



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

Prisant.: Kr 6 590 000,-
Omkostn.: Kr 43 850,-
Total ink omk.: Kr 6 633 850,-
Selger: Agderbygg Eiendom AS

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 2025
BRA-i/BRA Total 144/144 kvm
Tomtstr.: 191 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 14, bnr. 2028
Gnr. 14, bnr. 2041
Oppdragsnr.: 1411250435

Råflott rekkehus med moderne kvaliteter midt i hjerte av Vågsbygd - Bolig du MÅ oppleve

Velkommen til et stilrent rekkehus oppført i 2025, hvor funksjonelle løsninger og moderne uttrykk går hånd i hånd. Her får du et hjem med god plass, lyse rom og et tidløst design.

Boligen har fire soverom, to delikate bad, to boder og carport. Stue og kjøkken er løst i en åpen plan som skaper en naturlig samlingsplass. De store vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys, og peisovnen bidrar med både varme og hygge. Kjøkkenet er moderne og innbydende, med kjøkkenøy og gode arbeidsflater som gjør både hverdagsmiddager og selskap til en hyggelig opplevelse.

Boligen er også forhåndsgodkjent hos kommunen dersom man har muligheten til å søke Husbankfinansiering.

En bolig som virkelig må oppleves!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	82
Budskjema	90

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 144 m²

BRA totalt: 144 m²

TBA: 22 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 64 m² Entré/gang, 2 boder, vaskerom, baderom og 3 soverom.

2. etasje

BRA-i: 80 m² Baderom, soverom, åpen stue- og kjøkkenløsning.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m²

2. etasje

13 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Trapperom er medtatt i arealet i begge etasjer.

Carport på 20 kvm. ikke medtatt i arealberegningen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

191 m²

Tomtebeskrivelse

Innkjørsel i front med belegningsstein og hageflekk med tre. Baksiden er pent opparbeidet med terrasse og hage med busker.

Beliggenhet

Kjerrheia 28 byr på en attraktiv beliggenhet i hjertet av Vågsbygd - en av Kristiansands mest populære og familievennlige bydeler. Dette nyoppførte rekkehuset kombinerer moderne komfort med nærhet til et bredt spekter av fasiliteter.

Sentral beliggenhet med alt du trenger i nærheten

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

Barnevennlig og med gode utdanningstilbud

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

Utmerkede kollektivforbindelser

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

Nærhet til natur og rekreasjon

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

Kjerrheia 28 kombinerer det beste av byliv og naturnær beliggenhet, og er et perfekt valg for deg som ønsker en moderne bolig med nærhet til alt du trenger i hverdagen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Preben Nilsen AS

Type takst

Arealrapport

Byggemåte

Bygget er nytt, det er derfor kun gjort en arealoppmåling.

Innhold

Boligen går over 2 plan og består av følgende innhold:

1.etg.: Entré/gang, vaskerom, baderom, 3 soverom og 2 boder.

2.etg.: Soverom, baderom, åpen stue- og kjøkkenløsning.

Utvendig har man tilgang til carport på ca. 20 kvm.

Standard

Innvendig preges boligen av lyse flater, nøye utvalgte materialer og en lun atmosfære.

Planløsningen er gjennomtenkt og gjør boligen både praktisk og innbydende.

Uteområdene byr på både terrasse på bakkeplan og veranda i andre etasje - perfekte steder å nyte solen gjennom dagen, enten alene med en kopp kaffe eller sammen med venner og familie.

Som nyoppført bolig gir dette hjemmet deg trygghet, lave vedlikeholdskostnader og muligheten til å flytte rett inn og skape din egen hverdag fra første stund.

Overflater er av 1-stavs parkett, fliser, samt malte plater på vegger og himling.

Det er ikke lagd tilstandsrapport på huset da boligen er ny fra 2025.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Det følger med carport på ca. 20 kvm. Gjesteparkering i området.

Diverse

Gnr 14 Bnr 2041 vil være felleseie for boligene Kjerrheia 28-38 med lik andel. Alle boligene har pliktig medlemskap med tilhørende rettigheter og forpliktelser.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

I 2. etasje er det installert vedovn. Det er varmekabler i gang, bad og soverom/TV-stue i 1. etasje, samt varmekabler på bad i 2. etg. Aggregat for balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 590 000

Info kommunale avgifter

Kjøper må påregne kommunale avgifter for vann, avløp, renovasjon. Iflg. kommunens hjemmeside er abonnementsgebyrene:

- Vann 1.429,- pr. år/ forbruk 9,93,- pr. m³
 - Avløp 2.927,52,- pr. år/ forbruk 20,33,- pr. m³. Prisene gjelder for 2024. Årsgebyr for renovasjon vil avhenge av størrelse/ omfang.
- Eiendomskatt fastsettes av kommune ved innflytting

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Tilbud 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

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 2028 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 14, bruksnummer 2041 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

19.08.2025 - Dokumentnr: 963853 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner

Gjensidig rett

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om grøfter/kummer

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.2025 - Dokumentnr: 125149 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:14 Bnr:1914

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:14 Bnr:1920

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Kjerrheia 28 og 30 datert 19.09.2025.

Ifølge søknad om brukstillatelse er det ikke registrert mangler ved de to enhetene som omfattes av denne søknaden. Gjenstående arbeider i tiltaket som omfattes av saken; BYGG-23/00527, er de resterende fire boenhetene.

De gjenstående arbeidene er opplyst til å ikke være til hinder for midlertidig brukstillatelse for de her omsøkte boenhetene.

Gjenstående arbeid skal være utført innen 30.06.2027.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

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.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. 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.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

42 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

43 850 (Omkostninger totalt)

54 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

57 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 633 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 644 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 647 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 43 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf

500 Kommunale opplysninger

12 990 Markedspakke

9 990 Oppgjørshonorar

19 990 Tilretteleggingsgebyr

1 990 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 132 380,-

Ansvarlig megler

Altin Balaj

Eiendomsmegler / Partner

altin.balaj@aktiv.no

Tlf: 478 49 882

Oppdragstaker

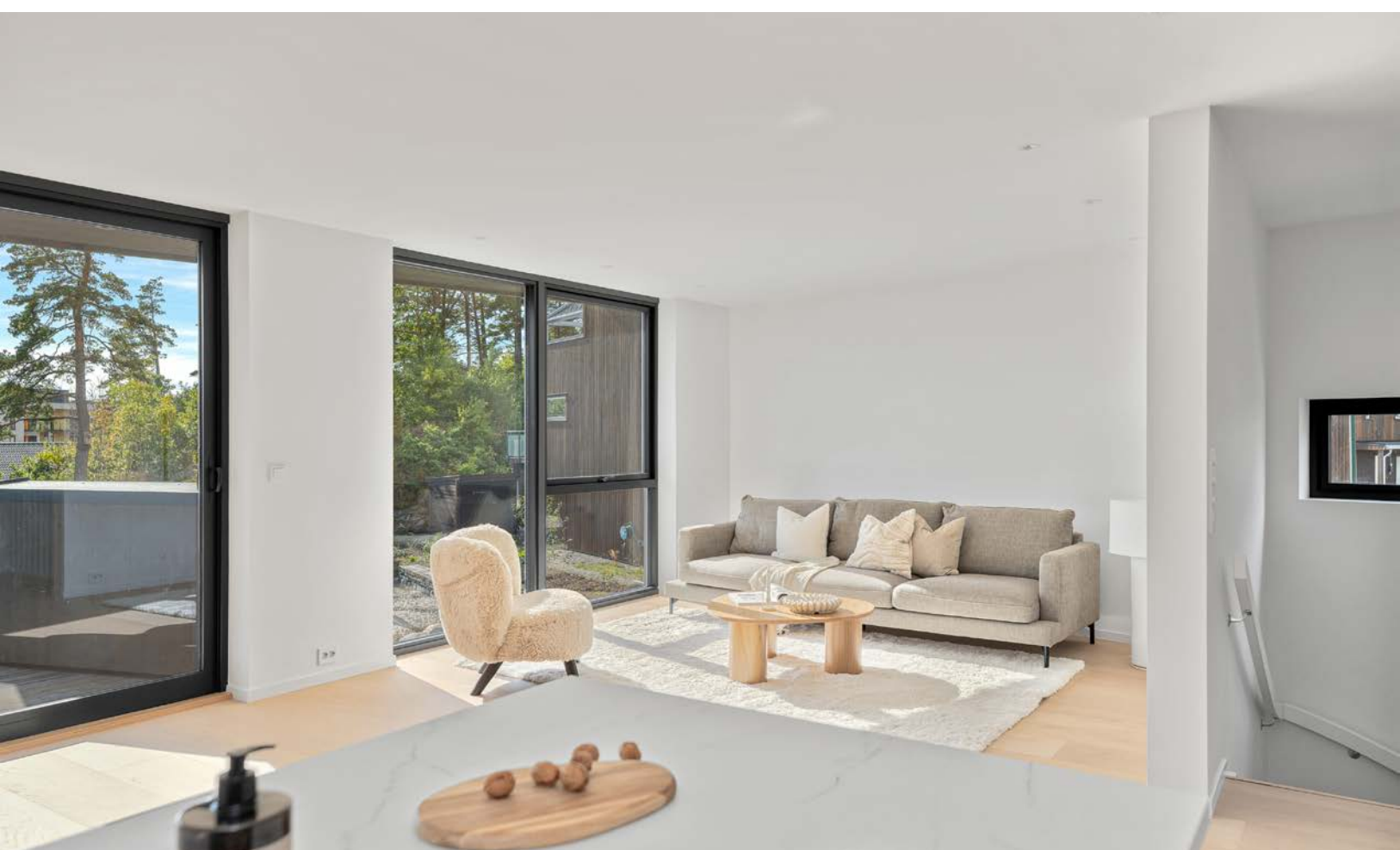
Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

19.09.2025

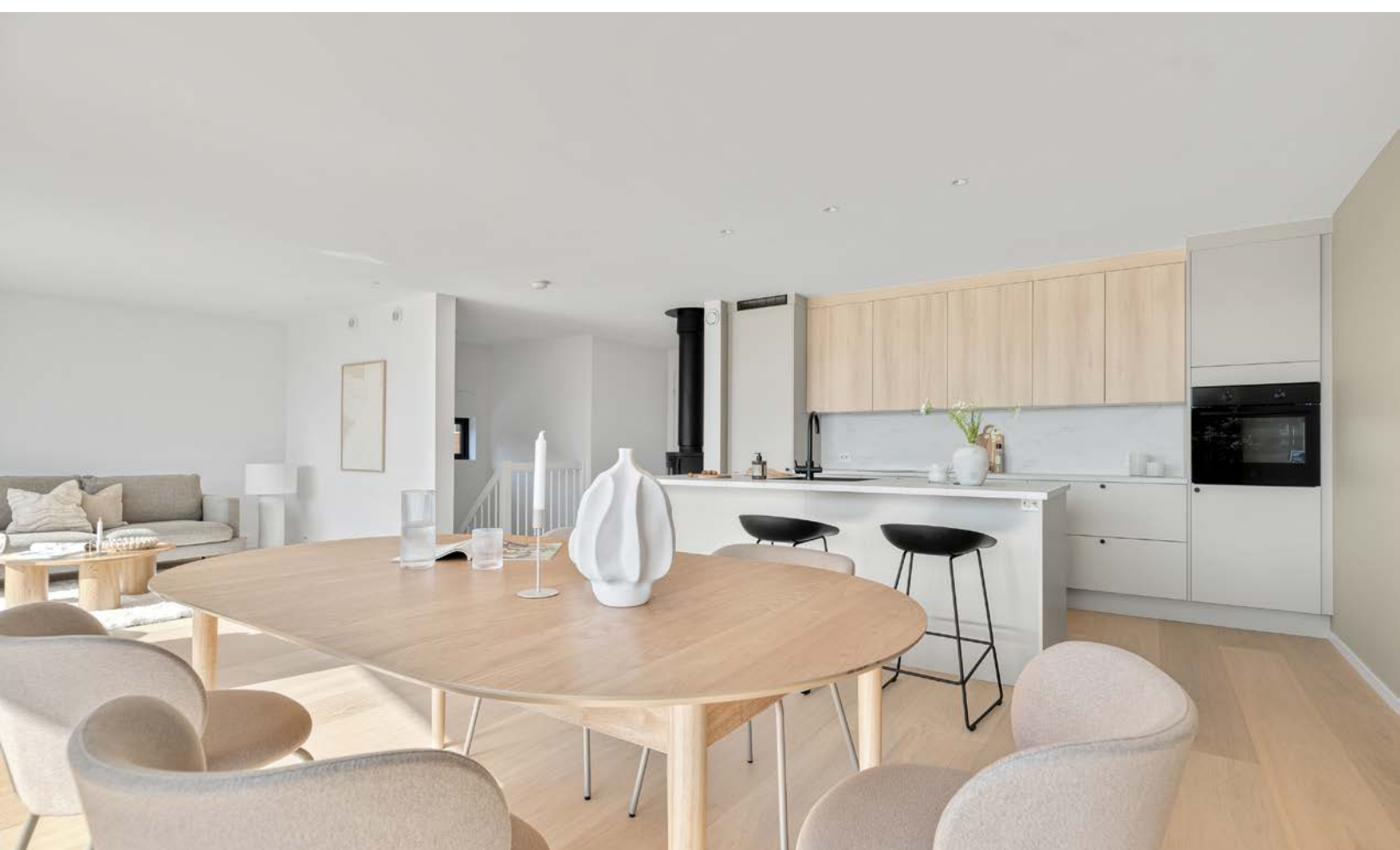










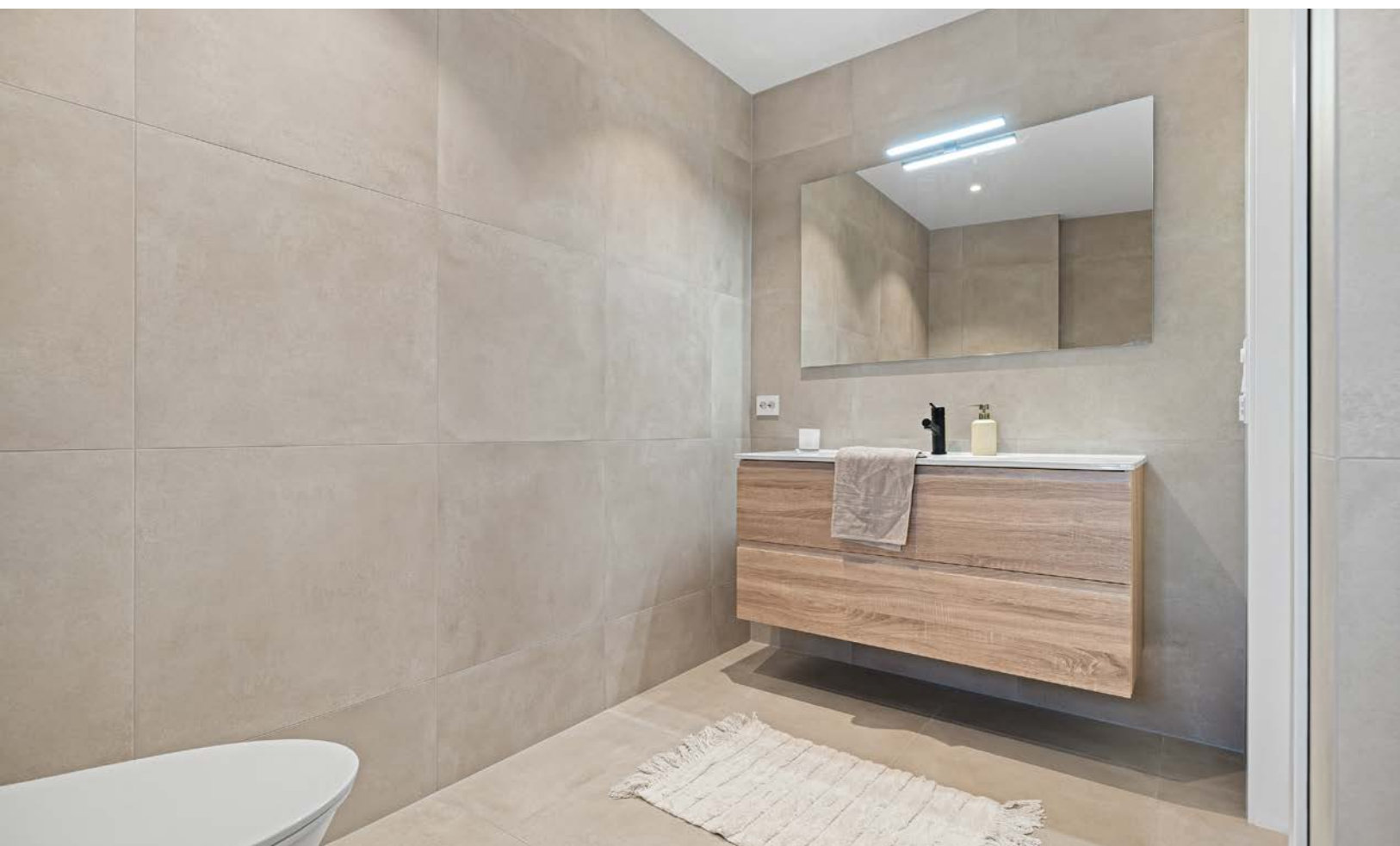






























Vedlegg



Kristiansand
kommune

Magna Prosjekt Sør As
Kastellgata 34
4514 MANDAL

Vår ref.:
BYGG-23/00527-16
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
19.09.2025

Kjerrheia 28 -30 - GB 14/2028 og 14/2029 - rekkehus - midlertidig brukstillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 14 / 2028 / 0 / 0
Ansvarlig søker: Magna Prosjekt Sør As
Tiltakshaver: AGDERBYGG EIENDOM AS

Vedtak

Brukstillatelsen gis etter forespørsel og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jamfør plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2.

Brukstillatelsen gjelder for to boenheter i rekkehus

- **Kjerrheia 28 – GB 14/2028**
- **Kjerrheia 30 - GB 14/2029**

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Ifølge søknad om brukstillatelse er det ikke registrert mangler ved de to enhetene som omfattes av denne søknaden. Gjenstående arbeider i tiltaket som omfattes av saken; BYGG-23/00527, er de resterende fire boenhetene. De gjenstående arbeidene er opplyst til å ikke være til hinder for midlertidig brukstillatelse for de her omsøkte boenhetene.

Gjenstående arbeid skal være utført **innen 30.06.2027**.

Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jamfør matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

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

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
97990338

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Vedtaket kan påklages

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

Tiltakshaver må betale byggesaksgebyr

Søknaden gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Midlertidig brukstillatelse	5092	5 500,-
Totalt å betale		5 500,-

Faktura ettersendes tiltakshaver:

Agderbygg Eiendom AS
Gyldenløvesgate 99
4614 KRISTIANSAND S

Har du spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på e-post mette.erklev@kristiansand.kommune.no

Med hilsen

Mette Erklev
byggesaksbehandler

Bjørge Holme
sidemannskontroll

Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten signatur

Vedlegg:

A10 Situasjon_utomhus_2
A40 Fasader_2
A20-02 BKS1 1. Etasje
A20-03 BKS1 2. Etasje

Kopi til:

KRISTIANSANDSREGIONEN BRANN OG REDNING IKS
AGDERBYGG EIENDOM AS

Du kan klage på vedtaket

Frist for klage

Fristen for å klage er tre uker fra man mottar vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut.

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

Klageadgang

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

Slik klager man

Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

Vilkår for å reise sak mot kommunen

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

Klagen sendes

På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller Byggesak, Postboks 4, 4685 Nodeland



Kristiansand
kommune

MAGNA PROSJEKT SØR AS
Kastellgata 34
4514 MANDAL

Vår ref.:
BYGG-22/01388-7
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
02.02.2023

Kirsten Flagstads vei 2-22 - 14/1920 og 14/1914 - Endring av godkjent utomhusplan - Godkjent endring av tillatelse til grunnarbeider inkludert opparbeidelse av teknisk infrastruktur samt opparbeidelse av gang- /sykkelveier og uteområder

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 14 / 1920 / 0 / 0
Ansvarlig søker: MAGNA PROSJEKT SØR AS
Tiltakshaver: AGDERBYGG EIENDOM AS

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2023.

Til tidligere gitt tillatelse foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 21-4 godkjennes endringssøknaden. Dokumentasjon mottatt 27.01.2023 ligger til grunn for godkjenningen.

Endringssøknaden omfatter endring av plassering av gapahuk og tursti i godkjent utomhusplan.

Tidligere utomhusplan godkjent 07.06.2022 utgår. Ny utomhusplan mottatt 27.01.2023 godkjennes.

Endringstiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Tidligere gitt tillatelse:

Godkjenning av utomhusplan og tillatelse til grunnarbeider inkludert opparbeidelse av teknisk infrastruktur samt opparbeidelse av gang-/sykkelveier og uteområder ble gitt 07.06.2022.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
48033099

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Søknaden:

Søknad om endring av utomhusplanen og tillatelse av 07.06.2022 vedrørende plassering av gapahuk innenfor område o_GF4 og mindre tilpasning av tursti er mottatt 27.01.2023.

Prosjektert plassering av gapahuk og tursti viste at dette ikke var tilstrekkelig tilpasset i terrenget. Etter befaring med parkvesenet ble det enighet om å gjøre mindre tilpasninger. Endringen er nabovarslet ettersom ny plassering av gapahuk kommer nærmere eiendomsgrense.

Gjeldende plangrunnlag:

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

Aktsomhet:

Det foreligger godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, jf. sak 2021020374. Det er gitt 15 vilkår for godkjenning. Vilkårene i godkjenningen må etterkommes.

Forholdet til naturmangfoldloven:

Endringssøknaden berører ikke naturmangfoldet. Det vises til vedtak av 07.06.2022.

Merknader/protester:

Det vises til vedtak av 07.06.2022. Det foreligger ikke merknader til endringssøknaden.

Uttalelser/godkjenning fra annen myndighet:

Det foreligger godkjent teknisk plan, jf. saksnr. 2021000200.

Det foreligger godkjent plan for håndtering av forurenset grunn, jf. saksnr. 2021020374.

Arbeider med utvendig va-anlegg er godkjent av ingeniørvesenet, avd. abonnent, jf. saksnr. 2022011065.

Det forutsettes at de gitte vilkårene i godkjenningene etterkommes/følges opp.

Bygningsmyndighetens vurdering:

Plassering av gapahuken er endret slik at den kommer nærmere eiendomsgrensene mot 14/10, 14/1658 og 14/70. Avstanden mot 14/10 og 14/1658 er ca. 3m, og mot 14/70 ca. 2m. Eiendommen 14/10 er ubebygget, og del av et større grønt-drag. Terrenget skråner relativt mye ned fra plasseringen av gapahuken ned mot 14/1658 og 14/70. Bygningsmyndigheten vurderer at den endrede plasseringen i liten grad vil påvirke nærmeste bebyggelse. Gapahuken anses som et liknende mindre tiltak etter pbl § 29-4 bokstav b, og bygningsmyndigheten godkjenner plassering som omsøkt.

Turstien avviker minimalt fra regulert trasé. Områdene rundt regulert tursti er avsatt til offentlige friområder.

Godkjenning av endret utomhusplan:

På bakgrunn av søknaden godkjennes utomhusplanen mottatt 27.01.2023. Utomhusplanen godkjent i vedtak datert 07.06.2022 utgår. Den nye utomhusplanen ligger vedlagt.

Gjennomføringsplan:

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

Erklæring om ansvarsrett:

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

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

Bruk av underleverandører:

Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivaretatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av SAK10 tredje del. Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

Ferdigstillelse:

Når tiltakene er ferdig/før tiltakene tas i bruk skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven [§ 21-10](#), jf. forskrift om byggesak SAK [§ 8-1](#) må innsendes:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Opplysninger om tiltakenes plassering (slik de er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
3. "Som bygget"-tegninger (skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer).
4. Godkjent ferdigattest på riving av eksisterende bebyggelse, jf. saksnr. BYGG-20/06478 (2020108664).

Det minnes i tillegg om at ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal sendes ingeniørvesenet. Meldingen skal godkjennes av ingeniørvesenet, avd. abonnement. Kopi av godkjent ferdigmelding utvendig og innvendig VA kan vedlegges søknad om ferdigattest.

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av kommunen før de gjennomføres.

Gebyr:

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2023, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2023.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Søknad om endring	5078	6 100
Totalt gebyr å betale		6 100

Gebyr ettersendes tiltakshaver:

Agderbygg Eiendom AS
Gyldenløves gate 99
4614 Kristiansand

Gyldighet:

Vedtak om endringstillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato for opprinnelig tillatelse. Etter den tid faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven [§ 21-9](#).

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jf. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering.

Har du/dere spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler, Lise Grundeland, på tlf. 480 33 099 eller på e-post lise.grundeland@kristiansand.kommune.no.

Med hilsen

Lise Grundeland
Saksbehandler

Lene Sørensen
Saksbehandler, sidemannskontroll

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Site plan

Kopi til:
AGDERBYGG EIENDOM AS

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra departementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til Plan og bygg. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med Plan og bygg vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

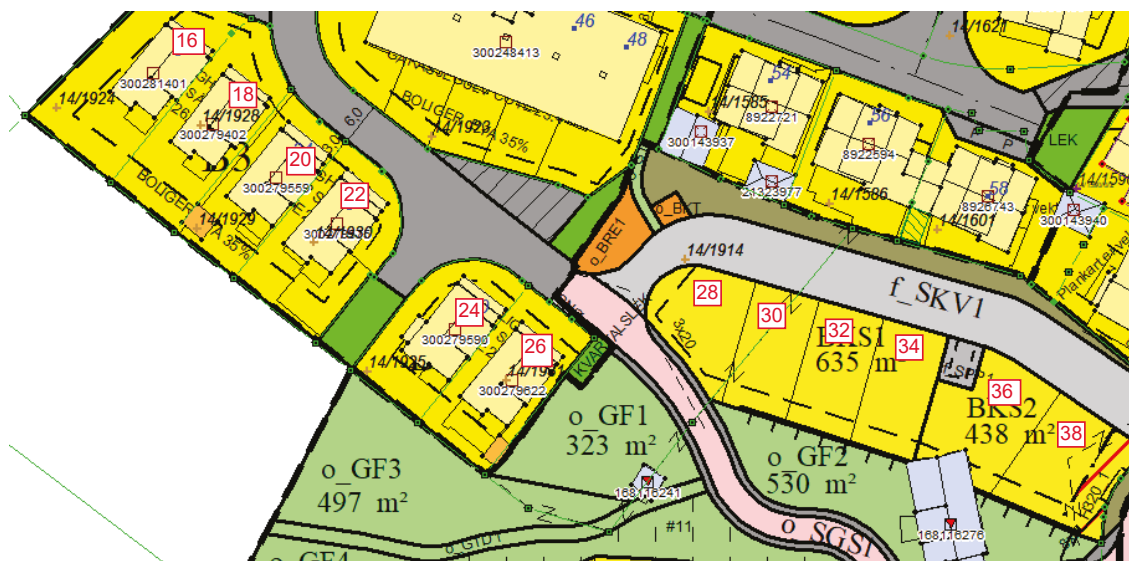
Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Plan og bygg senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



Omadressering i fbm fortetting av rekkehus med 6 nye enheter
Kjerrheia 16-38



Plan og bygg, Geodata
29.09.22 H. Møller-Hansen



Kristiansand
kommune

MAGNA PROSJEKT SØR AS
Kastellgata 34
4514 MANDAL

Vår ref.:
BYGG-23/00527-8
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
09.03.2023

Kjerrheia 28-38 - GB 14/1920 - Midlertidig dispensasjon og tillatelse til tiltak - rekkehus og tomannsbolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 14 / 1920 / 0 / 0
Ansvarlig søker: MAGNA PROSJEKT SØR AS
Tiltakshaver: AGDERBYGG EIENDOM AS

Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2023.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 21.02.2023 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av 6 boenheter, hvorav et rekkehus med 4 boenheter, samt en tomannsbolig. I tillegg omfattes opparbeidelse av uteområdene for boligene.

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

I medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-2](#), jfr. [§ 19-3](#) gis midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekravet om opparbeidelse av vei; reguleringsbestemmelsene § 5.3.2. Midlertidig dispensasjon gis frem til 01.06.2023, eller frem til det søkes om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for den første av de 6 enhetene.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.bytutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
97990338

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Søknaden og dispensasjonsforhold:

Det søkes om oppføring av et rekkehus med fire boenheter, samt en tomannsbolig, på GB 14/1920 – Kjerrheia 28-38, i tillegg omfatter søknaden opparbeidelse av uteområder for boligene. Søknad ble mottatt i kommunen den 21.02.2023. Det ble gitt tillatelse til opparbeidelse av grunnarbeider, tekniske anlegg, og tomtene i vedtak datert 07.06.2022, saks nr. BYGG-22/01388. Tekniske planer og utomhusplan er godkjent i samme sak.

Arealer:**Rekkehus:**

Tomt BKS1:	635 m2
BYA BKS1:	439 m2
Utnyttelse BYA:	69,1%
Oppvarmet BRA:	
Bolig 1: 1.etg. (64,9 m2) + 2. etg. (80,5 m2)	145,4 m2
Bolig 2: 1.etg. (67,3 m2) + 2. etg. (82,5 m2)	149,8 m2
Bolig 3: 1.etg. (67,3 m2) + 2. etg. (82,5 m2)	149,8 m2
Bolig 4: 1.etg. (66,5 m2) + 2. etg. (81,3 m2)	147,8 m2
Oppvarmet BRA BKS1:	592,8 m2

Tomannsbolig:

Tomt BKS2:	438 m2
BYA BKS2:	221 m2
Utnyttelse BYA:	50,5%
Oppvarmet BRA:	
Bolig 5: 1.etg. (67,0 m2) + 2. etg. (81,3 m2)	148,3 m2
Bolig 6: 1.etg. (66,5 m2) + 2. etg. (81,3 m2)	147,8 m2
Oppvarmet BRA BKS2:	296,1 m2

I reguleringsplanen er det et rekkefølgekrav som blant annet sier at det ikke kan gis rammetillatelse for bebyggelse i området, før kjørevei samt gang- og sykkelvei er opparbeidet. De aktuelle veiene er ikke asfaltert, og det søkes derfor midlertidig dispensasjon fra dette rekkefølgekravet.

Spesielle forhold:

Royal impregnert kledning har per dags dato ikke produktgodkjennelse. Er det ønskelig å benytte trekledning av type Royal impregnert skjer dette på eget ansvar. Vi viser til vår hjemmeside for ytterligere informasjon:

https://www.kristiansand.kommune.no/contentassets/903f2ef1649e4cf7b16e0038352776d5/royalimpregnert-kledning-og-mb_fa.pdf

Aktsomhet:

Det foreligger godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, jf. sak 2021020374. Det er gitt 15 vilkår for godkjenning. Vilkårene i godkjenningen må etterkommes.

Gjeldende plangrunnlag:

Tiltaket ligger innenfor reguleringsplan for Kirsten Flagstadsvei 2-22, felt BKS1 og felt BKS2. Plan nr. 4204-1458. Godkjent 16.06.2019. Området er regulert til boligformål.

Relevant bestemmelse i planen:

5.3.2 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BKS1 og BKS2 skal:

- a) Kjøreveg «f_SKV1», gang- og sykkelveg «o_SGS1», turdrag «o_GTD2 og sandlekeplass «o_GF1» være ferdig etablert og godkjent.

Byggetomten:

Tomten ligger innenfor et mindre reguleringsområde, nær eksisterende boligbebyggelse. Boligene kobles til kommunal vei, vann og avløp.

Estetiske krav:

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk. Nye bygninger kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse, jfr. også plan- og bygningsloven §§ 3-1, 29-1 og 29-2.

Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 21.02.2023 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg, krav til estetikk anses som oppfylt.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens (NML) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven. Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet.

Naturmangfoldet er vurdert i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplanen, og videre vurdering er ikke relevant for dette tiltaket.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som topp laveste gulv, fremgår av snitt tegninger, og er i samsvar med reguleringsplanens angivelser. Største tillatte avvik ved etterprøving/måling er +/- 0,10 meter (NN2000)

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser. Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

Dersom det ved kontroll av plassering i utførelsesfasen, er avvik i forhold til innsendt situasjonsplan/gitt tillatelse, må det innsendes ny revidert situasjonsplan og **evt. søknad om endring av tillatelse**. Dersom eventuelle avvik betinger endring av tillatelse, skal arbeidene stanses til det foreligger endringstillatelse.

Parkering og uteareal:

Tiltaket utløser krav om 6 parkeringsplasser, og disse er integrert i boligene. Det er i tillegg krav om opparbeidelse av 1 gjesteparkeringsplass på «f_SPP1». Disse skal opparbeides, og merkes med skilt gjesteparkering før tiltaket tas i bruk.

VA-tilkobling:

Tilkobling til vann- og avløpsledning er godkjent av ingeniørvesenet, avd. abonnement, hhv. 26.04.2022 for utvendige arbeider, og 16.02.2023 for innvendige.

Eiendomsforhold:

Tiltaket strekker seg over to eiendommer, og eiendomsgrensene er noe uoversiktlige. Det er imidlertid regulert inn tomtegrenser, og vi antar at tomtene deles i henhold til disse.

Overvann:

Før oppføring av bygning blir satt i gang, skal avledning av grunn- og overvann være sikret.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger ikke merknader til tiltaket fra varslede naboer.

Uttalelser/godkjenning fra annen myndighet:

Søknaden har ikke vært forelagt sektormyndigheter for uttalelse, da vi ikke kan se at deres saksområde blir direkte berørt av søknaden.

Ingeniørvesenet i kommunen har ikke merknader til at det gis dispensasjon.

Avfall:

Tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan, jfr. forskrift om tekniske krav til byggverk TEK17 § 9-6. Avfallsplan skal ikke sendes inn, men foreligge i tiltaket og være tilgjengelig ved tilsyn.

Dispensasjoner:Relevante punkter i ansvarlig søkers redegjørelse:

Området er under opparbeidelse, sandlekeplass og turdrag er ferdigstilt og det er dialog med parkvesenet mhp. godkjenning av dette. Gang- og sykkelsti med tilhørende infrastruktur er opparbeidet, kun asfaltering mangler. Det samme gjelder felles kjørevei til tomtene.

Midlertidig dispensasjon for å ferdigstille gang- og sykkelsti samt felles kjørevei, søkes frem 01.06.2023, og vi kan ikke se at dette vil ha noen praktisk konsekvens i forhold til arbeidene totalt sett, området vil være ferdig i god tid før nye boliger er klar til å tas i bruk.

Søknaden begrunnes med:

- Årstiden tilsier at asfaltering er vanskelig å få til med god kvalitet
- Ingeniørvesenet er positive til en midlertidig utsettelse
- Man kan komme i gang med byggearbeidene slik at entreprenør unngår permittering av egne ansatte
- Hensikten med bestemmelsene settes ikke vesentlig til side

Bygesaksenhetens samlede vurdering:

Tiltaket er i strid med reguleringsplanens rekkefølgekrav og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. Det stilles krav til at blant annet veier skal være ferdig opparbeidet før det gis rammetillatelse for boligene.

Gjeldende plan er vedtatt i 2019, er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Det skal ikke være en kulant sak å fravike gjeldende plan.

Gjeldende lovtekst i plan- og bygningsloven

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Bestemmelsen inneholder 2 kumulative vilkår, og begge må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. Det betyr at i første omgang må det vurderes om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Viser vurderingen at de nevnte hensynene blir vesentlig tilsidesatt skal ikke kommunen behandle dispensasjonen videre.

De aktuelle veiene i området er ikke ferdig opparbeidet, da disse ennå ikke er asfaltert. Dette gjelder kjørevei «f_SKV1», samt gang- og sykkelvei «o_SGS1». Veiene er ferdig opparbeidet, men mangler altså asfaltering.

Hensikten med å sette rekkefølgebestemmelser eller rekkefølgekrav i en reguleringsplan, er å sikre at planen gjennomføres i en bestemt rekkefølge, f.eks. at veianlegg og nødvendig infrastruktur skal opparbeides før det gis byggetillatelse for nye boliger eller andre søknadspliktige tiltak. Man oppnår ved dette at utbyggingen skjer i en bestemt rekkefølge og at overordnede hensyn ivaretas.

Her er veiene ferdig opparbeidet, og det søkes kun midlertidig dispensasjon på grunn av manglende asfaltering. Det settes vilkår som betyr at boligene ikke kan tas i bruk før rekkefølgekravet er oppfylt, og vi kan derfor ikke se at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Det følger av PBL § 1-1 om lovens formål at planlegging skal sikre forutsigbarhet for alle berørte interesser. Betydelige avvik, herunder permanente avvik med generell gyldighet for det aktuelle reguleringsområdet skal gjøres gjennom reguleringsendring og ikke gjennom dispensasjoner. Vi kan ikke se at det foreligger betydelig avvik i denne saken.

Ut fra dette konkluderer byggesaksenheten med at hvis det blir gitt midlertidig dispensasjon i dette tilfellet, vil ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, bli vesentlig tilsidesatt. Vilkåret etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd første punktum er derfor oppfylt.

Dersom dispensasjon **kan** gis etter vilkåret i første punktum, må det, i henhold til PBL § 19-2 andre ledd andre punktum, videre vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Det anses som en vesentlig og tungtveiende fordel at det kun er enkle arbeider som gjenstår for at rekkefølgekravet skal oppfylles. Videre at ingeniørvesenet i kommunen har gitt sin tilslutning til dette.

Ved å godkjenne dispensasjonen legges det til rette for at utbygging på eiendommen kan starte, og det ses på som en samfunnsnyttig fordel at utbygger kan starte arbeidene og dermed unngå permitteringer i firmaet. Årstiden tilsier at asfaltering er vanskelig å få til med god kvalitet.

Ulempen med at det gis dispensasjon fra reguleringsplanen, er i første rekke fare for at det skapes presedens, både innenfor planområdet, men også i resten av kommunen. I og med at det her er snakk om et mindre avvik fra en rekkefølgebestemmelse, og at dispensasjonen er midlertidig, finner vi ikke at en eventuell presedens vil være særlig uheldig.

Byggesaksenheten mener etter ovennevnte at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, og i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd andre punktum, kan midlertidig dispensasjon for dette tiltaket innvilges.

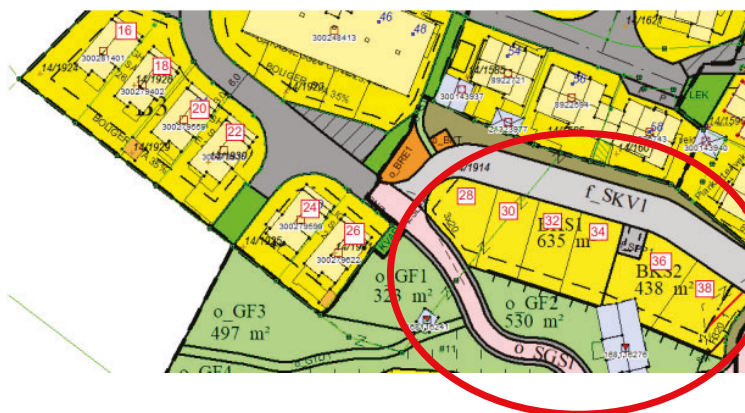
I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd, følger det at kommunen «kan gi» dispensasjon. Dette betyr at selv om vilkårene for dispensasjon er oppfylt, plikter ikke kommunen å gi dispensasjon. Det må foretas en konkret vurdering av om det er hensiktsmessig å gi dispensasjon.

Avviket fra rekkefølgekravet er lite og midlertidig. Å skulle kreve en endring av planbestemmelsene på grunn av dette vil være både tids- og ressurskrevende. Etter en konkret vurdering og i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd, finner byggesaksenheten at det er hensiktsmessig å gi dispensasjon.

Adresse:

Avdeling for geografisk informasjon har tildelt tiltaket følgende adresser: Kjerrheia 28 - 38

Omadressering i fbm foretting av rekkehus med 6 nye enheter
Kjerrheia 16-38



Tilsyn:

Tas med ved behov. Kommunen skal i henhold til plan- og bygningsloven drive tilsyn i byggesaker. Denne type bygg er prioritert med hensyn til tilsyn og det bør

derfor påregnes at den kan bli foretatt tilsyn i ett eller flere områder innenfor tiltaket.

Gjennomføringsplan:

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

Erklæring om ansvarsrett:

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

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

Bruk av underleverandører:

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

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

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tas i bruk skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven [§ 21-10](#), jfr. forskrift om byggesak SAK [§ 8-1](#) må innsendes:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall.
3. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
4. "Som bygget" tegninger. (Skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)
5. Rekkefølgebestemmelser om opparbeiding av veier skal være oppfylt.
6. Rekkefølgebestemmelser i planens §§ 5.3.6 og 5.3.7 være oppfylt.
7. Før ny bygning/bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Det minnes i tillegg om at ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal sendes ingeniørvesenet. Meldingen skal godkjennes av ingeniørvesenet, avd. abonnement. Kopi av godkjent ferdigmelding utvendig og innvendig VA kan vedlegges søknad om ferdigattest.

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av kommunen før de gjennomføres.

Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2023, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2023.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Kartavgift	5032	1 000
Behandlingsgebyr bolig	5033	29 000
Tillegg pr. boenhet (5 x 8 800,-)	5034	44 000
Totalt gebyr å betale		74 000

Gebyr ettersendes tiltakshaver:

Agderbygg Eiendom AS
Gyldenløvesgate 99
4614 KRISTIANSAND S

Gyldighet:

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven [§ 21-9](#).

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#).
Se vedlagte orientering.

Har du/dere spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på tlf. 979 90 338 eller på e-post
mette.erklev@kristiansand.kommune.no

Med hilsen

Mette Erklev
Byggesaksbehandler

Arne Kjell Brunes
byggesaksleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten signatur.

Vedlegg:

Site plan
Tegning ny fasade
Tegning ny plan
Tegning ny plan
Tegning ny plan
Tegning ny plan
Tegning nytt snitt

Kopi til:
AGDERBYGG EIENDOM AS

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra departementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

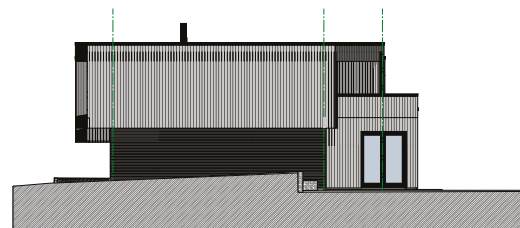
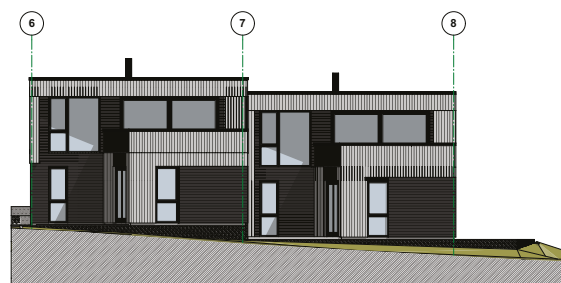
Kostnader ved omgjøring av vedtak

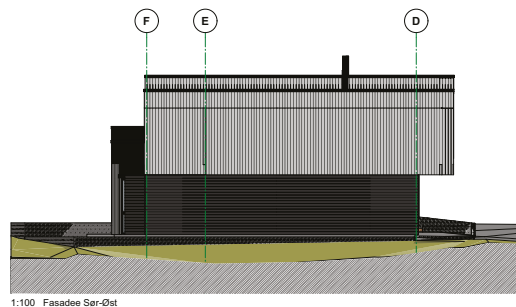
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Plan og bygg senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



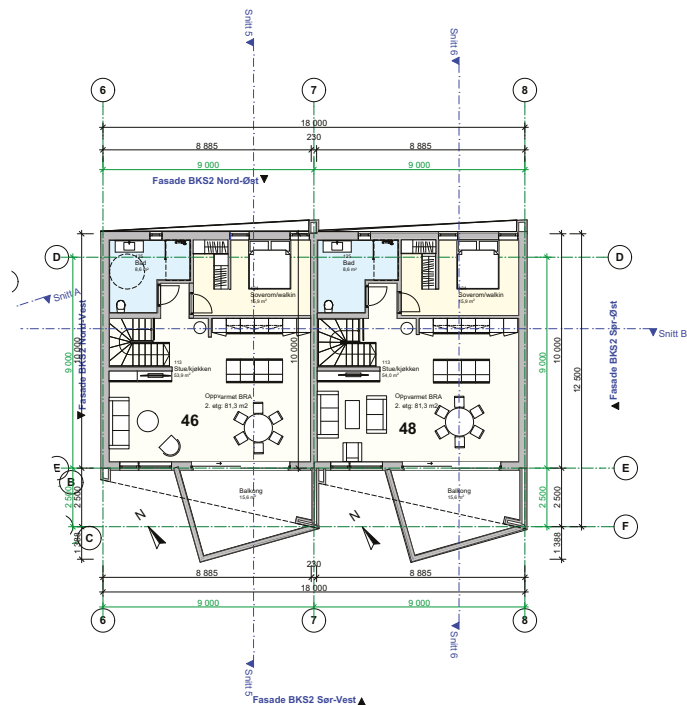
[illegible]



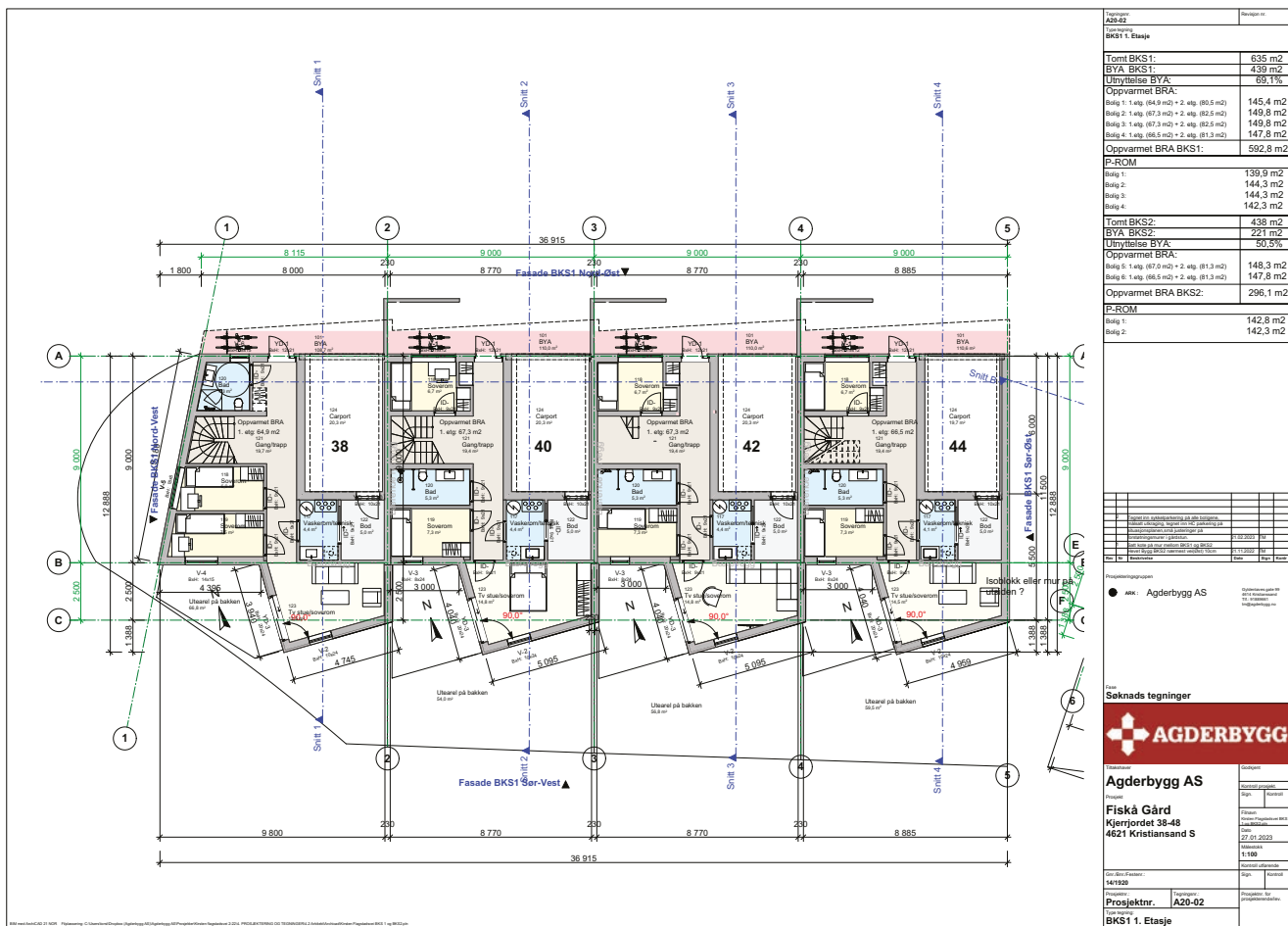
[illegible]

[illegible]



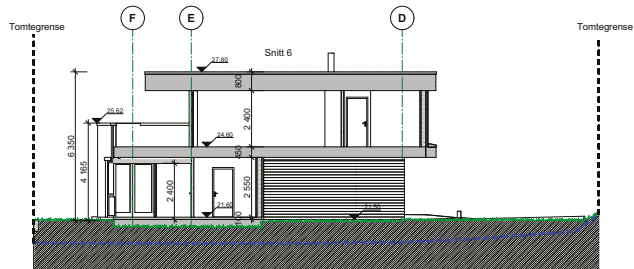


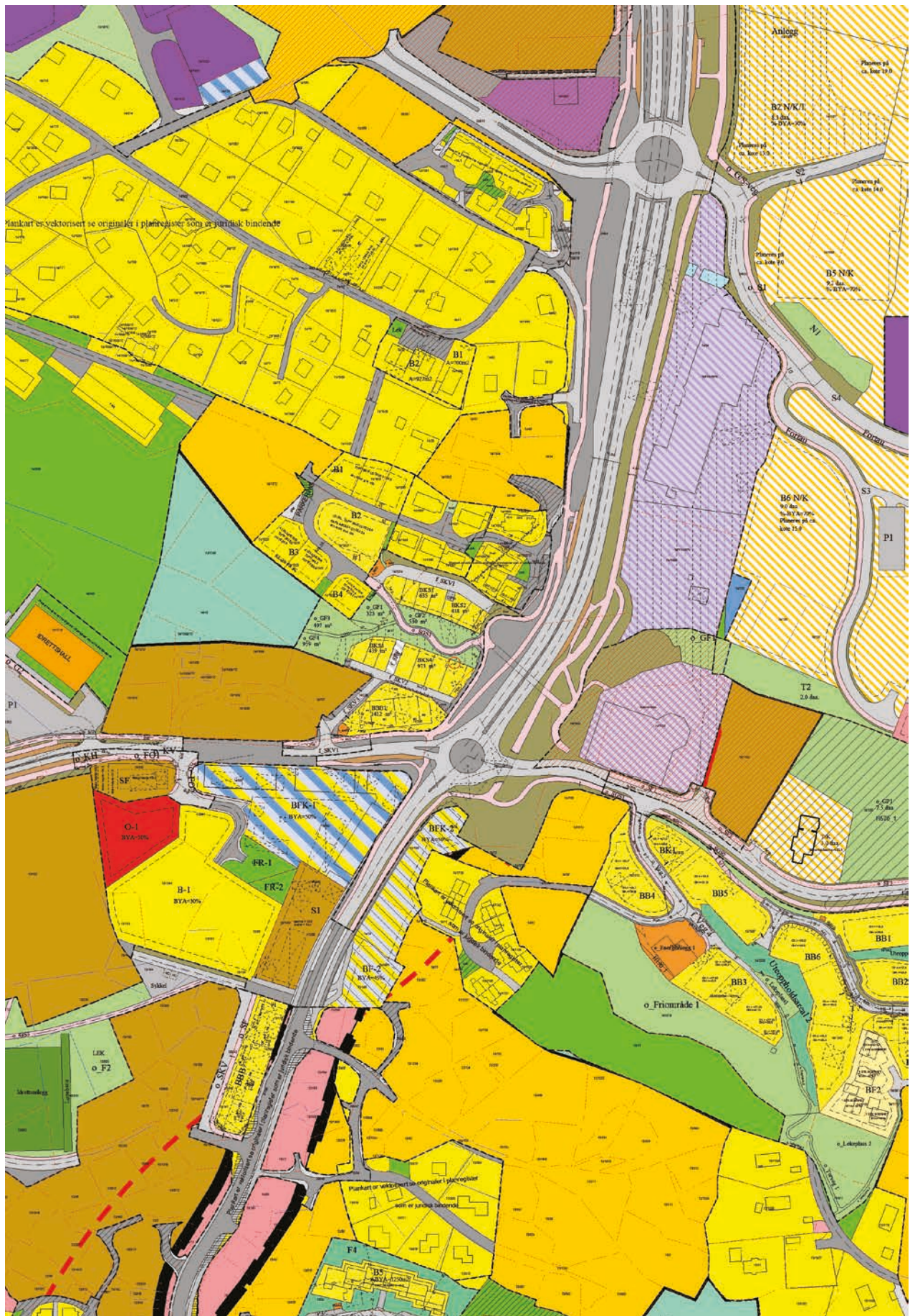
Prosjekt A20-06	Revisjon nr.
BK2 2.Etasje	
Tomt BKS1:	635 m ²
BYA BKS1:	439 m ²
Uthytelse BYA:	69,1%
Oppvarmet BRA:	145,4 m ²
Bolig 1: 1 etg. (84,9 m ²) + 2 etg. (80,5 m ²)	149,8 m ²
Bolig 2: 1 etg. (87,3 m ²) + 2 etg. (82,5 m ²)	149,8 m ²
Bolig 3: 1 etg. (87,3 m ²) + 2 etg. (82,5 m ²)	147,8 m ²
Bolig 4: 1 etg. (88,5 m ²) + 2 etg. (81,3 m ²)	592,8 m ²
Oppvarmet BRA BKS1:	
P-ROM	
Bolig 1:	139,9 m ²
Bolig 2:	144,3 m ²
Bolig 3:	144,3 m ²
Bolig 4:	142,3 m ²
Tomt BKS2:	438 m ²
BYA BKS2:	221 m ²
Uthytelse BYA:	50,5%
Oppvarmet BRA:	148,3 m ²
Bolig 5: 1 etg. (87,5 m ²) + 2 etg. (81,3 m ²)	147,8 m ²
Bolig 6: 1 etg. (88,5 m ²) + 2 etg. (81,3 m ²)	296,1 m ²
Oppvarmet BRA BKS2:	
P-ROM	
Bolig 1:	142,8 m ²
Bolig 2:	142,3 m ²
Prosjektant	
Agderbygg AS	
Seksnavn tegninger	
AGDERBYGG	
Agderbygg AS	
Fiskå Gård	
Kjellerjordet 38-48	
4621 Kristiansand S	
Prosjekt	
141928	
Prosjektør	
A20-06	
BK2 2.Etasje	







[illegible]



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Målestokk: 1:3000

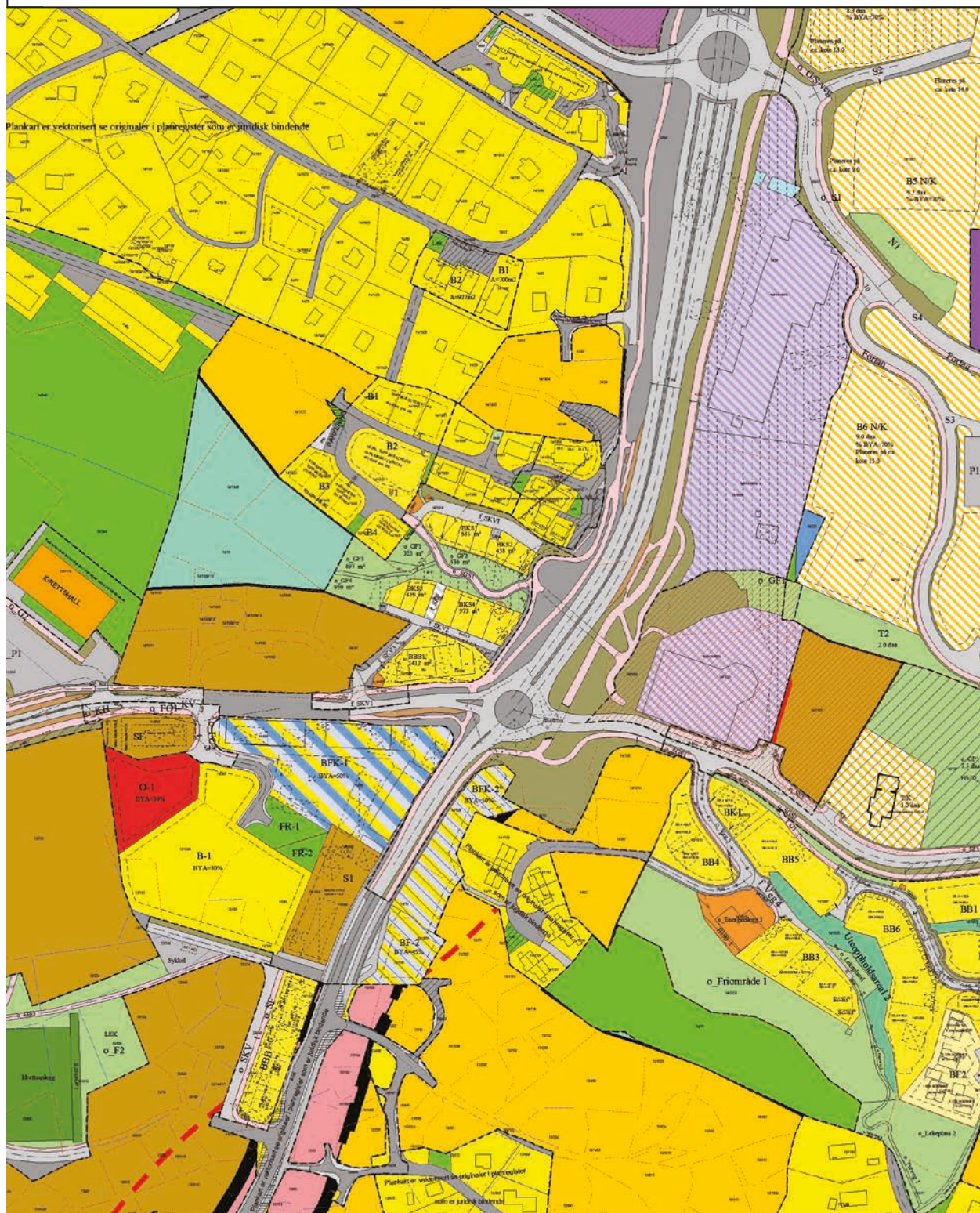
Område: Kirsten Flagstads vei 2A

Dato: 15.05.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5)

1.1 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (pbl § 12-5)

1.1.1 Bebyggelsestype (pbl §12-7)

Innenfor BKS1 skal det oppføres, 4 boliger i rekke.

Innenfor BKS2 skal det oppføres, 2 boliger i rekke.

Innenfor BKS3 kan det oppføres, 3 boliger i rekke.

Innenfor BKS4 skal det oppføres, 4 boliger i rekke.

Innenfor BBB1 skal det oppføres, leilighetsbygg med inntil 18 boenheter.

1.1.2. Tilgjengelighet (pbl § 12.7)

Boenhetene i feltene BBB1 skal tilfredsstille krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

1.1.3. Krav til uteoppholdsareal (pbl § 12-7)

For hver boenhet skal det avsettes minst 50 m² uteoppholdsareal. Arealet fordeler seg på terreng, balkong og takterrasser.

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

1.1.4. Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Unntak, bebyggelse i formål BKS1 og BKS2 tillates 2. etasje overbygd deler av formål f_SKV1 med inntil 1,5 meter.

1.1.5 Utnyttelse (pbl §12-7)

Maksimalt bebygd areal (BYA) for de enkelte byggeområdene er:

BKS1 = 440 m² BYA

BKS2 = 250 m² BYA

BKS3 = 330 m² BYA

BKS4 = 590 m² BYA

BBB1 = 780 m² BYA

Ved beregning av areal (BYA) skal ikke kjeller og parkeringsarealer under terreng tas med i arealberegningen.

1.1.6 Høyder (pbl § 12-7)

Bygningenes maksimale hovedetasje og øvre gesimshøyde (G=kote x) framgår nedenfor:

BKS1

Etasje	Tomt 1	Tomt 2	Tomt 3	Tomt 4
H01	+24,7 moh	+24,7 moh	+24,0 moh	+23,2 moh
G	+31,5 moh	+31,5 moh	+30,8 moh	+30,0 moh

BKS2

Etasje	Tomt 5	Tomt 6
H01	+22,2 moh	+21,5 moh
G	+29,0 moh	+28,3 moh

BKS3

Etasje	Tomt 1	Tomt 2	Tomt 3
H01	+20,5 moh	+20,5 moh	+20,5 moh
G	+31,5 moh	+31,5 moh	+31,5 moh

BKS4

Etasje	Tomt 1	Tomt 2	Tomt 3	Tomt 4
H01	+20,5 moh	+20,5 moh	+20,5 moh	+20,5 moh
G	+30,7 moh	+30,7 moh	+30,7 moh	+30,7 moh

BBB1

Etasje	#1	#2	#3	#4
U01	+16,0 moh	+16,0 moh	+16,0 moh	+16,0 moh
G	+30,0 moh	+33,0 moh	+30,0 moh	+27,0 moh

1.1.7. Terrengtilpasninger (pbl § 12-7)

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

1.1.8. Forstøtningsmur (pbl § 12-7)

Forstøtningsmurer som ikke er regulert skal ha maksimal høyde på 1,5 meter.

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

1.1.9. Utforming av bebyggelsen (pbl § 12-7)

Fasaden på bygningene skal brytes opp for å motvirke monotomi og skape variasjon.

Bebyggelsen i BKS 1-4 skal i hovedsak oppføres med konstruksjon i tre, og det skal være overvekt av tremateriale i fasaden.

Bebyggelsen i BBB1 skal i hovedsak oppføres med konstruksjon i betong, og det skal være overvekt av bestandige materiale som tegelstein, steniplater mm i fasaden.

1.1.10. Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl § 12-7)

Det skal etableres fordrøyningsløsninger for overvann fra tak, hager og veier. Fordrøyning av overvann i anlegg under bakken er i formål «f_SKV1, f_SKV2 og BBB1».

Om mulig skal det etableres fordrøyning for overvann i offentlig friområde, i o_GF2.

I formål BBB1 skal tak ha sedumtak/vegetasjon på minimum 50 % av takarealet som ivaretar fordrøyning av regnvann.

1.1.11. Tekniske installasjoner (pbl § 12-7)

Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 2,0 m over tillatt

maksimal gesimshøyde. Takoppbygg kan maksimalt dekke 10% av byggets totale takflate.

Tekniske installasjoner skal innebygges.

1.1.12. Støy (pbl § 12-7 nr. 4)

Det skal anlegges støyskjermingstiltak som beskrevet i rapport om vegtrafikkstøy.

Leilighetene i formål BBB1 skal være gjennomgående, minimum ett soverom skal være på stille side.

1.1.13. Krav til avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal løses i h.h.t. enhver tids gjeldende avfallstekniske norm.

I formål «o_BRE1» er det regulert nedgravd avfallshåndtering og er felles for formålene «BKS1-4».

I formål «o_BRE2» er det regulert nedgravd avfallshåndtering og er felles for formål «BBB1».

1.1.14. Parkering (pbl § 12-7 nr. 7)

For område «BKS1-4» skal det være 1 parkeringsplass per boenhet samt totalt 3 HC-parkeringsplasser. Det reguleres én gjesteparkeringsplass for «BKS 1 og 2» på felles areal «f_SPP1». Det reguleres 2 gjesteparkeringsplasser i «f_SKF», hvorav én er gjesteparkering for «BKS 3-4», og én er HC-gjesteparkering for «BKS1-4».

For område BBB1 skal det være maksimum 1,0 parkeringsplasser pr boenhet og 0,25 gjesteparkeringsplasser pr boenhet samt totalt 4 HC-parkeringsplasser. Alle p-plassene skal tilrettelegges for el-bil og andre ladbare hybridbiler.

All parkering i BBB1 skal etableres i felles garasjeanlegg.

1.1.15 Sykkelparkering (pbl § 12-7 nr. 7)

Det skal avsettes areal for 2 sykler pr. boenhet i tilknytning til den enkelte bolig, og skal ligge nær de enkelte inngangsparti og under tak. I formål «BBB1» kan sykkel plasseres i felles garasjeanlegg.

1.1.16 Avkjørsel (pbl § 12-7)

Avkjørsler er vist i plankartet og skal ha en maksimal bredde på 7,0 m.

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

1.1.17 Øvrige kommunaltekniske anlegg, o_BKT (pbl § 12-5)

Formålet «o_BKT» er regulert til trafostasjon for el-tilførsel og annen telekommunikasjon.

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5)

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger. Tekniske planer skal ved behov også omfatte eventuell ras- og fallsikring.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med til enhver tid gjeldene kommunale normaler.

2.1 Kjøreveg, o_SKV1, f_SKV1, f_SKV2 og f_SKV3

- Områdene «o_SKV1» er eksisterende offentlige veger.
- Områdene «f_SKV1», «f_SKV2» og «f_SKV3» er felles atkomst til boligbebyggelsen.

2.2 Gang-/sykkelveg, o_SGS, o_SGS1

- Områdene «o_SGS» er offentlig gang-/sykkelveg.
- Områdene «o_SGS1» er offentlig gang-/sykkelveg.

2.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg

- Områdene omfatter skjærings- og fyllingsskåninger, grøfter, snøopplag, rekkverk, mur og lignende. Formål tilstøtende offentlig veg er offentlig, og formål tilstøtende felles veg er felles privat.

2.4 Annen veggrunn – grøntareal

- Områdene omfatter skjærings- og fyllingsskåninger.

2.5 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (parkering/VA)

- Område «f_SKF» er et kombinert formål for gjesteparkering, samt ledningstrasé for vann, spillvann og overvann.
- Det kan ikke bygges eller gjøres tiltak som vanskeliggjør tilkomst til kommunale ledninger. Alle tiltak i området skal avklares med ingeniørvesenet. Ved behov må utbygger besørge omlegging av ledninger i samsvar med teknisk plan, teknisk plan og utførelse skal være godkjent av ingeniørvesenet før nye byggetiltak kan igangsettes.

3. Grønnstruktur (pbl §12-5, pbl §12-7)

Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur. Planen skal godkjennes av kommunen og være utarbeidet i tråd med de til enhver tid gjeldene «normaler for utomhusanlegg i Kristiansand Kommune».

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

- Vegetasjon/enkeltrær, terreng og andre elementer som skal bevares.
- Terrengebearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
- Utforming og møblering av lekeplasser.
- Utforming av turdrag/turveg.
- Eventuell ras- og fallsikring.
- Lokal overvannshåndtering og blågrønne løsninger.

Det tillates fremføring av nedgravde strømkabler, telekommunikasjon og vann, spillvann og overvannsledninger i formålet.

Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte grønnstruktur skal bevares og beskyttes, bortsett fra endringer i som er i tråd med godkjent utomhusplan.

Regulerte grønnstruktur i o_GF3 og o_GF4 skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.

3.1 Turdrag, o_GTD1, o_GTD2

- Område «o_GTD1» er offentlig turdrag til bakenforliggende skogsterreng. Turdrag skal følge terrenget på en best mulig og skånsom måte uten unødig fylling og skjæring. Den vil ikke få en universell utforming. Det åpnes for mindre tilpasninger i terrenget mellom turdraget og friområdet.
- Område «o_GTD2» er offentlig og skal opparbeides som gruset turveg med bredde 2,0 meter.

3.2 Friområde, o_GF1, o_GF2, o_GF3 og o_GF4

- Område «o_GF1» er offentlig og skal opparbeides som sandlekeplass.
- Område «o_GF2» er offentlig og skal få et parkmessig preg. Fordrøyningsareal for overvann kan plasseres innenfor «o_GF2».
- Område «o_GF3 og o_GF4» er offentlig og er et naturlig skogs- og rekreasjonsområde.

4. Hensynssoner (pbl § 12-6)

4.1 Sikringssone – friskt

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

4.2 Faresone – flomfare

Område «H320_1 og H320_2» omfatter fare for flomoverløpstrasé. Eventuelle tiltak i dette området skal godkjennes av kommunen.

5. Bestemmelsesområder (pbl § 12-7)

5.1 Bestemmelsesområde - høyde

- Bestemmelsesområde «#1, #2, #3 og #4» angir område med tillatt maksimal gesimshøyde i formål «BBB1».

5.2 Anlegg og riggområde

- Midlertidig anlegg- og riggområde «#10 og #11» er vist med skravert område, og kan nyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften ved etablering av bebyggelse og samferdselsanlegg.

5.3 Rekkefølgekrav

5.3.1 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeider i de enkelte delfelt, skal det foreligge:

- a) Godkjent utomhusplan.
- b) Godkjente tekniske planer.
- c) Plan for håndtering av overvann som viser at alt overvannet er håndtert lokalt på det omsøkte området.

5.3.2 Før det gis igangsetningstillatelse til bebyggelse i felt BKS1 og BKS2 skal:

- a) Kjøreveg «f_SKV1», gang- og sykkelveg «o_SGS1», turdrag «o_GTD2 og sandlekeplass «o_GF1» være ferdig etablert og godkjent.

5.3.3 Før det gis igangsetningstillatelse til bebyggelse i felt BKS3 og BKS4 skal:

- a) Kjøreveg «f_SKV2» være ferdig etablert og godkjent.
- b) Turdrag «o_GTD1» og «o_GF4», være ferdig opparbeidet.

5.3.4 Før det gis igangsetningstillatelse til bebyggelse i felt BKS3, BKS4 og BBB1» skal:

- a) Kjoskrysset være ferdig utbygd ihht detaljregulering for FV456/457 Vågsbygdveien/Holskogveien.

5.3.5 Før det gis igangsetningstillatelse til bebyggelse i felt BBB1 skal:

- a) Veg «f_SKV3» være ferdig etablert og godkjent.
- b) Det være ferdig opparbeidet en turvei i turdraget o_GTD1 ihht godkjent utomhusplan.

5.3.6 Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i felt BKS1 og BKS2 skal:

- a) Friområde «o_GF2» være ferdig etablert og godkjent.

5.3.7 Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i felt BKS1, BKS2, BKS3, BKS4 skal:

- a) Gjennomført nødvendig støysikring med levegg, innglassing og fasadetiltak i h.h.t. støyrapport datert 04.01.2018.
- b) Område med midlertidig «anlegg- og riggområde» skal være istandsatt og tilbakeført i samsvar med godkjent utomhusplan.
- c) Eventuelle ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.
- d)

Revidert ihht. Bystyrets vedtak 22.05.2019.

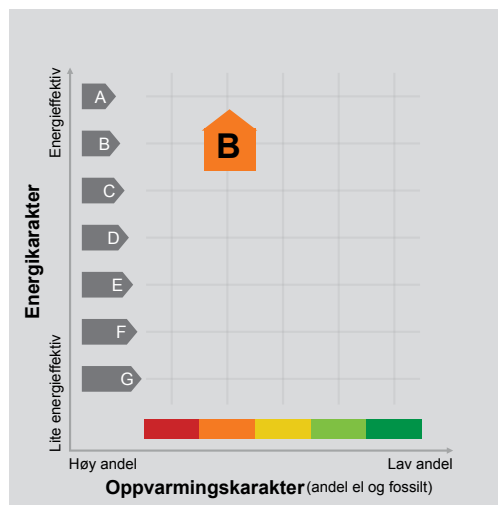
Godkjent av Bystyret i Kristiansand, den 22.05.2019 som sak nr. 56.

Plan- og bygningssjefen

ENERGIATTEST



Adresse	Kjerrheia 28
Postnummer	4621
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	2028
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301177664
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-170953
Dato	19.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

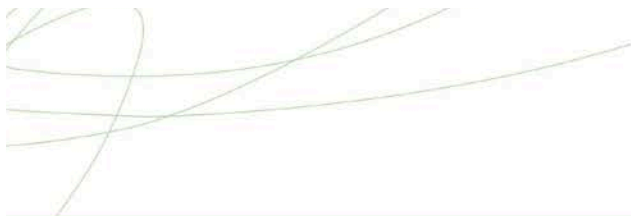
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Montere automatikk på utebelysning**

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Luft kort og effektivt**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår 2025
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 144
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Nabolagsprofil

Kjerrheia 28 - Nabolaget Vågsbygd sentrum/Skyllingsheia - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lumberkrysset	2 min
Linje M1, N1, A2, M2, N2, A26, 51, 52	0.2 km
Kristiansand stasjon	7 min
Linje F5	4 km
Kristiansand Kjevik	24 min

Skoler

Vågsbygd skole (1-7 kl.)	6 min
450 elever, 40 klasser	0.5 km
Karuss skole (1-10 kl.)	12 min
402 elever, 32 klasser	1 km
Slettheia skole (1-7 kl.)	15 min
326 elever, 27 klasser	1.2 km
Vågsbygd skole. avd. Åsane (1-3 kl.)	16 min
Fiskå skole (8-10 kl.)	8 min
259 elever, 17 klasser	0.7 km
Vågsbygd videregående skole	7 min
510 elever	0.6 km
Akademiet vgs Kristiansand	10 min
180 elever	5.5 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Fiskå	4 min
Vågsbygd VGS - Agder fylkeskomm...	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

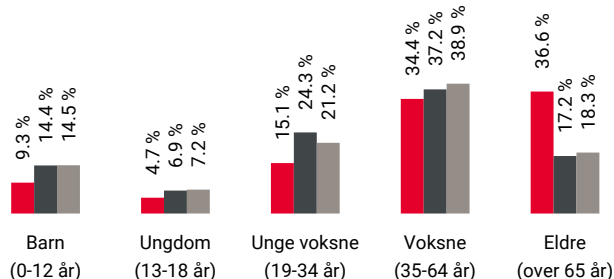
Veldig bra 84/100



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)	8 min
93 barn	0.7 km
Karuss barnehage (1-5 år)	11 min
59 barn	0.9 km
Linerla barnehage (1-5 år)	15 min
66 barn	1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Vågsbygd	4 min
Søndagsåpent	0.4 km
Kiwi Vågsbygd Senter	7 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering

Lett 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100

Sport

	Kjerrheia balløkke	5 min	
	Ballspill	0.4 km	
	Kirkebanen grus- 11er	6 min	
	Fotball	0.5 km	
	Fresh Fitness Vågsbygd Lumber	4 min	
	SATS Vågsbygd	6 min	

Boligmasse



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

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

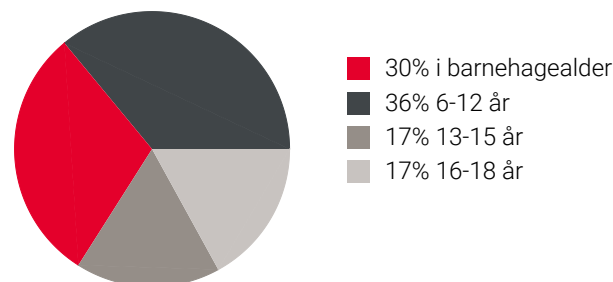
Sitat fra en lokalkjent

“

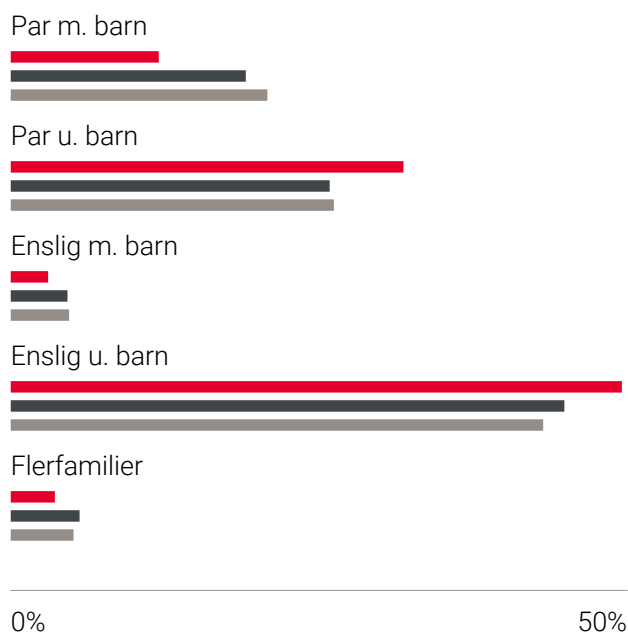
Varer/Tjenester

	AMFI Vågsbygd	9 min	
	Vitusapotek Vågsbygd	3 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Kjerrheia 28
4621 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Altin Balaj

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre