

aktiv.







Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

**Mobil** 997 10 109  
**E-post** andre.sandvik@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand**  
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S  
Tlf: 934 55 983



Eiendomsmegler / Partner

Ole Jakob Seglem

**Mobil** 988 06 655  
**E-post** ole.jakob.seglem@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand**  
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S  
Tlf: 934 55 983

# Moderne, lekker familiebolig beliggende midt i Søgne! Praktikantdel | 5 soverom

Aktiv Eiendomsmegling v/ Andre Sandvik og Ole Jakob Seglem har gleden av å presentere Nygårdsheia 5B - En moderne, lekker familiebolig med gode materiale- og fargevalg som bidrar til gode levekår!

Her er funksjonalitet, innhold og materialer nøye valgt for å tilpasse deg som ønsker en praktisk og behagelig hverdag. Boligene leveres med stor og lys åpen stue- og kjøkkenløsning med gode vindusflater, 2 bad, 5 soverom totalt, tv-stue og innbydende inngangsparti. Boligen blir også levert med praktikantdel med åpen stue- og kjøkkenløsning, bad og soverom.

Boligen leveres utvendig med royal grå stående kledning og tak med dobbelt krommet sort betongstein. Innvendig leveres boligen med malte gipsvegger og listefrie løsninger i tak/vegg og karm i vinduer, valgfritt kjøkken, hvitevarer og garderober (samlet pris 100.000 hoveddel og 35.000 praktikantdel) og fliser på gulv på badrom. Av oppvarming er det elektriske varmekabler i flere rom og balansert ventilasjonsanlegg. Boligen leveres komplett iht TEK17.

Ta kontakt med megler for mer informasjon og for en befaring på tomten.

## Nøkkelinformasjon

**Pris :** 7 990 000 -  
**Omkost.:** 56 350  
**Selger:** Mvv 162 AS

**Org.nummer:** 913105273  
**Eiendomstype:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**BRA - i:** 174 m²  
**BRA total:** 179 m²  
**Tomt:** 632m²  
**Matrikkel:** gnr. 418, bnr. 522  
**Sist oppdatert:** 24.04.2025





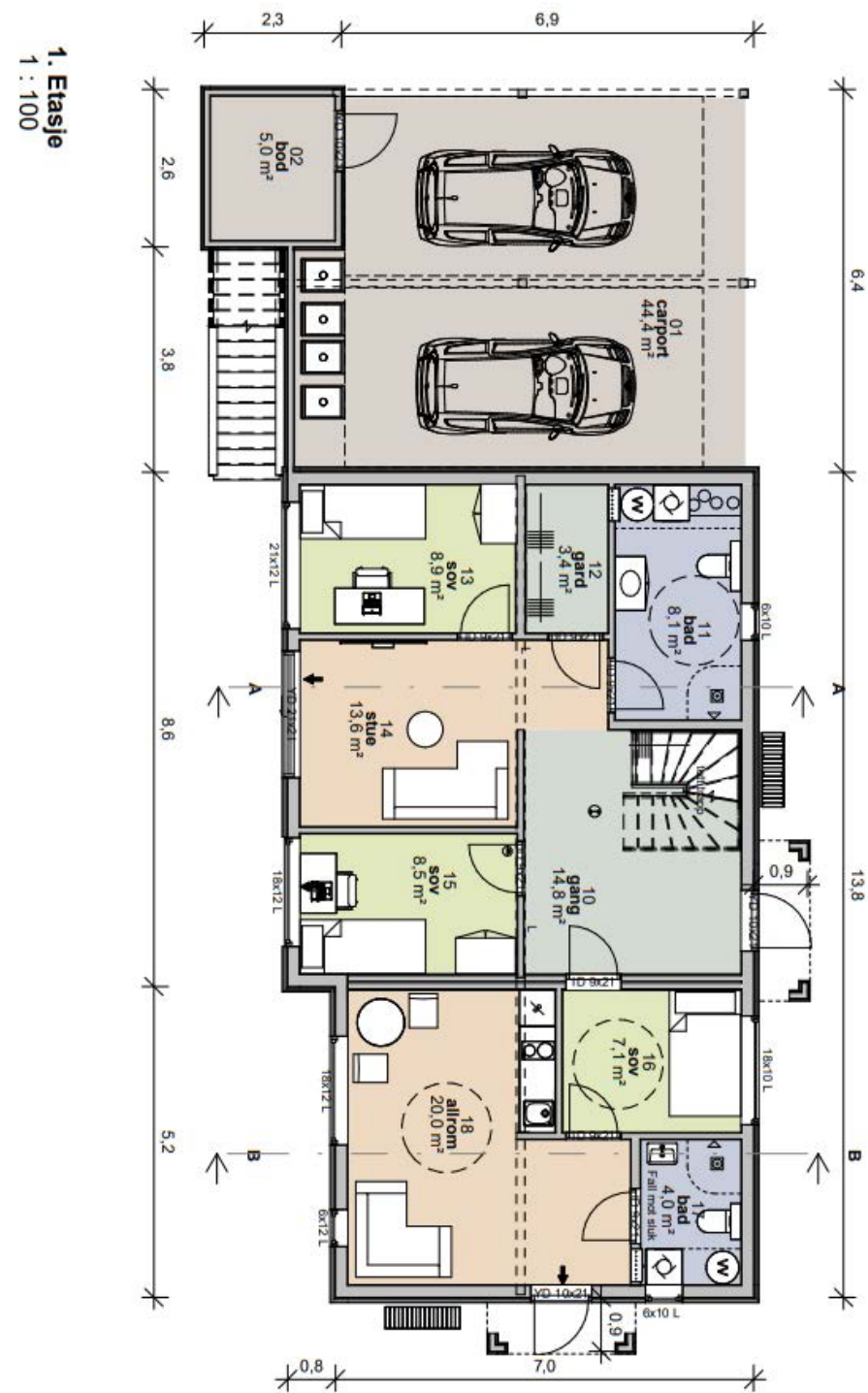


- 3D-bilder er ment som illustrasjon og kan avvike fra virkelighet -



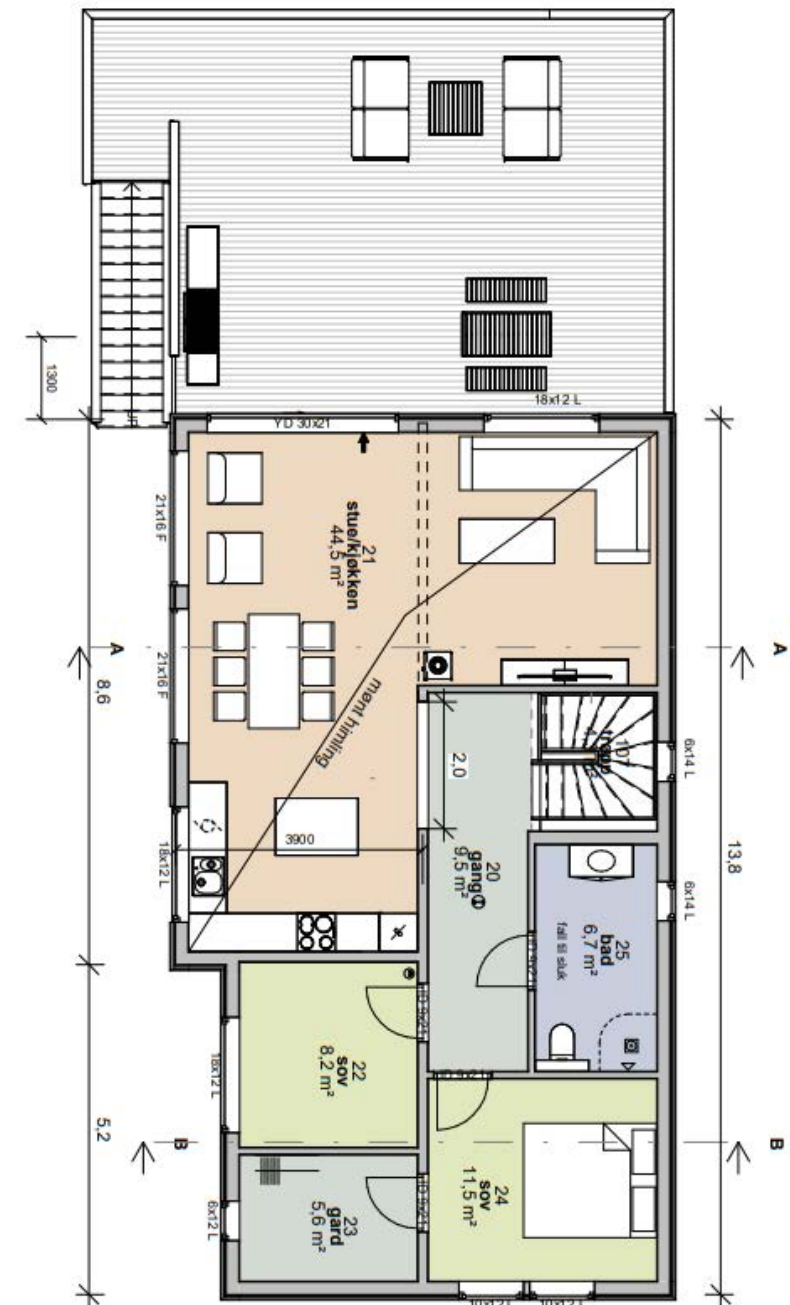
# Plantegninger Nygårdsheia 5B

## 1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

## 2. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



# Her får du en klassisk, men moderne enebolig i Søgne med lekre løsninger

Boligen har 5 soverom, to bad, praktikantdel og en romslig stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys

Beliggende i et etablert og barnevennlig boligområde med kort vei til skoler, turstier, badeplasser og Tangvall sentrum, ligger alt til rette for et trygt og aktivt familieliv



- 3D-tegninger er ment som en illustrasjon og kan fravvike fra virkelighet -





Sjönær beliggenhet med nydelige  
turmogigheter



# Om prosjektet

## Generell informasjon om prosjektet

**Om prosjektet**  
Aktiv Eiendomsmegling v/ Andre Sandvik og Ole Jakob Seglem har gleden av å presentere Nygårdsheia 5B - En moderne, lekker familiebolig med gode materiale- og fargevalg som bidrar til gode levekår!

Her er funksjonalitet, innhold og materialer nøye valgt for å tilpasse deg som ønsker en praktisk og behagelig hverdag. Boligene leveres med stor og lys åpen stue- og kjøkkenløsning med gode vindusflater, 3 bad, 5 soverom totalt, tv-stue og innbydende inngangsparti. Boligen blir også levert med praktikantdel med åpen stue- og kjøkkenløsning, bad og soverom.

Boligen leveres utvendig med royal grå stående kledning og tak med dobbelt krommet sort betongstein. Innvendig leveres boligen med malte gipsvegger og listefrie løsninger i tak/vegg og karm i vinduer, valgfritt kjøkken, hvitevarer og garderober (samlet pris 100.000 hoveddel og 35.000 praktikantdel) og fliser på gulv på baderom. Av oppvarming er det elektriske varmekabler i flere rom og balansert ventilasjonsanlegg. Boligen leveres komplett iht TEK17.

Ta kontakt meg megler mer informasjon og for en befaring på tomten.

**Beliggenhet og adkomst**  
Eiendommen ligger lunt til i et etablert boligområde. For deg som liker å bruke fritiden utendørs er det et rikt utvalg av turløyper med bademuligheter i

området. Følg turstiene ved Kvernhusvannet hvor du finner badeplasser og strender. Kort vei til Langenes med skjærgård og mulighet for toppturer. Åros feriesenter kan også by på utendørs badebasseng og sandstrand. I nærområdet finner du skoler, barnehager, lekeplasser, ridesenter og et rikt idrettsmiljø. Det er opplyst gang- og sykkelsti helt frem til Nygård skole og Tangvall skole/videregående. Kort vei til Tangvall sentrum med alle dens dagligvaretilbud og bussholdeplass. Ca. 20 minutters kjøring til Kristiansand sentrum.

**Areal**  
BRA - i: 174 m²  
BRA - e: 5 m²

**Garasje/Parkering**  
Boligen blir levert med dobbel carport til parkering. Du har også plass til parkering på tomten.

**Boder**  
Utvendig bod på ca. 5kvm.

**Fremdriftplan og ferdistillelse**  
Eiendommen er forventet ferdigstilt ca. 7mnd etter oppstart snekker. Eiendommen skal dog være ferdigstilt senest 15 måneder etter at selgers forbehold er frafalt.

Dersom selger fullfører eiendommen i god tid før ovennevnte frist, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen for overtakelse. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Kopi av varsel om overtakelse skal selger sende megler.

Overtakelse skjer straks boligen er ferdigstilt og bør skje etter at ferdigattest foreligger, dog vil overtakelse skje ved midlertidig brukstillatelse dersom kommunen utsteder slik midlertidig brukstillatelse. Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger.

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal varsle om ev. forhold som påberopes som mangel ved eiendommen. Det påpekes at dette gjelder alle forhold kjøper avdekker eller med rimelighet burde avdekket ved gjennomgangen. Ev. reklamasjoner og selgers standpunkt til disse skal protokolleres og overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

Selger skal overlevere eiendommen i byggrensjort stand, og fellesarealer i ryddet stand.

Kjøper aksepterer at alle utbedringer, overtakelser og ettårsbefaringer avholdes innfor normal kontortid.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt. Når risikoen for

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

**Tomtetype**  
Eiet

**Tomteareal**  
ca. 632 m²

**Fellesareal/utomhus/infrastruktur**  
Tomten leveres ferdig planert med stedlige masser. Oppkjørsel og gardsplass leveres ferdig gruset. Hagen opparbeides med stedlige masser, men det sås plen. Dersom terrenget på tomtene tilsier at det vil bli høydeforskjell mellom boligene, vil det bearbeides skråninger med maksimalt 45 graders helning med stedlige masser. Med ferdigstillelse inkluderer dette ikke støttemurer. Skråningen vil bli forsøkt fordelt jevnt mellom eiendommene så langt det er praktisk mulig. Skråningen leveres etter gjeldende forskrifter. Utarbeidelse utover dette er ikke inkludert.

## Leveranse

**Kjøkken**  
Det er medregnet kjøkken, hvitevarer og garderober, valgfritt, levert av til en samlet pris 100.000.- for hoveddel og 35.000.- for utleiedel, priser er inkl. mva. Montering er medregnet i pris.

**Bad**  
Det legges 60x60 og 20x20 gulvflis ihht beskrivelse/ eller valgfritt inntil 300kr pr m2, nedsenket dusjsone med mosaikkfliser. Det monteres 60x60 veggfliser lhht beskrivelse/eller valgfritt inntil 300kr pr m2, i

himling monteres 13mm gips som males med våtromsmaling.

**Energimerking**  
Selger plikter å fremskaffe energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G. Unntak gjelder blant annet for frittståendebygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm.  
Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må denne fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

**Oppvarming**  
Det leveres stålpipes inkl. startkassett.  
Ellers elektrisk oppvarming.

**Økonomi**  
**Info kommunale avgifter**  
Kommunale avgifter vil beregnes av kommunen etter ferdigstillelse.

**Info eiendomsskatt**  
Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

**Informasjon formuesverdi**  
Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetatens boligkalkulator å beregne

formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

**Informasjon om vannavgift**  
Offentlig vei, vann og avløp.

**Tilbud på lånefinansiering**  
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

**Tinglyste heftelser**  
Følgende er tinglyst på eiendommen:  
2015/180535-1/200 27.02.2015 REGISTRERING AV GRUNN  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4204 GNR: 418 BNR: 62

2020/790554-1/200 01.01.2020  
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING  
Tidligere: KNR: 1018 GNR: 18 BNR: 522

**Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse**  
Det foreligger tillatelse til oppføring av enebolig med dobbel carport datert 04.12.2024.

Selger plikter å fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Dersom kommunen utsteder midlertidig

brukstillatelse kan kjøper overta og bebo boligen. Gjenstående arbeider skal ferdigstilles av selger innen den frist som er satt av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om å ferdigstille, ev. gi tvangsmulkt og/eller forelegg.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, oppfordres kjøper til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Selger er forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse anbefales kjøper å hold tilbake en del av kjøpesummen som tilsvarer verdien av de gjenstående arbeidene, hensyntatt hva det vil koste å få arbeidene ferdigstilt. Beløpet kan frigis ved samtykke fra kjøper, på bakgrunn av garanti etter boligoppføringsloven § 47 eller ved utstedelse av garanti.

**Adgang til utleie**  
Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

**Vei, vann og avløp**  
Offentlig vei, vann og avløp.

**Reguleringsplan og rammetillatelse**  
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

**Legalpant**  
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfaltekrav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Generelle kjøpsbetingelser

**Pris**  
kr. 7 990 000,-

**Omkostninger**  
30 000 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
25 000 (Tilkoblingsavgift vann/avløp)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

56 350 (Omkostninger totalt)

8 046 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

**Lovanvendelse**  
Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bolig (boligoppføringsloven). Boligoppføringsloven bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Boligoppføringsloven kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Boligoppføringsloven kan ikke fravikes til ugunst for



forbruker, jf. buofl. § 3.

Salgsbetingelser og kjøpstilbud

Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt. Selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud.

Betalingsbetingelser

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. I henhold til bustadoppføringslova vil kjøpers innbetaling være å anse som forskudd inntil eiendommen er overtatt og skjøtet er tinglyst.

Arealberegninger

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940». Arealer er fremlagt/beregnet av selger/arkitekt med bakgrunn i tegninger datert 20.12.2021. Arealerfremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/ installasjoner.

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Mindre arealavvik gir ikke noen av partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen.

Tilvalg og endringer

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med selger. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. boligoppføringsloven § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme. Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. boligoppføringsloven § 44.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet eiendom gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Alle tilvalg skal avklares med selger/representant for selger som vil kunne avklare hva man kan velge, til hvilken kostnad og gjeldende frister.Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Prisene på den enkelte eiendom i prosjektet og selgers oppføring/leveranser i de ulike enheter er basert på at oppføringen kan skje rasjonelt. Kjøper er derfor innforstått med at kjøper ikke kan kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller

tilleggsarbeidet, herunder dersom endringen vil forsinke brukstillatelse for prosjektet som helhet.

Se for øvrig nærmere informasjon om tilvalg/ kundeendringer i selgers leveransebeskrivelse.

Avbestilling

Kjøpers adgang til å avbestille følger av boligoppføringsloven §§ 52-54. Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr, jf. boligoppføringsloven § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 10% av total kontraktssum inkludert merverdiavgift. Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgers krav på vederlag og erstatning i samsvar med boligoppføringsloven §§ 52 og 53.

Viktig informasjon

Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt og med det utstyr mv. som følger av salgsoppgaven med vedlegg.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger bl.a. på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak/vegg og i hjørner ikke kan kreves utbedret så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Hvitvasking

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet

vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 40.000 eks mva for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:  
2 400 Kommunale opplysninger  
10 392 Markedspakke digital  
7 992 Oppgjørshonorar  
1 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
15 992 Tilretteleggingsgebyr  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 78 581

Oppdragsansvarlig

Andre Sandvik  
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF  
andre.sandvik@aktiv.no  
Tlf: 997 10 109

Ole Jakob Seglem  
Eiendomsmegler / Partner  
ole.jakob.seglem@aktiv.no  
Tlf: 988 06 655

Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B  
4610 KRISTIANSAND S  
Tlf: 934 55 983

Salgsoppgavedato: 24.04.2025



ROMSKJEMA/BESKRIVELSE

| Frittliggende enebolig Nygårdsheia 5B |                                                                                        |                                          |                                                   |                                                                                           |                                                                                                                          |                                             |                                                  |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|                                       |                                                                                        |                                          |                                                   |                                                                                           |                                                                                                                          |                                             |                                                  |
| ROM                                   | GULV                                                                                   | VEGG                                     | HIMLING                                           | ELEKTRO                                                                                   | SANITÆR                                                                                                                  | VENTILASJON                                 | ANNET                                            |
| UTVENDIG                              | Terrasse bord på terrasse i 28x120 impregnert utførelse                                | 19x148 Tett Royal grå stående kledning   | Tak leveres med dobbelt kromma betongstein i sort | Iht beskrivelse fra elektriker-utvendige opp/ned lys utelamper og utvendige stikkontakter | Hagekran                                                                                                                 |                                             | Rekkverk i mørre royal utførelse.                |
| gang 1.etg 14,8 m2                    | 60x60 gulvflis Iht beskrivelse/ Eller valgfritt inntil 300kr pr m2                     | Malte Gipsplater                         | Malte Gipsplater                                  | Leveranse iht NEK 400 Se egen punktliste. <u>Varmekabler</u>                              |                                                                                                                          | Balansert ventilasjon med varme gjenvinning | Trapp hvitmalt Valgfri inntil 45000.- inkl. mva. |
| Sov 1.etg 8,5 m2 8,9 m2               | 1 stavs parkett/laminat eller valgfritt 350 kr m2                                      | Malte Gipsplater                         | Malte Gipsplater                                  | Leveranse iht NEK 400 Se egen punktliste.                                                 |                                                                                                                          | Balansert ventilasjon med varme gjenvinning |                                                  |
| Garderobe 3,4 m2                      | 1 stavs parkett/laminat eller valgfritt 350 kr m2                                      | Malte Gipsplater                         | Malte Gipsplater                                  | Leveranse iht NEK 400 Se egen punktliste. <u>Varmekabler.</u>                             | .                                                                                                                        | Balansert ventilasjon med varme gjenvinning |                                                  |
| stue 1.etg 13,6 m2                    | 1 stavs parkett/laminat eller valgfritt 350 kr m2                                      | Malte Gipsplater                         | Malte Gipsplater                                  | Leveranse iht NEK 400 Se egen punktliste. <u>Varmekabler.</u>                             |                                                                                                                          | Balansert ventilasjon med varme gjenvinning |                                                  |
| Vask/Bad 1.etg 8,1 m2                 | 20x20 gulvflis m/oppkantflis. 20x20 flis i Dusjsone, eller valgfritt inntil 350 pr kvm | Malte Gipsplater Males med våtromsmaling | Malte Gipsplater Males med våtromsmaling          | Leveranse iht NEK 400 Se egen punktliste. <u>Varmekabler.</u>                             | Bereder, opplegg til vaskemaskin Vegghengt toalett, 80 cm innredning Dusjvegger dusjsett og dusjbatteri iht utstyrliste. | Balansert ventilasjon med varme gjenvinning | Ventilasjonsag gregat plasseres i dette rommet   |
| Sportsbod-v/ garasje. 5,0 m2          | Støpt betonggulv                                                                       | Ikke medtatt                             | Ikke medtatt                                      | Leveranse iht NEK 400 Se egen punktliste.                                                 |                                                                                                                          |                                             |                                                  |
| Carport 44,4 m2                       | Støpt betonggulv med fall mot port                                                     | Ikke medtatt                             | Ikke medtatt                                      | Leveranse iht NEK 400 Se egen punktliste.                                                 |                                                                                                                          |                                             |                                                  |

|                                                     |                                                                                                         |                                                                      |                                          |                                                               |                                                                                                                       |                                             |                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stue/kjøkken 44,5 m2 2.etg.                         | 1 stavs parkett/laminat eller valgfritt 350 kr m2                                                       | Malte Gipsplater                                                     | Malte Gipsplater                         | Leveranse iht NEK 400 Se egen punktliste.                     | Det leveres 1 greps kjøkkenbatteri med opplegg for oppvaskmaskin, Det monteres lekkasjesikring i kjøkkenbenk          | Balansert ventilasjon med varme gjenvinning | Det er medregnet kjøkken, hvitevarer og garderober, valgfritt kjøkken til en samlet pris 100.000.- inkl. mva. Montering er medregnet i pris. Stålppe inkl. startkassett. |
| Soverom 2.etg. 11,5 m2 8,2 m2                       | 1 stavs parkett/laminat eller valgfritt 350 kr m2                                                       | Malte Gipsplater                                                     | Malte Gipsplater                         | Leveranse iht NEK 400 Se egen punktliste.                     |                                                                                                                       | Balansert ventilasjon med varme gjenvinning |                                                                                                                                                                          |
| Bad 2.etg. 6,7 m2                                   | 60x60 gulvflis Iht beskrivelse/ Eller valgfritt inntil 300kr pr m2                                      | 60x60 veggfliser Iht beskrivelse/ Eller valgfritt inntil 300kr pr m2 | Malte Gipsplater Males med våtromsmaling | Leveranse iht NEK 400 Se egen punktliste. <u>Varmekabler.</u> | Vegghengt toalett, 100 cm innredning Dusjvegger dusjsett og dusjbatteri iht utstyrliste.                              | Balansert ventilasjon med varme gjenvinning |                                                                                                                                                                          |
| Korridor/gang 2.etg. 9,5 m2 Garderobe 2.etg. 5,6 m2 | 1 stavs parkett/laminat eller valgfritt 350 kr m2                                                       | Malte Gipsplater                                                     | Malte Gipsplater                         | Leveranse iht NEK 400 Se egen punktliste.                     |                                                                                                                       | Balansert ventilasjon med varme gjenvinning |                                                                                                                                                                          |
|                                                     |                                                                                                         |                                                                      | Utleiedel praktikant del                 |                                                               |                                                                                                                       |                                             |                                                                                                                                                                          |
| Stue/kjøkken 1.etg 20,0 m2                          | 1 stavs parkett/laminat eller valgfritt 350 kr m2                                                       | Malte Gipsplater                                                     | Malte Gipsplater                         | Leveranse iht NEK 400 Se egen punktliste. <u>Varmekabler.</u> | 1 greps kjøkkenbatteri med opplegg for oppvaskmaskin. Det monteres lekkasjesikring i kjøkkenbenk                      | Balansert ventilasjon med varme gjenvinning | Det er medregnet kjøkken, hvitevarer og garderober, valgfritt, til en samlet pris 35.000.- inkl. mva.                                                                    |
| Bad 1.etg 4,5 m2                                    | 20x20 gulvflis Iht beskrivelse/ Eller valgfritt inntil 300kr pr m2 Nedsenket dusjsone med mosaikkfliser | 20x20 veggflis Iht beskrivelse/ Eller valgfritt inntil 300kr pr m2   | Malte Gipsplater Males med våtromsmaling | Leveranse iht NEK 400 Se egen punktliste. <u>Varmekabler.</u> | Vegghengt toalett, enkel servant Dusjvegger dusjbatteri og dusjsett iht utstyrliste. bereder, opplegg til vaskemaskin | Balansert ventilasjon med varme gjenvinning |                                                                                                                                                                          |
| Soverom 1.etg 7,1 m2                                | 1 stavs parkett/laminat eller valgfritt 350 kr m2                                                       | Malte Gipsplater                                                     | Malte Gipsplater                         | Leveranse iht NEK 400 Se egen punktliste.                     |                                                                                                                       | balansert ventilasjon med varme gjenvinning |                                                                                                                                                                          |
|                                                     |                                                                                                         |                                                                      |                                          |                                                               |                                                                                                                       |                                             |                                                                                                                                                                          |



GENERELT OM BOLIGEN.

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

Diverse:

Avgifter/gebyrer til stat og kommune og evt. avgifter/gebyrer i forbindelse med tilknytning til TV/tele/data/strøm eller lignende er ikke inkludert i prisen, og betales av kjøper selv.

Bygge forsikring

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

Bruksanvisning/FDV

Hus leverandør overleverer FDV dokumentasjon” Bruksanvisning for din bolig” senest ved overtakelsesforretningen.

Innnflytting i ny bolig må ikke skje før brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.

GENERELLE OPPLYSNINGER:

Oppvarming:

Boligen blir levert med varmekabler i bad, vaskerom, TV stue og entre i 1.etg i 2.etg. leveres varmekabler i bad. For utleiedel blir det levert varmekabler i stue/kjøkken og bad. Det blir levert stålpipe med startkassett i stue. Kunde kan oppgradere med ovn selv.

Brannsikring:

Boligene leveres med røykvarslere/brannvarslere og slukkeutstyr i henhold til forskriftene.

Listverk og foringer:

Leveres ferdig malingsbehandlet fra fabrikk i hvitt (tak leveres listefritt)  
vinduer leveres listefri gips mot vinduer.  
Dørlist 12x58mm hvitmalt  
Gulvlist 12x58 hvitmalt

Vinduer:

Vindu leveres sort utvendig og innvendig.

Ytterdører:

Sort slett dør med glassfelt, se beskrivelse fra leverandør

Innerdører:

Leveres hvite slette med hvitmalt karm og type New York håndtak eller tilsvarende.

Fargevalg:

Det leveres hvitmalt på gipsvegger og himling.

Parkett/

1 stavs parkett/laminat eller valgfritt 350 kr m2

Dusjvegger:

Det leveres glassdører med pakning mot fliser.

TV/brebånd:

Det leveres opplegg for høyhastighets fibernett., utbygger er ansvarlig for at det ligger klart for trekking inntil sikringsskap.

Vegger:

Alle veggoverflater (hvis ikke annet er spesifisert) leveres med gipsplater ferdig sparklet/malt med glatt overflate, malt i hvit.

El. skap:

Det leveres el. skap som plasseres fortrinnsvis i vaskerom i hoveddel og soverom i utleiedel. El. skapet har tilstrekkelig størrelse for TV/bredbånds boks.

Tørketrommel:

Kun kondenstrømmel kan brukes.

Postkasser:

Kjøper ordner dette selv og henger på postkasse i felles stativ

Belysning:

Se beskrivelse fra elektriker.

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

Dette er et standard Romskjema der Kjøper kan påvirke alle rom.

Det må påberegnes innkassing eller nedføring av himling på grunn av tekniske installasjoner/føringer.

**3D Bilder er kun ment som en illustrasjon og kan avvike fra virkeligheten.**

BESKRIVELSE

UTENOMHUSANLEGG

Tomten leveres ferdig planert med stedlige masser. Oppkjørsel og gardsplass leveres ferdig gruset. Hagen opparbeides med stedlige masser, men det sås plen. Dersom terrenget på tomtene tilsier at det vil bli høydeforskjell mellom boligene, vil det bearbeides skråninger med maksimalt 45 graders helning med stedlige masser. Med ferdigstillelse inkluderer dette ikke støttemurer. Skråningen vil bli forsøkt fordelt jevnt mellom eiendommene så langt det er praktisk mulig. Skråningen leveres etter gjeldende forskrifter. Utarbeidelse utover dette er ikke inkludert. Utvendig belysning, se vedlegg fra elektriker. Hagekran, se vedlegg fra rørlegger.

VENTILASJON

Anlegget skal bygges i henhold til gjeldende forskrifter. Boligen utstyres med et aggregat for balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregatet plasseres på hensiktsmessig måte, fortrinnsvis vaskerom/bod.

ELEKTRISK ANLEGG

Anlegget bygges i henhold til gjeldende forskrifter. Sikringsskap flat type (bygger ikke ut av veggen) plasseres fortrinnsvis i vaskerom/bod i hoveddel og bod i utleiedel. Installasjoner legges som skjult anlegg, men kan legges synlig der det er nødvendig. Det beregnes i hovedsak doble stikkontakter, flat type. Lyspunkt i tak på soverom, vaskerom og boder. Utvendig belysning ved inngangsdør/garasjeport og på terrasser iht nek 400. Det medtas varmekabler i gulv, ihht romskjema. Tv/data uttak leveres i stue og TV stue i 1.etg og stue/kjøkken i utleiedel. TV- tilkobling/kabel tv må ordnes av kjøper. Det leveres spotter i stue/kjøkken, TV-stue, bad, trapperom og entre. Se for øvrig eget vedlegg fra det elektriske tilbudet.

VVS

Sanitæranlegget utføres i henhold til normalreglementet for sanitæranlegg. Kommunale regler for fremføring av forbruksvann følges. Vann og avløpsledninger knyttes til offentlig nett. Det monteres utvendig spylekran med frostsikring. Vannledningsnettet legges som rør i rør system. Medregnet er sluk i bad og i vaskerom l, dusjvegger og termostatregulert dusjbatteri montert. Standard vaskeservanter, enkel servant for bad i utleiedel, alle leveres som hvit i enkel utførelse. Batterier med



ettgrepsserie, vegghengt klosett, sete og lokk i myk plast. Det gjøres oppmerksom på at sisternen kan bli innkasset. Til kjøkken leveres benkebatteri med avstening til oppvaskmaskin.

**RINGMUR OG PLATE**

Ringmurselementer, støpt dekke

**YTTERTAK**

Yttertak blir utført etter Byggforsk blad 525.101

**YTTERVEGGER**

Yttervegger blir utført etter Byggforsk blad 523.127, 523.255, 573.121.

**VINDUER**

Leveres etter gjeldende krav i TEK17 kapittel 14 og energiberegninger, vinduene leveres ihht vindu og dørskjema i sort utførelse utvendig.

**TERRASSER**

Takterrasse (over carport) utføres av bord i typen impregnert 28x 120 som er lagt på impregnerte tilfarere Terrasserekkverkene leveres som trerekkverk som vist i fasadetegninger.

**ETASJESKILLE**

Etasjeskille blir utført etter Byggforsk blad 522.351, 522.355, 522.511, 522.512 hvor det eventuelt er påkrevd med lydhimling.

**HIMLING**

Boligen har i hovedsak takhøyde på ca. 240 cm i hvitmalt sparklet gipshimling himling i stue kjøkken leveres som på tegning. Det kan bli lavere takhøyde på grunn av tekniske installasjoner. Det kan også bli lokale innkassinger. Overgang mellom tak og vegg kan som følge av uttørking sprekke noe, dette er ikke reklamasjon.

**INNVEDIGE VEGGER**

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

**DØRER**

Innvendige dører, hvitmalt og i slett utførelse, håndtak type New York eller tilsvarende. Ytterdør leveres sort slett med smalt glass felt, se dør- og vindusskjema. Utvendig dør beslag av sort stål.

**DØRLÅSER**

Egne låser til hver dør med nøkler

**KJØKKEN**

Det er medregnet kjøkken, hvitevarer og garderober, valgfritt, levert av til en samlet pris 100.000.- for hoveddel og 35.000.- for utleiedel, priser er inkl. mva. Montering er medregnet i pris.

**BAD/WC**

Det legges 60x60 og 20x20 gulvflis ihht beskrivelse/eller valgfritt inntil 300kr pr m2, nedsenket dusjsone med mosaikkfliser. Det monteres 60x60 veggfliser Ihht beskrivelse/eller valgfritt inntil 300kr pr m2, i himling monteres 13mm gips som males med våtromsmaling. Anlegger får komplette sanitærinstallasjoner. Det er inkludert baderomsmøbler i bad fra anerkjent leverandør se beskrivelse.

**GULV**

Det monteres i stuer, kjøkken, soverom, bod 1 stavs parkett/laminat eller valgfritt 350 kr m2, i entre og bad monteres 60x 60 gulvflis ihht beskrivelse/eller valgfritt inntil 300kr pr m2, i vaskerom/bod og bod i utleiedel monteres 20x20 gulvflis m/oppkant 100mm. Det leveres betonggulv i garasje og bod i garasje.

**LISTEVERK**

Det leveres 12x58mm hvitmaltelister rundt dører og i overgang mellom gulv og vegg. Synlige hull etter innfesting.

**PIPE/ILDSTED**

Det leveres stålpipesinkl. startkassett.

**BRANNALARM**

Ihht forskrift

**TRAPP**

Det leveres hvitmalt trapp. Til en verdi av 45.000 kr inkl. mva.

**MALING**

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

**IKKE I LEVERANSEN UTEN AT DET ER SPESIFISERT I KONTRAKT:**

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

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

**Videre følger vedlegg fra murer, rørlegger og elektriker.**

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.

Sted og dato: \_\_\_\_\_ Signatur kunde: \_\_\_\_\_

Signatur selger\_\_\_\_\_ Signatur kunde:\_\_\_\_\_





øst  
1 : 100

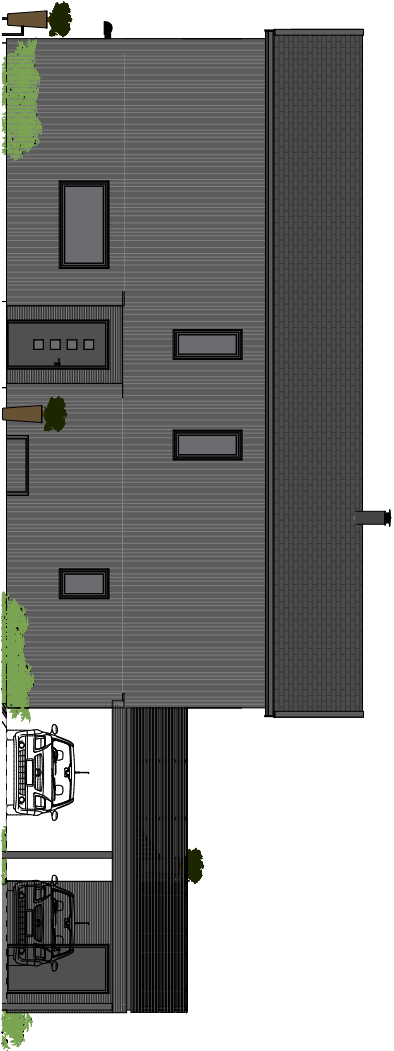


vest  
1 : 100

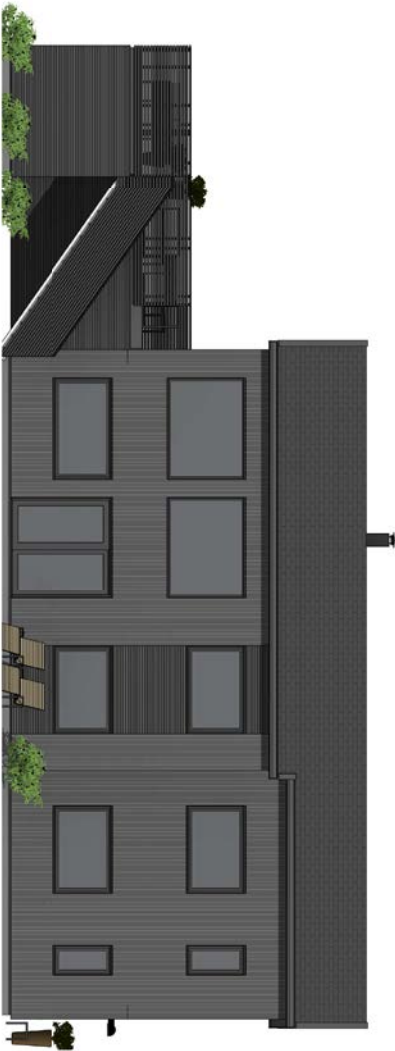
Rev. Revisjonen gjelder Utkort Kont. Dato

|                                                                                       |  |                |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------|--|
| Pål Try og Sven Jørgen Karlisen                                                       |  | Målestokk      |  |
| Enebolig                                                                              |  | Dato           |  |
| 418522                                                                                |  | 20.12.21       |  |
| Nygårdsteila 5b                                                                       |  | Tegnet         |  |
| Kristiansand kommune                                                                  |  | HHS            |  |
|                                                                                       |  | Konfr.         |  |
|                                                                                       |  | Rev.           |  |
| Prosjekt status                                                                       |  |                |  |
| Skisse                                                                                |  |                |  |
| Tegning nr.                                                                           |  | Prosjekt nr.   |  |
| A.04                                                                                  |  | 2021 - 124     |  |
| Tittel                                                                                |  | Original spes. |  |
| Fasader                                                                               |  |                |  |
|  |  |                |  |

Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig brukes eller etterliknes jfr. lov om åndsverk av 1961.



nord  
1 : 100



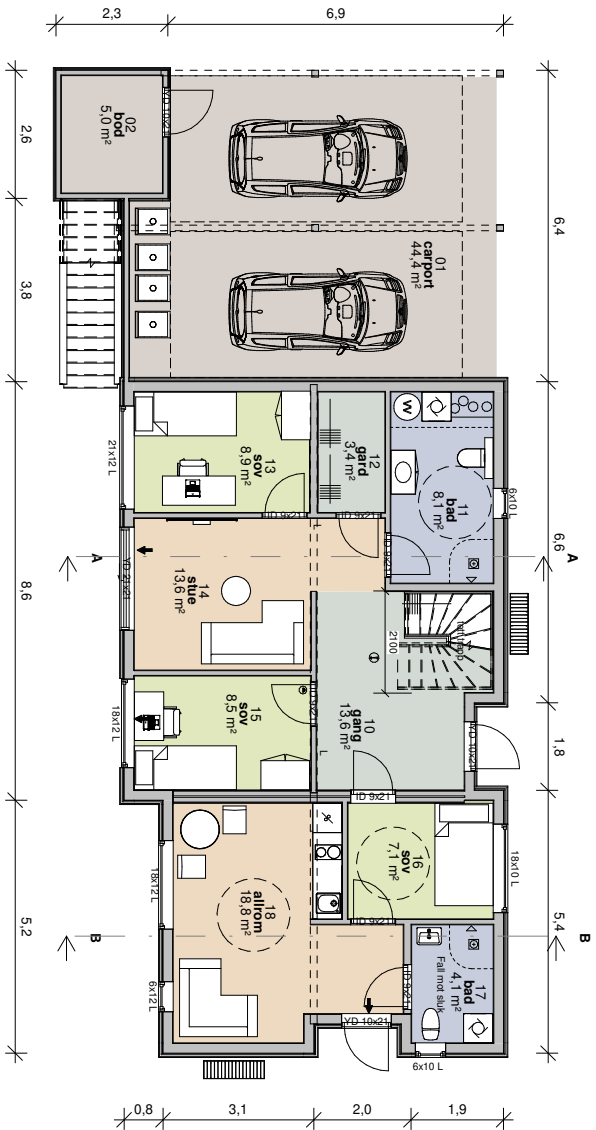
sør  
1 : 100

Rev. Revisjonen gjelder Utkort Kont. Dato

|                                                                                                                                                                 |  |                         |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------|--|
| Pål Try og Sven Jørgen Karlisen                                                                                                                                 |  |                         |  |
| Enebolig                                                                                                                                                        |  | 418522                  |  |
| Nygårdsteila 5b                                                                                                                                                 |  | Kristiansand kommune    |  |
| Målestokk                                                                                                                                                       |  | Dato                    |  |
| 1 : 100                                                                                                                                                         |  | 20.12.21                |  |
| Prosjekt status                                                                                                                                                 |  | Tegnet                  |  |
| Skisse                                                                                                                                                          |  | HHS                     |  |
| Tegning nr. A.03                                                                                                                                                |  | Prosjekt nr. 2021 - 124 |  |
| Tittel                                                                                                                                                          |  | Original spes.          |  |
| Fasader                                                                                                                                                         |  |                         |  |
| <div><div>HELVIK TUS</div><div>Helvik Hus Søgne AS<br/>Kjøpmannsg. 23, 4300 Søgne<br/>38 05 40 40 helvikhus.sogne@helvikhus.no<br/>www.helvikhus.no</div></div> |  |                         |  |

Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig brukes eller etterliknes jfr. lov om åndsverk av 1961.

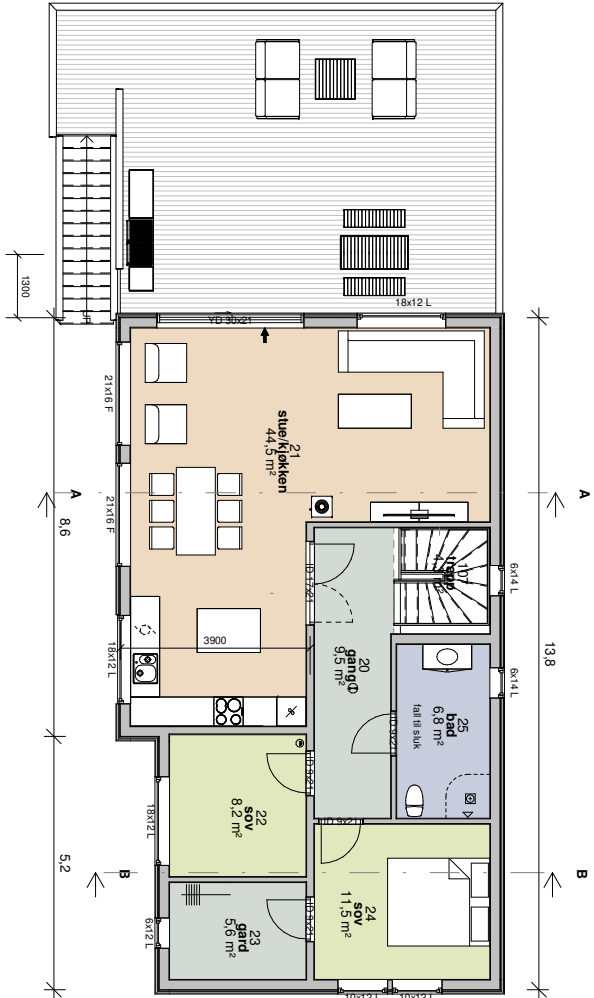




1. Etasje  
1 : 100

|                                                                                                                           |  |                 |  |                |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------|--|----------------|--|
| Pål Try og Sven Jørgen Karlisen                                                                                           |  | Målestokk       |  | Dato           |  |
| Enebolig                                                                                                                  |  | 1 : 100         |  | Tegnet         |  |
| Nygårdstjelle 5b                                                                                                          |  | 418/522         |  | Kont.          |  |
| Krislansand kommune                                                                                                       |  | Prosjekt status |  | HHS            |  |
|                                      |  | Skisse          |  | Prosjekt nr.   |  |
|                                                                                                                           |  | Tegning nr.     |  | Original       |  |
|                                                                                                                           |  | A-05            |  | 2021 - 124     |  |
| Helvik Hus Søgne AS<br>Løkkev. 308, PB 984, 4882 Søgne<br>38 05 40 40<br>helvikhus.sogne@helvikhus.no<br>www.helvikhus.no |  | Tittel          |  | Plan U. etasje |  |
| Rev. / Revisjonen gjelder                                                                                                 |  | Utkort / Kont.  |  | Dato           |  |

Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig brukes eller etterliknes jfr. lov om åndsverk av 1961.



|                                                                                                                           |  |                 |  |                |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------|--|----------------|--|
| Pål Try og Sven Jørgen Karlisen                                                                                           |  | Målestokk       |  | Dato           |  |
| Enebolig                                                                                                                  |  | 1 : 100         |  | Tegnet         |  |
| Nygårdstjelle 5b                                                                                                          |  | 418/522         |  | Kont.          |  |
| Krislansand kommune                                                                                                       |  | Prosjekt status |  | HHS            |  |
|                                        |  | Skisse          |  | Prosjekt nr.   |  |
|                                                                                                                           |  | Tegning nr.     |  | Original       |  |
|                                                                                                                           |  | A-05            |  | 2021 - 124     |  |
| Helvik Hus Søgne AS<br>Løkkev. 308, PB 984, 4882 Søgne<br>38 05 40 40<br>helvikhus.sogne@helvikhus.no<br>www.helvikhus.no |  | Tittel          |  | Plan 1. etasje |  |
| Rev. / Revisjonen gjelder                                                                                                 |  | Utkort / Kont.  |  | Dato           |  |

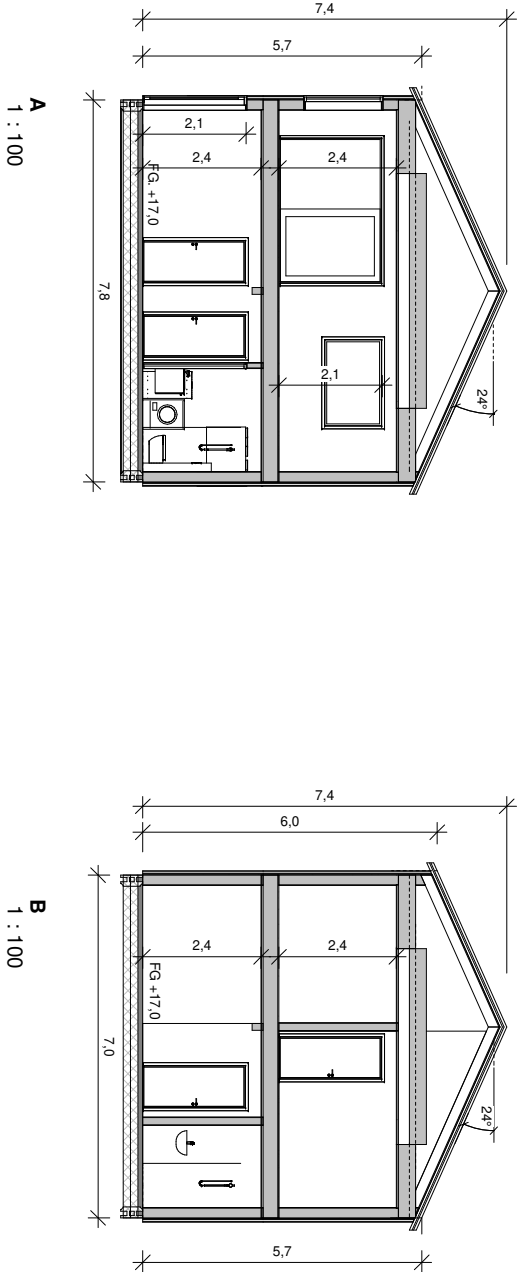
Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig brukes eller etterliknes jfr. lov om åndsverk av 1961.





Dato: 20.12.21  
Sist revidert:

Salgs/arkitekttegniner. Må ikke benyttes ved utførelse av arbeider.



| Bebyggd areal (BYA) |          |
|---------------------|----------|
| BYA Bølg            | 107,4 m² |
| Garport             | 47,5 m²  |
| Utv. bøl            | 6,6 m²   |
|                     | 161,5 m² |

| Bruksareal (BRA) |          |
|------------------|----------|
| BRA 1. Etasje    | 94,5 m²  |
| BRA parkerings   | 31,0 m²  |
| BRA u. utv.      | 89,1 m²  |
| Garport          | 47,5 m²  |
| Utv. bøl         | 4,0 m²   |
|                  | 234,2 m² |

Glasfelt og glasser i kommunikasjonsvei

for personkøkkenet

| Rev. | Revisjonen gjelder | Utdr. | Kont. | Dato |
|------|--------------------|-------|-------|------|
|------|--------------------|-------|-------|------|

|                                 |  |                       |  |           |  |
|---------------------------------|--|-----------------------|--|-----------|--|
| Pål Try og Sven Jørgen Karslsen |  | 418552                |  | Målestokk |  |
| Enebøl                          |  | Kjellerstrand kommune |  | 1 : 100   |  |
| Nygårdsveia 5b                  |  |                       |  | Dato      |  |
|                                 |  |                       |  | 20.12.21  |  |
|                                 |  |                       |  | Tegnet    |  |
|                                 |  |                       |  | v/h       |  |
|                                 |  |                       |  | Kont.     |  |
|                                 |  |                       |  | HHS       |  |
|                                 |  |                       |  | Rev.      |  |
|                                 |  |                       |  | HHS       |  |
|                                 |  |                       |  | Original  |  |
|                                 |  |                       |  | Spes.     |  |
|                                 |  |                       |  | Snitt     |  |





Kristiansand  
kommune

Hellvik Hus Teknologi & Produksjon AS  
Jærveien 1250  
4375 HELLVIK

Vår ref.:  
BYGG-24/03029-7  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
04.12.2024

### Nygårdsheia 5B - gnr. 418, bnr. 522 - tillatelse til oppføring av enebolig med dobbel carport

Eiendom (gnr/bnr): 418/522  
Ansvarlig søker: Hellvik Hus Teknologi & Produksjon AS  
Tiltakshaver: MVV 162 AS

#### Vedtak

Vi viser til søknad om oppføring av ny enebolig, som vi mottok 04.11.2024.

Søknaden er godkjent.

Det er vedlagte tegninger og situasjonskart som er godkjent.

#### Følgende tiltak er godkjent

1. Enebolig i 2 etasjer, med integrert car-port med plass til 2 biler.
2. Avkjørsel mot Nygårdsheia.

Andre type tiltak, utover gitte tillatelse, slik som eventuelle murer/ leegger/ boder og liknende, kan være søknadspliktig og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med ansvarlig søker.

#### Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. I forbindelse med grunnarbeidene må notat 01 – geoteknisk rapport følges opp. I forbindelse med søknad om ferdigattest må det sendes inn endelig rapport som dokumenterer sikker grunn.
3. Ansvarlig søker må sende inn søknad om ferdigattest når tiltaket er ferdig utført. Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Sammen med søknad om ferdigattest må dette sendes inn til oss:
  - «Som bygget»-tegninger.
  - Oppdatert gjennomføringsplan.
  - Opplysninger om tiltakets plassering, helst i digital form.
4. Tillatelsen gjelder i tre år. Hvis arbeidet ikke er satt i gang innen tre år etter

at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort og er ikke lenger gyldig. Tillatelsen faller også bort dersom arbeidene er i ro i mer enn to år.

5. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder. Gjennomføringsplan må oppdateres og innsendes ved endringer.
6. Ved endringer må det sendes inn endringssøknad.

Du kan sette i gang tiltaket nå.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

#### Opplysninger om byggesaken

##### Kort beskrivelse av byggesaken

Vi mottok søknad om oppføring av enebolig, den 04.11.2024.

Det er ikke avholdt forhåndskonferanse angående tiltaket.

Søknaden omfatter enebolig i 2 etasjer, med integrert dobbel car-port, samt avkjørsel mot Nygårdsheia.

##### Opplysninger til matrikkelføring

Bygningstype: 111 – enebolig.

| Etasje | Boenheter nye | BRA nytt                         | BYA nytt |
|--------|---------------|----------------------------------|----------|
| H01    |               | 97,7 + overbygd (car-port) 47,5  |          |
| H02    |               | 94,5                             |          |
| Sum    | 1             | 192,2 + overbygd (car-port) 47,5 | 166      |

| Etasje | Rom | Bad | WC | Kjøkken |
|--------|-----|-----|----|---------|
| H01    | 5   | 2   | 2  | 2       |
| H02    | 3   | 1   | 1  |         |
| Sum    | 8   | 3   | 3  | 2       |

Det gjøres samtidig oppmerksom på at endringer på eiendommer vil gi oppdaterte kart- og matrikkeldata, jamfør Føringsinstruks for matrikkel kapittel 6.

##### Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg (boligformål) i kommuneplanen for Kristiansand kommune.

Eiendommen er regulert til byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse i reguleringsplan for Nygård Syd, med plan-id: 4204\_19900615, vedtatt 15.06.1990.

Eiendommen har betegnelsen: BFS 6, med følgende bestemmelser:

- Maksimalt bebygd areal (BYA) = 190 m<sup>2</sup>.
- Maks møne = Kote 24,5.
- Maks gesims = Kote 23.
- For hver boenhet skal det avsettes 80 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal.
- Det avsettes 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Sikker post  
[www.kristiansand.kommune.no/eDialog](http://www.kristiansand.kommune.no/eDialog)

Postadresse  
Postboks 4  
4685 Nodeland

Kommunalområde  
Byggesaksbehandling

Telefon  
38 07 50 00

E-postadresse  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

Besøksadresse  
Rådhuskvartalet,  
Rådhusgata 18

Saksbehandlers  
telefonnummer:  
47605535

Nettadresse  
[kristiansand.kommune.no](http://kristiansand.kommune.no)

Org. nummer NO985713529

Spesielle forhold

**Notat 01 – geoteknisk rapport setter følgende vilkår:**

«Det er en forutsetning og krav at undertegnede som PRO – geoteknikk skal foreta en kontroll og ny vurdering av grunnforholdene og krav til detaljer i fundamenteringsløsningene ved utgravingen av byggegropen. Kontroll og godkjenning av konkrete last- og fundamentplaner vil endelig bestemme krav til fundamenteringsdetaljer og krav til fundamentdimensjoner. Vi skal også foreta kontroll av utgravd byggegrop for å definere krav til eventuelle sikringstiltak». **Det forutsettes at dette følges opp ved utførelse av grunnarbeider og at endelig rapport sendes kommunen senest, sammen med anmodning om ferdigattest.**

Adresse

Kommunens avdeling for geografisk informasjon har tildelt følgende adresse: Nygårdsheia 5 B. Adressen er tildelt tidligere og er allerede gjeldende.

Tiltaket er nabovarslet

Tiltaket er nabovarslet, det foreligger merknader fra eiere av 2 berørte naboeiendommer.

Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn merknader til nabovarslet fra Arne Martin Aslaksen, som er eier av GB. 418/245 – Nygårdsheia 7. Det er også innkommet merknader fra Ingunn og Øivind Helmersen, som er eiere av GB. 418/246 – Nygårdsheia 9.

Da gårdsnummer 418, bruksnummer 245 – Nygårdsheia 7 er direkte tilgrensende eiendom til tiltakseiendommen, mener bygningsmyndigheten at tiltaket kan berøre merknadshavers interesser.

I merkningen opplyses det at merknadshaver syntes det er uheldig med ytterligere fortetting og at byggets høyde og areal medfører redusert lys og utsyn. Det påpekes utfordringer med hensyn til brøyting, snø lagring, parkering, trafikkavvikling/trygghet, samt søppelinnsamling.

Da gårdsnummer 418, bruksnummer 246 – Nygårdsheia 9 grenser inn til offentlig vei, på motsatt side av tiltakseiendommen, mener bygningsmyndigheten at tiltaket kan berøre merknadshavers interesser.

I merkningen opplyses det at merknadshaver ikke er tilfreds med måten de har blitt varslet. De spør seg om dette er en enebolig, eller tomannsbolig da det er to inngangsdører. Det anmodes om at kommunen pålegger ansvarlig søker å varsle naboer på nytt.

Merknadene kan leses i sin helhet i saken.

Søkers kommentarer til merknader

Ansvarlig søker har kommentert merknad fra Helmersen slik: «Nabovarslet ble sendt via Holteportalen den 18.10.24. Dette er samtidig som omkringliggende naboer fikk tilsendt nabovarslet. Tiltaket blir plassert i regulert høyde ang. FG gulv, gesims og møne. Vi anser dette som ferdigbehandlet i reguleringsplanen. Boligen er en vanlig enebolig som er i tråd med §2-2 fra Regjeringen. Det er kommentert i nabovarslet hvilket bebygd areal omsøkte tiltak har og at det er i tråd med regulert utnyttingsgrad/reguleringsplan».

Merknader fra Aslaksen er kommentert slik:

«Omsøkte tiltak er i tråd med reguleringsbestemmelsene for Nygård Syd, detaljregulering. Boligen er i tråd med reguleringsbestemmelsene når det gjelder utforming, høyder og arealer».

Kommentarene kan leses i sin helhet i saken.

Krav til plassering av tiltaket

Høydeplasseringen er angitt som topp gulv første etasje fastsettes til kote + 17, gesims på kote + 23 og topp møne fastsettes til kote + 24,4 med største tillatte avvik ved etterprøving/måling på +/- 0,10 meter.

Tiltaket er opplyst til ikke å skulle plasseres i nærheten eller over strømførende kabel, og ei heller i konflikt med vann og avløpsledninger.

Dette tiltaket krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Oppmålingsteknisk prosjektering skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, noe som vil si kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser. Når plasseringen er kontrollert (hjørner innmålt) ber vi om at koordinatene for disse sendes til kommunen, og da helst i digital form, for oppdatering av kartet. Dersom det ved kontrollen av plassering i utførelsesfasen, er avvik i forhold til innsendt situasjonsplan/gitt tillatelse, må det innsendes ny revidert situasjonsplan og eventuelt søknad om endring av tillatelse. Dersom eventuelle avvik medfører endring av tillatelsen, skal arbeidene stanses til det foreligger endringstillatelse.

Avkjørsel

Avkjørsel skal etableres i henhold til gjeldende regulering med maksimal bredde 7,0 meter. Det gjøres oppmerksom på at fast dekke ut over dette ikke kan etableres mellom vei og boligtomt. Dette for ivaretagelse av grøfter og bortledning av overvann.

Parkering og uteareal

Det er krav om 2 parkeringsplasser. Disse er vist på tegning/ situasjonskart, og skal opparbeides slik de er vist.

Det er krav om 80 m² uteoppholdsareal. Uteoppholdsareal er ikke vist på situasjonsplan, men bygningsmyndigheten legger denne til grunn og konkluderer med at det er tilstrekkelig med gode uteoppholdsarealer igjen på eiendommen etter gjennomføring av tiltak.

Tilkobling til vann- og avløpsanlegg

Tilkobling til vann- og avløpsledning (Utvendig VA) er godkjent av ingeniørvesenet, avdeling abonnent, i sak P360 saksnr: 2020/21914, den 11.03.2020.

Tilkobling til vann- og avløpsledning (Innvendig VA) er godkjent av Ingeniørvesenet, avdeling abonnent, i sak P360 saksnr: 2024/25641, den 05.11.2024.

Vi minner også om at ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal sendes ingeniørvesenet. Meldingen skal godkjennes av ingeniørvesenet, avdeling abonnent. Kopi av godkjent ferdigmelding utvendig og innvendig VA kan sendes sammen med søknad om ferdigattest.



#### Avfallshåndtering

Det er viktig at avfallet er sikret i byggeperioden, slik at det ikke kommer på avveie ved kraftig vind eller lignende.

#### Ansvar

Gjennomføringsplan:

Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

#### Erklæring om ansvarsrett

Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

#### Bruk av underleverandører

Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivaretatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av saksforskriften SAK10 tredje del.

Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

### **Bygningsmyndighetens vurderinger**

#### Krav til tilgjengelighet

Alle hovedfunksjoner ligger på tiltakets grunnplan, og tiltaket har dermed krav til tilgjengelighet. Dette forutsettes ivaretatt gjennom ansvarsrett for prosjektering arkitektur.

#### Tekniske krav

Det er ikke opplyst i søknaden at tiltaket ikke tilfredsstiller teknisk krav, og det er dermed en forutsetning for vedtaket at dette er ivaretatt.

#### Tiltakshaver må håndtere overvann og overflater

Overvann og drensvann skal i størst mulig grad infiltreres eller på annen måte håndteres lokalt for å sikre vannbalanse i området og unngå overbelastning på avløpsanleggene. Vi anbefaler at dere benytter mest mulig permeable overflater på eiendommen, for å unngå problemer med overvann. Permeable overflater trekker til seg fuktighet, og bidrar til at overvann håndteres på egen eiendom. Eksempler på slike flater er gress og grus.

Vi forutsetter at avledning av grunn- og overvann er sikret, jmfør pbl. § 28-10.

#### Området er registrert med naturfare

Eiendommen ligger innenfor grenseflate hvor det er markert muligheter for marin leire. Tiltaket er vurdert i henhold til veileder 7/2014 fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). Konklusjonen i vurderingen er at fundamentering er kurant, men at det må foretas nærmere vurderinger i forbindelse med gjennomføring av tiltaket.

### **Det er en forutsetning for godkjenning etter plan- og bygningsloven at vurderingens foreslåtte tiltak gjennomføres.**

#### Privatrettslige forhold

Bygningsmyndigheten gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken. Det kan derfor foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket. Det er opp til tiltakshaver å skaffe de nødvendige privatrettslige rettighetene.

#### Hvordan berører tiltaket naturmangfold

Vi har sjekket kommunens database for biologisk mangfold. Vi har ikke funnet registreringer i området. På bakgrunn av dette vurderer vi at tiltaket ikke kommer i konflikt med naturmangfoldloven.

#### Visuelle kvaliteter

Plan- og bygningsloven § 29-2 gir føringer om at nye tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn har gode visuelle kvaliteter både i seg selv, og i relasjon til sine bygde og naturgitte omgivelser og plassering. Omsøkte bolig er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser med hensyn til høyder og størrelse. Bygget vurderes å være godt tilpasset omkringliggende bebyggelse med tanke på materialvalg og utforming.

Bygningsmyndigheten konkluderer med at tiltaket er i tråd med lovens krav om visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til sine omgivelser.

#### Vår vurdering av nabomerknader

Bygningsmyndigheten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra tiltakshaver og andre myndigheter. Nabomerknader som ikke er nevnt i dette avsnittet, er vurdert under andre avsnitt i vår vurdering.

Vi har gjort følgende vurderinger av merknadene:

Merknadene rundt manglende/feil nabovarsling kan vi vanskelig se at har relevans, ettersom naboene nå åpenbart er blitt kjent med søknaden og er gitt rikelig med tid til å komme med sine merknader, slik de også har gjort. Så lenge naboer er varslet og har fått uttale seg til søknaden kan vi ikke se behovet for ytterligere varsling.

Når det gjelder plangrunnlaget, er det riktig som søker påpeker at omsøkte tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan. Omsøkte tiltak skal oppføres på en tomt som har blitt regulert til boligtomt gjennom en planprosess, som har ført til en vedtatt plan, som konkluderer med at det på eiendommen skal kunne bygges bolig.

Når det gjelder trafiksikkerhet, plass for parkering, brøyting, snø lagring med mer, er dette forhold som er avklart i planprosessen. Ytterligere vurderinger synes ikke å være påkrevd. Da det her bygges i tråd med plan, vil tiltakshaver ha krav på å få tillatelse og det finnes ikke hjemmel for å kunne avslå slik søknad.

#### Tiltakshaver har ansvar for utførelsen av tiltaket

Det er ditt ansvar som tiltakshaver at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i samsvar med plan- og bygningsloven, selv om du har engasjert en ansvarlig søker og andre foretak i byggesaken.

#### Tilsyn

Kommunen skal etter plan- og bygningsloven ha tilsyn i byggesaker. Det bygget som er søkt om er en type bygg som vi prioriterer å ha tilsyn med. Det er derfor sannsynlig at det vil bli foretatt tilsyn med ett eller flere området i byggesaken.

Du kan klage på vedtaket

Det er mulig å klage på tillatelsen, både for tiltakshaver, naboer og andre med rettslig klageinteresse. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Vil du ha mer informasjon om klagemulighet, se vedlegg.

Tiltakshaver må betale byggesaksgebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ og betalingssatser for kartgebyr.

Følgende gebyr skal betales:

| Beskrivelse               | Varenr. | Beløp    |
|---------------------------|---------|----------|
| Behandlingsgebyr enebolig | 5033    | 30 000,- |
| Kartavgift                | 5032    | 1 000,-  |
| Totalt å betale           |         | 31 000,- |

Faktura ettersendes tiltakshaver  
MVV 162 AS,  
Linnegrøvan 14,  
4640 SØGNE.

Gyldighet

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jamfør plan- og bygningsloven § 21-9.

Kontaktinformasjon

Saksbehandler kan kontaktes på e-post:  
[jan.inghard.thorsen@kristiansand.kommune.no](mailto:jan.inghard.thorsen@kristiansand.kommune.no) ved eventuelle spørsmål.

Med hilsen

Jan Inghard Thorsen  
Byggesaksbehandler

Terje Axelsen  
Ingeniør

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:

2\_KART\_Situasjonsplan\_Situasjonskart  
3\_TEGN\_TegningNyFasade\_Fasader  
4\_TEGN\_TegningNyPlan\_Planer  
5\_TEGN\_TegningNyttSnitt\_Snitt

Kopi til:  
Øivind Helmersen  
MVV 162 AS  
Ingunn Helmersen  
Arne Martin Aslaksen

**Du kan klage på vedtaket**

**Frist for klage**

Fristen for å klage er tre uker fra man mottar vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut.  
Har dere ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra dere ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet dere kjennskap om vedtaket. Selv om dere sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

**Klageadgang**

For at vi skal behandle klagen, må man være part i saken eller ha rettslig klageinteresse. For at man skal være part i saken, må vedtaket rette seg mot dere, eller direkte gjelde dere. For at man skal ha rettslig klageinteresse må man ha en tilknytning til saken. Man kan også ha en rettslig klageinteresse om man har en viss tilknytning til saken. Dette gjelder naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner hvor saken berører eiendommen fysisk (sol, luft, lys og skolevei) eller økonomisk (konkurransforhold og verdiforringelse). Om man har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle.

**Slik klager man**

Klagen må være skriftlig og sendes oss på [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)  
For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Skriv hvilket vedtak det klages på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold dere har til saken, som at man er nabo eller næringsdrivende i området.
- Begrunn hvorfor dere klager, og skriv tydelig hvordan dere ønsker vedtaket endret.
- Hvis dere har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at man sender den inn.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.
- Hvis man ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må man legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

**Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning**

Med visse begrensninger har parter rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Trenger dere veiledning om hvordan dere klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

**Utsetting av gjennomføringen av vedtaket**

Selv om man har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. En kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagen er avgjort (søke utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no) . Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men man kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

**Kostnader ved omgjøring av vedtak**

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Man må da sende kravet til byggesak innen tre uker. En kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser.

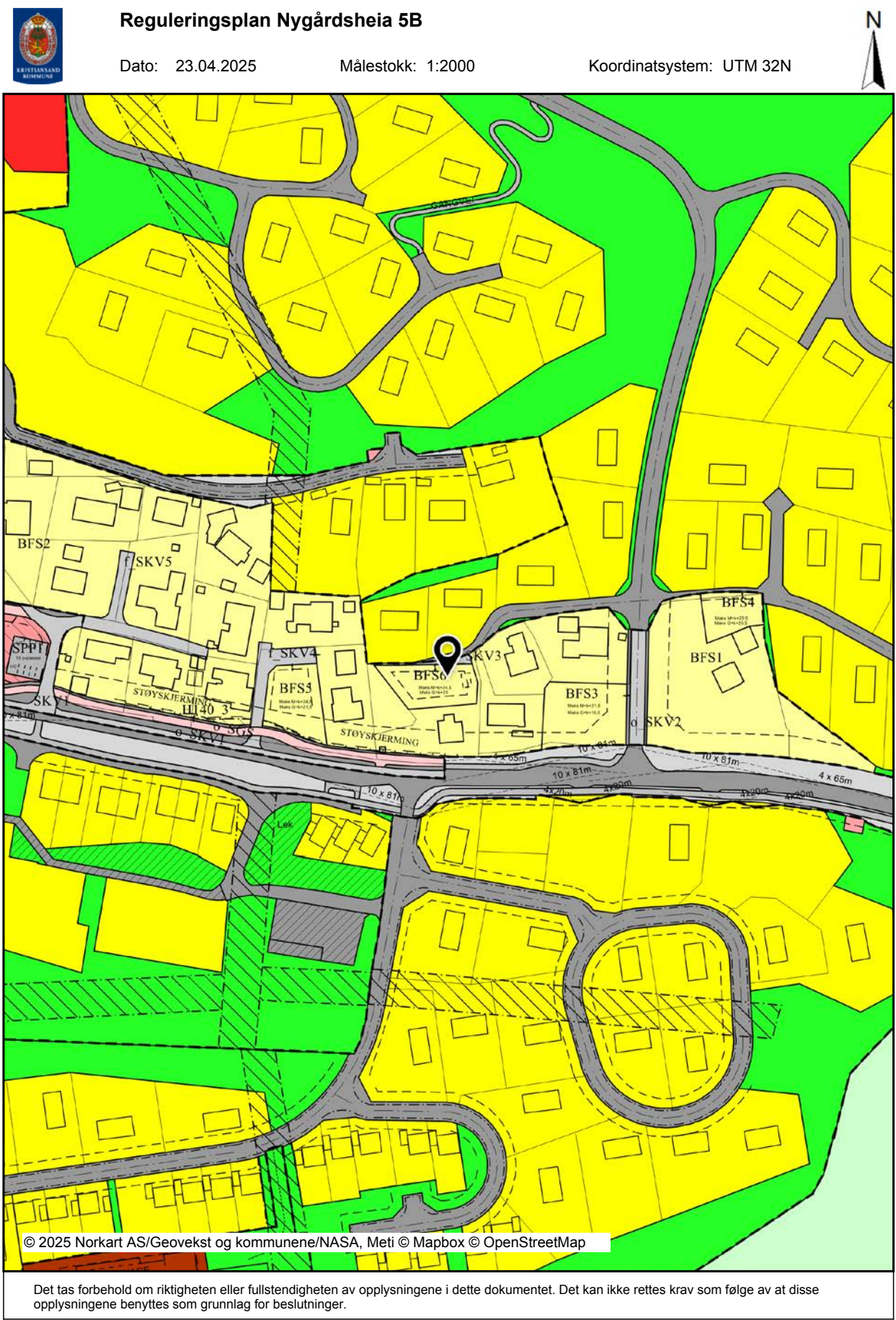
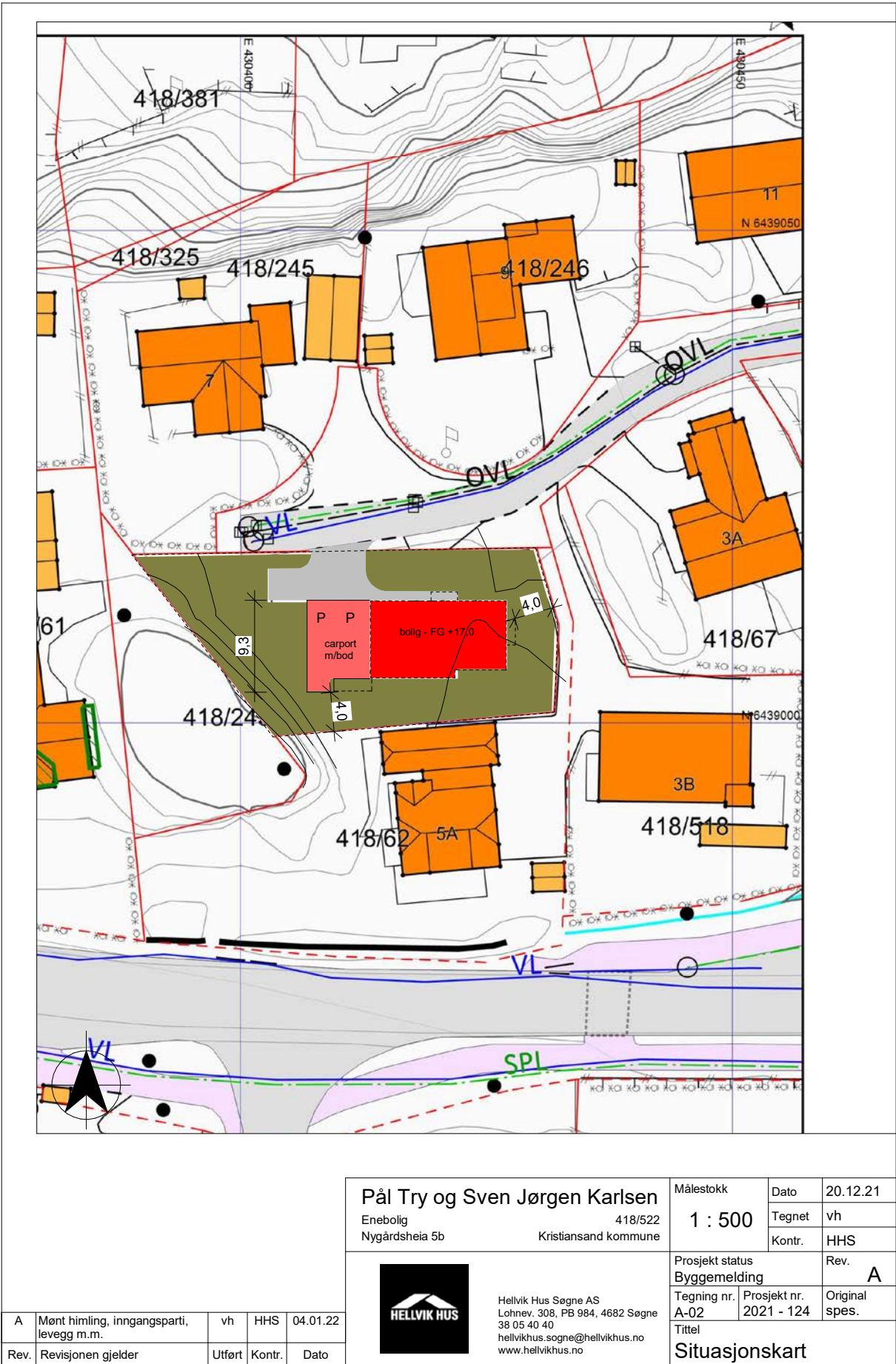
**Vilkår for å reise sak mot kommunen**

Søksmål om gyldigheten av dette vedtak eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at vedkommende part har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket, og klagen er avgjort av klageinstans.

**Klagen sendes**

På e-post til: [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no) eller  
Byggesak, Postboks 4, 4685 Nodeland







Tegnforklaring

|                                             |                                                          |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008         |                                                          |
|                                             | Bebyggelse og anlegg - nåværende                         |
|                                             | Blågrønnstruktur - nåværende                             |
|                                             | LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse |
| Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008     |                                                          |
|                                             | Planområde                                               |
|                                             | Grense for arealformål                                   |
|                                             | Hovedveg - nåværende                                     |
| Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985    |                                                          |
|                                             | Område for boliger med tilhørende anlegg                 |
|                                             | Område for industri/lager                                |
|                                             | Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)          |
|                                             | Almennyttig barnehage                                    |
|                                             | Kjøreveg                                                 |
|                                             | Annen veggrunn                                           |
|                                             | Gang-/sykkelveg                                          |
|                                             | Gangveg                                                  |
|                                             | Parkeringsplass                                          |
|                                             | Trafikkområde i sjø og vassdrag                          |
|                                             | Friområder                                               |
|                                             | Anlegg for lek                                           |
|                                             | Friluftsområde (på land)                                 |
|                                             | Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet |
|                                             | Felles avkjørsel                                         |
|                                             | Felles gangareal                                         |
|                                             | Felles parkeringsplass                                   |
|                                             | Felles lekeareal for barn                                |
|                                             | Felles areal for garasjer                                |
|                                             | Felles grøntanlegg                                       |
|                                             | Annet fellesareal for flere eiendommer                   |
|                                             | Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon) |
|                                             | Grense for restriksjonsområde                            |
|                                             | Frisiktsone ved veg                                      |
| Reguleringsplan PBL 2008                    |                                                          |
|                                             | Sikringsonegrense                                        |
|                                             | Støysonegrense                                           |
|                                             | Bestemmelsegrense                                        |
|                                             | Boligbebyggelse                                          |
|                                             | Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse         |
|                                             | Tjenesteyting                                            |
|                                             | Undervisning                                             |
|                                             | Institusjon                                              |
|                                             | Forretning/kontor/industri                               |
|                                             | Kjøreveg                                                 |
|                                             | Gang/sykkelveg                                           |
|                                             | Annen veggrunn - tekniske anlegg                         |
|                                             | Parkering                                                |
|                                             | Jordbruk                                                 |
|                                             | Sikringsone - Frisikt                                    |
|                                             | Støysone - Rød sone iht. T-1442                          |
|                                             | Støysone - Gul sone iht. T-1442                          |
|                                             | Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde                |
| Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008 |                                                          |
|                                             | Regulerings- og bebyggelsesplanområde                    |
|                                             | Planens begrensning                                      |
|                                             | Formålsgrense                                            |
|                                             | Faresonegrense                                           |
|                                             | Regulert tomtegrense                                     |
|                                             | Byggegrense                                              |
|                                             | Planlagt bebyggelse                                      |
|                                             | Bebyggelse som inngår i planen                           |
|                                             | Bebyggelse som forutsettes fjernet                       |
|                                             | Regulert senterlinje                                     |
|                                             | Frisiktslinje                                            |
|                                             | Regulert kantkjørebane                                   |
|                                             | Regulert kjørefelt                                       |
|                                             | Regulert parkeringsfelt                                  |
|                                             | Regulert fotgjengerfelt                                  |
|                                             | Regulert støyskjerm                                      |
|                                             | Målelinje/Avstandslinje                                  |
|                                             | Avkjørsel                                                |
|                                             | Påskrift feltnavn                                        |
|                                             | Påskrift reguleringsformål/arealformål                   |
|                                             | Påskrift bredde                                          |
|                                             | Påskrift plantilbehør                                    |
|                                             | Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift               |

Plan ID 19900615 E1

Reguleringsbestemmelser for  
Nygård Syd, detaljregulering

Vedtatt dato:15.06.1990

Revidert dato: 05.11.2021

§ 1 Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse (pbl § 12-5)

1.1 Bebyggelsestype (pbl § 12-7)

**Boliger – frittliggende småhusbebyggelse, BFS1 og BFS2**

I området er det eksisterende boliger. Det tillates ombygging, mindre utvidelse av eksisterende bolig eller oppføring av garasje på maks BYA/BRA = 30 m² pr. tomt, samt oppføring av frittliggende bod med maksimalt BYA/BRA = 10 m². Det tillates ikke flere boenheter. Bebyggelsen skal ha saltak eller valmtak. Frittliggende boder kan ha flatt tak eller pulttak.

Garasjer skal ha maks mønehøyde = 4 m, og maks gesimshøyde 3 m. Arker og kvister er ikke tillatt.

**Boliger – frittliggende småhusbebyggelse, BFS3, BFS4, BFS5 og BFS6 (eneboliger)**

Innenfor BFS3, BFS4, BFS5 og BFS6 skal det oppføres enebolig. Det tillates 1 boenhet pr. tomt. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 20-40 grader.

BFS3: Maksimalt bebygd areal (BYA) = 190 m².

BFS4: Maksimalt bebygd areal (BYA) = 160 m².

BFS5: Maksimalt bebygd areal (BYA) = 190 m².

BFS6: Maksimalt bebygd areal (BYA) = 190 m².

Det kan på hver tomt etableres en garasje med maksimal BYA/BRA = 50 m². Maksimal mønehøyde = 4,5 m og maksimal gesimshøyde er 3 m. Arker og kvister er ikke tillatt.

Det tillates også oppføring av en frittliggende bod med maksimal BYA/BRA = 10 m². Maksimal mønehøyde 3,5 meter. Takvinkel skal tilpasses øvrig bebyggelse.

**1.2 Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)**

For hver boenhet skal det avsettes 80 m² uteoppholdsareal.

Følgende arealer tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal: Areal brattere enn 1:3, arealer i gul eller rød sone for henholdsvis støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520)

**1.3 Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)**

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Unntatt dette er:

Garasjer vinkelrett på vei kan plasseres min. 5 m fra formålsgrense mot vei. Garasjer parallelt med vei kan plasseres min. 1,5 m fra formålsgrense mot vei.

Bod kan plasseres min. 1,5 meter fra formålsgrense mot vei.



#### **1.4 Høyder (pbl §12-7)**

Bygningenes maksimale gesimshøyde (G = kote) og mønehøyde (M = kote) fremgår av plankartet.

For boliger innenfor BKS2 tillates det oppføring av takopplett høyere enn angitt gesims på plankart. Takopplett skal ikke være større enn 25% av byggets takflate.

#### **1.5 Terrengtilpasninger (pbl §12-7)**

Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei.

#### **1.6 Forstøtningsmurer (pbl §12-7)**

Forstøtningsmurer kan plasseres utenfor byggegrensen og skal ha maksimum høyde på 1,5 m. Forstøtningsmurer mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m.

#### **1.7 Utforming av bebyggelsen i BFS3, BFS4, BFS5 og BFS6**

Bebyggelsen skal oppføres med konstruksjon i tre, og det skal være klar overvekt av trematerialer i fasadene.

#### **1.8 Parkering (pbl §12-7 nr 7)**

Det avsettes 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Areal pr. biloppstillingsplass er BYA=18m².

#### **1.9 Avkjørsel (pbl §12-7)**

Det tillates 1 avkjørsel pr. eiendom med maksimal bredde = 7,0 meter. Avkjørsler er vist med piler på plankartet.

Avkjørsel til private eiendommer skal ha friskt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra formålsgrense samferdsel med unntak av grøft.

### **§ 2 Bebyggelse og anlegg – offentlig/privat tjenesteyting**

Felt o\_BOP er avsatt til institusjon og skal være offentlig.

### **§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5)**

#### **3.1 Bruk av veigrunn (pbl § 12-7).**

Felt/vei o\_SKV1 - 2 og o\_SGS skal være offentlig.

Felt/vei f\_SKV4 skal være fellesareal for gjelder for eiendommene Stauslandsveien 29, 31, 33, 35 og boliger i BKS2.

Felt/vei f\_SKV5 skal være fellesareal for eiendommene Stråveien 2, 3, 4 og 5.

### **§ 4 Hensynssoner (pbl § 12-6)**

#### **4.1. Sikringssone - friskt**

Innenfor frisktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

### **§ 5 Rekkefølgekrav**

Før det tillates oppføring av ny bolig på BFS5 skal f\_SKV4 utvides til bredde 5 meter, i tråd med plankart datert 05.11.2021.

Mindre endring godkjent av By og stedsutviklingsutvalget den 25.11.2021

## Andre Sandvik, Daglig leder / Eiendomsmegler



**Stilling**  
Daglig leder /  
Eiendomsmegler MNEF

**Mobil**  
99710109

**E-post**  
andre.sandvik@aktiv.no

**Antall år i bransjen**  
20+

**Antall solgte eiendommer**  
Ca 3000

**Områdeerfaring**  
Kristiansand og omegn

**Boligtype**  
Alle typer bruktbolig,  
leilighet, nybygg og hytter

- Toppmegler i Kristiansand - Meglet i over 20 år
- Den gode planen er avgjørende for å lykkes
- Mange referansesalg og gode kundelister
- Målet er at kundene skal anbefale megleren videre. Da må man levere!

### Best resultat for kunden – hver gang!

I dagens marked er vi mer avhengig enn noen gang at vi legger den beste planen for å få til det bestesalget. Der har jeg noen gode erfaringer og innspill som kan være avgjørende for å lykkes.

For å kunne oppnå det aller beste sluttresultatet anbefales det å velge megleren med mest salgserfaring. En megler som er i dialog med mange potensielle kjøpere hver uke. Her er det ingen andre meglere i Kristiansand som kan vise til samme salgstall siden 2004.

De siste 10 årene har Andre solgt flest boliger i Kristiansand og har satt stadignye prisrekorder. Det er jo historie, men fakta er at det er ingen andre meglere i Kristiansand som er i kontakt med like mange mulige kjøpere hver uke. Derfor er det stor sannsynlighet for at Andre allerede har truffet kjøperen før på andre visninger, noe som skaper trygghet og tillit for godebud. Sammen med vårt gode meglerteam i Markensgate har vi de beste forutsetninger for å lykkes. Håper vi kan få til et godt samarbeid her og sette i gang med prosessen.

### Dette selger Andre Sandvik i Kristiansand og omegn:

Eneboliger

Tomannsboliger

Rekkehus

Leiligheter

Nybygg

I tillegg hjelper vi med verddivurderinger og e-takst.

Ta kontakt for en hyggelig boligprat.

**aktiv.**  
Tar deg videre

## Ole Jakob Seglem



**Stillingstittel**  
Eiendomsmegler / Partner

**Mobil**  
988 06 655

**E-post**  
Ole.jakob.seglem@aktiv.no

**Antall år i bransjen**  
Siden 2019

**Antall solgte eiendommer**  
600+

**Områdeerfaring**  
Kristiansand, Søgne,  
Vennesla og oppover til Evje

**Boligtype**  
Alle typer bruktbolig,  
fritidsboliger og noe nybygg

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd. Du skal alltid stå i sentrum av mitt fokus, og sammen skal vi arbeide for å oppnå en best mulig pris for din eiendom og samtidig skape best mulig salgsprosess.

For å lykkes med boligsalg i dagens marked er det noen helt klare suksessfaktorer som gjelder: Lokal kunnskap, riktig oppfølging og tilgjengelighet, målrettet markedsføring og stort engasjement. Hos Ole Jakob får du dette - og enda mer.

Ole Jakob har jobbet i bransjen siden 2019 og har de siste årene vært med på over 600 boligsalg som gir god kunnskap om lokalmiljøet. Høy faglig kvalitet er viktig for han, og han har god kjennskap til alle sider ved et boligsalg.

Velger du Ole Jakob, så velger du trygt - og kan være sikker på at prosessen er i gode hender.

Selv om det er Ole Jakob som skal gjøre jobben, så har vi et av Norges største eiendomsmeglerforetak i ryggen i tillegg til solid erfaring og kompetanse fra kontoret i Markens. Slik sikrer vi en trygg og god prosess. Vi har stort fagmiljø å spille på bak meglerne slik at vi alltid leverer topp kvalitet.

*- Jeg har stort personlig engasjement og jobber strukturert og målrettet fra start til slutt. Det viktigste for meg er en ren og ryddig handel - til best mulig pris. Tett oppfølging er viktig for å få en god sluttpris - og der strekker jeg meg langt for å oppnå den beste prisen.*

*Å lede prosessen frem mot et salg er en stor og viktig oppgave. Å selge bolig er en livshendelse, og det skal gjøres skikkelig. Derfor går jeg løs på oppgaven med ydmykhet og respekt. Hos meg får du den beste oppfølgingen, og et stort personlig engasjement!*

**aktiv.**  
Tar deg videre



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet:  | Kr 7 200  |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 10 400 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:    | Kr 15 100 |

## Rettsområder du får hjelp med

|                                                     |
|-----------------------------------------------------|
| Samboeravtale, ektepakt og arv                      |
| Forbrukerkjøp og håndverkertjenester                |
| Utleie og naboforhold                               |
| Tomtefeste, veirett og andre servitutter            |
| Plan- og bygningsrett                               |
| Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg         |
| Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side |

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



# Nabolagsprofil

Nygårdsheia 5B - Nabolaget Nygårdsheia/Torvmoen - vurdert av 56 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                              |                  |
|----------------------------------------------|------------------|
| Stauslandsveien/Nygårdsheia<br>Linje 40E, 42 | 3 min<br>0.2 km  |
| Nodeland stasjon<br>Linje F5                 | 13 min<br>9.6 km |
| Kristiansand Kjevik                          | 32 min           |

## Skoler

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Nygård skole (1-7 kl.)<br>335 elever, 28 klasser    | 8 min<br>0.7 km  |
| Tangvall skole (8-10 kl.)<br>235 elever, 21 klasser | 18 min<br>1.7 km |
| Søgne skole- og idrettssenter vgs<br>600 elever     | 18 min<br>1.7 km |
| Søgne videregående skole<br>180 elever, 12 klasser  | 19 min<br>1.7 km |

«Veldig tilrettelagt med grøntanlegg, lekeplass og benker. Forholdsvis stille.»

Sitat fra en lokalkjent

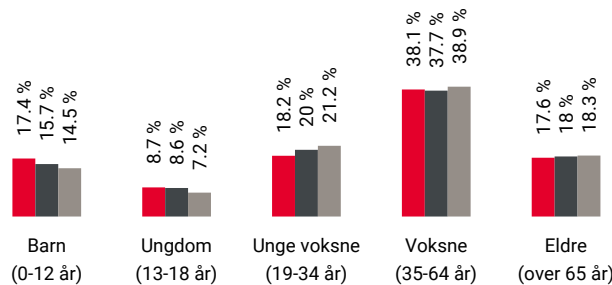


Opplevd trygghet  
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 78/100

Naboskapet  
Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



| Område               | Personer  | Husholdninger |
|----------------------|-----------|---------------|
| Nygårdsheia/Torvmoen | 1 197     | 528           |
| Søgne                | 10 240    | 4 621         |
| Norge                | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                                     |                 |
|-----------------------------------------------------|-----------------|
| Torvmoen barnehage (1-5 år)<br>64 barn              | 7 min<br>0.7 km |
| Spiren barnehage Avd Hvitveisen (0-5 år)<br>20 barn | 7 min<br>0.7 km |
| Sjøstjerna barnehage (1-5 år)<br>83 barn            | 8 min<br>0.7 km |

## Dagligvare

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| Bunnpris Høllen<br>PostNord      | 15 min<br>1.3 km |
| Coop Mega Søgne<br>Post i butikk | 16 min<br>1.5 km |

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Gateparkering  
Lett 89/100



Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 87/100

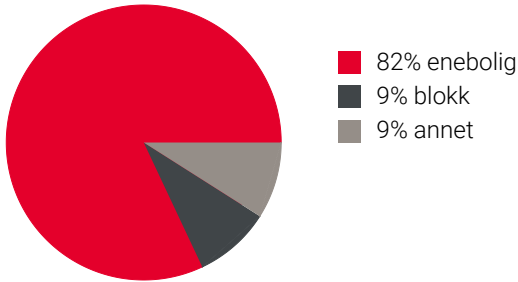


Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 87/100

Sport

|                                                                                                                                               |                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Nygårdsheia Myggis<br>Ballspill                             | 4 min <br>0.3 km |
|  Nygård skole<br>Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... | 6 min <br>0.6 km |
|  Family Sports Club Søgne                                   | 17 min          |
|  Fresh Fitness Søgne                                       | 18 min         |

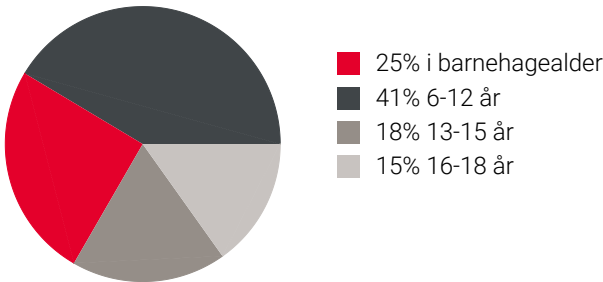
Boligmasse



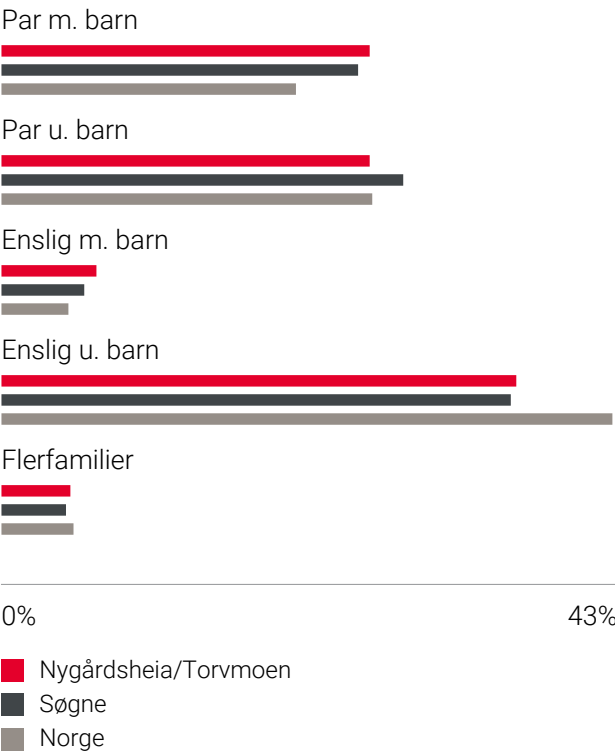
Varer/Tjenester

|                                                                                                     |                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Brennåsen senter  | 9 min   |
|  Vitusapotek Søgne | 16 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

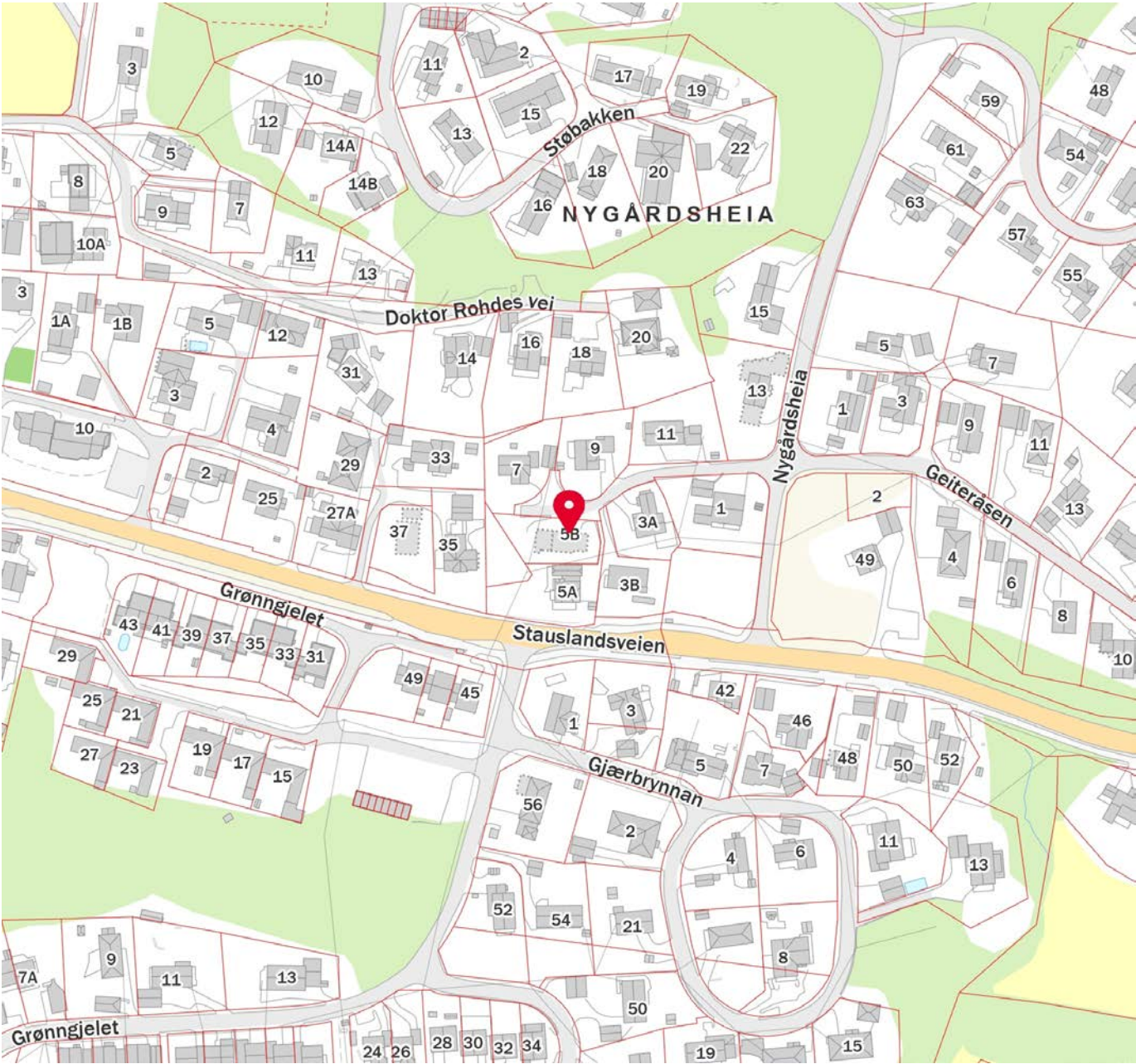


Familiesammensetning



Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 34% | 33%   |
| Ikke gift     | 51% | 54%   |
| Separert      | 11% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 4%  | 4%    |





**aktiv.**  
Nybygg