aktiv.

Eiendomsmegler / Partner

Altin Balaj

Mobil 478 49 882
E-post altin.balaj@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Pris:	6 690 000
Omkost.:	68 890
Selger:	Agderbygg Eiendom AS
Org.nummer:	852600012
Eiendomstype:	Rekkehus
Eierform:	Eiet
BRA - i:	172 m²
BRA total:	172 m²
Tomt:	**198** m²
Matrikkel:	gnr. 14, bnr. 1920
Oppdragsnr:	1411265016
Sist oppdatert:	27.02.2026

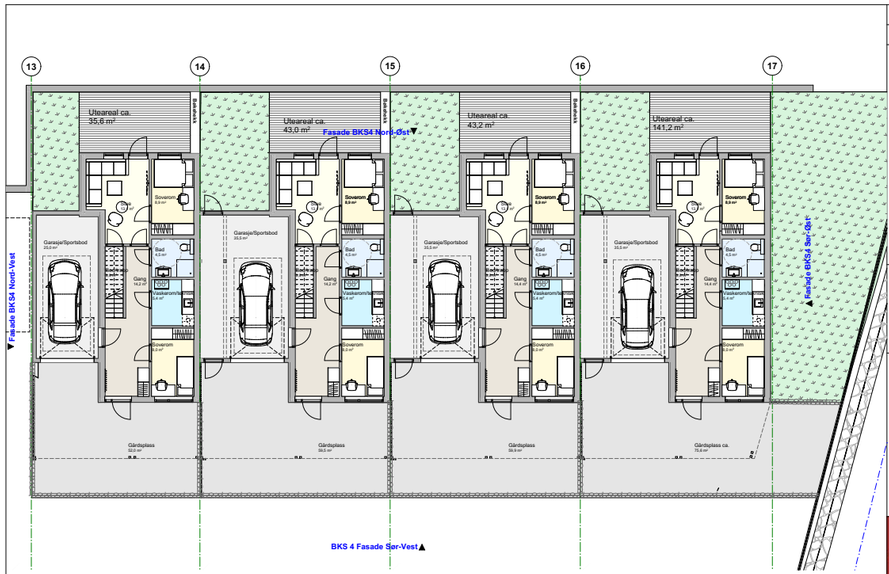
Splitter nye familieboliger i hjertet av Vågsbygd - 4 soverom - Mulighet for praktikantdel

Velkommen til Kirsten Flagstads vei 4 A-D - et moderne og gjennomført boligprosjekt bestående av fire familieboliger med attraktiv beliggenhet i populære Vågsbygd. Boligene kombinerer tidsriktig arkitektur med høy kvalitet og svært fleksible planløsninger. Boligen passer like godt for barnefamilier, eller for deg som ønsker å bo i større bolig med mulighet for gode leieinntekter i form av utleie av praktikantdel.

Hver bolig får 4 soverom samt egen TV-stue som enkelt kan benyttes som 5. soverom, 2 flotte bad og godt med oppbevaringsmuligheter i bod og garasje. Hovedetasjen byr på en åpen og sosial stue- og kjøkkenløsning med gode lysforhold. Boligene får private uteplasser med hage på baksiden og veranda i front.

Alle boligene leveres med garasje og har biloppstillingsplass i front av garasje. Tre av boligene får ekstra stor garasje med svært gode lagrings- og parkeringsmuligheter. Prosjektet fremstår moderne, solid og gjennomført, med løsninger som gir høy bokvalitet og fleksibilitet i hverdagen.

Dette er en sjelden mulighet til å sikre seg en splitter ny bolig i et attraktivt og familievennlig område, med nærhet til skoler, servicetilbud, kollektivtransport og flotte turområder.



Tegningsnr.
A20-27

Revisjon nr.

Type tegning
BKS4 Plantegning 1. Etasje

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK: Agderbygg AS

Gyldenløves gate 99
4614 Kristiansand
Tlf.: 918 89 661
bm@agderbygg.no

Fase
OBS! Boligene er ikke ferdig prosjektert, små avvik kan forekomme.

AGDERBYGG

Tiltakshaver
Agderbygg AS

Godkjent

Kontroll prosjekt.
Sign. | Kontroll

Prosjekt
Kirsten Flagstadsvei 4 A-D
4321 Kristiansand S

Filnavn
Kjerrheia 06.01.26 BKS 3 oppdatert

Dato
10.02.2026

Målestokk
1:150

Kontroll utførende

Grn./Bnr./Festenr.:
14/1920

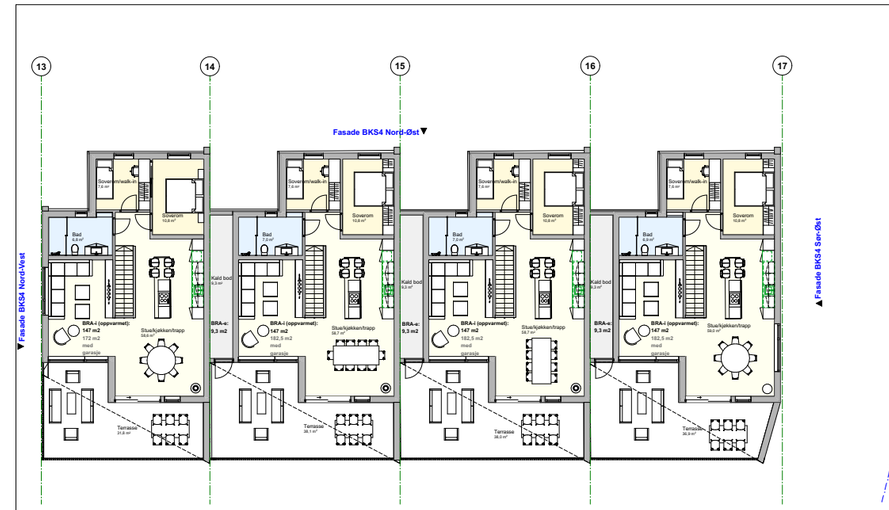
Sign. | Kontroll

Prosjektnr.: **Prosjektnr.**
Tegningsnr.: **A20-27**

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
BKS4 Plantegning 1. Etasje

BIM med ArchCAD 21 NOR Filplassering: C:\Users\TorsteinMykland\Agderbygg AS Dropbox\Agderbygg Eiendom AS\Kirsten Flagstadsvei 2-2\2\BKS 3 og 4 06.01.2026\Kjerrheia 06.01.26 BKS 3 og 4.pln



Tegningsnr.
A20-28

Revisjon nr.

Type tegning
BKS4 Plantegning 2. Etasje

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK: Agderbygg AS

Gyldenløves gate 99
4614 Kristiansand
Tlf.: 918 89 661
bm@agderbygg.no

Fase
OBS! Boligene er ikke ferdig prosjektert, små avvik kan forekomme.

AGDERBYGG

Tiltakshaver
Agderbygg AS

Godkjent

Kontroll prosjekt.
Sign. | Kontroll

Prosjekt
Kirsten Flagstadsvei 4 A-D
4321 Kristiansand S

Filnavn
Kjerrheia 06.01.26 BKS 3 oppdatert

Dato
10.02.2026

Målestokk
1:150

Kontroll utførende

Grn./Bnr./Festenr.:
14/1920

Sign. | Kontroll

Prosjektnr.: **Prosjektnr.**
Tegningsnr.: **A20-28**

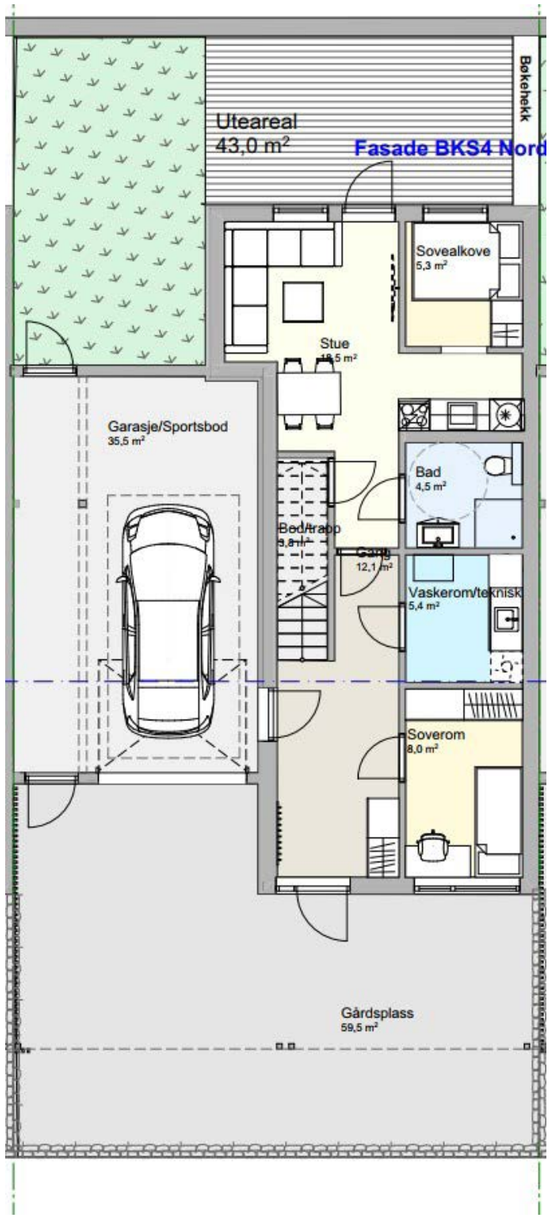
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
BKS4 Plantegning 2. Etasje

BIM med ArchCAD 21 NOR Filplassering: C:\Users\TorsteinMykland\Agderbygg AS Dropbox\Agderbygg Eiendom AS\Kirsten Flagstadsvei 2-2\2\BKS 3 og 4 06.01.2026\Kjerrheia 06.01.26 BKS 3 og 4.pln

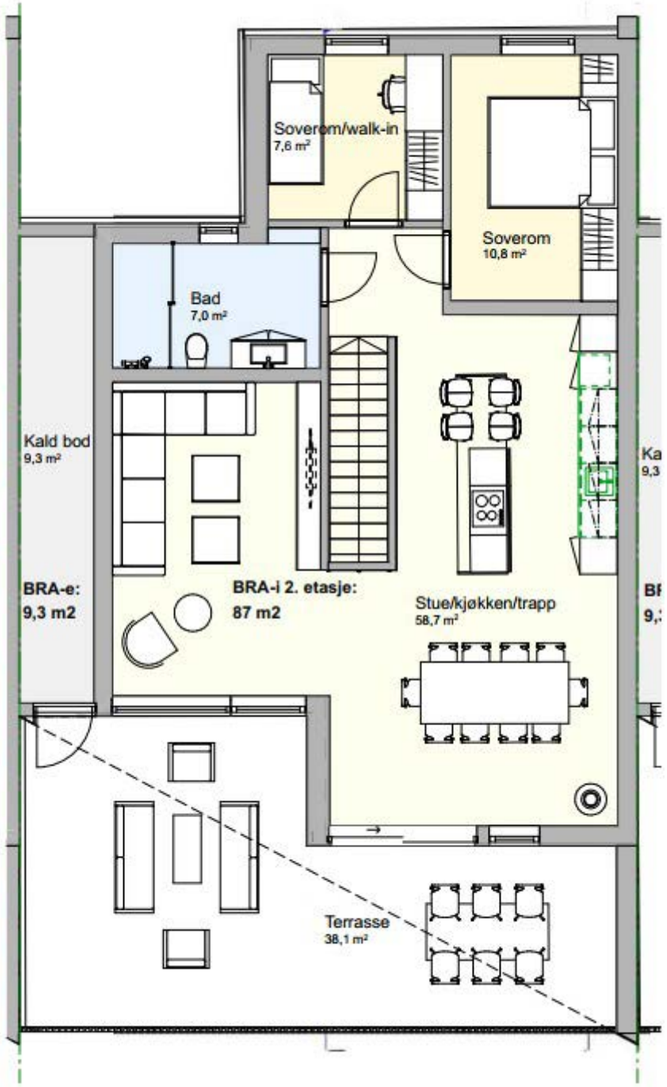
Alternativ plantegning

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.

Om prosjektet

Generell informasjon om prosjektet

Om prosjektet
Velkommen til Kirsten Flagstads vei 4 A-D - et moderne og gjennomført boligprosjekt bestående av fire familieboliger med attraktiv beliggenhet i populære Vågsbygd. Boligene kombinerer tidsriktig arkitektur med høy kvalitet og svært fleksible planløsninger. Boligen passer like godt for barnefamilier, eller for deg som ønsker å bo i større bolig med mulighet for gode leieinntekter i form av utleie av praktikantdel.

Hver bolig får 4 soverom samt egen TV-stue som enkelt kan benyttes som 5. soverom, 2 flotte bad og godt med oppbevaringsmuligheter i bod og garasje. Hovedetasjen byr på en åpen og sosial stue- og kjøkkenløsning med gode lysforhold. Boligene får private uteplasser med hage på baksiden og veranda i front.

Alle boligene leveres med garasje og har biloppstillingsplass i front av garasje. Tre av boligene får ekstra stor garasje med svært gode lagrings- og parkeringsmuligheter. Prosjektet fremstår moderne, solid og gjennomført, med løsninger som gir høy bokvalitet og fleksibilitet i hverdagen.

Dette er en sjelden mulighet til å sikre seg en splitter ny bolig i et attraktivt og familievennlig område, med nærhet til skoler, servicetilbud, kollektivtransport og flotte turområder.

Beliggenhet og adkomst
Kirsten Flagstads vei 4 byr på en attraktiv beliggenhet i hjertet av Vågsbygd - en av Kristiansands mest populære og familievennlige bydeler. Dette nyoppførte rekkehuset kombinerer moderne komfort med nærhet til et bredt spekter av fasiliteter.

Sentral beliggenhet med alt du trenger i nærheten
Kun en kort spasertur unna finner du Amfi Vågsbygd, et moderne kjøpesenter med 46 butikker, inkludert dagligvare, apotek, vinmonopol, kafeer og bibliotek. Senteret ligger i tilknytning til Vågsbygd videregående skole og Vågsbygd kultursenter, noe som gjør området til et levende og praktisk knutepunkt.

Barnevennlig og med gode utdanningstilbud
For barnefamilier er beliggenheten ideell. Vågsbygd skole, som nylig er utvidet og modernisert, tilbyr undervisning fra 1. til 7. trinn og har kapasitet til 500 elever. Skolen ligger i Hovedgårdsstien, kun få minutters gange fra boligen. Videregående elever har kort vei til Vågsbygd videregående skole, som har over 800 elever og ligger sentralt i bydelen .

Utmerkede kollektivforbindelser
Bussforbindelsene er svært gode, med hyppige avganger fra Vågsbygd terminal, som ligger i nærheten av Amfi Vågsbygd. Herfra går det flere busslinjer som M1, M2 og N1, som gir enkel tilgang til Kristiansand sentrum og andre deler av byen.

Nærhet til natur og rekreasjon
For den aktive familien er det kort vei til flotte turområder i Vågsbygdskogen, som byr på merkede løyper og bademuligheter. I tillegg er det lett tilgang til kystnære områder som Auglandsbukta og Bragdøya, som er populære for bading og båtturer.

Areal fra - til
BRA - i: 172 m²

Garasje/Parkering
Boligene leveres med meget gode parkeringsløsninger på egen eiendom.
Hver bolig får garasje på egen tomt. Noe som gir trygg og praktisk parkering året rundt.

Tre av boligene leveres med ekstra stor garasje, som gir god plass til både bil, sykler, barnevogn og lagring. Garasjene leveres med støpt gulv og ferdig montert port.

I tillegg er det plass til parkering på egen tomt foran garasje.

Dette gir svært gode og fleksible parkerings- og oppbevaringsmuligheter.

Boder
Boligene leveres med gode og praktiske bodløsninger både innvendig og utvendig.

Det leveres:
Stor utvendig bod i tilknytning til inngangsparti/ veranda. Gjelder for A, B og C.

Innvendige boder for lagring i boligen

God plass til oppbevaring av sportsutstyr, barnevogn, verktøy og sesongutstyr

Bodløsningene er gjennomtenkt og bidrar til en ryddig og funksjonell bolig med gode oppbevaringsmuligheter for hele familien.

Fremdriftplan og ferdistillelse
Det er estimert byggetid på ca. 10-13 måneder etter at kjøpekontrakt er signert. Kontakt megler for en mer konkret dato.

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Ca. 198 m²

Fellesareal/utomhus/infrastruktur
Bolig, bod, vei, fundamenter og parkeringsplasser fundamenteres på fylling med bærelag av stein, og grus. Uteareal opparbeides med asfalt i gårdsplass med dobbel kantstein som markerer tomtegrenser. Utearealet leveres med plen og terrasse på mark. I tomtegrense mellom boligene og gangsti leveres murer for å ta opp høydeforskjeller. Etter overtakelse av boligen er det forbruker som overtar vedlikehold av grøntareal/ hage på den aktuelle tomten.

Teknisk anlegg er prosjektert etter Kristiansand kommune sine krav.

Grøfter opparbeides med kabler og ledninger for vann, kloakk, elektrisitet, telefon og data. Fiberkabel leveres frem til hver bolig. Forbruker er selv ansvarlig for å bestille tilknytning hos fiberleverandør, eventuell infrastruktur internt i boligen og kostnader i forbindelse med dette. Ellskap, fiberskap, skap for teknisk utstyr, gatelys ol. tillates plasser på de aktuelle tomtene.

Eksakt tomteareal vil foreligge når bygging er påbegynt. Det vil bli gjennomført arealmåling når

fundament er på plass slik at arealet blir riktig.
Estimert areal per tomt er ca:
Tomt 4A: ca. 340 m2
Tomt 4B: ca. 218 m2
Tomt 4C: ca. 218 m2
Tomt 4D: ca. 198 m2

Leveranse

Kjøkken
Kjøkken inngår i boligens salgssum og leveres etter egen kjøkkentegning som fås av entreprenøren. Hvitevarer og sprutvegg mellom over- og underskap er ikke medtatt. Det er ikke mulig å flytte på utstyr som har behov for tilkopling til vann, elektrisitet, avløp eller ventilasjon.

Bad
Boligene leveres med 2 moderne og funksjonelle bad med tidløse materialvalg og god komfort.

Badene leveres med:
- Flislagte gulv og vegger i dusjsone
- Varmekabler i gulv
- Vegghengt toalett
- Servantskap med heldekkende servant
- Speil med belysning
- Dusj med innfellbare glassvegger eller dusjhjørne
- Opplegg for vaskemaskin på bad/vaskerom der dette er vist på plantegning

Det leveres vann- og fuktsikring i henhold til gjeldende forskrifter, med membran på gulv og i våtsoner.

Badene får et moderne uttrykk med lyse flater og rene linjer, og er utformet for å gi både funksjonalitet og komfort i hverdagen.

Andre oppholdsrom
Boligene får romslige og funksjonelle oppholdsrom med moderne planløsning og gode lysforhold. Stue og kjøkken leveres som åpen løsning, som gir et sosialt og innbydende allrom med naturlig soneinndeling for både sofagruppe og spiseplass.

Gulvene i stue, kjøkken, gang og soverom leveres med 1-stavs herdet tregulv fra Bjelin, type Steninge M, lagt flytende etter leverandørens anvisning. Vegger leveres med sparklet og malt gips i fargen NCS S 0500-N, og himlinger leveres med sparklet og malt gips i samme farge.

Boligene leveres med balansert ventilasjon med varmegjenvinning som gir godt inneklima i oppholdsrommene. Det er tilrettelagt for fremtidig montering av ildsted i stue.

Planløsningen gir fleksible bruksmuligheter med flere oppholdsrom, inkludert TV-stue i 1. etasje som også kan benyttes som ekstra soverom ved behov.

Store vindusflater og skyvedører mot uteplass bidrar til rikelig med dagslys og god sammenheng mellom inne- og utearealer.

Diverse
Meglerforetaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Konstruksjon
Grunn og fundamentering:
Bolig, bod, vei, fundamenter og parkeringsplasser fundamenteres på opparbeidet fylling med bærelag av stein og grus.
Ringmur og gulv på grunn støpes på ferdig planert tomt. Gulv på grunn leveres med isolasjon og radonsperre i henhold til forskriftskrav. Det monteres én radonbrønn pr. bolig med rørføring over tak.

Bæresystem / bjelkelag:
Bjelkelag leveres i henhold til gjeldende tabeller. Bjelkelag mellom etasjen isoleres med minimum 150 mm mineralull. I randsoner og mot kalde soner fullisoleres bjelkelaget.

Yttervegger:
Yttervegger leveres som bindingsverksvegger i tre i henhold til forskriftskrav.
Utvendig kledning leveres som Tryr kledning i liggende dobbelfals 19 x 148 mm med fuge og stående tett slett 19 x 148 mm dobbelfalset trekledning, i fargekombinasjon grå/sort.
Endeskjøter og kuttflater som blir utilgjengelig etter montering behandles før montasje. Behandling av øvrige kuttflater samt påføring av toppstrøk utføres av forbruker etter overtakelse.

Etasjeskiller / lydskille:
Lydskille mellom boligene prosjekteres etter klasse C i Norsk Standard 8175.

Tak:
Boligene leveres med flate tak tekket med asfalt takpapp. Takene utføres med fall til sluk som leder takvann til utvendige nedløp.
Nødavløp monteres i parapet.

Himlinger:
Alle innvendige himlinger leveres med standard gipsplater skrudd til underlag. Det må påregnes nedforing, innkassing og lokale lavere takhøyder som følge av tekniske føringer og bærekonstruksjoner.

Innvendige vegger:
Vegger mellom boligrom leveres som bindingsverksvegger i tre eller stål, isolert med minimum 50 mm mineralull og kledd med standard gipsplater.
Enkelte vegger kan avvike i tykkelse grunnet rørføringer, tekniske installasjoner eller bærekonstruksjoner.

Fasade
Kledningen leveres i fargekombinasjon grå og sort, og gir boligene et moderne og stramt uttrykk.

Endeskjøter og kuttflater som blir utilgjengelige etter montering behandles før montasje. Øvrige kuttflater samt påføring av toppstrøk utføres av kjøper etter overtakelse.

Vinduer, balkong- og skyvedører leveres med karm og ramme i vakuumimpregnert tre, fabrikkmalt i farge NCS 9000-N (sort), både innvendig og utvendig, i henhold til fasadetegninger.
Hovedinngangsdør leveres som tett, slett sort dørblad med sidefelt. Bi-inngangsdør og boddør leveres som tett, slett sort dørblad.

Balkonger/terrasser/uteplasser
Boligene får både terrasse på mark og veranda fra 2. etasje, som gir gode sol- og oppholdsmuligheter på flere nivåer.

Veranda 2. etasje:

Veranda leveres med CU-impregnerte terrassebord. Sperrer over veranda beskyttes med beslag, og det etableres tekking mellom sperrene for uteareal under. Synlige bærende stolper og dragere leveres trykkimpregnert. Parapet og rekkverk utføres i tre med samme farge som yttervegger.

Terrasse på mark:
Terrasse på mark utføres med impregnerte terrassebord montert på impregnerte tilfarere.

Utearealer:
Uteområdene leveres ferdig opparbeidet med plen og terrasse på mark. Gårdsplass leveres asfaltert med dobbel kantstein som markerer tomtegrenser. Det leveres murer i tomtegrense mot gangsti der terrenget tilsier behov for å ta opp høydeforskjeller.

Hver bolig får egen uteplass og hageareal, og vedlikehold av grøntareal på egen tomt overtas av kjøper etter overtakelse.

Trapper
Trapper leveres med tette trinn og barnesikring. Vanger, håndløper, runde rekkespiler, endestolper og barnesikring leveres i hvitmalt furu, farge NCS 0500 N. Trappetrinn leveres i hvitmalt furu. Festehull for skruer leveres med hvite propper.

Ventilasjon
Boligene leveres med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til hver bolig, prosjektert og utført i henhold til gjeldende krav i teknisk forskrift.

Aggregat for ventilasjon plasseres på hensiktsmessig sted etter prosjektering. Endelig plassering av aggregat samt tillufts- og avtrekksventiler fastsettes i detaljprosjekteringen.

Ventilasjonen sørger for:
-Kontinuerlig tilførsel av frisk luft
-Effektiv avtrekk fra våtrom og kjøkken
-God varmegjenvinning for redusert energiforbruk
-Sunt og behagelig inneklima i oppholdsrom og soverom

Alle utvendige beslag og synlige nedløpsrør utføres i sort stål. Nedløpsrør avsluttes med utkaster over terreng.

Sanitær
Sanitæranlegget leveres komplett og utføres i henhold til gjeldende forskrifter.

Utvendig:
- 2 stk. frostfrie utekraner for kaldt tappevann - plassert på inngangsside og på hageside.
- På innsiden av vegg monteres inspeksjonsluke, lakkert hvit.

Vaskerom/teknisk rom:
- 200 liters varmtvannsbereder
- Opplegg for vaskemaskin
- Rund sluk i gulv
- Vegghengt vaskekar i rustfritt stål (Intra VK 44 eller tilsvarende) med ettgreps armatur (Oras Saga eller tilsvarende)
- Fordelingsskap

Bad 1. etasje:
- Vegghengt toalett Porsgrund Glow Rimfree med dempet sete og lokk
- 80 cm baderomsmøbel i lys eik fra Vikingbad (Mie-serien) med vask og speil
- Servantbatteri A-Collection Azur matt sort
- Rund sluk i dusjsone
- Fast dusjvegg i herdet klart glass (Alterna Pyxis sort matt eller tilsvarende)
- Takdusjsett A-Collection Azur sort matt med termostatbatteri

Bad 2. etasje:
- Vegghengt toalett Porsgrund Glow Rimfree med dempet sete og lokk
- 120 cm baderomsmøbel i lys eik fra Vikingbad (Mie-serien) med vask og speil
- Servantbatteri A-Collection Azur matt sort
- Rund sluk i dusjsone
- Fast dusjvegg i herdet klart glass (Alterna Pyxis sort matt eller tilsvarende)
- Takdusjsett A-Collection Azur sort matt med termostatbatteri

Kjøkken:
-Opplegg og tilkobling for oppvaskmaskin
-Fremføring av varmt og kaldt vann
-Kjøkkenbatteri A-Collection Azur Eco sort
-Waterguard lekkasjesikring

Sanitæranlegget utføres som rør-i-rør-system i henhold til gjeldende krav.

Brannsikring
Boligene prosjekteres og oppføres i henhold til gjeldende krav i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift (TEK17).

Det etableres brann- og lydskille mellom boligene i samsvar med kravene til:

- Brannmotstand og personsikkerhet
- Lydklasse C iht. Norsk Standard NS 8175

Brannskillende vegger og etasjeskillere utføres i henhold til gjeldende forskrifter og prosjektering.

Elektriske installasjoner utføres i henhold til NEK 400, og der installasjoner føres i brann- og lydskiller utføres disse som synlige anlegg der dette er påkrevd.

Boligene leveres klare for montering av ildsted, med pipeføring prosjektert i henhold til branntekniske krav.

Røykvarslere og slokkeutstyr leveres i henhold til gjeldende forskrifter.

Dører og vinduer
Vinduer samt balkong- og skyvedører leveres med karm og ramme i vakuumimpregnert tre, fabrikkmalt i farge NCS 9000-N (sort) både innvendig og utvendig. Utforming og plassering leveres i henhold til fasadetegninger. Vindu på bad i 2. etasje leveres med frostet glass.

Ytterdører:
- Hovedinngangsdør leveres som tett, slett sort dørblad med sidefelt.
- Bi-inngangsdør og boddør leveres som tett, slett sort dørblad.

Innvendige dører:
Innvendige dører leveres som tette, hvite slette dører, type P-1 fra DDF eller tilsvarende. Karm og dørblad leveres i farge NCS S 0500-N.
Terskler leveres i flatlakkert eik, og dørvridere leveres som standard i matt krom.

Listverk og foringer:
- Overgang mellom tak og vegg leveres listefritt.
- Vinduer, skyvedører og balkongdører leveres

listefritt.
- Hovedinngangsdør, bi-inngangsdør og innerdører leveres med foringer og listverk i hvitmalt MDF/tre (NCS S 0500-N).
- Dør-, gulv- og vinduslister leveres som 12 x 58 mm glattkant.
- Alt listverk monteres med synlig spikring, uten etterbehandling og uten fuging mot vegg.

Overflater og kledning
Innvendige vegger:
Innvendige vegger leveres med standard gipsplater, sparklet og malt i farge NCS S 0500-N (hvit). Vegger mellom boligrom utføres som bindingsverksvegger i tre eller stål, isolert med minimum 50 mm. mineralull. Enkelte vegger kan få økt tykkelse der rørføringer eller bærekonstruksjoner tilsier dette.

Himlinger:
Alle innvendige himlinger leveres med standard gipsplater, sparklet og malt i farge NCS S 0500-N. Det må påregnes nedforing, innkassing og lokale lavere takhøyder som følge av tekniske føringer og bærekonstruksjoner.

Gulv - oppholdsrom:
Gulv i stue, kjøkken, gang og soverom leveres med 1-stavs herdet tregulv fra Bjelin, type Steninge M, lagt flytende i henhold til leverandørens anvisninger.

Gulv - våtrom og bod:
- Vaskerom og bod leveres med våtromsbelegg med oppkant, type Tarkett Megalite nr. 3390 520.
- Bad leveres med flis på gulv og vegger:
- Veggflis: Pro Beton Beige Rect. 60 x 60 cm
- Gulvflis: Pro Beton Beige Rect. 60 x 60 cm
- Dusjsone gulv: mosaikk 5 x 5 cm Pro Grey
Fliser leveres fra Modena og legges vinkelrett på vegg.

Listverk:
-Overgang mellom tak og vegg leveres listefritt.
- Vinduer og skyvedører leveres listefritt.
-Dører leveres med foringer og listverk i hvitmalt MDF/tre (NCS S 0500-N).
-Gulv- og dørlister leveres som 12 x 58 mm glattkant i alle rom, unntatt våtrom.
-Listverk monteres med synlig spikring uten etterbehandling og uten fuging mot vegg.

Utvendig kledning:
Fasader leveres med trepanel i kombinasjon av:
-Liggende dobbelfals 19 x 148 mm med fuge, og
-Stående tett slett dobbelfalset kledning 19 x 148 mm, i fargekombinasjon grå og sort. Endeskjøter og utilgjengelige kuttflater behandles før montering.

Øvrige kuttflater og toppstrøk utføres av kjøper etter overtakelse.

Kabel-TV/bredbånd
- Det etableres grøfter med kabler for vann, kloakk, elektrisitet, telefon og data
- Fiberkabel leveres frem til hver bolig

Kjøper er selv ansvarlig for å:
- Bestille tilknytning hos fiberleverandør
- Eventuell intern infrastruktur i boligen
- Kostnader knyttet til abonnement og oppkobling

Energimerking
Selger plikter å fremskaffe energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger 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.

El-anlegg
Elektriske installasjoner utføres hovedsakelig som skjult anlegg i henhold til NEK 400. I brann- og lydvegger utføres installasjoner som synlig anlegg der dette er påkrevd.

Endelig plassering av elektriske punkter avtales i samråd mellom kjøper og leverandør.

Det er ikke medtatt leveranse av:
- Lamper/belysning
- Elektriske panelovner

Utvendig kabelskap plasseres av elektriker.

Boligen leveres med varmekabler i:
- Gang/trapp 1. etasje (tilpasset parkettgulv - ikke under trapp)
- Bad 1. etasje
- Vaskerom
- TV-stue 1. etasje
- Bad 2. etasje

Anlegget prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende forskrifter.

Oppvarming
Boligene oppvarmes primært med elektriske varmekabler i følgende rom:
-Gang 1. etasje (tilpasset parkettgulv – ikke under trapp)
-Bad 1. etasje
-Vaskerom
-TV-stue 1. etasje
-Bad 2. etasje

Varmekabler i gang 1. etasje er beregnet for parkettgulv.

Boligene leveres i tillegg klargjort for fremtidig montering av ildsted, slik at kjøper har mulighet til å etablere vedovn på et senere tidspunkt. Det vil også være mulig å bestille klart fra entreprenør.

Ventilasjonsanlegget med varmegjenvinning bidrar også til energieffektiv drift og godt inneklima.

Økonomi

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter beregnes og fastsettes 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 for å beregne formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Informasjon om vannavgift

Privat vei.
Tilkoblingsavgift for vann og avløp kommer i tillegg, og utgjør ca. 25.000,-. Tas forbehold om endring av pris fra kommunen sin side.

Velforening
Det vil bli fellesareal for beboerne av Kirsten Flagstad vei 4 og 6. Alle boligene har pliktig medlemskap med tilhørende rettigheter og forpliktelser. Velforening vil bli opprettet av beboerne i felleskap. Her vil ulike avtaler om vedlikehold/dugnader osv. bli avtalt av beboerne.

Det er nedgravd søppelanlegg i området i dag, anlegget blir tatt i bruk når avfall sør beslutter seg at det er nok beboere til å benytte seg av anlegget.

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
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4204/14/1920:
04.07.2025 - Dokumentnr: 778096 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.2011 - Dokumentnr: 757266 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:14 Bnr:39

01.01.2020 - Dokumentnr: 1198026 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:14 Bnr:1920

03.02.2025 - Dokumentnr: 125149 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:14 Bnr:2028

03.02.2025 - Dokumentnr: 125220 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:14 Bnr:2029

03.02.2025 - Dokumentnr: 125239 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:14 Bnr:2030

03.02.2025 - Dokumentnr: 125253 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:14 Bnr:2031

03.02.2025 - Dokumentnr: 125264 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:14 Bnr:2032

03.02.2025 - Dokumentnr: 125276 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:14 Bnr:2033

03.02.2025 - Dokumentnr: 125295 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:14 Bnr:2041

21.01.2026 - Dokumentnr: 77578 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:14 Bnr:2045
Elektronisk innsendt

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse
Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse.
Selger skal sørge for ferdigattest. 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.

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, oppfordres kjøper til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Kjøper har rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover generelt krav om radonmåling ved utleie.

Vei, vann og avløp
Privat vei.
Tilkoblingsavgift for vann og avløp kommer i tillegg, og utgjør ca. 25.000,-. Tas forbehold om endring av pris fra kommunen sin side.

Reguleringsplan og rammetillatelse
Reguleringsplan for Kirsten Flagstadsvei 2-22. Plan nr. 4204- 1458. Godkjent 16.06.2019. Formål: Bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur.

Det gjøres oppmerksom på at boligene inngår i del av en større utbygging av området og interessenter oppfordres til å sette seg inn i reguleringsplanen før kjøp.

Legalpant
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Generelle kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Betalingsbetingelser
Selger kan velge å stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 som sikkerhet for forskuddsinnbetalingen. Dette innebærer at utbygger kan disponere forskuddsinnbetalingen fra kjøper fra det tidspunkt garantien foreligger. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst på kjøper.
Forskuddsinnbetaling vil være på 100.000,- og betales inn til meglersklientkonto når §12 garanti er stilt av utbygger.

Arealberegninger
Arealberegningene er angitt i henhold til måleregelene i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940». Arealer er fremlagt/beregnet av selger/arkitekt med bakgrunn i tegninger. Arealer fremgår 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.

Forbehold fra utbygger
Forbehold om endelig kommunal godkjenning og igangsettelsestillatelse. Tegninger som sendes inn er i henhold til reguleringsplanen.

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.

Salg av kontraktsposisjoner
Kontraktsposisjonen kan selges under forutsetning av at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper. Transport før selgers forbehold er frafalt vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til i samtykket å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette.

Det vil påløpe et administrasjonsgebyr pålydende kr 50 000 inkludert mva.
Det gjøres oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til salg av kontraktsposisjon kommer i tillegg til dette.

Selger/meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglerforetakets samtykke.

Avbestilling
Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova §§ 52 - 54.

Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 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 bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

Viktig informasjon
For den del av kjøpesummen som ikke måtte være

betalt til meglerforetaket i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente til selger. Påløpte forsinkelsesrenter beregnes fra avtalt overtakelse/ forfall og frem til betaling finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Ved vesentlig forsinkelse med å innbetale kjøpesummen og omkostningene, vil selger være berettiget til å kreve erstatning, heve kjøpet mm., jf. boligoppføringsloven kapittel 7. Partene er enige om at én måned anses som vesentlig mislighold.

Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under.
Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger, jf. boligoppføringsloven § 10. Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser. Selger har rett til tilleggsfrist uten kompensasjon til kjøper etter reglene i boligoppføringsloven § 11. Forhold som gjelder her er:
• Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinker arbeidet/overtakelse.
• Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.
• Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

Overtakelsen er å regne som forsinket, dersom overtakelsen ikke kan gjennomføres til den tid kjøperen har rett til å kreve etter boligoppføringsloven § 10 og § 11 som nevnt over. Det samme gjelder dersom arbeidet, eller deler av arbeidet ikke er fullført eller hjemmelsoverføring ikke skjer til den tid kjøperen har rett til å kreve.

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:
1. dagmulkt
2. heve avtalen
3. kreve erstatning
4. tilbakeholde deler av kjøpesum.
Vilkår for de ulike alternativene fremgår av boligoppføringsloven §§ 18, 19, 20 og 22. Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med megler dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved ev. salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

Kjøper må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dersom selger ferdigstiller boligene i ulike byggetrinn, og/eller fellesareal ikke er ferdigstilt til overtakelse, må kjøpere som flytter inn regne med en periode med byggearbeider, støv og noe anleggsstøy på dagtid. Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt.

Kjøpere har ikke anledning til å besøke byggeplassen i byggeperioden uten avtale, og ved avtale kun med følge av representant fra selger. Dette på grunn av selgers ansvar og forsikring for bygg og personer som oppholder seg på anleggsplassen.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Kjøpekontrakt
Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt akseptbrev med utkast til kjøpekontrakt. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgaven med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og salgsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

Ansvarlig megler
Altin Balaj
Eiendomsmegler / Partner
altin.balaj@aktiv.no
Tlf: 478 49 882

Ansvarlig megler bistås av
Altin Balaj
Eiendomsmegler / Partner
altin.balaj@aktiv.no
Tlf: 478 49 882

Oppdragstaker
Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato
27.02.2026

Tegningsnr.
A20-19

Revisjon nr.

Type tegning
BKS4 3D1

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK: Agderbygg AS

Gyldenløves gate 99
4614 Kristiansand
Tlf.: 918 89 661
bm@agderbygg.no

Fase
OBS! Boligene er ikke ferdig prosjektert, små avvik kan forekomme.

AGDERBYGG

Tiltakshaver
Agderbygg AS

Godkjent

Kontroll prosjekt.
Sign. | Kontroll

Prosjekt
Kirsten Flagstadsvei 4 A-D
4321 Kristiansand S

Filnavn
Kjørhea 06.01.26 BKS 3

Dato:
10.02.2026

Målestokk
1:240,225, 1:256,553
Justerer tilstrende

Grnr./Bnr./Festenr.:
14/1920

Sign. | Kontroll

Prosjektnr.: **Prosjektnr.**
Tegningsnr.: **A20-19**
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
BKS4 3D1

Tegningsnr.
A20-20

Revisjon nr.

Type tegning
BKS 4 3D2

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK: Agderbygg AS

Gyldenløves gate 99
4614 Kristiansand
Tlf.: 918 89 661
bm@agderbygg.no

Fase
OBS! Boligene er ikke ferdig prosjektert, små avvik kan forekomme.

AGDERBYGG

Tiltakshaver
Agderbygg AS

Godkjent

Kontroll prosjekt.
Sign. | Kontroll

Prosjekt
Kirsten Flagstadsvei 4 A-D
4321 Kristiansand S

Filnavn
Kjørhea 06.01.26 BKS 3

Dato:
10.02.2026

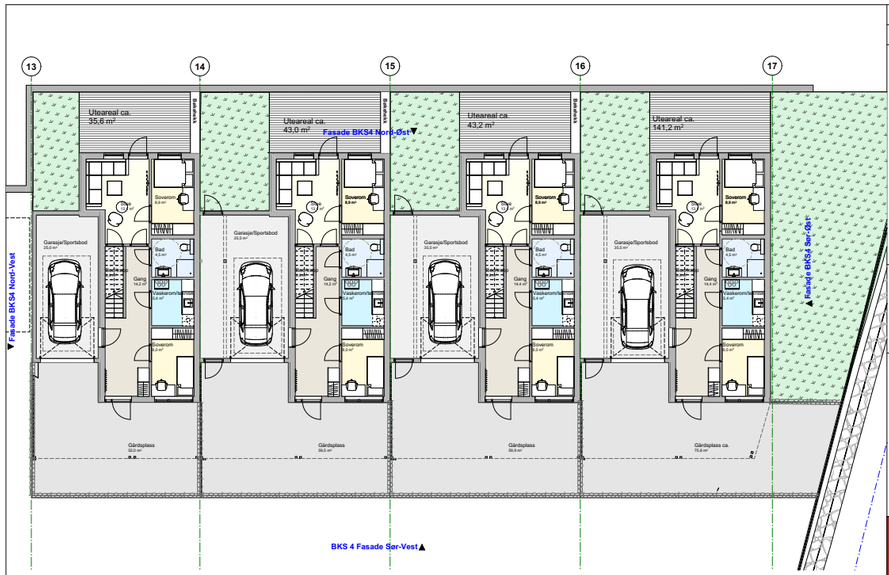
Målestokk
1:255,547, 1:256,553
Justerer tilstrende

Grnr./Bnr./Festenr.:
14/1920

Sign. | Kontroll

Prosjektnr.: **Prosjektnr.**
Tegningsnr.: **A20-20**
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
BKS 4 3D2



Tegningsnr.
A20-27

Revisjon nr.

Type tegning
BKS4 Plantegning 1. Etasje

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK: Agderbygg AS

Gyldenløves gate 99
4614 Kristiansand
Tlf.: 918 89 661
bm@agderbygg.no

Fase
OBS! Boligene er ikke ferdig prosjektert, små avvik kan forekomme.

AGDERBYGG

Tiltakshaver
Agderbygg AS

Prosjekt
Kirsten Flagstadsvei 4 A-D
4321 Kristiansand S

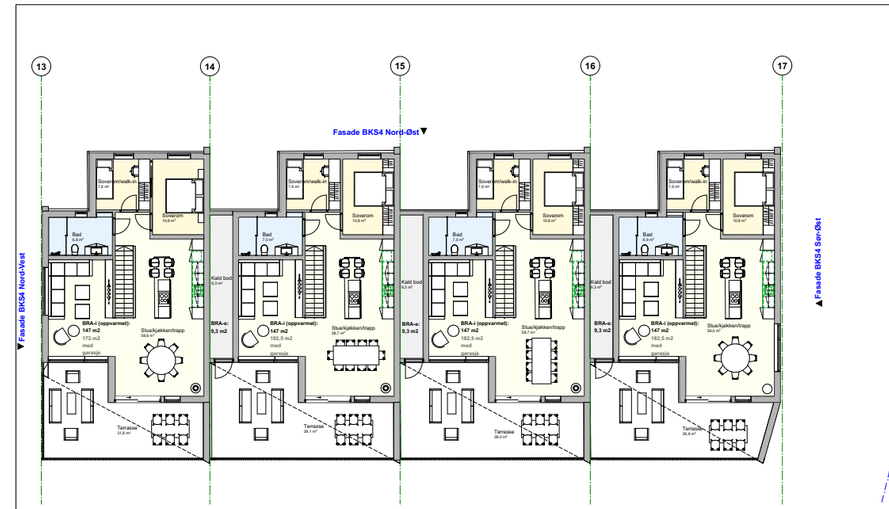
Godkjent
Kontroll prosjekt.
Sign. | Kontroll
Filnavn
Kjerrhøia 06.01.26 BKS 3 oppdatert
Dato
10.02.2026
Målestokk
1:150
Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

Grnr./Bnr./Festenr.:
14/1920

Prosjektnr.: **Prosjektnr.**
Tegningsnr.: **A20-27**
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
BKS4 Plantegning 1. Etasje

BIM med ArchCAD 21 NOR Filplassering: C:\Users\TorsteinMykland\Agderbygg AS Dropbox\Agderbygg Eiendom AS\Kirsten Flagstadsvei 2-2\2\BKS 3 og 4 06.01.2026\Kjerrhøia 06.01.26 BKS 3 og 4.pln



Tegningsnr.
A20-28

Revisjon nr.

Type tegning
BKS4 Plantegning 2. Etasje

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK: Agderbygg AS

Gyldenløves gate 99
4614 Kristiansand
Tlf.: 918 89 661
bm@agderbygg.no

Fase
OBS! Boligene er ikke ferdig prosjektert, små avvik kan forekomme.

AGDERBYGG

Tiltakshaver
Agderbygg AS

Prosjekt
Kirsten Flagstadsvei 4 A-D
4321 Kristiansand S

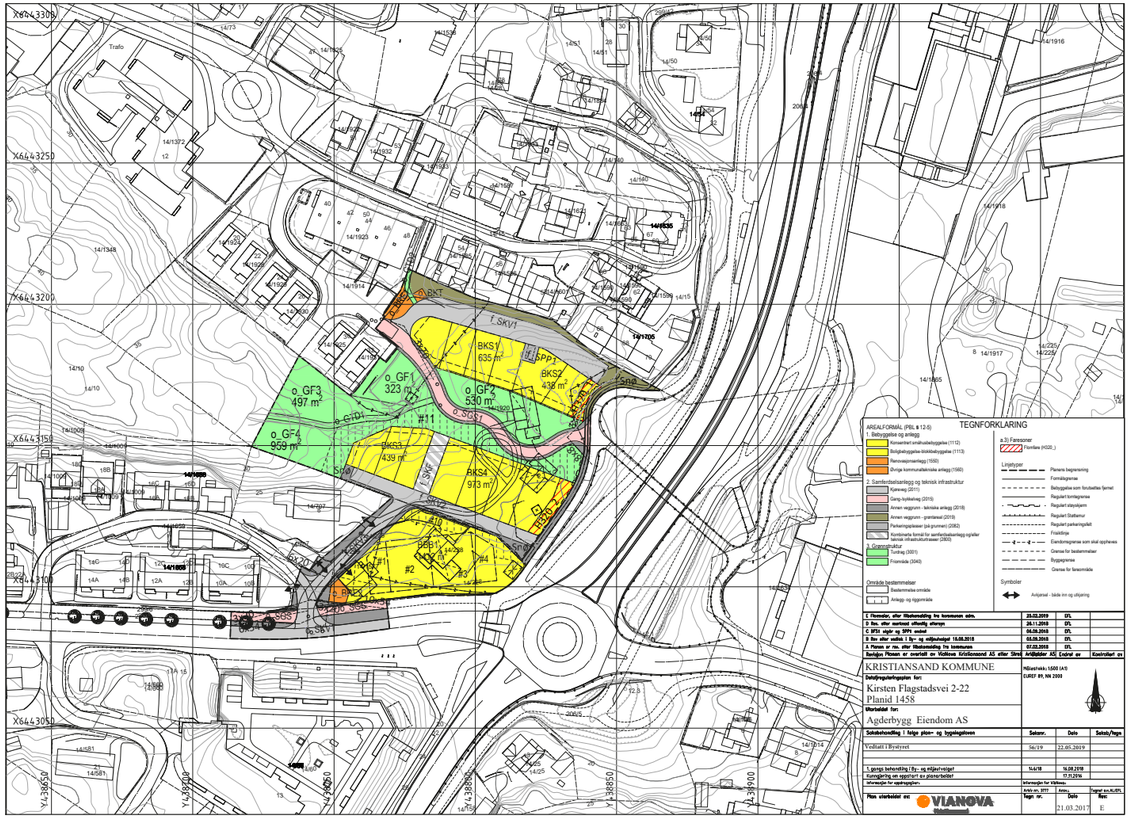
Godkjent
Kontroll prosjekt.
Sign. | Kontroll
Filnavn
Kjerrhøia 06.01.26 BKS 3 oppdatert
Dato
10.02.2026
Målestokk
1:150
Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

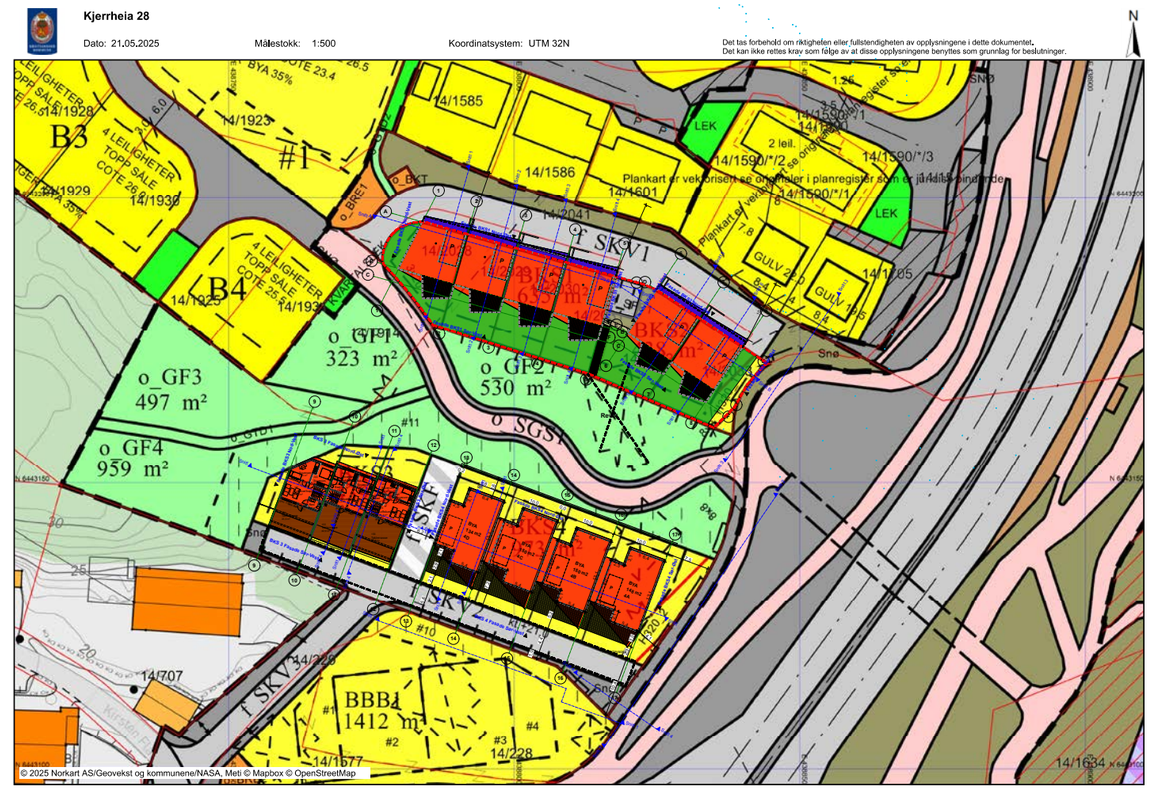
Grnr./Bnr./Festenr.:
14/1920

Prosjektnr.: **Prosjektnr.**
Tegningsnr.: **A20-28**
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
BKS4 Plantegning 2. Etasje

BIM med ArchCAD 21 NOR Filplassering: C:\Users\TorsteinMykland\Agderbygg AS Dropbox\Agderbygg Eiendom AS\Kirsten Flagstadsvei 2-2\2\BKS 3 og 4 06.01.2026\Kjerrhøia 06.01.26 BKS 3 og 4.pln


TEGNFORKLARING
KRISTIANSAND KOMMUNE
Kirsten Flagstadsvei 2-22
Planid 1458
Agderbygg Eiendom AS
VIANOVA


Kjerrheia 28
Dato: 21.05.2025
Målestokk: 1:500
Koordinatsystem: UTM 32N
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.
N
B3
B4
o_GF3
497 m²
o_GF4
959 m²
o_GF1
323 m²
o_GF2
530 m²
BBB1
1412 m²
© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Innsenders navn:	**Agderbygg Eiendom AS**		
Adresse:	**Gyldenløves gate 99**		
Postnummer:	**4614**	**Poststed:**	**Kristiansand**

ERKLÆRING

Eiere av Gnr 14, Bnr 1920, i Kristiansand kommune, erklærer for seg og etterfølgende eiere at Kristiansand kommune org.nr. 820852982 har rett til vederlagsfritt å ha liggende hovedledning for vann og avløp over denne eiendommen iht. vedlagte kart datert 04.04.25.

Det skal ikke foretas graving eller fylling som kan skade ledningene. Det kan ikke bygges eller beplantes med trær over ledningen eller i en avstand på 4 m fra denne uten at Kristiansand kommune gir dispensasjon til dette.

Kristiansand kommune har rett til adkomst for nødvendig tilsyn, vedlikehold og nødvendig oppgradering av ledningene.

Eventuell skade som oppstår på eiendommen ved vedlikehold og oppgradering av ledningene, blir gjenstand for et selvstendig erstatningsoppgjør. Eventuell tvist i forbindelse med erstatningsoppgjør skal primært forsøkes løst ved forhandlinger. Dersom enighet ikke oppnås, skal tvisten løses for de ordinære domstoler med Kristiansand tingrett som verneting.

Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på eiendommen og kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Kristiansand kommune.

Eier av Gnr 14 Bnr 1920 Kristiansand den 4. juni 2025

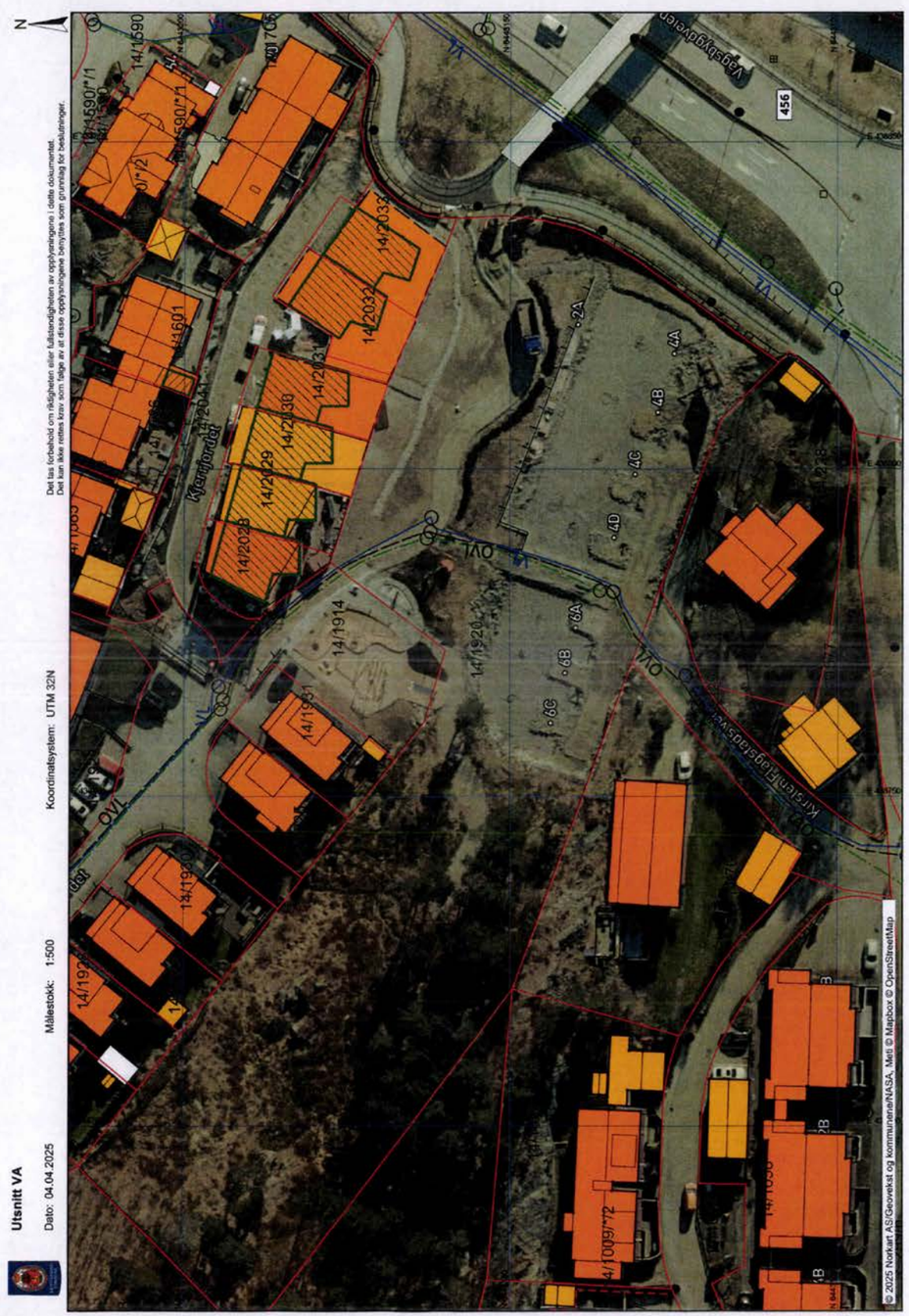
For Agderbygg Eiendom AS
Org.nr. 852 600 012

Signatur:.....
Navn: Egil Andre Jore

AGDERBYGG

Doknr: 778096 Tinglyst: 04.07.2025
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes



KIRSTEN FLAGSTADS VEI 2-22 DETALJREGULERING

Utarbeidet for: Agderbygg Tomteselskapet AS

Revidert utgave: ViaNova Kristiansand AS og NOVO arkitekter as

PLANBESKRIVELSE

KIRSTEN FLAGSTADS VEI 2-22 DETALJREGULERING
PLAN ID: 1458

DATO: 21.03.17 (rev. 06.06.2019)

Bakgrunn
Planforslaget er utarbeidet av Agderbygg Tomteselskapet AS.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for fortetting med nye boliger, sentralt i Vågsbygd. Planforslaget åpner også opp for gjennomføring av grønnkorridor gjennom planområdet, slik at kommunens overordnede intensjon om grønne korridorer fra hav til hei kan gjennomføres.

Planforslaget følger delvis føringer gitt i oppstartsmøte datert 24.08.16 med Kristiansand kommune samt etterfølgende møter med administrasjonen.

BESKRIVELSE AV DAGENS SITUASJON I PLANOMRÅDET

Planområdet grenser i sørøst til Vågsbygdveien og Lumber krysset. I sørvest avgrenses planområdet av Kirsten Flagstads vei, og i nord av bebyggelsen innerst i Kjerrheia.

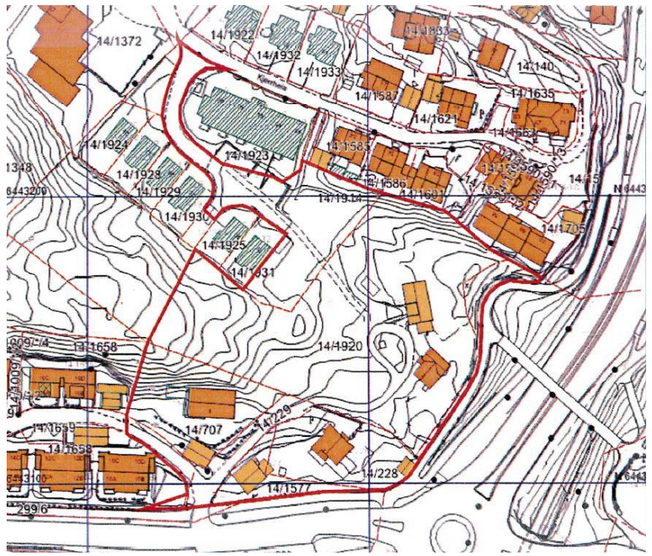


Fig. 1 Varslet planavgrensning

Fig. 2 Ortofoto av planområdet

Området danner i dag den sørvestre enden av en viktig grønnstruktur som strekker seg fra krysset Vågsbygd Ringvei og Kjerrheia i nordvest. Dette vegetasjonsbeltet er et viktig element i den planlagte forbindelsen mellom hav og hei. I tillegg er det en viktig buffer mellom skoler og bydelssenter, og boligbebyggelsen i Kjerrheia.

Området oppleves som åpent, med gode sol og lysforhold. Topografien er ikke spesielt dramatisk, men terrenget faller i hovedsak fra nord til sør.

Vi kjenner ikke til registreringer av automatisk fredete kulturminner i planområdet.

Området er i dag delt i flere gårds- og bruksnumre. Den største eiendommen omfatter gårdsanlegget og storparten av grønt draget. I tillegg inngår en boligeiendom med adresse til Kirsten Flagstads vei, og en regulert lekeplass.

Basert på de tilbakemeldingene vi har fått i oppstartsmøtet, så er det god kapasitet på sosial infrastruktur slik som skole, helsetilbud og kulturaktiviteter. Det er kapasitet på infrastruktur. Planforslaget vil tilrettelegge for bedre infrastruktur og tilgjengelighet i forhold til grøntstruktur, turområder og lekeplasser.

En mindre del av planområdet er i dag etablert som lekeplass. Deler av dette arealet forutsettes bebygd med nye boliger. Som erstatning for dette lekearealet tilrettelegges det et større og bedre opparbeidet lekeområde sentralt i planområdet. Dette vil bedre tilgangen for potensielle brukere i eksisterende boliger langs Kirsten Flagstads vei, i tillegg vil brukere i Kjerrheia få et bedre leketilbud som følge av omleggingen.

Nye beboere skal selvfølgelig også ha tilgang til lekeplassen. Lekeplassen plasseres slik at det blir en god tilgang til grøntstrukturen mot vest og øst. Lekeplassen får også god tilgang til stiforbindelser gjennom planområdet, og til grønnstruktur fra hav til hei. Området har gode sol og lysforhold.

Se også vedlagt kart som viser barn og unges interesser.

Planstatus

Gjeldende kommuneplan viser området som bebygd område og som grøntstruktur.

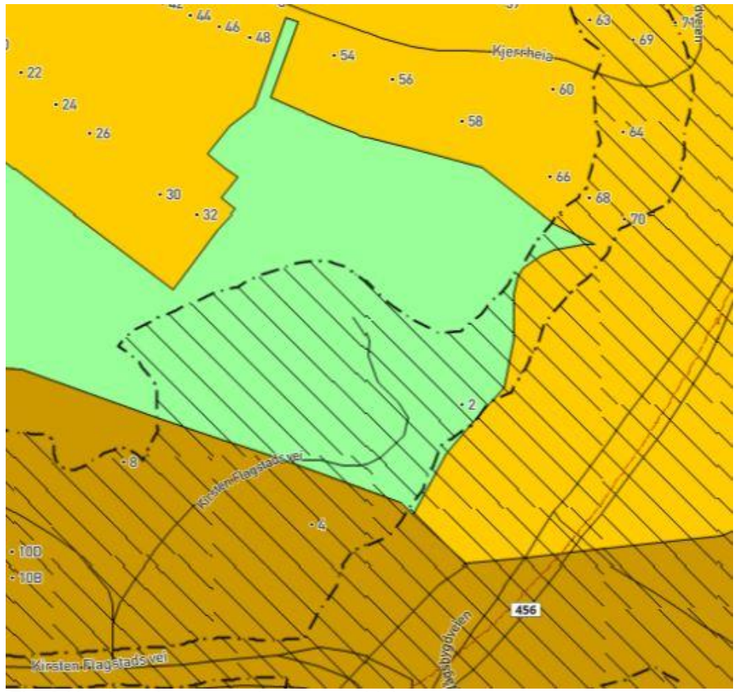


Fig. 3 Utsnitt av kommuneplanens arealdel

Planforslaget vil bidra til å realisere kommuneplanens tre satsningsområder på følgende måter:

- <u>Byen som drivkraft (s. 27-29)</u>
  Utbyggingsforslaget bidrar med tilrettelegging av nye boliger av variert type, i en del av byen som de senere årene ikke har hatt utbygging med store nye boligområder. Slik sett vil tiltaket bidra med et variert utvalg av moderne boliger, sentralt på byens vestside.

- <u>Byen det er godt å leve i (s. 31-35)</u>
  Nærhet til viktige grønnstruktur korridorer mellom hav og hei, sikrer tilgang til turområder og rekreasjon til alle årstider.

- <u>Klimabyen (s. 37-39)</u>
  Tiltaket ligger tett inntil etablert kollektivtransport (metroaksen) og med direkte tilgang til sykkelekspressveien som er under etablering. I tillegg ligger planområdet tett på Vågsbygd Senter med butikker, arbeidsplasser langs Vågsbygdveien, samt skoler og helseinstitusjoner sentralt i Vågsbygd. Utbyggingen tilrettelegger derfor for begrenset behov for bruk av privatbil.

Planområdet er i dag stort sett uregulert.

Fig. 4 Gjeldende og tilstøtende reguleringsplaner

I sørvest er det en mindre berøring av reguleringsplan Kirsten Flagstadsvei fra Vågsbygdv. - Vågsbygd ringvei (plan id 397, fra 1981). Området er regulert til offentlig trafikkområde.

I vest er det en liten overlapp, med reguleringsplan for Kirsten Flagstads vei 14-16 (plan id 565, fra 1989), for avkjørsel fra Kirsten Flagstads vei. Reguleringsplanen legger til rette for boligbygging. Områdene er utbygd med konsentrert småhusbebyggelse i 2-3 etasjer.

I sørøst er det en liten overlapp i forhold til reguleringsplan for RV456, Hannevika til Lumberkrysset (plan id 1134, fra 2008). deler av dette arealet forutsettes benyttet som byggeområde for bolig. Reguleringsplanen for denne veistrekningen er utarbeidet for å sikre veianlegg og infrastruktur. De tilstøtende arealene er ferdig utbygd.

Nordvest i området er det overlapp i forhold til reguleringsplan for Gnr. 14, bnr. 39, Kjerrheia (plan id 834, fra 2002). Her forutsettes den regulerte lekeplassen delvis omdisponert til boligformål. Erstatning for lekeplassen løses ved å etablere ny lekeplass sentralt i reguleringsområdet. Denne reguleringsplanens hovedformål er boligbygging. Området fremstår som ferdig utbygd, med eneboliger i rekke og med et mindre leilighetsbygg.

Mot nordøst grenser planområdet til reguleringsplan for Gnr. 14, bnr. 15, Vågsbygdveien 22 (plan id 503 og 503A, fra 1987 og 1990). De tilgrensende arealene i denne reguleringsplanen er avsatt til boligformål. Området fremstår som ferdig utbygd med eneboliger og rekkehus.

Vi er ikke kjent med andre arealplaner i nærområdet, som får konsekvenser for denne detaljreguleringen.

PLANFORSLAGET

Hovedgrep
Intensjonen med utarbeidelse av detaljreguleringen er fortetning med nye boliger. I tillegg ligger det klare føringer for tilrettelegging av grønnstruktur med gode sti-, gang- og sykkelforbindelser fra hav til hei, gjennom planområdet.

Den foreslåtte bebyggelsen er derfor delt av en gjennomgående grønnstruktur. Nord i planområdet tilrettelegges det for 2-etasjes bebyggelse i BKS1 og BKS2 med adkomstvei på nordsiden fra Kjerrheia. Bebyggelsen er lagt med god avstand til tilstøtende bebyggelse i nord for å sikre godt lysinfall for nabobebyggelsen.

Fig. 5 3D konseptskisse av boliger BKS1-2

På sørsiden av grønnstrukturen tilrettelegges det for 3-etasjes rekkehusbebyggelse i BKS3 og BKS4. Planforslaget legger opp til garasjer i underetasje. Hovedatkomst forutsettes fra Kirsten Flagstads vei. Bebyggelsen vil virke som støyskjerming av utearealer på nordøstsiden av bebyggelsen samt BKS1 og BKS2.

Fig. 6 3D konseptskisse av boliger BKS3-4

Sør mot Kirsten Flagstadsvei og Vågsbygdveien, i byggeområde BBB1, tilrettelegges det for høyere utnyttelse med et leilighetsbygg på 2-4 etasjer samt parkeringskjeller. Bebyggelsen virker som støyskjerm for byggeområde BKS3 og BKS4. Bebyggelsen i BBB1 forutsetter terrassering for å sikre sikt og solforhold for tilstøtende bebyggelse i nord. BBB1 skal ha hovedatkomst fra Kirsten Flagstads vei.

Fig. 7 3D konseptskisse av boliger BBB1

Arealbruk
Planområdet dekker et areal på ca. 12 da. Den interne arealfordelingen er som følger:

Område BKS1	0,63 da	inntil 4 boenheter (ca. 80 m2 uteareal pr. bolig)
Område BKS2	0,42 da	inntil 2boenheter (ca. 110 m2 pr. uteareal bolig)
Område BKS3	0,47 da	inntil 3 boenheter (ca. 158 m2 pr. uteareal bolig)
Område BKS4	0,97 da	inntil 4 boenheter (ca. 140 m2 pr. uteareal bolig)
Område BBB1	1,42 da	inntil 18 boenheter (ca. 85 m2 pr. uteareal bolig)
Lekeplass	0,31 da	
Friområde (grønnstruktur)	ca. 2,0 da	

I tillegg kommer veianlegg, gang- og sykkelsti samt del av eksisterende boligområde, mv.

Fig. 8 3D konseptskisse av ny lekeplass

Gjennomsnittlig uteoppholdsareal innenfor regulerte byggeområder for boliger innen planområdet er ca. 100 m^2 pr. boenhet, inkludert uteareal på terreng, balkonger og takterrasser. Planområdet regulerer også betydelige arealer til grønnstruktur og lekeplass. Etter vår vurdering bør også dette vektlegges ved vurdering av tilgjengelig uteoppholdsareal for boenhetene.

Planforslaget legger opp til en differensiering av arealutnyttelsen, i forhold til omgivelsene og den bebyggelsesstrukturen de enkelte delområdene grenser til.

For byggeområde BKS1 nord i planområdet, tilrettelegges for konsentrert småhusbebyggelse med et begrenset antall boenheter. Dette delområdet er regulert for inntil 4 boenheter. Boligene kan oppføres i inntil 2 etasjer maksimal BYA 430 m^2.

Byggeområde BKS2 nord i planområdet, tilrettelegges for konsentrert småhusbebyggelse med et begrenset antall boenheter. Dette delområdet er regulert for inntil 2 boenheter. Boligene kan oppføres i inntil 2 etasjer med maksimal BYA 250 m^2.

Byggeområde BKS3, sør for grønnstruktur GF2 og lekeplass i planområdet, tilrettelegges for konsentrert småhusbebyggelse. Dette delområdet er regulert for inntil 3 boenheter. Boligene kan oppføres i inntil 3 etasjer med maksimal BYA 310 m^2.

Byggeområde BKS4, sør for grønnstruktur GF2 i planområdet, tilrettelegges for konsentrert småhusbebyggelse. Dette delområdet er regulert for inntil 4 boenheter. Boligene kan oppføres i inntil 3 etasjer. Maksimal BYA 570 m^2.

Byggeområde BBB1 er planlagt for leilighetsbygg i inntil 4 etasjer, med inntil 18 boenheter og parkeringskjeller under bebyggelsen og under terreng. Maksimal BYA 760 m^2.

Fig. 9 Illustrasjonsplan

Bebyggelse, struktur og tiltak
Bebyggelsen har fått en plassering og utforming som tar hensyn til omgivelsene, både i forhold til bebyggelsesmønster, plassering og trafikksituasjon. I nord og sør for grønnstruktur planlegges det for konsentrert småhusbebyggelse i 2-3 etasjer, og mot trafikkårene, Vågsbygdveien og Kirsten Flagstads vei, planlegges det en tyngre bebyggelse, som også tilrettelegges som støyskjerm mellom trafikkområder og skjermede uteoppholdsarealer.

Planforslaget legger opp til at ny bebyggelse får flatt, eller tilnærmet flatt tak. Kotehøyder for gulv i nederste boligetasje og maksimal gesimshøyde er angitt i bestemmelsene.

Terrenginngrep er i hovedsak begrenset til inngrepssonene for oppføring av bygg og etablering av vei, gang- og sykkelsti. Bygg og veianlegg er plassert i terrenget på en måte som reduserer behovet for terrenginngrep til et minimum. Terrenginngrep i byggeområdene vil etter ferdigstillelse i stor grad være tildekket av bygg og utomhusanlegg. Det foretas en nødvendig fjellskjæring nord for BKS1 og BKS, som gjør det mulig å anlegge adkomstvei.

Vedlagt følger illustrasjoner som viser bebyggelsen og forholdet til grønnstrukturen gjennom planområdet.

Solforholdene for de nye boligene og uteoppholdsarealene er gode. Lekeplassen har gode solforhold. De planlagte tiltakene har i svært liten grad negativ innvirkning på solforholdene til eksisterende omkringliggende boliger. Tilsvarende blir tilgrensende boliger lengst i øst (Kjerrheia 64-70) i begrenset grad berørt om ettermiddagen deler av året.

Sol-skyggeanalyse vedlegges.

Uteoppholdsarealene, grønnstruktur og regulert lekeplass har gode solforhold og ligger skjermet til i forhold til trafikkstøy fra Vågsbygdveien og Kirsten Flagstads vei.

Det er utarbeidet rapport om trafikkstøy (T-1442). Denne viser at det kan etableres boliger i planområdet, med tilhørende tiltak. Det vises til rapport datert 04.01.2018.

Grønnstruktur
En av de prioriterte grønnstrukturforbindelsene mellom hav og hei, går gjennom planområdet. Denne er av kommunen markert som et grøntområde med 1. prioritet. Planforslaget bidrar til at denne kan tilrettelegges og gjennomføres også over eiendommen som fram til nå har ligget som et privat gårdstun som stenger for god gjennomføring av denne viktige forbindelsen. Grønnstrukturen skal reguleres sammenhengende gjennom planområdet.

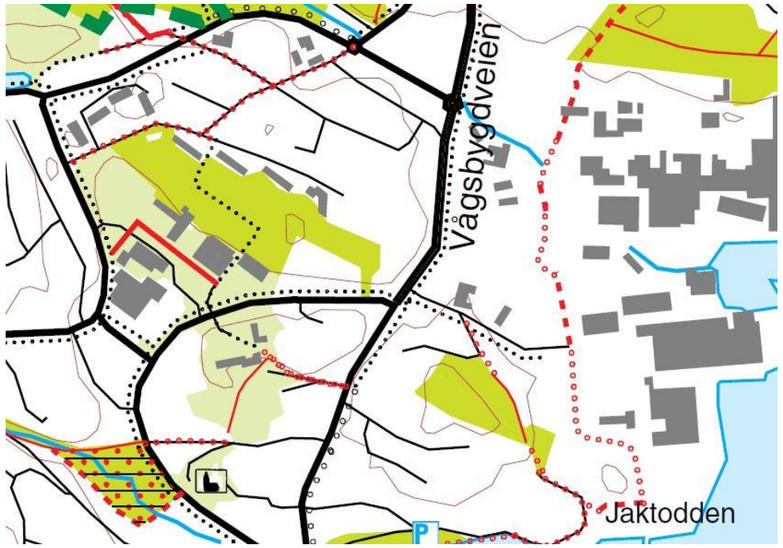


Fig. 10 Kart som viser overordnet grønnstruktur i forhold til planområdet.

Fig. 11 Illustrasjon som viser adkomst til planområdet og grønnstruktur, sett fra øst.

Samferdselsanlegg/ trafikk
Adkomstveiene inn i planområdet forutsettes prosjektert i henhold til Kristiansand kommunes veinormal, som A1 veier. Kotehøyder fremgår av geometritegninger. Det forutsettes utarbeidet tekniske planer, før iverksetting av tiltak i planområdet, som også beskriver opparbeidelse av veier mv.

Atkomstveger:
Bredden er på 4,0 meter + skulder på 0,25 meter.
Største stigning for ny atkomstveg (f_SKV1) til BKS1-2 er på 8 %.
Største stigning for ny atkomstveg (f_SKV3) til BKS3-4 er på 12 %. Dette er en eksisterende veg, og vil være atkomstveg til BKS3-4. Når bebyggelse i formål BBB1 skal etableres, skal veg «f_SKV3» etableres som vist i plan.

I enden av vegene er det regulert snøopplag.

I nord er det regulert gjesteparkering med 1 HC p-plasser i formål «f_SPP1». For boliger i midtre del er det regulert 2 HC p-plasser i kombinert formål «f_SKF».

Gang-/ sykkel-veg (o_SGS1):
Bredden er på 3,5 meter + annen veggrunn på 1,0 meter. Største stigning er på 5 %. Gang-/sykkel-vegen gir en etterlengtet atkomstforbindelse mellom Kjerrheia og eksisterende gang-/sykkel-vegnett langs og over Vågsbygdveien. Dette lettegjør atkomst for myke trafikanter i turdraget fra hav til hei.

Det er en liten endring i eksisterende snarveg/turdrag «o_GTD2». Denne er regulert mot øst og ut på ny atkomstveg. Dette for å få plass til nedgravd renovasjonsanlegg. Justeringen vil ikke få noen praktisk betydning for brukerne.
I tillegg er det sikret trasé «o_GTD1» for sti gjennom friområdet fra ny g/s-veg og videre vestover opp lia i skogen.

Sykkelparkering dimensjoneres i henhold til kommuneplanens bestemmelse § 11.

Bebyggelsen i byggeområde BBB1, forutsettes etablert med parkeringskjeller som også dekker kravet til gjesteparkering. Det skal avsettes 4 HC p-plasser i formål BBB1.Sykkelparkering forutsettes løst i parkeringskjeller eller på bakkeplan i tilknytning til boligenes inngangsparti.

For byggeområde BKS1-4 forutsettes parkering løst på egen grunn, i garasje, carport og/eller i det fri.

Planområdet grenser til viktige traseer for kollektivtrafikk. Metroaksen mellom sentrum og byens østre og vestre deler, passerer inntil planområdet i sørøst. Største gangavstand fra planområdets mest fjerntliggende punkt, til metroaksens bussholdeplasser er snaut 200 m. Bussmetroen har den beste frekvensen i distriktet.

Etablerte gang- og sykkelveisystemer er anlagt helt inn til planområdet. Langs Kirsten Flagstads vei er det direkte forbindelse mot vest til skoler og til Vågsbygd Senter, mv. Langs Vågsbygdveien er det også etablerte gang- og sykkelveier til Lumber området, samt langs Vådsbygdveien i begge retninger. Planfri kryssing av Vågsbygdveien er etablert fra planområdets sørøstre ende. Denne vil også inngå som en del av turdraget fra hav til hei.

Det arbeides også for tiden med oppgradering og etablering av sykkelekspressvei til bysentrum.

Kapasiteten på direkte tilknyttede veier i Kjerrheia og Kirsten Flagstads vei er tilfredsstillende. Kapasiteten på hovedveisystemet inn mot sentrum er god, etter at RV456 Vågsbygdveien, for få år siden ble ferdigstilt fram til krysset med Kirsten Flagstads vei.

I boligområdet BKS1-2 er det regulert 6 nye boliger, og atkomst til disse er via eksisterende veg Kjerrheia.
I boligområdet BKS3-4 er det regulert 7 nye boliger, og atkomst til disse er via eksisterende veg Kirsten Flagstads vei.
I boligområdet BBB1 er det regulert 18 nye boenheter, og atkomst til disse er via eksisterende veg Kirsten Flagstads vei.

Kapasiteten på Rv. 456, Vågsbygdveien i sørlig retning ble problematisert i oppstartsmøte med kommunen. Vi kan ikke se at tiltak i området får avgjørende betydning for trafikkmengden sørover på Vågsbygdveien, da det vesentlige av transportbehovet for beboere i området vil gå i retning av lokalsenteret i fortsettelsen av Kristen Flagstads vei, eller i retning av sentrum, nordover på Vågsbygdveien.

Trafikksikkerheten i, og omkring planområdet synes å være tilfredsstillende.

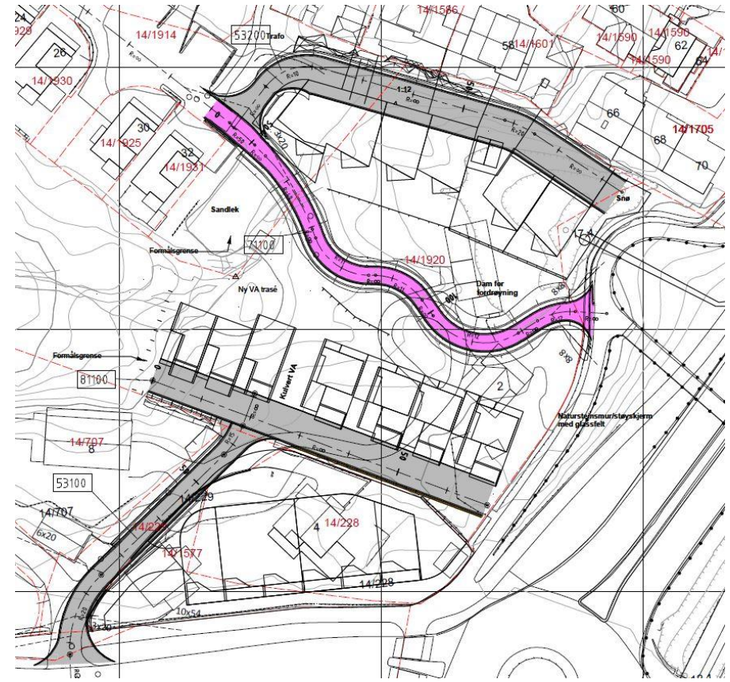


Fig. 12 Veggeometri plan.

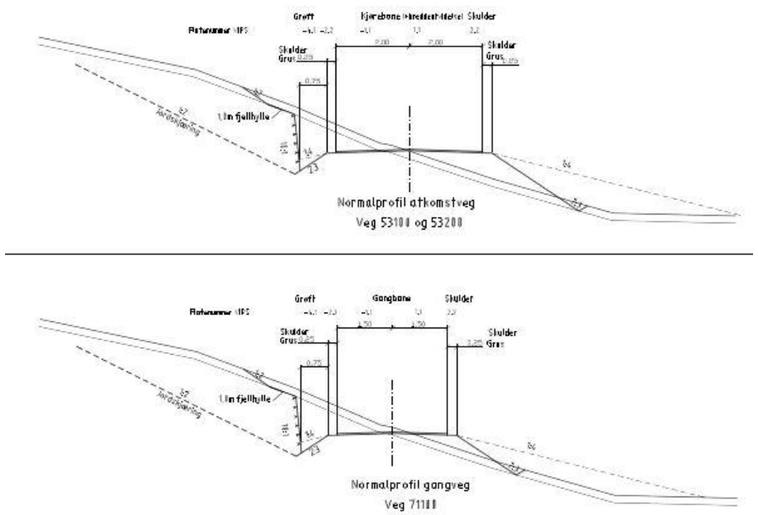


Fig. 13 Normalprofil for atkomstveger og g/s-veg.

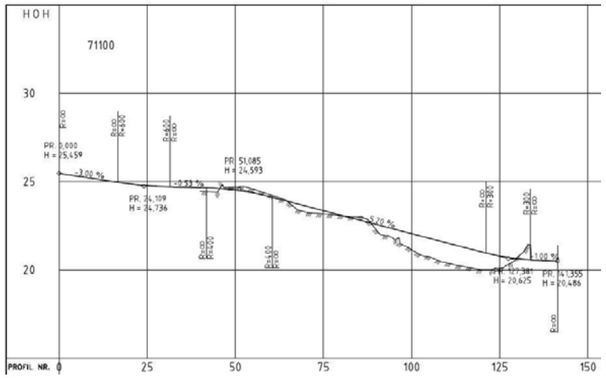


Fig. 14 Lengdeprofil ny gang-/sykkel-veg.

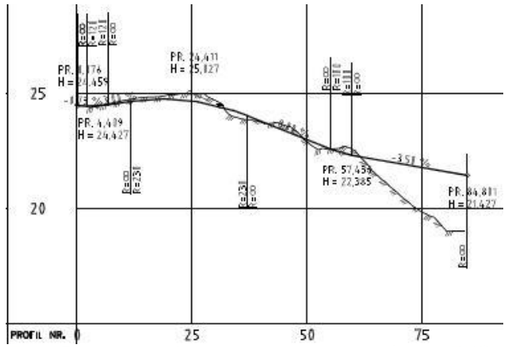


Fig. 15 Lengdeprofil ny atkomstveg til områdene BKS1-2.

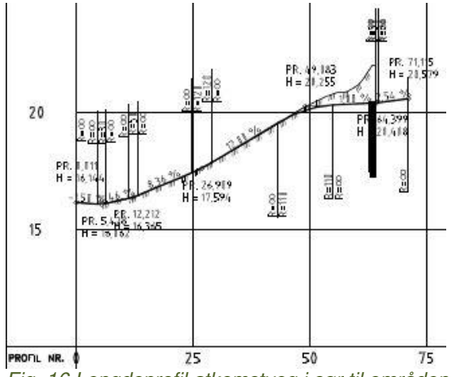


Fig. 16 Lengdeprofil atkomstveg i sør til områdene BKS3-4, og BBB1.

Teknisk infrastruktur

Det er tilstrekkelig med forbruksvann inn i planområdet. Eksisterende kommunale VA-trasé (vann, spillvann og overvann) skal legges om pga av ny bebyggelse. Det har vært dialog med ingeniørvesenet i kommunen i forhold til valgt teknisk løsning.
Pga områdets utforming foreslås det å legge om ledningene i en ny trase – og da i en trase mellom to husrekker (BKS3 og BKS4). Se fig. 17 nedenfor.

Det foreslås å føre ned grunnmuren for de to tilstøtende eiendommene til godt under laveste ledning. Boligene vil da være sikret mot undergraving ved eventuell vannlekkasje.
Tilsvarende vil graving for vedlikehold av ledningene heller ikke berøre stabiliteten for boligene. Totalbredden mellom boligene blir 6 meter.

Overvann håndteres innen planområdet, med maks påslipp på offentlig ledning hhv i øst og syd.

Offentlige ledninger mellom husrekkene er striperegulert med kombinert formål for VA-trasé og gjesteparkering med 2 HC p-plasser, samt gangpassasje til friområdet og gang-/sykkel-vegen.

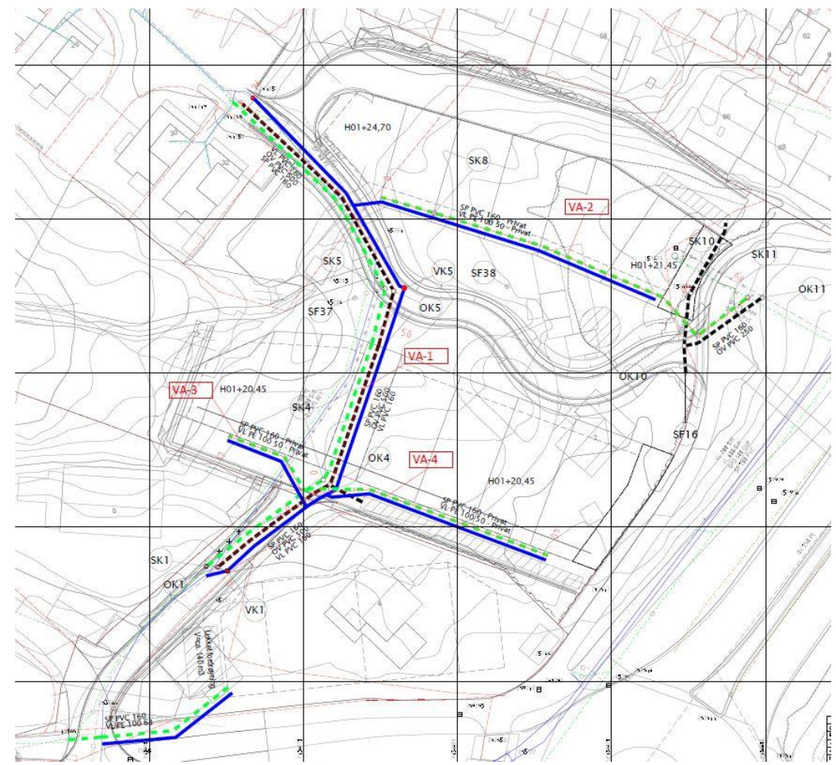


Fig. 17 Rammeplan for vann, spillvann og overvann.

Fig. 18 Flomveier for overvann.

Agder Energi Nett har ikke gitt signaler om begrensninger i kapasiteten for strømleveranser i området. Men de opplyser at dersom det blir behov for ny nettstasjon, så må det avsettes plass for dette i planområdet. I plankartet er det regulert formål for trafo nord i planområdet.

Valg av avfallshåndtering er nedgravd løsning. Det er regulert formål renovasjonsanlegg (o_BRE1-2). Formål «o_BRE1» skal betjene boligområdene «BKS1, 2, 3 og 4». Formål «o_BRE2» skal betjene boligområdet «BBB1».

Veinavn

Vi legger til grunn at bebyggelsen med adkomst fra Kjerrheia får adresse til denne veien. Videre forutsetter vi at byggeområder med adkomst fra sør, fortsatt får adresse til Kirsten Flagstads vei.

Universell utforming og tilgjengelige boliger

Boliger i det planlagte leilighetsbygget i byggeområde BBB1, forutsettes utformet som tilgjengelige boliger. Det vil si en dekning på 100%

Boligene i byggeområde BKS1-4 forutsettes utformet etter gjeldene bestemmelser i teknisk forskrift. Dagens tekniske forskrift vil da kreve at boligene utformes som tilgjengelige boliger, dersom alle hovedfunksjoner ligger på inngangsplanet. Fremtidig prosjektering av boligene vil avgjøre om, eller hvor mange, av disse boligene som blir tilgjengelige for alle.

Den planlagte lekeplassen, inkludert adkomst til denne, forutsettes utformet slik at kravene til universell utforming blir ivaretatt.

Barn og unges interesser

Vedlagt følger kart som viser hvor viktige aktivitetsområder og tilbud for barn og unge er plassert. Kartet viser også adkomsten til disse.

For øvrig har vi følgende avklaringer og presiseringer:

- Ny sandlekeplass får direkte atkomst til bakenforliggende skogsområde mot nordvest, som er i bruk av barn og unge til fri lek. I tillegg reguleres tilhørende skogsområde mot øst, helt ned til eksisterende g-/s-veg og gangbru ved Vågsbygdveien. Dette tidligere private areal (Fiskå gård) blir nytt erstatningsareal som offentlig friområde, og sikrer god atkomst til etablerte og nye boliger, tilhørende g/s-veger og bakenforliggende rekreasjonsområder.

- Nye regulert sandlekeplass er på ca. 300 m^2. Arealene vil sikre forskjellige aktivitetsmuligheter, og ha fleksibilitet for tilpasning av vinteraktiviteter som akebakke, mv. Den nære tilknytningen til grønnstrukturen fra hav til hei, sikrer også god tilgang til varierte aktiviteter i skog og mark.

- Kvartalsleketilbud vurderes å være ivaretatt i nylig oppgradert nærmiljølekeplass ved Fiskå skole.

- Adkomst til lekeplassen er god for alle de planlagte boligene i planområdet, og for omkringliggende etablerte boligområder. Adkomsten opparbeides slik at kravene til universell utforming blir ivaretatt.

- Lekeplassen er foreslått plassert sentralt i planområdet, og skjermet for biltrafikk. De lokalklimatiske forholdene vurderes som gode. Området er ikke spesielt utsatt for vind, og solforholdene er gode gjennom hele døgnet, året gjennom.

- Planlagt lekeplass forutsettes ferdigstilt innen innflytting i første bolig.

- Barn og unge er tatt med i planprosessen ved at det er sendt varsel om oppstart til elevrådene for følgende skoler; Karuss skole, Fiskå skole og Vågsbygd skole. Det er ikke mottatt henvendelser eller merknader fra noen av disse elevrådene.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse følger vedlagt i utfylt stand. Det må gjøres tiltak mot støy (det vises til egen rapport), og det bør brukes radonsperre i forbindelse med etablering av boligene.

Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

Overvannshåndtering for overvann innen planområdet, forutsettes håndtert lokalt. Det stilles krav til fordrøyning av vann på takflater, permeable flater på hoveddelen av de ubebygde arealene i regulerte byggeområder, mv. I tillegg forutsettes det etablert nødvendige fordrøyningsløsninger i henhold til kommunens overvannsveileder. Det vises til rammeplan for VA.
Løsninger for ovennevnte skal fremgå av tekniske planer.

Miljøkonsekvenser
Planområdet grenser til kollektivaksene og bussmetro. Det er både på kort og lang sikt god tilgang til kollektive transportløsninger. Gang- og sykkelveier, samt sykkelekspressveien som er under opparbeidelse passere inntil planområdet i sørøst.

Gjennomføring av de planlagte tiltakene vil bidra til å fortette med nye boliger langs etablerte kollektivakser og i områdene omkring etablerte bydelssentre.

Naturmangfold
Det er ikke gjennomført registrering av biologisk mangfold i planområdet.
I henhold til naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i NML §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet og vurderingene skal fremgå av beslutningen. Kunnskapen om naturmangfold (jf. NML § 8) baserer seg på søk i innsynsløsningene Naturbase (www.naturbase.no), Artsdatabanken (www.artsdatabanken.no), forurensning (www.miljostatus.no). En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning

Da det ikke er registrert verdifulle naturtyper eller artsdata. «Føre-var-prinsippet» er dermed vurdert, jf NML § 9. En kan ikke se at tiltaket i berørt areal utgjør en samlet stor belastning på økosystemet, jf NML § 10.

Fig. 19 Artsdatabanken, kartutsnitt.

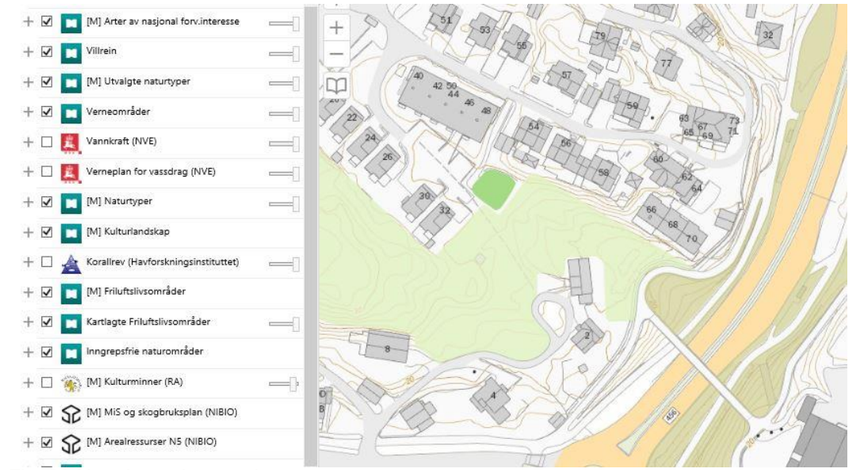


Fig. 20 Naturbase, kartutsnitt.

I Miljødirektoratet sin database «miljøstatus» er det ikke registrert forurenset grunn i planområdet.

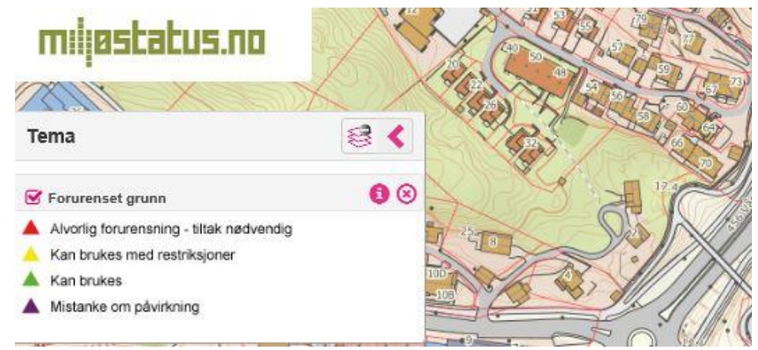


Fig. 21 Miljøstatus, forurenset grunn, kartutsnitt.

Kulturminner
Det er ikke mottatt innspill fra Vest-Agder fylkeskommune, som tyder på at det er behov for å gjennomføre arkeologiske registreringer.

Byantikvaren anmoder om at setehuset på Bjørli gård vurderes med hensyn til bevaring. Sammen med vår oppdragsgiver har vi vurdert bevaring til å være lite hensiktsmessig i forhold til planlagt utbygging.

Bevaring av denne ene bygningen, som etter vår vurdering ikke kan ansees for å være umistelig, vil i en ferdig utbygd sammenheng ikke gjenspeile den gårdsdriften som har vært på stedet. En bevaring vil også hindre oppføring av bygget som også forutsettes å fungere

som støyskjerm for lekeplass, uteoppholdsarealer og for grønnstrukturen som strekker seg nordvestlig retning fra planområdet.

I databasen «Askeladden», er det ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet.

Fig. 22 Askeladden, kartutsnitt fra databasen med fornminner.

Folkehelse
Plassering av kvalitativt gode boliger, tett knyttet til viktige grønnstrukturer og til etablerte kollektivakser, vil etter vår vurdering legge til rette for positiv innvirkning på befolkningens helse.

Se også veileder for beskrivelse av helseeffekt i arealplanlegging.

Plan- og bygningsloven §3-1. Pkt. e og Pkt. f.
Lov om folkehelsearbeid (folkehelseloven) §4

Lyd og Støy
Det er utarbeidet en støyutredning, der forholdet til trafikkstøy vurderes, og der det blir foreslått tilpassede støyskjermingstilta for å ivareta gode bokvaliteter, både innendørs og utendørs i planområdet. Utredningen er gjennomført i henhold til departementets veileder T-1442

Denne viser at det kan etableres boliger i planområdet. Det vises til rapport om trafikkstøy av 04.01.2018.

Type tiltak, funksjonelle og estetiske hensyn og plassering av støyskjerm er beskrevet og hjemlet i kart og bestemmelser.

Anleggsfasen
Før oppstart av anleggsarbeider vil det bli gjennomført en vurdering av hvordan eventuelle støyproblemer skal begrenses. Denne vurderingen forutsette gjennomført i henhold til de nasjonale retningslinjene gitt i T-1442 for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet i anleggsfasen.

Det planlegges etappevis utbygging, slik at bygging av områdene BKS1-2 og BKS3-4 kan bygges ut hver for seg, eller sammen, om det er ønskelig.
Byggeområde BBB1 bygges ut separat fra byggeområde BKS1-4.

Kriminalitetsforebygging
Kriminalitetsforebygging som del av planarbeidet er hjemlet i Plan- og bygningsloven § 3-1. Pkt. e og f.

Den foreslått utbyggingen er planlagt slik at alle boligene får visuell kontakt til felles uteoppholdsarealer og lekeplasser. Det er ikke planlagt for gjennomgangstrafikk i området, med unntak av gående og syklende.

Turdrag, adkomstveier og gang og sykkeltrase gjennom området får en åpen karakter, og vil være godt synlige fra de fleste boligene.

Vi legger derfor til grunn at beboere i, og brukere av planområdet vil oppfatte dette som et trygt område.

Se Kriminalitetsforebyggende sjekkliste for planleggere og Trygge nærmiljø

Forurensning, energiforbruk, luftkvalitet og lukt
Ny bebyggelse tilrettelegges for et lavt energiforbruk. Nærhet til lokalt bydelssenter og den beste tilgangen til kollektivtrafikk, gang- og sykkelveier, medfører at tiltaket ikke belaster omgivelsene eller klimaet unødig.
Planområdet ligger i «gul sone» i forhold til luftforurensning med svevestøv. Uteareal er tilstrevet lagt bort fra forurenset kilde (fylkesveg), samt at utearealer er skjermet delvis med bruk av bygningskroppen til boliger samt innglassing av verandaer og bruk av tett støyskjermingsgjerde.
Det er lagt vekt på ønske om tettere utnyttelse av bebyggelse nær opp til kollektivaksene.

Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen
Kristiansand kommune tilbyr utbyggingsavtale mellom kommune ut utbygger. Utbyggingsavtalen skal klargjøre, avgrensning, planlegging av fremdrift, økonomiske konsekvenser, overføring av eiendommer og fremtidig drift.

Vi kjenner ikke til nødvendige kommunale investeringer på sosial, teknisk og grønn infrastruktur som følger av planforslaget.

Planprosess og medvirkning

Oppstartsmøte
Oppstartsmøte med kommunen ble gjennomført 24.08.16. Referat ligger delvis til grunn for utarbeidelse av planforslaget.

Varsel om oppstart av planarbeid
Planarbeidet ble varslet igangsatt ved utsendelse av varselbrev og kart som viser planavgrensningen, i brev av 17.11.16. Adresseliste mottatt fra planavdelingen i Kristiansand kommune lå til grunn for utsendelsen. I tillegg ble varsel om oppstart av planarbeid avertert i Fædrelandsvennen 22.11.16. Kopi av varslingsbrev og annonse følger vedlagt.

Oppsummering av innkomne merknader vedlegges sammen med kopi av mottatte merknader.

Merknadene er inndelt gruppevis: offentlige høringsinstanser, inkludert ideelle foreninger, og en gruppe for direkte berørte parter, naboer og gjenboere.

Medvirkning
Det forutsettes gjennomført orienteringsmøte med direkte berørte parter, grunneiere, naboer og velforening. Representanter for kommunens planavdeling inviteres også til å delta i et slikt orienteringsmøte.

Forslagsstillers vurdering av planforslaget
Vi vurderer planforslaget som et godt tiltak for å fortette med nye boliger i tilknytning til kollektive transportakser og nær bydelssentre. Det er planlagt for en høy arealutnyttelse i de sørlige områdene mot Kirsten Flagstads vei. Dette spiller også opp mot nyoppført bebyggelse på motstående side av gaten.

Byggeområdene med adkomst fra Kjerrheia har en noe lavere arealutnyttelse, og også et lavere etasjetall. Bebyggelse er kjedet. Dette for å tilpasse seg eksisterende småhusbebyggelse i nærområdet.

Overordnet grønnstruktur vil gjennom planforslaget bli åpnet opp for allmenheten, slik at det blir enkel forbindelse mellom hav og hei. Dette medfører blant annet at det åpnes opp en åpning i den etablerte støyskjermen mot Vågsbygdveien. For å ivareta nødvendig støydemping av de bakenforliggende områdene for uteopphold må det etableres en form for «støysluse» i forbindelse med denne åpningen.

Ny bebyggelse, til erstatning for hovedbygningen på Bjørli gård, vil også inngå i støyskjermingstiltakene. Ved utarbeidelse av utomhusplan forutsettes det at den visuelle kontakten fra gang- og sykkelveibrua over Vågsbygdveien, og inn i området med grønnstrukturen, vektlegges særskilt.

Notater

Nabolagsprofil

Kirsten Flagstads vei 4D - Nabolaget Vågsbygd sentrum/Skyllingsheia - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Vågsbygd senter Totalt 9 ulike linjer	3 min 0.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	5 min 3.6 km
Kristiansand Kjevik	22 min

Skoler

Vågsbygd skole (1-7 kl.) 450 elever, 40 klasser	5 min 0.5 km
Karuss skole (1-10 kl.) 402 elever, 32 klasser	14 min 1.1 km
Slettheia skole (1-7 kl.) 326 elever, 27 klasser	16 min 1.3 km
Vågsbygd skole. avd. Åsane (1-3 kl.)	16 min
Fiskå skole (8-10 kl.) 259 elever, 17 klasser	6 min 0.5 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	5 min 0.4 km

Ladepunkt for el-bil

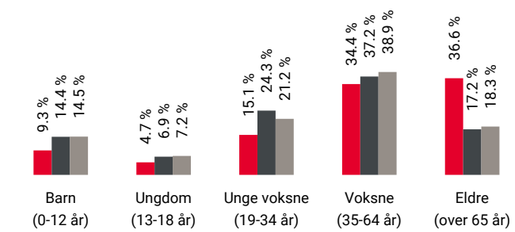
Vågsbygd VGS - Agder fylkeskomm...	6 min
Extra Fiskå	5 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vågsbygd sentrum/Skylling...	1 776	943
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eplehagen barnehage (0-5 år) 93 barn	9 min 0.8 km
Karuss barnehage (1-5 år) 59 barn	13 min 1 km
Skårungen barnehage (1-5 år) 50 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Vågsbygd Senter	5 min
Coop Extra Vågsbygd Søndagsåpent	5 min 0.5 km

FINN 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 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Gateparkering
Lett 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Sport

Vågsbygd skole Ballspill	4 min 0.4 km
Vågsbygdhallen Aktivitetshall	5 min 0.4 km
Fresh Fitness Vågsbygd Lumber	5 min
SATS Vågsbygd	7 min

Boligmasse

- 25% enebolig
- 15% rekkehus
- 30% blokk
- 31% annet

«Deilig og rolig, flott å kunne slappe av hjemme samtidig at man alltid få en god prat med naboen på veien.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

AMFI Vågsbygd	7 min
Vitusapotek Vågsbygd	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

- 30% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn

Par u. barn

Enslig m. barn

Enslig u. barn

Flerfamilier

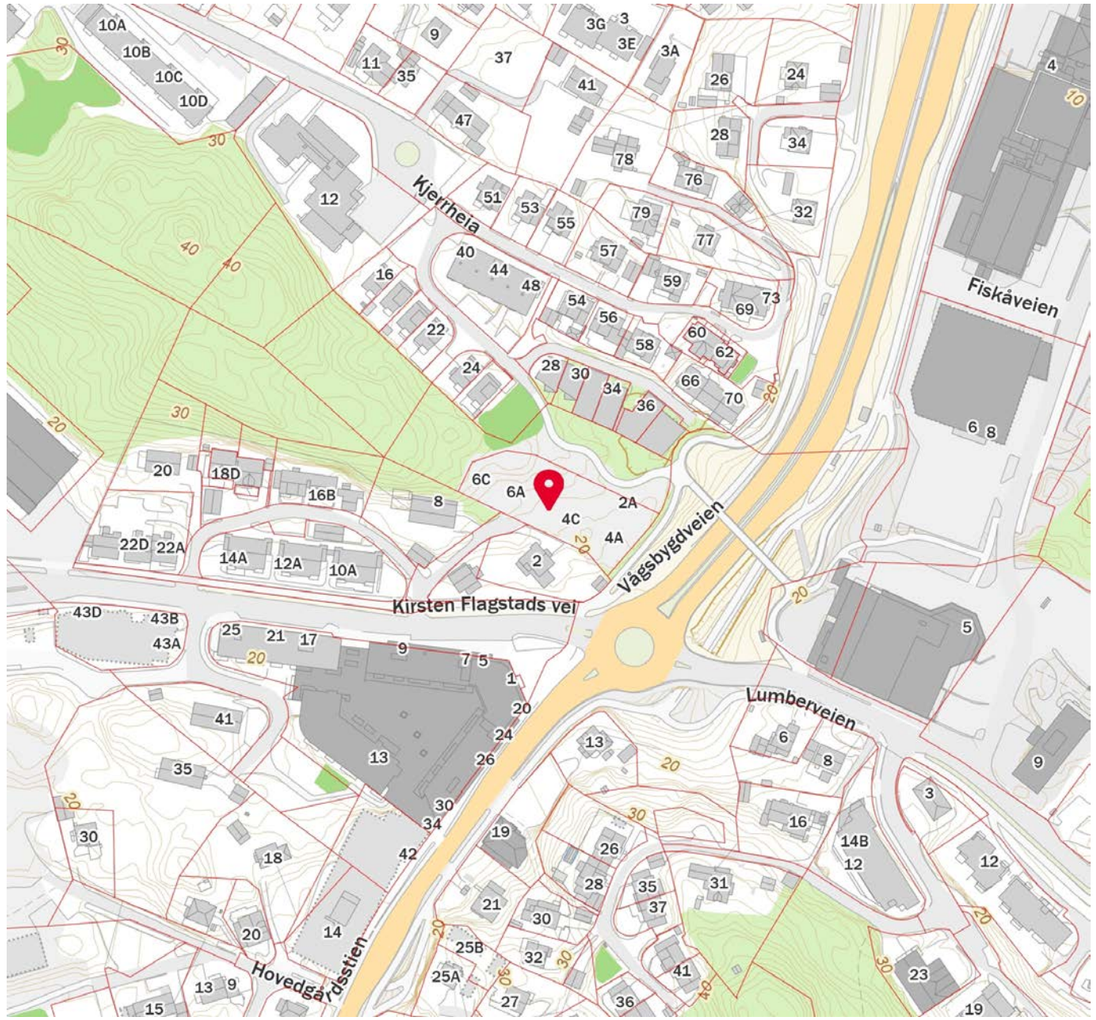
0% 50%

- Vågsbygd sentrum/Skyllingsheia
- Kristiansand
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	37%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%

FINN 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 2026



FINN 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 2026

aktiv.
Nybygg