



# KJELLANDSHEIA



Eksklusive hjem midt mellom sjø og innlandsvann



## AGDER BOLIG AS

Agder Bolig AS er en eiendomsutvikler som står for gjennomføring av små og store eiendomsprosjekter. Vi har fokus på å bygge boliger med god kvalitet.

For å kunne gjøre dette, så handler det om å fokusere på kvalitet i alle ledd. Godt reguleringsarbeid, riktig arkitektur, praktiske og gjennomtenkte planløsninger, godt håndverk og ferdigstilte uteområder. Alt dette er avgjørende for at de som kjøper bolig av oss skal få et hjem de trives i.

Agder Bolig har kontor i Mandal, men har prosjekter fra Farsund i vest til Grimstad i øst. Vi har som målsetning å være den foretrukne samarbeidspartneren for alle leverandører. I tillegg til våre leverandører har vi egne betongarbeidere, tømrere, malere og flisleggere. Et godt samarbeidsklima mellom totalentreprenør, underentreprenører og arkitekt bidrar til at boliger vi leverer er av høyeste kvalitet. Agder Bolig har som strategi å benytte faste samarbeidspartnere slik at alle prosesser går sømløst, hvilket reduserer risikoen for feil.

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



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

*Daglig leder*



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

*Prosjektleder*



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

*Arkitekt*



## Velkommen til Kjellandsheia - et fantastisk sted å bo

Midt mellom sjø og innlandsvann, med sol fra morgen til kveld.

Områdekvaliteter er viktig for et godt bomiljø. Boligene som bygges nå i Norddalsheia, ligger i umiddelbar nærhet til et stort, felles uteområde med opparbeidede stier, samlingsplasser og lekeapparater. Ved Kjellandsvannet like i nærheten er det opparbeidet turområder med stier, sittegrupper, lysløype og idylliske badeplasser.

Ved sjøen, like nedenfor boligfeltet, er det anlagt en moderne småbåthavn, sandstrand, brygge og grillplass med utsikt utover fjorden.

Vanskelig å velge mellom saltvann og ferskvann? Her får du begge deler!





## Midt mellom sjø og innlandsvann

Fantastisk beliggenhet i det nye og attraktive boligområdet Norrdalsheia i Søgne. Området kan by på nærhet til det aller meste. Barnevennlig, solrik og sjønært. Det er kort vei til butikker og til Søgne sentrum.

Designet er moderne, attraktivt, har gode praktiske planløsninger og holder en høy kvalitet!

## Mulighet til å påvirke materialvalg og innredning

Med plantegningen fra vår arkitekt som hovedutgangspunkt, vil det også være mulig for deg som kjøper å komme med innspill og ønsker til den endelige boligleveransen. Dette gjelder særlig valg av interiørdetaljer som du kan lese mer om på side 18-19. Dersom du har spesifikke ønsker eller behov, er det mulig at vi i samråd kan justere planløsningen og designvalgene for en spesialtilpasset bolig som er skreddersydd for deg og dine.



# Prosjektbeskrivelse

## SELGER/UTBYGGER

Agder Bolig AS, 4514 Mandal  
Org: 916 620 209

## UTFØRENDE ENTREPRENØR

Agder Boligbygging AS, 4514 Mandal  
Org: 918 952 160

## ADRESSER

Enebolig: Norddalsheia 55

Tomannsbolig: Norddalsheia 47 og 49

## KORT BESKRIVELSE AV PROSJEKTET

Enebolig og tomannsbolig med fantastisk beliggenhet i det nye og attraktive boligområdet Norddalsheia i Søgne. Området kan by på nærhet til det aller meste. Barnevennlig, solrikt og sjønært med kort vei både til butikker og Søgne sentrum.

## MATRIKkelNUMMER

Norddalsheia 47	431/319
Norddalsheia 49	431/318
Norddalsheia 55	431/314

## TOMTEAREAL

Norddalsheia 47	ca 212 kvm
Norddalsheia 49	ca 174 kvm
Norddalsheia 55	ca 233 kvm

Selger ferdigstiller uteareal iht. til beskrivelse.

Eksakt tomteareal vil først fremkomme etter sammenføring/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.

## AREAL

Arealene i brosjyren og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i (BRA), og er å betrakte som omtrentlig areal. Dette angir

boligens areal innenfor omsluttende vegger, inklusive areal for evt. innvendig bod, uten fradrag for sjakter. I tillegg til bruksarealet kommer eventuelt parkeringsplass og balkong/markterrasse. Da de oppgitte arealene i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5% mindre/større enn markedsført areal.

Arealberegningene er angitt i henhold til Veileder for NS3940. Rom defineres etter forutsetningen som er lagt til grunn på tegningene.

## EIEFORM

Selveier.

## BOLIGTYPE

Prosjektert enebolig og tomannsbolig.

## PARKERING

Parkering på egen tomt og i medfølgende carport.

## BYGGEÅR

Oppstart 2024, ferdigstilling 2024/2025 etter avtale.

## PRIS

Enhetene selges til faste priser. Selger står fritt til å endre prisene på usolgte enheter uten forutgående varsel, når selger finner dette hensiktsmessig.

## OMRÅDET

Dette boligfeltet er under utbygging og det må påberegnes byggeaktivitet og byggestøy.

## BOPLIKT

Det er ikke boplikt i Kristiansand kommune.

## FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG

### BRUKSTILLATELSE

Kjøper har ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

## VELFORENING

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlige myndigheter krever det, kan selger sørge for etablering av velforening eller lignende som kjøper blir pliktig medlem av. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene i den aktuelle forening/sameie.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens/sameiets rettigheter og plikter.

Regulert fellesareal skal/kan overskjøtes velforeningen som etableres for det samlede boligfelt.

Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for boligen, og betales ved overskjøting av boligen.

## VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger.

## INTERNETT- OG TV

Tilknytning og abonnement for kabel-tv/internett/telefoni bekostes av kjøper.

## ENERGIMERKING

Selger har ikke energimerket bygningen enda da det som kjent er tidlig i prosjekteringsfasen, og interessentene må derfor legge til grunn at bygningen har energiattest G. Karakterskalaen strekker seg fra A (best) til G (dårligst). De aller fleste boliger vil ikke få toppkarakter. Nye boliger som tilfredsstiller byggeforskriften i dag, vil normalt få C eller D.

Vi påregner normalt leveranse med energikarakter B, men endelig leveranse kan ha lavere energikarakter uten at dette kan regnes som en mangel.

Når en bolig selges før den er ferdig bygget skal selger oppfylle plikten ved å garantere for energi- og oppvarmingskarakter og lage fullstendig energiattest ved ferdigstilling.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kjøper betaler fra overtakelsen kommunale avgifter.

Renovasjon (fastgebyr pr. boenhet for eneboliger, rekkehus mv. med egne beholdere) kr 2 053.80,- pr. år

Vannabonnement: kr. 1 656.00,- pr. år  
Avløpabonnement: kr 3 099.00,- pr. år

Leiepris vannmåler: kr 297 - 1 034 pr. år avhengig av vannmålerens størrelse.

Forbruk av vann og avløp (pr. m3):  
Vann kr 9.26,-  
Avløp kr 20.40,-

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

Tilkobling av vann/avløp betales av kjøper og vil fortrinnsvis bli fakturert direkte fra kommunen.

Prislisten er oppdatert juni 2024 og kan være ukomplett. Se kristiansand kommunes hjemmeside for de til enhver tid gjeldende satser.

## FORMUESVERDI

Formuesverdi er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er

folkeregistrert/bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.

## OPPGJØR OG TINGLYSING

Selger har engasjert Eiendomsmegler1 til å forrette kjøpekontrakt, tinglysning og oppgjør.

## BETALINGSBETINGELSER

Hele kjøpesummen betales ved overtakelse av boligen.

Det vil bli utsendt faktura fra EiendomsMegler1 i samsvar med Bustadsoppgjøringslova §12.

All innbetaling er å anse som depositum iht. Bustadoppgjøringslova § 46 frem til det eventuelt stilles forskuddsgaranti etter Bustadoppgjøringsloven § 47, da vil beløpet anses som forskudd.

Boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstilling og overtagelse.

Det innbetalte beløpet tilhører kjøper, og kan ikke frigis til selger inntil det enten er stilt forskuddsgaranti etter

bustadoppgjøringslova § 47 eller kjøper har fått tinglyst hjemmel til boligen.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales pr. overtakelsesdato.

Ved eventuell forsinket betaling gjelder lov om forsinkelsesrenter av 17.12.1976 nr. 100.

## TILVALG

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

a) som vil endre kontraktsummen med 15% eller mer  
b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse , eller  
c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kontraktsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Selgeren kan kreve at kjøper betaler forskudd for endringer og tilleggsarbeider såfremt garanti i henhold til bustadoppgjøringslova § 47 er stilt. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Dersom det ikke er stilt §47 garanti skal tilleggsvederlaget betales ved overtakelsen.

Når prosjektet er igangsatt vil det bli satt frister for tilvalg og endringer. Det gjøres oppmerksom på at selgers frister for tilvalg og endringer kan være utgått på avtaletidspunktet. Kjøper oppfordres til å ta forbehold i sitt kjøpetilbud dersom det er en forutsetning å kunne gjøre endinger på selgers leveranse.

## OMKOSTNINGER

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

Dokumentavgift som vil utgjøre 2,5% av andel tomteverdi .

Tinglysingsgebyr skjøte p.t. kr 585,-

Tinglysingsgebyr pantobligasjon p.t. kr 585,-

N47 – kr. 600 000,- (totale omkostninger = kr. 15 640,-)

N49 – kr. 610 000,- (totale omkostninger = kr. 16 420,-)

N55 – kr. 750 000,- (totale omkostninger = kr. 19 920,-)

Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige gebyrer og avgifter, herunder tinglysingsgebyrer og merverdiavgift. Statens kartverk avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og eventuell endring er kjøpers ansvar og risiko.

## HEFTELSE

Det er pr. d.d. tinglyst følgende heftelser som følger eiendommen:

*4204/431/235: 29.08.2017 - Dokumentnr: 930289 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening Rettighetshaver: Kjellandsheia Velforening Org.nr: 918 710 108 Registrert feil rettighetshaver Rettet etter tingl. §18*

*18.02.2019 Arkivref. 19/08551-2*

*Overført fra: Knr:4204 Gnr:431 Bnr:203*

*Gjelder denne registerenheten med flere*

*29.08.2017 - Dokumentnr: 930289 - Bestemmelse om gjerde*

*Overført fra: Knr:4204 Gnr:431 Bnr:203*

*Gjelder denne registerenheten med flere*



29.08.2017 - Dokumentnr: 930289 - Erklæring/avtale

Bestemmelser vedrørende beplantning og veiskråninger

Overført fra: Knr:4204 Gnr:431 Bnr:203

Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.2017 - Dokumentnr: 930289 - Bestemmelse om elektriske ledninger/ kabler

Bestemmelse om mast/stolpe

Gjelder elektrisitetsforsyningen samt telefon

Overført fra: Knr:4204 Gnr:431 Bnr:203

Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.2019 - Dokumentnr: 1358955 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:431 Bnr:203

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1127544 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1018 Gnr:31 Bnr:235

Utskrift av disse heftelsene kan fås ved henvendelse til megler.

Heftelsene følger eiendommen ved salg.

Selger forbeholder seg rett til å tinglyse de erklæringer som plan- og bygningsmyndighetene eller andre (inkludert selger) måtte ønske, for hensiktsmessig å kunne gjennomføre utbyggingen av eiendommen og drift og vedlikehold av fellesområder, nettverk m.m.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler.

Eiendommene skal overleveres fri for pengeheftelser.

## BYGGETID/OVERTAKELSE

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 12 måneder etter oppstart av tømrerarbeid på tomten, samt at:

a) Selgers forbehold er bortfalt.

b) Forbrukeren har stilt sikkerhet i form av finansieringsbekreftelse.

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel.

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til boligen finner sted. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjenstår arbeider som nevnt foran eller arbeid gjenstår på fellesområdene. Det samme gjelder dersom tinglysing av hjemmelsovergang ikke kan gjennomføres på overtakelsesdagen.

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

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

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

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

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

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

## GARANTIER

For boliger som selges i henhold til lov om bustadoppføring, plikter selger å stille bankgaranti på 3% av kjøpesummen i byggetiden og 5% av kjøpesummen i 5 år etter overlevering av eneboligen til kjøper.

## KJØPEKONTRAKTER

Avtale om kjøp forutsettes inngått kjøpsavtale på eiendommen. Kjøpsavtale fås hos megler. Ved signert kjøpsavtale er kjøpet bindende. Kjøpekontrakt utført i etterkant av Eiendomsmegler1, som signeres av begge parter.

## FORSIKRING

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

Entreprenør/husleverandør skal dokumentere sin ansvarsforsikring for skade som kan bli påført forbruker eller tredjemanns person senest 14 dager før avtalt byggestart.

## KOSTNADER VED AVBESTILLING

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

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

## KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

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

## REGULERINGSPLANER/REGULERINGSBESTEMMELSER

Boligene bygges på delfelt B8-3 og B8-4 under reguleringsplan for Norddalsheia boligområde vedtatt 17.12.2015, sist endret 25.09.2020, godkjent til boligformål.

## UTOMHUSAREALER

Overtakelse av boligene kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskrivelsen/utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer vil forekomme. Kjøper kan utøve tilbakehold av nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene.

Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen. Ovennevnte oppfordring om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

## ADGANG TIL UTLEIE

Ingen restriksjoner utover generelt krav om radonmåling ved utleie.

## OFFENTLIGE FORBEHOLD

Prosjektet er rammegodkjent av Kristiansand kommune.

Før endelig offentlig godkjenning kan kommunen etablere eller forutsette tiltak og innretninger på eller ved eiendommen.

## SELGERS FORBEHOLD

Selger tar forbehold om offentlig godkjenning av prosjektet.

## AVBESTILLING

Kjøpers adgang til å avbestille følger av Bustadoppføringslova kap. VI.

Dersom forbrukeren avbestiller fastsetter selgeren krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper.

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

## FORSINKET LEVERING

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i Bustadoppføringslova.

Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse.

Utbygger tar forbehold om at omfanget og konsekvensen av koronaviruset kan føre til forsinket overtakelse og vil kunne kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette uten at det gir kjøper rett til dagmulkt.

I dag er det stor etterspørsel etter trelast i kombinasjon med

utfordrende tømmertilgang i mange land. Grunnen til situasjonen er oppståtte er komplisert og sammensatt av ulike faktorer som økt etterspørsel og billeangrep.

Den internasjonale råvareproduksjonen har også fått konsekvenser for Norge og skaper en usikkerhet om produsentene greier å forsyne markedet med nok material. Utbygger tar forbehold om at utfordringer med å skaffe materialer kan føre til forsinket overtakelse og vil kunne kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette uten at det gir kjøper rett til dagmulkt.

## AVTALEBETINGELSER

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (Bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Bustadsoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. Bustadoppføringslova § 3.

Prosjektet retter seg mot kjøper som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert kjøpstilbud uten å måtte begrunne dette. Forøvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse. Bustadsoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når boligene er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fasteiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova.

Kjøper er innforstått med at forpliktende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas § 46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og deknings salg i så fall dekkes av kjøper.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i kjøpstilbudet.

Interessenter og kjøper godtar at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

## DETALJPROSJEKTERING

På salgstidspunktet er prosjektet ikke ferdig detaljprosjektert. Under detaljprosjekteringen må det påregnes mindre justeringer av planer, materialbruk og løsninger. Eksempler på dette er veggtykkelser, sjakter/innkassinger for tekniske føringer, mindre justeringer på kjøkkeninnredning, vinduer, dører, bodplasseringer, justeringer i garasjeanlegg og annet. Sjakter og føringer for VVS er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme. Generelt er himling i bod/entre/hall nedsenket for å skjule tekniske anlegg/føringer.

Justeringer som beskrevet over berettiger ikke endring av kjøpesummen så lenge justeringene ikke er vesentlige og påvirker boligen negativt mht. rom, funksjon og kvaliteter.

Justeringer som beskrevet over kan også medføre mindre endringer i beregningsmessig bruksareal, uten at dette berettiger



endring av kjøpesum dersom boligene og prosjektets ytre mål er tilsvarende som på salgstidspunktet.

Plantegningene er i skalert målestokk. De må imidlertid ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler. Mindre avvik kan forekomme.

Krymping i betong, tre, plater etc. kan medføre riss. Selger er ikke forpliktet til utbedring av slike mangler utover normer/krav i Norsk Standard NS3420 3, utgave etter NBI-byggedetaljblad «520.008 toleranser, anbefalte toleranser til ferdige overflate for utførelse». Skader som måtte skyldes kjøpers bruk eller manglende vedlikehold vil heller ikke vedrøre selger.

## ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte enheter, uten forutgående varsel når selger finner dette hensiktsmessig.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Dette materialet vil derfor inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler, tekst og andre ting – som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Inntegnet utstyr/inventar som er stiplede medfølger ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle enhetene. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt bud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger, og tegninger som er presentert i prosjektet, og den endelige leveransen. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/Internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Vindusplassering i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl. a. den arkitektoniske utformingen av byggene.

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen i brosjyre fra utbygger skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring.

## GARANTIER

For boliger som blir solgt etter Bustadoppføringslova vil selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslova § 12 og eventuelt § 47.

Dersom selger stiller § 47 garanti vil megler foreta utbetaling av kjøpers innbetaling fortløpende. **MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV EN HANDEL**

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta

kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

## BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. For bolig uten budgivning gis EiendomsMegler 1 rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap. Kjøpet er bindende så lenge det ikke er tatt forbehold, også knyttet til risikoen ved salg av egen bolig og pris på denne. Normalt må det skaffes mellomfinansiering for kjøpet inntil nåværende bolig er solgt og/eller overtatt og oppgjør foretatt.

## INFORMASJON TIL SALGSOPPGAVEN

Er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører.

All informasjon er godkjent av selger.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil.

## VEDLEGG

Tegninger datert  
Reguleringsplan med bestemmelser  
Basiskart/situasjonskart  
Leveransebeskrivelse og romskjema  
Utenomhusplan  
Grunnbok  
Heftelser

## MEGLER

EiendomsMegler1 Kristiansand v/ Gaute E. Baardsen  
Tlf: 934 55 983  
E-post: gaute.kverneland@em1sr.no









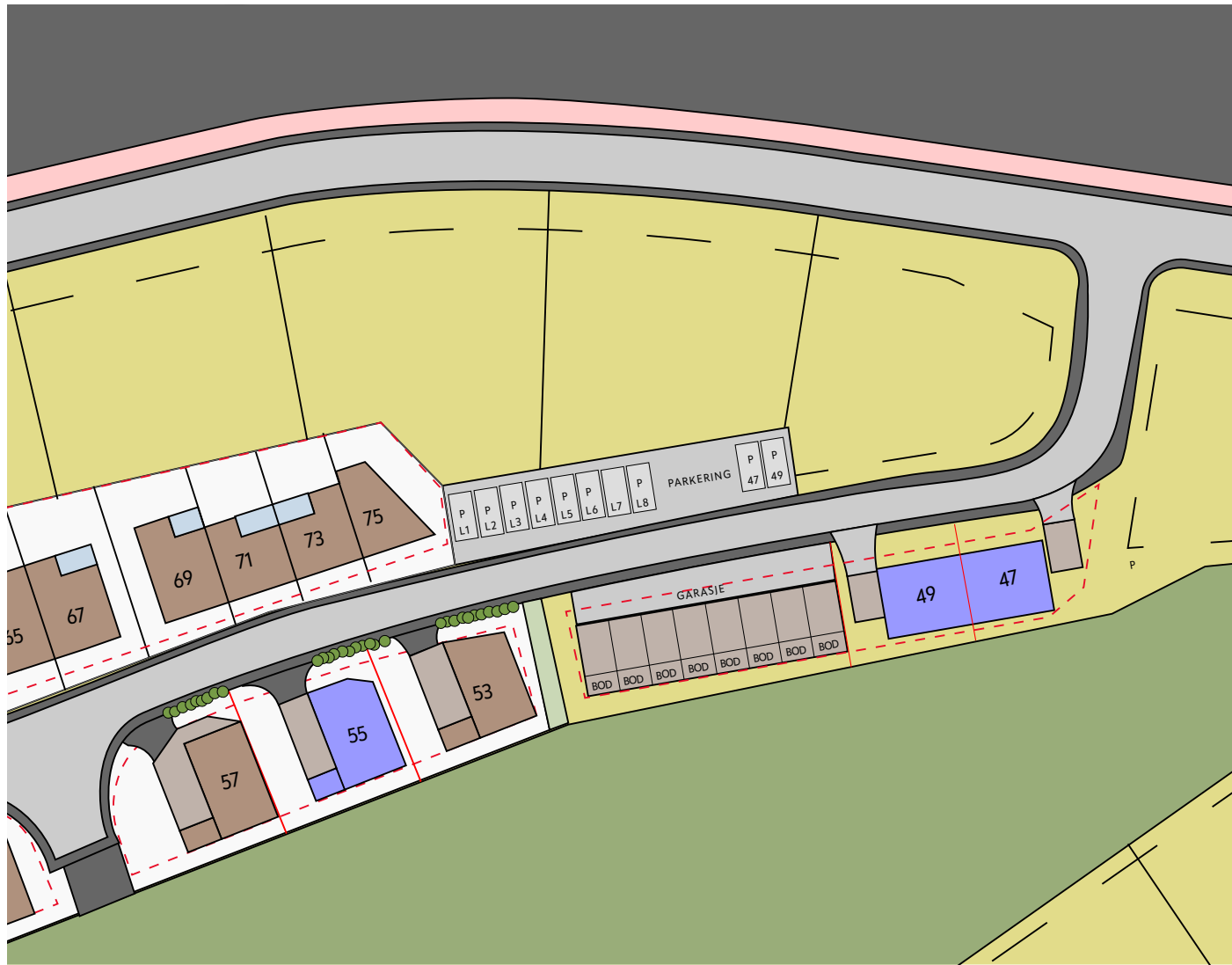
# Norddalsheia

## - et godt nabolag

Midt mellom sjø og innlandsvann, med sol fra morgen til kveld.





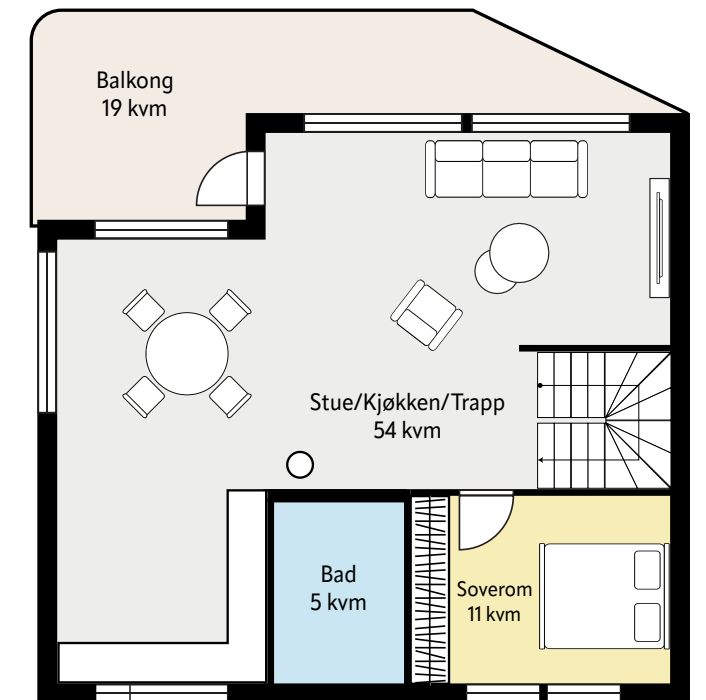
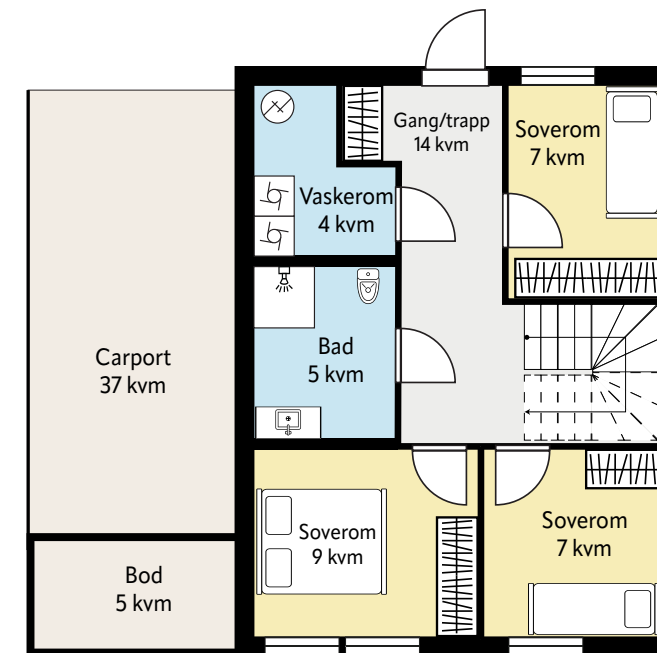


Situasjonskart





# Enebolig nr. 55



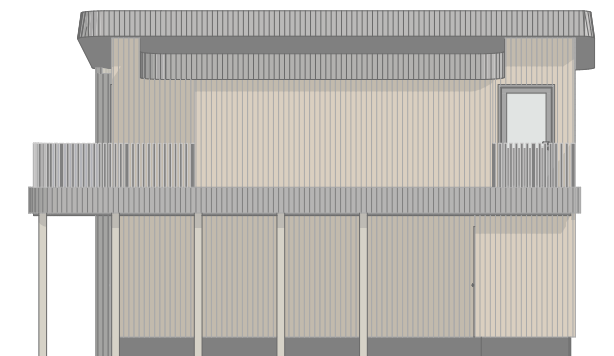
FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT VEST

## 1. ETG

- 3 x soverom
- Vaskerom
- Bad
- Carport
- Sportsbod

**BRA: 50 kvm**  
 + Utvendig bod: 5,2 kvm

## 2. ETG

- 1 x soverom med eget bad
- Kjøkken/Spisestue
- Stue
- 2 x balkong

**BRA: 74 kvm**  
 + 2 Balkonger: 20 kvm

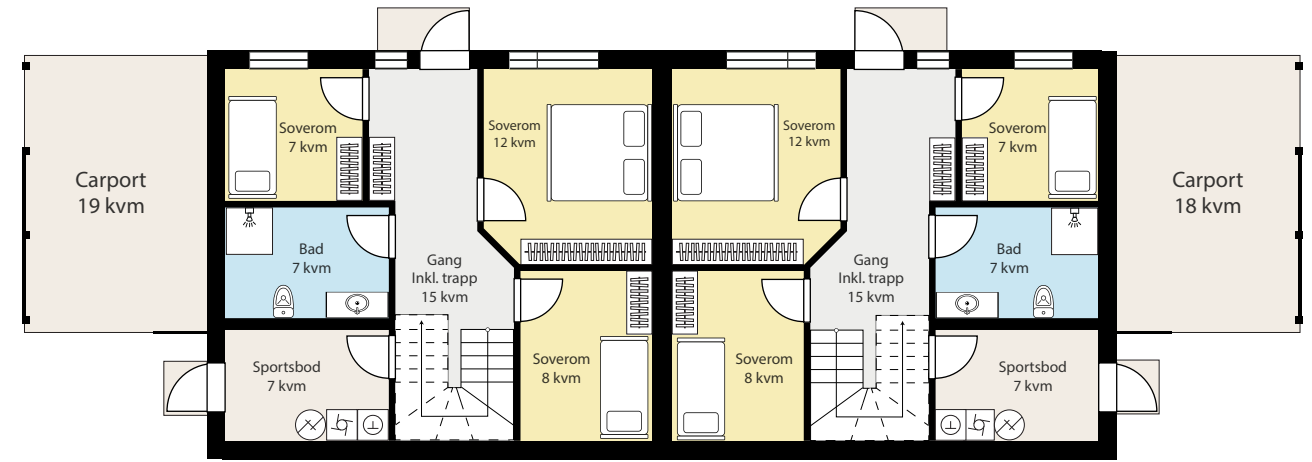
**Total BRA: 185 kvm**



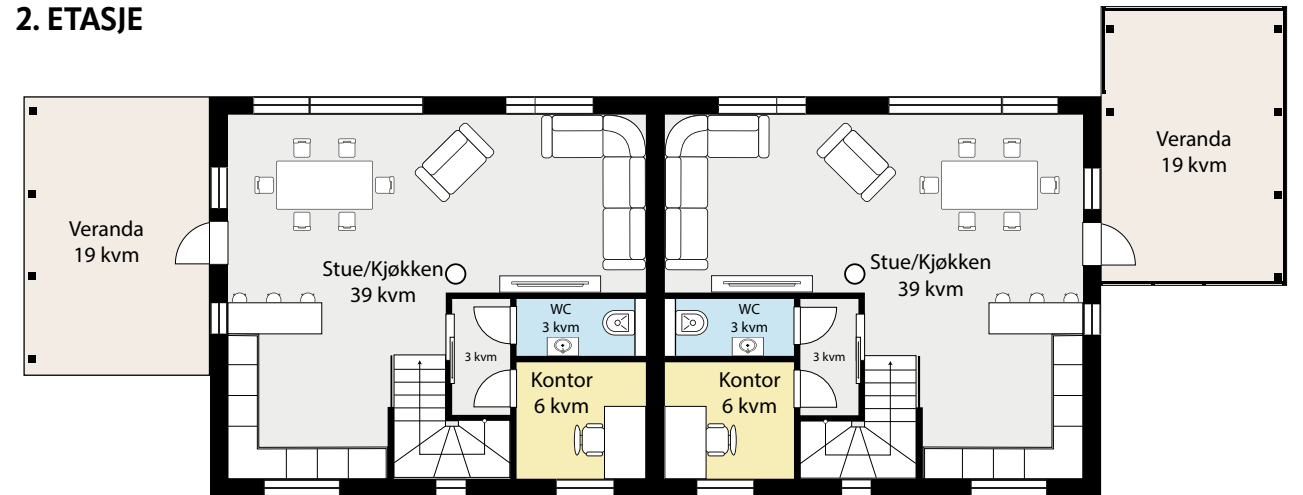
# Tomannsbolig nr.47-49



## 1. ETASJE



## 2. ETASJE



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT VEST

### 1.etg

- 3 x soverom
- Bad
- Sportsbod/vaskerom
- Carport

### 2.etg

- 1 x soverom / kontor
- WC
- Kjøkken/Stue
- Veranda

Total BRA: 133 kvm



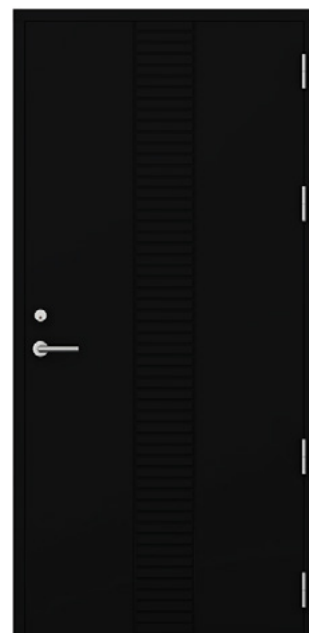
# Detaljer

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

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

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

## DØRER

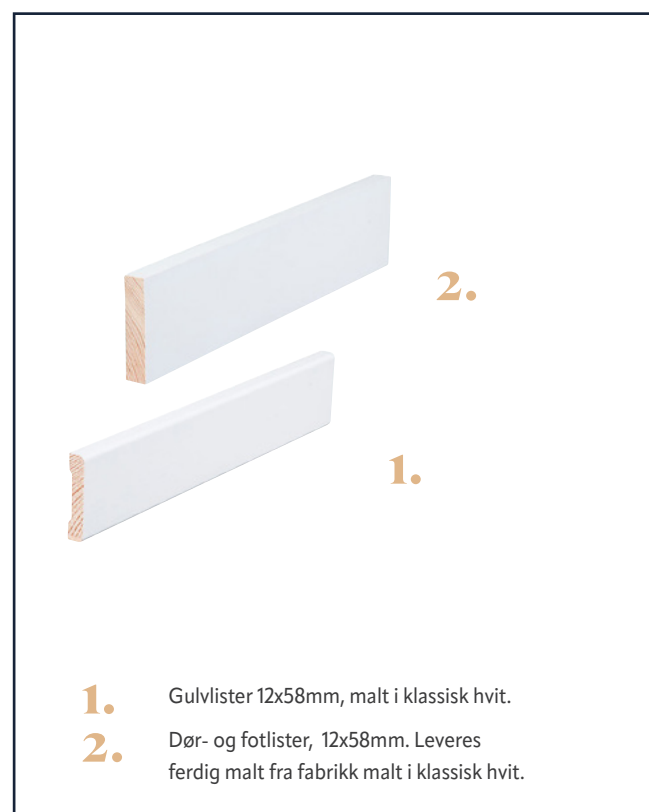


Ytterdør i slett svart utførelse.



Innerdører i slett hvit utførelse med hvitmalt karmen.

## LISTVERK



Kjøkkenarmatur med høy tut og avstengning for oppvaskmaskin. (Vikingbad Miri eller tilsvarende)



Dusjgarnityr i krom. (Vikingbad Frida eller tilsvarende)



Servantarmatur. (Vikingbad Miri eller tilsvarende)



Dusjarmatur (Vikingbad Dis eller tilsvarende)



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



Dusjdører i glass (Vikingbad Mats eller tilsvarende)



Aida vegghengt toalett

## KJØKKEN OG BAD



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

*Avbildede armaturer, blandebatterier o.l. er ment å illustrere standarder, og endelig leveranse kan avvike fra avbildede produkter. Snakk med oss for å få komplett liste over produkter og mulige tilvalg.*



# Generelt om boligene

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

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

## Byggeforsikring

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

## Bruksanvisning/FDV

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

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

## ROMSKJEMA NORDDALSHEIA 55

### 1.ETASJE

ROM	GULV	VEGG	HIMLING		ELEKTRO	SANITÆR	VENTILASJON	ANNET
GANG/TRAPP	Flis Pro Beton - 60x60 fra Modena	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*		Varmekabel med termostat i gulv. Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.		Balansert ventilasjon	LED takplafond/kuppel med 1 bryter.
SOVEROM 1, 2 og 3	Valgfritt gulv inntil kr. 300 pr. m2	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*		Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.		Balansert ventilasjon	LED takplafond/kuppel med 1 bryter.
BAD	Flis Pro Beton - 60x60 fra Modena	Flis Pro Beton - 60x60 fra Modena	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*		Varmekabel med termostat i gulv. Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.	Vegghengt toalett. Hvit baderomsinnredning 80 cm med speil og lys. Dusjvegger 90x90 med dusjgarnityr fra Oras. Standard gulvsluk.	Balansert ventilasjon	LED takplafond/kuppel med 1 bryter.
VASKEROM	Belegg med oppkant inntil kr. 300 pr m2.	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*		Varmekabel med termostat i gulv. Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.	VVB 200 liter og opplegg for vaskemaskin.	Balansert ventilasjon	LED takplafond/kuppel med 1 bryter.
BOD	Betonggulv	Åpent reisverk, uisolert			Lampe, stikk og bryter. Takplafond i himling med bryter.		Lufteventil i vegg.	
CARPORT	Betonggulv	Spiler/åpne felt	Tett med kledd himling.		1stk LED garasjearmatur			

### 2.ETASJE

ROM	GULV	VEGG	HIMLING		ELEKTRO	SANITÆR	VENTILASJON	ANNET
KJØKKEN / SPISESTUE	Valgfritt gulv inntil kr. 300 pr. m2	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt klassisk hvit*		Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.		Balansert ventilasjon	Kjøkkeninnredning iht. tegninger. Inkl. 2 takpunkt med 2 dimmere.
STUE	Valgfritt gulv inntil kr. 300 pr. m2	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt klassisk hvit*		Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.		Balansert ventilasjon	Inkl. 10 downlights med 1 dimmer.
BAD	Flis Pro Beton - 60x60 fra Modena	Flis Pro Beton - 60x60 fra Modena	Gips, sparklet og malt klassisk hvit*		Varmekabel med termostat i gulv. Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.	Vegghengt toalett. Hvit baderomsinnredning med speil og lys. Dusjvegger 90x90 med dusjgarnityr fra Oras. Standard gulvsluk.	Balansert ventilasjon	LED takplafond/kuppel med 1 bryter.
SOVEROM 4	Valgfritt gulv inntil kr. 300 pr. m2	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt klassisk hvit*		Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.		Balansert ventilasjon	LED takplafond/kuppel med 1 bryter. Garderobeskap medfølger ikke i std. leveranse.

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



## ROMSKJEMA NORDDALSHEIA 49 OG 47

### 1.ETASJE

ROM	GULV	VEGG	HIMLING		ELEKTRO	SANITÆR	VENTILASJON	ANNET
GANG inkl. TRAPP	Flis Pro Beton - 60x60 fra Modena	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*		Varmekabel med termostat i gulv. Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.		Balansert ventilasjon	LED takplafond/kuppel med 1 bryter.
SOVEROM 1, 2 og 3	Valgfritt gulv inntil kr. 300 pr. m2	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*		Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.		Balansert ventilasjon	LED takplafond/kuppel med 1 bryter.
BAD	Flis Pro Beton - 60x60 fra Modena	Flis Pro Beton - 60x60 fra Modena	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*		Varmekabel med termostat i gulv. Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.	Vegghengt toalett. Hvit baderomsinnredning 80 cm med speil og lys. Dusjvegger 90x90 med dusjgarnityr fra Oras. Standard gulvsluk.	Balansert ventilasjon	LED takplafond/kuppel med 1 bryter.
SPORTSBOD	Belegg med oppkant inntil kr. 300 pr m2.	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*		Varmekabel med termostat i gulv. Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.	VVB 200 liter og opplegg for vaskemaskin.	Balansert ventilasjon	LED takplafond/kuppel med 1 bryter.
CARPORT	Betonggulv	Spiler/åpne felt	Tett med kledd himling.		1stk LED garasjearmatur			

### 2.ETASJE

ROM	GULV	VEGG	HIMLING		ELEKTRO	SANITÆR	VENTILASJON	ANNET
STUE/KJØKKEN	Valgfritt gulv inntil kr. 300 pr. m2	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt klassisk hvit*		Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.		Balansert ventilasjon	Kjøkkeninnredning iht. tegninger. Inkl. 2 takpunkt med 2 dimmere. LED takplafond/kuppel med 1 bryter.
KONTOR	Valgfritt gulv inntil kr. 300 pr. m2	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt klassisk hvit*		Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.		Balansert ventilasjon	LED takplafond/kuppel med 1 bryter. Garderobeskap medfølger ikke i std. leveranse.
WC	Flis Pro Beton - 60x60 fra Modena eller Belegg med oppkant inntil kr. 300 pr m2.	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt klassisk hvit*		Varmekabel med termostat i gulv. Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.	Vegghengt toalett. Enkel vegghengt servant med ettgrepbatteri	Balansert ventilasjon	LED takplafond/kuppel med 1 bryter.
GANG	Valgfritt gulv inntil kr. 300 pr. m2	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt klassisk hvit*		Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.		Balansert ventilasjon	LED takplafond/kuppel med 1 bryter.

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



*Enkel tilgang til uteplassen  
fra både stue og kjøkken.*

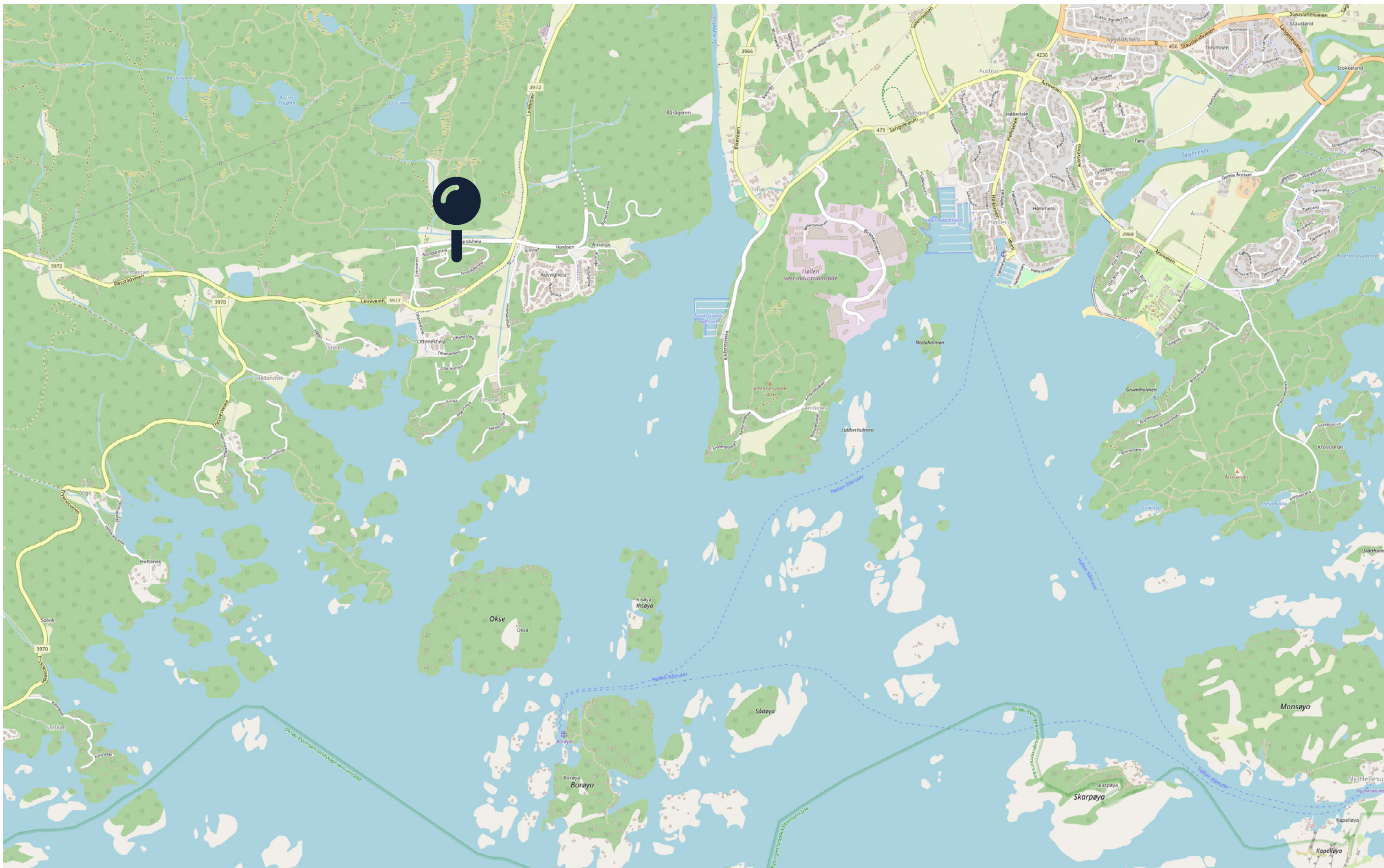





*Delikat kjøkken med  
mye skaplass og rom for  
spisemøbler*








Buss 3 min 

Dagligvare 4 min 

Kristiansand 20 min 

Barnehage 6 min 

Ungdomsskole 6 min 

VGS 10 min 



# Byggebeskrivelse

## GENERELLE OPPLYSNINGER:

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

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

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

**Svakstrøm/EKOM-anlegg:** Bolig er prosjektert utifra at det skal benyttes trådløst nettverk.

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

**Brannsikring:** Boligen leveres med seriekoblede brann-detektorer og slukkeutstyr iht. TEK 17.

**Vinduer:** Tre-vinduer leveres sorte innvendig og utvendig.

**Ytterdører:** Sort ytterdør, balkongdør i treutførelse iht. beskrivelse.

**Innerdører:** Leveres hvite slette med hvit karm.

**Terrasse:** Det legges terrassegulv med 28x120 impregnerte terrassebord på impregnerte tilfarere.

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

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

**Dør og vinduslister:** 12x58mm Gulvlist 12x58 mm Taklist 15x45 mm glattkant

**Vegger:** Alle vegg-overflater leveres med gipsplater ferdig sparklet/ malt med slett overflate, malt Klassisk hvit.

**Fargevalg:** Vegger og himling skjøt- og flekksparkles i klasse K2, klassisk hvit. Ønskes andre farger koster det kr. 5000,- pr rom.

**Dusjvegger:** Det leveres 90x90 dusjhjørne med herdet glass.

**Tørketrommel:** Kun kondenstrømmel kan brukes.

**Belysning:** Se romskjema.

## UTOMHUS

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

## VENTILASJON

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

## ELEKTRISK ANLEGG

Anlegget installeres i henhold til NEK 400:2019. Installasjoner legges som skjult anlegg, men kan legges synlig der det er påkrevet. Det beregnes i hovedsak doble stikkontakter. Lamper leveres i tak på bad, soverom, vaskerom og i boder. Det leveres utelamper og lysarmaturer til terrasser/carport der dette er naturlig. Utelys styres av medfølgende Astro-ur.

Se for øvrig detaljer fra elektriker.

## VVS

Sanitæranlegget utføres i henhold til normalreglementet for sanitæranlegg. Kommunale regler for fremføring av forbruksvann følges. Vann og avløpsledninger knyttes til offentlig nett. Det monteres utvendig spylekran med frostsikring. Det blir levert egen stoppekran for hver enhet. Vannledningsnettet legges som rør i rør system.

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

## RINGMUR OG PLATE

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

## YTTERVEGGER

Byggets fasader kles med trekledning, type kjerneved 19x148 med frest spor i midten eller tilsvarende. Sorte felter leveres beiset sot-grå, furu kledning, sløyfe 23x48mm, lekte 36x48, vindtetting med GU(X) gips 9mm, 48x198 reisverk. 200mm isolasjon, fuktsperre, innvendig utlekting 48x48mm, 50mm isolasjon, 13mm gips standard.

## YTTERTAK

Tak leveres tekket med mørk folie eller papptekking.

## VINDUER

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

## TERRASSER

Terrasse bygges med impregnerte bord i 28x 120 som er lagt på impregnerte tilfarere. Terrasserekkverk leveres som spilerekkverk i sort utførelse.

## ETASJESKILLE

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

## HIMLING

Boligene har i 1. etasje takhøyde på ca. 240 cm. Himlingen leveres som sparklet og malt gipshimling. Bad, gang/hall samt enkelte andre arealer kan ha noe lavere takhøyde dersom himling må fores ned på grunn av tekniske installasjoner. Det kan også forekomme enkelte lokale innboksinger.

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

## INNVENDIGE VEGGER

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

## DØRLÅSER

Ytterdør leveres med 3 nøkler.

## KJØKKEN

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

## BAD

Det legges fliser på badene for inntil 300kr pr m2. På vegger i leveres fliser på veggene for inntil 300 kr pr m2. I himling monteres 13mm gips som males. Boligen får komplette sanitærinstallasjoner.

Det er inkludert baderomsmøbel fra anerkjent leverandør, se beskrivelse.

## GULV

Det monteres parkett/laminat i stue, kjøkken, soverom og gang. 300kr pr m2. På bad leveres det valgfrie fliser for inntil 300,- pr kvm. Flisene må kjøpes hos Modena.

## LISTVERK

Det leveres 12x58mm hvitmalte lister rundt dører/vinduer og i overgang mellom gulv og vegg. Alle listene leveres malt i klassisk hvit. Synlige hull etter innfesting.

## TRAPP

Det leveres hvitmalt trapp med åpne trinn og malt returrekke. Trapp kommer ferdig montert fra anerkjent trappeleverandør til en verdi av ca. 40.000 kr inkl. mva.

## BRANNVARSLERE

Iht. forskrift

## MALING

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

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

Lettvegger og dører når disse er stiptet på tegning, samt annen stiptet innredning og utstyr.

Innredning eller møbler som hyller i bod og kjølerom, samt maskineri til kjølerom, varmeovner, belysning og hvitevarer.

Inntegnet utstyr og innredninger som ikke fremkommer tydelig i leveransebeskrivelsen.

Maling/tetting av spikerhull etter montering av listverk. Utvendige trapper og plattinger av betong. Utvendig maling og beisning.

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

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

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

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

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



# Nabolagsprofil

Nabolaget Ausvika - vurdert av 41 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Norddalsheia Linje 43, 44	3 min	0.3 km
Tangvall Totalt 14 ulike linjer	7 min	5.3 km
Høllen brygge Linje 92	10 min	7.6 km
Rosseland E39 Linje 50	10 min	10 km
Kristiansand Kjevik	35 min	

## Skoler

Lunde skole (1-7 kl.) 380 elever, 16 klasser	6 min	3.7 km
Nygård skole (1-7 kl.) 340 elever, 15 klasser	8 min	6.1 km
Tinntjønn skole (8-10 kl.) 237 elever, 9 klasser	6 min	4.4 km
Tangvall skole (8-10 kl.) 201 elever, 8 klasser	7 min	5.3 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	10 min	7.5 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	22 min	19.4 km

«Dette er et utrolig bra nabolag med mange fine mennesker!»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

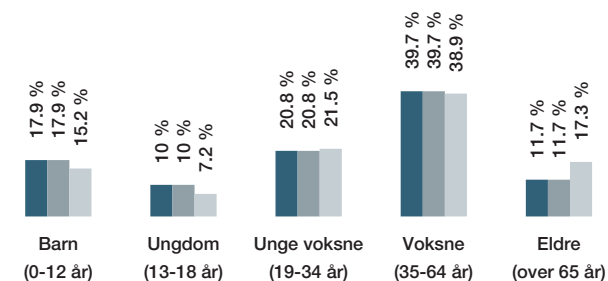
Veldig bra 82/100



## Naboskapet

Godt vennskap 78/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ausvika	790	270
Ausvika	790	270
Norge	5 328 198	2 398 736

## Barnehager

Lisebo familiebarnehage (0-6 år) 10 barn, 1 avdeling	6 min	4.6 km
Salemsveien familiebarnehage (0-5 år)	7 min	
Hølleveien Barnehage (0-5 år)	6 min	

## Dagligvare

Coop Extra Lunde	4 min	
Coop Mega Søgne	7 min	
Post i butikk	5.2 km	

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss



## Støynivået

Lite støynivå 92/100



## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



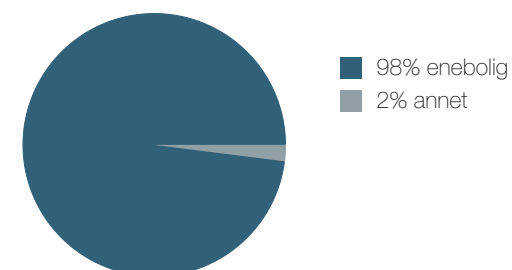
## Gateparkering

Lett 85/100

## Sport

Ausvigheia ballbenge Ballspill	13 min	1.1 km
Samfundets skoles gymsal Aktivitetshall, ballspill	21 min	1.8 km
Bare Trening Søgne	7 min	
Family Sports Club Søgne	7 min	

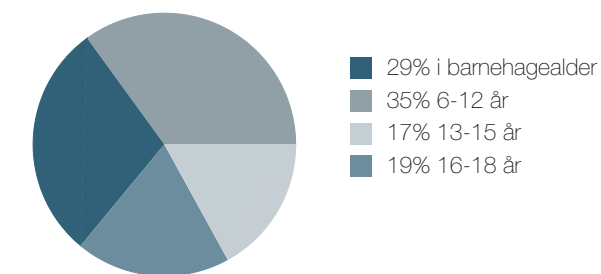
## Boligmasse



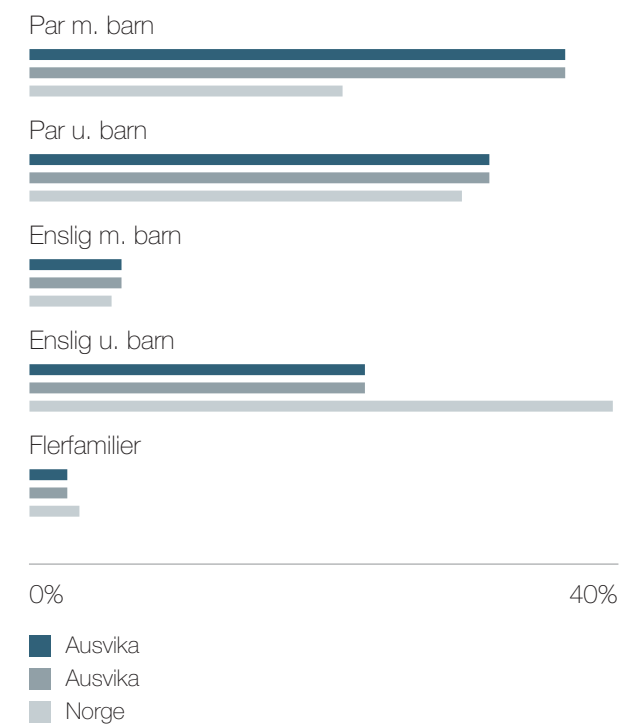
## Varer/Tjenester

Brennåsen senter	11 min
Vitusapotek Søgne	7 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	40%	34%
Ikke gift	50%	53%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Agder Bolig AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Agder Bolig AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022





## REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL DETALJREGULERING NORDDALSHEIA

Plan ID: 201414  
Plankart dato: Endret 25.09.2020  
Reguleringsbestemmelser dato: Endret 25.09.2020  
Vedtatt: 17.12.2015

### § 1 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende anlegg, samt sikre rekreasjonsområder og friområder innenfor planområdet.

Området er regulert til følgende formål og hensynssoner:

- **BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)**
  - Boligbebyggelse, B1 – B14
  - Garasjeanlegg, f\_GAR1
  - Øvrige kommunaltekniske anlegg, o\_KTA1
  - Lekeplass, o\_LEK1 - o\_LEK3
- **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)**
  - Kjøreveg, o\_KV1 - o\_KV3 og f\_KV1 - f\_KV2
  - Fortau
  - Annen veggrunn – tekniske anlegg
  - Parkeringsplasser (på grunnen), o\_PP1 - o\_PP3 og f\_PP1
- **GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)**
  - Friområde, o\_FO1 – o\_FO3
- **HENSYNSSONER (pbl § 12-6)**
  - Sikringssoner, frisisikt
- **BESTEMMELSER (pbl § 12-7)**
  - Bestemmelsesområde, anlegg- og riggområde, - #1

### § 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

#### 2.1 Grønnstrukturanlegg

Før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn 50 boenheter innenfor denne planen, skal friområdet o\_FO312 i områdeplanen «Kjellandsheia Syd, Plan ID 201219» være opparbeidet som vist i grønnstrukturplan for Kjellandsheia datert 14.11.2014.

#### 2.2 Nærmiljøanlegg og kvartalslekeplasser

- a) Deler av området o\_NM301 i områdeplanen «Kjellandsheia Syd, Plan ID 201219» skal være opparbeidet som kvartalslekeplass før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 50 boenheter innenfor denne planen.
- b) Område o\_LEK1 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 5 boenheter i område B1, B2, B3, B6, B8 og B9.
- c) Område o\_LEK2 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 5 boenheter i område B4, B5, B7 og B10.
- d) Område o\_LEK3 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 4 boenheter i område B12 og B13.
- e) Område o\_FO3 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 10 boenheter i område B6-B10.

#### 2.3 Veganlegg

- a) Samleveg med gang- og sykkelveg fra Leireveien (fv. 204) til nytt kryss planområde skal være etablert som vist i områdeplanen «Kjellandsheia Syd, Plan ID 201219» før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i boligområde «B1-B10».
- b) Fortau mellom fv. 204 og boligområde B312 i områdeplanen «Kjellandsheia Syd, Plan ID 201219» og gangforbindelse forbi boligområde B312 i områdeplanen «Kjellandsheia Syd, Plan ID 201219» skal være etablert før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor planområdet.
- c) Offentlige veier, fortau og gjesteparkeringsplasser skal være etablert som vist i denne planen før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i boligområde B1-B10.
- d) Veg f\_KV1 skal være etablert som vist i denne planen før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i boligområde B11 og B14.
- e) Nytt kryss på eksisterende E39 med tilhørende veganlegg skal være etablert før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor planområdet.

#### 2.4 Støytiltak

Støysikringstiltak må være gjennomført før det gis brukstillatelse for berørte boliger.

#### 2.5 Høyspenningsanlegg

Høyspentlinje som går gjennom planområdet skal legges i bakken før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i boligområde B1-B10.

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

#### 3.1 Generelt

Det tillates fremføring av nedgravde strømkabler, telekommunikasjon og vann- og avløpsledninger gjennom friområdene.



### 3.2 Funksjons- og kvalitetskrav til utforming av arealer, bygninger, anlegg og vei

Atkomstveier, fellesveier, fortau og andre veitekniske anlegg skal prosjekteres og anlegges iht. standard som fremgår av planbeskrivelsen. Der planbeskrivelsen ikke sier noe om standard skal Statens vegvesen håndbok N100 legges til grunn.

### 3.3 Krav om utomhusplan

Ved søknad om tiltak innenfor områder regulert til friområde og lek, skal det utarbeides en utomhusplan som skal godkjennes av kommunen. Utomhusplan skal vise:

1. Terrengebearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
2. Vegetasjon/enkeltrær og andre elementer som skal bevares.
3. Ny beplantning.
4. Utforming og møblering av lekearealer.
5. Plassering og utforming av turveier.
6. Ras- og fallsikring.
7. Andre relevante tiltak for tilrettelegging for bruk av områdene; benker, badeplasser, grillplasser mm.

### 3.4 Teknisk planer

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjente tekniske planer.

Tekniske planer som omhandler fv. 204 eller nye kryss til fv. 204, skal godkjennes av Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

### 4.1 Boligbebyggelse, generelt

- a) Plassering og utforming av alle bygningsmessige tiltak (også garasje) skal være vist på søknad om igangsettingstillatelse selv om disse arbeidene skal utføres på et senere tidspunkt. I søknaden skal det vises biloppstillingsplasser, terrasser, murer og eventuelle andre terrenginngrep på den enkelte tomt. Plantegningen skal utdypes ved hjelp av snitt/profiler som viser forholdet til tilgrensende veier og eiendommer dersom det er nødvendig.
- b) Betegnelsen «TLG (topp laveste gulv)» angir laveste tillatte gulvhøyde.
- c) Det skal tilstrebes en mest mulig enhetlig utforming av bebyggelsen innenfor hvert delfelt med hensyn til fasader, takform, farger og materialbruk.
- d) Bygg skal ha matte, ikke reflekterende taktekkingsmaterialer.
- e) 50 % av boenhetene skal ha universelt utformet atkomst.
- f) Det tillates etablert inntil 29 sekundærleilighet i tilknytning til eneboligene innenfor områdene B2, B3, B4, B6 og B7.
- g) Sekundærleiligheter skal maksimalt utgjøre 60 m<sup>2</sup> bruksareal og tilhøre hovedenheten.
- h) Murer skal være av naturstein.
- i) Det tillates etablert murer med høyde inntil 2,0 meter for terrengebearbeiding.
- j) Boligen skal oppføres innenfor byggegrense. Andre tiltak tillates utenfor byggegrense.
- k) Garasje tillates oppført utenfor byggegrensen inntil 1 meter fra grense mot privat naboeiendom. Langs veg tillates garasjen oppført inntil 2 meter fra formålsgrense for veg dersom den står parallelt med vegen, og inntil 5 meter fra formålsgrense for veg dersom den står vinkelrett på vegen.

Garasjer som er sammenbygd med bolig eller frittliggende kan plasseres nærmere vei enn angitt bebyggelse likt med frittliggende garasjer. Dette gjelder i B4.1 og B4.2.

- l) Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser for hver boenhet, hvorav 1 biloppstillingsplass skal være garasje. I tillegg skal det etableres 1 biloppstillingsplass for hver sekundærleilighet.
- m) Uteoppholdsareal pr. boenhet skal minimum være 80 m<sup>2</sup>.

### 4.2 Boligbebyggelse, B1-1 og B1-2

- a) Det tillates 1 tomannsbolig per regulert tomt.
- b) Takform: Saltak med takhelning 20-40 grader.
- c) BYA = 35 % pr. regulert tomt.
- d) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m<sup>2</sup> per boenhet. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjen. Kvist/ark/takløft på garasjen tillates ikke.

### 4.3 Boligbebyggelse, B2-1

- a) Det tillates 1 enebolig med 1 sekundærleilighet.
- b) Taktype: Saltak med takhelning 20-40 grader.
- c) Boligen skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
- d) BYA = 40 % pr. regulert tomt.
- e) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m<sup>2</sup>. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjen. Kvist/ark/takløft på garasjen tillates ikke.

### 4.4 Boligbebyggelse, B2-2

- a) Det tillates 1 enebolig med 1 sekundærleilighet per regulert tomt.
- b) Taktype: Saltak med takhelning 20-40 grader.
- c) Boligene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
- d) BYA = 35 % pr. regulert tomt.
- e) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m<sup>2</sup> per regulert tomt. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke.

### 4.5 Boligbebyggelse, B3

- a) Det tillates 1 enebolig med en sekundærleilighet per regulert tomt.
- b) Taktype: Saltak med takhelning 20-40 grader.
- c) Boligene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
- d) BYA = 40 % pr. regulert tomt.
- e) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m<sup>2</sup> per regulert tomt. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke.

### 4.6 Boligbebyggelse, B4-1 og B4-2

- a) Det tillates 1 enebolig med en sekundærleilighet per regulert tomt.
- b) Taktype: Saltak i «B4-1» med takhelning 20-40 grader og flatt tak i «B4-2».
- c) Boligene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
- d) BYA = 40 % pr. regulert tomt.
- e) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m<sup>2</sup> per regulert tomt. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke.

### 4.7 Boligbebyggelse, B5

- a) Det tillates 1 enebolig eller 1 tomannsbolig per regulert tomt.
- b) Taktype: flatt tak.



- c) Boligene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
- d) BYA = 40 % pr. regulert tomt.
- e) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m<sup>2</sup> per boenhet. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke.

#### 4.8 Boligbebyggelse, B6

- a) Det tillates 1 enebolig med en sekundærleilighet per regulert tomt.
- b) Taktype: Flatt tak.
- c) BYA = 40 % pr. regulert tomt.
- d) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m<sup>2</sup> per regulert tomt. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke.

#### 4.9 Boligbebyggelse, B7

- a) Det tillates 1 enebolig med en sekundærleilighet per regulert tomt.
- b) Taktype: Flatt tak.
- c) BYA = 40 % pr. regulert tomt.
- d) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m<sup>2</sup> per regulert tomt. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke.

#### 4.10 Boligbebyggelse, B8

- a) Det tillates bebyggelse i form av rekkehus, tomannsbolig eller enebolig. Det tillates totalt 14 boenheter.
- b) Taktype: Flatt tak.
- c) Boliger på B8-1 skal ha alle hovedfunksjonene på inngangsplan.
- d) BYA = 45 % pr. regulert tomt.
- e) Det tillates gesimshøyde 7 meter over TLG.
- f) Område B8 skal planlegges under ett og ha lik farge, materialbruk og arkitektonisk uttrykk.
- g) For tomter som ligger inntil snuhammer er avkjørsel vist i plankartet. Avkjørsel for resterende tomter avklares i byggesak.
- h) Boliger på B8-1 kan ha alle parkeringer på f\_PP1 dersom parkering ikke kan løses på egen tomt. Parkering for alle boliger skal fremgå i utomhusplan i byggesak. Faste parkeringsplasser på f\_PP1 skal merkes.

#### 4.11 Boligbebyggelse, B9

- a) Det tillates 1 firemannsbolig per regulert tomt.
- b) Taktype: Saltak med takhelning 20-40 grader eller pulttak med takhelning 7-20 grader.
- c) Det tillates ikke kvister/arker på taket.
- d) BYA = 45 % pr. regulert tomt.
- e) Det tillates 1 garasje på inntil 30 m<sup>2</sup> BYA per boenhet. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke.

#### 4.12 Boligbebyggelse, B10

- a) Det tillates inntil 8 boenheter som frittliggende småhusbebyggelse. Feltet tillates delt inn i inntil 8 grunneiendommer etter søknad.
- b) Taktype: Flatt tak.
- c) BYA = 50 % pr. regulert tomt.
- d) Det tillates 1 garasje på inntil 30 m<sup>2</sup> BYA per boenhet. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates

ikke.

#### 4.13 Boligbebyggelse, B11

- a) Det tillates 1 enebolig.
- b) Taktype: Flatt tak.
- c) BYA = 40 % pr. regulert tomt.
- d) Det tillates én garasje på inntil 50 m<sup>2</sup>. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjen. Kvist/ark/takløft på garasjen tillates ikke.

#### 4.14 Boligbebyggelse, B12

- a) Det tillates småhus / lavblokk med 4 boenheter.
- b) Taktype: Flatt tak.
- c) To av boenhetene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
- d) BYA = 50 % pr. regulert tomt.
- e) I øverste etasje tillates 40 m<sup>2</sup> BRA. Resterende areal kan benyttes som takterrasse.
- f) Område «B12» skal planlegges og bygges under ett og ha lik farge, materialbruk og arkitektonisk uttrykk.
- g) Det tillates bebyggelse inntil 2 meter fra eiendomsgrense mot nord dersom brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for nærmeste bebyggelse på område «B11» ivaretas.
- h) Støyskjerming mot vei etableres som vist i plankart.
- i) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m<sup>2</sup> per boenhet. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke. Garasjene må oppføres innenfor byggegrense.

#### 4.15 Boligbebyggelse, B13

- a) Det tillates småhus / lavblokk med 4 boenheter.
- b) Taktype: Flatt tak.
- c) To av boenhetene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
- d) BYA = 50 % pr. regulert tomt.
- e) I øverste etasje tillates 40 m<sup>2</sup> BRA. Resterende areal kan benyttes som takterrasse.
- f) Område «B13» skal planlegges og bygges under ett og ha lik farge, materialbruk og arkitektonisk uttrykk.
- g) Støyskjerming mot vei etableres som vist i plankart.
- h) Det tillates én garasje på inntil 50 m<sup>2</sup> per boenhet. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjene. Kvist/ark/takløft på garasjene tillates ikke. Garasjene må oppføres innenfor byggegrense.

#### 4.16 Boligbebyggelse, B14

- a) Det tillates 1 enebolig.
- b) Taktype: Saltak med takhelning 20-40 grader.
- c) Boligen skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
- d) BYA = 40 % pr. regulert tomt.
- e) Det tillates én garasje på inntil 50 m<sup>2</sup>. Det tillates mønehøyde på inntil 5,5 meter og gesimshøyde inntil 3,7 meter for garasjen. Kvist/ark/takløft på garasjen tillates ikke.

#### 4.17 Garasjeanlegg, f\_GAR1

- a) Det tillates felles garasjeanlegg for boligområde B8 med inntil 9 plasser.
- b) Bygningstype: Garasje med flatt tak
- c) Det tillates å bygge ut til tomtegrense.



#### 4.18 Øvrige kommunaltekniske anlegg, o\_KTA1

Område o\_KTA er regulert til trafo. Bygg kan oppføres med mønehøyde inntil 4 meter og gesimshøyde inntil 3 meter. På taket skal det være sedumdekke.

#### 4.19 Lekeplass, o\_LEK1, o\_LEK2 og o\_LEK3

- Områdene o\_LEK1, o\_LEK2 og o\_LEK3 er offentlige og skal opparbeides som sandlekeplasser.
- Områdene skal gjerdes mot trafikkareal.

### § 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

#### 5.1 Kjøreveg, o\_KV1 - o\_KV3

Områdene er offentlige.

#### 5.2 Kjøreveg f\_KV1 og f\_KV2

Område f\_KV1 og f\_KV2 er felles privat veg. Vegene er felles for tilstøtende og bakenforliggende eiendommer.

#### 5.3 Fortau

Området er offentlig fortau.

#### 5.4 Annen veggrunn

- Områdene skal benyttes til grøfte- og sideareal, snøopplag, siktsone, skjæringer- og fyllingsutslag, murer, sikringsgjerder, stabiliserende tiltak, rekkverk o.l.
- Området kan benyttes som gangareal.
- Fylling/skjæring kan anlegges på tilstøtende formål.
- Det er ikke tillatt med parkering.
- Frisiktsoner skal holdes fri for beplantning eller innretninger (gjerde, murer mm) som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veibane.
- Skjæring- og fyllingsskråninger skal dekket med jord.

#### 5.5 Parkeringsplasser (på grunnen), o\_PP1 - o\_PP3 og f\_PP1

- Områdene o\_PP1, o\_PP2 og o\_PP3 er offentlige og regulert til gjesteparkeringsplasser.
- Området f\_PP1 er regulert til felles parkering for boligområde B8.

### § 6 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

#### 6.1 Friområde, o\_FO1 – o\_FO3

- Områdene o\_FO1, o\_FO2 og o\_FO3 er offentlige.
- I områdene o\_FO1 og o\_FO2 kan det etableres stier som følger terrenget.
- I området o\_FO3 skal det opparbeides stier og aktivitetstilbud. Tiltakene skal tilpasses eksisterende terreng.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse for o\_FO3 skal det foreligge en godkjent utomhusplan for opparbeidelse. Eventuelle sikringstiltak skal fremgå av utomhusplanen

### § 7 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

#### 7.1 Sikringssone, H140

Frisiktsoner skal holdes fri for beplantning eller innretninger (gjerde, murer mm) som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veibane.

### § 8 BESTEMMELSER (pbl § 12-7)

#### 8.1 Båndleggingssone - Bestemmelsesområde, Juridiske flater, linjer og punkt

- Området #1 tillates benyttet til midlertidig rigg- og anleggsområde.
- Området #1 kan fylles opp slik at nytt terreng er tilpasset eksisterende terreng på en naturlig måte. Det skal unngås å skape nye høye skrenter som krever sikring
- Området #1 skal dekket med jord og revegeteres med naturlig vegetasjon når tiltaket er ferdig.

Mindre endring av § 4.10 godkjent av Plan og bygnings sjefen på delegert myndighet den 16.10.2020.





**FORENKLET SITUASJONSKART**  
FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER  
SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.: 431 Bnr.: 203 Fnr.: Snr.:  
Adresse:  
Sokkelhøyde:

Koordinatsystem: Euref89 sone32

**Kvalitet eiendomsgrenser:**

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

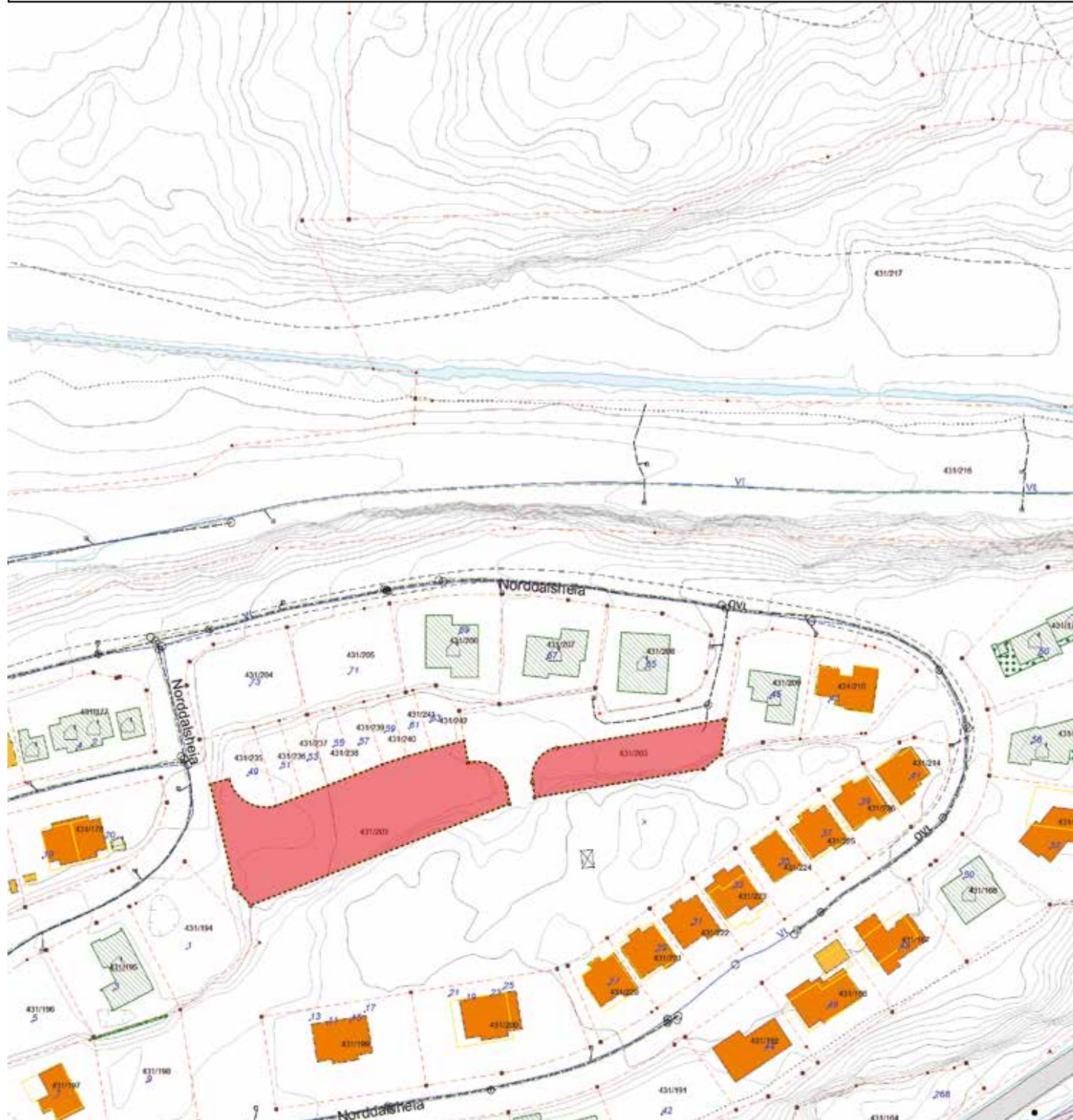
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1500



Dato: 02.06.2021

Sign.: Solveig Skarpeid Lohne



**FORENKLET SITUASJONSKART**  
FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER  
SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.: 431 Bnr.: 203 Fnr.: Snr.:  
Adresse:  
Sokkelhøyde:

Koordinatsystem: Euref89 sone32

**Kvalitet eiendomsgrenser:**

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

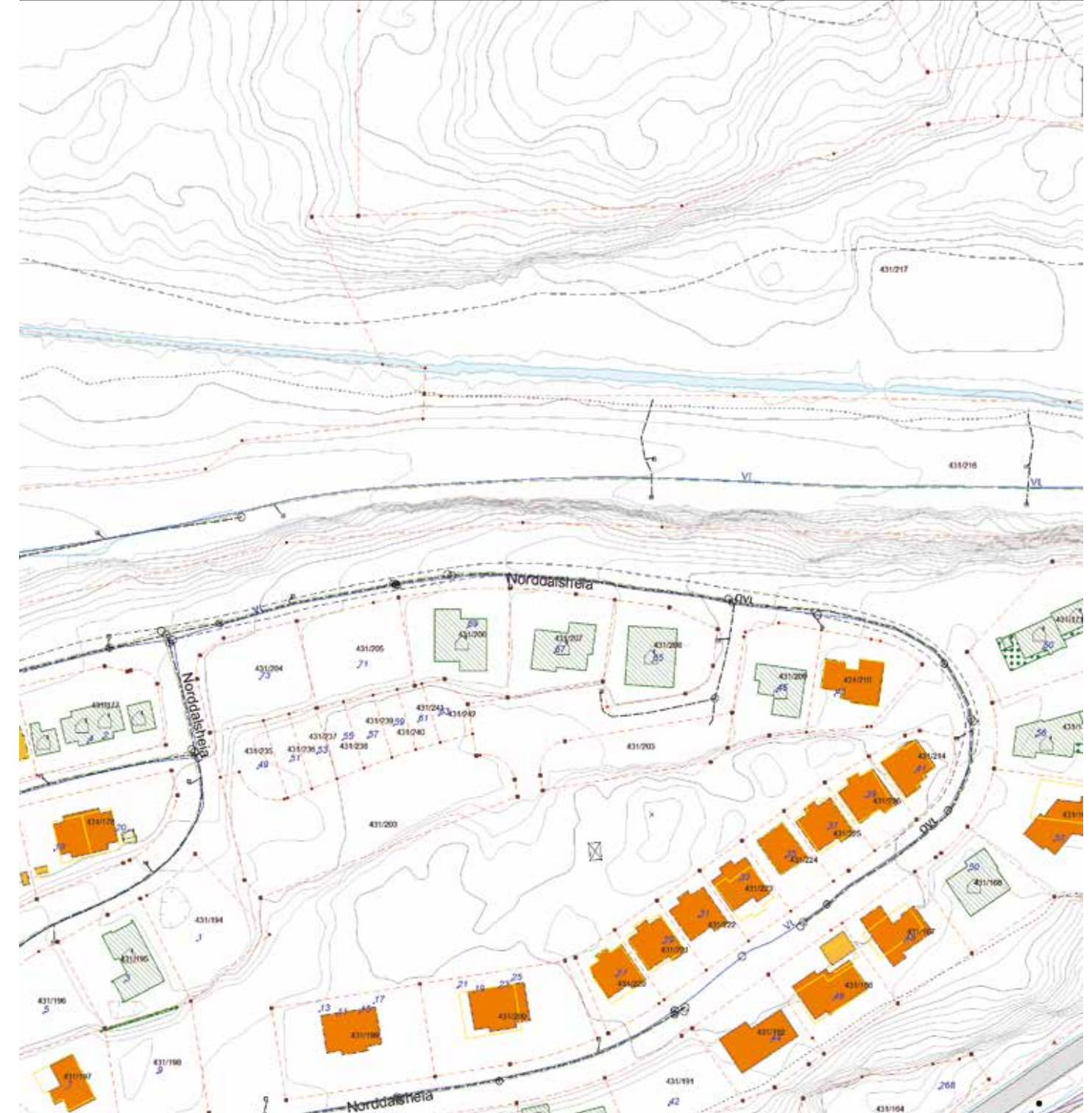
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1500



Dato: 02.06.2021

Sign.: Solveig Skarpeid Lohne







# KARTUTSKRIFT

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

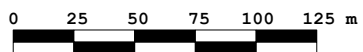
Område: gnr.431 gnr.203

Dato: 02.06.2021

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



# KARTUTSKRIFT

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

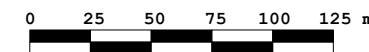
Område: gnr.431 gnr.203

Dato: 02.06.2021

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32





# «Dette sier kundene»

Her forteller tre av våre kunder om sine erfaringer med Agder Bolig.

Vi har stilt dem følgende spørsmål:

1. Hvorfor Agder Bolig?
2. Hvor tilfreds er du med boligen, prosessen og oppfølgingen?
3. Ville du anbefalt Agder Bolig for andre, og i så fall hvorfor?

## «En som virkelig bryr seg»

Marit Melå har skapt seg et nytt hjem på Duetjønn i Vanse. Veien dit er hennes personlige fortelling, men hun formidler gjerne den delen av historien som handler om hjelpen hun underveis fikk av Rune Johnsen og Agder Bolig.

1. Jeg var på visning på hans første byggeprosjekt, bare for å drømme litt. Men la det på hylla, for jeg hadde ikke økonomi til det. Trodde jeg. Så dukket Duetjønn i Vanse opp. Jeg drømte og håpet fremdeles, og gikk på visning der, men slo det fra meg igjen. For å gjøre en lang historie kort: Det begynner å gå opp for meg at jeg er huseier! Takket være Rune, som ga meg mot og støtte underveis.
2. Jeg vil gjerne at den menneskelige siden av Agder Bolig, og ikke minst Rune, kommer fram. Han selger ikke hus bare for å tjene penger. Han er en person som virkelig bryr seg. Hadde det ikke vært for Rune i denne prosessen ... ja, jeg orker ikke tenke på det. Han har også hjulpet meg med alt av søknader og papirer. Det hadde jeg aldri klart alene.
3. Før jeg kom til Farsund bodde jeg i tidligere Aust-Agder. Jeg har også familie der. Hvis jeg en gang vurderer å flytte tilbake igjen dit, da ser jeg etter Agder Bolig. Ja, jeg kan virkelig anbefale Rune Johnsen og Agder Bolig!



Marit Melå stråler på terrassen sin på Duetjønn i Vanse. «Nå begynner det å gå opp for meg at jeg er huseier», smiler hun.



Marit og pusen «Måns» lever gode dager på Duetjønn.

## «Helt suverent oppfølging»

Øverst oppe i Hagekleiva i Lyngdal har den profilerte lokalpolitikeren Vidar Skarpeid og samboer Susanne Lyngne funnet sitt «casa bonita».

1. Agder Bolig ble valgt på grunn av Runes fleksibilitet og evne til å tenke kreativt rundt kundens ønske. Samt at Agder Bolig hadde et prosjekt her i Hagekleiva på den tiden da vi var på utkikk etter et noe mindre hus enn det vi hadde. Vi ønsket et helt nytt nøkkelferdig hus.
2. Vi er veldig godt fornøyd med boligen, og ikke minst med den gode oppfølgingen under byggeprosessen, som blant annet gjorde at boligen også ble ferdig før estimert tid. Vi fikk eksempelvis tilgang hver dag til å følge byggeprosessen med egne øyne, med muligheter til kjapt å få utført korrigeringer underveis. Oppfølgingen i ettertid har vært helt suverent. Rune svarer på mail eller telefon så fort han kan. Er han opptatt og ikke kan svare der og da ringer han alltid opp og tar seg da god tid til å lytte på det en har å si.
3. Vi kan absolutt anbefale Agder Bolig. Vi har nå i over fire år framsnakket og anbefalt Agder Bolig til flere. Hvorfor har vi vel allerede svart på.



Susanne Lyngne og Vidar Skarpeid har skapt sitt nye hjem i Hagekleiva i Lyngdal, i bolig fra Agder Bolig AS.



Susanne Lyngne og Vidar Skarpeid utenfor boligen i Hagekleiva i Lyngdal. Hunden deres «Benny» er aldri langt unna.

## «Løsninger som passet oss»

På Lunderhaug terrasse i hjertet av Vanse holder Jan Egil og Eva Salvesen til i nytt hus. Valget deres falt på Agder Bolig, og det ble god match.

1. Etter 35 år i enebolig på Bryneheia, ønsket vi oss en mer lettstelt bolig her i Vanse sentrum. Agder Bolig hadde løsninger som passet oss. Derfor valgte vi dem.
2. Vi er godt fornøyd med boligen. Her har vi fått alt vi trenger på en flate, slik vi ønsket. Og Rune er «lagelig» å snakke med. Vi kom tidlig inn i prosessen, og Rune var veldig fleksibel med tanke på de endringene og løsningene vi ønsket. Han lytter og ordner.
3. Jeg har allerede snakket med flere og anbefalt Agder Bolig, sier Jan Egil.

Hvorfor? Fordi Rune og teamet er veldig OK folk.



Jan Egil Salvesen foran tomannsboligen på Lunderhaug terrasse. Her har han og kona Eva hatt sitt hjem siden september 2021, og er strålende godt fornøyd.



Etter 35 år i enebolig, halvannen kilometer unna Lunderhaug terrasse, ønsket Jan Egil Salvesen seg en lettstelt bolig uten behov for oppussing. Nå har han fått det.



EiendomsMegler **1**

Gaute Kverneland Baardsen  
gaute.kverneland@em1sr.no  
Tlf. 93 45 59 83

KONTAKT MEG FOR MER INFO ELLER VISNING I OMRÅDET

 **AGDER  
BOLIG AS**  
*- vi bygger ditt neste hjem -*