

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 fra - til: 7 200 000 - 7 300 000
Omkost. fra - til: 68 890
Selger: Agderbygg Eiendom AS

Org.nummer: 852600012
Eiendomstype: Rekkehus
Eierform: Eiet
BRA - i: 159 - 163 m²
BRA total: 159 - 163 m²
Tomt: **138-145m²**
Matrikkel: gnr. 14, bnr. 1920
Oppdragsnr: 1411265016
Sist oppdatert: 13.03.2026

Splitter nye familieboliger i hjertet av Vågsbygd - 4 soverom, 3 bad og ekstra TV-stue - Tak takterrasse

Velkommen til Kirsten Flagstads vei 6 A-C - et moderne og gjennomført boligprosjekt bestående av tre 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 (6A).

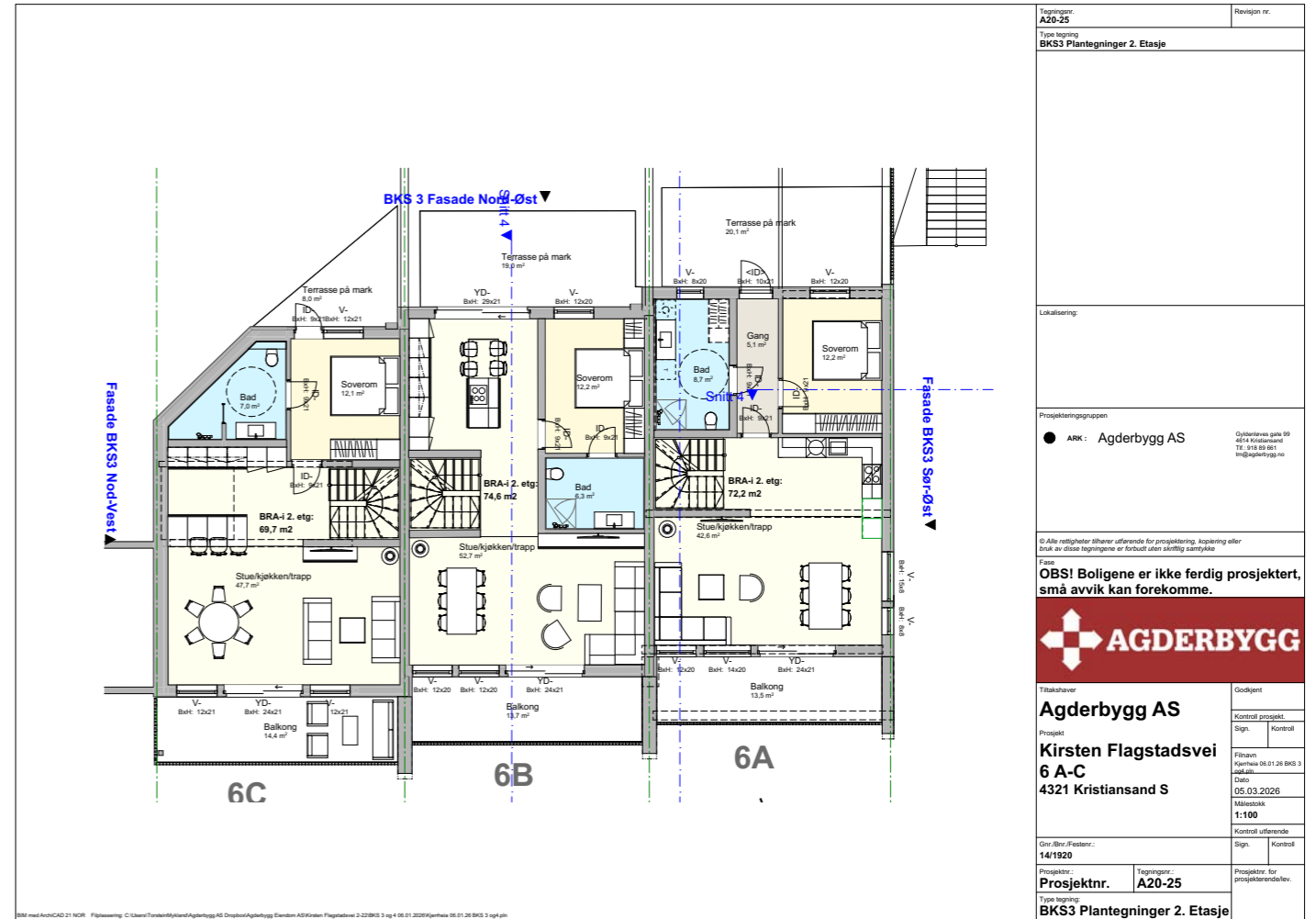
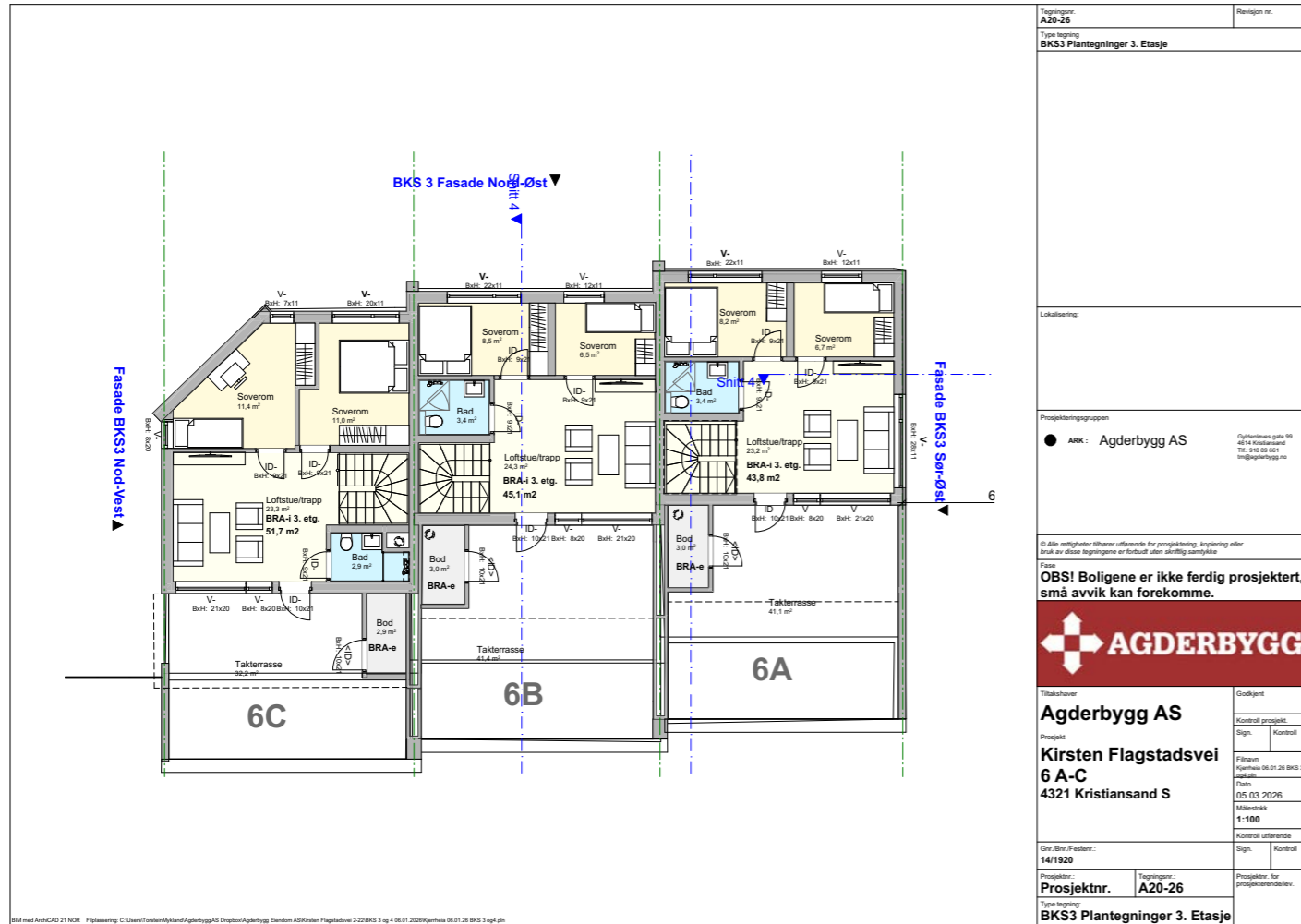
Hver bolig får 4 soverom samt egen TV-stue som enkelt kan benyttes som 5. soverom, 3 flotte bad og godt med oppbevaringsmuligheter i bod. Hovedetasjen byr på en åpen og sosial stue- og kjøkkenløsning med gode lysforhold. Boligene får private uteplasser med hage på baksiden og veranda i front, samt herlig takterrasse.

Alle boligene leveres med biloppstillingsplass i front hvor det er plass til to biler. 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.







Areal fra - til

BRA - i: 159 - 183 m²

BRA - e: 9.3 - 9.3 m²

Garasje/Parkering

Det leveres 2 biloppstillingsplasser pr. bolig.

Parkeringsplassene opparbeides med asfalt og fall bort fra boligen for naturlig avrenning.

Boder

Det leveres to utvendige boder til hver bolig. Én bod plasseres ved inngangspartiet på terrengnivå, og én bod plasseres på terrasse i tredje etasje.

Bodene leveres som kalde og uisolerte boder med plassbygde labankdører. Dørene utføres i samme materialer og kledning som øvrig fasade på boligene.

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

160 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:

6A: ca. 160 m²

6B: ca. 145 m²

6C: ca. 138 m²

Leveranse

Kjøkken

Kjøkken inngår i boligens leveranse og leveres i henhold til egen kjøkkentegning fra Strai Kjøkken. Kjøkkenleveransen til hovedbolig har en verdi på kr 120.000 inkl. mva. ferdig montert.

Hvitevarer og sprutvegg mellom over- og underskap er ikke inkludert i leveransen. Det er ikke mulig å flytte utstyr som krever tilkobling til vann, avløp, elektrisitet eller ventilasjon uten etter avtale i tilvalgsprosessen.

Bad

Boligene leveres med flislagte bad med moderne innredning og sanitærutstyr. Vegger leveres med fliser og gulv leveres med fliser samt sluk i dusjsone. Baderommene leveres med vegghengt toalett med innbyggingssisterne, servant med servantbatteri i matt sort utførelse, speil samt dusjløsning.

Bad i 2. etasje leveres med baderomsmøbel på ca. 120 cm i lys eik, servant, speil, fast dusjvegg i herdet glass og takdusjsett.

Bad i 3. etasje leveres med baderomsmøbel i lys eik, servant, speil og dusjløsning.

Det er enkelte forskjeller mellom bolig B og C:
Bolig B: Bad i 1. etasje leveres med 60 cm baderomsmøbel og dusjkabinett (90 x 90 cm). Bad i 3. etasje leveres også med dusjkabinett (90 x 90 cm).
Bolig C: Bad i 1. etasje leveres med 80 cm baderomsmøbel, fast dusjvegg i herdet glass og takdusj. Bad i 3. etasje leveres med dusjkabinett (80 x 80 cm).

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

Boligene oppføres med bærekonstruksjon i tre i henhold til gjeldende forskrifter. Yttervegger leveres

som bindingsverksvegger isolert etter forskriftskrav og kledd utvendig med trekledning. Fasaden utføres med liggende dobbelfals kledning samt stående tett kledning, levert i fargekombinasjon grå og sort.

Ringmur og gulv på grunn støpes på ferdig planert tomt og leveres med isolasjon og radonsperre i henhold til gjeldende krav. Det monteres én radonbrønn per bolig. Vegger mot terreng isoleres og beskyttes med knotteplast.

Boligene leveres med flatt tak tekket med asfalt takpapp. Takene utføres med fall til sluk som leder vann til utvendige nedløp.

Vinduer og balkongdører leveres i tre, fabrikkmalt i farge NCS 9000-N både innvendig og utvendig. Hovedinngangsdør leveres i sort utførelse med sidefelt.

Fasade

Yttervegger leveres som bindingsverksvegger i tre i henhold til gjeldende forskriftskrav. Fasaden kles med trekledning bestående av liggende dobbelfals kledning samt stående tett kledning. Kledningen leveres i en fargekombinasjon av grå og sort.

Endeskjøter og kuttflater som blir utilgjengelige etter montering behandles før montering. Eventuell behandling av øvrige kuttflater samt påføring av toppstrøk utføres av kjøper etter overtakelse.

Vinduer og balkongdører leveres i tre med fabrikkmalt overflate i farge NCS 9000-N både innvendig og utvendig. Hovedinngangsdør leveres i sort utførelse med sidefelt.

Endelig valg av farger og fasadematerialer

fastsettes av arkitekt.

Yttertak

Boligene leveres med flatt tak tekket med asfalt takpapp. Takene utføres med fall til sluk som leder takvann til utvendige taknedløp. Det monteres nedløp i parapet.

Balkonger/terrasser/uteplasser

Fra stue i 2. etasje er det utgang til balkong som leveres med CU-impregnerte terrassebord. Balkongen leveres med beslag mellom bjelkelaget for å lede bort vann, og med spilehimling under for ventilasjon og uttørking av eventuell fukt. Rekkverk/parapet utføres i tre med samme farge som ytterveggene.

Boligene leveres også med private uteplasser i tilknytning til boligen. Terrasser utføres med impregnerte terrassebord på impregnerte tilfarere. Takterrasser leveres som tremmegulv over papptekking slik at gulvet kan tas opp ved behov for rengjøring av sluk.

Det er forskjeller mellom boligene:

Bolig B: Balkong fra stue i 2. etasje på ca. 13 m², terrasse på mark på ca. 19 m², samt takterrasse i 3. etasje på ca. 41 m².

Bolig C: Balkong fra stue i 2. etasje på ca. 14 m², terrasse på mark på ca. 8 m², samt takterrasse i 3. etasje på ca. 32 m².

Trapper

Boligene leveres med innvendig trapp mellom etasjene. Trappene leveres med vanger, håndløper, trappetrinn, runde rekkespiler, endestolper og barnesikring i hvitmalt furu, farge NCS S0500-N. Festehull for skruer leveres med hvite propper.

Det er forskjell mellom boligene:

Bolig B: Trapp fra 1. til 2. etasje og fra 2. til 3. etasje leveres med åpne trinn og barnesikring.

Bolig C: Trapp fra 1. til 2. etasje leveres med tette opptrinn og bod under trappen. Trapp fra 2. til 3. etasje leveres med åpne trinn og barnesikring.

Ventilasjon

Boligene leveres med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Aggregatet sørger for kontinuerlig tilførsel av frisk luft og avtrekk av brukt luft fra boligen.

Endelig plassering av ventilasjonsaggregat samt tillufts- og avtrekksventiler prosjekteres i henhold til gjeldende krav i teknisk forskrift.

Sanitær

Sanitæranlegget leveres med innvendige vannledninger og avløpsrør i plast. Det leveres opplegg for varmt og kaldt vann til kjøkken og bad, samt tilkobling for oppvaskmaskin på kjøkken. Det monteres kjøkkenbatteri i matt sort utførelse samt Waterguard for lekkasjesikring ved kjøkken.

Boligene leveres med opplegg for vaskemaskin på vaskerom i 1. etasje, vaskekar med blandebatteri, sluk i gulv samt fordelingsskap. Det leveres varmtvannsbereder på ca. 200 liter.

Utvendig leveres 2 frostfrie utekraner for kaldt tappevann - én ved inngangssiden og én mot hage. På innsiden av kranene monteres inspeksjonsluke.

Brannsikring

Boligene oppføres i henhold til gjeldende krav til brannsikring i teknisk forskrift (TEK17). Det

etableres nødvendige brannskiller mellom boenhetene i henhold til gjeldende forskrifter.

Det monteres røykvarslere i boligen i henhold til forskriftskrav, samt slokkeutstyr i henhold til gjeldende regelverk.

Overflater og kledning

Innvendige gulv i stue, kjøkken, gang og soverom leveres med 1-stavs parkett fra Bjelin, type Oak Misty White. Gulvene legges flytende i henhold til leverandørens leggeanvisning.

Vegger i oppholdsrom leveres med sparklede og malte gipsplater i farge NCS S0500-N, og himlinger leveres med sparklede og malte gipsplater i samme farge.

Innvendige vegger utføres som bindingsverksvegger i tre eller stål, isolert og kledd med gipsplater. Det kan forekomme mindre nedforinger eller innkassinger i himlinger som følge av fremføring av tekniske installasjoner eller konstruksjoner.

Innvendige dører leveres som hvite slette dører type P-1 eller tilsvarende, med karm og dørbblad i farge NCS S0500-N. Dørvidere leveres i matt krom.

Overganger mellom tak og vegg leveres listefritt, og vinduer leveres listefritt mot vegg. Gulvlister leveres som glattkant.

Kabel-TV/bredbånd

Det fremføres fiberkabel til hver bolig. Kjøper er selv ansvarlig for bestilling av abonnement hos leverandør, samt eventuelle kostnader knyttet til tilkobling og intern infrastruktur i boligen.

Energimerking

Boligen vil bli energimerket i henhold til gjeldende regelverk før overlevering. Energimerket gir informasjon om boligens energiforbruk og oppvarmingsløsning. Endelig energiattest vil foreligge ved ferdigstilling av boligen.

El-anlegg

Elektriske anlegg utføres hovedsakelig som skjult anlegg i henhold til gjeldende forskrifter (NEK 400). Der konstruksjon eller krav til lyd og brann gjør det nødvendig, kan enkelte installasjoner utføres som synlig anlegg.

Endelig plassering av elektriske punkter fastsettes i samråd mellom kjøper og leverandør i tilvalgsprosessen. Det er ikke medregnet leveranse av lysarmatur eller elektriske panelovner i boligen.

Utvendig kabelskap plasseres av elektriker.

Oppvarming

Boligene leveres med elektrisk oppvarming. Det leveres varmekabler i gang/trapp i 1. etasje, samt i badene og i vaskerom i 1. etasje. Øvrige rom oppvarmes etter behov med elektriske varmekilder.

Boligene leveres med pipe klargjort for fremtidig montering av ildsted. Selve ildstedet/peis er ikke inkludert i leveransen, men kan monteres av kjøper i etterkant i henhold til gjeldende forskrifter.

Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstilling.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstilling.

Informasjon formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstilling. 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 matrikkelenhets 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 matrikkelenhets:
Knr:4204 Gnr:14 Bnr:2028

03.02.2025 - Dokumentnr: 125220 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhets:
Knr:4204 Gnr:14 Bnr:2029

03.02.2025 - Dokumentnr: 125239 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhets:
Knr:4204 Gnr:14 Bnr:2030

03.02.2025 - Dokumentnr: 125253 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhets:
Knr:4204 Gnr:14 Bnr:2031

03.02.2025 - Dokumentnr: 125264 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhets:
Knr:4204 Gnr:14 Bnr:2032

03.02.2025 - Dokumentnr: 125276 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhets:
Knr:4204 Gnr:14 Bnr:2033

03.02.2025 - Dokumentnr: 125295 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhets:
Knr:4204 Gnr:14 Bnr:2041

21.01.2026 - Dokumentnr: 77578 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhets:
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 betegnelse.

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 målereglene 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.

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.

Det blir mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger for boligen før boligen skal i produksjon. Bestillinger i forbindelse med tilvalg avtales skriftlig med Agderbygg. Endringer eller tilvalg av leveranser skal avtales skriftlig og signert av kjøper senest 6 uker før leveransen leveres. For endringer / tilvalg gjelder betingelser som presentert av Agderbygg ved oppstart av tilvalgs prosessen. Ved endring / tilvalg som krever prosjektering tilkommer prosjekteringskostnader selv om endringene / tilvalget ikke bestilles. Endringer eller tilvalg fra underentreprenører viderefaktureres med 15% påslag. Adgang til tilvalg/endringer er begrenset til 15 % av kontrakten.

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 forsinket 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 deknings salg 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

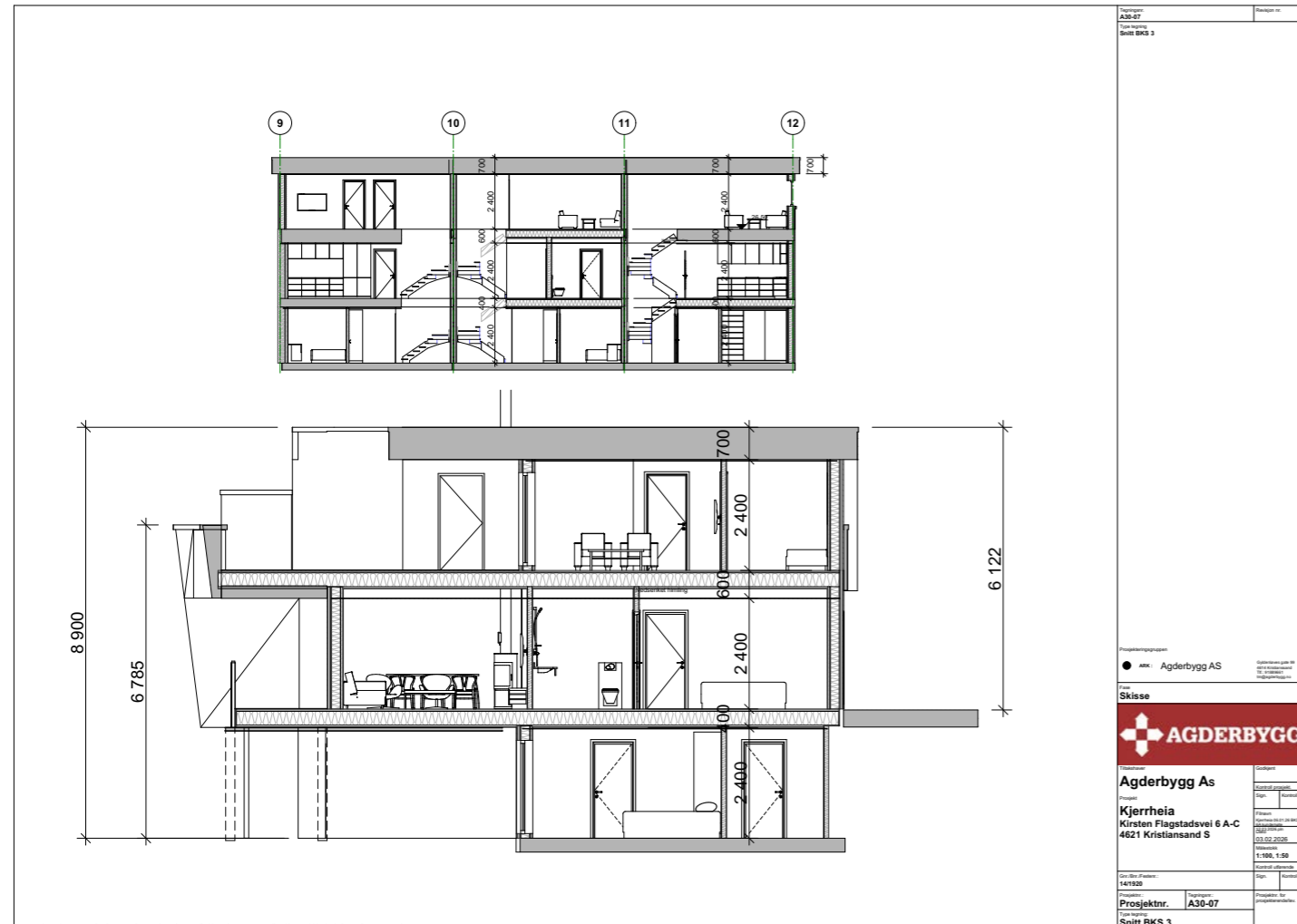
Altin Balaj
Eiendomsmegler / Partner
altin.balaj@aktiv.no
Tlf: 478 49 882

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

13.03.2026



Kirsten Flagstads vei 6 B Byggebeskrivelse felt BKS 3

Denne byggebeskrivelsen gjelder for en bolig. Adresse Kirsten Flagstads vei 6B. Felt BKS 3 i Kristiansand kommune.

Grunnarbeid og utomhusarbeider

Bolig, bod, vei, fundamenter og parkeringsplasser fundamenteres på fylling med bærelag av stein, og grus. Uteareal opparbeides med asfalt i gårds plass med brostein lagt i rekke for å markere tomtegrenser. Utearealet leveres med plen og terrasse/ platting 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 rør 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.

El skap, fiberskap, for teknisk utstyr, gatelys ol. plassers inne på de aktuelle eiendom/tomt.

Betongarbeider

Ringmur og gulv på grunn støpes på ferdig planert tomt. Gulv på grunn leveres med isolasjon og radonsperre i henhold til forskriftskrav. Det monteres 1 stk. radonbrønn pr. bolig. Radonbrønn med tilhørende rør føres ut i vegg. Deler av vegger i 1 etasje leveres som plasstøpt betongvegger. Vegger som er utført i betong isoleres mot terreng med 100 mm isopor og påsatt knotteplast, synlige flater med isolasjon og knotteplast påsettes beslag. All drift og vedlikehold samt eventuell ettermontering av vifte tilhørende radonsikring bekostes av forbruker

Garasje / biloppstillingsplass

Det leveres 2 biloppstillingsplass pr. bolig. Plassene leveres asfaltert med selvfall vekk fra boligen.

Det kan forekomme riss/svinnsprekker i betonggulv.

Utvendig himling som har bolig areal i etasjen over, kles med tett trepanel. Balkong ut fra stue 2 etasje leveres med CU imp terrassebord. Mellom bjelkelaget på balkongen leveres det beslag med fall ut til takrenne. Beslagene som legges er ofte kalt Til-Tak. Beslaget vil minimere vanninntrengning til underliggende biloppstillingsplass. Som himling under balkongen nevnt over leveres det en spile himling bestående av 19 x 98 mm trepanel montert med en åpning mellom bordene på 15-20 mm Himlingen er åpen opp under beslagene slik at eventuelle fukt og drypp fra terrasse over ikke blir innebygd og kan luften seg sel tørr. Det vil være arkitekt tar endelig valg av farger og fasademateriell.

Boligen

Alle ferdige overflater leveres i henhold til toleranseklasse «Normal» Norsk Standard 3420. Lydskille mellom boligene prosjekteres etter klasse C i Norsk Standard 8175

Tømrerarbeid

Bjelkelag leveres i henhold til gjeldende tabeller. Bjelkelag mellom boligrom fullisoleres i 60 cm bredde i randsoner. Øvrige arealer i bjelkelag isoleres med 100 mm mineralull.

Yttervegger:

Yttervegger leveres som bindingsverksvegger i tre i henhold til forskriftskrav. Utvendig fasade leveres med tre kledning, liggende dobbelfals 19x148 med fuge, og stående tett slett 19x148mm dobbelt falsset tre kledning. Kledningen leveres 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.

Yttertak:

Boligene leveres med flate tak som tekkes med asfalt takpapp. Takene utformes med fall til sluk, som fører takvann til utvendige taknedløp. Nødvnløp monteres i parapet.

Vinduer og dører i yttervegg:

Vinduer, balkong- og skyvedører leveres med karm og ramme i tre, fabrikk malt i farge NCS 9000-N, innvendig og utvendig. Utforming i henhold til fasadetegninger.

Hovedinngangsdør leveres som type Herakles i fargen sort med sidefelt. Dør til praktikantdel leveres i samme kvalitet.

Dør til utvendig boder leveres som plassbygd labankdør med beslag. Dørene plass bygges med samme materiell /kledning som for bolig og boder. Boder leveres som kald uisolert boder. Det er medtatt to utvendig boder, en på terreng ved inngang og en på terrasse i tredje etasje.

Listverk og foringer:

Overgang tak vegg leveres listefritt. Vinduer og skyvedører leveres listefritt. Hovedinngangsdør leveres med foringer og listverk. Innerdører leveres med foringer og listverk.

Foringer og listverk leveres som standard i hvitmalt MDF eller tre med farge NCS S 0500-N. Dør, gulv og vinduslister leveres som 12 x 58mm glattkant i alle rom. Det leveres gulvlist for alle rom med unntak av våtrom.

Ved overganger mellom ulike materialer benyttes passende overgangslister i tre, MDF. eller ALU. Alt listverk monteres med synlig spikring uten etterbehandling og uten fuging mot vegg eller tak.

Himlinger:

Innvendige himlinger leveres med standard gipsplate, skrudd til underlag. Det må påregnes nedføring, innkassing av enkelte rom og kanaler som kan medføre noe lavere takhøyde, dette som en følge av fremføring av tekniske føringer eller inndekking av bærekonstruksjoner.

Innvendige vegger:

Vegger mellom boligrom leveres som bindingsverksvegg i tre eller stål, isolert med minimum 50 mm mineralull og bekledd med standard gipsplater. Enkelte vegger kan avvike med hensyn til veggtykkelse fra plantegninger der rørføringer, bærekonstruksjoner og lignende gir behov for økt veggtykkelse.

Innvendige dører:

Innvendige dører i bolig leveres som tette hvite slette dører, type P-1 fra DDF, eller tilsvarende. Karm og dørblad leveres i fargen NCS S 0500-N, terskel leveres flat lakkert eik. Dørrider leveres som standard matt krom.

Balkong og terrasse:

Balkong ut fra 2 etasje leveres med CU- impregnerte terrassebord. Beslått mellomsperrer med beslag. Synlige stolper/ dragere for bæring av takkonstruksjon leveres trykkimpregnert. Parapet/ rekkverk oppføres i tre med samme farge som på yttervegger. Terrasse i 3 etg leveres med CU imp terrassebord lagt som tremmegulv over papptekking. Terrassen legges på tilfarere og kan tas opp for fremtidig renhold. Over sluk er det hull i et bord for å kunne tas opp for fremtidig rengjøring.

Terrasse på mark 18 m2 leveres ut fra boligens andre etasje. Terrassen utføres med impregnerte terrassebord anlagt på impregnerte tilfarere.

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. Kjøkkenleveransen til hovedbolig har en verdi på kr 120.000.- inkl. mva. i utsalgspris ferdig montert levert fra Strai kjøkken.

Garderobeskap:

- Det er ikke medregnet garderobeløsninger til boligene.

Balansert ventilasjon/ blikkenslager

Aggregat for balansert ventilasjon med varmegjenvinner leveres til hver bolig. Endelig plassering av aggregat, avtrekks- og tilluftsventiler prosjekteres i henhold til krav i teknisk forskrift. Alle utvendige beslag og synlige nedløpsrør utføres i sort stål. Nedløpsrør avsluttes med utkaster over terreng.

Innvendige trapper

Trapp fra 1 etasje til 2 og fra 2 etasje til 3 etasje leveres med åpne trinn og barnesikring.

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

Pipe / ovn

Boligen leveres med pipe klar for fremtidig montering av ildsted.

Rørlegger

Utvendig:

- 2 stk. Frostfri kraner for kaldt tappevann. En kran plassert på inngangssiden, og en kran plasseres utenfor hage 2 etg. På innsiden av kranen monteres nødvendig inspeksjonsluke i hvit utførelse.

Bad 1 etasje

- 1 stk. rund sluk i gulv.
- 1 stk. Servantbatteri A- Collection Azur farge matt sort
- 1 stk. 60 cm baderomsmøbel i lys eik med vask og speil. Baderomsinnredning leveres fra Vikingbad i serien Mie med håndtak. Vasken leveres hvit.
- 1 stk. dusjkabinett med garnityr og herdet glass. 90 x 90 cm Celeste eller tilsvarende, farge hvitt
- 1 stk. TECE innbyggingssystemer med Safety bag. Veggtoalett Porsgrund Glow Rimfree farge hvit med original dempet toalettsete og lokk.

Vaskerom/ teknisk 1 etasje

- 1 stk. opplegg for vaskemaskin
- 1 stk. rund sluk i gulv.
- 1 stk. Fordelingsskap
- 1 stk. Intra vaskekar med blandebatteri.
- 1 stk. 200l. varmtvannsbereder

Bad 2 etg:

- 1 stk. TECE innbyggingssystemer med Safety bag. Veggtoalett Porsgrund Glow Rimfree farge hvit med original dempet toalettsete og lokk.
- 1 stk. 120cm baderomsmøbel i lys eik med vask og speil. Baderomsinnredning leveres fra Vikingbad i serien Mie med håndtak. Vasken leveres hvit.
- 1 stk. Servantbatteri A- Collection Azur farge matt sort
- 1 stk. rund sluk i gulv, plassert i dusjsone
- Fast dusjvegg i klart herdet glass type Alterna Pyxis sort matt eller tilsvarende.
- 1 stk. A- Collection Azur takdusjsett sort matt, med termostatbatteri

Bad 3 etg:

- 1 stk. TECE innbyggingssystemer med Safety bag. Veggtoalett Porsgrund Glow Rimfree farge hvit med original dempet toalettsete og lokk.
- 1 stk. 60 cm baderomsmøbel i lys eik med vask og speil. Baderomsinnredning leveres fra Vikingbad i serien Mie med håndtak. Vasken leveres hvit.
- 1 stk. Servantbatteri A- Collection Azur farge matt sort
- 1 stk. rund sluk i gulv, plassert i dusjsone
- 1 stk. dusjkabinett med garnityr og herdet glass. 90 x 90 cm Celeste eller tilsvarende, farge hvitt

Kjøkken:

- 1 stk. opplegg for oppvaskmaskin inkl. tilkobling
- 1 stk. Fremlegging av varmt og kaldt vann for kjøkkenkran
- 1 stk. kjøkkenbatteri A- Collection Azur Eco sort.
- Tilkobling av kjøkkenkran.
- 1 stk. Waterguard

Elektriker

Elektriske anlegg utføres hovedsakelig som skjult anlegg iht. NEK 400. Ved lyd og brannkrav til konstruksjonen utføres installasjoner som synlig installasjon. Endelig plassering av elektriske punkter avtales i samråd mellom forbruker og leverandør. Det er ikke medtatt noen form for leveranse av lys eller elektriske varmeovner inne i boligen. Utvendig kabelskap er det elektriker som plasserer.

Varmekabler

Det er leveres varmekabler i gang/trapp, bad og vaskerom i 1etasje. bad.

Varmekabler leveres i Bad 2 etasje og i bad 3 etasje. Varmekabler i praktikantdel stue og kjøkken 1 etasje er beregnet for parkettgulv.

Malerentreprise, fliser og parkett:

- Alle innervegger unntatt vegger i bad leveres med sparklet og malte standard gipsplater i standard farge NCS 0500 N. Vegger i vaskerom leveres med sparklet og malt vegg.
- Som himling leveres standard gipsplater, sparklet og malt i farge S0500-N.
- Gulvene i stue/kjøkken, gang, bod og soverommene leveres i herdet tre 1-stavs fra Bjeling type M format 150 mm x 2000 mm farge Oak Misty White. Gulvet legges flytende ihht. leggeanvisning.
- På badene leveres fliser på vegger type Pro Beton Beige Rect. 60x60. På gulv leveres samme flis i størrelse 60x60. Mosaikk 5x5 i dusjsone type Pro Beton Beige Mosaic. Videre leveres gang / trapp 1 etasje med fliser.
- Vaskerom leveres med flis på gulv med oppkant ca 10 cm. Malte vegger
- Det er medregnet at alle fliser legges vinkelrett på vegger. Fliser leveres av Modena.

Tilvalg

Det blir mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger for boligen før boligen skal i produksjon. Bestillinger i forbindelse med tilvalg avtales skriftlig med Agderbygg. Endringer eller tilvalg av leveranser skal avtales skriftlig og signert av kjøper senest 6 uker før leveransen leveres. For endringer / tilvalg gjelder betingelser som presentert av Agderbygg ved oppstart av tilvalgs prosessen. Ved endring / tilvalg som krever prosjektering tilkommer prosjekteringskostnader selv om endringene / tilvalget ikke bestilles. Endringer eller tilvalg fra underentreprenører viderefaktureres med 15% påslag. Adgang til tilvalg/endringer er begrenset til 15 % av kontrakten.

Forbehold

Det tas forbehold om detaljprosjektering kan medføre mindre bygningsmessige endringer i boligene. Alle opplysninger er dermed gitt med forbehold om utbyggers rett, iht. kjøpskontrakten, til å foreta mindre endringer/justeringer. Det må påberegnes synlige inspeksjonsluker, sjakter/føringsveier for tekniske anlegg. Areal pr. rom, samt vindusinndeling, kan avvike fra plantegningene etter at endelige detaljprosjektering er gjennomført. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse, og gir således ikke kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke vesentlig forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjonen, rørgjennomføringer eller tomtetilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser samt andre offentlige tillatelser. Selger skal så langt der praktisk mulig, informere kjøper om slike endringer.

Avviket kan utgjøre 5% av totalt BRA for leiligheten. Skjeggkre er i dag vanlig i de fleste boliger og selger kan ikke garantere at det ikke forekommer i boligene ved overlevering. 3D bilder i prospekt er illustrasjoner. Det kan forekomme endringer av overflater/materialer/ løsninger. Ingen løse møbler leveres.

Arealer

BRA er det arealet av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA medregnes også areal som opptas av vegger, rør, og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter og ol. innenfor bruksenheten. (NS3940:2012)

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg grundig inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. 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 har blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper oppfordres til å ta kontakt med selger dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at alle slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås

Diverse:

Agderbygg AS forbeholder seg retten til å forandre beskrivelsen når det kan benyttes likeverdige eller bedre materialer og konstruksjoner enn beskrevet. Byggevarer leveres ihht. enhver tid gjeldende produktspesifikasjon. Merutgifter i forbindelse med eventuelle særkrav myndighetene stiller til bygningen, samt nye eller en økning av statlige og kommunale avgifter, betales av forbruker. Det vil være arkitekt som har den endelige avgjørelse vedr fargevalg utvendig. Hvis det er uoverensstemmelse mellom byggebeskrivelse og tegninger, gjelder beskrivelsen. Stiplede arrangementer er ikke inkludert i leveransen. Spesifiseringer som ikke er nevnt i denne byggebeskrivelsen, er heller ikke medregnet. Alle vegger/himlinger med gips blir flekk og skjøt sparklet. Riss og sprekker kan forekomme etter overtagelse som følge av krymping av trevirke og betong. Likeså kan det forekomme såkalt Popping av skruer som benyttes for å feste gipsplater. Popping kommer av at treverk tørker langsomt og tørkingen fortsetter også etter overtagelsen. Popping ligger utenfor det entreprenør kan kontrollere og Popping kommer gjerne en tid etter overtagelse. Popping er ikke reklamasjonsberettiget, og kan heller ikke forventes å bli utbedret. Likeså vil det det være riss / svinnsprekker i støpt gulv ved overtagelse. Gulv som benyttes i boligen vil bevege seg med forskjellige temperaturer og fuktighet. Gulvene klikkes/ festes sammen til en hel flate, noe som igjen kan medføre at det oppstår lyd i gulvet. Dette er ikke en reklamasjon og vil ikke bli utbedret. Små hakk/riper i ferdigmalte produkter anses ikke som en reklamasjon. Ved overtakelse plikter forbruker å forsikre boligen og innbo. Boligen er forsikret av entreprenør i byggetiden. Gebyrer i forbindelse med byggemelding og tilkoblingsavgifter bekostes av selger. Bygningene må forsikres senest etter avholdt overtagelse og før innflytting. Det tas forbehold om offentlig godkjenning av tiltaket. Entreprenør forbeholder seg til enhver tid, retten til å levere utstyr/innredninger i tilsvarende kvalitet fra annen leverandør. Det tas forbehold om at beskrevne materialer er tilgjengelige i markedet og kan fremskaffes med normal leveringstid. Normal leveringstid er for dette prosjektet satt til 4 uker. Boligen oppføres i tråd med Tekniske Forskrift 15.9.17, Toleranseklasse NS 3420 – 1 Normalklasse.

Kristiansand, 05.03.2026

Kirsten Flagstads vei 6 C

Byggebeskrivelse felt BKS 3

Denne byggebeskrivelsen gjelder for en bolig. Adresse Kirsten Flagstads vei 6A. Felt BKS 3 i Kristiansand kommune.

Grunnarbeid og utomhusarbeider

Bolig, bod, vei, fundamenter og parkeringsplasser fundamenteres på fylling med bærelag av stein, og grus. Uteareal opparbeides med asfalt i gårdsplass med brostein lagt i rekke for å markere tomtegrenser. Utearealet leveres med plen og terrasse/ platting 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 rør 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.

El skap, fiberskap, for teknisk utstyr, gatelys ol. plasseres inne på de aktuelle eiendom/tomt.

Betongarbeider

Ringmur og gulv på grunn støpes på ferdig planert tomt. Gulv på grunn leveres med isolasjon og radonsperre i henhold til forskriftskrav. Det monteres 1 stk. radonbrønn pr. bolig. Radonbrønn med tilhørende rør føres ut i vegg. Deler av vegger i 1 etasje leveres som plasstøpt betongvegger. Vegger som er utført i betong isoleres mot terreng med 100 mm isopor og påsatt knotteplast, synlige flater med isolasjon og knotteplast påsettes beslag. All drift og vedlikehold samt eventuell ettermontering av vifte tilhørende radonsikring bekostes av forbruker

Garasje / biloppstillingsplass

Det leveres 2 biloppstillingsplass pr. bolig. Plassene leveres asfaltert med selvfall vekk fra boligen. Det kan forekomme riss/svinnsprekker i betonggulv.

Utvendig himling som har bolig areal i etasjen over, kles med tett trepanel. Balkong ut fra stue 2 etasje leveres med CU imp terrassebord. Mellom bjelkelaget på balkongen leveres det beslag med fall ut til takrenne. Beslagene som legges er ofte kalt Til-Tak. Beslaget vil minimere vanninntrengning til underliggende biloppstillingsplass. Som himling under balkongen nevnt over leveres det en spile himling bestående av 19 x 98 mm trepanel montert med en åpning mellom bordene på 15-20 mm Himlingen er åpen opp under beslagene slik at eventuelle fukt og drypp fra terrasse over ikke blir innebygd og kan luften seg sel tørr. Det vil være arkitekt tar endelig valg av farger og fasademateriell.

Boligen

Alle ferdige overflater leveres i henhold til toleranseklasse «Normal» Norsk Standard 3420. Lydskille mellom boligene prosjekteres etter klasse C i Norsk Standard 8175

Tømrerarbeid

Bjelkelag leveres i henhold til gjeldende tabeller. Bjelkelag mellom boligrom fullisoleres i 60 cm bredde i randsoner. Øvrige arealer i bjelkelag isoleres med 100 mm mineralull.

Yttervegger:

Yttervegger leveres som bindingsverksvegger i tre i henhold til forskriftskrav. Utvendig fasade leveres med tre kledning, liggende dobbelfals 19x148 med fuge, og stående tett slett 19x148mm dobbelt falset tre kledning. Kledningen leveres 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.

Yttertak:

Boligene leveres med flate tak som tekkes med asfalt takpapp. Takene utformes med fall til sluk, som fører takvann til utvendige taknedløp. Nødvnløp monteres i parapet.

Vinduer og dører i yttervegg:

Vinduer, balkong- og skyvedører leveres med karm og ramme i tre, fabrikk malt i farge NCS 9000-N, innvendig og utvendig. Utforming i henhold til fasadetegninger.

Hovedinngangsdør leveres som type Herakles i fargen sort med sidefelt. Dør til praktikantdel leveres i samme kvalitet.

Dør til utvendig boder leveres som plassbygd labankdør med beslag. Dørene plass bygges med samme materiell /kledning som for bolig og boder. Boder leveres som kald uisolert boder. Det er medtatt to utvendig boder, en på terreng ved inngang og en på terrasse i tredje etasje.

Listverk og foringer:

Overgang tak vegg leveres listefritt. Vinduer og skyvedører leveres listefritt. Hovedinngangsdør leveres med foringer og listverk. Innerdører leveres med foringer og listverk.

Foringer og listverk leveres som standard i hvitmalt MDF eller tre med farge NCS S 0500-N. Dør, gulv og vinduslister leveres som 12 x 58mm glattkant i alle rom. Det leveres gulvlist for alle rom med unntak av våtrom.

Ved overganger mellom ulike materialer benyttes passende overgangslister i tre, MDF. eller ALU. Alt listverk monteres med synlig spikring uten etterbehandling og uten fuging mot vegg eller tak.

Himlinger:

Innvendige himlinger leveres med standard gipsplate, skrudd til underlag. Det må påregnes nedføring, innkassing av enkelte rom og kanaler som kan medføre noe lavere takhøyde, dette som en følge av fremføring av tekniske føringer eller inndekking av bærekonstruksjoner.

Innvendige vegger:

Vegger mellom boligrom leveres som bindingsverksvegg i tre eller stål, isolert med minimum 50 mm mineralull og bekledd med standard gipsplater. Enkelte vegger kan avvike med hensyn til veggtykkelse fra plantegninger der rørføringer, bærekonstruksjoner og lignende gir behov for økt veggtykkelse.

Innvendige dører:

Innvendige dører i bolig leveres som tette hvite slette dører, type P-1 fra DDF, eller tilsvarende. Karm og dørbled leveres i fargen NCS S 0500-N, terskel leveres flat lakkert eik. Dørvrider leveres som standard matt krom.

Balkong og terrasse:

Balkong ut fra 2 etasje leveres med CU- impregnerte terrassebord. Beslått mellomsperrer med beslag. Synlige stolper/ dragere for bæring av takkonstruksjon leveres trykkimpregnert. Parapet/ rekkverk oppføres i tre med samme farge som på yttervegger. Terrasse i 3 etg leveres med CU imp terrassebord lagt som tremmegulv over papptekking. Terrassen legges på tilfarere og kan tas opp for fremtidig renhold. Over sluk er det hull i et bord for å kunne tas opp for fremtidig rengjøring.

Terrasse på mark 9m2 leveres ut fra boligens andre etasje, og 10 m2 ut fra boligens tredje etasje. Terrassen utføres med impregnerte terrassebord anlagt på impregnerte tilfarere.

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. Kjøkkenleveransen til hovedbolig har en verdi på kr 120.000.- inkl. mva. i utsalgspris ferdig montert levert fra Strai kjøkken.

Garderobeskap:

- Det er ikke medregnet garderobeløsninger til boligene.

Balansert ventilasjon/ blikkenslager

Aggregat for balansert ventilasjon med varmegjenvinner leveres til hver bolig. Endelig plassering av aggregat, avtrekks- og tilluftsventiler prosjekteres i henhold til krav i teknisk forskrift. Alle utvendige beslag og synlige nedløpsrør utføres i sort stål. Nedløpsrør avsluttes med utkaster over terreng.

Innvendige trapper

Trapp fra 1 etasje til 2 etasje leveres med tett opptrinn og bod under trapp. Fra 2 etasje til 3 etasje leveres trappen med åpne trinn med barnesikring

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

Pipe / ovn

Boligen leveres med pipe klar for fremtidig montering av ildsted.

Rørlegger

Utvendig:

- 2 stk. Frostfri kraner for kaldt tappevann. En kran plassert på inngangssiden, og en kran plasseres utenfor hage 2 etg. På innsiden av kranen monteres nødvendig inspeksjonsluke i hvit utførelse.

Bad1 etasje

- 1 stk. rund sluk i gulv.
- 1 stk. Servantbatteri A- Collection Azur farge matt sort
- 1 stk. 80 cm badromsmøbel i lys eik med vask og speil. Badromsinnredning leveres fra Vikingbad i serien Mie med håndtak. Vasken leveres hvit.
- Fast dusjvegg i klart herdet glass type Alterna Pyxis sort matt eller tilsvarende.
- 1 stk. A- Collection Azur takdusjsett sort matt, med termostatbatteri
- 1 stk. TECE innbyggingssystemer med Safety bag. Veggtoalett Porsgrund Glow Rimfree farge hvit med original dempet toalettsete og lokk.

Vask/ Teknisk 1 etg:

- 1 stk. rund sluk i gulv, plassert i dusjsone
- 1 stk. Intra vaskekar med blandebatteri.
- 1 stk. 200l. varmtvannsbereeder
- 1 stk. opplegg for vaskemaskin
- 1 stk. fordelingsskap

Bad2 etasje

- 1 stk. rund sluk i gulv.
- 1 stk. Servantbatteri A- Collection Azur farge matt sort
- 1 stk. 120 cm badromsmøbel i lys eik med vask og speil. Badromsinnredning leveres fra Vikingbad i serien Mie med håndtak. Vasken leveres hvit.
- Fast dusjvegg i klart herdet glass type Alterna Pyxis sort matt eller tilsvarende.
- 1 stk. A- Collection Azur takdusjsett sort matt, med termostatbatteri
- 1 stk. TECE innbyggingssystemer med Safety bag. Veggtoalett Porsgrund Glow Rimfree farge hvit med original dempet toalettsete og lokk.

Bad 3 etg:

- 1 stk. TECE innbyggingssystemer med Safety bag. Veggtoalett Porsgrund Glow Rimfree farge hvit med original dempet toalettsete og lokk.
- 1 stk. 60 cm badromsmøbel i lys eik med vask og speil. Badromsinnredning leveres fra Vikingbad i serien Mie med håndtak. Vasken leveres hvit.
- 1 stk. Servantbatteri A- Collection Azur farge matt sort
- 1 stk. rund sluk i gulv, plassert i dusjsone
- 1 stk. dusjkabinett med blandebatteri og herdet glass. 80 x 80 cm Celeste eller tilsvarende, farge hvitt.

Kjøkken:

- 1 stk. opplegg for oppvaskmaskin inkl. tilkobling
- 1 stk. Fremlegging av varmt og kaldt vann for kjøkkenkran
- 1 stk. Kjøkkenbatteri A- Collection Azur Eco sort.
- Tilkobling av kjøkkenkran.
- 1 stk. Waterguard

Elektriker

Elektriske anlegg utføres hovedsakelig som skjult anlegg iht. NEK 400. Ved lyd og brannkrav til konstruksjonen utføres installasjoner som synlig installasjon. Endelig plassering av elektriske punkter avtales i samråd mellom forbruker og leverandør. Det er ikke medtatt noen form for leveranse av lys eller elektriske varmeovner inne i boligen. Utvendig kabelskap er det elektriker som plasserer.

Varmekabler

Det er leveres varmekabler i gang/trapp, vaskerom og bad 1 etasje (det legges ikke varmekabler i bod inn under trapp)

Varmekabler leveres i Bad 2 etasje og i bad 3 etasje.

Malerentreprise, fliser og parkett:

- Alle innervegger unntatt i våtrom leveres med sparklet og malte standard gipsplater i standard farge NCS 0500 N
- Som himling leveres standard gipsplater, sparklet og malt i farge S0500-N.
- Gulvene i stue/kjøkken, gang, og soverommene leveres i herdet tre 1-stavs fra Bjelting type M format 150 mm x 2000 mm farge Oak Misty White. Gulvet legges flytende ihht. leggeanvisning.
- På badene leveres fliser på vegger type Pro Beton Beige Rect. 60x60. På gulv leveres samme flis i størrelse 60x60. Mosaikk 5x5 i dusjone type Pro Beton Beige Mosaic. Vaskerom leveres med flis på gulv med 10 cm oppkant. Videre leveres gang / trapp 1 etasje ned fliser. Bod under trapp leveres med samme flis. Det er medregnet at alle fliser legges vinkelrett på vegger. Fliser leveres av Modena.

Tilvalg

Det blir mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger for boligen før boligen skal i produksjon. Bestillinger i forbindelse med tilvalg avtales skriftlig med Agderbygg. Endringer eller tilvalg av leveranser skal avtales skriftlig og signert av kjøper senest 6 uker før leveransen leveres. For endringer / tilvalg gjelder betingelser som presentert av Agderbygg ved oppstart av tilvalgs prosessen. Ved endring / tilvalg som krever prosjektering tilkommer prosjekteringskostnader selv om endringene / tilvalget ikke bestilles. Endringer eller tilvalg fra underentreprenører viderefaktureres med 15% påslag. Adgang til tilvalg/endringer er begrenset til 15 % av kontrakten.

Forbehold

Det tas forbehold om detaljprosjektering kan medføre mindre bygningsmessige endringer i boligene. Alle opplysninger er dermed gitt med forbehold om utbyggers rett, iht. kjøpskontrakten, til å foreta mindre endringer/justeringer. Det må påberegnes synlige inspeksjonsluker, sjakter/føringsveier for tekniske anlegg. Areal pr. rom, samt vindusinndeling, kan avvike fra plantegningene etter at endelige detaljprosjektering er gjennomført. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse, og gir således ikke kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke vesentlig forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjonen, rørgjennomføringer eller tomtetilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser samt andre offentlige tillatelser. Selger skal så langt der praktisk mulig, informere kjøper om slike endringer.

Avviket kan utgjøre 5% av totalt BRA for leiligheten. Skjeggkre er i dag vanlig i de fleste boliger og selger kan ikke garantere at det ikke forekommer i boligene ved overlevering. 3D bilder i prospekt er illustrasjoner. Det kan forekomme endringer av overflater/materialer/ løsninger. Ingen løse møbler leveres.

Arealer

BRA er det arealet av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA medregnes også areal som opptas av vegger, rør, og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter og ol. innenfor bruksenheten. (NS3940:2012)

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg grundig inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. 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 har blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper oppfordres til å ta kontakt med selger dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at alle slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås

Diverse:

Agderbygg AS forbeholder seg retten til å forandre beskrivelsen når det kan benyttes likeverdige eller bedre materialer og konstruksjoner enn beskrevet.

Byggevarer leveres ihht. enhver tid gjeldende produktspesifikasjon.

Merutgifter i forbindelse med eventuelle særkrav myndighetene stiller til bygningen, samt nye eller en økning av statlige og kommunale avgifter, betales av forbruker.

Det vil være arkitekt som har den endelige avgjørelse vedr fargevalg utvendig.

Hvis det er uoverensstemmelse mellom byggebeskrivelse og tegninger, gjelder beskrivelsen.

Stiplede arrangementer er ikke inkludert i leveransen.

Spesifiseringer som ikke er nevnt i denne byggebeskrivelsen, er heller ikke medregnet. Alle vegger/himlinger med gips blir flekk og skjøt sparklet.

Riss og sprekker kan forekomme etter overtagelse som følge av krymping av trevirke og betong. Likeså kan det forekomme såkalt Popping av skruer som benyttes for å feste gipsplater. Popping kommer av at treverk tørker langsomt og tørkingen fortsetter også etter overtagelsen. Popping ligger utenfor det entreprenør kan kontrollere og Popping kommer gjerne en tid etter overtagelse. Popping er ikke reklamasjonsberettiget, og kan heller ikke forventes å bli utbedret. Likeså vil det være riss / svinnsprekker i støpt gulv ved overtagelse. Gulv som benyttes i boligen vil bevege seg med forskjellige temperaturer og fuktighet. Gulvene klikkes/ festes sammen til en hel flate, noe som igjen kan medføre at det oppstår lyd i gulvet. Dette er ikke en reklamasjon og vil ikke bli utbedret. Små hakk/riper i ferdigmalte produkter anses ikke som en reklamasjon.

Ved overtagelse plikter forbruker å forsikre boligen og innbo. Boligen er forsikret av entreprenør i byggetiden. Gebyrer i forbindelse med byggemelding og tilkoblingsavgifter bekostes av selger.

Bygningene må forsikres senest etter avholdt overtagelse og før innflytting.

Det tas forbehold om offentlig godkjenning av tiltaket.

Entreprenør forbeholder seg til enhver tid, retten til å levere utstyr/innredninger i tilsvarende kvalitet fra annen leverandør. Det tas forbehold om at beskrevne materialer er tilgjengelige i markedet og kan fremskaffes med normal leveringstid.

Normal leveringstid er for dette prosjektet satt til 4 uker.

Boligen oppføres i tråd med Tekniske Forskrift 15.9.17, Toleranseklasse NS 3420 – 1 Normalklasse.

Kristiansand, 05.03.2026



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 verneeting.

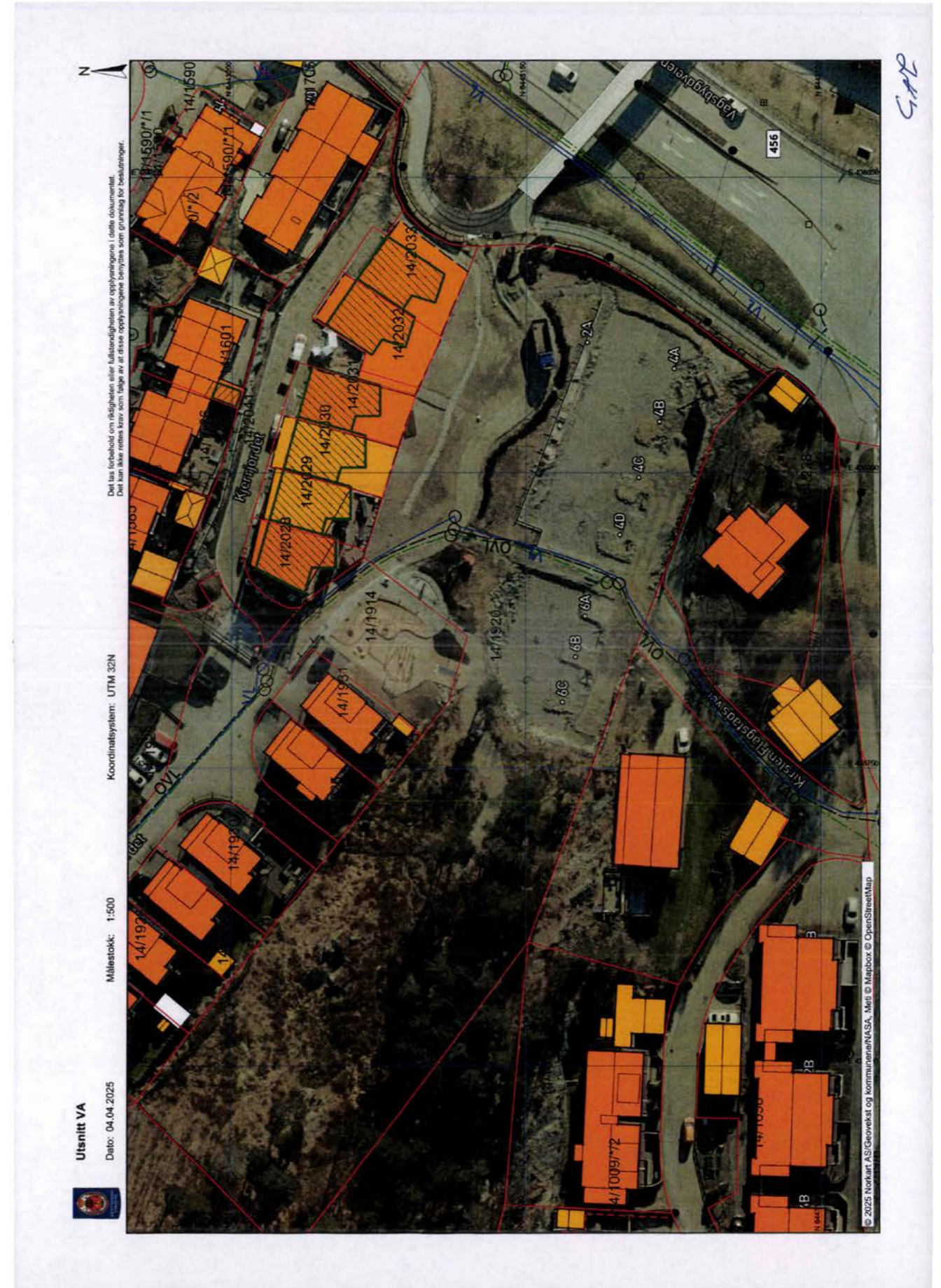
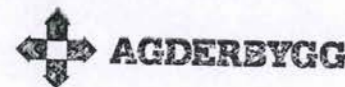
Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på eiendommen og kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Kristiansand kommune.

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





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.

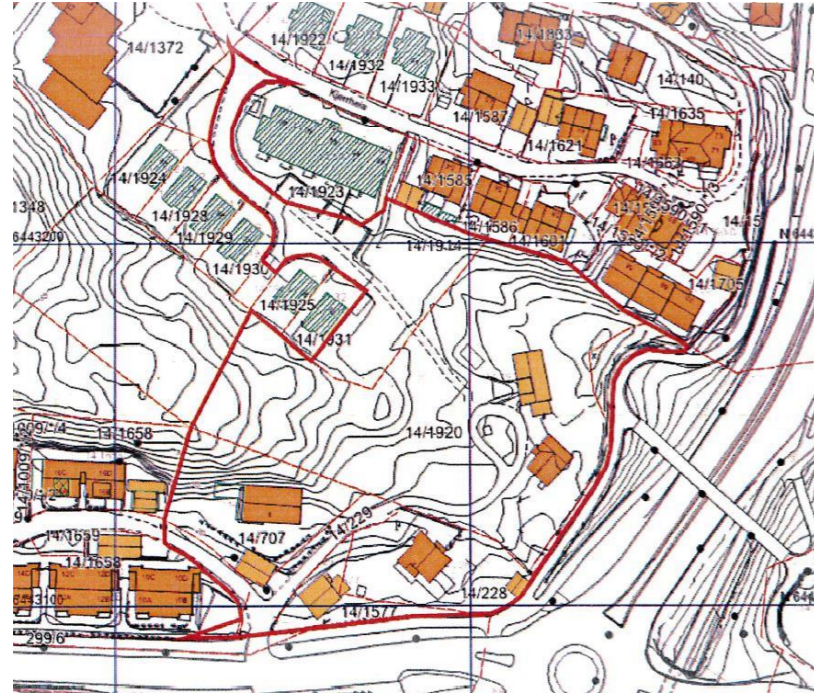


Fig. 1 Varslet planavgrensning

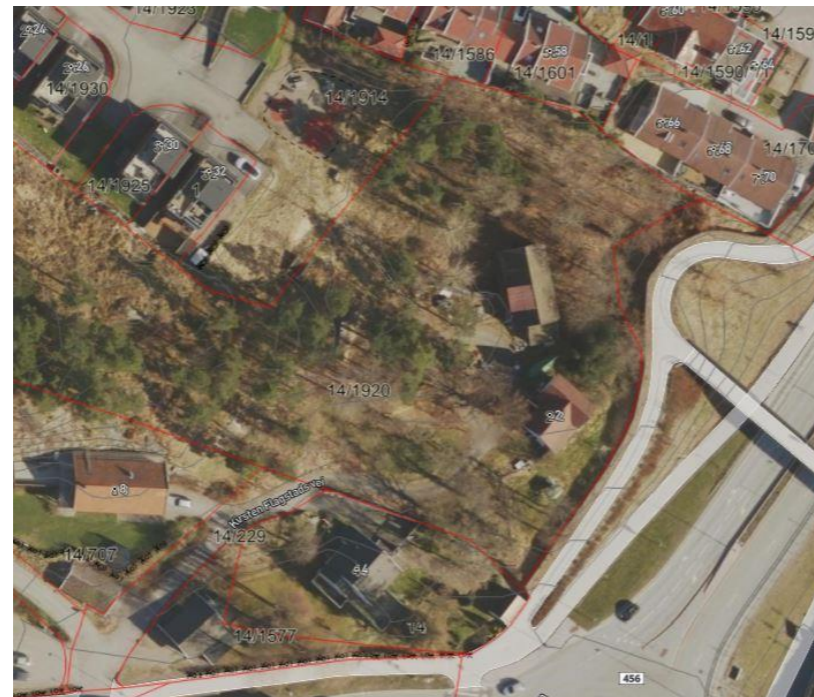


Fig. 2 Ortofoto av planområdet

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 bydelscenter, 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 grønnstruktur, 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 grønnstrukturen 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.

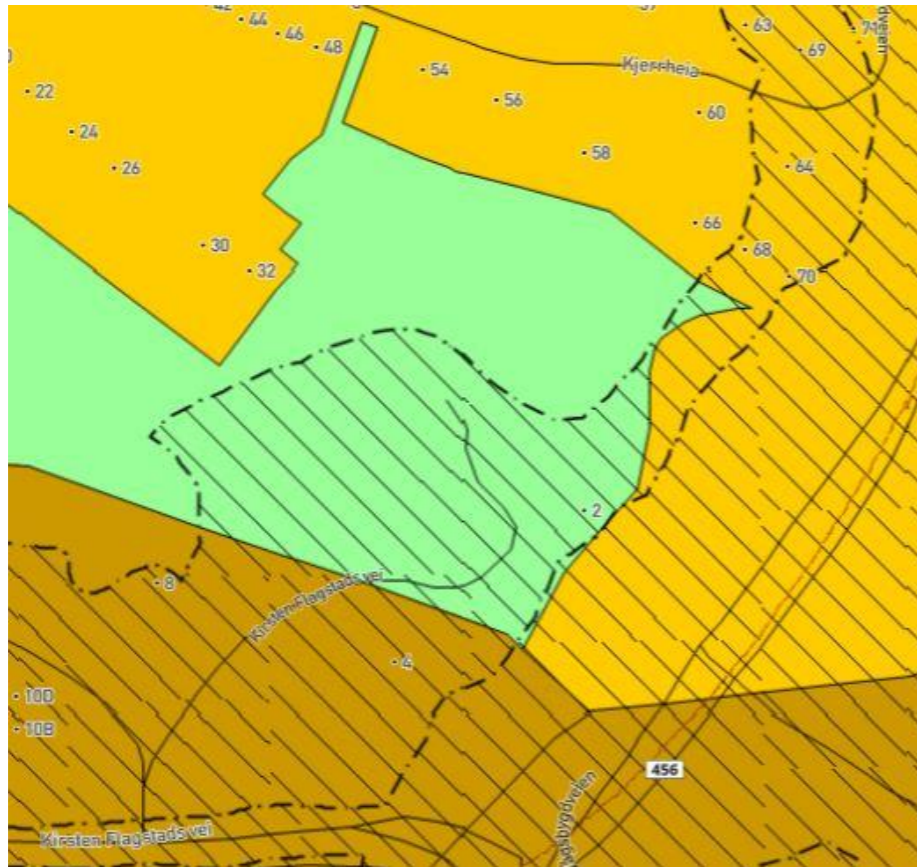


Fig. 3 Utsnitt av kommuneplanens arealdel

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

- **Byen som drivkraft (s. 27-29)**
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.
- **Byen det er godt å leve i (s. 31-35)**
Nærhet til viktige grønnstruktur korridorer mellom hav og hei, sikrer tilgang til turområder og rekreasjon til alle årstider.
- **Klimabyen (s. 37-39)**
Tiltaket ligger tett inntil etablert kollektivtransport (metroaksen) og med direkte tilgang til sykkelspressveien 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 lysinnfall 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 m ² uteareal pr. bolig)
Område BKS2	0,42 da	inntil 2 boenheter (ca. 110 m ² pr. uteareal bolig)
Område BKS3	0,47 da	inntil 3 boenheter (ca. 158 m ² pr. uteareal bolig)
Område BKS4	0,97 da	inntil 4 boenheter (ca. 140 m ² pr. uteareal bolig)
Område BBB1	1,42 da	inntil 18 boenheter (ca. 85 m ² pr. uteareal bolig)
Lekeplass	0,31 da	
Frrområde (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 m² 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 m².

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 m².

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 m².

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 m².

Byggeområde BBB1 er planlagt for leilighetsbygg i inntil 4 etasjer, med inntil 18 boenheter og parkeringskjeller under bebyggelsen og under terreng. Maksimal BYA 760 m².



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 trafikkkårene, Vågsbygdeveien 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.

Terrengingrep 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 terrengingrep til et minimum. Terrengingrep 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.

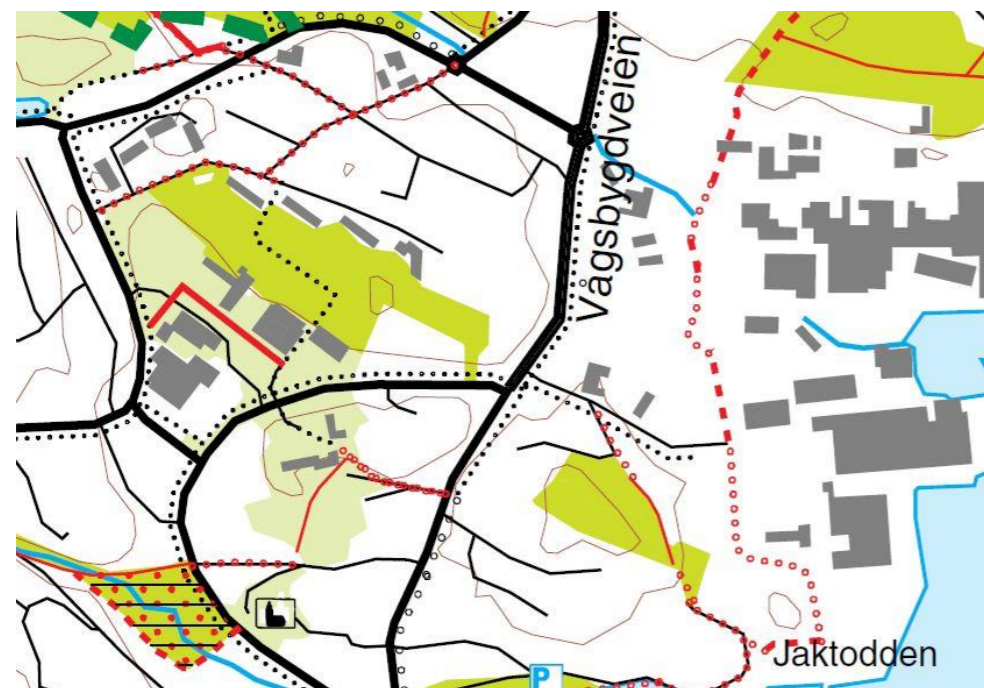


Fig. 10 Kart som viser overordnet grønnstruktur i forhold til planområdet.



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 boligens 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 sykkelspressvei 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 Kirsten Flagstads vei, eller i retning av sentrum, nordover på Vågsbygdveien.

Trafikksikkerheten i, og omkring planområdet synes å være tilfredsstillende.

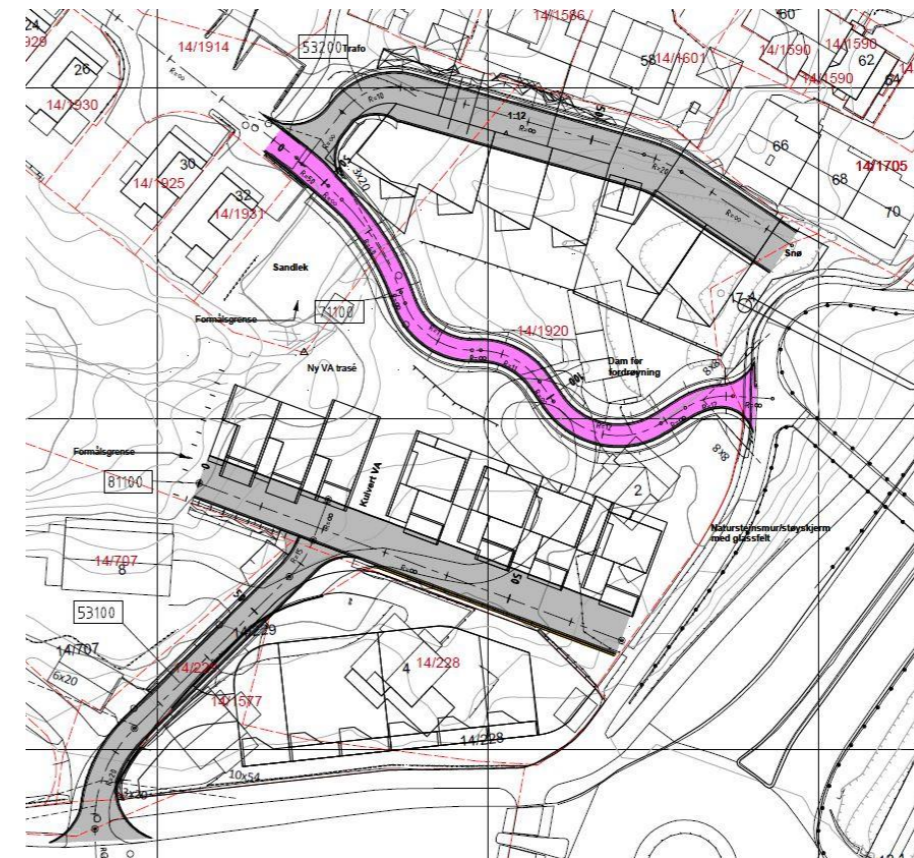


Fig. 12 Veggeometri plan.

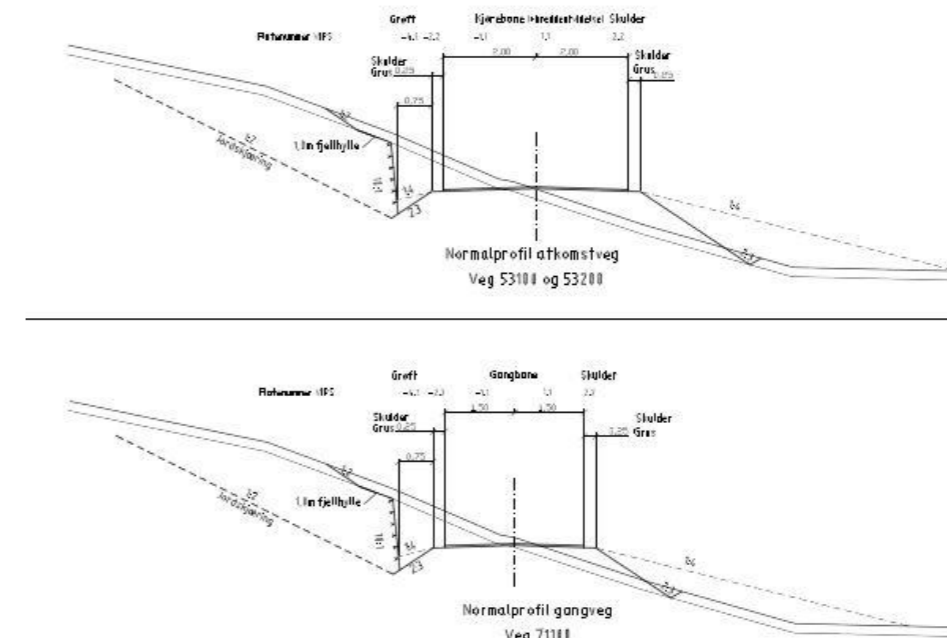


Fig. 13 Normalprofil for atkomstveger og g/s-veg.

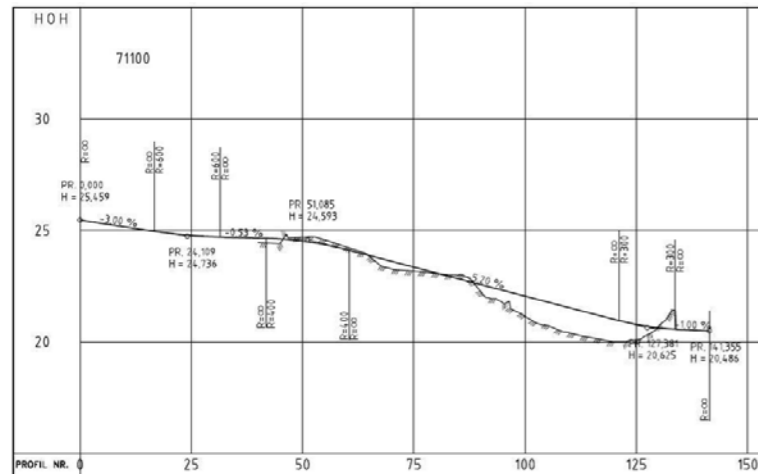


Fig. 14 Lengdeprofil ny gang-/sykkel-veg.

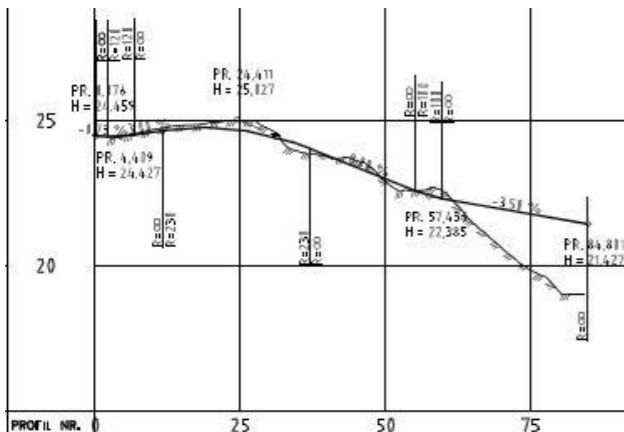


Fig. 15 Lengdeprofil ny atkomstveg til områdene BKS1-2.

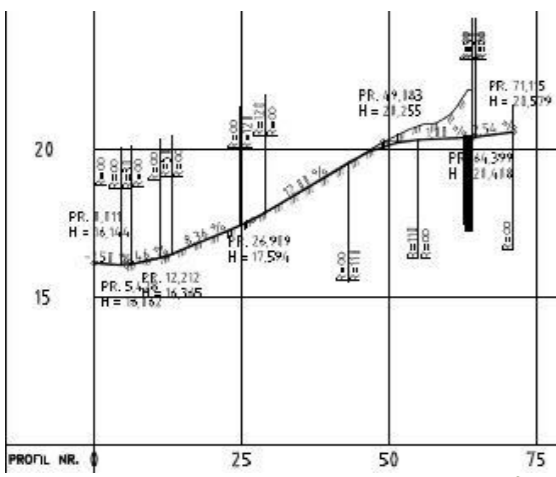


Fig. 16 Lengdeprofil atkomstveg i sør til områdene BKS3-4, og BBB1.

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 trasé – og da i en trasé 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-/sykkelvegen.

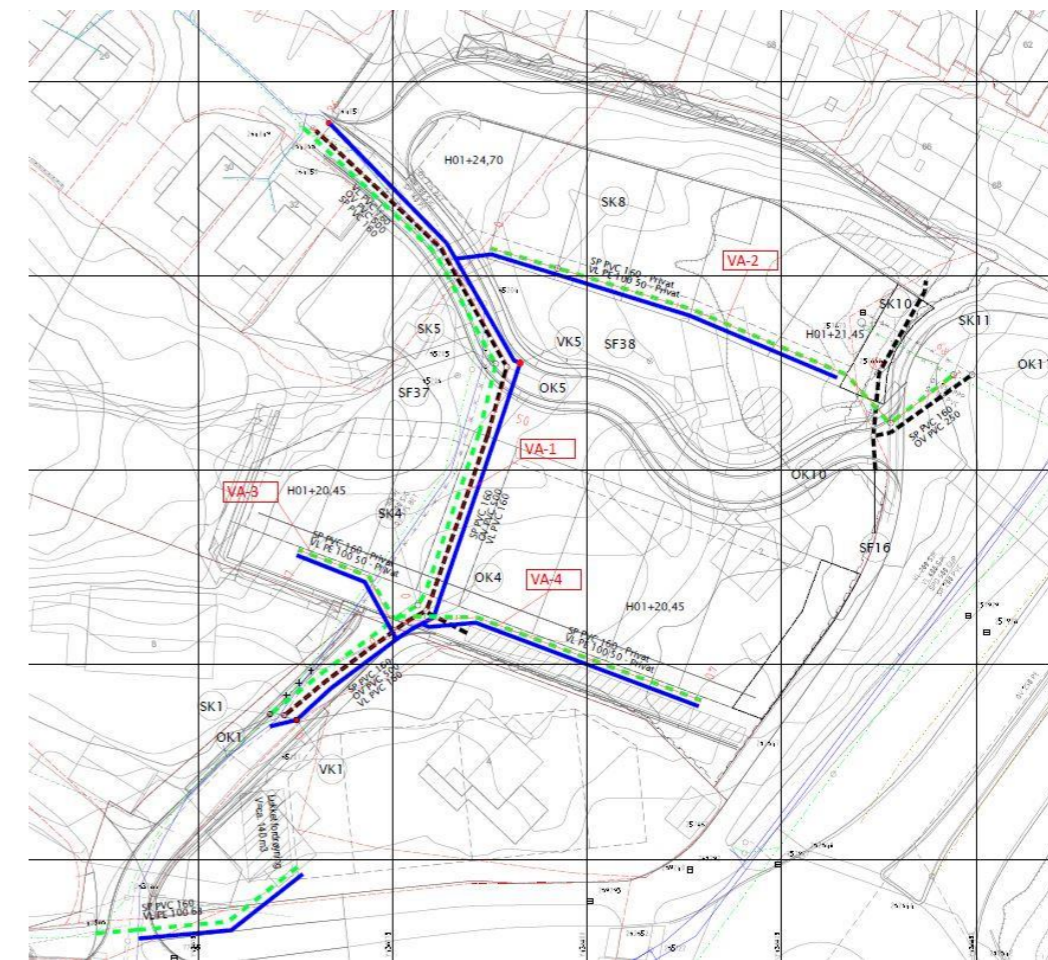


Fig. 17 Rammeplan for vann, spillvann og overvann.

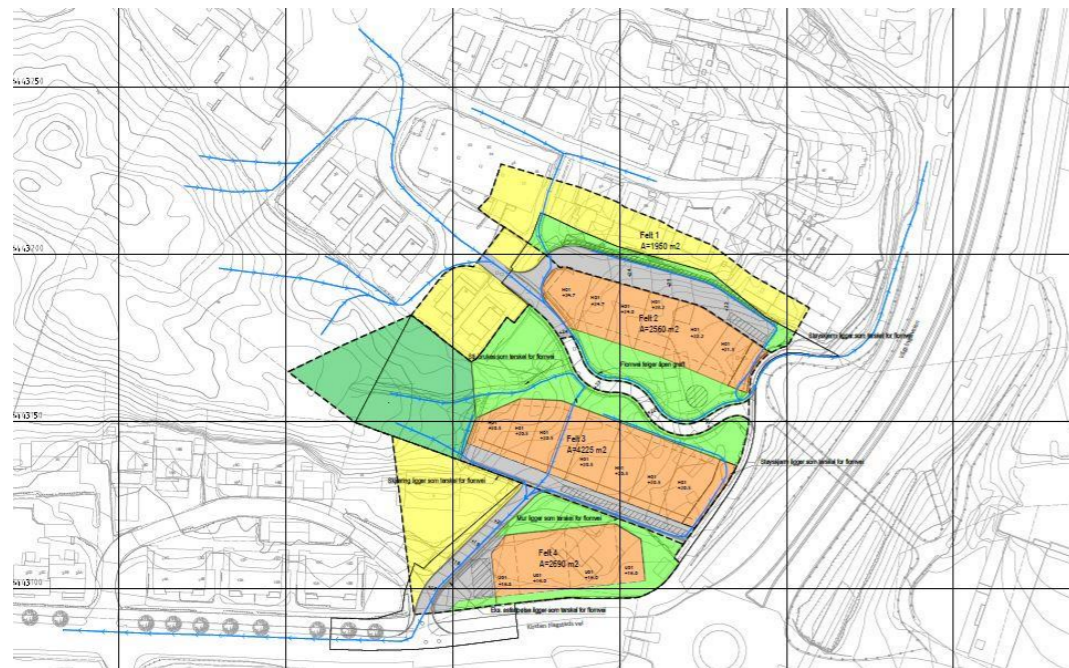


Fig. 18 Flomveier for overvann.

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 adkomst 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 adkomst til etablerte og nye boliger, tilhørende g/s-veger og bakenforliggende rekreasjonsområder.
- Nye regulert sandlekeplass er på ca. 300 m². 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 sykkeleक्सpressveien 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.

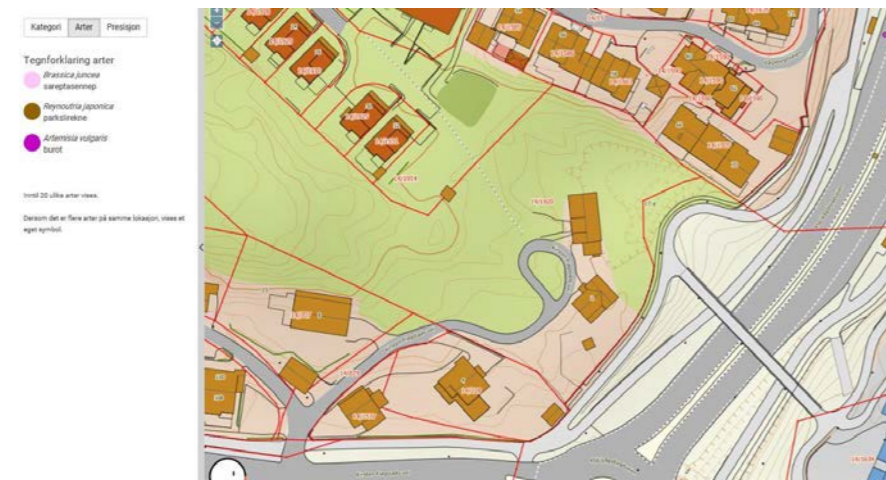


Fig. 19 Artsdatabanken, kartutsnitt.

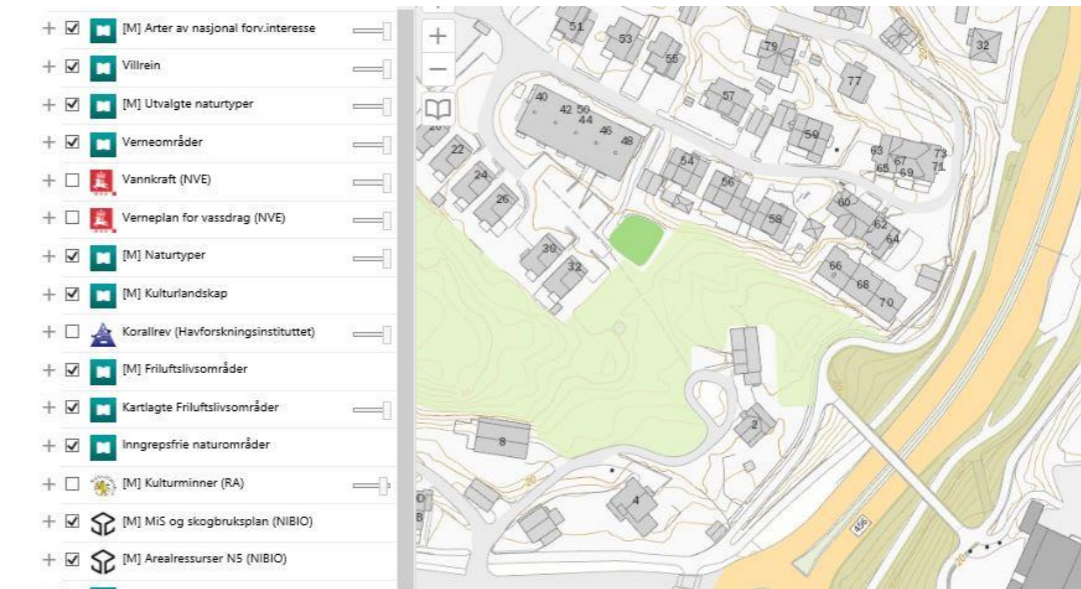


Fig. 20 Naturbase, kartutsnitt.

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

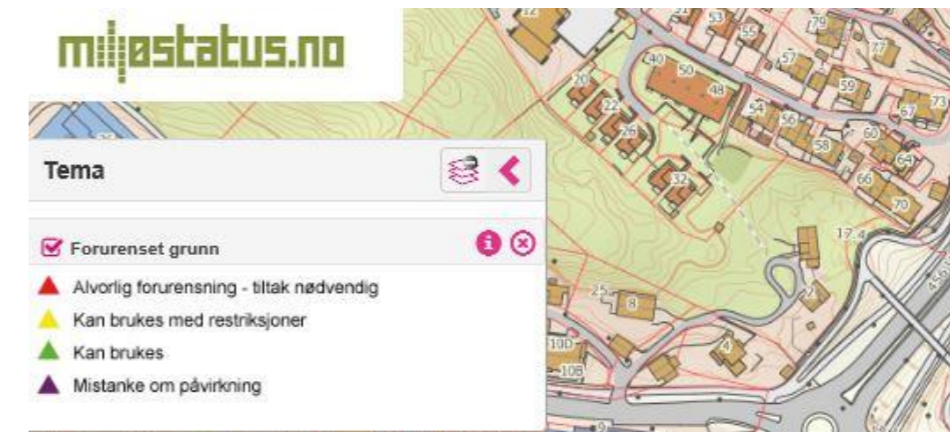


Fig. 21 Miljøstatus, forurenset grunn, kartutsnitt.

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 støyskjermingstiltak 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 støyp problemer skal begrenses. Denne vurderingen forutsette gjennomført i henhold til de nasjonale retningslinjene gitt i T-1442 for begrensnings 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 sjekklister 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 unødige.

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 støyskjermingsgjerd.

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 bygger. 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	3 min 🚶
Totalt 9 ulike linjer 0.3 km	
🚗 Kristiansand stasjon	5 min 🚶
Linje F5 3.6 km	
✈️ Kristiansand Kjevik	22 min 🚶

Skoler

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

Ladepunkt for el-bil

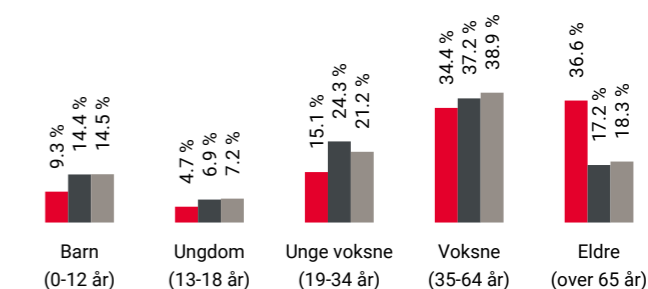
🚗 Vågsbygd VGS - Agder fylkeskomm...	6 min 🚶
🚗 Extra Fiskå	5 min 🚶

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


Dagligvare

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

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Gateparkering
Lett 89/100

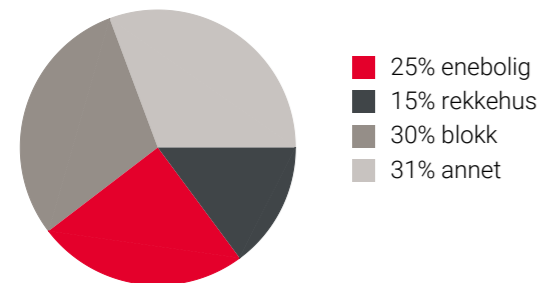
 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Sport

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

Boligmasse







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

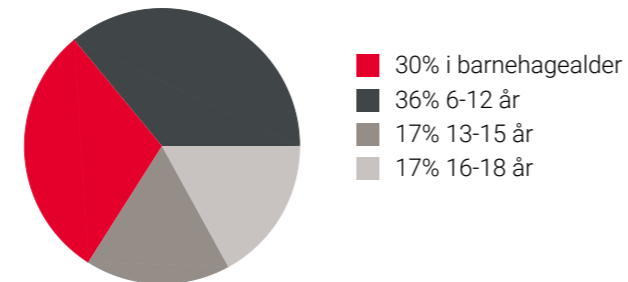
Sitat fra en lokalkjent



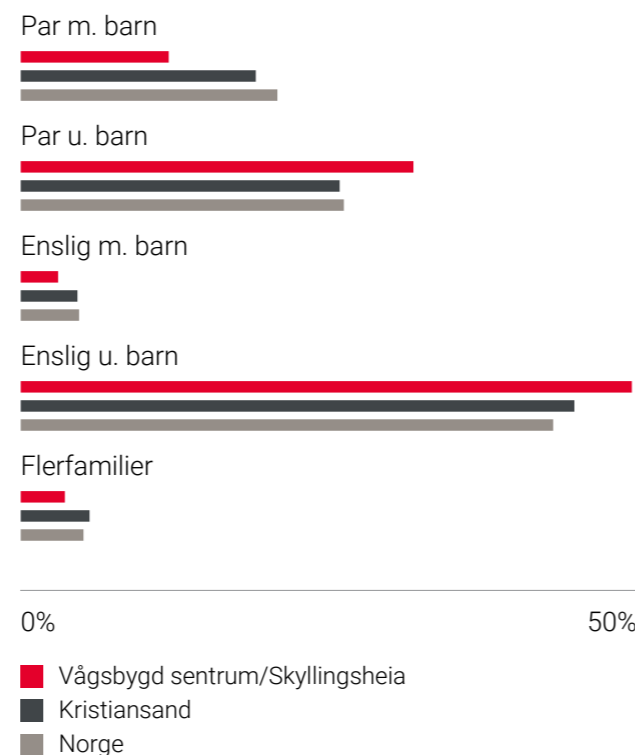
Varer/Tjenester

-  AMFI Vågsbygd 7 min 
-  Vitusapotek Vågsbygd 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

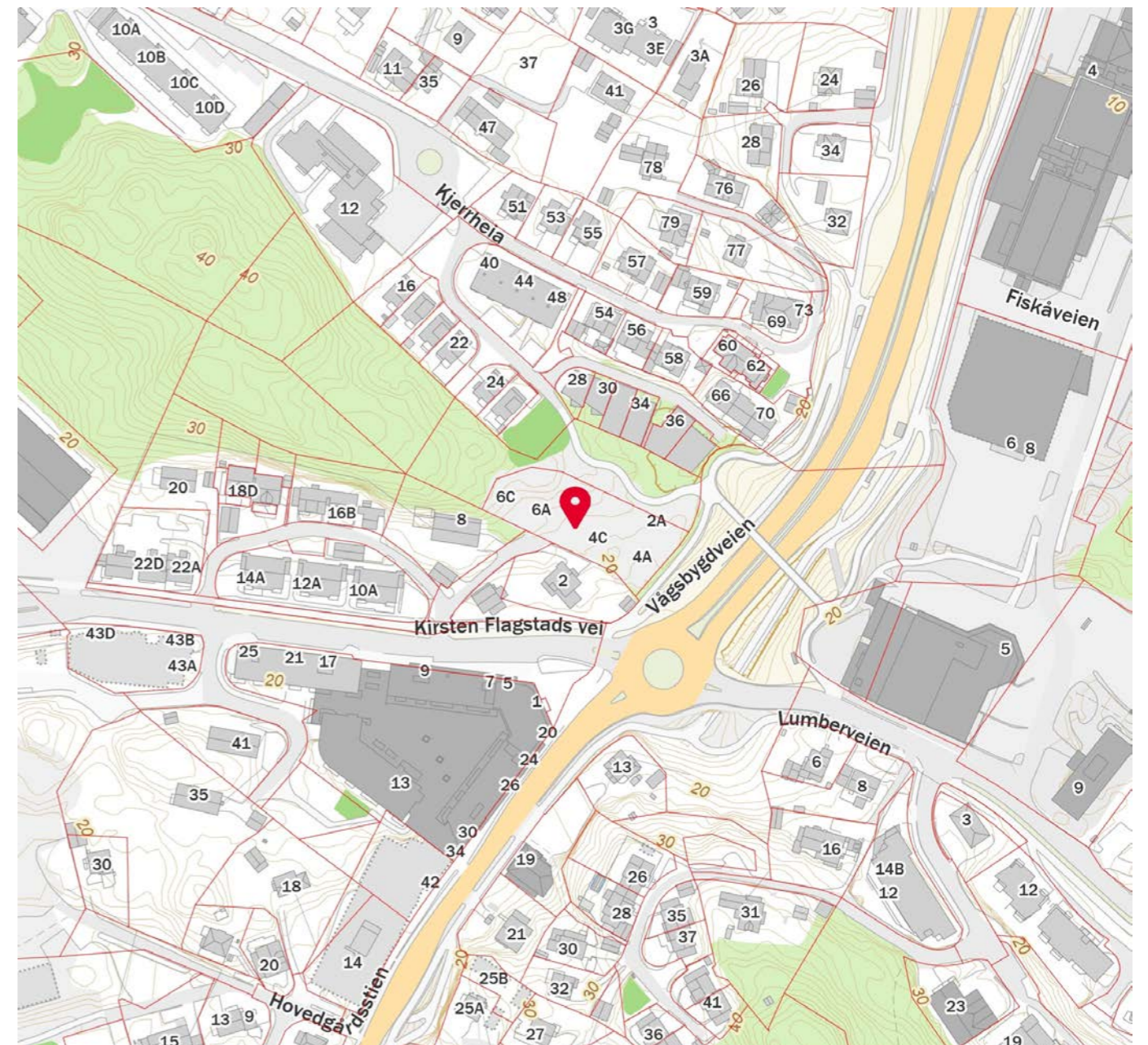
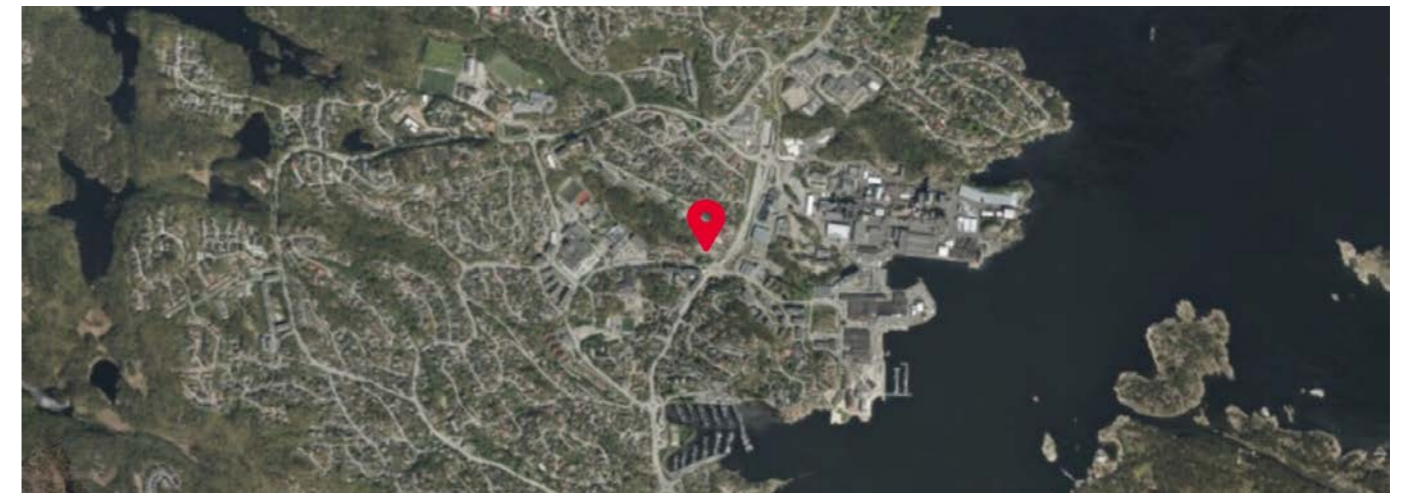


Familiesammensetning



Sivilstand

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



aktiv.
Nybygg