

aktiv.



Holteheia 7, 4639 KRISTIANSAND S

**Klassisk, moderne familiebolig
med lekke detaljer! Barnevennlig
område i nytt felt | Mulighet for
praktikantdel!**



Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109
E-post andre.sandvik@aktiv.no

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



Eiendomsmegler / Partner

Ole Jakob Seglem

Mobil 988 06 655
E-post ole.jakob.seglem@aktiv.no

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

Klassisk, moderne familiebolig med lekke detaljer! Barnevennlig område i nytt felt!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Andre Sandvik og Ole Jakob Seglem har gleden av å presentere Holteheia 7 - En klassisk, moderne familiebolig med gode materiale- og fargevalg og lekke detaljer!

Her er funksjonalitet, innhold og materialer nøye valgt for å tilpasse deg som ønsker en praktisk og behagelig hverdag. Boligen leveres med stor og delvis åpen stue- og kjøkkenløsning med gode vindusflater, 2 bad, vaskerom, 4 soverom (Kan også brukes som TV-stue) og innbydende inngangsparti.

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

Her er det bare 1 bolig for salg, så her gjelder det å være kjapp! Ta kontakt meg megler mer informasjon og for en befaring på tomten.

Nøkkelinformasjon

Pris 8 390 000
Omkost. : 69 840
Selger: Byklum Invest

Eiendomstype: Enebolig
Eierform: Eiet
BRA: 244 m²
Tomt: 618.5m²
Matrikkel: gnr. 92, bnr 341
Oppdragsnr: 1411255010
Sist oppdatert: 14.02.2025





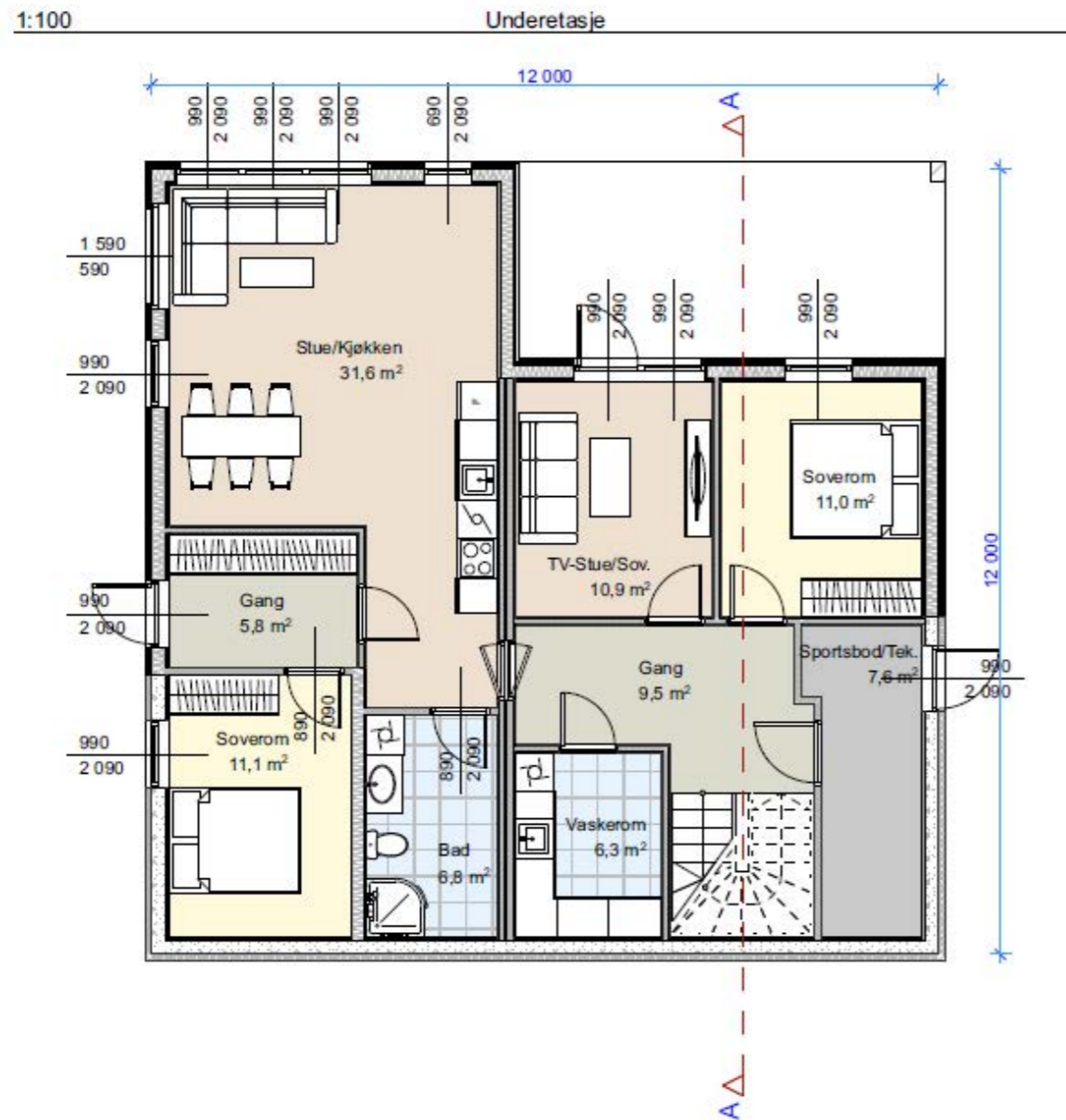
Her er du tett på natur og sjø i barnevennlige omgivelser!





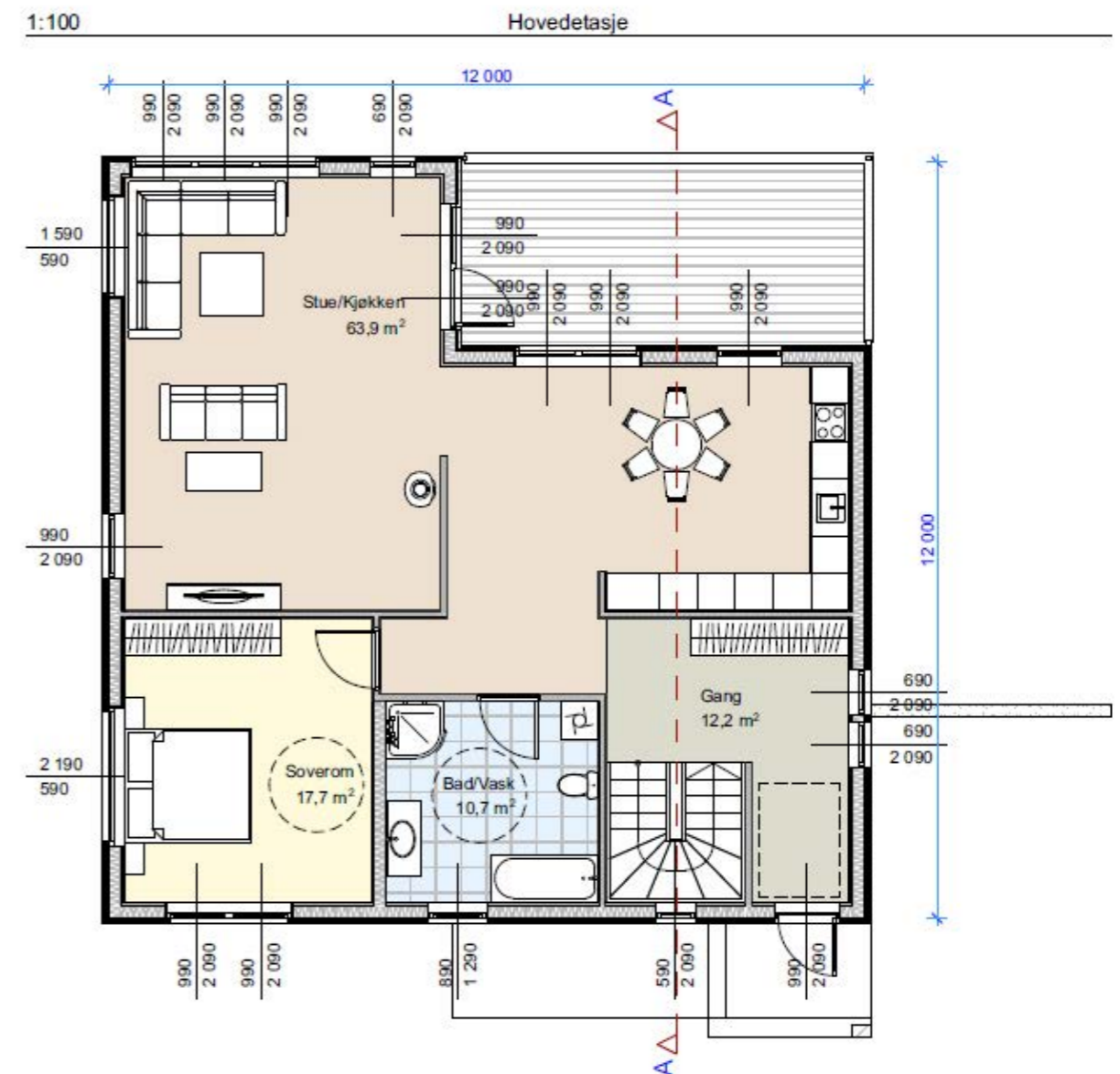
Plantegninger

U.etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Fokus på detaljer

Her kan vi tilpasse dine boligbehov for å skape ditt drømmehjem!

(Bilde er ment som illustrasjon og kan avvike fra virkelighet)



Om prosjektet

Generell informasjon om prosjektet

Aktiv Eiendomsmegling v/ Andre Sandvik og Ole Jakob Seglem har gleden av å presentere Holtheia 7 - En klassisk, moderne familiebolig med gode materiale- og fargevalg og lekre detaljer!

Her er funksjonalitet, innhold og materialer nøye valgt for å tilpasse deg som ønsker en praktisk og behagelig hverdag. Boligen leveres med stor og delvis åpen stue- og kjøkkenløsning med gode vindusflater, 2 bad, vaskerom, 4 soverom (Kan også brukes som TV-stue) og innbydende inngangsparti.

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

Her er det bare 1 bolig for salg, så her gjelder det å være kjapp!

Ta kontakt meg megler mer informasjon og for en befaring på tomten.

Beliggenhet og adkomst

En meget flott beliggenhet i et nyetablert og barnevennlig boligområde på Tømmerstø/Bordalen. Trygg gang- og sykkelavstand til flere barnehager (Tømmerstien familiebarnehage, Fidje barnehage og

Maurtua barnehage), skoler fra 1-10 klasse (Kringsjø skole 1-7 og Holte skole 8-10).

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

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

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

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

Fremdriftsplan og ferdigstillelse

Eiendommen er forventet ferdigstilt 8 mnd etter igangsettingstillatelse fra kommunen, basert på tidspunkt for bortfall av forbehold. Eiendommen skal dog være ferdigstilt senest 15 måneder etter at selgers forbehold er frafalt.

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

14 dagers skriftlig varsel. Kopi av varsel om overtakelse skal selger sende megler.

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

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

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

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

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

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

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

Generell orientering
Boligen blir prosjektert etter krav i Plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift TEK 17. Utbygger forbeholder seg retten til å endre konstruksjoner, materialvalg, utstyrs-leveranse, og materialedimensjoner forutsatt at funksjoner og kvaliteten opprettholdes. Utbygger kan også foreta justeringer og endringer av tegningsmaterieell under prosjekteringen for å optimalisere føringer for rør, elektro, ventilasjon og lignende. Slike justeringer og endringer vil kunne bli foretatt uten varslings til kunde. Prosjektering av bærende konstruksjoner inngår i leveransen og blir utført i preaksepterte løsninger eller etter statiske beregninger. Varmetaps- og energibehovsberegning inngår, og boligen isoleres etter beregningene.

Areal:
BRA totalt: ca. 244 m²
BRA Hovedetasje: ca. 112 m²
BRA Underetasje: ca. 112 m²
BRA åpent overbygg: 20 m²

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
ca. 618 m²

Tomtebeskrivelse

Eier tomt. Selger ferdigstiller uteareal iht. til beskrivelse. Alt uteareal leveres grovplanert.

Energi

Energikarakter og farge

Ikke angitt

Økonomi

Info kommunale avgifter

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstilling.

Info formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstilling. Formuesverien ivl avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (Der boligeier er folkeregistrert bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator for å få beregnet formuesverdi. 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

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

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

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

Adgang til utleie

Praktikantdel kan leveres ferdig innredet iht. romskjema for tillegg på kr. 300.000,-.

Da leveres deler av underetasjen med stue/kjøkkenløsning, soverom, gang og bad. Kjøkkeninnredning til en verdi av 40.000,- inkl. montering, 1-stavs parkett på gulv (flis på bad) og hvitmalt gips på vegger. badet blir levert med veggmontert toalett, dusjkabinett (80x80), 60cm

baderomsmøbel m/speil og lys samt dysjgarnityr.

Legalpant

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.

PlanID: 1149 Plankart dat. 11.02.2025

Reguleringsbestemmelser dat. 03.05.2018/ revidert 06.12.2024.

Generelle kjøpsbetingelser

Salgs- og betalingsvilkår

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova).

Bustadoppføringslova bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

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

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

Hvitvasking

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

Betalingsbetingelser

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. I henhold til bustadoppføringslova vil kjøpers innbetaling være å anse som forskudd inntil eiendommen er overtatt og skjøtet er tinglyst.

Avbestilling

Kjøpers adgang til å avbestille følger av boligoppføringsloven §§ 52-54. Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr, jf. boligoppføringsloven § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 10% av total kontraktssum inkludert merverdiavgift. Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgers krav på vederlag og erstatning i samsvar med boligoppføringsloven §§ 52 og 53.

Tilvalg og endringer

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider som ønskes utført skal

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

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

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

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

Arealberegninger

Arealberegningene er angitt i henhold til måleregulene i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940». Arealer er fremlagt/beregnet av

selger/arkitekt med bakgrunn i tegninger datert XX. Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/installasjoner.

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Mindre arealavvik gir ikke noen av partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen.

Oppdragsansvarlig

Andre Sandvik

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

andre.sandvik@aktiv.no

Tlf: 997 10 109

Ole Jakob Seglem

Eiendomsmegler / Partner

ole.jakob.seglem@aktiv.no

Tlf: 988 06 655

Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B

1 Etasje Hovedbolig

| ROM | GULV | VEGGER | INNVEINDIG TAK OG LISTVERK | ELEKTRO | RØRLEGGERANNET |
|-----------------------|--|-------------------------------------|---|--|--|
| Gang 12,2 m2 | Flis 60 x 60, verdi 350,- m2 | Hvitmalt gips | <ul style="list-style-type: none"> Hvitmalt gipstak, listefritt Fotlist malt hvit Listefritt vindu | 4 stk. downlight, 1 sone Ringklokke Varmekabel | Hvitmalt tett trapp fra Smeland Verdi 55.000,- |
| Bad 10,7 m2 | Flis 60 x 60, verdi 350,- m2 | Flis på vegger 60x 60, verdi 350 m2 | <ul style="list-style-type: none"> Hvitmalt gipstak, listefritt Listefritt vindu | 4 stk. downlight Varmekabler | <ul style="list-style-type: none"> Veggmontert klosett med softlose sete 90 x 90 Angel firkanter dusjvegger 120 cm Malin baderoms møbel m/spill og lys verdi 12.000,- Dusjgarnityr hånddusj Badekar Alema 160 ovalt |
| Soverom 17,7 m2 | 1 stavs parkett/laminat verdi 400,- m2 | Hvitmalt gips | <ul style="list-style-type: none"> Hvitmalt gipstak, listefritt Fotlist malt hvit Listefritt vindu | 1 stk. taklampe | |
| Sue / kjøkken 63,9 m2 | 1 stavs parkett/laminat verdi 400,- m2 | Hvitmalt gips | <ul style="list-style-type: none"> Hvitmalt gipstak, listefritt Fotlist malt hvit Listefritt vindu | 10 stk. downlight, 2 soner 1 stk. taklampeuttak Tv uttak | <ul style="list-style-type: none"> Kjøkken verdi kr 150.000,- inkludert monterng Lecapipe el lignende |
| Balkong | Tett m/sveisepappp Imp terrassebord | Slående tett rakkverk | | 1 stk. utelampe 1 stk. utvendig stikk | |

4610 KRISTIANSAND S
Tlf: 934 55 983

Salgsoppgavedato
17.02.2025

ROMSKJEMA
 Eneboliger Holteheia

 Byggmester Rune Byklum AS
 mail: lune-by@online.no TF 90687884

Underetasje Utleiedel / praktkantdel - tilvalg Innredet

| ROM | GULV | VEGGER | INNSENDIG TAK OG LISTVERK | ELEKTRO | RØRLEGGER/ANNET |
|------------------------------|--|----------------------------|---|---------------------------------|---|
| Praktkantdel | Sjøpt betong | Isolert innvendig/utvendig | <ul style="list-style-type: none"> Ferdig til gipsing | Varmekabler i gang, stue og bad | Rørplegg til bad og kjøkken |
| Stue / kjøkken 31,6, tilvalg | 1 stavs parkett/laminat verdi 300,- m2 | Hvitmalt gips | <ul style="list-style-type: none"> Hvitmalt gipstak, listefritt Fotlist malt hvit Listefritt vindu | 3 stk. taklamper Tv uttak | <ul style="list-style-type: none"> Kjøkken verdi kr 40.000,- inkludert montering |
| Soverom 11,1 m2, tilvalg | 1 stavs parkett/laminat verdi 300,- m2 | Hvitmalt gips | <ul style="list-style-type: none"> Hvitmalt gipstak, listefritt Fotlist malt hvit Listefritt vindu | 1 stk. taklampe | |
| Gang 5,8 m2, tilvalg | Fliiser verdi 300,- | Hvitmalt gips | <ul style="list-style-type: none"> Hvitmalt gipstak, listefritt Fotlist malt hvit | 1 stk. taklampe Varmekabler | |
| Bad 56,8 m2, tilvalg | Fliiser verdi 300,- | Hvitmalt gips | <ul style="list-style-type: none"> Hvitmalt gipstak, listefritt Listefritt vindu | 1 stk. taklampe Varmekabler | <ul style="list-style-type: none"> Veggmontert klosett med softclose sete 80 x 80 dusjkabinett 60 cm baderomsmøbel m/spell og lys Dusjgarnityr hånddujs |

ROMSKJEMA
 Eneboliger Holteheia

 Byggmester Rune Byklum AS
 mail: lune-by@online.no TF 90687884

Underetasje Hovedbolig

| ROM | GULV | VEGGER | INNSENDIG TAK OG LISTVERK | ELEKTRO | RØRLEGGER/ANNET |
|---------------------------|--|---|---|-----------------|---|
| Vaskerom 6,3 m2 | Belegg | Hvitmalt gips | <ul style="list-style-type: none"> Hvitmalt gipstak, listefritt Listefritt vindu | 1 taklampe | <ul style="list-style-type: none"> 200 lvarmtvannsbereeder Intravaskekar m/blåndebatteri Opplegg for vaskemaskin |
| Soverom 11,0 m2 | 1 stavs parkett/laminat verdi 400,- m2 | Hvitmalt gips | <ul style="list-style-type: none"> Hvitmalt gipstak, listefritt Fotlist malt hvit Listefritt vindu | 1 stk. taklampe | |
| Kjellerstue/soverom 10,9 | 1 stavs parkett/laminat verdi 400,- m2 | Hvitmalt gips | <ul style="list-style-type: none"> Hvitmalt gipstak, listefritt Fotlist malt hvit Listefritt vindu | 1 stk. taklampe | |
| Sportsbod/rekknisk 7,6 m2 | Fliiser verdi 250 m2 | Hvitmalt gips | <ul style="list-style-type: none"> Hvitmalt gipstak, listefritt Fotlist malt hvit Listefritt vindu | 1 stk. taklampe | |
| Gang 9,5 m2 | 1 stavs parkett/laminat verdi 400,- m2 | <ul style="list-style-type: none"> Hvitmalt gips | <ul style="list-style-type: none"> Hvitmalt gipstak, listefritt Fotlist malt hvit | 1 stk taklampe | |

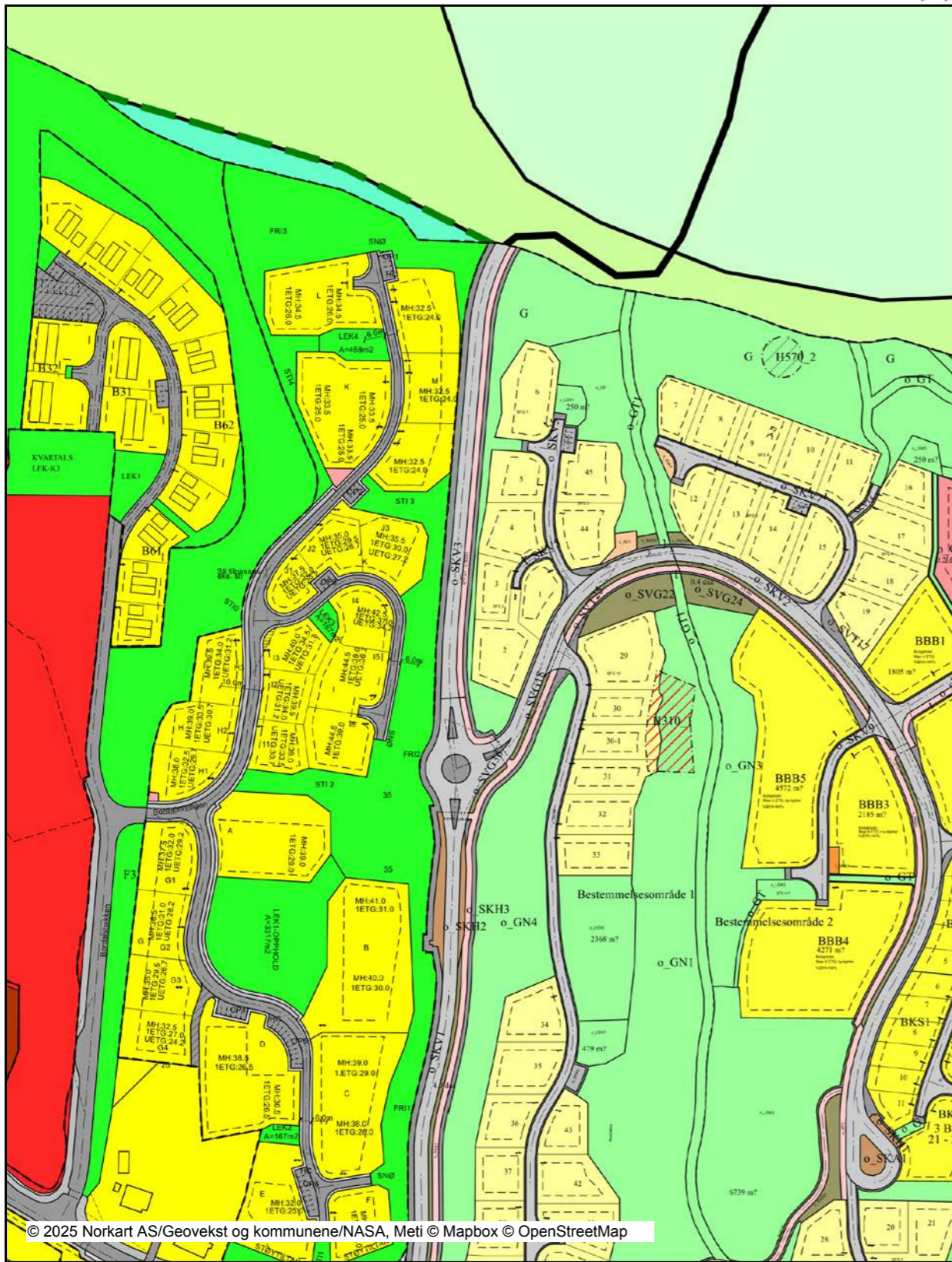


Reguleringsplan Holteheia 7

Dato: 11.02.2025

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

Tegnforklaring

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

Plan nr. 1149

Reguleringsbestemmelser for Sørskauen - øst for Holteveien. Detaljregulering.

Dato: 03.05.2018

Sist revidert: 06.12.2024 (plan ID 1149 E1)

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5)

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

1.1.1 Bebyggelsestype (pbl §12-7)

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

1.1.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS 1-50

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

1.1.1.2 Boligbebyggelse, B1 og B2

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

1.1.1.3 Konsentrert småhusbebyggelse, BKS 1 – 4

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

1.1.1.4 Konsentrert småhusbebyggelse, BKS 5

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

1.1.1.5 Blokkbebyggelse BBB 1-5

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

1.1.1.6 Offentlig tjenesteyting, o_BOP

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

1.1.2 Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)

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

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

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

1.1.3 Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Unntak fra dette er:

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

Tabell:

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

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

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

1.1.4 Terrengtilpasninger (pbl §12-7)

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

Bygning med angitt høyde U= kote x skal ha underetasje. Denne etasjen skal ta opp høydeforskjellen på tomte, ved at terrenget er fylt inn til den ene fasaden, samt delvis på de to tilliggende fasader.

1.1.5 Forstøtningsmur (pbl §12-7)

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

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

1.1.6 Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1.9 Krav til avfallshåndtering

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

1.1.10 Garasjer (pbl §12-7 nr 7)

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

1.1.11 Parkering (pbl § 12-7 nr 7)

Felt BBB:

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

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

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

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

Felt B:

Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser per tomt.

Felt BKS:

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

Felt BFS:

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

P-plass SPP:

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

Felt o_BOP:

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

1.1.12 Sykkelparkering (pbl§ 12-7)

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

1.1.13 Avkjørsel (pbl §12-7)

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

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

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

f_BRE1 er felles for BBB1 og BBB2.

f_BRE2 er felles for BKS.

f_BRE 3 er felles for BBB3, BBB4, BBB5.

1.2.1 Øvrige kommunaltekniske anlegg

Områdene o_SVA er regulert til VA-pumpe.

Området o_SE er regulert trafo.

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

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

Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger.

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

2.1 Bruk av veigrunn (pbl § 12-7).

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

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

Felt o_SKF er kombinert gang- og kjørevei.

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

Felt/vei SKV10 skal være privat vei.

Felt/vei f_SKV11 skal være fellesareal for delfelt B2.

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

Felt/vei f_SKV15 skal være fellesareal for delfelt B1.

2.2 Bussholdeplass, o_SKH 1-3

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

2.3 Kollektivanlegg, o_SKA

Innenfor området skal det etableres sjåførfasiliteter i tilknytning til buss.

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

Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til offentlig grønnstruktur. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og til en hver tid gjeldende "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune".

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

- Vegetasjon/enkeltrær, terreng og andre elementer som skal bevares.
- Terrengebearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
- Utforming og møblering av lekeplasser.
- Utforming av turveier og badeområder.
- Ras- og fallsikring.
- Lokal overvannshåndtering og blågrønne løsninger.

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

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

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

3.1 Grønnstruktur

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

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

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

3.3 Naturområde

Innenfor o_GN skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares.

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

3.4 Turvei

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

3.5 Friområde, Lek

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

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

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

4.1 Landbruk, LL

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

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

5.1 Badeplass, o_GB og o_VB

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

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

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

6 Hensynssoner (pbl § 12-6)

6.1. Sikringssone – frisikt

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

6.2 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø, H570

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

6.3. Faresone – Ras – og skredfare, H310

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

7. Rækkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsjefen.

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

Andre Sandvik, Daglig leder / Eiendomsmegler



Stilling
Daglig leder /
Eiendomsmegler MNEF

Mobil
99710109

E-post
andre.sandvik@aktiv.no

Antall år i bransjen
20+

Antall solgte eiendommer
Ca 3000

Områdeerfaring
Kristiansand og omegn

Boligtype
Alle typer bruktbolig,
leilighet, nybygg og hytter

- Toppmegler i Kristiansand - Meglet i over 20 år
- Den gode planen er avgjørende for å lykkes
- Mange referansesalg og gode kundelister
- Målet er at kundene skal anbefale megleren videre. Da må man levere!

Best resultat for kunden – hver gang!

I dagens marked er vi mer avhengig enn noen gang at vi legger den beste planen for å få til det bestesalg. Der har jeg noen gode erfaringer og innspill som kan være avgjørende for å lykkes.

For å kunne oppnå det aller beste sluttresultatet anbefales det å velge megleren med mest salgserfaring. En megler som er i dialog med mange potensielle kjøpere hver uke. Her er det ingen andre meglere i Kristiansand som kan vise til samme salgstall siden 2004.

De siste 10 årene har Andre solgt flest boliger i Kristiansand og har satt stadig nye prisrekorder. Det er jo historie, men fakta er at det er ingen andre meglere i Kristiansand som er i kontakt med like mange mulige kjøpere hver uke. Derfor er det stor sannsynlighet for at Andre allerede har truffet kjøperen før på andre visninger, noe som skaper trygghet og tillit for gode bud. Sammen med vårt gode meglerteam i Markensgate har vi de beste forutsetninger for å lykkes. Håper vi kan få til et godt samarbeid her og sette i gang med prosessen.

Dette selger Andre Sandvik i Kristiansand og omegn:

Eneboliger

Tomannsboliger

Rekkehus

Leiligheter

Nybygg

I tillegg hjelper vi med verddivurderinger og e-takst.

Ta kontakt for en hyggelig boligprat.

Ole Jakob Seglem



Stillingstittel
Eiendomsmegler / Partner

Mobil
988 06 655

E-post
Ole.jakob.seglem@aktiv.no

Antall år i bransjen
Siden 2019

Antall solgte eiendommer
600+

Områdeerfaring
Kristiansand, Søgne,
Vennesla og oppover til Evje

Boligtype
Alle typer bruktbolig,
fritidsboliger og noe nybygg

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd. Du skal alltid stå i sentrum av mitt fokus, og sammen skal vi arbeide for å oppnå en best mulig pris for din eiendom og samtidig skape best mulig salgsprosess.

For å lykkes med boligsalg i dagens marked er det noen helt klare suksessfaktorer som gjelder: Lokal kunnskap, riktig oppfølging og tilgjengelighet, målrettet markedsføring og stort engasjement. Hos Ole Jakob får du dette - og enda mer.

Ole Jakob har jobbet i bransjen siden 2019 og har de siste årene vært med på over 600 boligsalg som gir god kunnskap om lokalmiljøet. Høy faglig kvalitet er viktig for han, og han har god kjennskap til alle sider ved et boligsalg.

Velger du Ole Jakob, så velger du trygt - og kan være sikker på at prosessen er i gode hender.

Selv om det er Ole Jakob som skal gjøre jobben, så har vi et av Norges største eiendomsmeglerforetak i ryggen i tillegg til solid erfaring og kompetanse fra kontoret i Markens. Slik sikrer vi en trygg og god prosess. Vi har stort fagmiljø å spille på bak meglernes slik at vi alltid leverer topp kvalitet.

- Jeg har stort personlig engasjement og jobber strukturert og målrettet fra start til slutt. Det viktigste for meg er en ren og ryddig handel - til best mulig pris. Tett oppfølging er viktig for å få en god sluttpris - og der strekker jeg meg langt for å oppnå den beste prisen.

Å lede prosessen frem mot et salg er en stor og viktig oppgave. Å selge bolig er en livshendelse, og det skal gjøres skikkelig. Derfor går jeg løs på oppgaven med ydmykhet og respekt. Hos meg får du den beste oppfølgingen, og et stort personlig engasjement!

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabbert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

aktiv.
Tar deg videre

Notater

Nabolagsprofil

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

| | |
|------------------------------------|---------------------|
| 🚗 Holte snuplass Linje M4, N4 | 3 min 🚶 0.2 km |
| 🚗 Kristiansand stasjon Linje F5 | 16 min 🚶 12.6 km |
| ✈️ Kristiansand Kjevik | 20 min 🚶 |

Skoler

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

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

Sitat fra en lokalkjent

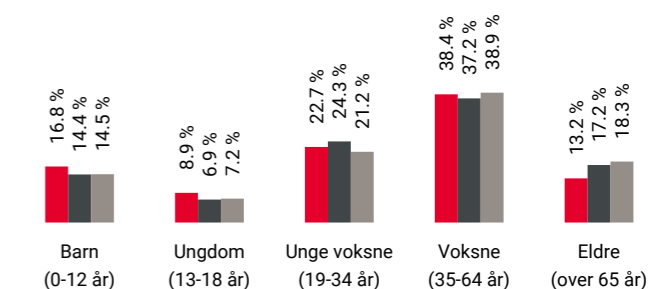


🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

📚 Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

🏠 Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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



Barnehager


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

Dagligvare


| | |
|----------------------------|-------------------|
| Snarkjøp Tømmerstø Brygge | 17 min 🚶 |
| Kiwi Dvergsnes PostNord | 4 min 🚶 2.3 km |

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Støynivået**
Lite støynivå 97/100

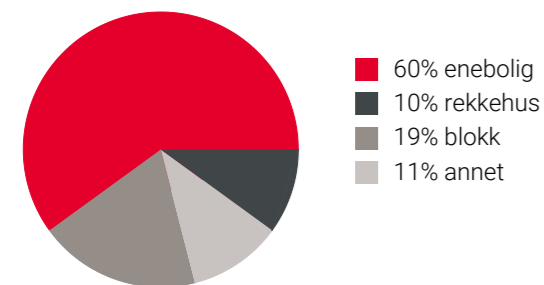
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 92/100

Sport

-  Holte skole 11 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.8 km
-  Bordalen aktivitetsområde 12 min 
Ballspill 0.9 km
-  Fresh Fitness Rona 9 min 
-  Randesund fysio og Tr.senter 11 min 

Boligmasse




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

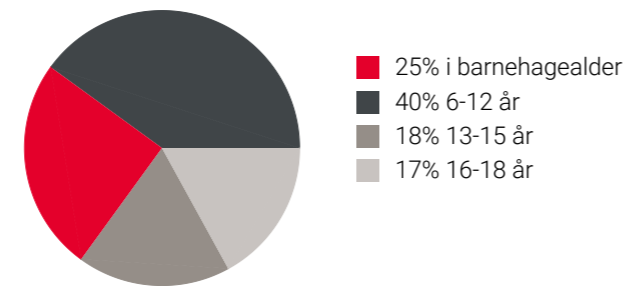
Sitat fra en lokalkjent



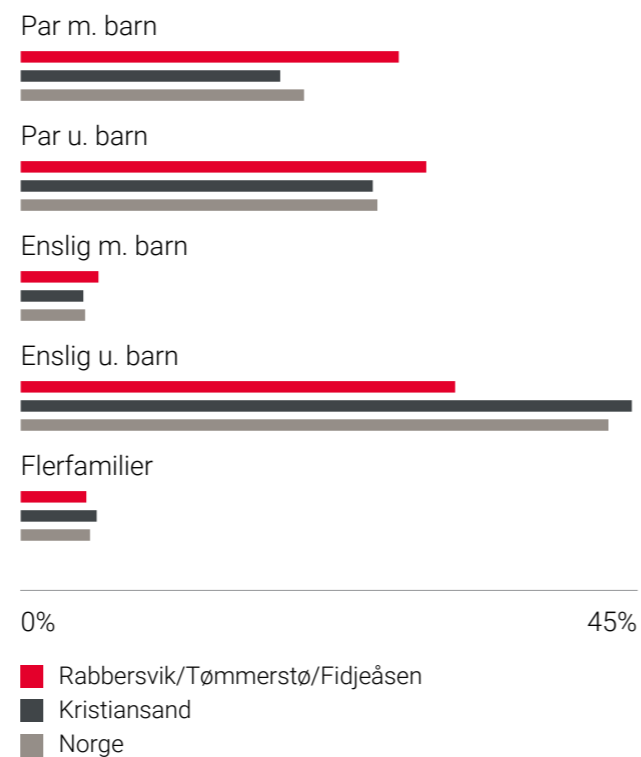
Varer/Tjenester

-  Rona Senter 9 min 
-  Apotek 1 Dvergsnes 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

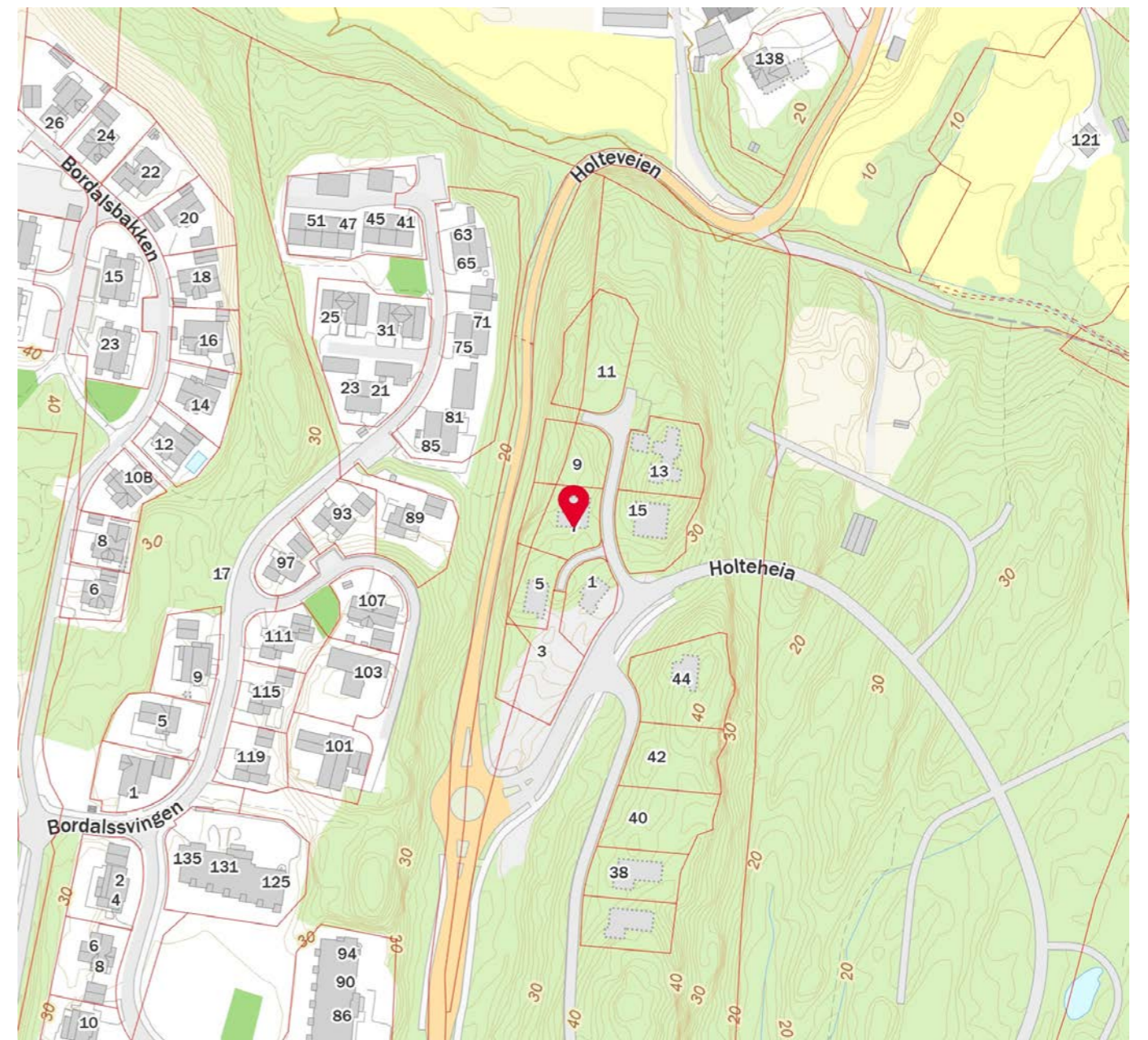
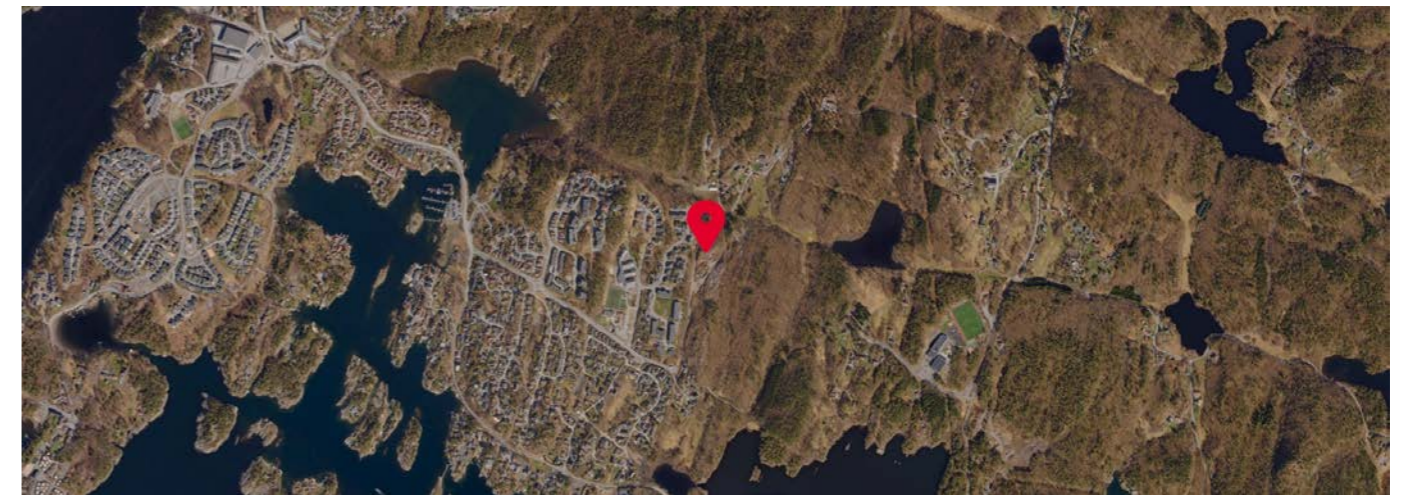


Familiesammensetning



Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 40% | 33% |
| Ikke gift | 50% | 54% |
| Separert | 8% | 9% |
| Enke/Enkemann | 3% | 4% |



aktiv.
Nybygg