

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 7 690 000,-
Omkostn.: Kr 70 100,-
Total ink omk.: Kr 7 760 100,-
Selger: Byklum Invest AS

Salgsobjekt: - Ukjent -
Eierform: Eiet
Byggeår: 2025

Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 92, bnr. 338
Gnr. 92, bnr. 339
Oppdragsnr.: 1411250440

Drømmebolig med eksklusive tilvalg! - Ferdigstilles i 2026 - Mulighet for praktikantdel

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 finnes det også mulighet for å etablere en egen praktikantdel.

Verdt å merke seg:

- Ferdigstilles 2026
- Kjøkken fra HTH/Strai (Tilvalg)
- Solrike uteplasser
- Mulighet for praktikantdel (Tilvalg)



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	41
Budskjema	49

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA total - 224m²

Uteareal

Utearealet leveres grovplanert.

Tomtetype

Eiet

Innhold

Her er funksjonalitet, innhold og materialer nøye valgt for å tilpasse deg som ønsker en praktisk og behagelig hverdag. Boligen leveres med stor og delvis åpen stue- og kjøkkenløsning med gode vindusflater, 2 bad, vaskerom, 3 soverom, kjellerstue og innbydende inngangsparti. Sportsbod til oppbevaring i boligens underetasje.

Boligen leveres utvendig med grunnet sort kledning, sort saltak og vinduer fra Uldal. Innvendig leveres boligen med malte gipsvegger og listefrie løsninger i tak/vegg og karm i vinduer, Strai eller HTH kjøkken (verdi 150.000,-) og keramiske fliser på gulv (+ vegger bad hovedetasje) på badet. Av oppvarming er det elektriske varmekabler i flere rom i tillegg til lecapipe med mulighet for peisovn. Her kan du også få levert ferdig innredet praktikantdel med stue/kjøkken, soverom, bad og gang mot et pristillegg. Boligen leveres komplett iht TEK17.

Kjøkken leveranse

Strai/HTH kjøkkeninnredning verdi 150.000,- inkl levering/montering til hoved kjøkken. Kjøkken til praktikantdel kan leveres som tilvalg. Baderomsinnredning leveres fra Rør i Sør AS. Garderobeinnredning leveres ikke som standard men kan leveres mot tillegg.

Baderom leveranse

Keramiske fliser på gulv + vegger i dusj i bad 1 etasje. Veggmontert klosett med softclose sete. Dusjvegg med herdet glass. Nedsenk i dusjsone.

Andre oppholdsrom

Dører:

Slett hvitmalt fra fabrikk, klassisk hvit med eikesvill. Dørvrider børstet stål Harbo eller

lignende.

Himlinger:

Alle tak gipses, sparkles og males hvit

Innvendige vegger:

Skillevegger utføres ihht forskriftsmessige krav til brann og lyd. Stenderverk i tre kledd med gipsplater som sparkles og males. Listefrie overganger mellom tak og vegg samt listefrie overganger mellom vindu/dør. Fotlister.

Vinduer:

Uldal malt hvit innvendig/utvendig iht. TEK 17.

Yttervegger:

Består av isolerte bindingsverk vegger med grunnet hvit liggende 19x148 dobbelfalset kledning.

Lyd og brannkrav:

Bygningen blir oppført ihht gjeldende tekniske forskrifter. Lydtiltak i vegger mellom praktikantdel og hoved bolig (tilvalg)

Utenomhusarbeider:

Utearealet leveres grovplanert.

Praktikantdel (Tilvalg):

- Hvitmalt gips - vegger
- Varmekabler i gang, stue og badrom
- Rørøpplagg til bad og kjøkken
- Laminat, Pergo Fresh Nordic i stue/kjøkken, soverom og gang
- Varmtvannstank 120L
- Opplegg for vaskemaskin
- Badromsmøblement 60cm med speil og lys
- Dusjnisje

Tilvalgsmuligheter denne enhet

- Strai/HTH-kjøkkeninnredning til verdi av 150.000,- inkl. levering og montering til hovedkjøkken. Kjøkken i praktikantdel kan leveres som tilvalg
- Badromsinnredning fra Rør i Sør AS
- For tillegg på kr 600.000,- leveres praktikantdel ferdig innredet ihht romskjema
- Standard farge på vegg og tak er hvit. Annen farge på vegg, tillegg pr rom 5.000,-

TV/Internett/Bredbånd

Det blir levert fiber i området og hver kjøper tar kontakt med leverandør for ønsket leveranse.

Parkering

Parkering på tomt.

Solforhold

Eiendommen byr på meget gode solforhold.

Radonmåling

Bygget er oppført med radonsperre.

Diverse**FERDIGSTILLELSE OG OVERTAKELSE**

Eiendommen er forventet ferdigstilt i løpet av 2026

Dersom selger fullfører eiendommen i god tid før ovennevnte frist, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen for overtakelse. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Kopi av varsel om overtakelse skal selger sende megler.

Overtakelse skjer straks boligen er ferdigstilt og bør skje etter at ferdigattest foreligger, dog vil overtakelse skje ved midlertidig brukstillatelse dersom kommunen utsteder slik midlertidig brukstillatelse. Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger.

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal varsle om ev. forhold som påberopes som mangel ved eiendommen. Det påpekes at dette gjelder alle forhold kjøper avdekker eller med rimelighet burde avdekket ved gjennomgangen. Ev. reklamasjoner og selgers standpunkt til disse skal protokolleres og overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

Selger skal overlevere eiendommen i byggrensjort stand, og fellesarealer i ryddet stand.

Kjøper aksepterer at alle utbedringer, overtakelser og ettårsbefaringer avholdes innfor normal kontortid.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis

eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt. Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

TILVALG OG ENDRINGER

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med selger. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. boligoppføringsloven § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme. Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. boligoppføringsloven § 44.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet eiendom gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Alle tilvalg skal avklares med selger/representant for selger som vil kunne avklare hva man kan velge, til hvilken kostnad og gjeldende frister. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Prisene på den enkelte eiendom i prosjektet og selgers oppføring/leveranser i de ulike enheter er basert på at oppføringen kan skje rasjonelt. Kjøper er derfor innforstått med at kjøper ikke kan kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet, herunder dersom endringen vil forsinke brukstillatelse for prosjektet som helhet.

Se for øvrig nærmere informasjon om tilvalg/kundeendringer i selgers leveransebeskrivelse.

LOVANVENDELSE

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bolig (boligoppføringsloven). Boligoppføringsloven bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Boligoppføringsloven kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og

arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Boligoppføringsloven kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

HVITVASKINGSLOVEN

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.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

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

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

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

LEGALPANT

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

Energi

Oppvarming

Boligen leveres med varmekabler i bad/vaskerom, kjellerstue/gang samt kjøkken/stue og bad i praktikantdel.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Selger plikter å fremskaffe energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på

en skala fra A til G. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må denne fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 690 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil beregnes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info 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 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.

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 92, bruksnummer 338 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 92, bruksnummer 339 i Kristiansand kommune.

Kontraktsgrunnlag

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 690 000 (Pris)

Omkostninger

68 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

70 100 (Omkostninger totalt)

7 760 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 70 100

Ansvarlig megler

Andre Sandvik

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

andre.sandvik@aktiv.no

Tlf: 997 10 109

Ansvarlig megler bistås av

Andre Sandvik

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

andre.sandvik@aktiv.no

Tlf: 997 10 109

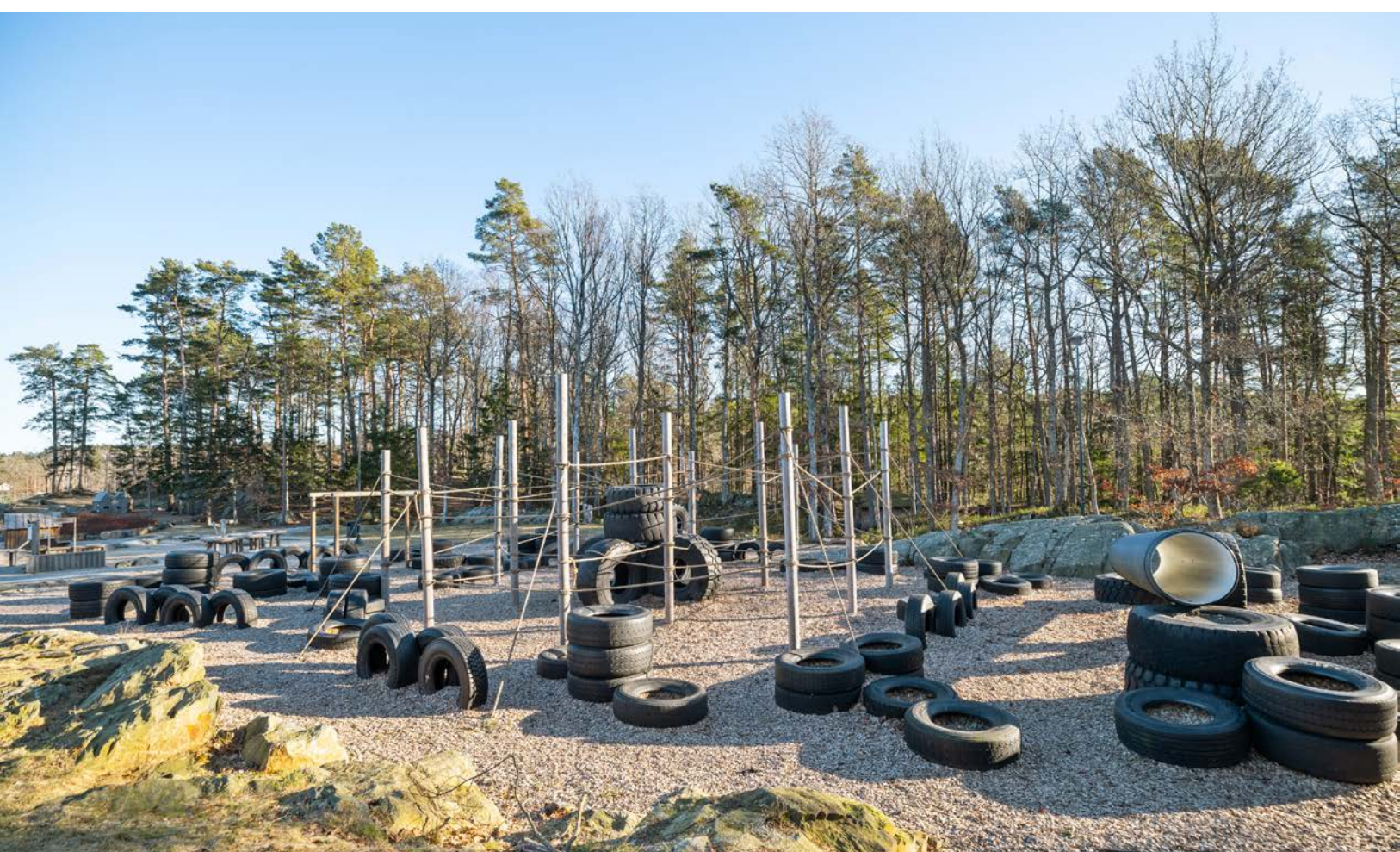
Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

26.09.2025

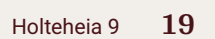
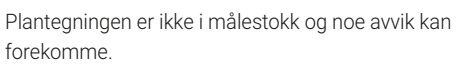












Vedlegg

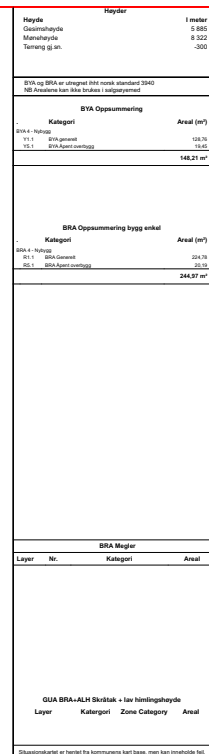
[illegible]

BRA Oppsummering enheter				BRA Oppsummering bygg				Høyder			
Enhet	Kat	Etasje	Areal (m²)	Kat	Etasje	Areal (m²)		Høyde		I meter	
								Garasjhøyde		5 685	
								Manusløyde		8 322	
								Tetting g. an.		-300	
								BVA og BVA er utregnet iht norsk standard 3040			
								NB: Kvaliteten kan ikke testes i tilleggsmålt			
								BVA Oppsummering			
								Kategori		Areal (m²)	
								V1.1	BVA-garasje	108,76	
								V2.1	BVA-Agent overbygg	50,42	
								148,21 m²			

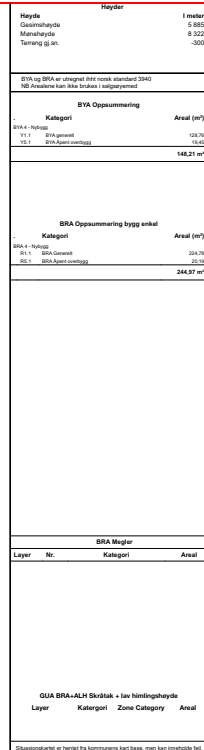


Høyder		
Høyde		I meter
Grønnishøyde		5 884
Marshallhøyde		8 322
Terrain (g. an.)		-300
BYA og BRRA er utvalgt til et norsk standard (240)		
NB: Andreier kan ikke BYA og BRRA (norsk)		
BYA Oppsummering		
Kategori		Areal (m²)
BYA + Høyde		124,16
YS 1	BYA (norsk)	13,45
YS 1	BYA (norsk)	14,45
140,21 m²		
BRRA Oppsummering bygg enkel		
Kategori		Areal (m²)
BYA + Høyde		224,16
YS 1	BRRA (norsk)	22,45
YS 1	BRRA (norsk)	22,45
244,07 m²		
BRRA Megler		
Layer	Nr.	Kategori
Areal		
GLIA BRRA-ALH Skråttak + lav hellingshøyde		
Layer	Kategori	Areal

Kjøpskonferanse er berett til kommunen betalt bane, men kan innstille til betalt		
1		
2		
3	4.03.2023	Skjøttet: Skjøttet gjelder i tillegg til de 10. februar, men innstilling
Rev. 1	1.03.2023	Regnet ut kommunen betalt bane
Rev. 1	Date:	Revisjonsgaranti garanterer
Rev. 1		Sign:
Prosjekt Bolig for Klient: Byggeservice Nørsk Bylykum Kystveien 452 4530 Kystveien Østlandet Byggeservice Nørsk Bylykum Kystveien 452 4530 Kystveien Byggeservice: Indrelands 10 4530 Kystveien Byggeservice Gnr 52 Bld 332 - Fre - Kystveien Kystveien Tegningene er arkitektkonstruksjon		 Nørsk Byggeservice AS 4700 Voss Tlf 31 15 00 00 Faks 31 15 00 01 E-post: gruppe@norsk-byggeservice.no Signature: P.A. Froland Kontroll: Frode Hovengen Arkitektkonstruksjon: Nørsk Byggeservice AS Pris: 1142,- AS 57 68079 4-02 21.11.2024



Produktet er Norsk byggservice AS sin eiendom inntil varen er betalt til full



Produktet er Norsk byggservice AS sin eiendom inntil varen er betalt til full

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 tiliggende fasader.

1.1.5 Forstøtningsmur (pbl §12-7)

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

Forstøtningsmur 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 godkjente 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.

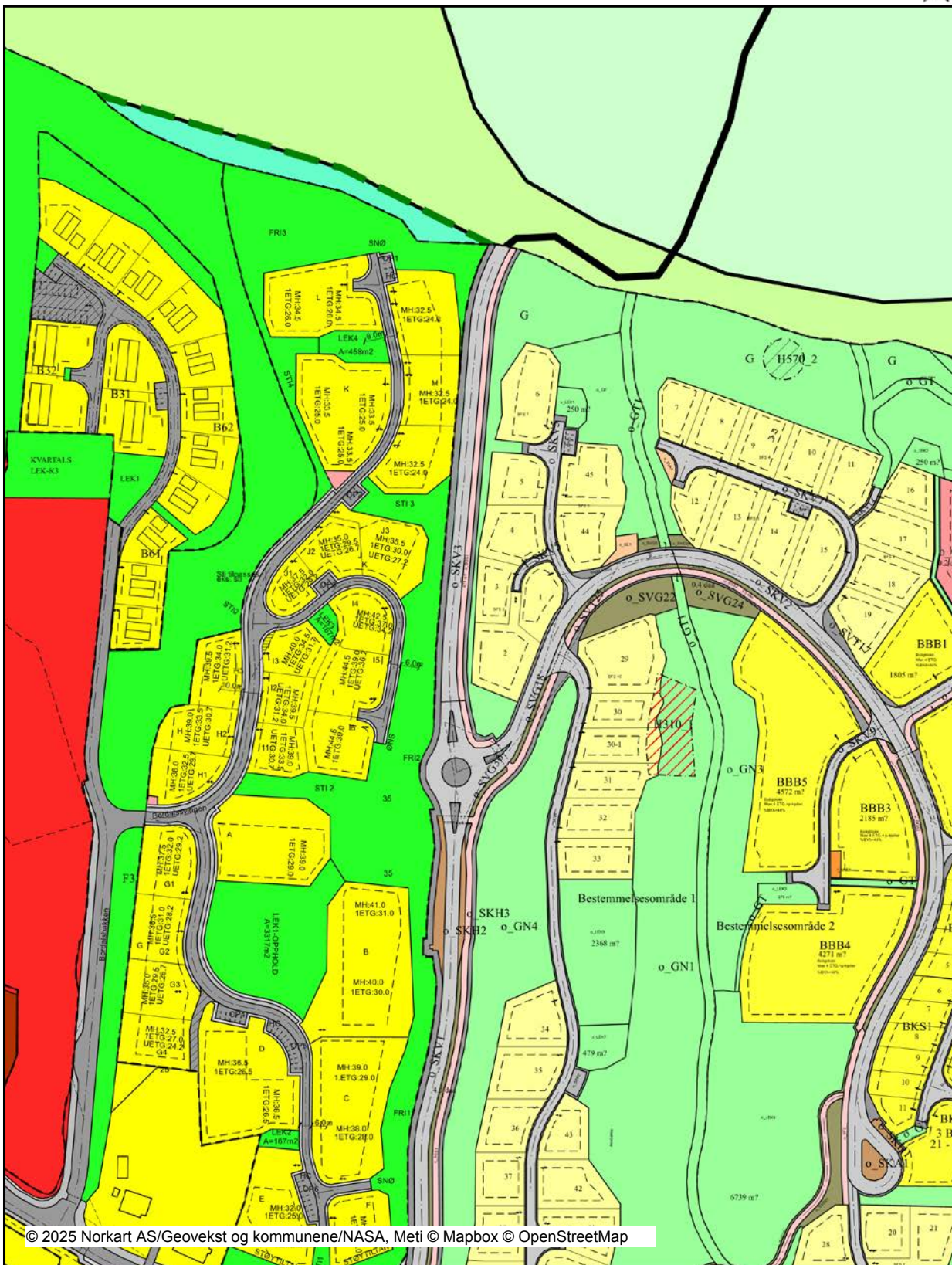


Reguleringsplan Holtheia 7

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

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	16 min 12.6 km
Kristiansand Kjevik	20 min

Skoler

Kringsjø skole (1-7 kl.) 232 elever, 14 klasser	22 min 1.6 km
Odderhei skole (3-7 kl.) 360 elever, 16 klasser	4 min 2.3 km
Valsvigveien skole (1-2 kl.) 138 elever, 11 klasser	5 min 2.7 km
Holte skole (8-10 kl.) 328 elever, 24 klasser	12 min 0.9 km
MARITIM vgs. Sørlandet	5 min
Kristiansand katedralskole/Gimle	15 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

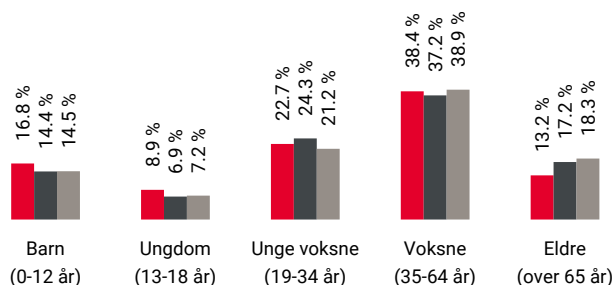
Veldig bra 91/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Fidje barnehage (1-5 år) 101 barn	10 min 0.7 km
Blekkulf barnehage (0-5 år) 20 barn	22 min 1.6 km
Maurtua barnehage (0-5 år) 79 barn	4 min 2.4 km

Dagligvare

Snarkjøp Tømmerstø Brygge	17 min
Kiwi Dvergsnes PostNord	4 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	11 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.8 km	
⚽ Bordalen aktivitetsområde	12 min	🚶
Ballspill	0.9 km	
🚴 Fresh Fitness Rona	9 min	🚗
🚴 Randesund fysio og Tr.senter	11 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

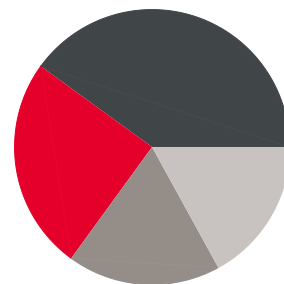
9 min 🚗



Apotek 1 Dvergnes

4 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



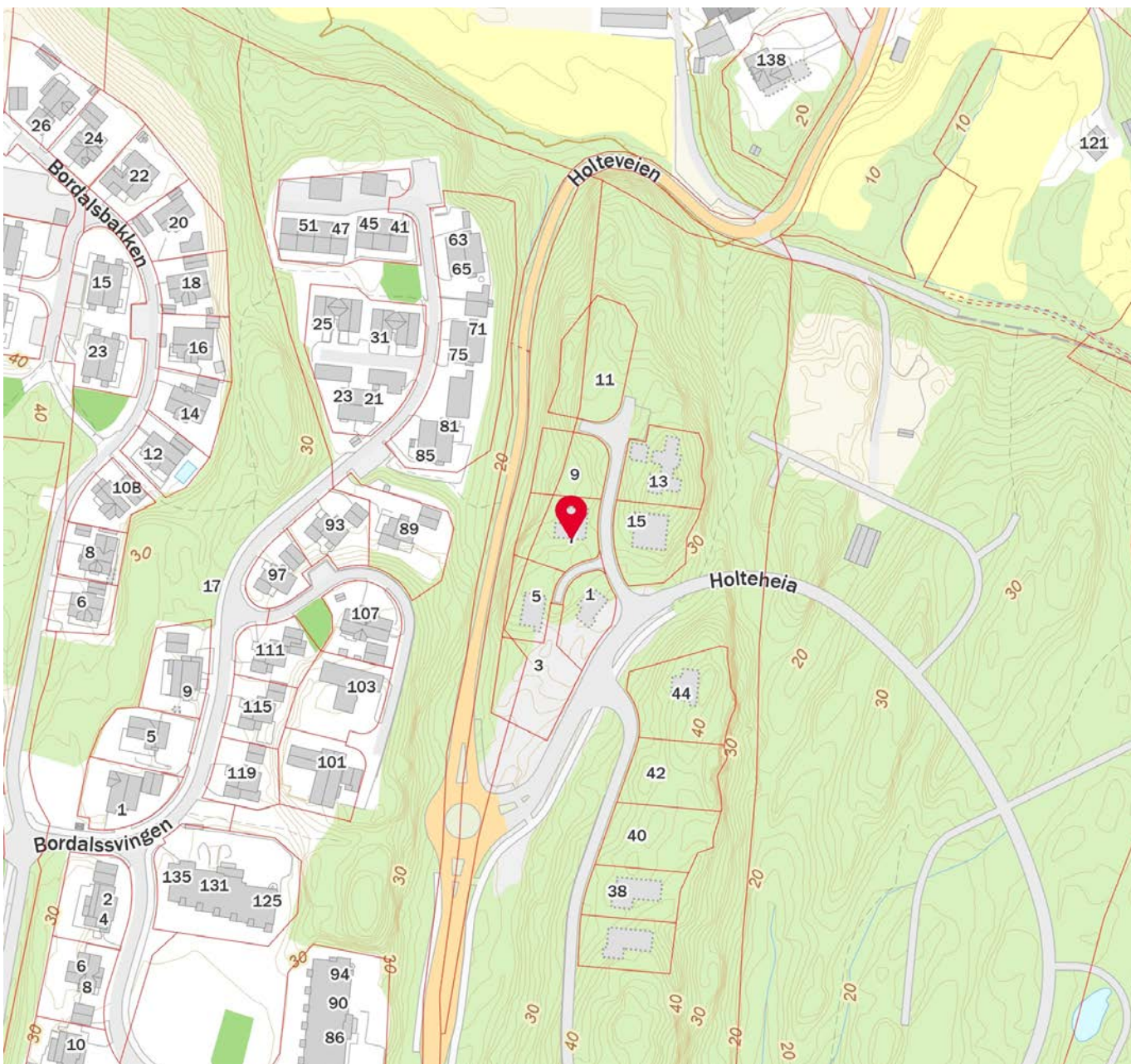
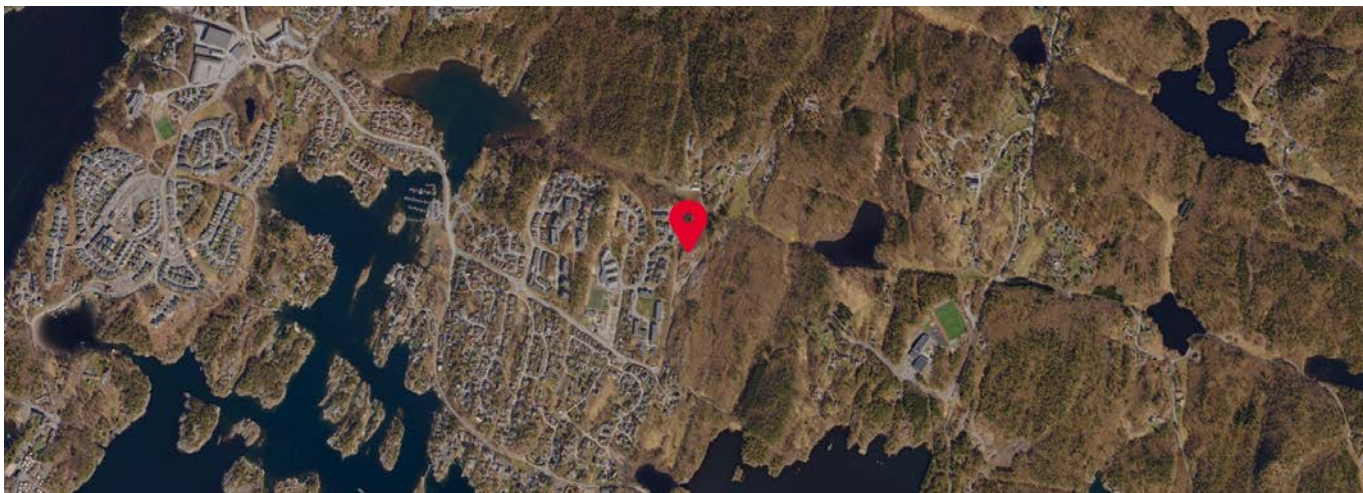
0%

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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Holteheia 9
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