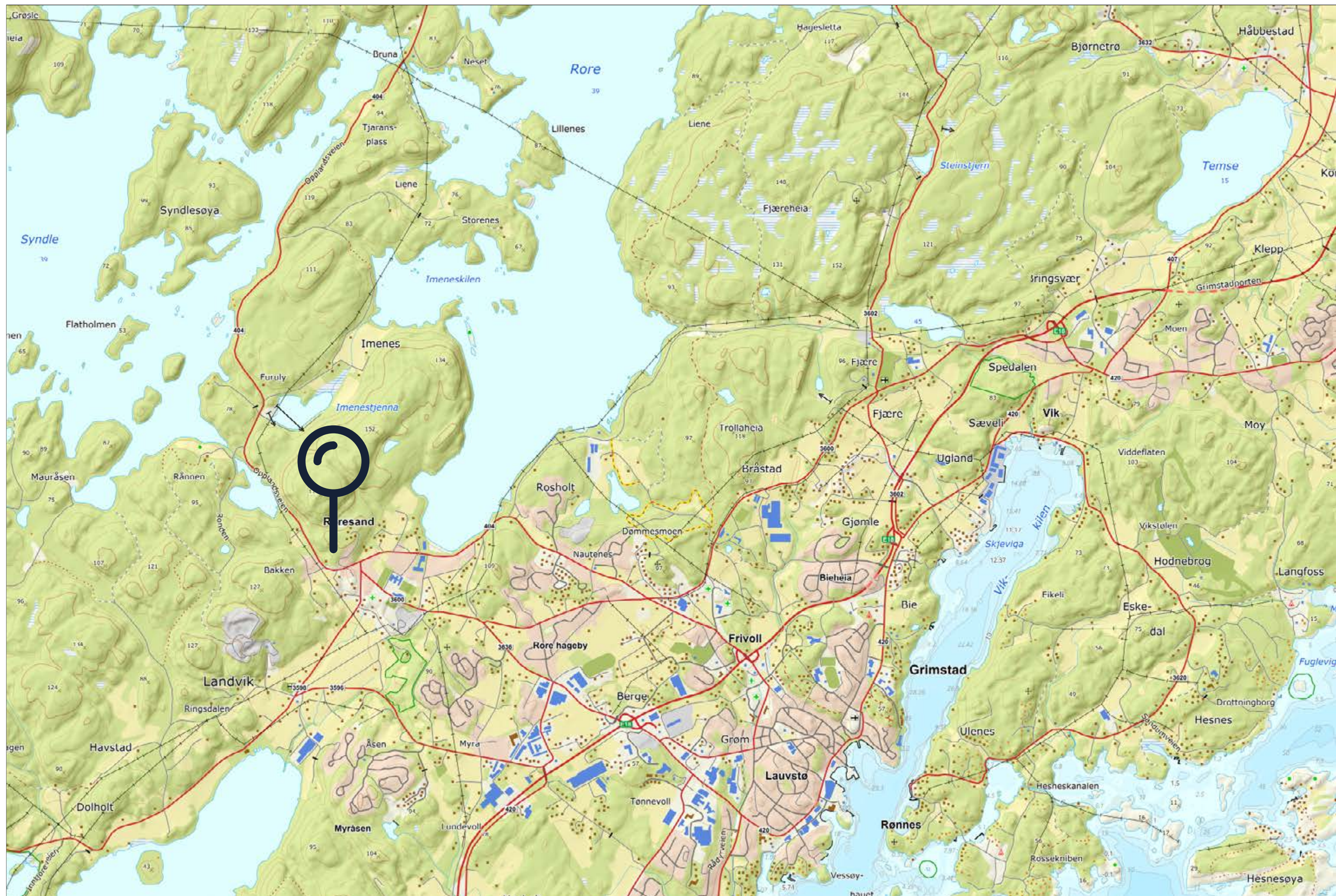


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Senterposisjon: 124026.43, 6486790.08
Koordinatsystem: EPSG:25833
Dato: 02.09.2024

0 200 400 600 800m

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 tegningsmaterieill under prosjekteringen for å optimalisere føringer for rør, elektro, ventilasjon og lignende.

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

Byggeforsikring

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

Bruksanvisning/FDV

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

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

FIREMANNSBOLIG 80 KVM

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

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



Leveransebeskrivelse

Ringmur og plate

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

Yttervegger

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

Etasjeskille

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

Yttertak

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

Vinduer

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

Ytterdører

Sort ytterdør og sort balkongdør m/ glass.

Dørlåser

Egne låser til hver ytterdør med 3 nøkler.

Terrasse / Balkong

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

Leiligheter i 1.etg. får støpte betongplattinger.

Innvendige vegger

Alle vegg-overflater med unntak av våtrom, leveres med gipsplater ferdig sparklet/malt med glatt overflate, malt Klassisk hvit.

På bad leveres flislagte vegger. Evt. Vaskerom leveres med våtromsmaling i klassisk hvit og vinyl belegg på gulv inntil 300,- pr kvm.

Fargevalg

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

Malerarbeid

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

Listverk og foringer

Leveres ferdig malingsbehandlet fra fabrikk i klassisk hvitt.

- Dørlist 12x58mm
- Gulvlist 12x58 mm

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

Innerdører

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

Gulv

Det leveres Pergo laminat i stue, kjøkken, soverom og gang. 300 kr pr. m2.

Himling

Det legges opp til himlingshøyde på ca 260 cm i 1. etasje. Leiligheter i 2.etg. får himlingshøyde fra ca 240-290. Himlingen leveres hvitmalt. Bad, gang/ hall, samt enkelte andre arealer kan leveres med nedforet himling og kan få lavere takhøyde på grunn av tekniske installasjoner. Lokale innboksinger kan forekomme.

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

VVS

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

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

Kjøkken

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

Bad

Det leveres 60x60 fliser på gulv og vegg. I himling monteres 13mm gips som leveres hvitmalt. Det er inkludert baderomsmøbel fra anerkjent leverandør, se beskrivelse.

Dusjvegger

Det leveres dusjdør i herdet glass med blanke profiler.

Tørketrommel

Kun kondenstrommel kan brukes.

Elektrisk Anlegg

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

Leveransebeskrivelse fra elektriker utleveres på forespørsel.

Tilknytningsskap / utvendig målerskap

Plasseres utvendig på husvegg, her vil måler og overspenningsvern være montert.

Sikringsskap

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

Svakstrøm / EKOM-anlegg

Boligen er beregnet for trødløst datanettverk (Wifi).

TV / Bredbånd

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

Brannsikring

Boligen leveres med seriekoblede branndetektorer iht. forskrift samt slukkeutstyr iht. TEK 17.

Belysning

Se romskjema.

Oppvarming

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

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

Varmekilder utover dette inngår ikke i leveransen.

Ventilasjon

Det blir levert balansert ventilasjon med varmegjenvinning iht. tekniske krav. Takhengt ventilasjon monteres synlig i himling på bad.

Utomhus

Tomten leveres ferdig planert med stedlige masser, jord og det sås plen på fremsiden. Mellom enhetene plantes det hekk. Oppkjørsel og gårdsplass leveres ferdig asfaltert iht. til utomhusplan. Dersom terrenget på tomtene tilsier at det vil bli høydeforskjell mellom boligene, vil det bearbeides skråninger med maksimalt 45 graders helning med stedlige masser. Med ferdigstilling inkluderer dette ikke støttemurer. Skråninger vil bli forsøkt fordelt jevnt mellom eiendommene så langt det er praktisk mulig. Skråninger leveres etter gjeldene forskrifter. Opparbeidelse utover dette er ikke inkludert.

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

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

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

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

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

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

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

DETALJREGULERING
PLANBESTEMMELSER
IMÅS BOLIGOMRÅDE

Plankartets dato: 30.04.19 Siste revisjon: 11.10.24
Bestemmelsenes dato: 30.04.19 Siste revisjon: 22.10.24
Vedtatt av Grimstads kommunestyre: 04.02.20 Sak: 20/7

1. Generelt

- 1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.
- 1.2 Innenfor planområdet skal arealene disponeres til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 12-5:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Boligbebyggelse - frittliggende	Bf4 – Bf10
Boligbebyggelse – konsentrert	Bk1 – Bk4
Garasjeanlegg for bolig	f_GB1
Energianlegg - trafo	o_E1
Vannforsyningsanlegg	o_VF1
Renovasjon	o_RE1 – o_RE2
Post	f_Po1 – f_Po2
Uteoppholdsareal	o_UT1 – o_UT2
Lekeplass	o_LEK1 – o_LEK2

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

Kjørevei	o_KV0, o_KV1, f_KV2 - f_KV5
Gang-/sykkelveier	o_GSV1 – o_GSV2
Annen veigrunn, tekniske anlegg	-
Parkeringsplasser	f_P2, o_P3

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Turvei	o_TUR1
Frrområde	o_F1 – o_F5

- 1.3 Innenfor planområdet avsettes følgende hensynssoner og bestemmelseområder etter plan- og bygningslovens § 12-6:

Sikringssoner - friskt	H140
Faresoner – høyspenningsanlegg	H370
Sone med angitte særlige hensyn	H560
Bestemmelseområde	#1

2. Fellesbestemmelser

- Strøm-, tele- og datakabler skal legges i bakken.

- Overganger mellom tomtnivåer og mellom tomter og annet areal skal utføres med forstøtningsmur og/eller skråning. Forstøtningsmurer kan utføres i naturstein, prefabrikkerte blokker eller betong. Eksponerte murer som grenser mot vei, turvei eller friområder skal opparbeides i naturstein eller kles i naturstein.
- I grønnstrukturområdene er det tillatt å planere og fylle opp for å jevne ut overganger mellom tomter/veiareal og tilstøtende naturlig terreng. I område o_F2 kan etableres fylling langs kjørevei o_KV1 og langs turvei o_TUR1. I område o_F3 kan etableres fylling for planering av Bk1. Fyllinger skal jordslås og tilsås eller beplantes. Utfylling i grønnstrukturområdene er vist som illustrasjon med stiplede koter på plankartet.
- Terreng i område o_F1 langs tomtene i område Bf8, kan planeres ned i nivå med tilstøtende tomter. Nytt terreng skal jordslås og tilsås eller beplantes.

3. Bebyggelse og anlegg

3.1 Generelt

- Bebyggelsen skal benyttes til boligformål.
- Tomteinndeling er vist på planen. Tomtegrenser i områder for konsentrert bebyggelse fastsettes ved gjennomføring.
- Plassering og utforming av andre bygningsmessige tiltak skal vises på situasjonsplan ved byggemelding av boligen, selv om tiltakene ikke skal utføres samtidig med boligen.
- Boligbygningens høyde skal ikke overstige 8,5 meter målt fra gulv i hovedetasje til møne. For boliger med underetasje/kjeller kan høyden økes med 2,8 m regnet fra gulv i underetasje/kjeller. Tabellen under angir høydeplasing (i kote) for gulv i hovedetasje. Ved utbygging kan høyden fravikes med inntil +/- 0,5 m. Ved avvik skal tomter i samme rekke/ gruppe likevel ha jevn avtrapping.

Nr.	Gulv	Møne*	Nr.	Gulv	Møne*	Nr.	Gulv	Møne*
1	71,0	79,5	12	86,8	95,3	23	88,4	96,9
2	71,3	79,8	13	88,8	97,3	24	89,9	98,4
3	71,6	80,1	14	89,1	96,6	25	91,4	99,9
4	71,9	80,4	15	89,5	98,0	26	93,8	102,3
5	71,1	79,6	16	90,1	98,6	27	95,0	103,5
6	75,4	83,9	17	90,8	99,3	28	94,6	103,1
7	75,4	83,9	18	91,3	99,7	29	96,0	104,5
8	78,6	87,1	19	90,7	99,2	30	98,1	106,6
9	80,6	89,1	20	92,1	100,6	31	99,7	108,2
10	82,5	91,0	21	93,6	102,1	32	99,8	108,3
11	84,9	93,4	22	93,6	102,1	33	99,0	107,5
						34	97,7	106,2

*Beregnet 8,5 meter fra angitt gulvhøyde

- For boliger med pulttak eller flatt tak gjelder maks mønehøyde øverste gesims.
- Tomter kan opparbeides ut til tomtegrense og forstøtningsmurer kan plasseres i tomtegrensen. Parkeringsplasser kan opparbeides inntil 1,0 m fra tomtegrense.

- Avkjørsler er vist med pilsymbol. Avkjørselens eksakte plassering tilpasses til disponering av tomten.
 - Hver boenhet skal disponere minst det antall biloppstillingsplasser som er fastsatt i bestemmelsene til kommuneplanen for Grimstad kommune for perioden 2015 – 2027. Boliger med sekundærleilighet må ha minst 1,0 plass ekstra. Bebyggelsen skal ha sykkelparkering i tråd med kommuneplanens krav.
 - Garasjer, carporter og uthus kan plasseres utenfor byggegrense, inntil 1,0 m fra tomte-grense. Garasje/carport med åpning mot vei må plasseres minst 5,0 m fra veiens sideareal. Arealet mellom garasje-/carportåpning og vei kan medregnes som parkeringsplass.
 - Tillatt utnyttelse er angitt på plankartet. For eneboliger regnes utnyttelsen av hver tomt. For den konsentrerte bebyggelsen regnes utnyttelsen av hvert delområde. Parkeringsplasser i det fri som er nødvendig for å oppfylle parkeringskravet, skal medregnes i BYA med 18 m² pr. plass.
 - Forstøtningsmurer skal fortrinnsvis oppføres i naturstein når dette er teknisk mulig/ forsvarlig.
- 3.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse **Bk1**
- I området kan det oppføres inn til 4 seksmannsboliger, til sammen 24 boenheter, i inn til 2 etasjer.
 - Bebyggelsen skal ha en enhetlig utforming/arkitektur.
- 3.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse **Bk2**
- I områdene kan det oppføres inn til 6 eneboliger i kjede/rekke i inn til 2 etasjer.
 - Bebyggelsen skal ha en enhetlig utforming/arkitektur.
- 3.4 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse **Bk3**
- I området kan det oppføres leilighetsbygg i 2 etasjer, med inn til 8 boenheter.
 - Bebyggelsen (hvis 2 bygg) skal ha en enhetlig utforming/arkitektur.
- 3.5 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse **Bk4**
- I området kan det oppføres inn til 3 firemannsboliger, til sammen 12 boenheter, i inn til 2 etasjer.
 - Bebyggelsen skal ha en enhetlig utforming/arkitektur.
- 3.6 Boligbebyggelse – småhusbebyggelse **Bf4 – Bf10**
- I områdene kan oppføres det antall boliger som er vist med tomteinndeling på kartet, med en boenhet på hver tomt – til sammen 24 boenheter. Alle boligene kan i tillegg ha én sekundærleilighet på inntil 65 m² BRA.
 - Det kan oppføres én frittliggende garasje/carport med BYA/BRA inn til 50 m² på hver tomt. Garasje skal ha samme takform og –vinkel som hovedhuset.
 - Boligene på følgende tomter må ha underetasje mot syd/sydvest: nr., 9, 10 og 11. Øvrige tomter skal anlegges med én flate.
- 3.7 Garasjeanlegg for bolig **f_GB1**
- Garasjeanlegg f_GB1 skal nyttes til carporter med tilhørende oppstillingsplass. Anlegget er felles for boligene i Bk1.
- 3.8 Energianlegg – trafostasjon **o_E1**

- Området nyttes til trafostasjon.
- 3.9 Uteoppholdsareal **o_UT1 – o_UT2**
- Uteoppholdsarealer o_UT1 – o_UT2 er felles for alle boligene innenfor planområdet. Områdene skal opparbeides med sittegrupper og grillplass og skal ha en parkmessig utførelse med beplantning og gress eller fast dekke.
- Beboerne i området har ansvar for vedlikehold av uteoppholdsområdene, organisert gjennom velforening.
- 3.10 Renovasjon **o_RE1 – o_RE2**
- Områdene nyttes til felles renovasjonsinnsamling med godkjente nedgravde anlegg. Antall og type beholdere i hvert område fastsettes i samråd med renovasjons-selskapet ved gjennomføring. Anleggene skal etableres i den rekkefølge som angitt i punkt 7.10.
- 3.11 Post **o_Po1 – o_Po2**
- Områdene nyttes til felles postkassestativer. Områdene skal anlegges i den rekkefølge som angitt i punkt 7.10.
- 3.12 Lekeplasser **o_LEK1 - o_LEK2**
- Lekeplasser skal opparbeides og utstyres iht. kommunens krav i bestemmelsene til kommuneplanen og i *Normal for utomhusanlegg*. Innenfor o_LEK1 skal det anlegges sandlekeplass med areal minst 200 m². Den øvrige delen av området skal opparbeides som kvartalslekeplass. Plassene skal etableres i den rekkefølge som fastsatt i punkt 7.2.
- Lekeplasser skal holdes vedlike av beboerne, organisert gjennom velforening.
4. **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
- 4.1 Veier **o_KV0, o_KV1, f_KV2 – f_KV5**
- Veier skal anlegges som vist på plankartet. Høyder kan justeres inn til +/- 0,5 m ved teknisk prosjektering.
 - Krysset fv. 404 /o_KV1 skal innfri kravene til kryssutforming i HB N100. Tekniske tegninger skal godkjennes av Statens vegvesen.
 - Vei o_KV1 skal overtas til vedlikehold av Grimstad kommune og skal opparbeides iht. gjeldende krav i kommunens veinorm.
 - Vei f_KV2 er privat, felles for boligene i området Bk1.
 - Vei f_KV3 er privat, felles for boligene i område Bf8. Veien kan også nyttes av alle beboerne som gangatkomst til område o_UT1 og av kommunen i forbindelse med vedlikehold og drift av område o_UT1.
 - Vei f_KV4 er privat, felles for boligene i område Bf9.
 - Vei f_KV5 er privat, felles for boligene i område Bk2.
 - Parkeringsplasser f_P2 med tilhørende atkomst fra offentlig vei, er felles for boligene i områdene Bf7 – Bf9.
 - Parkeringsplass o_P3 er felles for alle boligene innenfor planområdet.
 - Skjæringer og fyllinger for veiene kan legges på tilstøtende tomter/eiendommer selv om disse arealene ikke er regulert til trafikkformål.
 - Private fellesveier og parkeringsplasser skal ha asfaltdekke.
- 4.2 Gang-/sykkelveier **o_GSV1 – o_GSV2**

- Det skal anlegges gang-/sykkelveier langs fylkesveien som vist på kartet. Byggeplaner skal godkjennes av Statens vegvesen.
- 4.3 Annen veigrunn – tekniske anlegg
Annen veigrunn nyttes til tekniske anlegg, grøfter, snøopplag mv.
- 5. Grønnstruktur**
- 5.1 Turvei **o_TUR1**
Turveien skal opparbeides med jevn stigning og ikke brattere enn 1:6. Stien skal ha minimum turløype-standard iht. kommunens *Normal for utomhusanlegg* og bredde 3 m. Der turveien munner ut på gang-/sykkelvei o_GSV1 skal det monteres «tivoliport» (2 halve sperrebommer).
- 5.2 Friområder **o_F1 - o_F4**
- I områdene kan det planeres og etableres fyllinger som vist som illustrasjon med stiplede koter på plankartet. Disse skal jordkles og tilsås med beplantning som er typisk for området.
 - I område o_F4 skal anlegges gruset eller asfaltert atkomst fra vei o_KV1 til o_LEK1, ev. til vei atkomst til eiendommen gnr. 88/bnr. 5 eller sti ut til plangrensen med min. tursti-standard iht. kommunens *Normal for utomhusanlegg*.
 - I område o_F5 skal det anlegges sti fra vei o_KV1 ut til plangrensen, som tilpasses tilliggende terreng utenfor planområdet. Stien skal opparbeides med min. tursti-standard iht. kommunens *Normal for utomhusanlegg*.
- 6. Hensynssoner**
- 6.1 Frisiktsoner **H140**
Innenfor frisiktsone skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Beplantning på egen eiendom tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.
- 6.2 Faresoner – høyspenningsanlegg **H370**
Innenfor faresonen er det ikke tillatt å utføre tiltak uten kraftverkets godkjenning.
- 6.3 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring naturmiljø **H560**
Det er ikke tillatt å grave eller fylle opp terrenget innenfor hensynssone, eller utføre andre tiltak som kan føre til skade på den registrerte rødlistarten.
- 6.4 Bestemmelseområde **#1**
Det er ikke tillatt å plassere bebyggelse innenfor sonen før høyspentlinjen er lagt ned i jordkabel. Anleggsvirksomhet innenfor området må godkjennes av ledningseier.
- 7. Rekkefølgebestemmelser**
- 7.1 VA-plan og veiplan skal være godkjent av kommunen før det gis byggetillatelse for anleggsarbeidene. Løsninger for overvann og rassikring skal inngå i VA-plan og veiplan.
- 7.2 Lekeplasser skal være opparbeidet før første av tilhørende boliger tas i bruk, etter følgende inndeling:

Lekeplass	Områder / eneboligtomter nr.	Antall
o_LEK1	Bk2 – Bk3, Bf6 – Bf10	32
o_LEK2	Bk1, Bk4, Bf4 – Bf5	42

- 7.3 Tekniske tegninger for kryss med fv.404 skal være godkjent av Statens vegvesen før krysset etableres. Tilhørende skiltplan skal godkjennes av Statens vegvesen.
- 7.4 Gang-/sykkelveier langs Opplandsveien skal være etablert før ny bebyggelse tas i bruk.
- 7.5 Frisiktsoner i kryss og avkjørsler skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tilhørende veianlegg.
- 7.6 Parkeringsplasser iht. kravet skal være etablert før tilhørende bolig tas i bruk. Parkeringsplasser f_P2 og o_P3 skal anlegges samtidig med tilliggende kjøreveier.
- 7.7 Carportene i f_GB1 skal opparbeides i takt med bebyggelsen i Bk1. Carport med oppstillingsplass skal stå ferdig før tilhørende boenhet tas i bruk.
- 7.8 Boenheter som har atkomst via felles private veier skal være sikret atkomst fra offentlig vei fram til tomtegrense enten ved tinglyst veirett eller sameie før byggetillatelse kan gis. Private fellesveier skal være etablert før første tilhørende bolig tas i bruk.
- 7.9 Høyspentlinje gjennom området skal være lagt ned i bakken før det kan gis tillatelse til oppføring av bebyggelse innenfor bestemmelseområde #1.
- 7.10 Renovasjonsområder og områder for felles postkassestativer skal være etablert før første tilhørende bolig etter følgende inndeling:

Anlegg	Områder / eneboligtomter nr.	Antall
o_RE1, f_Po1	Bk1, Bk4, Bf4 – Bf5	42
o_RE2, f_Po2	Bk2 – Bk3, Bf6 – Bf10	32

- 7.11 Turvei o_TUR1 skal være etablert før første bolig innenfor området tas i bruk.
- 7.12 Stier i områdene o_F4 og o_F5 skal etableres samtidig med opparbeidelse av o_LEK1.
- 7.13 Krysset med fylkesvei 404 skal være opparbeidet (grovplanert) og tilhørende siktsoner være etablert før videre anleggsarbeid inne i området utføres.
- 7.14 Uteoppholdsarealer o_UT1 – o_UT2 skal anlegges før 21 boliger innenfor området tas i bruk.
- 7.15 Siktsonene på fv. 404 skal være innfridd før ny bebyggelse tas i bruk.



DETALJREGULERING FOR IMÅS BOLIGOMRÅDE GRIMSTAD KOMMUNE

AREALFORMÅL REGULERINGSPLAN (PBL §12-5)

- 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG
- BOLIGBEBYGGELSE-FRITTLIGG (1111)
 - BOLIGBEBYGGELSE-KONSENTRERT (1112)
 - ENERGIANLEGG, TRAFØ (1510)
 - VANNFORSYNINGSNETT (1541)
 - RENOVASJON (1550)
 - BVRIGE ANLEGG, POST (1590)
 - UTEOPPHOLDSAREAL (1600)
 - LEKEPLASS (1610)
- 2 SAMFERDSELSANL. OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- KJØREVEI (2011)
 - GANG-SYKKELVEI (2015)
 - ANNEN VEIGRUNN-TEKNISKE ANLEGG (2018)
 - PARKERINGSPLASSER (2082)
- 3 GRØNNSTRUKTUR
- TURVEI (3031)
 - FRIMRÅDE (3040)

HENSYNSSONER (PBL §12-6)

- a1 SIKRINGSSONER
- FRISIKT (H14.0 J)
- a3 FARESONER
- HØYSPENNINGSANLEGG, TRAFØ (H370 J)
- c SONE MED ANGITT SÆRLIGE HENSYN
- BEVARING NATURMILJØ, H560

BESTEMMELSESMRÅDER

- KRAV OM SÆRSKILT REKKEFØLGE FOR GJENNOMFØRING AV TILTAK (#J)

GRENSER FOR RESTRIKSJON/ HENSYNSSONER

- SIKRINGSGRENSE-FRISIKT (140)
- HØYSPENNINGSANLEGG (370)
- GRENSE FOR ANGITT HENSYNSONE (560)
- GRENSE FOR BESTEMMELSER

ANDRE SYMBOLER

- PLANENS BEGRENSNING
- FORMÅLSGRENSE
- TOMTEGRENSE
- BYGGEGRENSE
- REGULERT SENTERLINJE
- FRISIKTLINJE I VEGKRYSS
- REGULERT KANT KJØREBANE
- EKS. EIENDOMSGRENSE
- AVKJØRSEL
- BYGNINGER SOM FORUTSETTES FJERNET
- STØTTEMUR
- ILLUSTRASJON VEGGREKKVERK
- ILLUSTRASJON KOTERING
- ILLUSTRASJON BYGNING OG PARKERING

SAKSBEHANDLING	DATO	SIGN
KUNNGJØRING OM PLANARBEID	29.09.18	...
BEHANDLET 1 GANG I TEKNISK UTVALG, SAK 19/82	14.05.19	...HT
OFFENTLIG ETTERSYN - UTTALEFRIST	FRAM.TIL 05.08.19	...HT
BEHANDLET 2. GANG I TEKNISK UTVALG, SAK 28/2	28.01.20	...HT
VEDTATT AV KOMMUNESTYRET, SAK 28/7	04.02.20	...HT

REVISJONER	DATO	SIGN
FRISIKTSONE MELLOM TURVEI OG FV404	21.05.19	...RM
REVIDERT ETTER OFFENTLIG ETTERSYN, MØTE MED VEGVESENET	17.09.19	...RM
REVIDERT BKT OG BKT	23.04.24	...TT
FJERNET GANGFELT I HT TILBAKEMELDING FRA FYLKESKOMMUNEN	28.05.24	...TT
BYGGEGRENSE I 1. GB1 HT TILBAKEMELDING FRA KOMMUNEN	19.10.24	...TT
MUR I EN1 ENDRET	22.10.24	...TT

OPPDRAK NR.	619388-01
OPPDRAGSLEDER ASPLAN VIAK	TT
DIGITAL FREMSTILLING	RAA

DATO 30.04.19
MÅLESTOKK 1:1000/A1
EKV. 1M

0 10M 50M

UTARBEIDET AV



KYSTVEIEN 16,
POSTBOKS 701, STOA 4808 ARENDAL
TELEFON 417 90 417
E-POST: arendal@asplanviak.no

OPPDRAGSLEDER

Ps Utvikling AS

UTKAST TIL VEDTEKTER
For
SAMEIET _____

vedtatt i sameiermøte den

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

§ 1. EIENDOM – FORMÅL

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

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

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

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

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

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

§ 4. RETT TIL BRUK

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

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

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

PARKERING

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

§ 5. HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

§ 7. FELLESKOSTNADER

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

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

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

§ 8. VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

Vedlikehold av uteareal med disposisjonsrett, besørges av rettighetshaver.

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

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

§ 10. STYRET

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

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

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

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

§ 11. ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 12. FORRETNINGSFØRER

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

§ 13. MINDRETALLSVERN

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

§ 14. ENDRING I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15. GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjonssøknaden, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Grimstad ____/____ - 2024

Notater

Interessert?

Ta kontakt!



Nadia Paaske Forsberg

Eiendomsmegler

☎ 988 10 216 ✉ npf@exbo.no

exbo



AGDER BOLIG

- vi bygger ditt neste hjem -