

VELKOMMEN TIL

Morholtlien

Innholdsrike eneboliger på 196 kvm over to plan med carport



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



Odd Kåre Christensen
Tlf: 404 41 595
E-post: okc@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!

Innholdsfortegnelse

Prosjektbeskrivelse	6
Plan- og fasadetegninger	12
Interiørdetaljer	18
Situasjonskart	23
Nabolagsprofil	24
Romskjema	26
Byggebeskrivelse	28
Detaljregulering	30
Vedtekter	41



Moderne og familievennlig boligdrøm på Morholtlien!

Her bygger vi nå 6 attraktive eneboliger med et stilrent, moderne design. Nyt lyse og romslige boliger, hvor store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys. Balkongene har rom for avslapning, og fargerike fasader gir et friskt uttrykk som skiller seg ut i nabolaget.

Disse boligene ligger i et grønt og barnevennlig område, perfekt for aktive familier og de som ønsker nærhet til naturen. Her får du tilgang til flotte fellesarealer hvor barna kan leke trygt, og Morholtskogen ligger like ved for dem som liker turer og utendørsaktiviteter.

Prosjektbeskrivelse

SELGER/UTBYGGER

Agder Bolig AS, 4514 Mandal

Org: 916 620 209

UTFØRENDE ENTREPRENØR

Agder Boligbygging AS, 4514 Mandal

Org: 918 952 160

ADRESSER

Morholtlien 38-48, Grimstad

BESKRIVELSE AV PROSJEKTET

Delfelt B1.2 Morholtlien består av totalt 6 eneboliger på 187 kvm hver.

MATRIKKELNUMMER

Tomtene er under fradeling og vil bli tildelt egne gnr/bnr etter fradeling fra hoved bølet.

TOMTEAREAL

Total areal: 2355 m2

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.

OMRÅDET

Dette området er under utbygging og det må påregnes byggestøy

PARKERING

Parkering på egen tomt med en

carport.

BOPLIKT

Det er ikke boplikt i Grimstad kommune.

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.

REGULERINGSPLAN-/ BESTEMMELSER

DETALJREGULERING FOR MORHOLTLIEN OMRÅDE B1 OG DEL AV B3. Boligene oppføres på delfelt B1.2.

Området er regulert til boligformål.

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.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kjøper betaler fra overtakelsen følgende kommunale avgifter:

Renovasjon, standard bolig: kr 4 819,- / år

Vann/avløp abonnement: kr 1 812,12 (vann) + kr 3 071,90 (avløp) = kr 4 884,02,- / år

(forbruk vann: kr 9,79/m³, forbruk avløp: kr 18,12/m³)

Leiepris vannmåler: kr 459,90 / år (inntil 25 mm)

(Prisene er hentet fra grimstad.kommune.no, mai 2025)

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.

OPPGJØR OG TINGLYSING

Selger har engasjert Exbo Sørlandet AS til å foreta kjøpekontrakt, tinglysning og oppgjør. Selger forbeholder seg retten til å endre priser på usolgte enheter uten varsel.

BETALINGSBETINGELSER

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

VELFORENING

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

OMKOSTNINGER

Tomtene har en verdi à kr. 1 600 000,- pr. boenhet og det betales dokumentavgift til staten på 2,5% av tomteverdien. Kr. 40000,-. Tinglysningsgebyr for skjøte utgjør p.t kr. 585,- Tinglysningsgebyr for pantobligasjoner utgjør p.t. kr. 585,- pr. stk + kr. 172,- for pantattest.

Total: Kr. 41 342-

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 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 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.

DRIFTS- OG VEDLIKEHOLD

Drifts- og vedlikeholdskostnader for felles infrastruktur inkl. fordrøyningsanlegg til morholtbekken, fordeles med lik andel pr boenhet til alle som er tilknyttet anlegget og som har fått brukstillatelse i medhold av plan- og bygningsloven».

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.

Morholtlien

– et solrikt og sentralt boligområde

Morholtlien er det perfekte stedet for deg som ønsker å bo i nærheten av barnehager, skoler, universitet, badestrender og ulike idrettsanlegg – alt innen gangavstand.

Boligområdet grenser til Morholtskogen, et flott turområde der kommunen planlegger å bygge en ny lysløype. Skogen byr på mange aktiviteter for både store og små, med stier som har vakre utsiktspunkter, muligheter for terrengsykling, soppsanking, blåbærplukking og et koselig gapahukbesøk.

Det er også god kollektivdekning med bussholdeplassen Lillemyr rett ved området, og Grimstad sentrum er like i nærheten.

Boligene er sørvestvendt som gir gode solforhold.

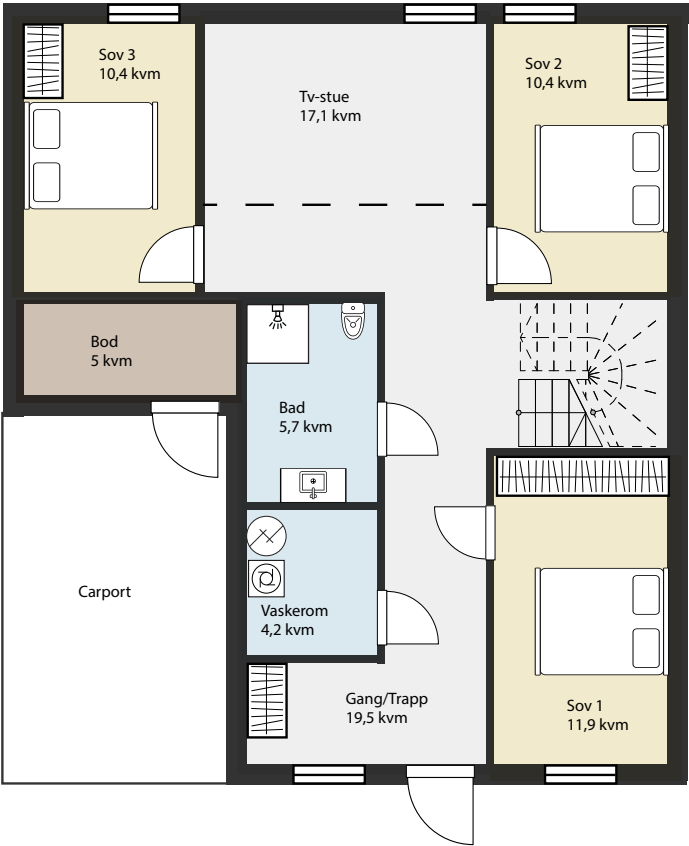
Grimstad kommune har overtatt ansvaret for drift og vedlikehold av lekeplasser, veier, vann og avløp i området.



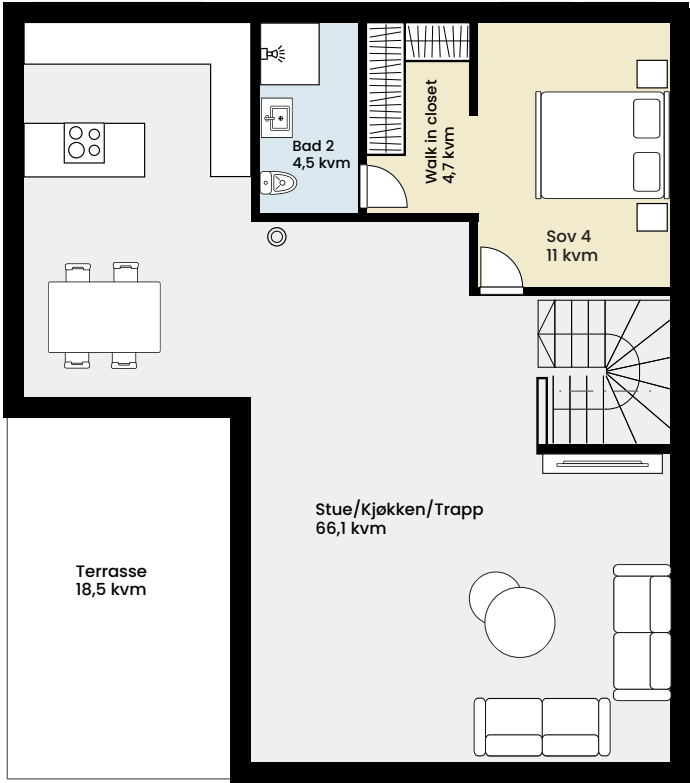


Plan- og fasadetegninger

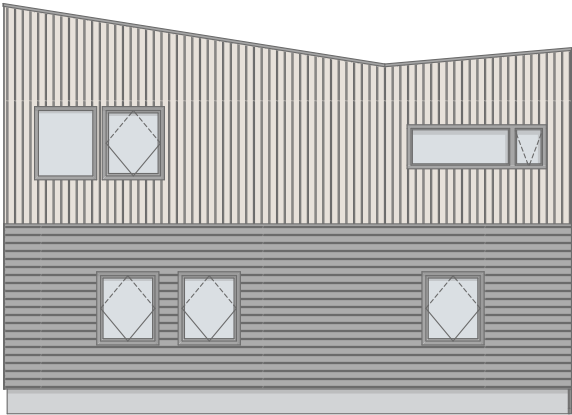
1.ETG



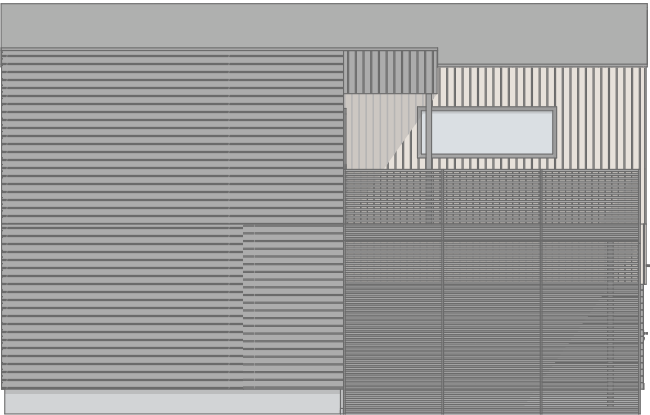
2.ETG



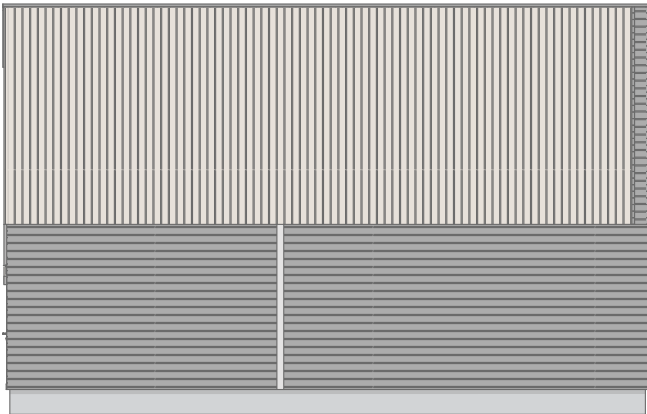
NORD



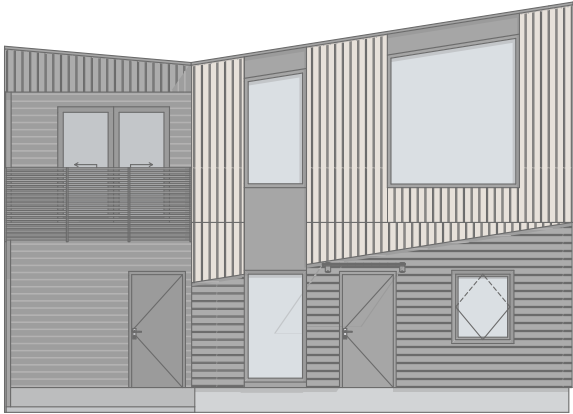
VEST



ØST



SØR





Et hjem som kombinerer stil, komfort og funksjonalitet – fra første skisse til ferdig bygg.



*Gjennomtenkt arkitektur, rene linjer og
romfølelse i hver kvadratmeter.*

Detaljer

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

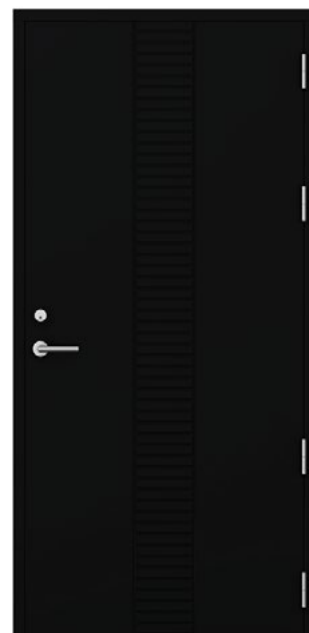
Om det er ønskelig med flere alternativer, kan du avtale en gjennomgang av valgmulighetene med oss og være med på å bestemme den endelige finishen på din nye bolig.

Bilder kan avvike fra faktisk leveranse, ved oppdatering av sortiment eller utførelse fra leverandør.

Avbildede armaturer, blandebatterier o.l. er ment å illustrere standarder, og endelig leveranse kan avvike fra avbildede produkter.

Snakk med oss for å få komplett liste over produkter og mulige tilvalg.

DØRER



Ytterdør i slett svart utførelse.



Innerdører i slett hvit utførelse med hvitmalt karm.

LISTVERK



1. 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)

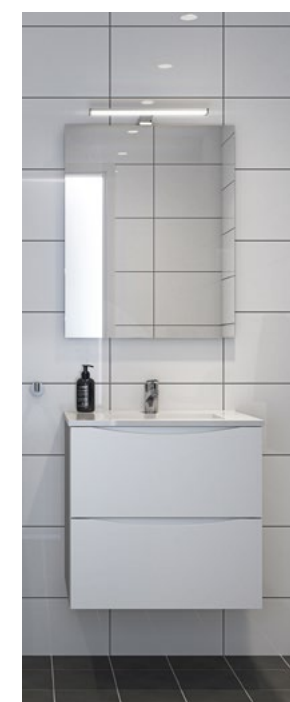


Dusjdører i glass (Vikingbad Mats eller tilsvarende)



Aida vegghengt toalett

KJØKKEN OG BAD



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

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!*





- CARPORT
- GRUS
- BYGGNING
- VEI
- GRØNTAREALE
- BEBYGGELSE

Situasjonskart

Nabolagsprofil

Gnr. 81 / Bnr. 82 - Nabolaget Morholtskogen/Holvika - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Lillemyr Linje 101, N101, 140	7 min 0.5 km
Øygårdsdalen Totalt 16 ulike linjer	4 min 2.9 km
Rise stasjon Linje R50	21 min 21 km
Guldsmedenga ferjekai Linje 191	23 min 22.3 km
Svinodden ferjekai Linje 191	24 min 23.5 km

Skoler

Holviga barneskole (1-7 kl.) 438 elever, 22 klasser	15 min 1.1 km
Holviga ungdomsskole (8-10 kl.) 167 elever, 9 klasser	15 min 1.1 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	4 min 2.7 km
Drottningborg videregående skole 200 elever, 7 klasser	13 min 10.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

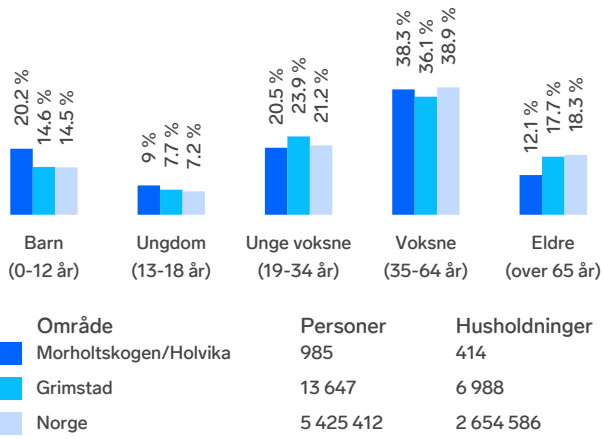
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Østerhus barnehage (1-5 år) 48 barn	12 min 0.9 km
Alven eventyrbarnehage i Trollvika (1-5 ... 20 barn	20 min 1.6 km
Hokus Pokus barnehage Grimstad (1-5 ... 115 barn	3 min 2.2 km

Dagligvare

Joker Holvika PostNord	16 min 1.2 km
Rema 1000 Grøm PostNord	6 min 3.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100



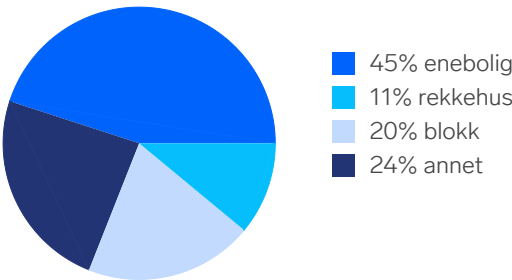
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100

Sport

Lillemyr vel løkke Ballspill	9 min 0.7 km
Langemyr skole Aktivitetshall, fotball	12 min 0.9 km
Fresh Fitness Grimstad	5 min
Gym36	5 min

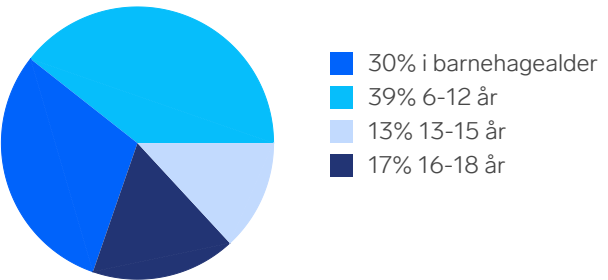
Boligmasse



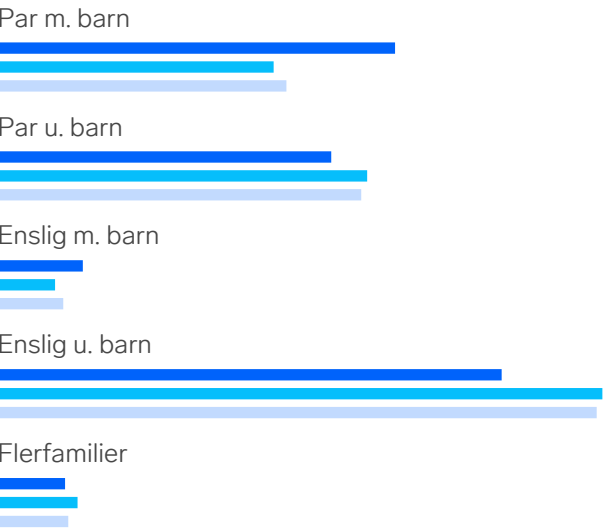
Varer/Tjenester

Grimstad Stormarked	6 min
Apotek 1 Interiørgården	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0%	44%
Morholtskogen/Holvika	
Grimstad	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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.

ENEBOLIG 187 KVM

1. ETG

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	RØR / VVS	VENTILASJON	ANDRE FORHOLD
GANG INK TRAPP	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.	
SOVEROM 1, 2 og 3	Valgfritt gulv inntil kr 300 pr. m2	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.		Balansert ventilasjon.	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 5,7	Flis Pro Beton BEIGE - 60x60 fra Modena	Flis Pro Beton BEIGE - 60x60 fra Modena	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Varmekabel med termostat i gulv. Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.	Vegghengt toalett.ALTERNA-rustikk eik baderomsinnredning 60 cm med speil og lys. Dusjvegger 90x90 med dusjgarnityr fra Oras. Standard gulvsluk.	Balansert ventilasjon.	
VASKEROM 4,2	Belegg på golv	Flis Pro Beton BEIGE - 60x60 fra Modena	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

2. ETG

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	RØR / VVS	VENTILASJON	ANDRE FORHOLD
KJØKKEN / SPIESTUE	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. SVART kran
Bad 4,1	Flis Pro Beton BEIGE - 60x60 fra Modena	Flis Pro Beton BEIGE - 60x60 fra Modena	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Varmekabel med termostat i gulv. Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.	Vegghengt toalett. ALTERNA-rustikk eik baderomsinnredning 80 cm med speil og lys. Dusjvegger 90x90 med dusjgarnityr fra Oras. Standard gulvsluk.		
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.	
SOVEROM 4 inkl Walk in	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.

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.

Ventilasjon

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

Tilknytningsskap/ utvendig målerskap:

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

Sikringsskap:

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

Svakstrøm/EKOM-anlegg:

Boligen er beregnet for trødløst datanettverk (Wifi).

TV/bredbånd:

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

Brannsikring:

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

Innerdører:

Leveres hvite, slette med standard vrider.

Listverk og foringer:

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

Synlige hull etter innfesting forekommer.

Listefri utførelse i himling og rundt vinduer.

- Dørlist 12x58mm
- Gulvlist 12x58 mm

Fargevalg:

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

Belysning:

Se romskjema.

Elektrisk anlegg

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

Leveransebeskrivelse fra elektriker utleveres på forespørsel.

VVS

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

Det er medregnet standard sluk i bad/vaskerom, 100L 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.

Bad

Det leveres 60x60 fliser på gulv og vegg. I himling monteres 13mm gips som leveres hvitmalt.

Det er inkludert baderomsmøbel fra anerkjent leverandør, se beskrivelse.

Dusjvegger:

Det leveres dusjdør i herdet glass med blanke profiler. Se også egen beskrivelse.

Tørketrommel:

Kun kondenstrommel kan brukes.

Ringmur og plate

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

Yttervegger

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

Yttertak

Tak leveres luftet tretak, tekket med PVC takbelegg.

Kjøkken

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

Gulv

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

Trapp

Det leveres hvitmalt trapp med åpne trinn og malt rekkverk. Trapp kommer ferdig montert fra anerkjent trappeleverandør til en verdi av ca. 50 000 kr inkl. mva.

Maling

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

Etasjeskille

Etasjeskille utføres med parkett/laminat, gulvunderlag, 22mm sponplate, Isolert l-bjelke, lekter og gips.

Himling

Det legges opp til himlingshøyde på ca 260cm i 1. etasje og himlingshøyde fra ca 250-340cm i 2. etasje.

Himling 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 uttørring sprekke noe, dette medfører ikke reklamasjonsrett.

Innvendige vegger

Alle veggoverflater 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 fra Tarkett.

Vinduer

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

Ytterdører:

Sort ytterdør og sort balkongdør m/ glass.

Dørlåser

Egne låser til hver ytterdør med 3 nøkler.

Terrasser / Balkong

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

I 1.etg. støpes det betongplattinger.

Utomhus:

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

Dersom terrenget på tomtene tilsier at det vil bli høydeforskjell, vil det bearbeides skråninger med maksimalt 45 graders helning med stedlige masser. Med ferdigstillelse inkluderer dette ikke støttemurer. Skråninger vil bli forsøkt fordelt jevnt mellom eiendommene så langt det er praktisk mulig.

Opparbeidelse utover dette er ikke inkludert.

Følgende er ikke en del av leveransen uten at det er tydelig spesifisert i kontrakt:

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

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

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

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

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

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

PLANBESTEMMELSER
 DETALJREGULERING FOR MORHOLTLIEN OMRÅDE B1
 OG DEL AV B3

Plankartets dato:	19.02.2018	Siste revisjon: 27.01.2021
Bestemmelsesenes dato:	19.02.2018	Siste revisjon: 27.01.2021
Vedtatt av Grimstads kommunestyre:	18.06.2018	Sak: 18/91
Endret av Teknisk Utvalg:	08.06.2020	Sak: 20/61
Endret av Teknisk Utvalg:	26.01.2021	Sak: 21/3

Planid: 283

1. Generelt

- Bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.
- Innenfor planområdet skal arealene disponeres til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 12-5:

Bebyggelse og anlegg - § 12-5 nr. 1

Boligbebyggelse (1110)	B1.1 – B1.12, B3.1 – B3.4, B3.6 – B3.10, B4
Nærmiljøanlegg (1440)	o_NA1
Energianlegg (1510)	o_T1 – o_T2
Renovasjonsanlegg (1550)	o_R1 – o_R2, f_R3 – f_R4
Lekeplass (1610)	o_Lek1 – o_Lek3

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

Kjørevei	o_V1 – o_V4, V1.1, o_V1.2, f_V1.3 – f_V1.5, f_V2.1, f_V5, o_V6, o_V7
Fortau	o_sF1 – o_sF3, o_sF7.1 – o_sF7.2
Gang-/sykkelvei	o_sGS6, o_sGS7.1 – o_sGS7.2
Annen veigrunn, tekniske anlegg	-
Parkering	P1, f_P2 – f_P3, o_P4
Kollektivholdeplass	o_sKH1 – o_sKH2

Grønnstruktur - § 12-5 nr. 3

Turdrag (3030)	gTD1
Turvei (3031)	gT1 – gT3, o_gT4
Friområde (3040)	gF1 – gF11
Vegetasjonsskjerm (3060)	gV1

Landbruks-, natur- og friluftsmål - § 12-5 nr. 5

Landbruksformål (5110)	L1 – L4
------------------------	---------

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

Sikringssoner - friskt	H140
Støysone – gul sone	H220_1
Bevaring naturmiljø	H560_1 – H560_5

1.4 Definisjoner

Leilighetsbygg:	Bygning med 2 eller flere boenheter og inn til 3 etasjer.
Kjedeboliger:	Bygning hvor 2 eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg, som regel garasje/carport, utebod e.l. Bebyggelsen kan alternativt utformes og plasseres med en åpning/passasje mellom hver boenhet med bredde inntil 2 meter.
Rekkeboliger:	Bygning hvor 3 eller flere selvstendige boenheter er bygget i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom hver boenhet. Hver boenhet har egen inngang.
Konsentrert småhusbebyggelse:	Samlebetegnelse for leilighetsbygg og kjede-/rekkehus.

2. Fellesbestemmelser

- Tomteområder og overgangen til naturlig terreng (skråninger, forstøtningsmurer mv.) skal gis en sammenhengende og enhetlig utførelse.
- Hver boenhet skal disponere minst 1,0 fast biloppstillingsplass enten på egen tomt eller i fellesanlegg. Parkeringsdekningen innenfor hvert av områdene skal minst tilsvare:

Boligtype	Antall parkeringsplasser pr boenhet
Leiligheter	1,5
Kjede-/rekkeboliger	2
Enebolig	2
Enebolig med leilighet	3

Åpen parkeringsplass dimensjoneres til 2,5 meter x 5,0 meter. Minst en parkeringsplass skal dimensjoneres for funksjonshemmede (4,5 meter x 5,0 meter) dersom leilighetsbygg har flere enn 4 boenheter.

For leilighetsbygg med flere enn 4 boenheter skal det avsettes plass til sykkelparkering med minst 1,0 sykkel pr. boenhet. Minsteareal til sykkelparkering pr sykkel: 0,75 meter x 1,75 meter.

- På tomter for småhusbebyggelse skal plassering av garasje/carport vises på situasjonsplanen, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med bolighuset. Eneboligtomter må sette av plass til frittliggende garasje med grunnflate minimum 3,2 x 6,0 meter dersom garasjen ikke er integrert i boligen. For konsentrert bebyggelse må det redegjøres for parkeringsløsninger ved søknad om rammetillatelse eller tillatelse til tiltak.
- Tekniske anlegg under terreng og grøfter/anlegg for overvann kan anlegges i/gjennom bygge-, samferdsels-, grønnstruktur- og LNF-områder. Tekniske

- bygninger (for eksempel pumpestasjoner, trykkøkingsstasjoner, trafo mv.) kan plasseres på egnede steder innenfor bygge-, samferdsel- og grønnstrukturområder.
- 2.5 Utomhusanlegg/-områder skal opparbeides og utformes i tråd med kravene i *Normal for utomhusanlegg*, vedtatt av Grimstad kommunestyre 31.08.2015.
- 2.6 Minst 30 % av boenhetene innenfor hvert av områdene B1.1 – B1.11, B3.1 – B3.4 og B3.6 – B3.10 skal oppfylle kravene i teknisk forskrift til tilgjengelig boenhet.
- 2.7 Alle boligene innenfor planområdet, med unntak for boliger i område B1.12, skal benytte fellesanlegg for renovasjon.
- 2.8 Postkasser skal samles i felles stativer.

3. Bebyggelse og anlegg

- 3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg
- 3.1.1. Bebyggelsen innenfor hvert delområde skal ha en enhetlig utforming med hensyn til materialbruk, volum, takform, dør- og vindusinndeling mv.
- 3.1.2. I områder som skal disponeres til konsentrert bebyggelse skal alle bygninger og tiltak byggeanmeldes under ett innenfor hvert delområde. Ved søknad om byggetillatelse for første boenhet innenfor hvert delområde må det foreligge en detaljert situasjonsplan for hele området, som viser bebyggelse med eventuelt tomteinndeling, avkjørsler, parkering, uteoppholdsarealer, tekniske bygninger mv.
- I områder som skal disponeres til frittliggende eneboliger må tomteinndeling vises på situasjonsplan ved søknad om byggetillatelse for første boenhet innenfor hvert delområde.
- 3.1.3. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene på plankartet. Hvor det ikke er vist byggegrenser gjelder plan- og bygningslovens generelle bestemmelser. Følgende tiltak/bygninger er unntatt fra byggegrense/lovens generelle krav:
- a) Frittliggende garasjer/fellesgarasjer/boder med maks bygningshøyde 6,0 meter kan plasseres 1,0 meter fra formåls-/tomtegrense (med unntak i punkter 4.1.4 – 4.1.6). Garasje som plasseres vinkelrett eller skrått på offentlig vei må plasseres minst 5,0 m fra formåls-/tomtegrense mot vei.
 - b) Halvtekker, overbygg, terrasser, balkonger, trapper og lignede kan plasseres 1,0 meter fra formåls-/tomtegrense. Unntaket gjelder ikke mot offentlig vei.
 - c) Forstøtningsmurer og levegger kan plasseres i formåls-/tomtegrense. Levegger kan ha maks høyde 2,0 m.
 - d) Områder avsatt til boligbebyggelse og parkering kan opparbeides ut til formåls-/tomtegrense.
 - e) Garasje og boder som er sammenbygd med boligen kan plasseres inn til 1,0 meter fra formåls-/tomtegrense. Garasje som plasseres vinkelrett eller skrått på offentlig vei må plasseres minst 5,0 m fra formåls-/tomtegrense mot vei.
 - f) Frittliggende eneboliger kan hvor byggegrense ikke er vist, plasseres inn til 2,0 meter fra tomtegrense.

- Plassering må ikke komme i konflikt med siktsone.
- 3.1.4. Avkjørsler fra offentlig vei som er vist med pilsymbol kan tilpasses disponering av tomten ved utbygging. Antall avkjørsler fra offentlig vei kan justeres etter tomtedistribusjon, når det foreligger felles utomhusplan jmfør §3.1.2. Avkjørsler skal utformes og ha friskt i henhold til *Vegnormal for Grimstad kommune* vedtatt av Grimstad kommunestyre 20.06.14. Avkjørsler fra private felles veier (plassering og antall) tilpasses disponering av tomt/område ved gjennomføring.
- 3.1.5. 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 minstekravet) skal medregnes i utnyttelsen med 18 m² pr. plass.
- 3.1.6. Tabellen under angir høyde i kote for topp gulv i nederste etasje for boliger uten underetasje. Boliger med underetasje har en kote for topp gulv 3 meter lavere enn angitt i tabellen. Ved stigende terreng angis laveste og høyeste verdi.

Byggets tillatte egenhøyde er angitt i tabellen under for boliger uten underetasje. Egenhøyde måles fra topp gulv i nederste etasje til topp møne. Boliger med underetasje eller parkeringskjeller har en tillatt egenhøyde som er 3 meter høyere enn angitt i tabellen. Egenhøyde gjelder til møne for boliger med saltak og til høyeste gesims for boliger med flatt tak eller pulttak.

Område	Kotehøyde topp gulv	Maks egen- høyde i m.	Område	Kotehøyde topp gulv	Maks egen- høyde i m.
B1.1	45,5 – 47,0	9,5	B3.1	43,0 – 46,0	9,5
B1.2	45,7 – 47,0	9,5	B3.2	44,5 – 45,5	9,5
B1.3	46,2 – 47,4	11,0	B3.3	48,0 – 49,0	9,5
B1.4	49,3 – 49,7	9,5	B3.4	57,2 – 58,7	9,5
B1.5	49,0 – 49,6	12,5	B3.6	57,3 – 58,5	9,5
B1.6	49,5 – 49,9	9,5	B3.7	57,5 – 58,5	9,5
B1.7	49,2 – 50,0	11,0	B3.8	57,5 – 58,5	9,5
B1.8	49,7 – 50,3	12,5	B3.9	58,5 – 59,0	9,5
B1.9	50,0 – 51,5	11,0	B3.10	57,5 – 58,5	9,5
B1.10	51,0 – 52,0	9,5			
B1.11	51,0 – 52,0	9,5			

- Kotehøyde topp gulv kan justeres med inntil +/- 0,6 meter ved teknisk prosjektering og utbygging. Dette for å tilpasse overvannsavrenning og avløp.
- Mindre konstruksjoner (heis-/trapperom, tekniske installasjoner, rekkverk ol.) kan gå inn til 2,0 meter over faktisk gesims-/mønehøyde.
- Områdene opparbeides/planeres slik at overvann i hovedsak ledes til Morholtbekken.
- 3.1.7. Dersom det etableres forstøtningsmur mellom delområder kan regulert tomtegrense forskyves med inntil 3 meter mellom de respektive delområdene.

Regulert tomtegrense kan kun forskyves mot delområder med formål boligbebyggelse.

3.2 Bygge- og anleggsområder B1.1 – B1.11, B3.1 – B3.4 og B3.6 – B3.10.

3.2.1. Tabellen under angir tillatt type boliger og minimum og maks antall boenheter for hvert delområde.

OMRÅDE	BOLIGTYPE	LEILIGHET		REKKE-/KJEDEBOLIG		ENEBOLIG	
		min	maks	min	maks	min	maks
B1.1	Kjede-/rekkeboliger			8	10		
B1.2	Kjede-/rekkeboliger			6	8		
B1.3	Eneboliger, kjede-/rekkeboliger eller leiligheter	4	8	3	4	2	3
B1.4	Kjede-/rekkeboliger			4	5		
B1.5	Leiligheter	12	14				
B1.6	Kjede-/rekkeboliger			4	5		
B1.7	Eneboliger, kjede-/rekkeboliger eller leiligheter	4	6	2	4	2	3
B1.8	Leiligheter	12	14				
B1.9	Eneboliger, kjede-/rekkeboliger eller leiligheter	24	28	10	20	9	15
B1.10	Eneboliger					3	4
B1.11	Eneboliger					3	4
B3.1	Eneboliger					3	3
B3.2	Leiligheter	3	6				
B3.3	Eneboliger					1	4
B3.4	Eneboliger					3	3
B3.6	Kjede-/rekkeboliger			4	5		
B3.7	Kjede-/rekkeboliger			4	5		
B3.8	Eneboliger eller kjede-/rekkeboliger			3	4	2	2
B3.9	Eneboliger					2	2
B3.10	Eneboliger eller kjede-/rekkeboliger			4	6	3	4

I områdene B1.3, B1.7, B1.9, B3.8 og B3.10 skal det oppføres samme boligtype i hvert enkelt delområde.

Enebolig kan ha en ekstreilighet/hybel. Ekstreilighet/hybel er ikke medregnet i tabellen.

3.2.2. I område B1.3 kan garasje/carport/biloppstillingsplass anlegges delvis under terreng i tilstøtende område B1.5.

3.2.3. Alle boligene i område B3.8 og B3.10 må ha underetasje for å ta opp høydevariasjoner mellom tilstøtende vei/atkomst og naturlig terreng på motsatt side.

3.2.4. Boligene i område B1.3 kan ha underetasje for å ta opp høydevariasjoner mellom tilstøtende vei/atkomst og naturlig terreng på motsatt side. Enten må alle boenhetene eller ingen av boenhetene i område B1.3 ha underetasje.

3.2.5. Boligene i område B1.11 kan ha underetasje for å ta opp høydevariasjoner mellom tilstøtende vei/atkomst og naturlig terreng på motsatt side. Enten må alle boenhetene eller ingen av boenhetene i område B1.11 ha underetasje.

3.2.6. I områdene B3.1 og B3.9 må boligene ha underetasje for å ta opp høydesprang mot tilstøtende tomter.

3.2.7. Eksisterende avkjørsel fra Mollandsveien (fv. 47) for eiendommen gnr 80 bnr 290 må være sanert og ny adkomst etablert via vei f_V5 før nye boenheter oppføres i områdene B3.1 - B3.3.

3.2.8. Plankartets regulerte tomtegrense mellom delområde B1.7 og B1.9 kan justeres, når det foreligger en samlet utomhusplan jamfør § 3.1.2. Dersom det oppføres samme boligtyper i delområdene B1.7 og B1.9 så utgår plankartets regulerte tomtegrense mellom delområdene B1.7 og B1.9.

3.3 Bygge- og anleggsområde – boliger: B1.12

3.3.1. I området kan oppføres konsentrert småhusbebyggelse med inntil 4 boenheter. Bebyggelsen må tilpasses bygningsmiljøet innenfor Langemyrjordet boligområde mht. materialbruk, takvinkel og arkitektur. Området skal ha atkomst fra Langemyrjordet.

3.4 Bygge- og anleggsområde – boliger: B4

3.4.1. Området nyttes til boliger med atkomst fra vei Tk1 i gjeldende regulering for Morholtlien boligområde vedtatt 14.12.2009, sist revidert 29.2.2016.

3.5 Bygge- og anleggsområde – nærmiljøanlegg: o_NA1

3.5.1. Området nyttes til kvartalslekeplass med ballfelt og anlegg og utstyr tilpasset barn i aldersgruppen 6 – 12 år. Lekeplassen skal opparbeides iht. detaljplan godkjent av Grimstad kommune. Detaljplanen skal vise lekeutstyr, møblering, underlag/dekke mv.

3.6 Bygge- og anleggsområde – energianlegg: o_T1 – o_T2

3.6.1. Områdene nyttes til trafokiosk og kan plasseres ut til formålsgrænse. Plassering må ikke komme i konflikt med siktsone.

3.7 Bygge- og anleggsområde – renovasjonsanlegg: o_R1 – o_R2 og f_R3 – f_R4

3.7.1. Områdene nyttes til felles renovasjonsinnsamling og postkassestativ. I område o_R1 – o_R2 skal det etableres godkjent nedgravd anlegg. Detaljtegninger for anleggene (utforming og antall beholdere) fastsettes i samråd med renovasjonsselskapet.

3.7.2. I område f_R3 og f_R4 skal innsamlingsbeholdere plasseres i bod/halvtække.

- 3.7.3. Renovasjonsanlegg kan plasseres ut til formålsgrense. Plassering må ikke komme i konflikt med siktzone.

- 3.7.4. Renovasjonsanlegg er felles for boliger i følgende områder:

Renovasjonsområde	Renovasjonsanlegg for boliger i områdene
o_R1 – o_R2	B1.1 – B1.11
f_R3	B3.1 – B3.3
f_R4	B3.4 og B3.6 – B3.10

- 3.8 Bygge- og anleggsområde – lekeplasser: o_Lek1 – o_Lek3

- 3.8.1. Områdene for lek skal opparbeides og ha utstyr og møblering iht. krav i *Normal for utomhusanlegg* vedtatt av Grimstad kommunestyre 31.08.2015.

Lekeplass	Lekeplass for boliger i områdene
o_Lek1	B1.1 – B1.11
o_Lek2	B3.1 – B3.3
o_Lek3	B3.4 og B3.6 – B3.10

Lekeplasser må sikres med gjerde mot vei.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 4.1 Kjøreveier, parkering mv.

- 4.1.1. Veier skal anlegges som vist på plankartet. Ved teknisk prosjektering og utbygging kan høydene justeres inntil +/- 1,0 m. Vei o_V2 kan anlegges med maks stigning 9 %.

- 4.1.2. Private fellesveier er felles for boliger i følgende områder:

Fellesvei	Felles for boliger i områdene
f_V1.3	B1.5
f_V1.4	B1.8
f_V1.5	B1.10 – B1.11
f_V5	B3.1 – B3.3
f_V2.1	B3.7 – B3.9

- 4.1.3. Parkeringsplass P1 nyttes til lager/parkering for tilhengere, campingvogner, bobiler mv. All parkering skal skje innendørs. Utendørs lagring/bortsetting er ikke tillatt. Adkomst til område P1 skal være stengt med bom.

I området skal det oppføres garasje/lager. Bebyggelsen kan plasseres i tomte-/formålsgrense hvor byggegrense ikke er vist.

Avkjørsel fra offentlig vei er vist med pilsymbol. Eksakt plassering tilpasses disponering av tomten ved utbygging. Avkjørselen skal utformes og ha friskt i henhold til *Vegnormal for Grimstad kommune* vedtatt av Grimstad kommunestyre 20.06.14.

- 4.1.4. Område f_P2 er felles parkering for bebyggelsen i område B1.5. I området kan oppføres garasje/carport/bod. Bygning kan plasseres i formålsgrense mot tilliggende grønnstruktur- og boligområde.

- 4.1.5. Område f_P3 er felles parkering for bebyggelsen i område B1.8. I området kan oppføres garasje/carport/bod. Bygning kan plasseres i formålsgrense mot tilliggende grønnstruktur- og boligområde. Bygning kan plasseres inntil 2,0 meter fra formålsgrensen mot tilliggende lekeområde.

- 4.1.6. Område o_P4 er offentlig parkering for besøkende og brukere av turområdene utenfor planområdet. Området skal opparbeides med tilsvarende standard som kjørevei o_V1.

- 4.1.7. Vei V1.1 skal nyttes til adkomst for eiendommer utenfor planområdet. Veien kan overdras til Grimstad kommune til offentlig vedlikehold etter nærmere avtale mellom kommunen og veieier/utbygger. Gjennomkjøring fra vei V1.1 til fv. 420 tillattes ikke.

- 4.1.8. Vei og tekniske anlegg (herunder kryss med øvrig veinett) etableres ved utbygging av de områder anleggene skal betjene.

- 4.1.9. Mollandsveien med tilliggende gang-/sykkelvei (veier o_V7 og o_sGS7.1) skal heves gjennom kryssområdet Mollandsveien/Morholtlien, slik at stigningen ikke overstiger 5 %. Byggeplan skal godkjennes av veimyndigheten.

- 4.1.10. Byggeplan for kollektivområdene (kantstopp) skal godkjennes av veimyndigheten og trafikkerende buss-selskap. Område o_sKH2 skal etableres med buss-skur.

5. Grønnstruktur

- 5.1 Turdrag: gTD1

- 5.1.1. Området kan opparbeides og planeres i høyde med tilstøtende boligtomter/vei-anlegg inn mot det stigende terrenget langs vestsiden. Det skal anlegges en turløype med veibredde 1,2 meter (pluss veiskulder 0,25 meter) gjennom området fra snuplassen i vei o_V1 i nord til vei V1.1 i syd. Toppdekket skal være gruset.

- 5.2 Turvei: gT1 – gT3, o_gT4

- 5.2.1. Turveiene skal anlegges med veibredde 2,0 meter (pluss veiskulder 0,5 meter) og gruset toppdekke. Traséen kan justeres høyde- og sideveis for å tilpasses best mulig til terreng.

- 5.2.2. Stigningen for turveiene gT1 og gT2 må ikke være brattere enn 1:10, unntaksvis (på strekninger < 20 meter) 1:8. Stigningen for turveien gT3 må ikke være brattere enn 1:6.

- 5.2.3. Turvei gT1 kan nyttes til atkomst for maskiner og utstyr for vedlikehold av nærmiljøanlegg o_NA1.

- 5.3 Friområde gF1 –gF11

- 5.3.1. Friområder benyttes til uteopphold, fri lek og sport. Tiltak som er i samsvar med reguleringsformålet er tillatt.

- 5.3.2. I områdene kan etableres skråninger fra tilliggende tomtearealer og veianlegg. Områdene kan planeres i nivå med tilstøtende tomteareal. Fyllingsskråninger

må jordkles og tilsås/beplantes. Forstøtningsmurer kan etableres for å redusere fyllinger.

- 5.3.3. Groper og søkk kan fylles opp og terrenget jevnes ut for å bedre tilgjengelighet og mulighetene for å bruke områdene til rekreasjon og lek. I tilknytning til nærmiljøanlegget o_NA1 kan terrenget tilrettelegges for etablering av en ake-/skibakke.

5.4 Vegetasjonsskjerm: gV1

- 5.4.1. Området skal beplantes med busker eller trær som avskjerming mot område P1 og for å oppnå et grønt preg langs innfartsveien til området.

5.5 Landbruksformål L1 – L4

- 5.5.1. Områdene nyttes til jordbruk og skogsdrift.

6. Hensynssoner

6.1 Frisiktsoner: H140

- 6.1.1. Innenfor frisiktsonene skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted er høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Beplantning tillates dersom vegetasjonen ikke hindrer fri sikt over 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.

6.2 Støysone – gul (55 - 65 dBA): H220_1

- 6.2.1. Støyberegninger er utført på grunnlag av naturlig terreng før opparbeidelse. Ved utbygging må det foretas nye støyberegninger basert på konkrete detaljplaner for opparbeidelse og disponering av områdene. Innenfor hensynssone H220 må det sikres at støynivået ikke overskrider 55 dBA ved uteplass, ev. med avbøtende tiltak.

6.3 Bevaring naturmiljø: H560_1 og H560_2

- 6.3.1. I området skal eksisterende vegetasjon og jordsmonn bevares. Trær som på grunn av råde, alder eller andre grunner står i fare for å velte, kan fjernes. Det skal etableres ny kantvegetasjon der denne endres eller fjernes.
- 6.3.2. Kryssing med vei o_V2 og fylling langs vei o_V1 kan utføres som vist på plankartet. Detaljplan for utførelse skal godkjennes av Grimstad kommune.
- 6.3.3. For å hindre nedslamming av gyteområder i forbindelse med bygging av kulvert ved kryssing med veianlegg over bekken, skal anleggsarbeidene ikke foregå i perioden 15.06. – 30.09.
- 6.3.4. Ved fremføring av tekniske anlegg som medfører fjerning av vegetasjon skal ny vegetasjon etableres.

6.4 Bevaring naturmiljø: H560_3 og H560_4

- 6.4.1. I områdene skal det ikke foretas utfylling eller inngrep i terreng eller vegetasjon. Eventuelle skjøtselstiltak skal være biologisk motiverte og må godkjennes av kommunen. I anleggsfasen må bevaringsområdene beskyttes med gjerder.

6.5 Bevaring naturmiljø: H560_5

- 6.5.1. I området skal eksisterende vegetasjon bevares. Trær som på grunn av råde, alder eller andre grunner står i fare for å velte, kan fjernes.

7. Rekkefølgebestemmelser

- 7.1 Kollektivanlegg (o_sKH1 – o_sKH2) med tilhørende gangareal/refuge og fortau (o_sF7.1 og o_sF7.2) langs Mollandsveien må være etablert før det gis brukstillatelse til første boenhet innenfor planområdet. Dette rekkefølgekravet gjelder ikke område B1.12. Byggeplaner skal godkjennes av veimyndigheten. Tilliggende lekeplass skal være opparbeidet før første bolig gis brukstillatelse – jamfør punkt 3.8.1.
- 7.2 Renovasjonsområder og områder for felles postkassestativer skal etableres i takt med utbygging, i samråd med kommunen/renovasjsselskapet.
- 7.3 Frisiktsoner i kryss og avkjørsler skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tilhørende veianlegg.
- 7.4 Parkeringsplasser iht. kravet skal være etablert før tilhørende bolig gis brukstillatelse.
- 7.5 Parkeringsplass o_P4 skal etableres samtidig med vei o_V1.
- 7.6 Boenheter som har atkomst via felles private veier skal være sikret atkomst fra offentlig vei fram til tomtengrense ved sameie/real sameie før brukstillatelse kan gis.
- 7.7 Turløype gjennom turdrag gTD1 skal være etablert før første bolig i områdene B1.3, B1.5 og B1.8 gis brukstillatelse.
- 7.8 Turveier gT1 – gT2 med forbindelse til eksisterende sti langs Ribbås nord for planområdet, skal være etablert før første bolig i områdene B1.1 – B1.11 gis brukstillatelse.
- 7.9 Turvei gT3 skal være etablert før første bolig i områdene B3.4 og B3.6 – B3.10 gis brukstillatelse.
- 7.10 Vegetasjonsskjerm i område gV1 skal være etablert før område P1 gis brukstillatelse.
- 7.11 Nærmiljøanlegg o_NA1 skal være etablert før første bolig i områdene B1.1 – B1.11 gis brukstillatelse.
- 7.12 Brannslukkevan i henhold til kravene i byggt teknisk forskrift skal være etablert før første bolig/garasje gis brukstillatelse.
- 7.13 Før det kan gis igangsettingstillatelse til sprenging av fjell i planområdet må det foreligge en vannprøve (ikke eldre enn 2 mnd) av Morholtbekken nedstrøms og oppstrøms tiltaksområdet. Dette for søk etter mulig sulfidinnhold og dokumentere vannkvalitet i sjørretbekken før tiltakene starter.
- 7.14 Før det gis igangsettingstillatelse til grunn eller terrengarbeider innenfor feltet, skal overvannsproblematikken mot Langemyrjordet være løst på en tilfredsstillende måte. Løsningen skal godkjennes av Grimstad kommune før disse tiltakene igangsettes.

- 7.15 Byggeplaner for heving av Mollandsveien, fortau langs Mollandsveien og kollektivanlegg skal være godkjent av veimyndigheten før anleggene kan påbegynnes.
- Mollandsveien skal være ombygd og med kryss til Morholtlien, slik at avtalt sikt for trafikantene i krysset Morholtlien/Mollandsveien og for trafikken på Mollandsveien er oppfylt, før det gis brukstillatelse til boliger.

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

Interessert?

Ta kontakt!



Nadia Paaske Forsberg

Eiendomsmegler

☎ 988 10 216 ✉ npf@exbo.no

exbo



AGDER BOLIG
- vi bygger ditt neste hjem -