

aktiv.





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109

E-post andre.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF.
934 55 983

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 990 000,-
Omkostn.: Kr 70 100,-
Total ink omk.: Kr 8 060 100,-
Selger: Byklum Invest AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2025
BRA-i/BRA Total 230/230 kvm
Tomtstr.: 618.5 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 92, bnr. 341
Gnr. 92, bnr. 364
Gnr. 92, bnr. 340
Oppdragsnr.: 1411250415

Lekker og moderne familiebolig fra 2025 - Barnevennlig - Praktikantdel klar!

En stilren og moderne familiebolig med gjennomtenkte materialvalg og delikate farger! Her er det lagt vekt på både funksjonalitet og estetikk - alt er nøye utvalgt for å skape en praktisk og komfortabel hverdag.

Boligen byr på en romslig og luftig stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Den inneholder to badrom, eget vaskerom, fire generøse soverom og et innbydende inngangsparti. I underetasjen er det klar praktikantdel.

Verdt å merke seg:

- Nybygg fra 2025
- Kjøkken fra HTH
- Solrike uteplasser
- Mulighet for praktikantdel

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	66
Budskjema	73

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 230 kvm

BRA totalt: 230 kvm

TBA: 26 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 230 kvm

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 kvm Terrasse i 1. og 2 etasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

618.5 kvm

Beliggenhet

En meget flott beliggenhet i et nyetablert og barnevennlig boligområde på Tømmerstø/Bordalen. Trygg gang- og sykkelavstand til flere barnehager (Tømmerstien familiebarnehage, Fidje barnehage og Maurtua barnehage), skoler fra 1-10 klasse (Kringsjø skole 1-7 og Holte skole 8-10).

Av dagligvaretilbud er Kiwi Dvergsnes, Tømmerstø brygge med døgnåpen dagligvarebutikk (Snarkjøp) og restaurant. Ved Rona senter finner du dagligvarebutikken MENY, frisør, apotek m.m.

For den aktive er Sukkevannshallen, med RIL i spissen, et sted for både store og små. Der har du tilbud som håndball, fotball, tennis, bordtennis og frisbeegolf. Det er også lysløype og flere badeplasser du kan dra nytte av. Det er treningssenter ved Rona Senter som er 5km med kjøring fra boligen. Du har også 9-hulls golfbane i regi av Kristiansand Golfklubb.

Er du glad i havet er det fine områder å padle i kajakk, kano eller paddleboard like ved boligen.

Til Kristiansand sentrum er det ca. 10 minutter med bil, der du har alle byens fasiliteter og servicetilbud! I andre retningen er Sørlandssenteret og Kristiansand dyrepark ca. 10 minutter fra boligen! Det er i tillegg gode kollektivtilbud til Sørlandsparken og til Kvadraturen.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Rune Byklum

Type rapport

Arealrapport

Innhold

1. etasje: Gang, bad, vaskerom, 3 soverom og stue.
2. etasje: Entré, gang, bad, soverom, stue og kjøkken.

Standard

Det foreligger ikke tilstandsrapport da bygget er nyoppført.

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

Parkering på tomt.

Solforhold

Eiendommen har gode solforhold.

Radonmåling

Bygget er oppført med radonsperre.

Diverse

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

Boligen oppvarmes ved bruk av varmekabler i alle oppholdsrom i underetasje bortsett fra bod og soverom samt baderom i 2. etg.

Det er montert pipe så gir muligheter for å sette inn peis.

Informasjon om strømforbruk

Boligen er ikke bebodd og selger har derfor ingen informasjon vedrørende strømforbruk.

Energimerke

B

Informasjon om 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 7 990 000

Omkostninger kjøper

7 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

68 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

70 100 (Omkostninger totalt)
87 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
89 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

8 060 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
8 077 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
8 079 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil beregnes av kommunen etter innflytning.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter innflytning.

Informasjon om formuesverdi

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

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetatens boligkalkulator å beregne formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Tilbud om 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 92, bruksnummer 341 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 92, bruksnummer 364 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 92, bruksnummer 340 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:

4204/92/341:

17.06.1846 - Dokumentnr: 900114 - Utskifting

Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330

Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1846 - Dokumentnr: 900115 - Utskifting

Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330

Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1846 - Dokumentnr: 900116 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om fiskerett

Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330

Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1902 - Dokumentnr: 900085 - Bestemmelse om beiterett

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:13

Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330

Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1924 - Dokumentnr: 990089 - Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330

Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.1954 - Dokumentnr: 502512 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330

Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.1959 - Dokumentnr: 126 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330

Gjelder denne registerenheten med flere

02.08.1961 - Dokumentnr: 4111 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330
Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.1979 - Dokumentnr: 2712 - Bestemmelse om kloakkledn
Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.1984 - Dokumentnr: 5137 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:9
Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.1994 - Dokumentnr: 17671 - Jordskifte
SAK:28/1993
Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.2021 - Dokumentnr: 682527 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Sørmeqleren AS
Org.nr: 944 121 331
Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2021/1510633-1/200

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2024/1262868-1/200
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2025/325231-1/200

20.02.2023 - Dokumentnr: 186541 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2023 - Dokumentnr: 186567 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330

Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2023 - Dokumentnr: 234954 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330

17.06.1846 - Dokumentnr: 900114 - Utsifting

Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330

Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1846 - Dokumentnr: 900115 - Utsifting

Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330

Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1846 - Dokumentnr: 900116 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om fiskerett

Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330

Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1902 - Dokumentnr: 900085 - Bestemmelse om beiterett

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:13

Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330

Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1924 - Dokumentnr: 990089 - Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330

Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.1954 - Dokumentnr: 502512 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330

Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.1959 - Dokumentnr: 126 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330

Gjelder denne registerenheten med flere

02.08.1961 - Dokumentnr: 4111 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330
Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.1979 - Dokumentnr: 2712 - Bestemmelse om kloakkledn
Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.1984 - Dokumentnr: 5137 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:9
Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.1994 - Dokumentnr: 17671 - Jordskifte
SAK:28/1993
Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.2021 - Dokumentnr: 682527 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Sørmeqleren AS
Org.nr: 944 121 331
Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2021/1510633-1/200

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2024/1262868-1/200
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2025/325231-1/200

20.02.2023 - Dokumentnr: 186541 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2023 - Dokumentnr: 186567 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330

Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2023 - Dokumentnr: 234954 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330

4204/92/364:

17.06.1846 - Dokumentnr: 900114 - Utskifting

Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330

Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1846 - Dokumentnr: 900115 - Utskifting

Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330

Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1846 - Dokumentnr: 900116 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om fiskerett

Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330

Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1902 - Dokumentnr: 900085 - Bestemmelse om beiterett

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:13

Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330

Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1924 - Dokumentnr: 990089 - Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330

Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.1954 - Dokumentnr: 502512 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330

Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.1959 - Dokumentnr: 126 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330
Gjelder denne registerenheten med flere

02.08.1961 - Dokumentnr: 4111 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330
Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.1979 - Dokumentnr: 2712 - Bestemmelse om kloakkledn
Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.1984 - Dokumentnr: 5137 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:9
Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.1994 - Dokumentnr: 17671 - Jordskifte
SAK:28/1993
Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.2021 - Dokumentnr: 682527 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Sørmeqleren AS
Org.nr: 944 121 331
Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2021/1510633-1/200

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2024/1262868-1/200
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2025/325231-1/200

20.02.2023 - Dokumentnr: 186541 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2023 - Dokumentnr: 186567 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2023 - Dokumentnr: 234954 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330

17.06.1846 - Dokumentnr: 900114 - Utsifting
Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1846 - Dokumentnr: 900115 - Utsifting
Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1846 - Dokumentnr: 900116 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om fiskerett
Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1902 - Dokumentnr: 900085 - Bestemmelse om beiterett
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:13
Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1924 - Dokumentnr: 990089 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.1954 - Dokumentnr: 502512 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.1959 - Dokumentnr: 126 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330

Gjelder denne registerenheten med flere

02.08.1961 - Dokumentnr: 4111 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330

Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.1979 - Dokumentnr: 2712 - Bestemmelse om kloakkledn

Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330

Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.1984 - Dokumentnr: 5137 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:9

Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330

Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.1994 - Dokumentnr: 17671 - Jordskifte

SAK:28/1993

Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330

Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.2021 - Dokumentnr: 682527 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sørmeqleren AS

Org.nr: 944 121 331

Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330

Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2021/1510633-1/200

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2024/1262868-1/200

Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2025/325231-1/200

20.02.2023 - Dokumentnr: 186541 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330

Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2023 - Dokumentnr: 186567 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330

Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2023 - Dokumentnr: 234954 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, oppfordres kjøper til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig etter plan nr. 1149 for Sørskauen - Øst for Holteveien.

Adgang til utleie

Det vil normalt være anledning til utleie av enkeltrom eller hele eiendommen, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Boligen er klargjort for praktikantdel. Medfølger ikke kjøkken og dør mellom hovedhus og praktikantel. Praktikantdelen er ekstra lydisolert.

Det følger av plan- og bygningsloven at rom bare kan leies ut til den bruk de er godkjent for. Utleie av rom, som ikke er godkjent for varig opphold, vil kreve godkjennelse fra

kommunen til bruksendring. Skal det etableres en selvstendig boenhet, vil dette også være søknadspliktig. Selger har ikke søkt om slike godkjenninger og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjenninger gis.

Fra 1. januar 2014 stilles det krav til forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieeenheten. For mer informasjon se <http://www.nrpa.no>

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 10.09.2025.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37.

Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

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 og dette 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). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. 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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

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.

Meglere vederlag

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

5 000 Fotograf

12 990 Markedspakke

10 000 Oppgjørshonorar

1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

19 990 Tilretteleggingsgebyr

1 990 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 162 345

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Andre Sandvik

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

andre.sandvik@aktiv.no

Tlf: 997 10 109

Ansvarlig megler bistår av

Andre Sandvik

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

andre.sandvik@aktiv.no

Tlf: 997 10 109

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

19.03.2026





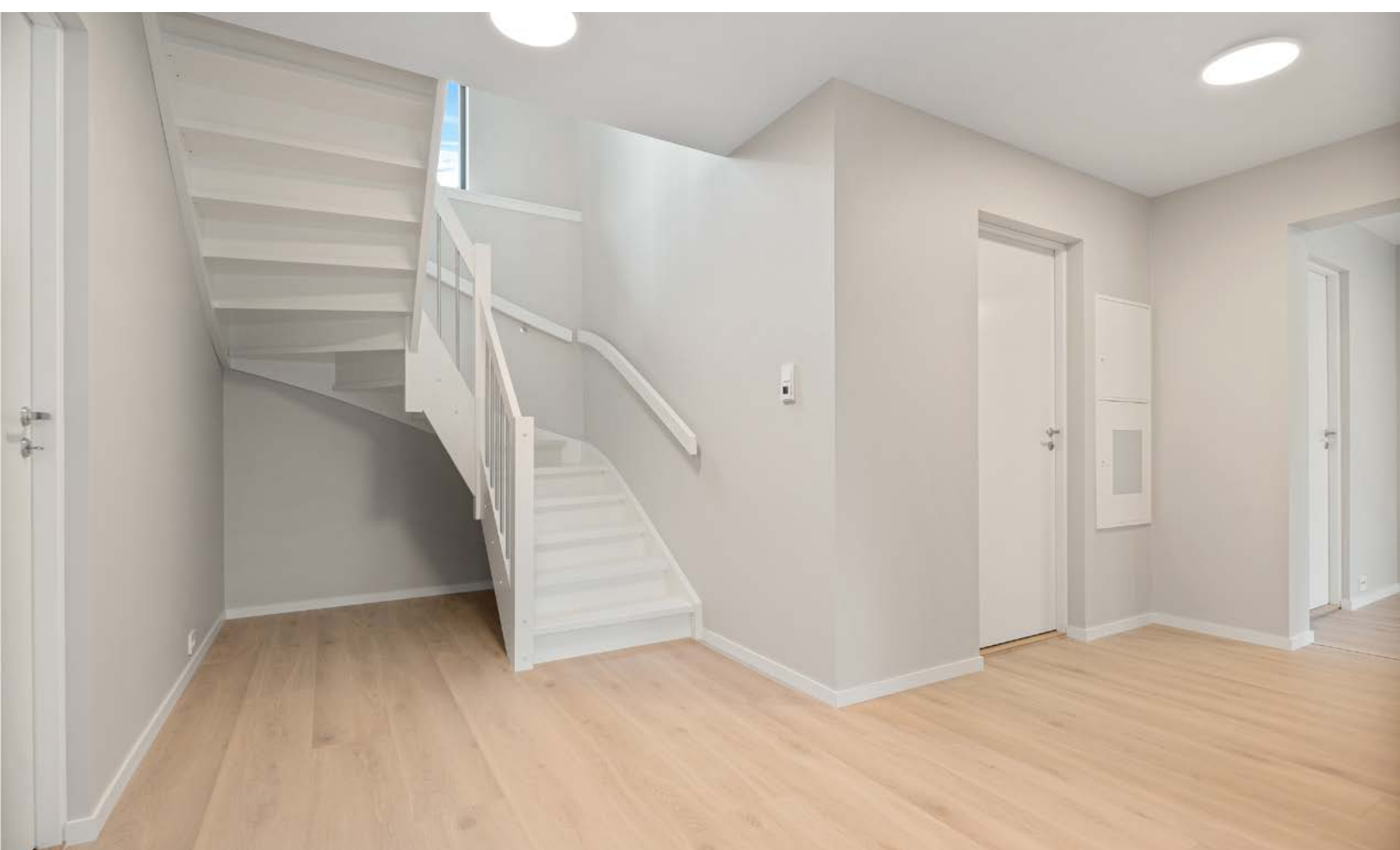










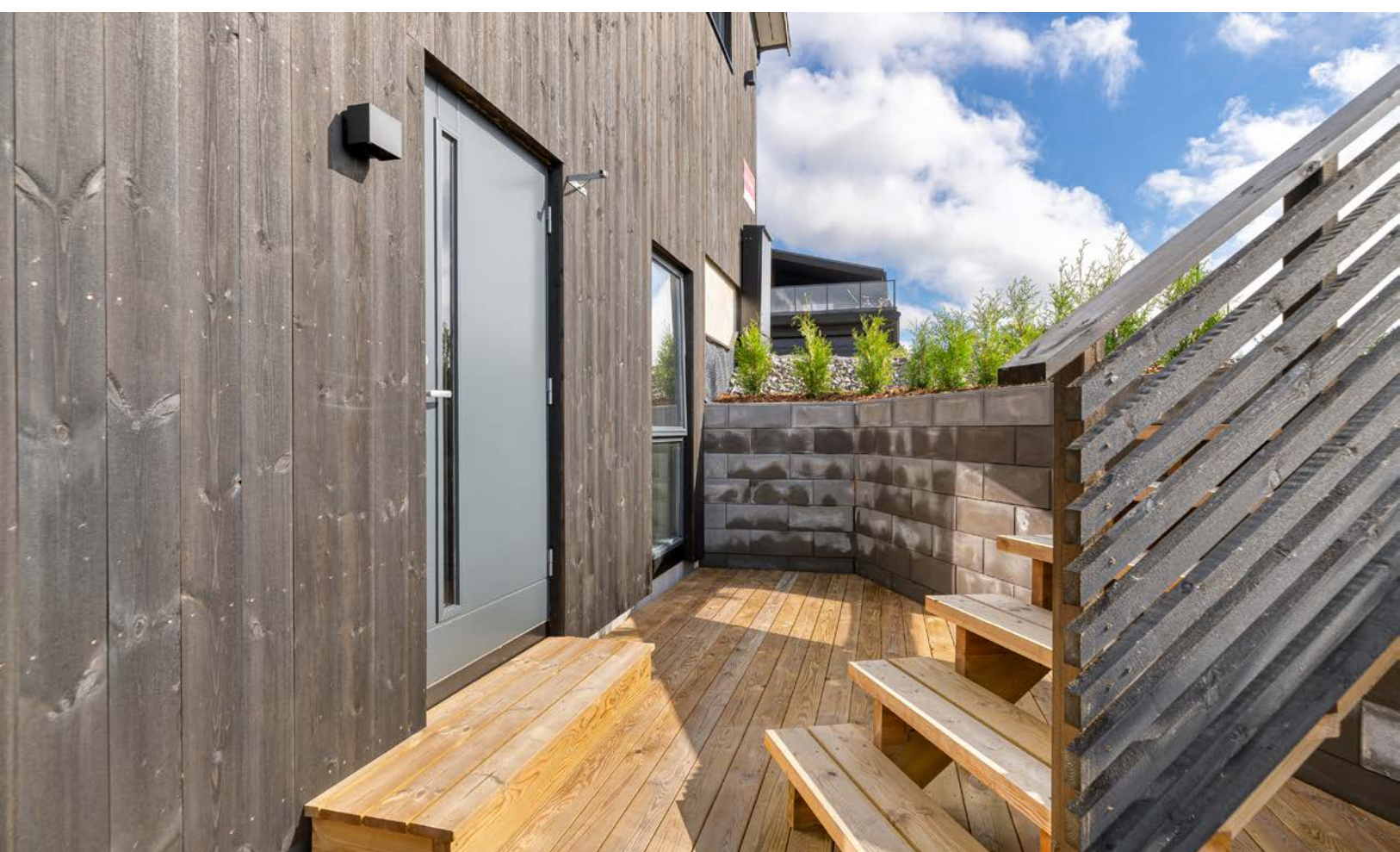
















Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

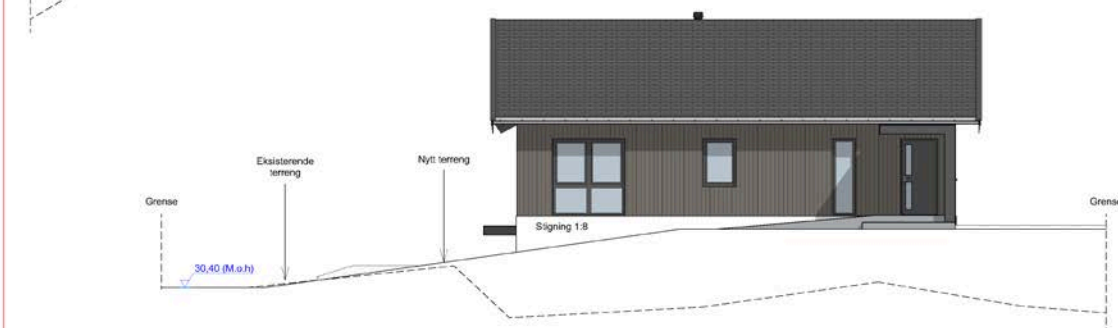
Vedlegg

1:100

Sør Fasade



Øst Fasade



Hygde	Hygde	1 meter
0.000	0.000	0.000
0.000	0.000	0.000
0.000	0.000	0.000

BRA og BRA er utgitt av BRA i samarbeid med 1000
1000 utgitt av BRA i samarbeid med 1000

Kategori	Areall (m²)
BRA - Bygning	10.00
BRA - Bygning	10.00
BRA - Bygning	10.00

18.21 m²

BRA Oppnevning bygg avdel

Kategori	Areall (m²)
BRA - Bygning	10.00
BRA - Bygning	10.00
BRA - Bygning	10.00

24.87 m²

BRA Møbler

Lager	Nr	Kategori	Areall
-------	----	----------	--------

Lager	Nr	Kategori	Areall
-------	----	----------	--------

Lager	Nr	Kategori	Areall
-------	----	----------	--------

Lager	Nr	Kategori	Areall
-------	----	----------	--------

Lager	Nr	Kategori	Areall
-------	----	----------	--------

Lager	Nr	Kategori	Areall
-------	----	----------	--------

Lager	Nr	Kategori	Areall
-------	----	----------	--------

Lager	Nr	Kategori	Areall
-------	----	----------	--------

Lager	Nr	Kategori	Areall
-------	----	----------	--------

Lager	Nr	Kategori	Areall
-------	----	----------	--------

Lager	Nr	Kategori	Areall
-------	----	----------	--------

Lager	Nr	Kategori	Areall
-------	----	----------	--------

Lager	Nr	Kategori	Areall
-------	----	----------	--------

Lager	Nr	Kategori	Areall
-------	----	----------	--------

Lager	Nr	Kategori	Areall
-------	----	----------	--------

Lager	Nr	Kategori	Areall
-------	----	----------	--------

Lager	Nr	Kategori	Areall
-------	----	----------	--------

Lager	Nr	Kategori	Areall
-------	----	----------	--------

Lager	Nr	Kategori	Areall
-------	----	----------	--------

Lager	Nr	Kategori	Areall
-------	----	----------	--------

Lager	Nr	Kategori	Areall
-------	----	----------	--------

Lager	Nr	Kategori	Areall
-------	----	----------	--------

Lager	Nr	Kategori	Areall
-------	----	----------	--------

Lager	Nr	Kategori	Areall
-------	----	----------	--------

Rev. Dato Revisjonen gjelder Sign.

Prosjekt
Bilg for

Klient
Byggherre Torne Byggeservice
Kjelleren 402
4030 Kristiansund
Bilg for Torne Byggeservice
Kjelleren 402
4030 Kristiansund
Byggherre Torne Byggeservice
Kjelleren 402
4030 Kristiansund

Byggherre
Kjelleren 402
4030 Kristiansund

Byggherre
Kjelleren 402
4030 Kristiansund

Byggherre
Kjelleren 402
4030 Kristiansund

Byggherre
Kjelleren 402
4030 Kristiansund

Byggherre
Kjelleren 402
4030 Kristiansund

Byggherre
Kjelleren 402
4030 Kristiansund

Byggherre
Kjelleren 402
4030 Kristiansund

Byggherre
Kjelleren 402
4030 Kristiansund

Byggherre
Kjelleren 402
4030 Kristiansund

Byggherre
Kjelleren 402
4030 Kristiansund

Byggherre
Kjelleren 402
4030 Kristiansund

Byggherre
Kjelleren 402
4030 Kristiansund

Byggherre
Kjelleren 402
4030 Kristiansund

Byggherre
Kjelleren 402
4030 Kristiansund

Byggherre
Kjelleren 402
4030 Kristiansund



Norak Byggservice AS

Stemmen
4030 Kristiansund
Tlf. 98 14 48 48
Faks. 98 14 48 48

E-post: bygg@norakbyggservice.no

Signatur: P.A. Frisland

Kontroll: Frode Strandberg

Ansvarlig: Prosjektleder

Norak Byggservice AS

Format: A3

Oppstartsdato: 07.11.2024

Tegningsnr: 9908

E-02

Produktet er Norak Byggservice AS sin standard modell som er beskrevet i kule



Kristiansand
kommune

Norsk Byggservice AS
Johan Sverdrupsgate 3
3256 LARVIK

Vår ref.:
BYGG-24/03357-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
18.12.2024

Holteheia 7, gnr. 92 bnr. 341 - Tillatelse til oppføring av bolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 92 / 341 / 0 / 0
Ansvarlig søker: Norsk Byggservice AS
Tiltakshaver: BYGGMESTER RUNE BYKLUM AS

Vedtak

Vi viser til søknad om oppføring av bolig, som vi mottok 09.12.2024.

Søknaden er godkjent.
Det er vedlagte tegninger og situasjonskart som er godkjent.

Følgende tiltak er godkjent

1. Oppføring av enebolig med tilhørende murer

Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. Ansvarlig søker må sende inn søknad om ferdigattest når tiltaket er ferdig utført. Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Sammen med søknad om ferdigattest må dette sendes inn til oss:
 - «Som bygget»-tegninger.
 - Oppdatert gjennomføringsplan.
 - Opplysninger om tiltakets plassering, helst i digital form.
3. Tillatelsen gjelder i tre år. Hvis arbeidet ikke er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort og er ikke lenger gyldig. Tillatelsen faller også bort dersom arbeidene er i ro i mer enn to år.
4. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder. Gjennomføringsplan må oppdateres og innsendes ved endringer.
5. Ved endringer må det sendes inn endringssøknad.

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:
94195003

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Du kan sette i gang tiltaket nå.

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

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av byggesaken

Vi mottok søknad om tiltaket den 09.12.2024.

Søknaden omfatter oppføring av enebolig med tilhørende murer.

Opplysninger til matrikkelføring

Bygningstype: 111 - enebolig

Etasje	Boenheter nye	BRA nytt	BYA nytt
U01		112,39 + 20,19 åpent overbygg	128,76 + 19,45 åpent overbygg
H01	1	112,39	
H02			
L01			
Sum	1	244,97	148,21

Etasje	Rom	Bad	WC	Kjøkken
U01		1		1
H01		1		1
H02				
L01				
Sum		2		2

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

Hvilke planer gjelder for eiendommen?

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for Sørskauen – øst for Holteveien, plan-id 1149, vedtatt 20.06.2018.

Adresse

Eiendommen har adressen Holteheia 7.

Uttalelser/vedtak fra andre myndigheter

Søknaden har ikke vært oversendt andre myndigheter for uttalelse, da det ikke ansees at deres interesser blir berørt.

Krav til plassering av tiltaket

Høydeplasseringen er angitt som topp gulv underetasje, fastsettes til kote + 29,50 og topp møne kote + 37,82 med største tillatte avvik ved etterprøving/måling på +/- 0,10 meter.

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

Oppmålingsteknisk prosjektering skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, noe som vil si kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser. Når plasseringen er kontrollert (hjørner innmålt) ber vi om at koordinatene for disse sendes til kommunen, og da helst i digital form, for oppdatering av kartet.

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

Avkjørsel

Avkjørsel skal etableres i henhold til gjeldende regulering med maksimal bredde 5 meter. Det gjøres oppmerksom på at fast dekke ut over dette ikke kan etableres mellom vei og boligtomt. Dette for ivaretagelse av grøfter og bortledning av overvann.

Parkering og uteareal

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

Det er krav om 80 m² uteoppholdsareal. Uteoppholdsareal er vist på situasjonsplan og skal opparbeides som vist.

Tilkobling til vann- og avløpsanlegg

Tilkobling til vann- og avløpsledning (VA) er godkjent av ingeniørvesenet, avdeling abonnent, i sak P360 2024/18848 den 23.08.2024.

Innvendige VA-arbeider er godkjent av ingeniørvesenet, avdeling abonnent, i sak P360 2024/29528 den 28.11.2024.

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

Avfallshåndtering

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

Ansvar

Gjennomføringsplan

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

Erklæring om ansvarsrett

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

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

Bruk av underleverandører

Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivare tatt i prosjektet og i styringssystemene til

ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av saksforskriften SAK10 tredje del.

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

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tekniske krav

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

Tiltakshaver må håndtere overvann og overflater

Overvann og drensvann skal i størst mulig grad infiltreres eller på annen måte håndteres lokalt for å sikre vannbalanse i området og unngå overbelastning på avløpsanleggene. Vi anbefaler at dere benytter mest mulig permeable overflater på eiendommen, for å unngå problemer med overvann.

Permeable overflater trekker til seg fuktighet, og bidrar til at overvann håndteres på egen eiendom. Eksempler på slike flater er gress og grus.

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

Privatrettslige forhold

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

Naturmangfold

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

Visuelle kvaliteter

Plan- og bygningsloven § 29-2 gir føringer om at nye tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn har gode visuelle kvaliteter både i seg selv, og i relasjon til sine bygde og naturgitte omgivelser og plassering. Boligen synes å være godt tilpasset bebyggelsen i feltet og er i tråd med bestemmelser i reguleringsplanen.

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

Tiltakshaver har ansvar for utførelsen av tiltaket

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

Du kan klage på vedtaket

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

Tiltakshaver må betale byggesaksgebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ og betalingssatser for kartgebyr.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Byggesaksgebyr bolig med en enhet	5033	30 000,-
Kartavgift	5032	1 000,-
<u>Totalt å betale</u>		

Faktura ettersendes tiltakshaver
Byggmester Rune Byklum AS
Kystveien 103
4639 Kristiansand

Gyldighet

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

Kontaktinformasjon

Saksbehandler kan kontaktes på e-post
linn.johannessen@kristiansand.kommune.no ved eventuelle spørsmål

Med hilsen

Linn Johannessen
Byggesaksbehandler

Terje Axelsen
Byggesaksbehandler, sidemannskontroll

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Situasjonsplan
Arealsummering
Syd-Øst
Nord-Vest
Planer
Snitt

Kopi til:
BYGGMESTER RUNE BYKLUM 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

Plan nr. 1149

Reguleringsbestemmelser for Sørskauen - øst for Holteveien. Detaljregulering.

Dato: 03.05.2018

Sist revidert: 06.12.2024 (plan ID 1149 E1)

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5)

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

1.1.1 Bebyggelsestype (pbl §12-7)

Innenfor planområdet skal det oppføres enebolig, tomannsbolig, rekkehus, leiligheter i blokk og offentlig barnehage. Det tillates oppført maks 262 nye boenheter.

1.1.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS 1-50

- Innenfor området skal det bygges 50 eneboliger. Hver tomt kan inneholde maks 1 boenhet. På tomt 40 tillates det en tomannsbolig.
- Bruksareal på tomt 40 skal ikke overstige 450 m² BRA.
- Bruksareal på resterende tomter skal ikke overstige 350 m² BRA for hver tomt.

1.1.1.2 Boligbebyggelse, B1 og B2

- Hver tomt inneholder maks 1 boenhet.
- Bruksareal skal ikke overstige 350 m² BRA for hver tomt.

1.1.1.3 Konsentrert småhusbebyggelse, BKS 1 – 4

- Innenfor området skal det etableres 20 rekkehus eller enebolig i kjede.
- Bruksareal skal ikke overstige 300 m² BRA for hver tomt.

1.1.1.4 Konsentrert småhusbebyggelse, BKS 5

- Innenfor området skal det etableres 3 boenheter.
- Bruksareal skal ikke overstige 600 m² BRA.

1.1.1.5 Blokkbebyggelse BBB 1-5

- Innenfor området skal det bygges inntil 190 boenheter.
- Bebygd areal, % BYA, skal ikke overstige 40% for hver tomt.

1.1.1.6 Offentlig tjenesteyting, o_BOP

- Innenfor området skal det bygges barnehage.
- Bebygd areal, % BYA, skal ikke overstige 35% av tomtearealet.

1.1.2 Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)

For hver boenhet i felt B, BKS og BFS skal det avsettes 80 m² uteoppholdsareal.

Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal være på terreng. Maksimum 50 % av uteoppholdsarealet kan godkjennes som terrasse/ balkong. Dersom terrasse/ balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den være minimum 5 m² og ha minimum 1,5 m dybde.

For felt BBB 1- 5 skal uteoppholdsarealet være minimum 60 m², inkl. terrasse/balkong. Følgende arealer tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal: Areal brattere enn 1:3, arealer i gul eller rød sone for henholdsvis støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520).

1.1.3 Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Unntak fra dette er:

- Garasjer vinkelrett på vei skal plasseres min. 5 m fra formålsgrense mot vei.
- Garasjer parallelt med vei kan plasseres min. 1,5 m fra formålsgrense mot vei.
- På tomt 30, 30-1 og 31, i felt BFS 10, kan garasjedelen av garasje/carport bygget som del av bolig tillates utenfor byggegrenser, forutsatt at avstandskrav til vei overholdes.

Tabell:

Tomt	Felt	Ho1	U	MH	Boligtype
Frittliggende småhusbebyggelse, BFS 1-12					
1	BFS2	30,5	x	8,5	Enebolig
2	BFS2	29,5	26,5	5,5	Enebolig
3	BFS2	31	x	8,5	Enebolig
4	BFS2	32,5	29,5	5,5	Enebolig
5	BFS2	32,5	29,5	5,5	Enebolig
6	BFS1	32,5	x	8,5	Enebolig
7	BFS4	23,5	x	8,5	Enebolig
8	BFS4	24	x	8,5	Enebolig
9	BFS4	24,5	x	8,5	Enebolig
10	BFS4	25	x	8,5	Enebolig
11	BFS4	25,5	x	8,5	Enebolig
12	BFS5	23,5	x	8,5	Enebolig
13	BFS5	24,5	x	8,5	Enebolig
14	BFS5	25	x	8,5	Enebolig
15	BFS5	26	x	8,5	Enebolig
16	BFS6	25,5	x	8,5	Enebolig
17	BFS6	25,5	x	8,5	Enebolig
18	BFS6	26	x	8,5	Enebolig
19	BFS6	26	x	8,5	Enebolig
20	BFS7	27	x	8,5	Enebolig
21	BFS7	27	x	8,5	Enebolig
22	BFS7	26,5	x	8,5	Enebolig
23	BFS7	26,5	x	8,5	Enebolig
24	BFS8	25,5	22,5	5,5	Enebolig
25	BFS8	25,5	22,5	5,5	Enebolig
26	BFS8	25,5	x	8,5	Enebolig
27	BFS8	27	24	5,5	Enebolig
28	BFS8	27	24	5,5	Enebolig
29	BFS10	35	32	5,5	Enebolig
30	BFS10	35	32	5,5	Enebolig
30-1	BFS10	35	32	5,5	Enebolig
31	BFS10	35	32	5,5	Enebolig
32	BFS10	34,5	x	8,5	Enebolig
33	BFS10	39	36	5,5	Enebolig
34	BFS9	39,5	36,5	5,5	Enebolig
35	BFS9	39,5	36,5	5,5	Enebolig
36	BFS9	38,5	35,5	5,5	Enebolig

37	BFS9	37,5	34,5	5,5	Enebolig
38	BFS9	36,5	33,5	5,5	Enebolig
39	BFS9	35	32	5,5	Enebolig
40	BFS9	37	34	5,5	Tomannsbolig
41	BFS9	37,5	x	8,5	Enebolig
42	BFS9	38,5	x	8,5	Enebolig
43	BFS9	38,5	x	8,5	Enebolig
49	BFS3	32	x	8,5	Enebolig
50	BFS3	32,5	x	8,5	Enebolig
	BBB1	25,5	22	14	Blokk
	BBB2	25,5	22	14	Blokk
	BBB3	25	21,5	14	Blokk
	BBB4	24,5	21	14	Blokk
	BBB5	25	21,5	14	Blokk
Tomt	Felt	H01	U	GH	Boligtype
6	BKS1	29	26	7,5	Rekkehus
7	BKS1	29,5	26,5	7,5	Rekkehus
8	BKS1	29,5	26,5	7,5	Rekkehus
9	BKS1	29,5	26,5	7,5	Rekkehus
10	BKS1	29,5	26,5	7,5	Rekkehus
11	BKS1	29,5	26,5	7,5	Rekkehus
12	BKS2	26,5	23,5	7,5	Rekkehus
13	BKS2	27	24	7,5	Rekkehus
14	BKS2	27,5	24,5	7,5	Rekkehus
15	BKS2	28	25	7,5	Rekkehus
16	BKS2	28,5	25,5	7,5	Rekkehus
17	BKS3	29	26	7,5	Rekkehus
18	BKS3	29,5	26,5	7,5	Rekkehus
19	BKS3	29,5	26,5	7,5	Rekkehus
20	BKS3	29,5	26,5	7,5	Rekkehus
1	BKS4	26,5	x	7,5	Rekkehus
2	BKS4	27	x	7,5	Rekkehus
3	BKS4	27,5	x	7,5	Rekkehus
4	BKS4	28	x	7,5	Rekkehus
5	BKS4	28,5	x	7,5	Rekkehus
21-23	BKS5	29,5	26,5	7,5	Rekkehus (3 boenheter)
Tomt	Felt	H01	U	GH	Type
	BOP	25,5	22	8,5	Barnehage
Tomt	Felt	H01	U	MH/GH	Type
1	B1	21,5		30,5	Enebolig
2	B1	21,5		30,5	Enebolig
3	B1	29,5		37	Enebolig
4	B1	22,5		30	Enebolig
5	B1	20		28,5	Enebolig
1	B2	15		22,5	Enebolig

2	B2	16,5		24,5	Enebolig
3	B2	13		21,5	Enebolig
4	B2	15		22,5	Enebolig

1.1.4 Terrengtilpasninger (pbl §12-7)

Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei. Bygninger skal tilpasses naturlig terreng på best mulig måte.

Bygning med angitt høyde $U = \text{kote} \times \text{skal}$ ha underetasje. Denne etasjen skal ta opp høydeforskjellen på tomten, ved at terrenget er fylt inn til den ene fasaden, samt delvis på de to tilliggende fasader.

1.1.5 Forstøtningsmur (pbl §12-7)

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter og skal ikke ha en brattere helning enn 3:1.

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

1.1.6 Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

Bygningene i felt BBB og felt B skal ha saltak med vinkel mellom 15 og 30 grader.

Bygninger i felt BKS skal ha flatt tak eller pulttak med vinkel mellom 10-20 grader.

Bygninger i felt BFS skal ha saltak med vinkel mellom 15-30 grader eller pulttak med vinkel mellom 10-20 grader. Ved valg av pulttak er maks gesims 7,5 meter.

Bygninger i felt o_BOP skal ha flatt tak eller pulttak med vinkel mellom 10-20 grader, eller saltak med vinkel mellom 15-30 grader.

Lange fasader (over 16 m) og store volumer (over 5000m²) skal brytes opp for hver minimum 8 meter for å motvirke monotoni og skape variasjon. Fasadeoppbrudd må ha min. 40 cm sprang eller matrialoppdeling.

Bebyggelsen skal ha en klar overvekt av tre som konstruktive materialer og som fasademateriale.

Innenfor BBB og BKS skal hvert felt byggemeldes samlet for å få en god tomtetilpasning.

1.1.7 Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl §12-7)

Hver tomt skal håndtere overvann på egen tomt. Det skal etableres felles fordrøyningsløsninger for overvann i BBB feltene. Minimum 30 % av tomtas ubebygde del skal ha permeable flater.

1.1.8 Tekniske installasjoner, BBB1-5 og o_BOP (pbl §12-7)

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.

Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 3 m over tillatt maksimal gesims-/ mønehøyde. Disse kan maksimalt dekke 30 m². Takoppbygg skal være inntrukket minimum 3 m fra vegg/liv/ innenfor en vinkel av 45 grader.

1.1.9 Krav til avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal løses ihht. til en hver tids gjeldende avfallsteknisk norm. Det skal etableres nedgravd løsning (f_BRE1-3) for felt BBB og BKS.

1.1.10 Garasjer (pbl §12-7 nr 7)

I felt B og BFS tillates det garasjer/carport som del av boligen eller frittstående. Frittstående garasjer skal ha maks mønehøyde = 4,5m, målt fra ferdig gulv, og maks bruksareal = 50 m². Frittstående garasjer skal ha samme takform som boligen.

1.1.11 Parkering (pbl § 12-7 nr 7)

Felt BBB:

Det skal etableres 1 biloppstillingsplass, samt 0,25 plasser til gjesteparkering pr. boenhet.

10% av p-plassene skal være HC-plasser med bredde minst lik 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller. HC-plasser og gjesteparkering skal være felles.

All parkering skal etableres i felles garasjeanlegg under terreng. Gjesteparkering skal løses i p-kjeller.

P-plassene skal tilrettelegges for el-bil og andre ladbare hybridbiler.

Felt B:

Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser per tomt.

Felt BKS:

Det skal avsettes min1/max 2 biloppstillingsplass pr.boenhet på egen tomt og 0,25 gjesteparkeringsplasser pr.boenhet.

Felt BFS:

Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser pr.boenhet på egen tomt og 0,25 gjesteparkeringsplasser pr.boenhet.

P-plass SPP:

- F_SPP1, skal være felles gjesteparkering for BBB1-5 og BKS1-5.
- o_SPP2, o_SPP3 og o_SPP4 er gjesteparkering og skal være offentlig.
- o_SPP5 skal være offentlig turparkering.
- SPP6 er privat parkering.

Felt o BOP:

- Det skal etableres 20 offentlige p-plasser innenfor området. Minimum 3 av disse skal være HC-parkering.

1.1.12 Sykkelparkering (pbl § 12-7)

For felt BBB skal det avsettes areal til sykkelstativ for 2 sykler pr. boenhet. Minimum halvparten skal plasseres under tak.

1.1.13 Avkjørsel (pbl § 12-7)

Det tillates 1 avkjørsel pr eiendom med maksimal bredde = 5,0 meter. Avkjørsler er vist med piler på plankartet.

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

1.2 Bebyggelse og anlegg – renovasjon (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

f_BRE1 er felles for BBB1 og BBB2.

f_BRE2 er felles for BKS.

f_BRE 3 er felles for BBB3, BBB4, BBB5.

1.2.1 Øvrige kommunaltekniske anlegg

Områdene o_SVA er regulert til VA-pumpe.

Området o_SE er regulert trafo.

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 også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med til en hver tid gjeldende kommunale normaler.

2.1 Bruk av veigrunn (pbl § 12-7).

Felt/vei o_SKV1, o_SKV2, o_SKV3, o_SKV5, o_SKV6, o_SKV7, o_SKV8, o_SKV9, o_SKV 10, o_SKV11 o_SKV12 og o_SKF1, o_SF, o_SGS, o_SKH 1-3 og o_SKA skal være offentlige.

Annen veigrunn teknisk anlegg og grøntanlegg langs offentlige veier skal være offentlig eiet.

Felt o_SKF er kombinert gang- og kjørevei.

Felt/vei f_SKV5 skal være fellesareal for tomtene 2,3,4 i delfelt BFS2.

Felt/vei SKV10 skal være privat vei.

Felt/vei f_SKV11 skal være fellesareal for delfelt B2.

Felt/vei f_SKV14 skal være fellesareal for tomt 16 og 17 i delfelt BFS6. Det tinglyses gangveirett frem til offentlig turvei (o_GT).

Felt/vei f_SKV15 skal være fellesareal for delfelt B1.

2.2 Bussholdeplass, o_SKH 1-3

Innenfor områdene skal det opparbeides bussholdeplass. Utforming skal være i tråd med Statens vegvesens Håndbok N100. o_SKH3 er avsatt til fremtidig bussholdeplass.

2.3 Kollektivanlegg, o_SKA

Innenfor området skal det etableres sjåførfasiliteter i tilknytning til buss.

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

Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til offentlig grønnstruktur. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og til en hver tid gjeldende "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 turveier og badeområder.
- Ras- og fallsikring.
- Lokal overvannshåndtering og blågrønne løsninger.

Grønnstruktur skal opparbeides/vernes i henhold til godkjent utomhusplan. Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen.

Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte grønnstruktur skal bevares og beskyttes, inntil godkjent utomhusplan foreligger.

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

3.1 Grønnstruktur

Innenfor områder avsatt til privat grønnstruktur, G skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares.

3.2 Friområde (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

Innenfor områder avsatt til friområde skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares. Felt merket o_GF skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

3.3 Naturområde

Innenfor o_GN skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares.

Eksisterende vegetasjon av eiketrær med diameter over 30 cm målt 1 m over bakken, skal registreres og bevares.

3.4 Turvei

o_GT og o_GT2 skal opparbeides med bredde 2 meter. Felt o_GT1 skal opparbeides med bredde 3 meter og det tillates etablering av ridetrase. Feltene skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

3.5 Friområde, Lek

o_LEK 1 – 5 og 7 skal opparbeides som sandlekeplass og være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14. Kvartalslek (o_LEK 8) skal opparbeides som kvartalslekeplass og være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

o_LEK 9 skal være naturlek. Feltet avsatt til naturlek, skal utrustes med enkle installasjoner av lekeutstyr.

4 Landbruks- natur- og friluftsmål samt reindrift (pbl § 12-5)

4.1 Landbruk, LL

LL skal benyttes til landbruk, og Jordloven §9 og §12 skal gjelde.

5 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5)

5.1 Badeplass, o_GB og o_VB

o_GB1-4 og o_VB skal opparbeides som badeplass. Det tillates å sette opp bord og benker. Det skal utarbeides utomhusplan. Feltet skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

5.2. Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, VFS1 -2

Det tillates ikke etablering av faste båt plasser innenfor områdene VFS1 -2.

6 Hensynssoner (pbl § 12-6)

6.1. Sikringssone – frisikt

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende vei's nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende vei's nivå.

6.2 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø, H570

Det tillates ikke tiltak som kan skade, forandre, tildekke eller skjemme kulturminner eller kulturmiljøet. Alle nye tiltak i områdene skal avklares med antikvarisk myndighet. Normal skjøtsel og rydding av vegetasjon er tillatt.

6.3. Faresone – Ras – og skredfare, H310

Området skal sikres for rasfare. Området avsatt til boligformål innenfor faresonen skal sprenges ned inntil kote 34.

7. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

7.1 Oppgraderingen av vann- og spillvannsanlegget fra Sørskauen til Korsvik pumpestasjon skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i bestemmelsesområde 2 eller utover 31 boenheter i bestemmelsesområde 1. Det tillates ikke igangsatt bygge- eller anleggsvirksomhet i bestemmelsesområde 2 før bestemmelsesområde 1 er ferdig utbygget med totalt 31 boenheter.

7.2 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i bestemmelsesområde 1 eller bestemmelsesområde 2 skal det foreligge:

- a) Godkjent utomhusplan for offentlig grønnstruktur for aktuelt bestemmelsesområde. For bestemmelsesområde 1 skal det i tillegg foreligge godkjent utomhusplan for felt o_GT 1 og o_GT2 med bru, o_VBbadeområde og o_GB2 -3.
- b) Godkjente tekniske planer for aktuelt bestemmelsesområde. For bestemmelsesområde 1 skal det i tillegg foreligge godkjent tekniske planer for felt o_SKV12 og o_SPP5. Med unntak av o_SKV3.
- c) Godkjent plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at alt overvannet er håndtert lokalt for det aktuelt bestemmelsesområdet.

7.3 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i bestemmelsesområde 1 skal:

- a) Ras- og fallsikringstiltak for aktuelt bestemmelsesområde være gjennomført.
- b) Etablering av rundkjøring i krysset Høvågveien – Dvergsnesveien være sikret gjennomført.
- c) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer, unntatt felt o_SGS3, o_SGS5, o_SKV3 og kulvert over o_GT1. I tillegg skal felt o_SKV12 og o_SPP5 opparbeides.

d) Offentlige områder skal være tilgjengelige for allmennheten, og være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. I tillegg skal felt o_GT1 og o_GT2 med bru, o_VB badeområde og o_GB2 -3 opparbeides.

7.4 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i bestemmelsesområde 2 skal:

- a) Ras- og fallsikringstiltak for aktuelt bestemmelsesområde være gjennomført.
- b) Etablering av rundkjøring i krysset Høvågveien – Dvergsnesveien være sikret gjennomført.
- c) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet innenfor aktuelt bestemmelsesområde og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer. I tillegg skal o_SGS3, o_SGS5 og kulvert over o_GT1 opparbeides.
- d) Offentlige områder være tilgjengelige for allmennheten, og være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 20.06.2018 som sak nr. 82.

Plan- og bygningssjefen.

Endring av §1.1.1, 1.1.1.1, 1.1.3 og 7.1 godkjent på delegert vedtak den 22.01.2025.

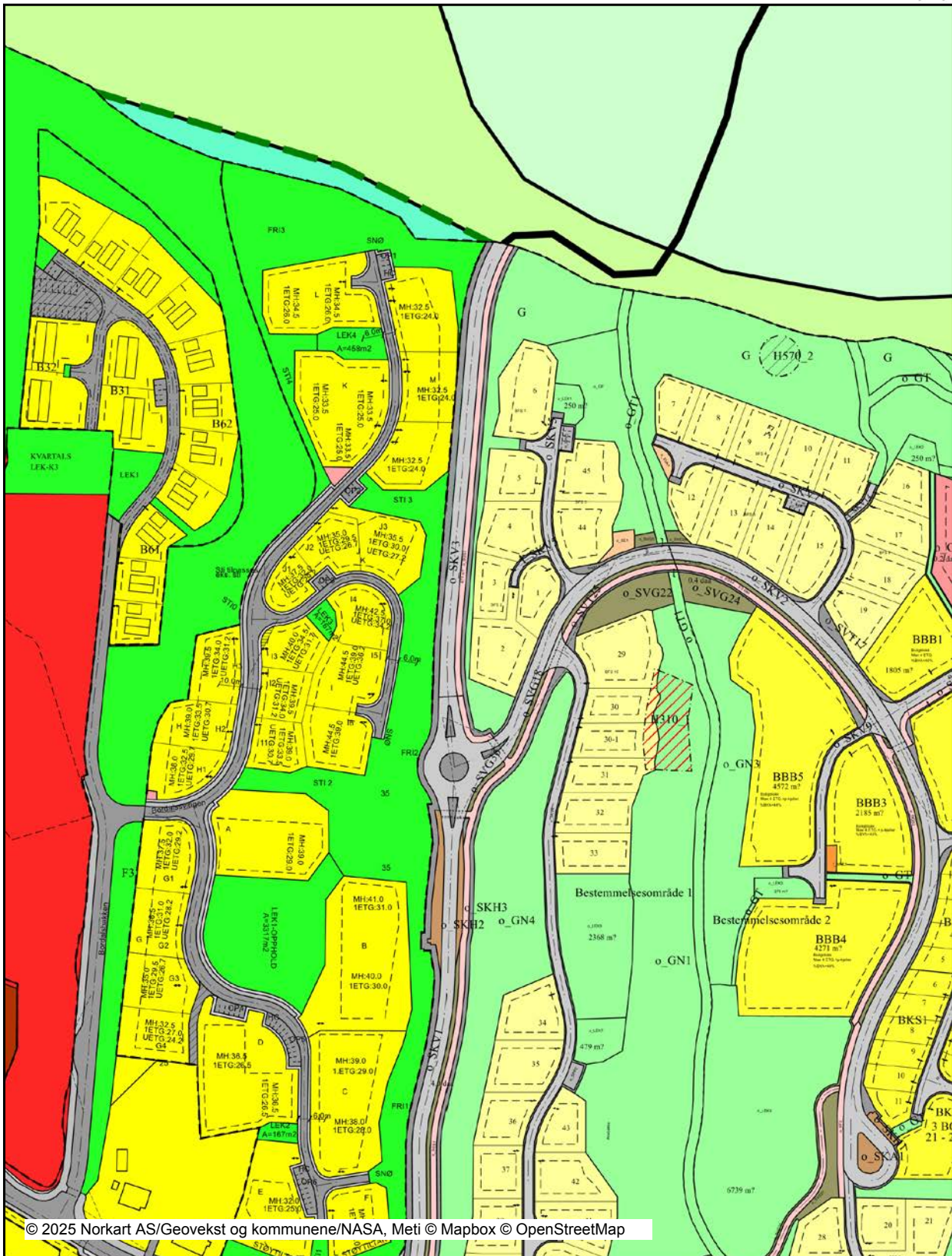


Reguleringsplan Holtheia 7

Dato: 11.02.2025

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008	
	Bebyggelse og anlegg - nåværende
	Blågrønnstruktur - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse
	Farleder - nåværende
	Markagrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Garsjer i boligområder
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, l)
	Offentlig barnehage
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
	Område for særskilt angitt almenntilleggsformål
	Almenntilleggsformål
	Område for jord- og skogbruk
	Område for parsellhager
	Kjørveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
	Friluftsområder
	Anlegg for lek
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Friluftsområde (på land)
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Fellesareal for garasjer
	Felles grøntanlegg
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
Reguleringsplan PBL 2008	
	Angittthensyngrense
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - fritliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Tjenesteyting
	Renovasjonsanlegg
	Kjørveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Kollektivanlegg
	Kollektivholdeplass
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Energinett
	Vann- og avløpsnett
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller tek
	Grønnstruktur
	Naturområde
	Turveg
	Friluftsområde
	Badeplass/-område
	Landbruksformål
	Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strander
	Badeområde
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
	Angittthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
	Bestemmelseområde
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Byggelinje
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støyskjerm
	Målelinje/Avstandslinje
	Vegstegning / fysisk spere
	Avkjørsel
	Tunnelåpning
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Påskrift bredde
	Påskrift radius
	Påskrift plantilbehør
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

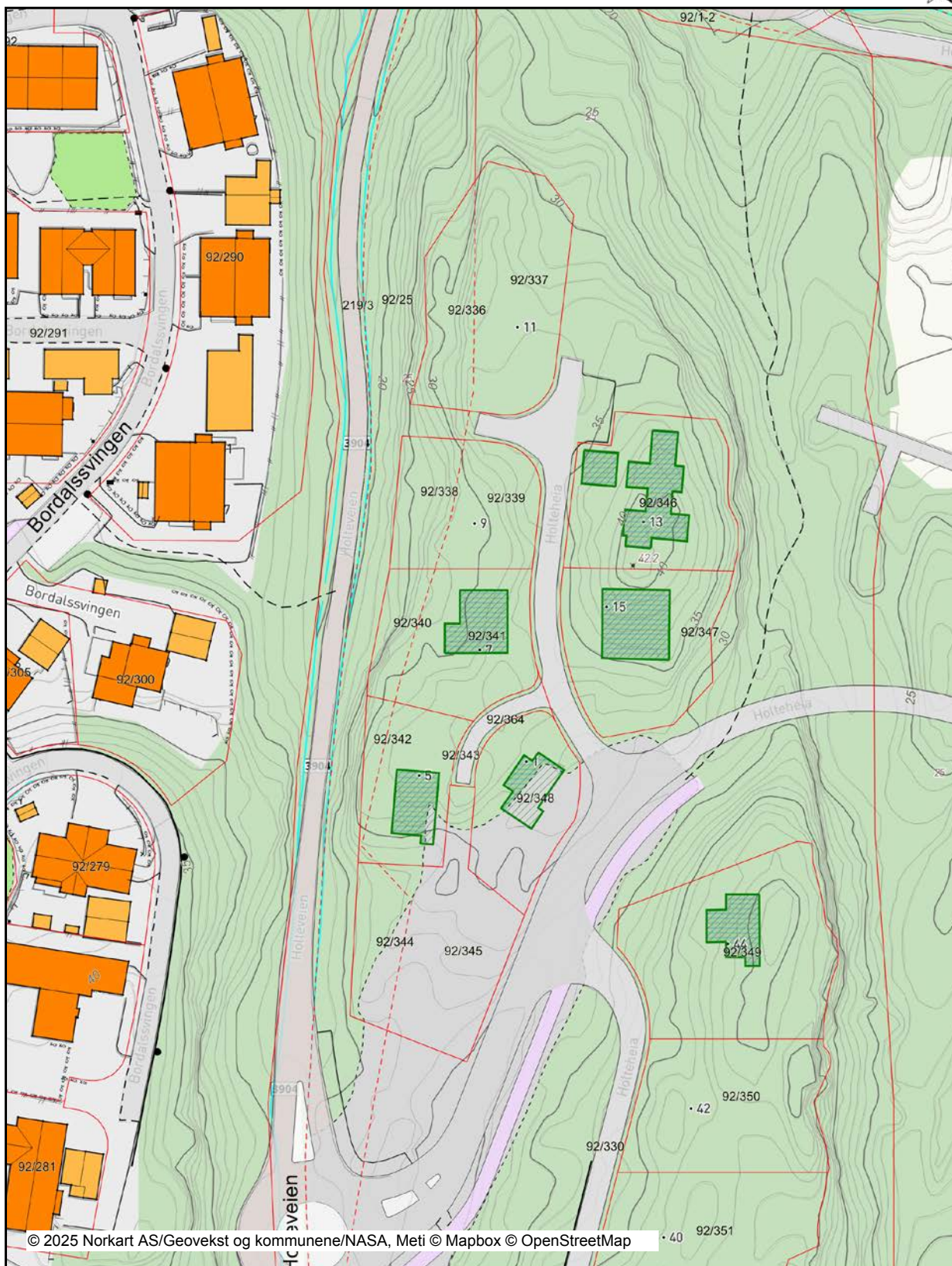


Eiendomskart

Dato: 11.02.2025

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

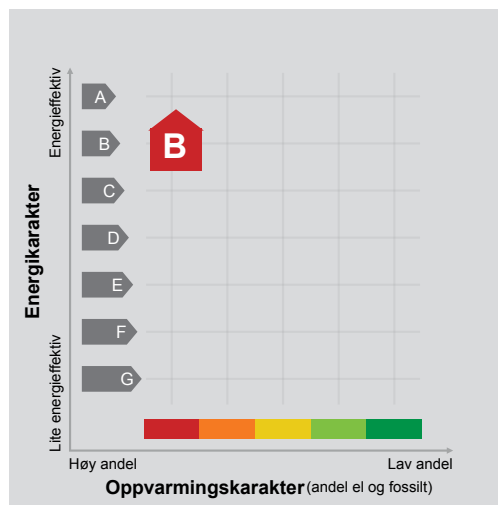
Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon	
Ahc	Gårds- og bruksnummer
	Eiendomsgrense (oppmålt)
	Eiendomsgrense (usikker)
Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)	
	Godkj. Nybygg
TraktorvegSti	
	Sti
VEG	
	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Gang/Sykkelveg
	Parkeringsområde
	Midtdeler/Trafikkøy
	Vegdekkekan
	Kjørebane
	Autovern
	Vegskulderkan
	Veg
Høydeinformasjon	
	Høydekurve 5m
	Høydekurve 1m
	Forsenkningkurve 5m
	Forsenkningkurve 1m
x	Toppunkt
Innsjøer og vassdrag	
	Elv/Bekk
	Veggrøft åpen
Arealbruk	
	Lekeplass
	Anleggsområde
Annen naturinformasjon	
	Hekk
Bygninger	
	Bygningsdelelinje
	Takspang Bunn
	Bygning - Boligbygg
	Bygning - Andre bygg
	Annen bygning
	Takriss
	Trapp inntil bygg, kan
	Veranda
	Bygningslinje
	Takspang
	Mønelinje
	Vegg frittstående
Bygningsmessige anlegg	
	Annet gjerde
	Lodrett forstøtningsmur
Stedsnavn og andre tekster	
Abc	Gatenavn
Ahc	Høydetall

ENERGIATTEST



Adresse	Holteheia 7
Postnummer	4639
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	92
Bruksnummer	341
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301428674
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-167614
Dato	12.09.2025



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

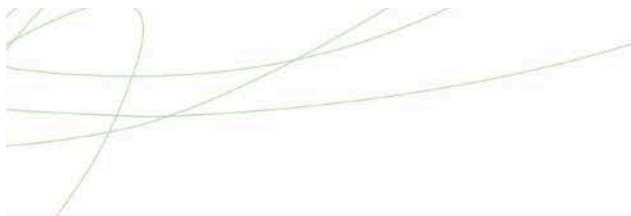
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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 innnetemperaturen

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 automatikk på utebelysning

- Følg med på energibruken i boligen

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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 innneklima 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: Enebolig
Byggeår 2025
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 250
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

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 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: 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 6: 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 7: 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 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: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

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.

Nabolagsprofil

Holteheia 7 - Nabolaget Rabbersvik/Tømmerstø/Fidjeåsen - vurdert av 168 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Holte snuplass Linje M4, N4	3 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	17 min 12.7 km
Kristiansand Kjevik	21 min

Skoler

Kringsjø skole (1-7 kl.) 232 elever, 14 klasser	18 min 1.6 km
Odderhei skole (3-7 kl.) 360 elever, 16 klasser	6 min 2.3 km
Valsvigveien skole (1-2 kl.) 138 elever, 11 klasser	7 min 2.6 km
Holte skole (8-10 kl.) 328 elever, 24 klasser	9 min 0.7 km
MARITIM vgs. Sørlandet	5 min
Kristiansand katedralskole/Gimle	16 min

«Stille og rolig, masse hyggelige naboer. Lett å bli kjent.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

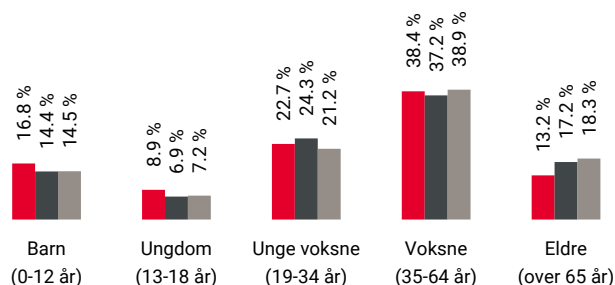
Veldig bra 91/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rabbersvik/Tømmerstø/Fidjeåsen	2 352	972
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fidje barnehage (1-5 år) 101 barn	8 min 0.7 km
Blekkulf barnehage (0-5 år) 20 barn	18 min 1.6 km
Rakkerungan gårdsbarnehage (0-5 år) 28 barn	5 min 2.7 km

Dagligvare

Snarkjøp Tømmerstø Brygge	14 min
Kiwi Dvergsnes PostNord	6 min 2.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100

Sport

⚽ Holte skole	9 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km	
⚽ Bordalen aktivitetsområde	13 min	🚶
Ballspill	0.9 km	
🚴 Fresh Fitness Rona	9 min	🚗
🚴 Randesund fysio og Tr.senter	12 min	🚗

Boligmasse



60% enebolig
10% rekkehus
19% blokk
11% annet

«Stille og fredelig, nærme barne- og ungdomsskole og naturen»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Rona Senter

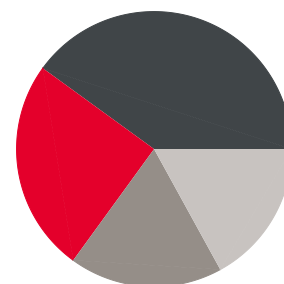
9 min 🚗



Apotek 1 Dvergnes

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
40% 6-12 år
18% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



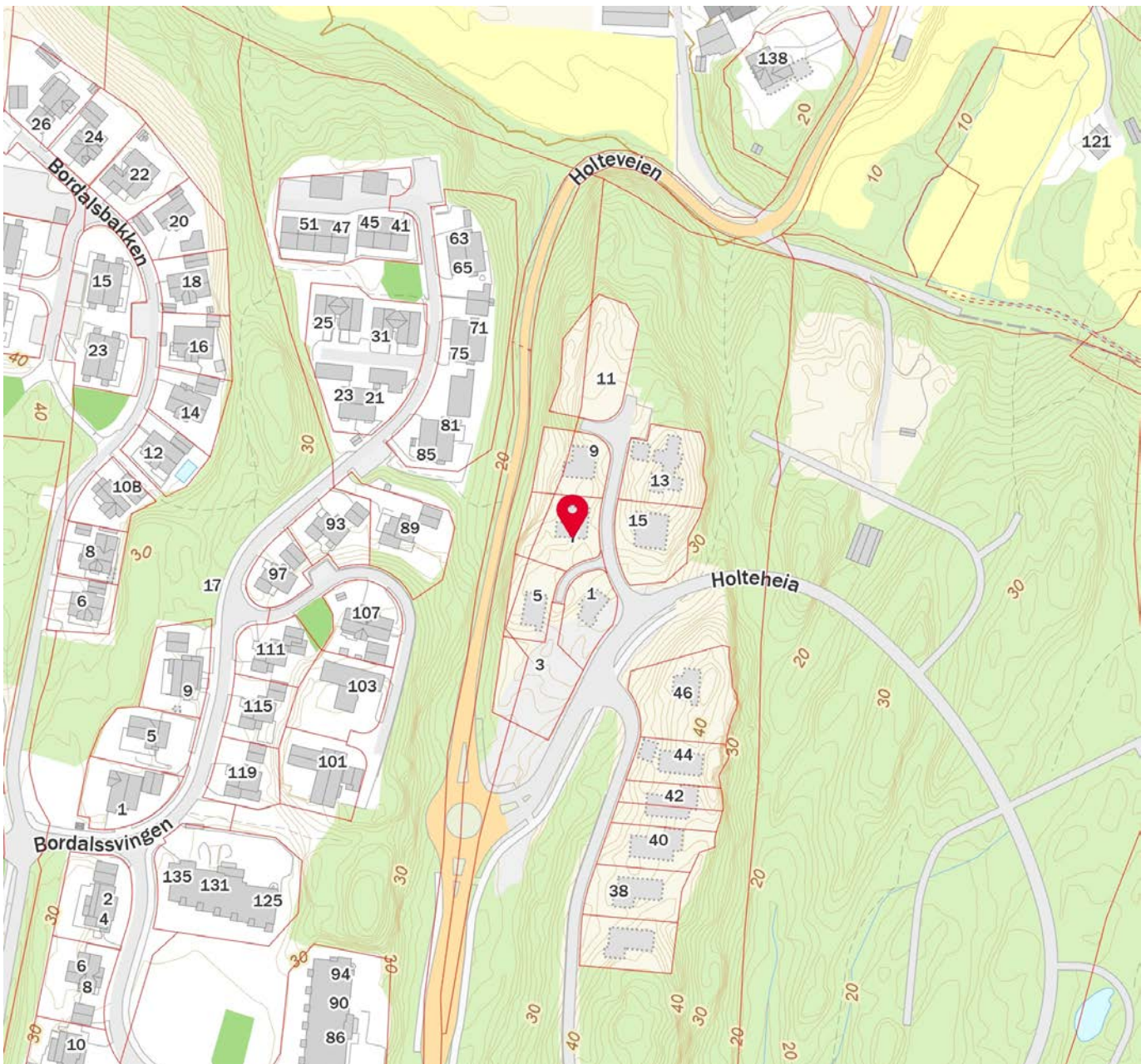
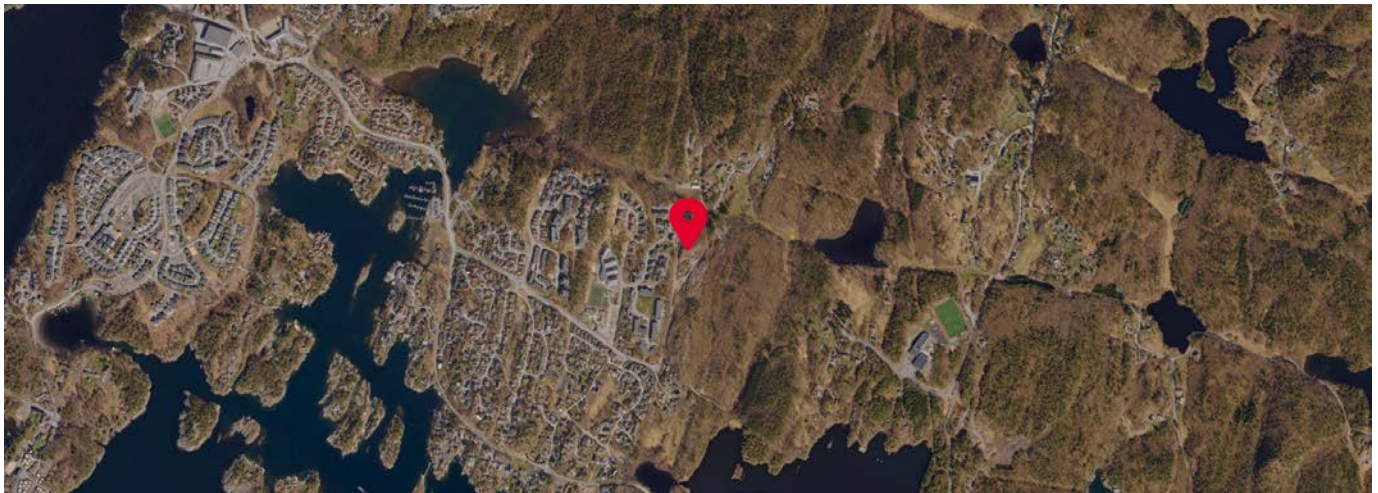
0%

45%

Rabbersvik/Tømmerstø/Fidjeåsen
Kristiansand
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 tuneren/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. AVTREKKSVENTILATORER 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.



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: Holteheia 7
4639 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

Telefon: 997 10 109
E-post: andre.sandvik@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