





Eiendomsmegler

Gaute Kverneland

Mobil 934 55 983

E-post gaute.kverneland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 15 000 000,-
Total ink omk.: Kr 15 000 000,-
Selger: Nodeland Eiendom AS

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet

Tomtstr.: 10527 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 610, bnr. 674
Oppdragsnr.: 1411250536

Utviklingstomt med stort potensial! Solrik og landlig beliggenhet - Nærhet til butikker,

Tomten har en sentral beliggenhet med et mangfold av servicetilbud i umiddelbar nærhet som bl.a. dagligvarebutikker, apotek, bibliotek, frisør, togstasjon, fine turområder og park.

Tomta er regulert til ny blokkbebyggelse/småhusbebyggelse. I områdene i tabell i reguleringsplan tillates det boligbebyggelse, enten frittstående småhusbebyggelse og/eller blokkhusbebyggelse.

Gjeldende for denne tomte er B5-2

- Maks tillatt BYA = 85%
- Maks høyde i meter = 4-5 etasjer, 12-15 meter
- Ant. boenheter/boligtyper = Avklares i detaljregulering

Se mer informasjon i vedlagt reguleringsplan i salgsoppgaven.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	65
Budskjema	73

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10527 m²

Tomtebeskrivelse

Flott tomt med gode utviklingsmuligheter.

Beliggenhet

Tomten har en sentral beliggenhet med et mangfold av servicetilbud i umiddelbar nærhet som bl.a. dagligvarebutikker, apotek, bibliotek, frisør, togstasjon, fine turområder og park. Her er det gangavstand til det meste. Togstasjonen ligger også i gangavstand fra leiligheten, hvorav det er oppført ny og flott stasjon som skal gi bl.a. rom for ytterligere servicetilbud.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Solforhold

Meget solrik eiendom.

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 15 000 000

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 610, bruksnummer 674 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:

4204/610/674:

07.05.2020 - Dokumentnr: 2429253 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nodeland Eiendom AS
Org.nr: 989 524 097
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2020 - Dokumentnr: 3487842 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.2012 - Dokumentnr: 272584 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:610 Bnr:1

24.01.2014 - Dokumentnr: 68836 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:610 Bnr:690

02.05.2017 - Dokumentnr: 451630 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:610 Bnr:759

01.01.2020 - Dokumentnr: 1146813 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1017 Gnr:110 Bnr:674

12.07.2021 - Dokumentnr: 859377 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:610 Bnr:781

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Tilknytningsavgift for vann og avløp pr. boenhet

kr 25 000,-.

Regulerings- og arealplaner

Tomta er regulert til ny blokkbebyggelse/småhusbebyggelse. I områdene i tabell i reguleringsplan tillates det boligbebyggelse, enten frittstående småhusbebyggelse og/eller blokkhusbebyggelse.

Gjeldende for denne tomte er B5-2

- Maks tillatt BYA = 85%
- Maks høyde i meter = 4-5 etajser, 12-15 meter
- Ant. boenheter/boligtyper = Avklares i detaljregulering

a. For disse områdene skal det foreligge vedtatt detaljregulering før utbygging kan starte. Høyder og utnyttelse fremgår av tabell i reguleringsplan. Kommunen bestemmer en hensiktsmessig avgrensning av planområdet. Parkering, unntatt gjesteparkering og HC-parkering, skal etableres under bakkeplan. Overvann skal tas hensyn til i detaljregulering for å sikre gode løsninger.

b. Formål avsatt til bolig skal primært benyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Mindre næringsvirksomhet (forretning/kontor/tjenesteyting) kan tillates dersom dette ikke utgjør bygningens primærfunksjon.

c. Gjeldende avfallteknisk norm skal ivaretas.

d. Innenfor formålet bolig skal det reguleres sandlekeplasser og nærlekeplasser.

§2.3.2 Vestmoen B5-2

- Hovedadkomst til B5-2 er via o_SKV7. B5-2 skal også ivareta kjøreadkomst mellom o_SKV7 og BS2.
- For ny bebyggelse er 500 års flomvannstand dimensjonerende for boligbebyggelse.
- Det skal være enhetlig bebyggelse innenfor området. Bebyggelse på øvre og nedre del kan variere i forhold til takform, men skal være likt innenfor delområdet.
- Snarvei/Barnetråkk gjennom B5-2 skal ivaretas.

Tomten ligger i et flomutsatt, radonutsatt og kvikkleire-område.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg 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. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et 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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Gaute Kverneland
Eiendomsmegler
gaute.kverneland@aktiv.no
Tlf: 934 55 983

Ansvarlig megler bistås av

Gaute Kverneland
Eiendomsmegler
gaute.kverneland@aktiv.no
Tlf: 934 55 983

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

12.12.2025





Vedlegg

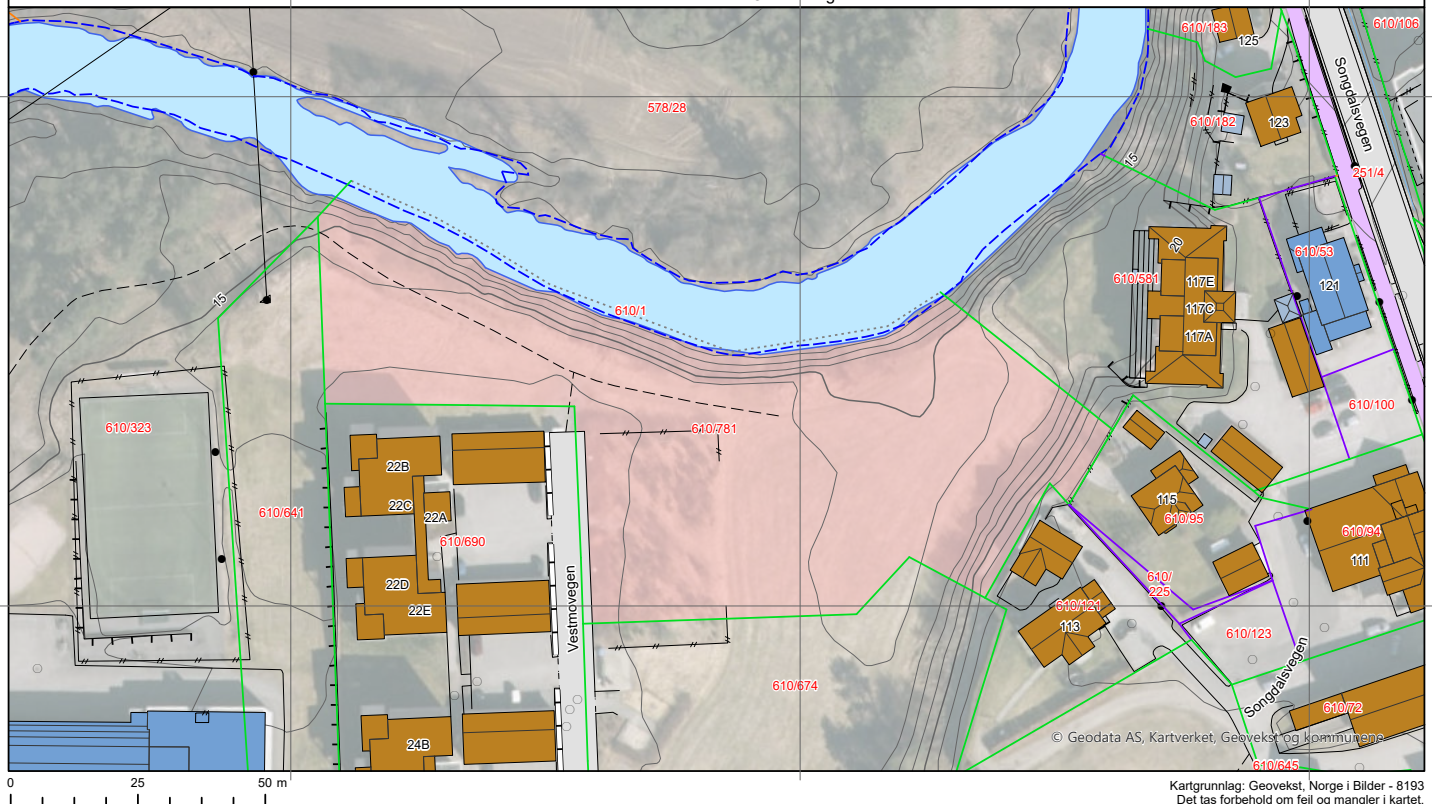
ambita

Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/610/781/0/0

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet	Vannkant
Mindre nøyaktig	Vegkant
Lite nøyaktig	Fiktiv grenselinje
Skissenøyaktighet eller uviss	Teigdelelinje
Omtvistet grense	Punktfeste

N
Målestokk 1:1000
Dato: 2.12.2025



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

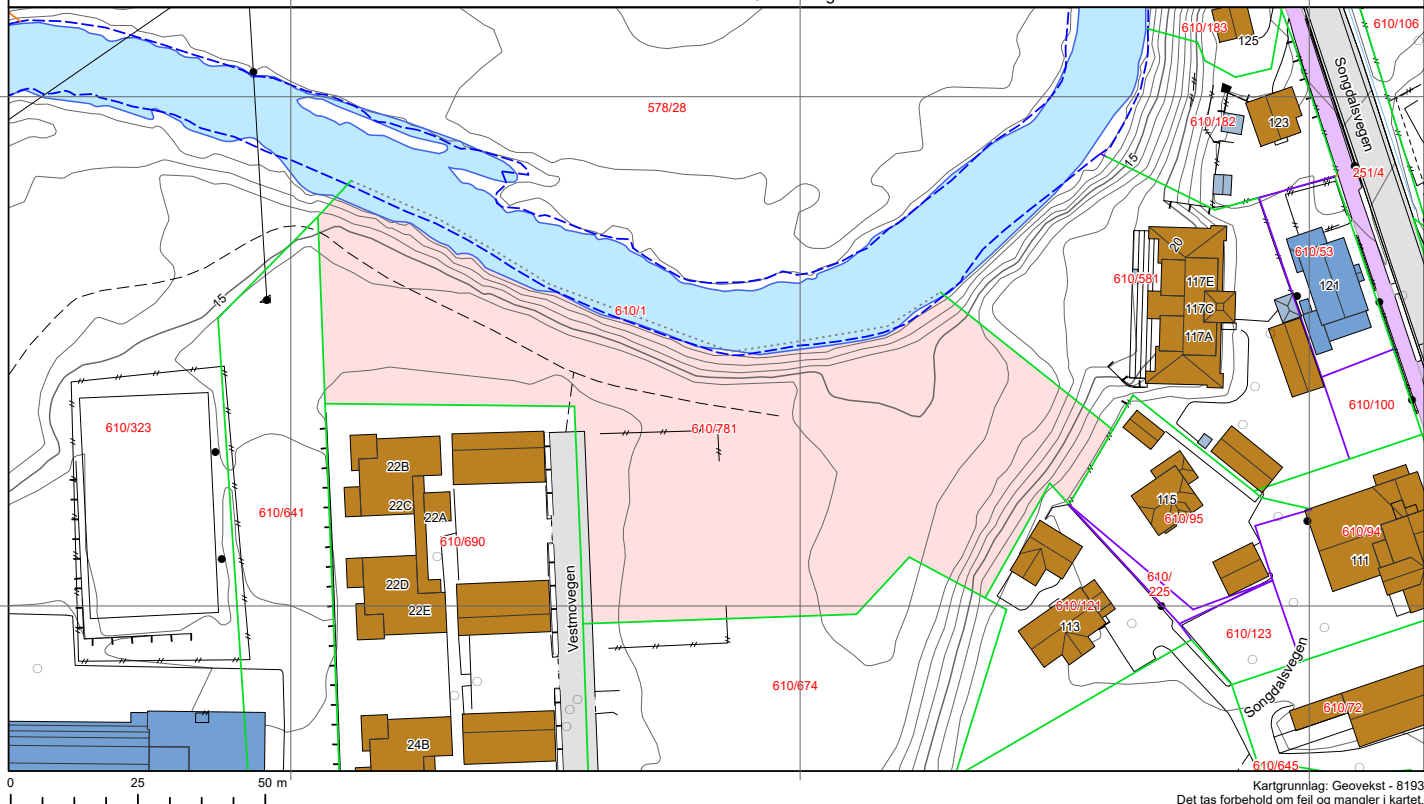
ambita

Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/610/781/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|---------------------------------|----------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet | — Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | — Vegkant |
| — Lite nøyaktig | — Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | — Teigdelelinje |
| — Omtvistet grense | — Punktfeste |

N
Målestokk 1:1000
Dato: 2.12.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

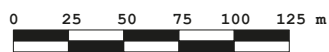
Område: gnr.610 bnr.781

Dato: 03.12.2025

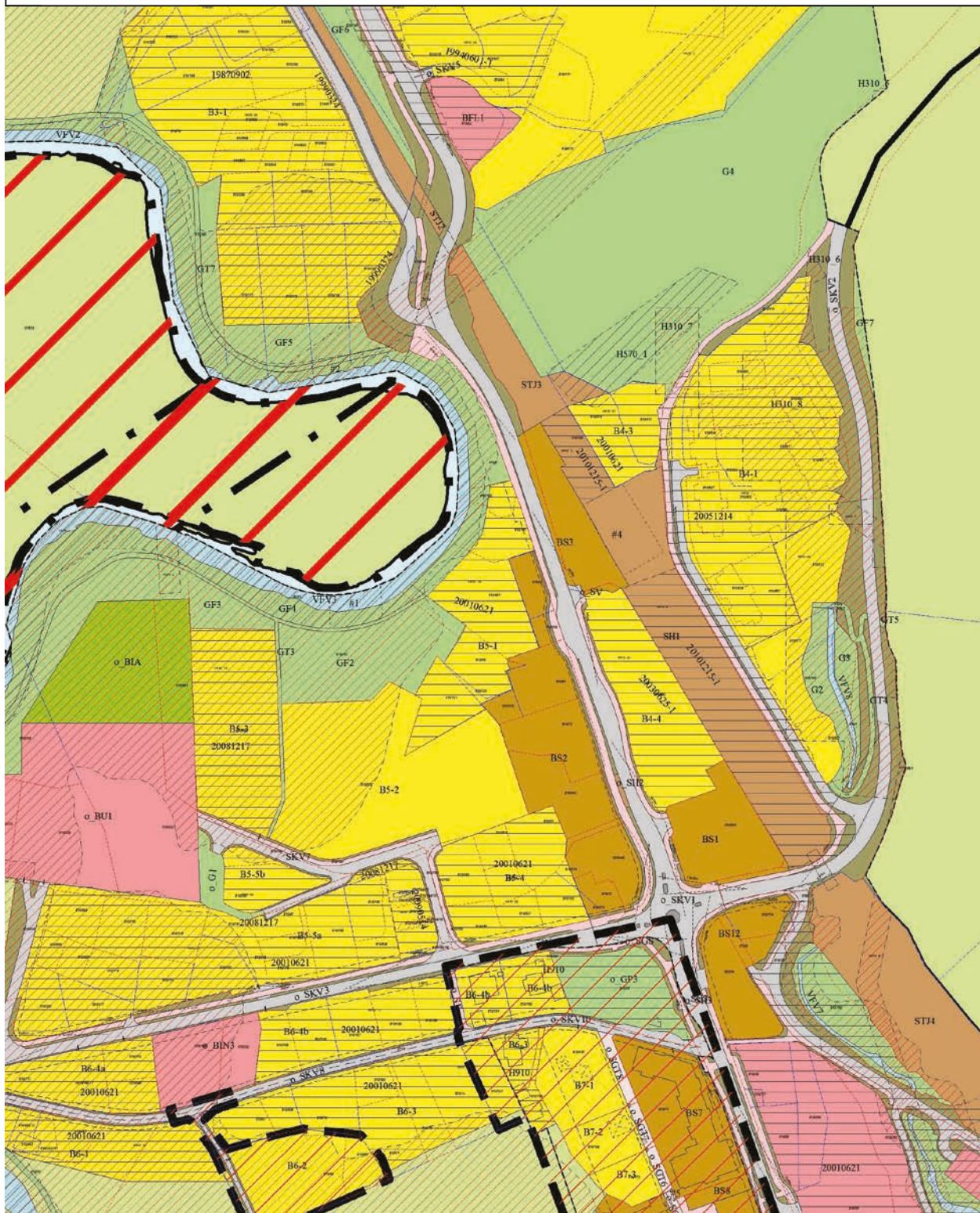
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



REGULERINGSBESTEMMELSER – OMRÅDEREGULERING NODELAND SENTRUM, SONGDALEN KOMMUNE

Vedtatt av kommunestyret 19.06.19

Disse bestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankart betegnet områderegulering for Nodeland Sentrum, datert 18.01.2019 i målestokk 1:2500.

1. FELLESBESTEMMELSER

§ 1.1 Hensikt

- a. Områdeplan for Nodeland vil legge til rette for en sentrumsutvikling med utgangspunkt i fortetting nær kollektivakser og Nodeland stasjon. Det er ønskelig at folk skal kunne bo i sentrumsnære omgivelser med gode kvaliteter og kort vei til kollektiv, sentrum, skole, barnehage og tur og rekreasjonsområder.

§ 1.2 Gjeldende reguleringsplaner

- a. Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelder, helt eller delvis innenfor områdeplanavgrensningen, vises med detaljeringssone «Videreføring av reguleringsplan, H-910». I tillegg gjelder BYA 45% for felt B6-1, B5-1, B5-4, B5-5b, B6-3, B6-4a og B6-4b. For felt B5-5a gjelder BYA 45% og mønehøyde 8 meter, i tillegg til gjeldende reguleringsplan. Gesimshøyde i gjeldende reguleringsplan gjelder ikke.

§ 1.3 Plankrav

- a. For områder avsatt til byggeformål er det krav om utarbeiding av ny detaljplan før etablering av ny boenhet og før tiltak nevnt i plan – og bygningslovens § 20-1, første ledd, bokstav a, d, g, k, l og m kan iverksettes.
- b. Unntak fra krav om regulering gjelder for følgende områder:
 - BS1 vedrørende gangadkomst til jernbaneperrongen. For andre tiltak gjelder generelt krav om plan.
 - BS3 vedrørende utbygging av stasjonsområdet, samt overgang over sporområdet.
 - BS8 vedrørende utvidelse/oppgradering av kulturhus/gymsal.
 - SPA2 vedrørende utbygging av parkering på bakkeplan. Ved utbygging av parkeringsanlegg/parkeringshus er det plankrav.

Høyder og utnyttelsesgrad, se bestemmelse § 2 og § 3.8 nedenfor.

- c. Ved utarbeiding av detaljregulering skal områdets stabilitet, flomforhold, støy og håndtering av overvann alltid utredes. Søknader i henhold til (a) og som ligger utsatt til i forhold til overnevnte, gjelder utredningskravet.
- d. Detaljplaner skal også inneholde avklaringer rundt bygningstyper, høyder, takform, utnyttelsesgrad, vei, adkomst, parkering, lek og uteoppholdsareal, overvannshåndtering på egen tomt (LOD), byggegrenser, renovasjon. Kommunen bestemmer en hensiktsmessig avgrensning av planområdet.

- e. Kommunale veger eller veger som skal overtas av kommunen, herunder gang- og sykkelveger og anlegg for kollektivtransport, skal dimensjoneres og bygges i henhold til gjeldende kommunal vegnormal.
- f. Snøopplag: Det skal vises areal for snøopplag innenfor planområdet.
- g. Offentlig vann- og avløpsanlegg skal dimensjoneres og bygges i henhold til gjeldende kommunal VA-norm.
- h. NVE sine føringer for 500 års-flommen skal legges til grunn ved arealplanlegging i flomutsatte områder. 500 års-flommen sitt utbredelsesområde vises i plankartet.

§ 1.4 Nye byggeområder og landbruksjord

- a. Ved utbygginger på landbruksareal skal matjordlaget ivaretas. Det må redegjøres for hvordan dette skal løses i detaljplanleggingen.

§ 1.5 Krav til uteoppholdsareal og lekeplasser

- a. Kommunens til enhver tid gjeldende norm for uteoppholdsareal og lekeplasser skal legges til grunn i framtidige detaljreguleringer. Lekeareal skal plasseres solrikt og skjermet for støy. Støynivået må ikke overstige 55 dB. Tilhørende barn skal unngå å krysse trafikkert veg. Sol- og støyforhold skal dokumenteres. Vindutsatte områder må unngås, og lekeareal må heller ikke grense opp til trafikkert veg. Areal til lek kan ikke ha stigning brattere enn 1:3. Areal brattere enn dette er ikke tellende i arealberegning unntatt der det kan inngå i lekeareal som f.eks. akebakke.
- b. Sandlekeplass:
Beregnet for barn opp til skolealder. Skal ligge i synskontakt med bolig og betjene 3-20 boenheter. Lekeplassens størrelse skal være 25-100 kvm og sikret med gjerde. Det skal være huske og vippe iht. godkjente krav, sandkasse, bord og benker. Sandlekeplassen skal opparbeides i takt med utbyggingen og stå ferdig når innflytting til de tilhørende boenhetene skjer.
- c. Områdelekeplass:
Beregnet for barn fra skolealder og oppover. Skal betjene 25-100 boenheter og være på 500 – 1.500 kvm og sikret med gjerde. Områdelekeplassen skal inneholde godkjente lekeapparat som trener barnas motorikk.

§ 1.6 Universell utforming

- a. Bygninger, uteareal og anlegg som er publikumsrettet eller offentlig tilgjengelig skal være universelt utformet.

§ 1.7 Støy

- a. § 2.2 Støy (PBL § 12-7, nr. 3): Støy skal holdes innenfor anbefalte grenseverdier i Miljøverndepartementets veileder T-1442/2012, eller til enhver tid gjeldende retningslinje.

§ 1.8 Luftkvalitet

- a. Luftkvalitet (PBL 12-7 nr. 3): For luftkvalitet vises til retningslinjer gitt i T-1520.

§ 1.9 Energi

- a. Energiløsning: For ny bebyggelse langs gågata, rådhuset og evt. kulturhus settes det krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg når/dersom dette etableres. Energiløsning som velges i ny bebyggelse skal kunne basere seg på oppvarming fra fjernvarmeanlegget.

§ 1.10 Krav til parkering/Sykkelparkering

- a. Parkeringsanlegg for ny bebyggelse innenfor formålene kontor, forretning, boligseksjoner og blokkbebyggelse og offentlig/privat tjenesteyting skal som hovedregel plasseres under bakken. 5% av ny parkeringskapasitet skal forbeholdes bevegelseshemmede. Disse skal ha bredde på minst 4,5 m og ligge nært inngangsparti og/eller heis.
- b. For ny, ombygget eller bruksendret bebyggelse gjelder følgende normtall for antall parkeringsplasser:

Formål	Parkeringskrav
Blokkbebyggelse	1 biloppstillingsplass (bop.) og 2 sykkelplasser pr. boenhet
Småhusbebyggelse/rekkehus	Minst 1, maks 2 bop. pr. boenhet
Forretning	3 bop. pr. 100 kvm bruksareal, 0.2 sykkelplasser pr. 100 kvm bruksareal
Kontor	1 bop. pr. 20 kvm kontorflate, 0.2 sykkelplasser pr. 100 kvm bruksareal
Forsamlingslokale	0,2 bop. pr. sitteplass

- c. Gjesteparkering: til blokkbebyggelse under boligformål eller sentrumsformål skal det være 0,25 biloppstillingsplass pr. boenhet.
- d. Parkeringsdekning for formål som ikke er nevnt ovenfor, skal vurderes ved detaljplanlegging.
- e. Ved etablering av nye parkeringsanlegg skal 25% av plassene være lagt til rette med lademulighet for el-bil. Ved etableringen skal det også gjøres rede for hvordan strømkapasiteten i området er med tanke på å legge til rette for at 100% av plassene på sikt tilpasses el-bil med behov for ladning.
- f. Sykkelparkering: I tilknytning til forretnings- og kontorbygg kreves det 2 overdekte sykkelparkeringsplasser pr. 100 kvm forretnings-/kontorareal.
- g. Ved etablering av parkeringsanlegg i tilknytning til nye bolig- eller forretningsområder skal det også settes av plass til avfallshåndtering.

§ 1.11 Krav til estetisk utforming

Byggverk skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon, eksisterende bebyggelse i området og naturgitte omgivelser. Nye bygg skal oppføres i tre eller betong med teglsteinsfasader. Reflekterende overflater tillates ikke. Ved detaljregulering av BS12 (Joker) skal stil på eksisterende forretningsbygg legges til grunn.

Skilt og reklameinnretninger som dekker et areal på maks. 1 kvm og som ikke har egen belysning, tillates på bygning eller innhegning uten forhåndsgodkjenning.

Uthengsskilt og markiser plassert ut mot fortau/gangveg skal maksimalt stikke ut 1 m fra fasaden, ha fri høyde på fortau på minst 2,50 m og areal ikke over 0,75 kvm. For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett skilt på veggen og ett uthengsskilt. Kommunen kan gjøre unntak for virksomheter

som disponerer flere fasader langs fortau eller gate. Lysskilt må ha fast lys. Blinkende/roterende lys tillates ikke. Frittstående skilt eller gatebukker på fortau eller gateplan som hindrer fri ferdsel tillates ikke.

Ved etablering av gågate langs SGT2 skal det utarbeides en utomhusplan som viser plassering av fellesfasiliteter. Det skal være plass for benker/sittegrupper og lekeapparat samt eventuelt område for torghandel.

§ 1.12 Utredning av flom- og skredfare

Ved utarbeiding av detaljplaner innenfor planområdet skal sikkerhet mot kvikkleireskred utredes.

Innenfor plankartets hensynssone for flomfare og ras- og skredfare skal reell fare for slik hendelse utredes i forbindelse med detaljplanlegging.

§ 1.13 Byggegrense

Der hvor byggegrense ikke er vist med eget symbol i kartet, er formålsgrense å betrakte som byggelinje.

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG PBL § 12-5, nr. 1

§ 2.1 Generelle bestemmelser til byggeområder

- a. Tekniske takoppbygg tillates å stikke inntil 3 meter opp over tillatt kotehøyde, og med maksimalt 15 % av underliggende etasjeplan. Tekniske takoppbygg skal innebygges og inngå i den arkitektoniske utformingen.
- b. Høyde på bebyggelse er oppgitt i mønehøyde eller gesims, avhengig av hva slags takform som velges. Høyden måles fra gjennomsnittlig terrengnivå.
- c. Det kan etableres parkeringshus eller parkeringsanlegg innenfor formålene bolig og sentrumsformål. Ved utbygging av anleggene skal det sikres tilfredsstillende atkomst fra offentlig veg. Utbygging av parkeringshus skal skje på grunnlag av detaljplan som avklarer utnyttelse, høyder, atkomstforhold og omkringliggende areal.
- d. Ved fortetting i eksisterende områder, så skal eksisterende adkomster ut på fylkesveien så langt det er mulig, saneres. Det vises spesielt til B3-2 (Sknarsmoen) og den delen av Vestmoen som vender ut mot fv. 461, (BS2). Trafikk inn og ut av områdene skal sentreres til samleveier.
- e. Minstekrav
For områder som planlegges med boliger (utarbeiding av detaljplan), er det et minstekrav til 4 boenheter pr. daa. For områder hvor det beslaglegges jordbruksareal, er det et minstekrav til 6 boenheter pr. daa.
- f. Estetikk
Byggverk skal gis tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon, eksisterende bebyggelse i området og naturgitte omgivelser.

§ 2.2 Sentrumsformål (BS1-12)

a. Arealformål

Innenfor områdene BS1, BS2, BS3, BS4, BS5, BS6, BS7, BS9, BS10 og BS12 tillates det bolig, forretning (herunder bevertning), kontor og tjenesteyting. Innenfor BS8 og BS11 tillates det kun offentlig/privat tjenesteyting. Areal avsatt til sentrumsformål kan inneholde én eller flere av de nevnte kategoriene. Bygningenes første etasje skal forbeholdes næringsvirksomhet. I nye bygg innenfor planområdet tillates det bolig også i første etasje, men det kreves at første etasje er minst 3.5 m under taket med tanke på at det skal kunne brukes som næringslokale. Parkering inngår også i sentrumsformålet og skal løses under bakkeplan. For BS8 kan parkering løses på bakkeplan.

- b. BS4, 5, 6, 7, 9 og 10 skal detaljreguleres samtidig for å sikre en helhetlig utvikling av sentrumsområdet. Adkomst til området vil være via o_SKV12. Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor planområdet BS4, 5, 6, 7, 9 og 10 skal SGT2 opparbeides på grunnlag av utomhusplan beskrevet i planbestemmelsens § 3.4 a).

Felt	Tillatt BRA	Maks gesims	Antall boenheter
BS1 B/N	3000/2000	12 m	30-50
BS2 B/N	20 000/7000	12 m	200-300
BS3 B/N	4000/2000	16 m	
BS4 B/N	500/500		30-50
BS5 B/N	3500/1000	12 m	30-50
BS6 B/N	3500/1000	12 m	30-50
BS7 B/N	3000/700	12 m	30-50
BS8 O/P Tjenesteyting (Kulturell møteplass)	6000	12 m	
BS9 B/N	7000/2500	15 m	70-100
BS10 B/N	3000/1000	15 m	30-50
BS11 O/P Tjenesteyting (Rådhuset)	8000	9 m	
BS12 Bolig/N	5000/1500	12 m	50-70
Totalt	52 500 m ₂ BRA bolig 39200 m ₂ BRA næring		500 - 770

Spesielle forhold innenfor enkelte områder og som er unntatt krav om detaljregulering.

- c. Innenfor BS1 kan det tilrettelegges for ny gangatkomst til jernbanestasjonen via «Prix-bygget», gnr/bnr. 110/631. Deler av eksisterende mur rives for å sikre trappeatkomst fra innerst på parkeringsplassen til Prix og opp til perrongen. I en av utkantene av nåværende parkeringsareal på gnr/bnr. 110/651, enten mot naboeiendom gnr/bnr.110/630 eller mot eksisterende bygningsmasse på gnr/bnr. 110/631 skal det markeres gangpassasje fra trappenedgang og ut mot Songdalsvegen. Gangadkomst skal utformes i en situasjonsplan. Ved utbygging innenfor området, skal gangadkomsten tas hensyn til i reguleringsarbeidet.
- d. Innenfor BS3 kan det bygges stasjons/terminalbygg med maks gesimshøyde på 16.0 m. Høyder og utnyttelse som i tabell ovenfor. Det kan bygges en overgang over sporområdet, se bestemmelsesområde # 4 for plassering. Gangbroen skal være universelt utformet og det skal være heis på begge sider av sporområdet. Det kan etableres parkeringsplasser i bakkeplan ved stasjonsbygget i BS3. Bestemmelsene i reguleringsplan for

Kollektivknutepunkt for Nodeland, planid. 20101215-1, er veiledende for utforming av areal innenfor BS3. Plassering og utforming av bygg og parkering i tilknytting til jernbanestasjonen, skal avklares i en situasjonsplan. Formål utover dette (f.eks bolig), så gjelder krav om detaljregulering.

- e. Innenfor BS8 kan det bygges nytt/oppgradere eksisterende gymsal til en kulturell møteplass. Parkering kan foregå fra eksisterende parkeringsplass på Prestvoll og eksisterende HC-plasser ved rådhuset.
- f. Det skal utarbeides en design-veileder for utforming og valg av bebyggelse innenfor sentrumsformålet. Denne skal foreligge som grunnlag ved oppstart av detaljreguleringen innenfor formålet. Designhandbok for Fagermoen, utarbeidet i forbindelse med regulering av Fagermoen, skal ligge til grunn.
- g. Det settes krav om utarbeiding av detaljplan for BS 12. Detaljplanen skal vise areal for både fellesparkering og publikumparkering under bakkenivå. Det underjordiske parkeringsanlegget skal dimensjoneres for hhv. blokkbebyggelse og forretning i samsvar med føringene i planbestemmelsens § 1.9. ovenfor.
- h. Det tillates ikke oppført flere boenheter for området B 5-6.

§ 2.3 Boligformål

§ 2.3.1 Ny blokkbebyggelse-småhusbebyggelse

Innenfor områdene i tabell nedenfor tillates det boligbebyggelse, enten som frittstående småhusbebyggelse og/eller blokkbebyggelse.

Område	Maks. tillatt BYA %	Maks høyde i meter	Ant. boenheter og boligtyper
B2-1 Dyrskueplassen	BYA % = 70	3-5 etasjer, 9-15 m	60 - 90
B4-1 Fossmoen	BYA % = 65	4-6 etasjer, 12-18 m	30-40
B4-2 Fossmoen	BYA % = 55	4-6 etasjer, 12-18 m	70-80
B5-2 Vestmoen (øvre del og nedre del)	BYA % = 85	4-5 etasjer, 12 – 15 m	Avklares i detaljregulering.
B6-2 Gamle Kirkevei/Storeneset	BYA % 45	3-4 etasjer 9-12 m	25-40

- a. For disse områdene skal det foreligge vedtatt detaljregulering før utbygging kan starte. Høyder og utnyttelse fremgår av tabell ovenfor. Kommunen bestemmer en hensiktsmessig avgrensning av planområdet. Parkering, unntatt gjesteparkering og hc-parkering, skal etableres under bakkeplan. Overvann skal tas hensyn til i detaljregulering for å sikre gode løsninger.
- b. Formål avsatt til bolig skal primært benyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Mindre næringsvirksomhet (forretning/kontor/tjenesteyting) kan tillates dersom dette ikke utgjør bygningens primærfunksjon.
- c. Gjeldende avfallsteknisk norm skal ivaretas.

- d. Innenfor formålet bolig skal det reguleres sandlekeplasser og nærlekeplasser.

§ 2.3.2 Vestmoen B5-2

- a. Hovedadkomst til B5-2 er via o_SKV7. B5-2 skal også ivareta kjøreadkomst mellom o_SKV7 og BS2.
- b. For ny bebyggelse er 500 års flomvannstand dimensjonerende for boligbebyggelse.
- c. Det skal være enhetlig bebyggelse innenfor området. Bebyggelse på øvre og nedre del kan variere i forhold til takform, men skal være likt innenfor delområdet.
- d. Snarvei/barnetråkk gjennom B5-2 skal ivaretas.

§ 2.3.3 Fossmoen B4-2 og B4-3

- a. Adkomst til området er via eksisterende adkomst Gamle Kuliaveg.
- b. For eksisterende bebyggelse gjelder bestemmelser i planid. 20051214 før en eventuell fortetting skjer.
- c. Det er krav om detaljregulering av B4-2 med utgangspunkt i føringer gitt i planbestemmelsens § 2.3.1.

§ 2.3.4 Eksisterende boligbebyggelse (B3-1, B3-2 og B9-1)

- a. Det kan oppføres mindre tilbygg og påbygg til eksisterende enhet, frittliggende bod og garasje på bebygd eiendom uten krav om detaljplan. Ny boenhet utløser krav om regulering. Samlet BYA skal ikke overstige 30% på den enkelte tomt. Garasje tillates inntil 50 kvm og mønehøyde maks 5 m.
- b. Eksisterende boenheter opprettholdes ved eventuell brann eller annen naturskade uten krav om detaljregulering.

§ 2.4 Offentlig/privat tjenesteyting

- a. I formålet inngår institusjon, undervisning, kirke (annen religionutøvelse) og forsamlingslokale.

Formål	Maks BYA	Maks mønehøyde/gesims
BIN 1– Institusjon (Songdalstunet)	70%	9 meter (3 etasjer)
BIN 3 – Institusjon (Bo og servicesenter i Gamle Kirkevei)	70 %	6 meter (2 etasjer)
BR1 - Kirke, annen religionsutøvelse (Menighetshus Fagermoen)	Bebyggelsesplan Fagermoen område A/F/K-1 gjelder	

BR2 - Kirke, annen religionsutøvelse (Greipstad Kirke)	Detaljregulering Greipstad kirkegård gjelder	
BU1 - Undervisning (Songdalen Ungdomsskole) -	90%	9 meter, (3 etasjer)
BU2 - Undervisning (Songdalen barneskole, Vollan)	Detaljregulering for skoletomt på Vollan (planid 201501 gjelder	
BOP1 – Offentlig/privat tjenesteyting (Porsmyr bygdetun)	40%	9 meter (3 etasjer)

§ 2.5 Industri

- a. Industri (BI1)
Industriområdet på Spjotneset opprettholdes, samt at gjeldende reguleringsplan «Reguleringsplan Spjotneset/Skinnarsmoen» fortsatt gjelder. Arealet kan konverteres til boligområde. Konvertering må skje på grunnlag av vedtatt detaljplan.

§ 2.6 Idrett

- a. Idrettsanlegg (o_BIA) er en fotballbane og ligger i tilknytting til Songdalen Ungdomsskole og Nodelandshallen.

§ 2.7 Fjernvarmeanlegg/Kommunaltekniske anlegg

- a. Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT1) Offentlig infrastruktur. Formålet kan benyttes til fjernvarmeanlegg og anlegg som er nødvendige for offentlig infrastruktur.

§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL § 12-5, nr. 2

§ 3.1 Offentlige veier, SKV1-15

- a. Veier og tilhørende anlegg skal utformes med angitte bredder, avkjørselsforhold og inndeling som vist på plankartet. For øvrig skal kommunens vegnormal ligge til grunn. Ved etablering av nye veganlegg skal det legges vekt på tilpasning til det opprinnelige terrenget. Mindre vesentlige endringer i utforming av avkjørsler og interne veier kan tillates av kommunen i samråd med vegmyndighetene når det ikke reduserer trafiksikkerheten.
- b. O_SKV1-3 er fylkesveier. Her tillates kantstopp for buss. Plassering av kantstopp må fremgå av en situasjonsplan. Ved endring i rutetraseer må plassering og utforming av kantstopp/busstopp bygge på en konkret trafiksikkerhetsvurdering.
- c. Adkomstveier/samleveier i boligfelt skal som utgangspunkt være offentlige og må tilfredsstille kommunal vegnormal.
- d. O_SKV12 er adkomst vei for sentrumsbebyggelse BS4 til BS10 og eksisterende bebyggelse i Gamle Kirkevei.
- e. O_SKV7 er adkomstvei for Vestmoen og BS2.
- f. O_SKV5 skal være adkomst for B3-2. Adkomst ut på fylkesvei utenom o_SKV5 skal unngås.
- g. O_SKV8 og 9 er adkomst for B6-2 og eksisterende boligområder i Gamle Kirkevei.

§ 3.2 Fortau (SF1-13)

- a. Fortau er offentlige.

§ 3.3 Gang-/sykkelvei (SGS)

- a. Gang-/sykkelveier er offentlige.
- b. Gang-/sykkelvei langs Fv. 461 gjennom sentrum tillates etablert som sykkelvei med fortau, (delt mellom gående og syklende).

§ 3.4 Gatetun (SGT2)

- a. Ved etablering av gågata skal det utarbeides en utomhusplan som viser plassering av fellesfasiliteter. Det skal være plass for cafe`/uteservering, benker/sittegrupper, lekeapparat, område for torghandel. Utomhusplan skal ta utgangspunkt i «Designhåndbok for Fagermoen», utarbeidet i 2006.

§ 3.5 Annen veigrunn

- a. Formålet skal ta opp skjæringer og fyllinger til samferdselsanlegg og kan benyttes til snøopplag. Teknisk infrastruktur kan plasseres på/i dette arealet. Tilpassinger av tilgrensede samferdselsanlegg tillates. Terrenginngrep skal skje skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger samt areal mellom kjøreveg og gang-/sykkelveg skal beplantes eller tilsås slik at de tilpasses tilgrensende arealer på best mulig måte.

§ 3.6 Jernbanetrasé og jernbanestasjonsområde (STJ1-4) og (SH1)

- a. Innenfor formålet SH1 tillates det det parkering for reisende, samt overgang over sporområde (bestemmelsesområde #4). Reguleringsplan for Kollektivknutepunkt for Nodeland stasjon», plan nr. 20101215, vil være førende for utforming av situasjonsplan.
- b. Innenfor SH1 tillates en gangadkomst fra BS1 og opp på perrongen. Mur mellom stasjonsområde og BS1 tillates delvis revet for å gi plass til en gangadkomst. Situasjonsplan skal vise detaljert utforming.

§ 3.7 Holdeplass/plattform (SH1-SH3)

- a. Ved utbedring eller endring av busstopp, gjelder utbedringsstandarden som dimensjonerende.

§ 3.8 Parkering (o_SPA2)

- a. Området er for offentlig parkering. Innenfor formålet kan det bygges parkeringsanlegg som en innfartsparkering. Maks utnyttelse settes til BYA 40% og maks gesims er 15 meter. Utbygging setter krav om detaljregulering.
- b. Iverksetting av tiltak på det som i dag er boligeiendommen gnr. 110/48, Songdalsvegen 45, må utføres på en slik måte at blodbøken som står der ikke blir skadet.

§ 3.9 Parkeringsplasser (o_S1-S2)

- a. o_S1 og o_S2 er innenfor reguleringsplan for skoletomta på Vollen. Parkeringsplassene er offentlige.

§ 4 GRØNNSTRUKTUR

§ 4.1 Grønnstruktur (G)

- a) Innenfor planområdet forvaltes Songdalselva og kantvegetasjon langs Songdalselva med sidevassdrag i henhold til egen forvaltningsplan fra 2011.

§ 4.2 Parkområder (GP)

- a. Parkområder: Designhåndbok for Fagermoen og utomhusplan for Haugenparken skal legges til grunn for forvaltningen av de eksisterende parkområdene.
- b. Området GP2 opparbeides og utvikles med hensikt å legge til rette for fysisk aktivitet. Området skal være tilgjengelig for allmennheten.

§ 4.3 Friområder (GF)

- a. Innenfor området tillates tiltak som er i tråd med formålet. I området vist som GF2 skal det opparbeides kvartalslekeplass.

§ 4.4 Turveier (GT1 – GT7)

- a. Turveier skal opparbeides som vist på plankartet. Vegene skal utformes med tanke på god terrengtilpasning. Kvalitetskrav som lys og dekke skal avklares i forbindelse med utomhusplan.

§ 4.5 Naturområde (GN1- GN14)

- a. Innenfor områdene tillates ikke tiltak som ikke er forenelige med formålet.

§ 5 Landbruksområder

§ 5.1 Landbruksformål (LL)

- a) I områder vist til landbruk tillates kun oppføring av bygninger og andre tiltak som har tilknytning til stedbunden næring.

§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

§ 6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VfV1-VfV8)

- a. Nødvendig skjøtsel tillates. Det vises også til § 4.1 a og forvaltningsplan for Songdalselva.
- b. Det er ikke tillatt å lukke Skeibekken ytterligere. Det bør legges til rette for at større deler av bekkeløpet kan åpnes opp.

§ 7 Hensynssoner/Faresoner/Detaljeringssone

§ 7.1 Naturmiljø H-560

Her gjelder § 4.1 (a). Det tillates ikke tiltak eller aktiviteter som kan skade viktige naturtyper eller naturverdier.

§ 7.2 Friluftsliv H-530

Det tillates aktiviteter som er i tråd med formål som f.eks tur og rekreasjonsinteresser. Terrenginngrep eller bebyggelse eller andre former for inngrep som forringer verdien av område er ikke tillatt. Vegetasjonen og landskapsbildet skal bevares. Nødvendig skjøtsel tillates.

§ 7.3 Faresone flomfare H-320

Flomavgrensing følger 500-års flomnivå. Det skal utarbeides en hydraulisk vurdering med mulige flomsikringstiltak for Skeibekken. Bolig, også gjenoppføring av eksisterende bolig innenfor flomsone skal avklares i forhold til flom. Dette gjelder i forhold til byggesikker høyde og andre eventuelle flomsikringstiltak.

§ 7.4 Faresone høyspenningsanlegg (ink. høyspentkabler) H-370

Høyspent skal enten legges om eller legges i bakken dersom eksisterende traseer går igjennom planlagte nye boligområder.

§ 7.5 Detaljeringssone – videreføring av reguleringsplan H-910

Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde helt eller delvis.

§ 7.6 Sikringssone – båndlegging etter lov om kulturminner H-730

Greipstad kirke og middelalderkirkegården

§ 7.7 Porsmyr bygdetun – bevaring kulturmiljø H-570

Utstrekning av hensynssonen skal sikre kulturmiljøets opplevelsesverdier.

§ 7.8 Forsvarsanlegg fra andre verdenskrig – bevaring kulturmiljø H-570

Det ligger to forsvarsanlegg fra andre verdenskrig innenfor planområdet; Kollen (AskeladdenID 157174-1) og Vestre Skeihommeren (Askeladden ID 157171-1).

§ 7.9 Hensynssone ras og skredfare H-310

Innenfor plankartets hensynssone for ras og skredfare skal reell fare for slik hendelse utredes i forbindelse med detaljplanlegging.

§ 8 Bestemmelsesområder

§ 8.1 Bestemmelsessoner

- Innenfor områdene #1-3 kan det bygges overganger (bro) over elva for å ivareta traseer på rundløyper på Nodeland.
- Innenfor #4 kan det bygges en gangbro over sporområdet. Detaljer, utforming og plassering avklares i en situasjonsplan.

§ 8.2 Arkeologisk utgraving (tilsvarende bestemmelse går fram av planbestemmelsens § 5.1 for skoletomta på Vollen, planidentifikasjon 201501).

Før iverksettelse av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving av det berørte automatisk fredete kulturminnet ID: 214161, som er markert som bestemmelsesområde med symbol/skravering på plankartet.

Det skal tas kontakt med Vest Agder fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfang av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

§ 9.1 Rammetillatelse

- a. Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anlegg innenfor et område, skal det foreligge godkjente tekniske planer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt utomhusplaner for aktuelt delområde. Tekniske planer for tiltak på fylkesveier skal være godkjent av Statens vegvesen før tiltakene blir igangsatt.
- b. Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse skal det foretas nødvendige grunnundersøkelser og flomvurdering (der flomvurdering/grunnundersøkelser ikke er foretatt tidligere) for planområdet og tilstøtende områder.
- c. Før det gis rammetillatelse til nye boenheter innenfor flomområder, skal det foreligge en hydrologisk vurdering med forslag til sikringstiltak. Dette gjelder spesielt for Skeibekken.
- d. Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor planområdet BS 4, 5, 6, 7, 9 og 10 skal SGT2 opparbeides på grunnlag av utomhusplan beskrevet i planbestemmelsens § 3.4 a).
- e. Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse på B4-2 må GT4 og GT5 opparbeides.
- f. Før det gis igangsettingstillatelse til ytterligere utbygging av B5-3 og utbygging av B5-2 må GF2 opparbeides som kvartalslekeplass og GT3 opparbeides som turveg.

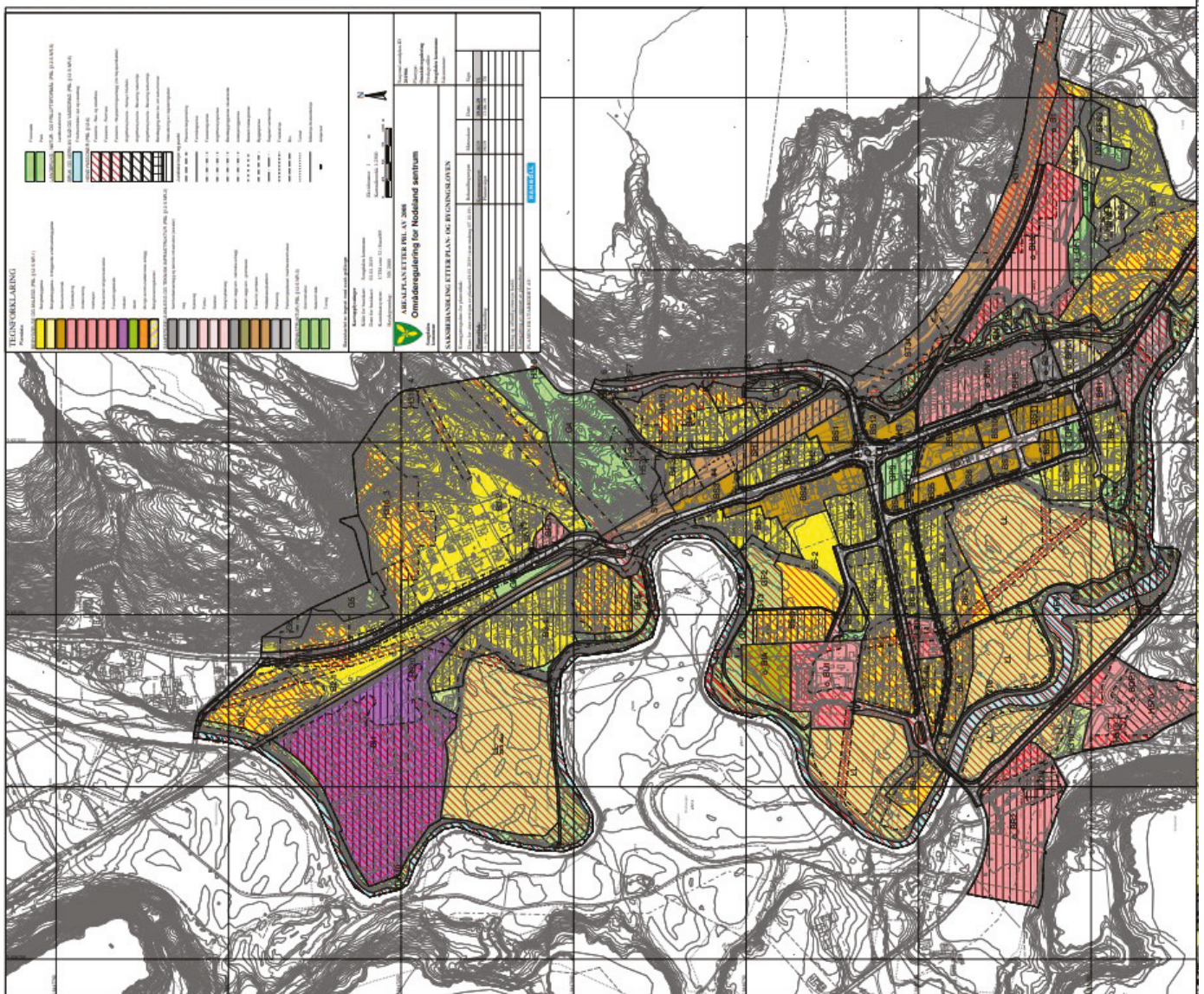
§ 9.2 Brukstillatelse

Før det gis brukstillatelse til boligbebyggelse, skal:

- a. den nedre del (vestlige del) av o_SKV8 utbedres til kommunal standard samt o_SKV9 være ferdig bygd for B6-2.
- b. utbygging i område med adkomst til Gamle Kirkevei (o_SKV8) i nødvendig grad utbedre o_SKV8 til kommunal standard.

Mindre endring av §2.3.1 godkjent av Plan- og bygningssjefen på delegert myndighet den 06.05.2020.

Mindre endringer av reguleringsbestemmelsene godkjent av Plan- og bygningssjefen på delegert myndighet den 06.11.2020.



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 610, Bruksnr 674 **Kommune:** 4204 Kristiansand

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	04.04.2012	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	10 527,9 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

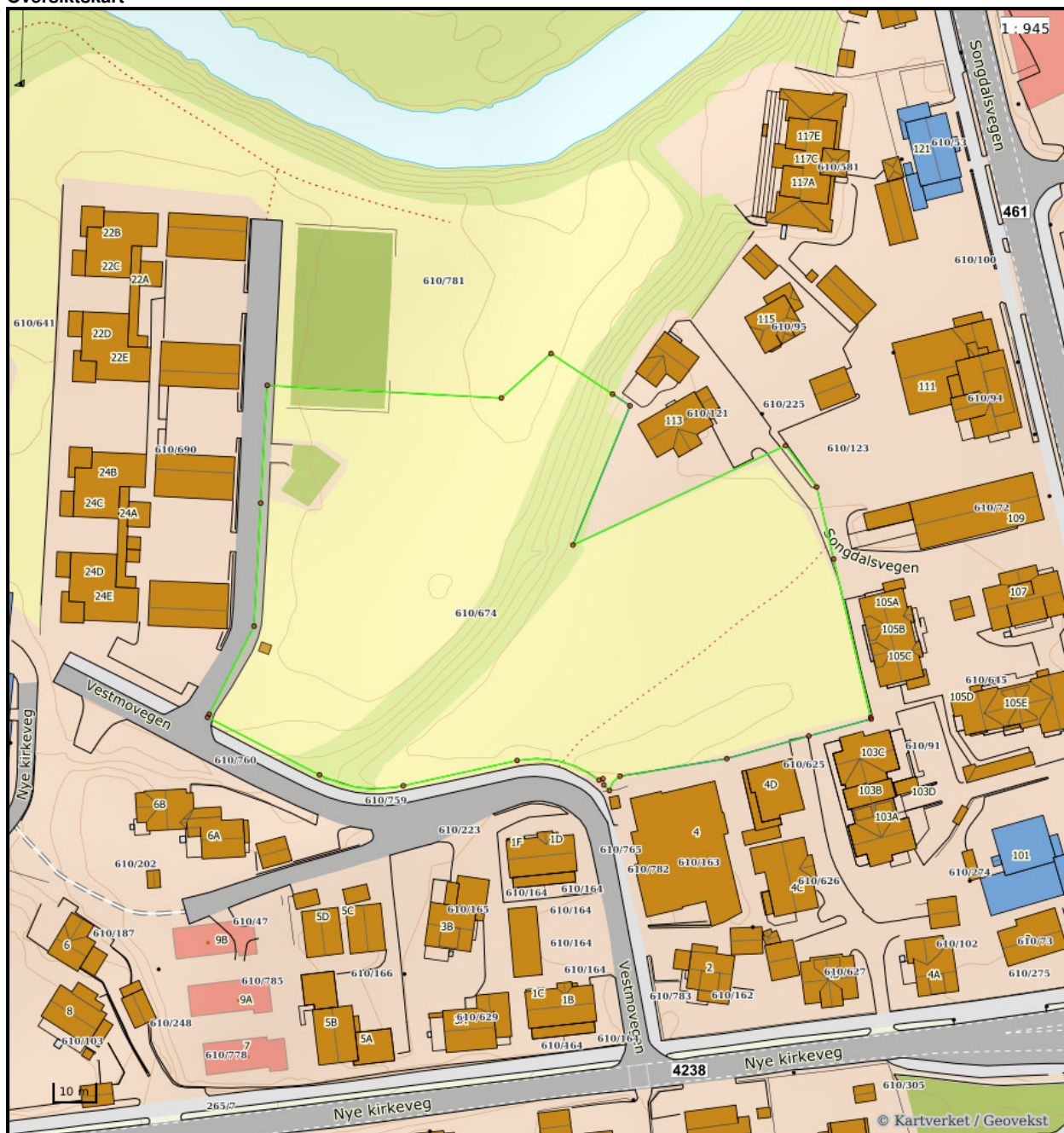
Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning: 17.12.2020	Avgiver	4204/610/163	-114,4
	Matrikkelført: 30.06.2021	Berørt	4204/610/162	0,0
		Berørt	4204/610/223	0,0
		Berørt	4204/610/674	0,0
		Berørt	4204/610/765	0,0
		Mottaker	4204/610/782	114,4
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning: 17.12.2020	Avgiver	4204/610/674	-0,9
	Matrikkelført: 30.06.2021	Berørt	4204/610/163	0,0
		Berørt	4204/610/765	0,0
		Mottaker	4204/610/223	0,9
Oppmålingsforretning	Forretning: 17.12.2020	Berørt	4204/Vannteig(er)	0,0
	Matrikkelført: 30.06.2021	Berørt	4204/610/1	0,0
		Berørt	4204/610/323	0,0
		Berørt	4204/610/581	0,0
		Berørt	4204/610/674	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 17.12.2020	Avgiver	4204/610/674	-6 612,2
	Matrikkelført: 30.06.2021	Berørt	4204/Vannteig(er)	0,0
		Berørt	4204/610/1	0,0
		Berørt	4204/610/95	0,0
		Berørt	4204/610/121	0,0
		Berørt	4204/610/225	0,0
		Berørt	4204/610/323	0,0
		Berørt	4204/610/581	0,0
		Berørt	4204/610/641	0,0
		Berørt	4204/610/690	0,0
		Mottaker	4204/610/781	6 612,2
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020	Mottaker	4204/610/674	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning: 07.08.2018	Berørt	1017/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført: 07.08.2018	Berørt	4204/265/7	0,0
		Berørt	4204/610/47	0,0
		Berørt	4204/610/162	0,0
		Berørt	4204/610/163	0,0
		Berørt	4204/610/164	0,0
		Berørt	4204/610/164/0/6	0,0
		Berørt	4204/610/165	0,0
		Berørt	4204/610/166	0,0
		Berørt	4204/610/223	0,0
		Berørt	4204/610/323	0,0
		Berørt	4204/610/629	0,0
		Berørt	4204/610/674	0,0
		Mottaker	4204/610/765	470,5
Oppmålingsforretning	Forretning: 07.04.2017	Berørt	4204/610/223	0,0
	Matrikkelført: 07.04.2017	Berørt	4204/610/323	0,0
		Berørt	4204/610/674	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 28.02.2017	Avgiver	4204/610/674	-840,1
	Matrikkelført: 21.04.2017	Berørt	4204/610/223	0,0
		Berørt	4204/610/323	0,0
		Berørt	4204/610/641	0,0
		Berørt	4204/610/690	0,0
		Mottaker	4204/610/759	840,3

Oppmålingsforretning	Forretning:	09.01.2014	Avgiver	4204/610/674	-5 438,4
	Matrikkelført:	09.01.2014	Berørt	1017/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	1017/Vannteig(er)	0,0
			Berørt	4204/610/72	0,0
			Berørt	4204/610/91	0,0
			Berørt	4204/610/95	0,0
			Berørt	4204/610/121	0,0
			Berørt	4204/610/123	0,0
			Berørt	4204/610/163	0,0
			Berørt	4204/610/223	0,0
			Berørt	4204/610/225	0,0
			Berørt	4204/610/323	0,0
			Berørt	4204/610/581	0,0
			Berørt	4204/610/625	0,0
			Berørt	4204/610/641	0,0
			Berørt	4204/610/645	0,0
			Mottaker	4204/610/690	5 438,6
Oppmålingsforretning	Forretning:	20.02.2012	Avgiver	4204/610/1	-23 423,6
	Matrikkelført:	30.03.2012	Berørt	1017/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	1017/Vannteig(er)	0,0
			Berørt	4204/610/72	0,0
			Berørt	4204/610/91	0,0
			Berørt	4204/610/95	0,0
			Berørt	4204/610/121	0,0
			Berørt	4204/610/123	0,0
			Berørt	4204/610/163	0,0
			Berørt	4204/610/223	0,0
			Berørt	4204/610/225	0,0
			Berørt	4204/610/323	0,0
			Berørt	4204/610/581	0,0
			Berørt	4204/610/625	0,0
			Berørt	4204/610/641	0,0
			Berørt	4204/610/645	0,0
			Mottaker	4204/610/674	23 423,6
Annen forretningstype	Forretning:	20.02.2012	Berørt	1017/Vannteig(er)	0,0
	Matrikkelført:	31.01.2014	Berørt	4204/610/72	0,0
			Berørt	4204/610/91	0,0
			Berørt	4204/610/95	0,0
			Berørt	4204/610/123	0,0
			Berørt	4204/610/223	0,0
			Berørt	4204/610/323	0,0
			Berørt	4204/610/581	0,0
			Berørt	4204/610/641	0,0
			Berørt	4204/610/645	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
-- Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 10 527,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 446 612,37	431 342,27	1,36m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 446 613,69	431 341,97	0,91m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 446 613,36	431 341,12	19,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-23,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 446 616,13	431 321,97	26,59m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 446 608,06	431 296,63	19,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	28,43	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 446 608,82	431 277,27	28,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 446 619,66	431 250,58	0,86m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Asfaltspiker
8	6 446 620,45	431 250,92	22,59m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 446 641,43	431 259,32	28,15m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Asfaltspiker
10	6 446 669,56	431 258,31	26,95m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 446 696,50	431 257,40	53,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
12	6 446 698,39	431 311,06	15,28m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 446 709,60	431 321,44	16,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 446 701,58	431 336,34	4,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 446 699,31	431 340,55	34,52m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 446 666,34	431 330,33	53,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 446 693,38	431 376,83	11,87m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 446 684,55	431 384,77	16,83m	Terrengmålt	10		Mur	Nei	Murhjørne
19	6 446 668,56	431 390,03	37,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 446 633,17	431 401,70	0,38m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Rør
21	6 446 632,81	431 401,83	14,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 446 627,67	431 388,02	19,49m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
23	6 446 620,87	431 369,75	24,71m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
24	6 446 614,67	431 345,83	4,32m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-4,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 446 611,16	431 343,68	1,85m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 4204-610/674, Eiendommen har ikke registrert adresse



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	01.12.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	01.12.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	01.12.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.11.2025	Ikke funnet	0.16 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.15 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.48 km
Forurenset grunn	01.12.2025	Ikke funnet	0.1 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	01.12.2025	Ikke funnet	0.03 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.11.2025	Ikke funnet	0.07 km
Skredfaresoner	01.12.2025	Ikke funnet	13.3 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	6.1 km
Støysoner	27.10.2025	Ikke funnet	0.03 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Flomfaresoner

Sist sjekket:	01.12.2025			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentakintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

	Vann / elv		Flom - gjentakintervall 10-20 år		Flom - gjentakintervall 50-200 år		Flom - gjentakintervall 500-1000 år
	Aktsomhetsområde for flom						

Beskrivelse

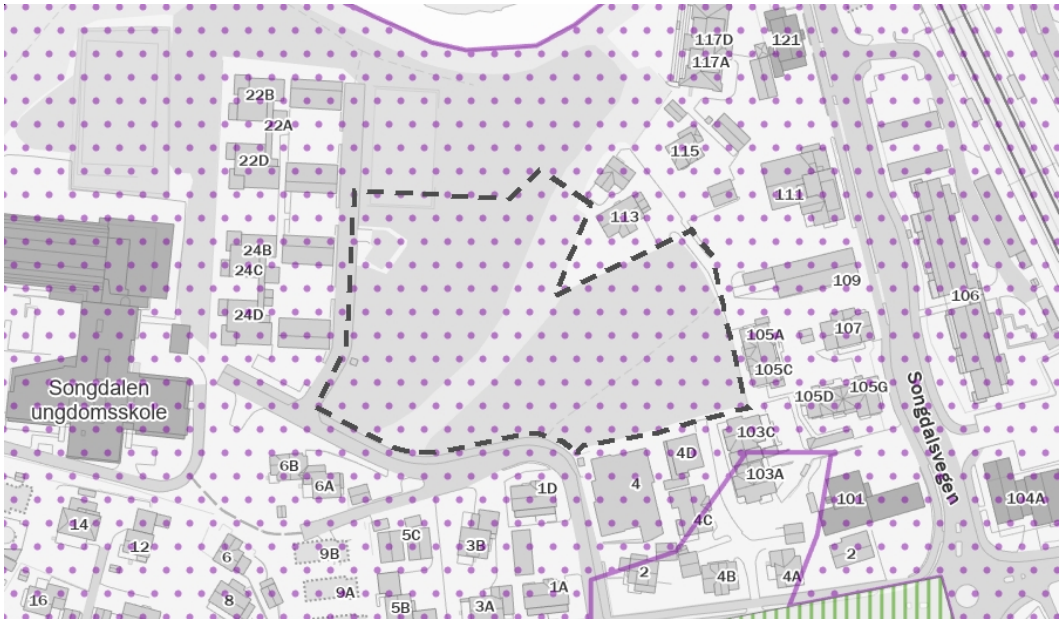
Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentakintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggt teknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kvikkleire

Sist sjekket:	01.12.2025			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

	Ingen risiko for skred		Lav risiko for skred		Middels risiko for skred		Høy risiko for skred		Aktsomhetsområde
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------	--	------------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løснеområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

01.12.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

**Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹**

Innsenders navn (rekipient): Kristiansand kommune	Place for kindtellingsskjema  Doknr.: 3487842 Tinglyst: 15.12.2020 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 4	
Postnummer: 4685 Poststed: Nodeland	
Fødselsnr./Org.nr. 820852982 Ref.nr. 2020020048	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Björg Stie	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 070343 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 4204	Kommunenavn Kristiansand	Gnr. 610	Bnr. 674	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn Kristiansand kommune	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 820852982			

Dato 9/12-20	Hjemmelshavers underskrift ⁵ Björg Stie
-----------------	---

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Undertegnende grunneier av eiendom gnr. 610, bnr. 674 gir herved Kristiansand kommune stettevarende rett til å anlegge og ha liggende ledninger for vann- og avløp med tilhørende innretninger på sin eiendom i samsvar med plassering som vist på vedlagte kart

Kristiansand kommune gis til enhver tid uhindret adgang til ledninger med tilhørende innretninger for tilsyn, vedlikehold, reparasjon, modernisering, fornyelse og forandringer, herunder rett til fremføring av materialer og anleggsutstyr.

Grunneieren kan ikke føre opp bygning eller annet anlegg av noen art over ledningene eller kummene, eller endre overdekningen over ledningene eller kummene, innenfor en avstand av 4 meter til begge sider regnet fra ytterkant av ytterste ledning eller kummenes kant.

Enhver virksomhet som kan medføre skade eller fare for skade på ledningsnett, som f.eks. anleggsarbeid, skal utføres i samråd med kommunen. Alle sprengnings-, grave- og fyllingsarbeider innenfor en avstand av 10 meter fra ytterkant rør og kum skal under enhver omstendighet meldes til kommunen senest to uker før arbeidet igangsettes.

Eventuell tvist om forståelsen av denne avtalen, eller forhold som kan utledes av denne, skal primært søkes løst gjennom forhandlinger. Dersom enighet ikke oppnås, skal saken avgjøres ved de alminnelige domstolene. Kristiansand tingrett er verneeting.

Den tinglyste heftelsen kan ikke slettes uten samtykke fra Kristiansand kommune.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

☒ Ja☐ Nei**5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)⁷****6. Underskrifter**

Sted og dato

9/12-20

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

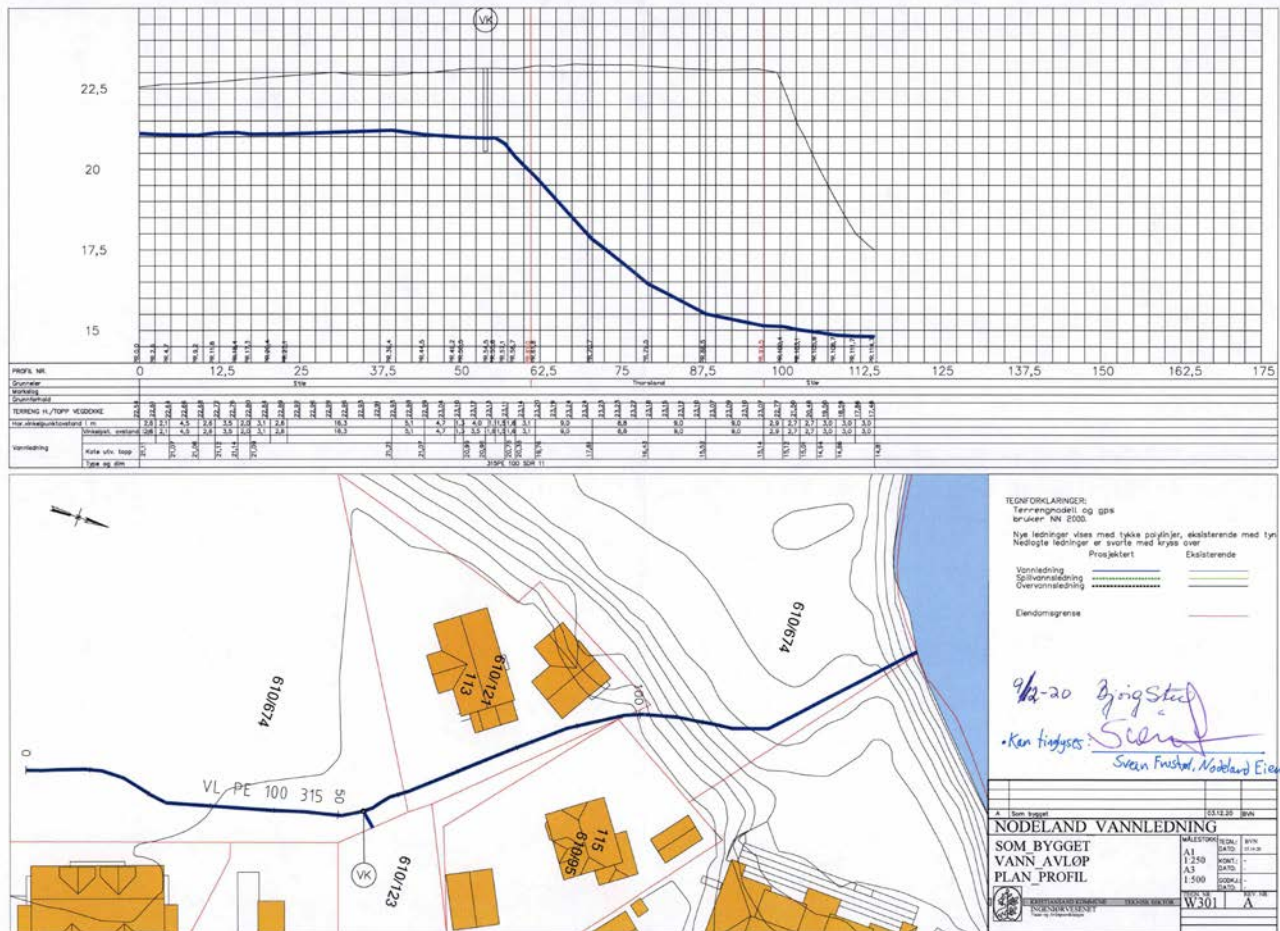
Bjørn Sko

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

• Kan tinglyses: Mjåvann den 09.12.2020: Svein Frustøl

Svein Frustøl
Nodeland Eiendom AS, org. 989524
097



Planinitiativ, detaljregulering boligfelt B5-2, områderegulering for Nodeland sentrum, i Kristiansand kommune

Til:	Kristiansand kommune, Plan og bygg v/ Nina Malo	Fra:	ViaNova Kristiansand AS v/ Even F. Lorentsen
Dato:	09.11.2020	Referanse:	4130
Rev.:	Tilbakemelding fra kommunen 13.01.2021	Rev.dato:	19.08.2021

1. Generelt

1.1 Innledning

ViaNova Kristiansand AS skal på oppdrag for Nodeland Eiendom AS v/ Pål Try og Svein Frustøl utarbeide forslag til detaljregulering for boligområde B5-2 Vestmoen, jf områderegulering for Nodeland sentrum.

1.2 Tiltakshaver

Nodeland Eiendom AS har følgende kontaktopplysninger:

Adresse: Linnegrøvan 28, 4640 Søgne

Tiltakshavers representant er Pål Try

Telefon: 90736699

e-post: post@tryror.no

1.3 Forslagsstiller

ViaNova Kristiansand AS har følgende kontaktopplysninger:

Adresse: Postboks 541, 4665 KRISTIANSAND

Telefon: 38 12 08 50

Kontaktperson i ViaNova Kristiansand AS er Even F. Lorentsen

Telefon: 91655848

e-post: even.lorentsen@vianova.no

2. Formålet med planen

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for ny boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Det vil også i planarbeidet bli rettet fokus på overvann, grunnforhold og omdisponering av matjord. Aktuelle formål kan være blokkbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse, samferdsel (veg og parkering), friområde og parsellhage.

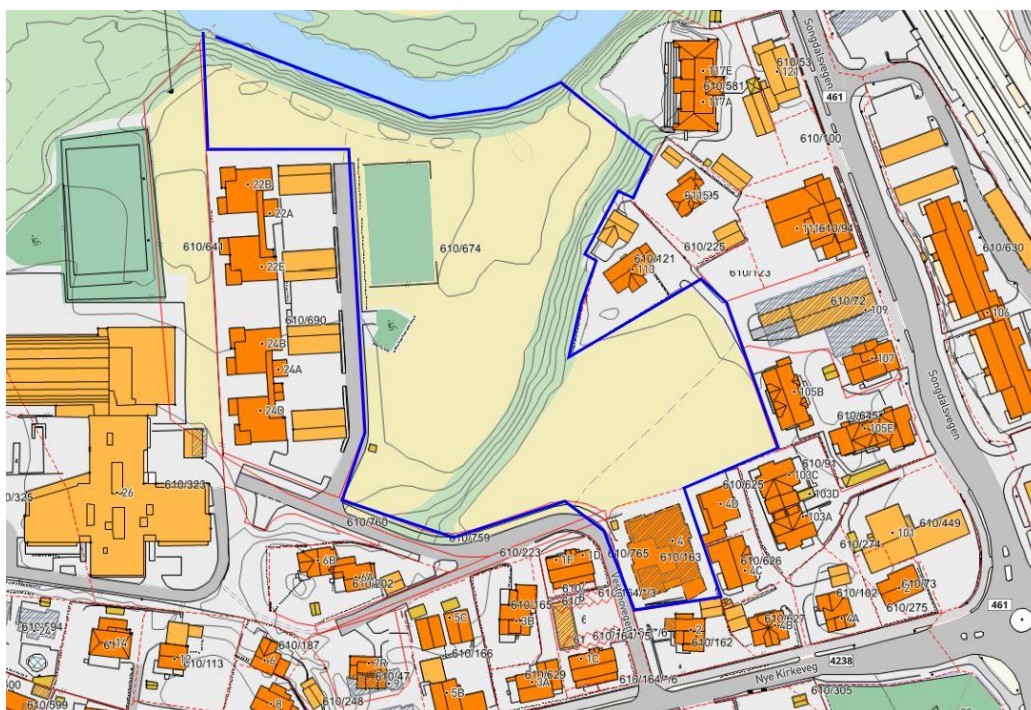
3. Planområdets avgrensning og virkninger utenfor planområdet

Avgrensningen av planområdet fremgår av vedlagte kart, figur 1, og omfatter i hovedsak følgende eiendommer: gnr/bnr 610/163, 223, 674 og 759.

Planområdet er avsatt til ny boligbebyggelse med høy utnyttelse. Dette medfører ny bebyggelse og infrastruktur mot tilstøtende boligområder. Ny bebyggelse vil utnytte eksisterende terreng for å dempe virkningen av ny bebyggelse opp mot eksisterende nabolag. Det vil ikke være gjennomgående trafikk inn til nytt boligområde. Atkomst til boligområdet er via eksisterende veg Vestmovegen. Langs denne vegen er det etablert fortau.

Tilstøtende planområdet ligger det vannledninger og en spillvannsledning krysser planområdet i nordre del.

Teknisk infrastruktur er tidligere tilrettelagt for utbyggingen.



Figur 1: Forslag til planområdets avgrensning

4. Planlagt bebyggelse

Gjeldende områderegulering Nodeland sentrum åpner for ny boligbebyggelse. Planforslaget legger opp til i hovedsak leilighetsbygg opp mot 4-5 etasjer og rekkehus/kjedehus. Det skal vurderes løsninger, for å minske behovet for murer ved uteoppholdsområdene ved rekkehusene. For leilighetsbebyggelsen skal det ses på løsninger som minimaliseres behov for atkomstveger. Atkomst til p-kjeller vurderes lagt mot sør.

5. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Planprosessen er i et tidlig stadium. Høyder vil variere, men en tar sikte på maks høyeste gesims for leilighetene på ca. 12-15 meter over planert grunn for nye leilighetsbygg. Rekkehus/kjedehus planlegges i hovedsak med 2 etasjer. Vurderer U-grad på opp mot BYA % = 85, jf gjeldende områderegulering. Det vises til konseptskisser nedenfor, som viser prinsippet med p-kjeller under leilighetsbygg og parkering ved de enkelte rekkehus.



Figur 2: Konseptskisse, 3D rekkehus på øvre flate



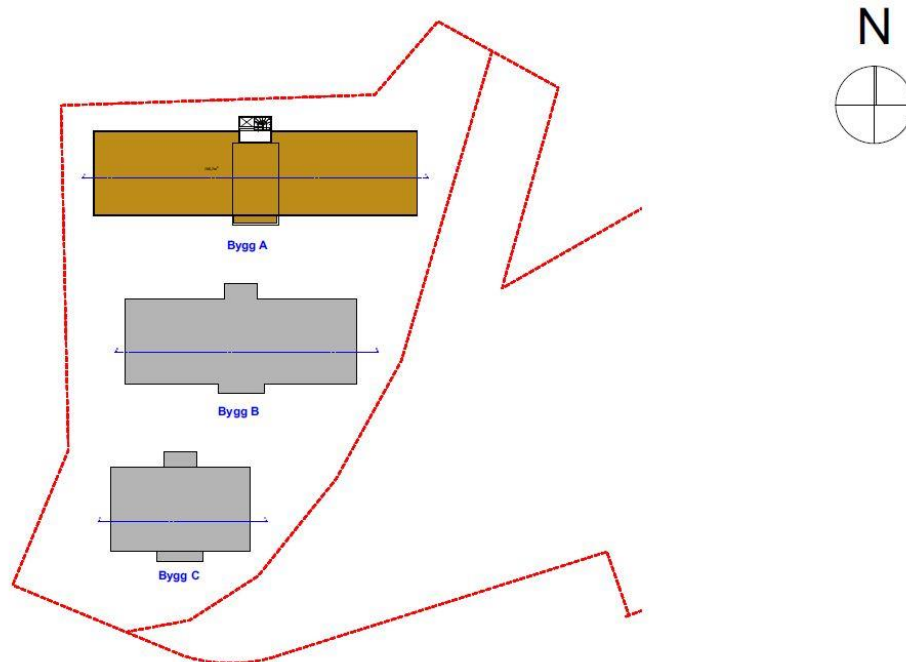
Figur 3: Konseptskisse, situasjonsplan rekkehus på øvre flate



Figur 4: Konseptskisse, snitt rekkehus på øvre flate



Figur 5: Konseptskisse, 3D leilighetsbygg på nedre flate



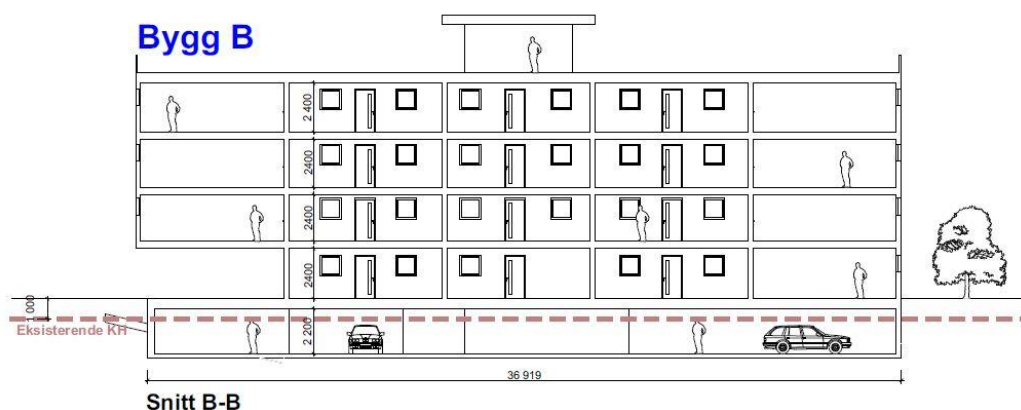
Figur 6: Konseptskisse, situasjonsplan leilighetsbygg på nedre flate



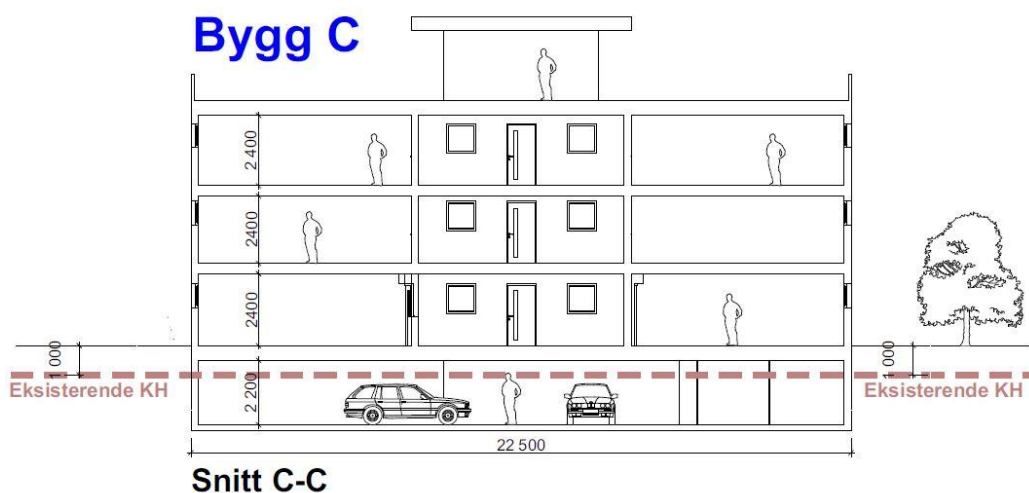
Figur 7: Konseptskisse, garasje leilighetsbygg på nedre flate



Figur 8: Konseptskisse, snitt leilighetsbygg



Figur 9: Konseptskisse, snitt leilighetsbygg



Figur 10: Konseptskisse, snitt leilighetsbygg

6. Lek og friområde

Innenfor planområdet er det i dag etablert fotball-løkke og sandlekeplass. Det må vurderes om eksisterende sandlekeplass skal bestå eller erstattes og/eller suppleres med ny plassering.

Det skal vurderes sammenfallende lekeplass som omfatter deler av skråningen mellom de to boligflatene, som kan utnyttas som en naturlig akebakke. Dette kan mulig også kombineres med parselhager og uteområder. Illustrasjoner som viser område for lek, uteareal og detaljeringer av bygg, tas med videre i planfasen.

Velforeningen i eksisterende leilighetsbygg, Vestmovegen 22 og 24, er positive til felles område for lek.



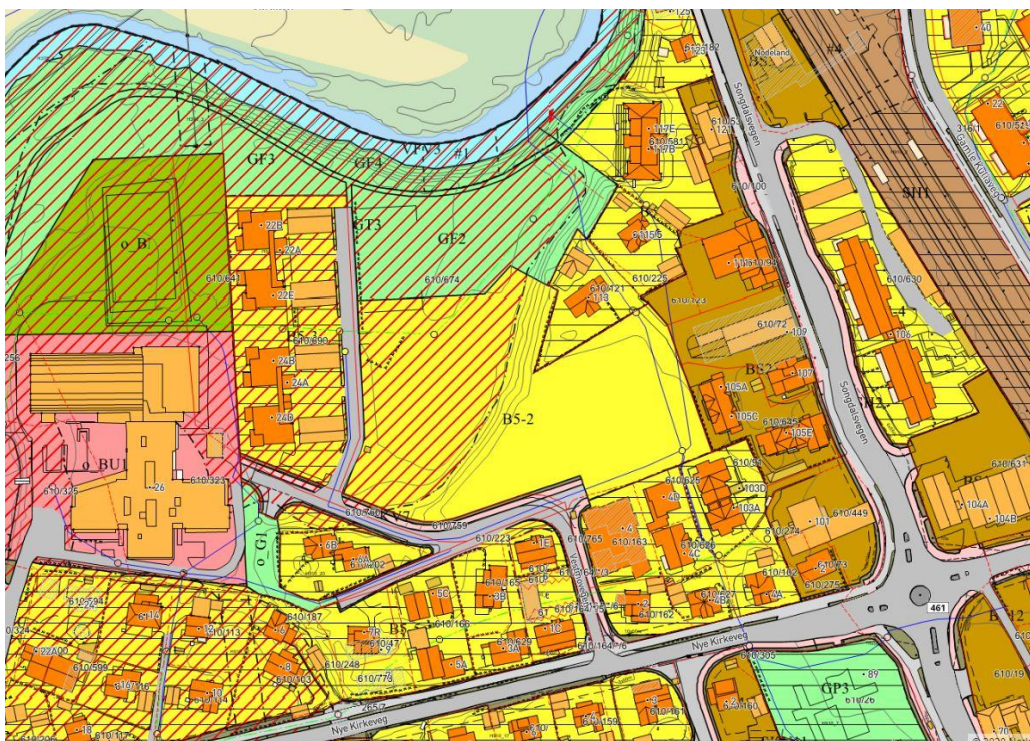
Figur 11: Skråfoto, eksisterende sandlekeplass i vestre del av planområdet

7. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Tiltakshaver ønsker å utvikle boligområdet som har en meget sentral beliggenhet. Området har god nærhet til infrastruktur, og vil være kompakt. Ny bebyggelse blir sør- og vest-vendt, og er en naturlig forlengelse av tilstøtende boligområder. Planområdet har gang- og sykkelavstand til det meste. Det er god bussforbindelse og ligger tett opp til jernbanestasjonen. Ny stasjonsbygning ved jernbanen er ferdigstilt. Arealet er ikke et rekreasjonsområde.

8. Forholdet til overordnede planer

I områderegulering Nodeland sentrum er arealene regulert til «boligbebyggelse», «kjøreveg», «fortau», «turveg» og «friområde». Det laveste arealet er regulert med hensynssone «flom».



Figur 12: Utsnitt fra gjeldende områderegulering Nodeland sentrum, område B5-2

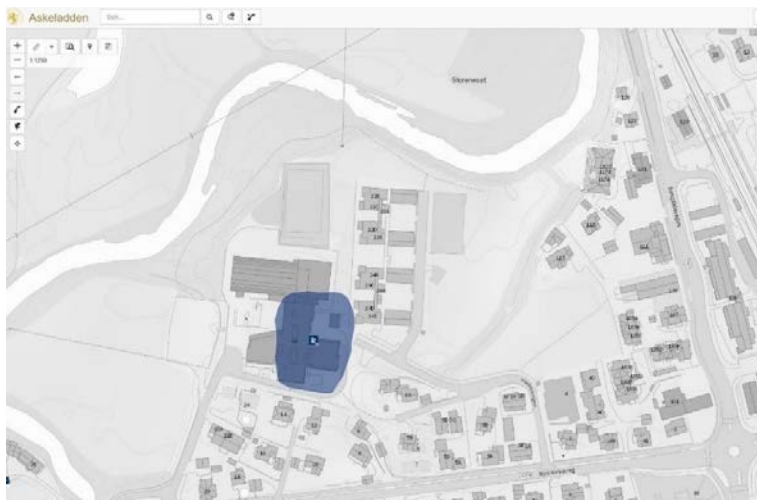
9. Tilpasning til landskap og omgivelser

Landskapet er fordelt på to flate som er vendt mot sør og vest. Flatene består i dag av gress, og i nivåspranget er det vegetasjon med busker. Topografien i området og plassering av ny bebyggelse vurderes slik at overvannet vil følge i de "naturlige løpene" mot nord og til elva. Nye leilighetsbygg legges på nedre plan og trekkes inn mot skråningen. Øvre plan etableres rekkehus/kjedehus. Tilstøtende mot vest er det etablert leilighetsbygg på 3 etasjer. Mot sør og øst er det tilstøtende boliger på 2-3 etasjer. Mot nord ligger Songdalselva. Langs elva opprettholdes vegetasjon og reguleres til friområde.

10. Vesentlige samfunnsinteresser berørt av planarbeidet

Forslagsstiller kan ikke se at det er vesentlige samfunnsinteresser som berøres av planarbeidet. Omsøkt areal er et boligområde. Planprosessen vil ivareta barn og unges interesser, og trafikksikkerhet. Hensynet til naturmiljø og overvann vil bli beskrevet i plandokumentet. Det foretas ikke vesentlige endringer i grøntstruktur i planområdet eller infrastruktur utenfor planområdet.

I h.h.t. kulturdatabasen Askeladden, er det ingen fornminner innenfor planområdet. Dette er også bekreftet av Agder fylkeskommune, v/ fylkeskonservator i mail av 26.08.2020. Det er tidligere gjennomført sjakting, rapport datert 13.10.2007.



Figur 13: RA Askeladden, fornminnedatabase, kartutsnitt



Figur 14: Agder fylkeskommune, tidligere utført sjakting av flatene (svarte rektangel), kartutsnitt

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til boligbebyggelse nåværende, og i områderegulering Nodeland sentrum er arealet regulert til boligbebyggelse. I databasen NIBIO Kilden, er området registrert som arealtype fulldyrka jord. Jordbruksarealet er meget kompakt, klemte mellom eksisterende boliger, skolen og elva. Arealet er delt i to, med en skråning med vegetasjon imellom (se figurer nedenfor). I kartgrunnlaget er det en liten feil, da det er etablert en fotballøkke og lekeplass i beskrevne areal (øverst til venstre). I forhold til jordressurser, vil det vurderes å opprettholde deler av arealet til eventuelt parselhager e.l. Detaljering tas i videre planprosess.



Figur 15: Skråfoto, planområdet og tilstøtende areal



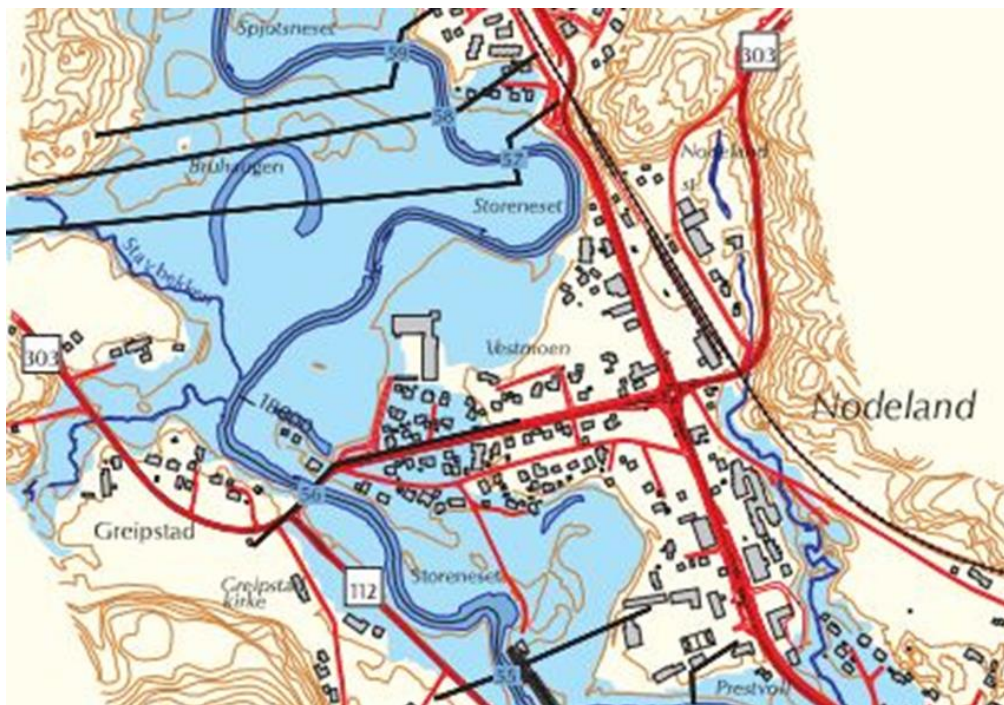
Figur 16: NIBIO, Kilden, arealtype fulldyrka jord

11. Risiko og sårbarhet

Det vil bli utarbeidet ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet. Det er ikke kjent på det nåværende tidspunkt at det er spesielle hensyn som må hensyntas i planområdet, foruten vurdering av grunnforhold og aktsomhet flom i Songdalselva.

Flom:

NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat) har kartlagt flomfare i Songdalselva. Kote i profil 56 for 500-årsflom med sikkerhetsmargin 0,5 meter, gir +18,2 moh. Planområdet er godt kartlagt opp mot flom. Det tas utgangspunkt i beskrevne flomhøyder fra NVE, og ny bebyggelse med opphold av personer tar hensyn til dette.



Figur 17 NVE flomsone Songdalselva, kartutsnitt

VANNSTAND VED TVERRPROFIL

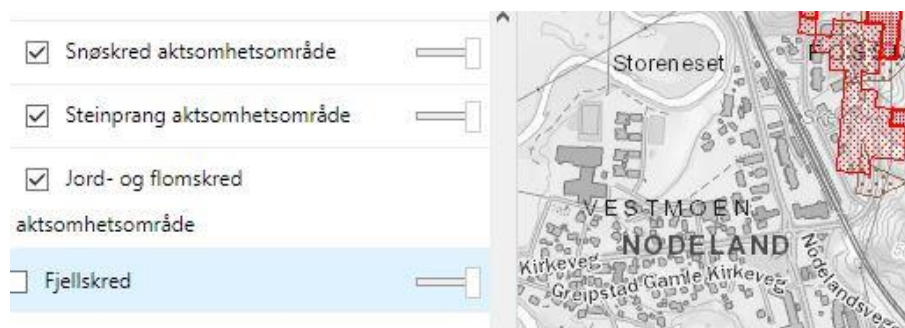
SONGDALSELVA

Profilnr	10 år	20 år	50 år	100 år	200 år	500 år
53	15.0	15.3	15.9	16.4	16.8	17.2
54	15.0	15.3	15.9	16.4	16.8	17.2
55	15.2	15.5	16.1	16.5	16.9	17.3
56	15.6	15.8	16.4	16.9	17.3	17.7
57	15.8	16.1	16.7	17.1	17.5	17.9
58	15.8	16.1	16.7	17.1	17.6	18.0
59	15.9	16.2	16.7	17.1	17.6	18.0
60	16.0	16.3	16.8	17.2	17.7	18.1
61	16.0	16.3	16.9	17.3	17.7	18.1
62	16.1	16.3	16.9	17.3	17.8	18.4
63	16.6	16.9	17.5	17.9	18.4	19.0
64	16.7	17.0	17.6	18.0	18.5	19.2
65	16.9	17.2	17.7	18.1	18.6	19.2
66	17.1	17.4	17.9	18.3	18.8	19.4
67	17.4	17.7	18.2	18.5	19.0	19.6
68	17.4	17.7	18.2	18.6	19.1	19.6
69	17.6	17.9	18.4	18.7	19.2	19.7
70	17.6	17.9	18.4	18.8	19.2	19.8

Figur 18 NVE flomsone Songdalselva, profil og høyder

Ras:

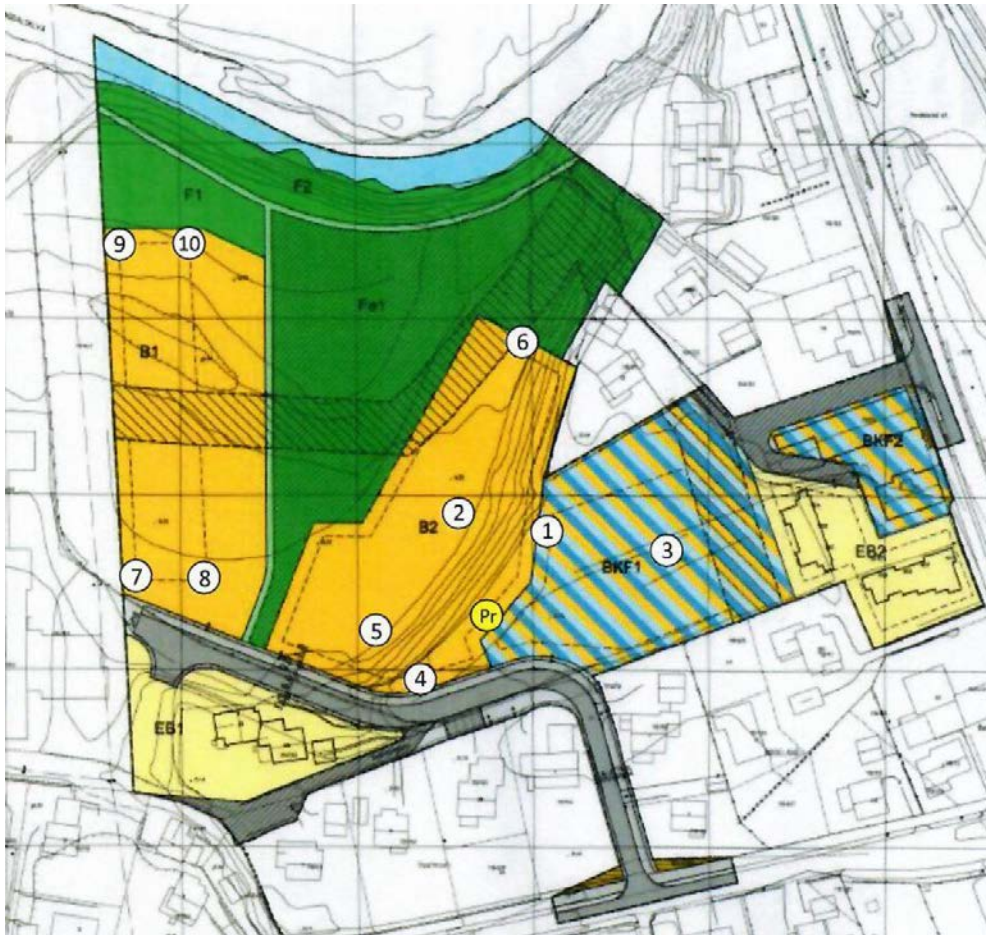
I h.h.t. NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat) Atlas, aktsomhetskart, er planområdet ikke utsatt for snøskred, steinsprang eller jord- og flomskred.



Figur 19: NVE Atlas aktsomhet skred, kartutsnitt.

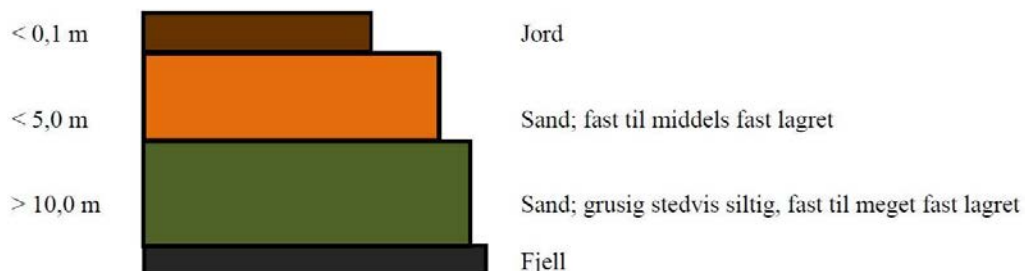
Grunnforhold:

Det er gjennomført grunnundersøkelser av Grunnundersøkelser AS, i forbindelse med tidligere regulering. Totalsondering viser generelt gode resultat. Det vises til kartutsnitt nedenfor.



Figur 20: Grunnundersøkelser AS, utført grunnundersøkelser, kartutsnitt

Geoteknikker Stein H. Stokkebø i Stokkebø Competanse AS, har utført en geoteknisk vurdering med beskrivelse av grunnforhold, fundamentering og stabilitet. Grunnforholdene er ut fra foreliggende grunnundersøkelser generelt vurdert som gode, jevne og stabile.



Figur 21: Stokkebø Competanse AS, prinsipp grunnforhold, skisse

I vurderingen av massenes bæreevne forutsettes det at det benyttes direktefundamentering med stripefundamenter og golv på grunn for bygningene, foreløpig ned på et geonett armert pukkfundament. Endelig fundamenteringsplan blir avklart når endelig last- og fundamentplaner foreligger.

Beskrevet metode for fundamenteringen, ved bruk av geonett armert pukkfundament på stedlige løsmasser, øker stabiliteten og sikkerheten ytterligere i forhold til vanlig byggeskikk. Det er derfor ikke behov for stabiliserende tiltak i forbindelse med byggingen av tiltaket.

Det er en forutsetning og krav at PRO-geoteknikk ansvarlig skal foreta en godkjenning av endelige last- og fundamentplaner. Det skal også foretas en kontroll av grunnforholdene ved utgravingen av byggegropene, event i forkant gjennom prøvegraving, for å dokumentere at grunnforholdene tilfredsstillende forutsatte forhold, samt for å definere mulige krav til sikring av graveskråninger.

Det vises til notat 01 Boligfelt Vestmoen B5-2, datert 09.06.2021.

12. Varsel om oppstart

Naboer og offentlige myndigheter vil bli varslet i samsvar med oversikt fra Kristiansand kommune.

13. Medvirkning

Planen berører i mindre grad eksterne grunneiere eller naboer. Berørte parter vil få anledning til å uttale seg og medvirke til at planen ivaretar deres interesser. I oppstartsvarselet gis det også anledning til å komme med innspill til planprosessen. En ser for seg møte med elevråd og velforening i nærområdet.

Forslagsstiller vil avholde møter med Kristiansand kommune underveis i prosessen for å sikre at innlevert planmaterieell holder nødvendig kvalitet.

Det er få lekeplasser i nærområdet. Songdalen ungdomsskole, i vest, har nærmeste kvartalslekeplass med bl.a. kunstgressbane, sandvolleyball, mm (se figur nedenfor).



Figur 22: Skråfoto, eksisterende kunstgressbane og sandvolleyball ved ungdomsskolen

Gangpassasje/snarveg ved planområdet i øst, fra Vestmovegen, skal tilpasses inn i planforslaget.

14. Konsekvensutredning

Behov for konsekvensutredning er vurdert i forhold til: *Forskrift om konsekvensutredninger* med ikrafttredelse 01.07.2017 kap. 2 og 3, samt vedlegg I og II, jf. PBL §12-3. Forslagstiller kan ikke se at planforslaget faller inn under *Forskrift om konsekvensutredninger* kap. 2 og 3 med vedlegg I og II. Planforslaget er i henhold til overordnede planer. Forhold utenfor det endelige planområdet forblir uforandret. Planen kan gjennomføres uten konsekvensutredning.

15. Opparbeidelse av infrastruktur

Det vil bli utarbeidet overordnet teknisk plan som en del av detaljreguleringsplanen. Denne vil vise utforming av nye veger, parkeringsplasser, VA-anlegg og håndtering av overvann. Disse utarbeides i henhold til kommunens krav for denne typen anlegg.



Figur 23: Eksisterende atkomstveg (Vestmovegen) til planområdet

Naturlig atkomst for nye boligområdet er via Vestmovegen, med atkomst til øvre og nedre plan.

Atkomst til p-kjeller for leilighetsbygg, vurderes lagt mot sør, for å unngå unødvendig vegareal i planområdet.

16. Utredningsbehov

Som en del av planarbeidet vil følgende utredninger bli vurdert foretatt:

- Overvann
- Grunnforhold
- Arkeologisk undersøkelse (avklares med fylkeskonservator ifm oppstartsvarsel)

Omfanget vil bli vurdert underveis, og eventuelle andre utredningsbehov vil bli vurdert.

17. Grunneiere i området

Planforslaget omfatter i all hovedsak tiltakshavers eiendom (610/674), og eksisterende boligtomt (610/163) og påkobling til kommunal veg Vestmovegen (610/223, 759).

18. Fremdrift

Planforslaget planlegges med 1. gangs behandling vinter 2022 og ferdig i løpet av sommer 2022.

Nabolagsprofil

4204-610/781/0/0 - Nabolaget Nodeland - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Haugenparken Linje 45, 46, 48, 583T	5 min 0.4 km
Nodeland stasjon Linje F5	8 min 0.5 km
Kristiansand Kjevik	34 min

Skoler

Tunballen skole (1-7 kl.) 335 elever, 14 klasser	3 min 2.5 km
Rosseland skole (1-7 kl.) 99 elever, 8 klasser	5 min 3.2 km
Oasen skole Birkelid (1-10 kl.) 225 elever, 17 klasser	6 min 4.3 km
Songdalen skole (8-10 kl.) 230 elever, 13 klasser	7 min 0.7 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	11 min 8.6 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	13 min 9.8 km

Ladepunkt for el-bil

Sogndalen Gamle Rådhus besøksla...	8 min
------------------------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

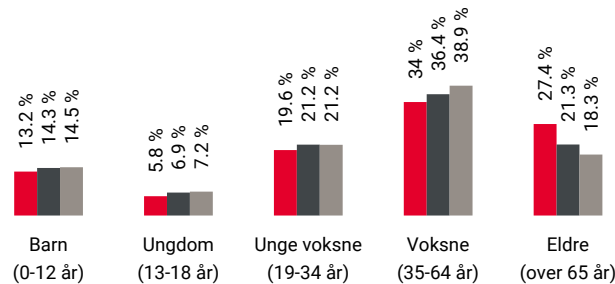
Bra 71/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nodeland	1 384	725
Nodeland	2 637	1 248
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eventyrheia barnehage (1-5 år) 92 barn	3 min 2.3 km
Tunballen barnehage (1-5 år) 67 barn	3 min 2.4 km
Bjørnungen barnehage (1-5 år) 74 barn	4 min 2.9 km

Dagligvare

Joker Nodeland	6 min
Coop Prix Greipstad Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Gateparkering

Lett 93/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

⚽ Rådhuset gymsal 9 min 🚶
Aktivitetshall 0.8 km

⚽ Nodland barneskole 13 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.9 km

🚴 Shapes Brennåsen 5 min 🚗

🚴 Lifechange treningssenter 8 min 🚗

Boligmasse



41% enebolig
8% rekkehus
40% blokk
11% annet

«Alt vi trenger ligger i nærheten.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Brennåsen senter

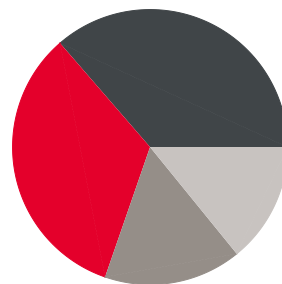
4 min 🚗



Vitusapotek Nodland

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



33% i barnehagealder
36% 6-12 år
16% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



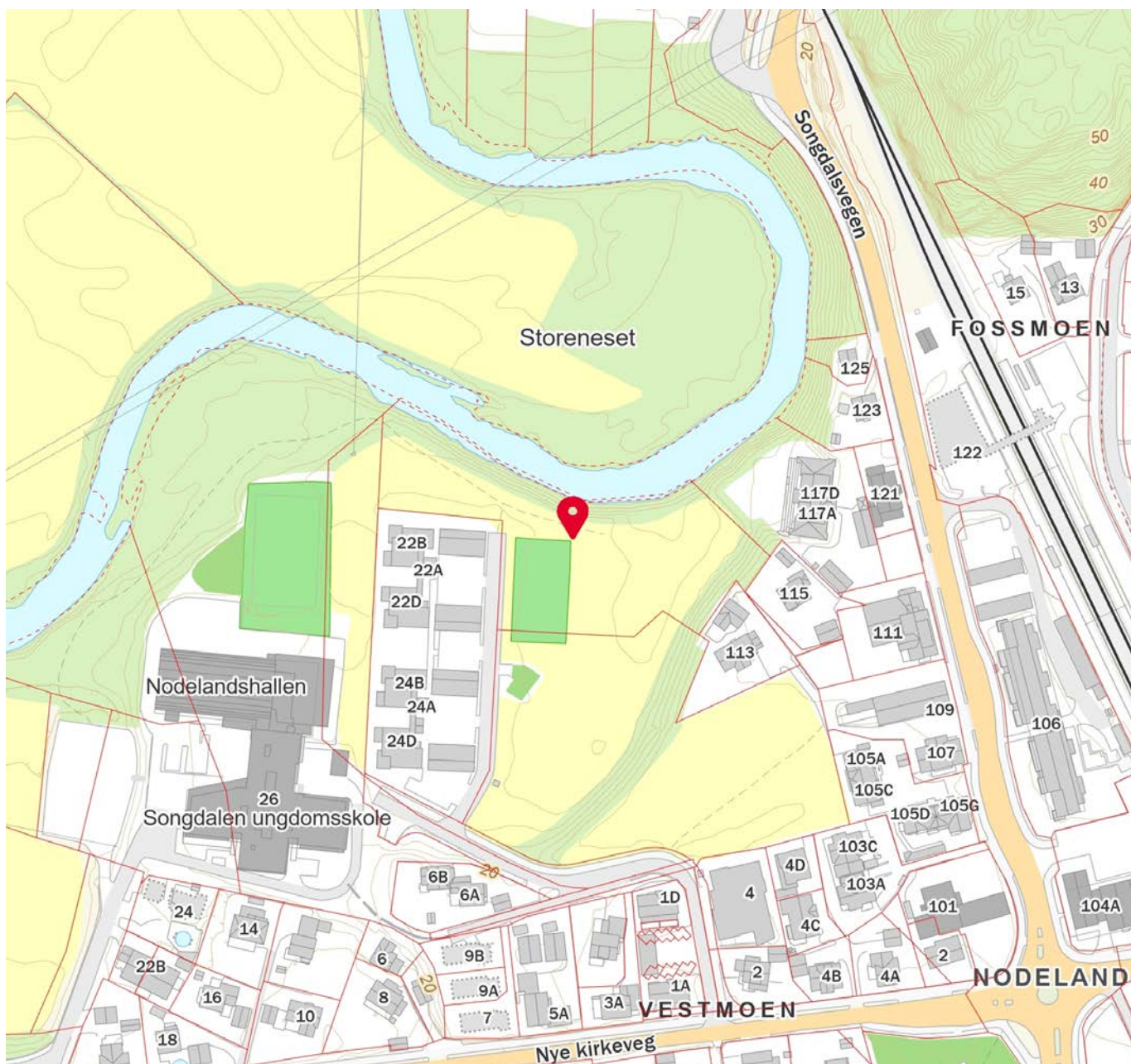
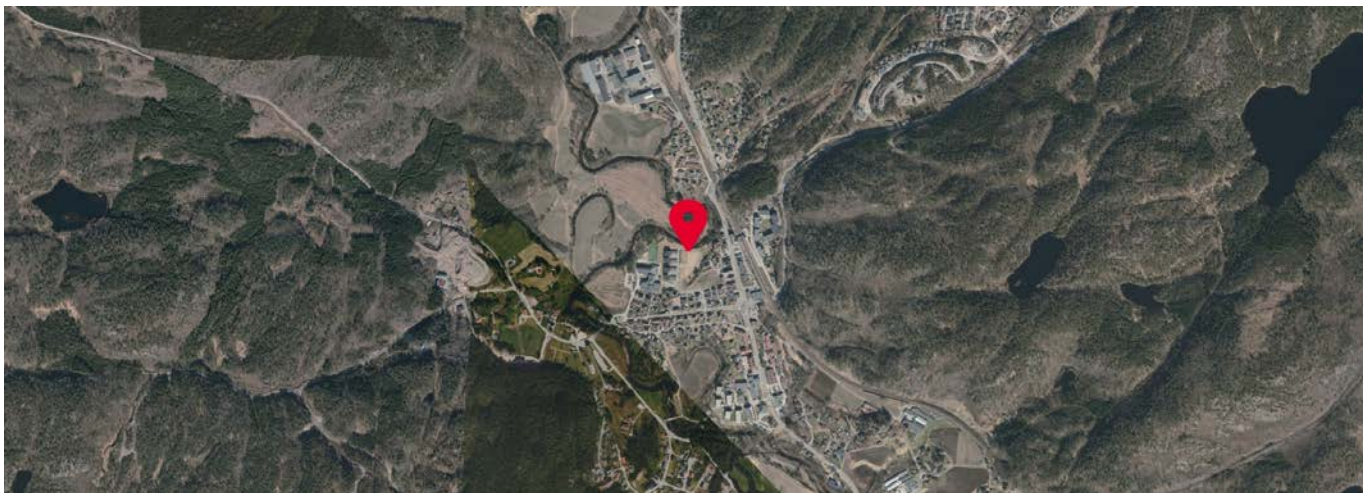
0%

48%

■ Nodland
■ Nodland
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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: Vestmovegen
4645 NODELAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gaute Kverneland

Telefon: 934 55 983
E-post: gaute.kverneland@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