

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Altin Balaj

Mobil 478 49 882

E-post altin.balaj@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 980 000,-
Omkostn.: Kr 69 940,-
Total ink omk.: Kr 7 049 940,-
Selger: Ft-Eiendom AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 126/156 kvm
Tomtstr.: 588.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 92, bnr. 348
Oppdragsnr.: 1411250297

Lekker enebolig med takterrasse i Holteheia - Moderne hjem i naturskjønne omgivelser -

Aktiv Eiendomsmegling v/ Altin Balaj og Gaute K. Baardsen har gleden av å presentere Holteheia 1!

Denne boligen går over to plan og har en gjennomtenkt planløsning som passer perfekt for barnefamilier. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen gir en luftig og sosial atmosfære, mens de fire soverommene sørger for god plass til hele familien. Høyt under taket i stuen gir en eksklusiv og romslig følelse, og de store vinduene slipper inn rikelig med naturlig lys.

Med garasje og takterrasse får du ekstra gode uteområder der du kan nyte både morgenkaffen og lange sommerkvelder. Området er rolig og barnevennlig, samtidig som du har kort vei til skoler, barnehager, butikker og flotte turområder.

Dette er en unik mulighet til å sikre deg en splitter ny bolig i et voksende og attraktivt nabolag!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	50
Budskjema	59

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 126 m²

BRA - e: 30 m²

BRA totalt: 156 m²

TBA: 27 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 61 m²

BRA-e: 26 m²

2. etasje

BRA-i: 65 m²

BRA-e: 4 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

588.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomteareal er ca. 588 kvm på eiet tomt. Asfaltert oppkjørsel og hage med gressplen.

Beliggenhet

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

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

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

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

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

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Arealrapport

Byggemåte

Det er kun gjort en areal-oppmåling da bygget er nytt fra mai 2025.

Innhold

Boligen går over to plan og har følgende planløsning:

1. etasje: Entre, tv-stue, 2 soverom bad og vaskerom/bod.
2. etasje: Stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, toalett og bod.

Garasje i tilknytning til huset med takterrasse.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Garasje tilknyttet bolig, samt biloppstillingsplass på tomt.

Energi

Oppvarming

Boligen blir levert med varmekabler i bad, vaskerom, TV stue og entré i 1 etg i 2 etg. leveres varmekabler i WC.

Info strømforbruk

Boligen er ubebodd og selger har derfor ingen informasjon vedrørende strømkostnader.

Info energiklasse

Selger har ikke energimerket bygningen enda. Karakterskalaen strekker seg fra A (best) til G (dårligst). De aller fleste boliger vil ikke få toppkarakter. Nye boliger som tilfredsstiller byggeforskriften i dag, vil normalt få C eller D. Når en bolig selges før den er ferdig bygget skal selger oppfylle plikten ved å garantere for energi- og oppvarmingskarakter og lage fullstendig energiattest ved ferdigstillelse.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 980 000

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 92, bruksnummer 348 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

13.10.1994 - Dokumentnr: 17671 - Jordskifte

SAK:28/1993

Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330

Gjelder denne registerenheten med flere

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

Rettighetshaver: Sørmeqleren AS

Org.nr: 944 121 331

Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330

Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2021/1510633-1/200

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2024/1262868-1/200

Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2023 - Dokumentnr: 186541 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330

Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2023 - Dokumentnr: 186567 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

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

Overført fra: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330

Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2023 - Dokumentnr: 234850 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:92 Bnr:330

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men utbygger har sendt inn dokumentasjon.

Ferdigattest skal foreligge før overtakelse.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

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

Det følger av plan- og bygningsloven at rom bare kan leies ut til den bruk de er godkjent for. Utleie av rom, som ikke er godkjent for varig opphold, vil kreve godkjenning fra kommunen til bruksendring. Skal det etableres en selvstendig boenhet, vil dette også være søknadspliktig. Selger har ikke søkt om slike godkjenninger og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjenninger gis.

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt mai 2025. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene.

Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud. Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 980 000 (Prisantydning)

Omkostninger

68 590 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

69 940 (Omkostninger totalt)

85 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

88 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 049 940 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 065 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 068 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 69 940

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Vi oppfordrer alle interessenter og budgivere til å grundig sette seg inn i salgsoppgaven samt medfølgende vedlegg før man legger inn bud.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf

12 990 Markedspakke Aktiv Treff

6 250 Oppgjørshonorar

15 625 Tilretteleggingsgebyr

1 990 Visninger per stk.

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 114 300

Ansvarlig megler

Altin Balaj

Eiendomsmegler / Partner

altin.balaj@aktiv.no

Tlf: 478 49 882

Ansvarlig megler bistår av

Altin Balaj

Eiendomsmegler / Partner

altin.balaj@aktiv.no

Tlf: 478 49 882

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

07.08.2025



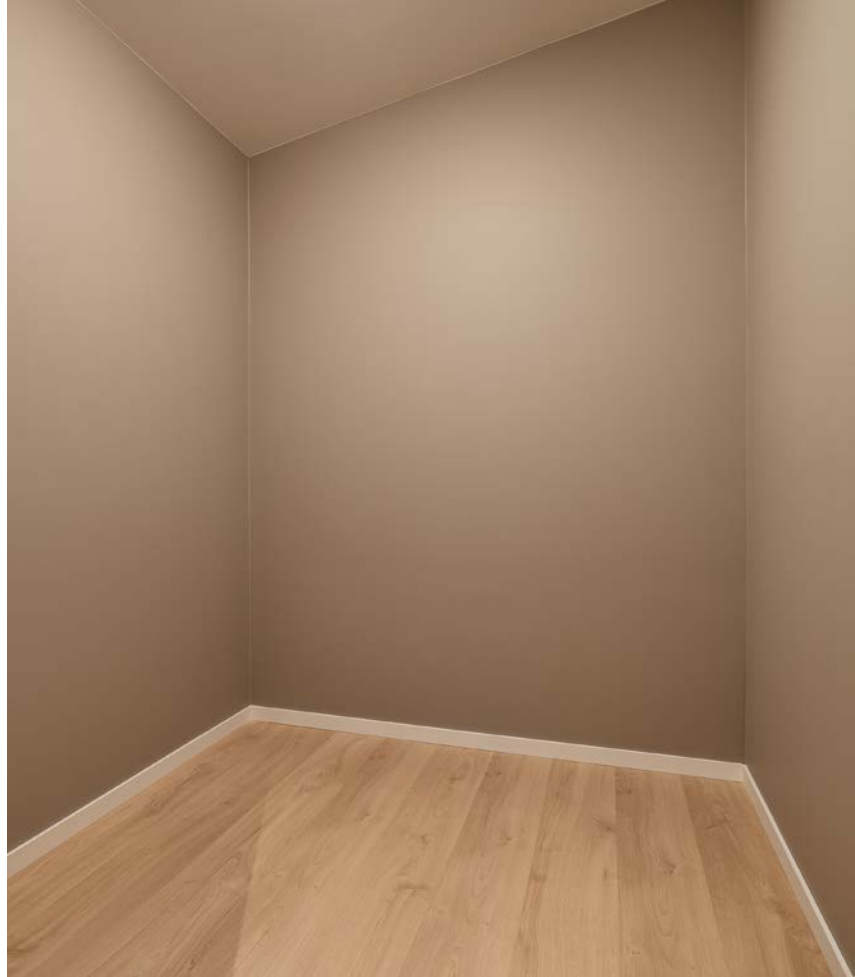






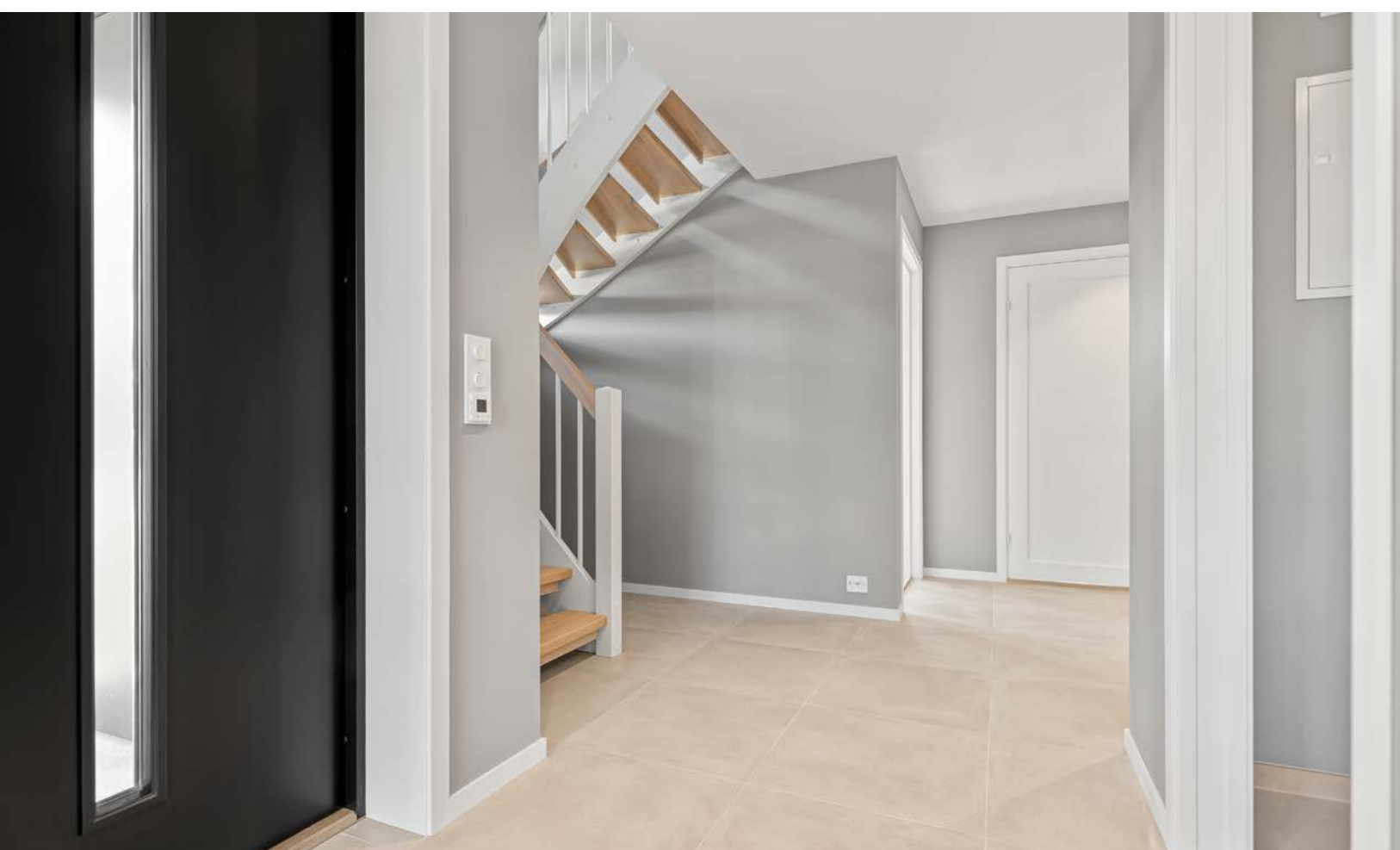


Smart kjøkkenløsning med tilgang til
bod/oppbevaring













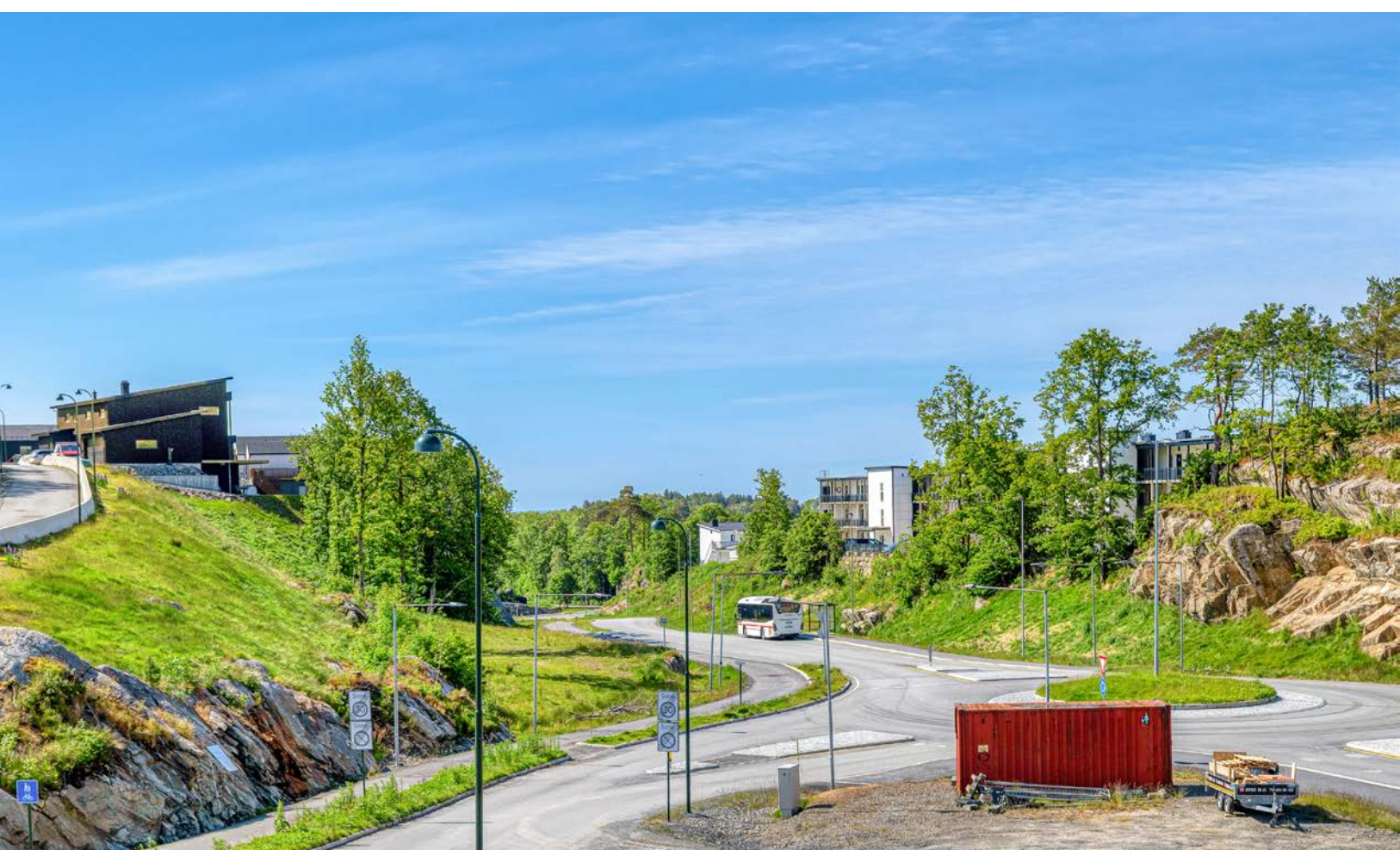
















Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 03.01.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 Gårdsnr.: 92 Bruksnr.: 348

Adresse: Holteheia 1, 4639 KRISTIANSAND S

Referanse: 2607245001

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	
Reguleringsformål	Bolig

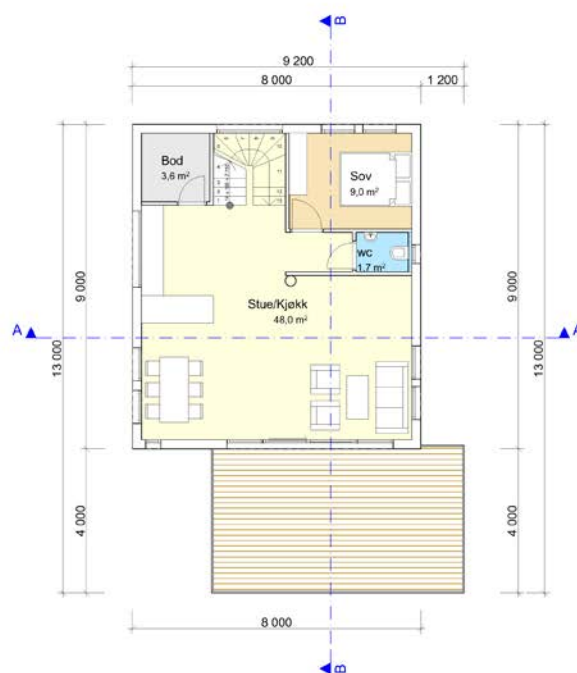
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Plan 2 etg. 1:100



BYGG

Prosjekt: Ny bolig

Adresse: Holteheia 1, 4634 Kristiansand

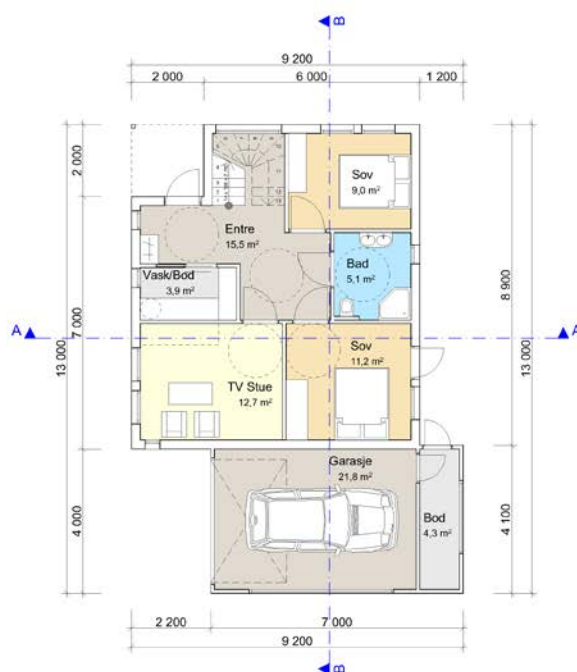
Kommune: Kristiansand kommune

Bnr 92 Gnr 348

Dato: 30.10.23

Rev: B

Plan 1 etg. 1:100



Prosjekt: Ny bolig

Adresse: Holteheia 1, 4634 Kristiansand

Kommune: Kristiansand kommune

Bnr 92 Gnr 348

Dato: 30.10.23

Rev: B

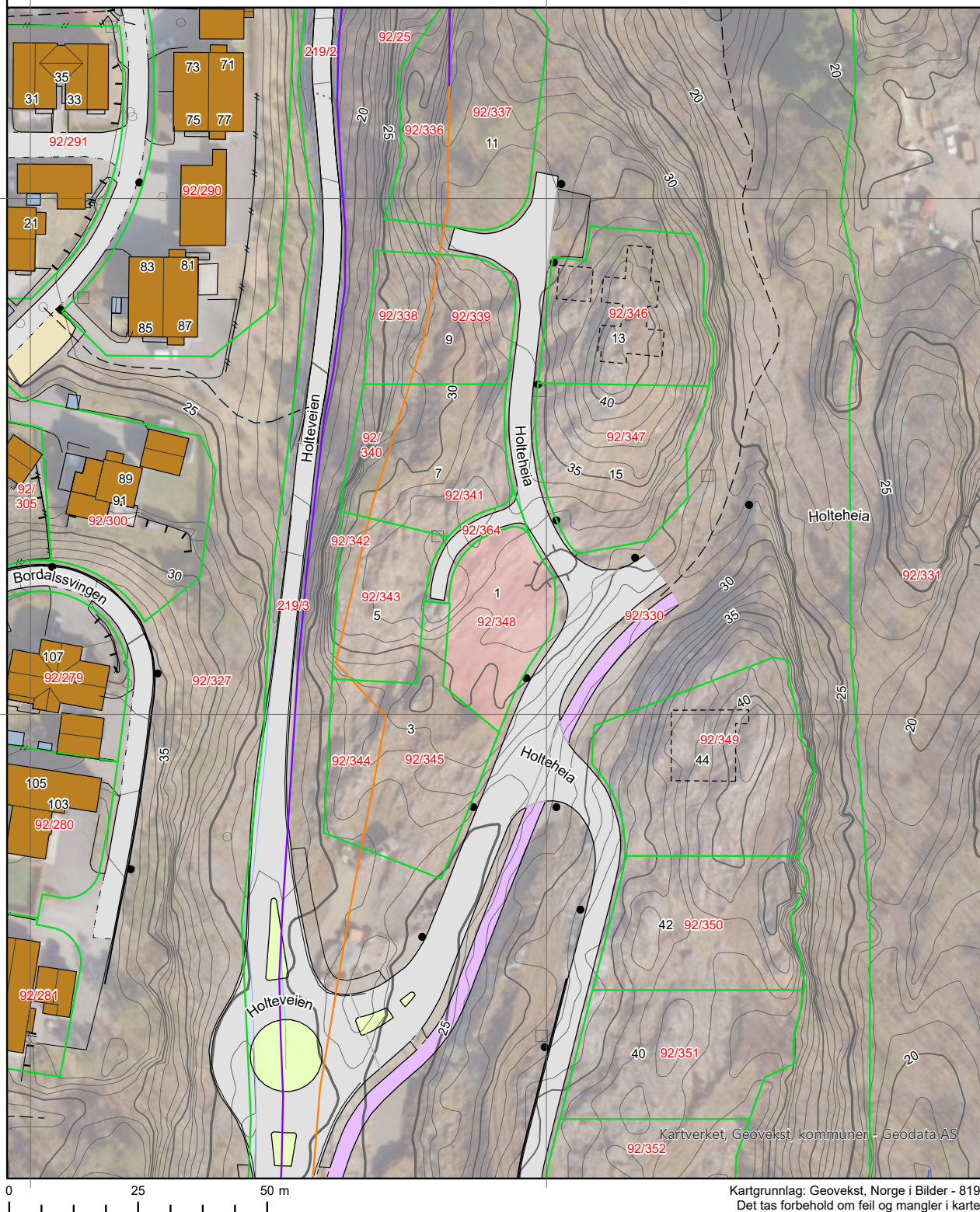
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/92/348/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 2.1.2024



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

Kommune: 4204 Kristiansand

Eiendom: 4204/92/348/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

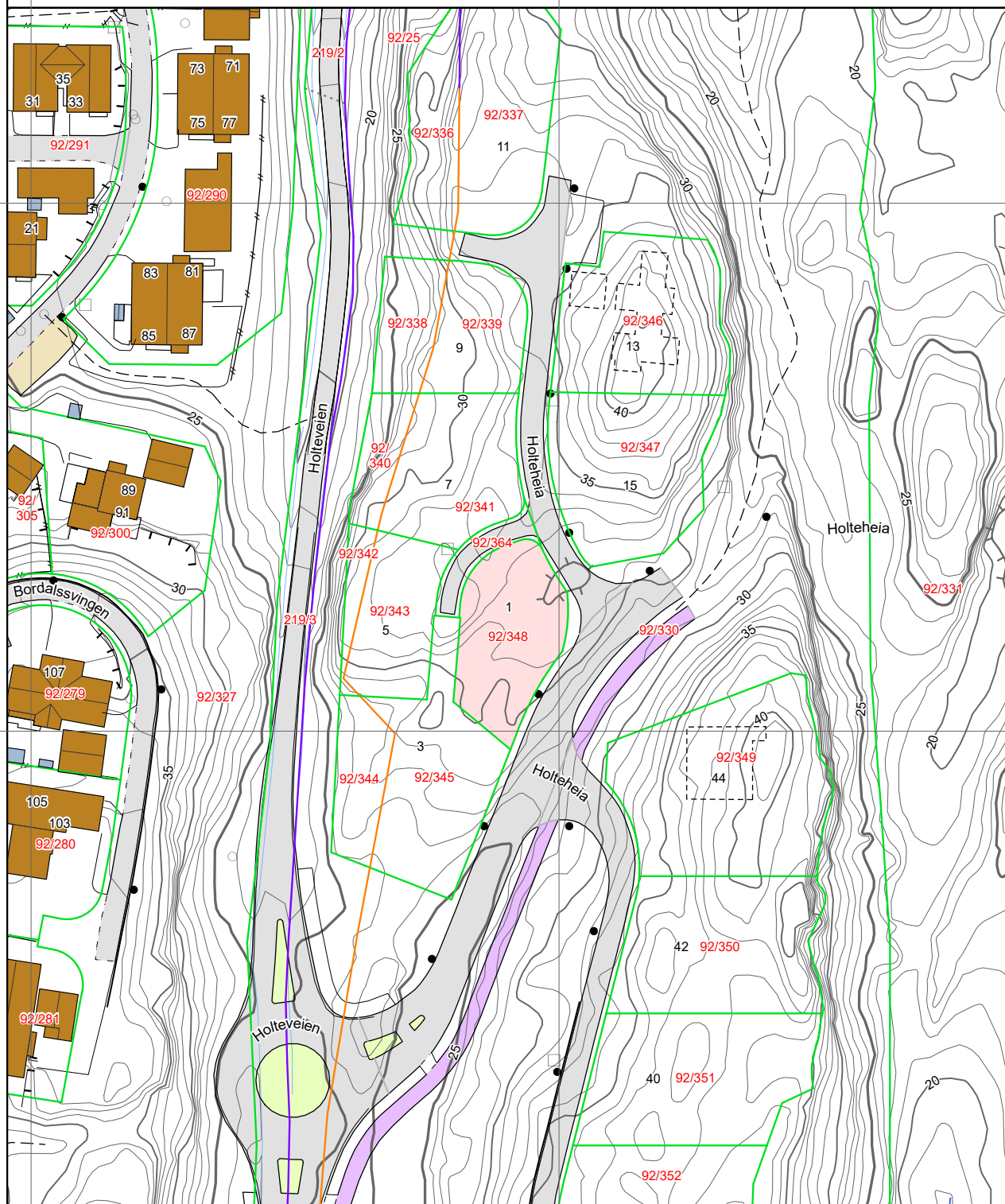
— Fiktiv grenselinje

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 2.1.2024



0 25 50 m

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
	Trafikkøyr
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Plan nr. 1149

**Reguleringsbestemmelser for
Sørskauen - øst for Holteveien. Detaljregulering.**

Dato: 03.05.2018

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 261 nye boenheter.

1.1.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS 1-50

- Innenfor området skal det bygges 49 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.

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

1.1.5 Forstøtningsmur (pbl §12-7)

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

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

1.1.6 Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.

Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 3 m over tillatt maksimal gesims-/ mønehøyde. Disse kan maksimalt dekke 30 m². Takoppbygg skal være inntrukket minimum 3 m fra vegg/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 frisikt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra formålsgrænse 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/enkelttrær, 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 vei-ers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende vei-ers nivå.

6.2 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø, H570

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

6.3. Faresone – Ras – og skredfare, H310

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

7. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

7.1 Oppgraderingen av vann- og spillvannsanlegget fra Sørskauen til Korsvik pumpestasjon skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i bestemmelsesområde 2 eller utover 30 boenheter i bestemmelsesområde 1. Det tillates ikke igangsatt bygge- eller anleggsvirksomhet i bestemmelsesområde 2 før bestemmelsesområde 1 er ferdig utbygget med totalt 30 boenheter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningssjefen.



Nabolagsprofil

Holteheia 1 - 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	19 min 12.5 km
Kristiansand Kjevik	22 min

Skoler

Kringsjø skole (1-7 kl.) 232 elever, 14 klasser	18 min 1.6 km
Odderhei skole (3-7 kl.) 360 elever, 16 klasser	6 min 2.3 km
Valsvigveien skole (1-2 kl.) 138 elever, 11 klasser	7 min 2.6 km
Holte skole (8-10 kl.) 328 elever, 24 klasser	10 min 0.7 km
MARITIM vgs. Sørlandet	5 min
Kristiansand katedralskole/Gimle	17 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

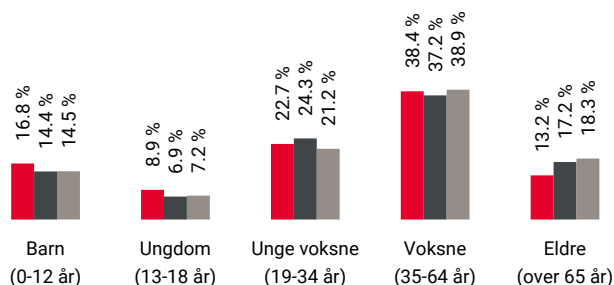
Veldig bra 91/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100

Sport

⚽ Holte skole	9 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km	
⚽ Bordalen aktivitetsområde	14 min	🚶
Ballspill	0.9 km	
🚴 Fresh Fitness Rona	10 min	🚗
🚴 Randesund fysio og Tr.senter	13 min	🚗

Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Rona Senter

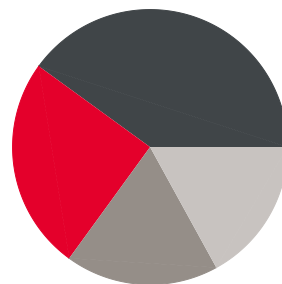
10 min 🚗



Apotek 1 Dvergnes

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



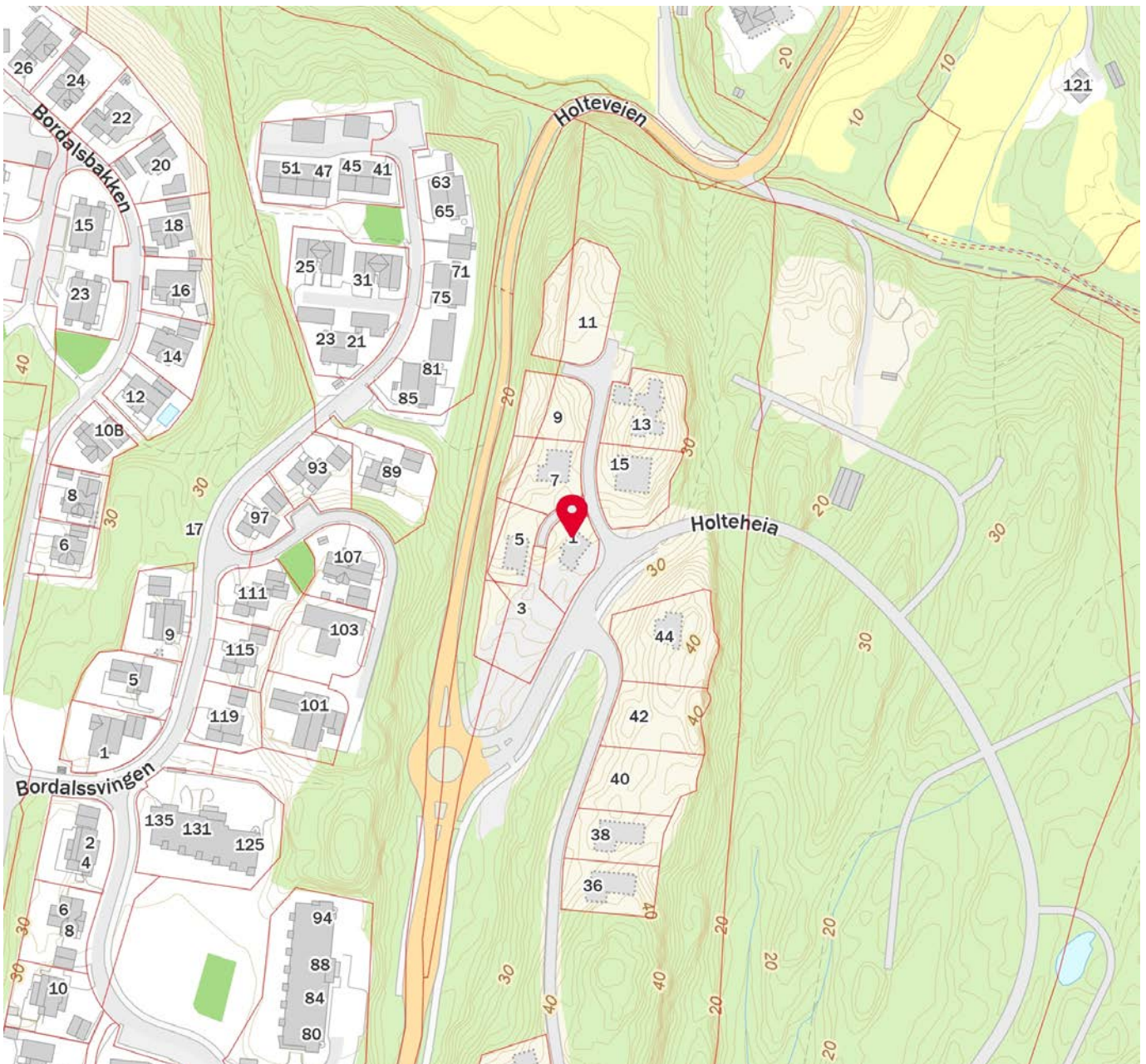
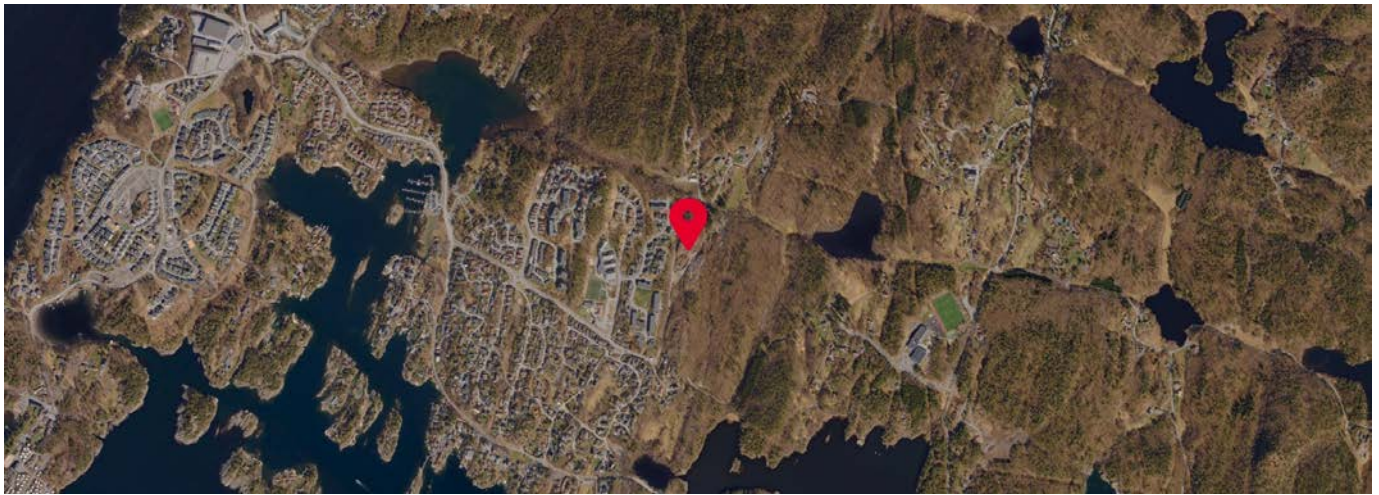
0%

45%

Rabbersvik/Tømmerstø/Fidjeåsen
Kristiansand
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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 SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Holteheia 1
4639 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Altin Balaj

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre