

Vedderheia 181

Ny enebolig med praktikantdel og garasje



AGDER BOLIG

- vi bygger ditt neste hjem -

Agder Bolig AS

Agder Bolig AS er en eiendomsutvikler som står for gjennomføring av små og store eiendomsprosjekter. Vi har fokus på å bygge boliger med god kvalitet.

For å kunne gjøre dette fokuserer vi på kvalitet i alle ledd. Godt reguleringsarbeid, riktig arkitektur, praktiske og gjennomtenkte planløsninger, godt håndverk og gjennomførte uteområder. Alt dette er avgjørende for at de som kjøper bolig av oss skal få et hjem de trives i.

Med hovedkontor i Mandal og prosjekter fra Farsund i vest til Grimstad i øst, har vi som målsetning å være den foretrukne samarbeidspartneren for alle leverandører.

I tillegg til våre leverandører har vi egne betongarbeidere, tømrere, malere og flisleggere. Et godt samarbeidsklima mellom totalentreprenør, underentreprenører og arkitekt bidrar til at boliger vi leverer er av høyeste kvalitet. Agder Bolig har som strategi å benytte faste samarbeidspartnere slik at alle prosesser går sømløst, som bidrar til å få best mulig kvalitet i leveransene.

Agder Bolig har et eget arkitektkontor som designer alle boligene vi har i vår portefølje.



Rune Johnsen
Tlf: 907 39 455
E-post: rune@agder-bolig.no
Daglig leder



Odd Kåre Christensen
Tlf: 404 41 595
E-post: okc@agder-bolig.no
Prosjektleder



Greta Behluli Vejsa
E-post: greta@agder-bolig.no
Arkitekt



Nøkkelen til ditt neste kapittel

Vi tar mange valg i livet – noen store, noen små! Et av de største valgene vi tar, er å kjøpe bolig. Det er mye å tenke på før man bestemmer seg, og det som føltes riktig før, er kanskje ikke det beste valget nå. Livet forandrer seg, og det gjør behovene våre også.

Når man står overfor et boligkjøp, er det godt å vite at man har et solid fundament å stå på. Det handler om trygghet! Å vite at du handler med noen som er ærlige og ryddige, gir en god følelse.

Boligkjøp er mer enn bare å skaffe seg fire vegger og et tak – det er en investering i fremtiden din.

Kanskje betyr det at du leter etter noe som er lettstelt, akkurat passe stort, og uten bekymringer. Du skal slippe å tenke på oppussing eller vedlikehold på mange år. Og det beste av alt? Ingen budkrig å stresse med!

Innholdsfortegnelse

Prosjektbeskrivelse	6
Plan- og fasadetegninger	12
Interiørdetaljer	18
Situasjonskart	23
Nabolagsprofil	24
Romskjema	26
Byggebeskrivelse	28
Detaljregulering	30
Vedtekter	41



Ny, moderne enebolig med praktikantdel

Drømmer du om en romslig familiebolig med smarte løsninger og god fleksibilitet? På idylliske Vedderheia har du nå muligheten!

Denne nyprosjekterte eneboligen går over to etasjer og kombinerer moderne funksjonalitet med hjemmekos og god plass til både store og små. I hovedetasjen finner du en åpen stue- og kjøkkenløsning, 3 soverom, bad – og en integrert garasje rett inn fra gatenivå.

– rolig beliggenhet på Vedderheia

Underetasjen gir deg ekstra muligheter med en praktikantdel med egen inngang, soverom, stue, kjøkken og bad – perfekt for ungdom, besteforeldre eller utleie. I tillegg inneholder etasjen vaskerom, bod, bad og to ekstra soverom til hoveddelen.

Prosjektbeskrivelse

SELGER/UTBYGGER

Agder Bolig AS, 4514 Mandal

Org: 916 620 209

UTFØRENDE ENTREPRENØR

Agder Boligbygging AS, 4514 Mandal

Org: 918 952 160

ADRESSER

Vedderheia 181, Søgne

BESKRIVELSE AV PROSJEKTET

Ny prosjektert enebolig på 213 kvm.

5 soverom fordelt over to etasjer, integrert garasje på hovedplan og en fleksibel praktikantdel i underetasjen med eget kjøkken, stue og bad. Innflytting er planlagt i 2026.

MATRIKKELNUMMER

Vedderheia 181 – gnr 471 bnr 678
Kristiansand kommune.

TOMTEAREAL

Areal på 760 m2

AREAL

Arealene i brosjyren og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i (BRA), og er å betrakte som omtrentlig areal. Dette angir boligens areal innenfor omsluttende vegger, inklusive areal for evt. innvendig bod, uten fradrag for sjakter. I tillegg til bruksarealet kommer også parkeringsplass og balkong/ markterrasse. Da de oppgitte arealene i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5% mindre eller større enn markedsført areal.

Arealberegningene er angitt i henhold til Veileder for NS3940. Rom defineres etter forutsetningen som er lagt til grunn på tegningene.

OMRÅDET

Dette området er under utbygging og det må påregnes byggestøy

PARKERING

Parkering på egen tomt med en garasje.

BOPLIKT

Det er ikke boplikt i Kristiansand kommune.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Selger skal fremskaffe ferdigattest på boligen innen overtakelse. Dersom slik ferdigattest ikke foreligger på overtakelsestidspunktet, skal selger fremskaffe en brukstillatelse. Kjøper aksepterer at brukstillatelse, i stedet for ferdigattest, ikke kan anses som en mangel.

REGULERINGSPLAN-/ BESTEMMELSER

REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERING VEDDERHEIA NORD FELT B22. Se side. 26

VEI, VANN OG AVLØP

Boligene tilknyttes offentlig vann og avløp. Hver bolig leveres med egen vannmåler.

ENERGIMERKING

Når en bolig selges før den er ferdig bygget, skal Selger opplyse om energi- og oppvarmingskarakter og lage energiattest ved ferdigstillelse. Normalt påregnes leveranse i energiklasse B, man kan dog ende opp med lavere energiklasse uten at dette anses som en mangel.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kjøper betaler fra overtakelsen følgende kommunale avgifter:

Renovasjon (standard bolig):
kr 4 185 /år

Vann/avløp abonnement:

- Vann: kr 2 774 /år
 - Avløp: kr 5 418 /år
- Totalt vann og avløp: kr 8 192 /år

(Forbruksvann og avløp faktureres etter forbruk – lokale satser gjelder.)

Leiepris vannmåler:

Som regel inntil kr 460/år for målere opp til 25 mm – avhengig av modell (samsvarer med Grimstad-nivå).

Dette tilsvarer forventede årlige faste kommunale kostnader før forbruk: Renovasjon + vann/avløp = kr 12 377.

Øvrig informasjon:

Det er eiendomsskatt i Kristiansand kommune (som Søgne nå inngår i), beregnet når likningsverdien fastsettes.

Tilkoblingsgebyr for vann og avløp betales av kjøper og faktureres direkte fra kommunen etter gjeldende satser.

OPPGJØR OG TINGLYSING

Selger har engasjert Aktiv Kristiansand AS til å foreta kjøpekontrakt, tinglysning og oppgjør. Selger forbeholder seg retten til å endre priser på usolgte enheter uten varsel.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesum + omkostninger betales inn til meglers klientkonto, ved overtakelse.

OMKOSTNINGER

Tomtene har en verdi à kr. 1 310 000,- pr. boenhet og det betales dokumentavgift til staten på 2,5 % av tomteverdien. Kr. 32 750,-. Tinglysningsgebyr for skjøte utgjør p.t. kr. 585,- Tinglysningsgebyr for pantobligasjoner utgjør p.t. kr. 585,- pr. stk + kr. 172,- for pantattest.

Total: Kr. 34 092,-

HEFTELSE

Eiendommen skal overleveres fri for pengeheftelser.

Selger forbeholder seg rett til å tinglyse de erklæringer som plan- og bygningsmyndighetene eller andre (inkludert selger) trenger for å gjennomføre utbyggingen av eiendommen. Eksempler på dette kan være vedlikehold av kommunalt ledningsnett, vei vann/kloakk m.m.

Utskrift av grunnboken kan fås ved henvendelse til selger eller megler.

SE SIDE 24.

BYGGETID/OVERTAKELSE

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 12 måneder etter oppstart tømrerarbeid på tomten, samt at:

a) Selgers forbehold er bortfalt.

b) Forbrukeren har stilt sikkerhet i form av finansieringsbekreftelse.

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Eksakt tidspunkt for overtakelse skal meddeles med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel.

Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til boligen finner sted. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/ fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeid på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeid. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjenstår arbeid som nevnt foran eller arbeid gjenstår på fellesområdene. Det samme gjelder dersom tinglysing av hjemmelsovergang ikke kan gjennomføres på overtakelsesdagen.

Oppgjøret vil bli stående på meglers klientkonto såfremt det ikke er stilt §47 garanti. De siste 10% av kjøpesummen skal uansett stå på meglers klientkonto inntil hjemmelen er overført.

Ved overtakelse vil det bli gjennomført overtakelsesbefaring der boligen blir gjennomgått med kunde. Påpekte og omforente mangler skal utbedres innen rimelig tid.

Boligen skal overleveres i ryddet stand og boligen skal være byggerengjort.

Kjøper bør planlegge eventuelt salg av egen bolig med god margin i forhold til stipulert overtakelse, da det kan oppstå forsinkelser i byggeprosessen. Boligen kan også bli ferdigstilt før oppgitt ferdigstillelsesdato.

FORSIKRING

Entreprenør/boligleverandør holder hele bygget forsikret i byggeperioden fram til overtakelse.

GARANTIER

Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova. Selger plikter dermed å stille garanti på 3% av kjøpesummen i byggetiden og 5% av kjøpesummen i 5 år etter overlevering av boligen til kjøper.

KJØPEKONTRAKTER

Avtale om kjøp forutsettes inngått kjøpsavtale på eiendommen. Kjøpsavtale fås hos megler. Ved signert kjøpsavtale er kjøpet bindende. Kjøpekontrakt utføres i etterkant av Exbo Eiendomsmegling AS, som signeres av begge parter.

KOSTNADER VED AVBESTILLING

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling.

For avbestillinger som skjer før selger har vedtatt byggestart er det avtalt et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått opplyst utgjør en del av salgsdokumentasjonen.

Dersom utfyllende/ supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til selger. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med selger dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås.

MEGLER

Gaute Kverneland
Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

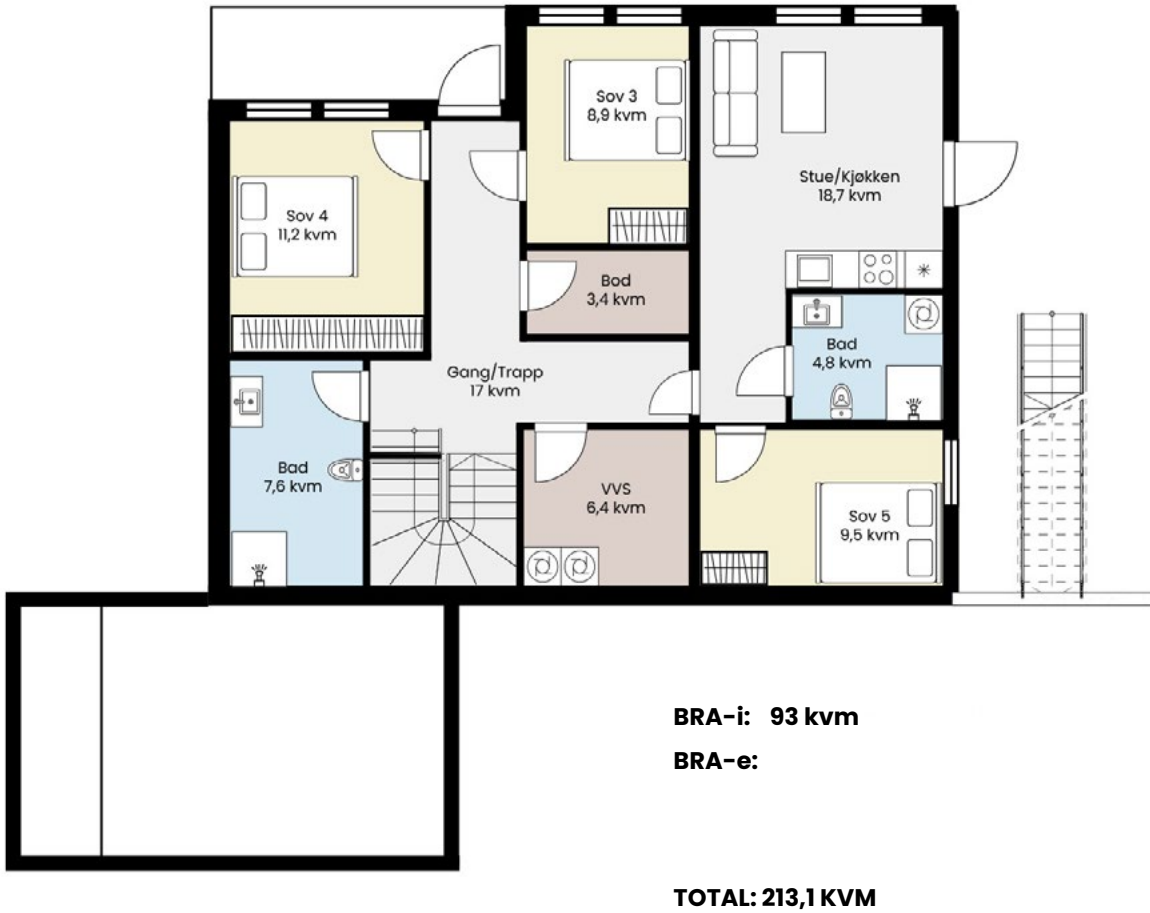
☎ 93 45 59 83

✉ gaute.kverneland@aktiv.no

SELGERS OMKOSTNINGER

- Provisjon kr. 35.000 eks. mva. pr. enhet.
- Annonsering kr. 9900,- pr. trinn.
- Oppgjørsgebyr kr. 2500,- pr. enhet.
- Sikring: Kr. 585,- pr. enhet.
- Grunnbok kr. 350,- pr. enhet.

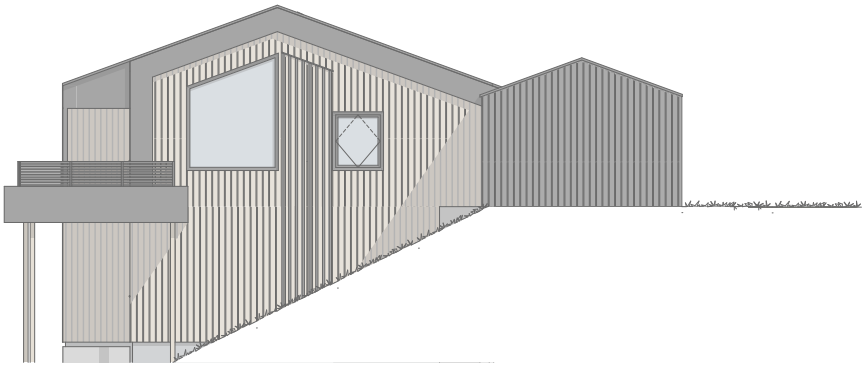
Plan- og fasadetegninger



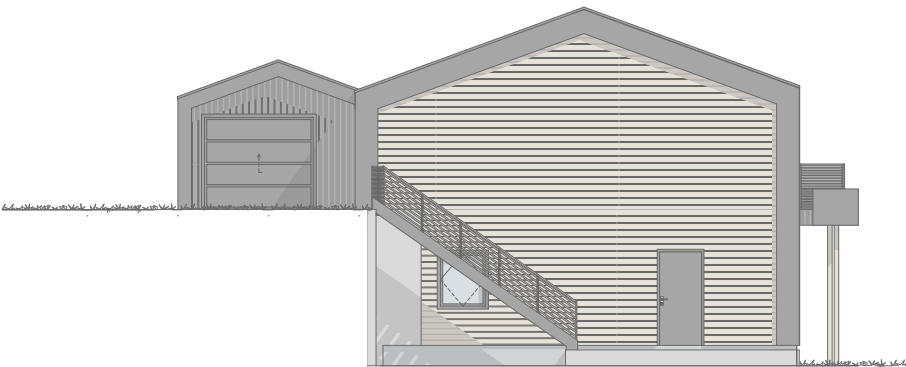
NORD



VEST

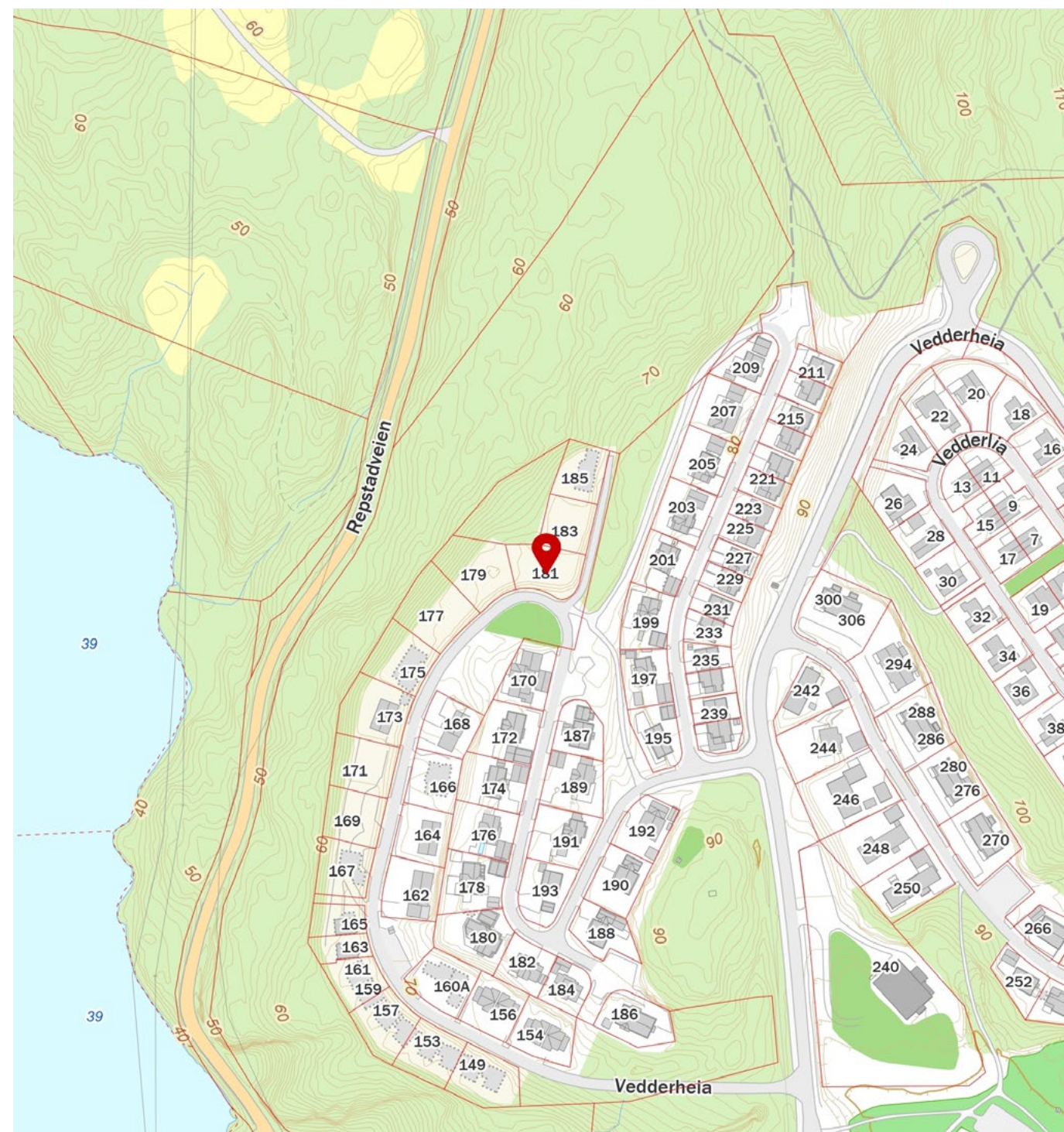
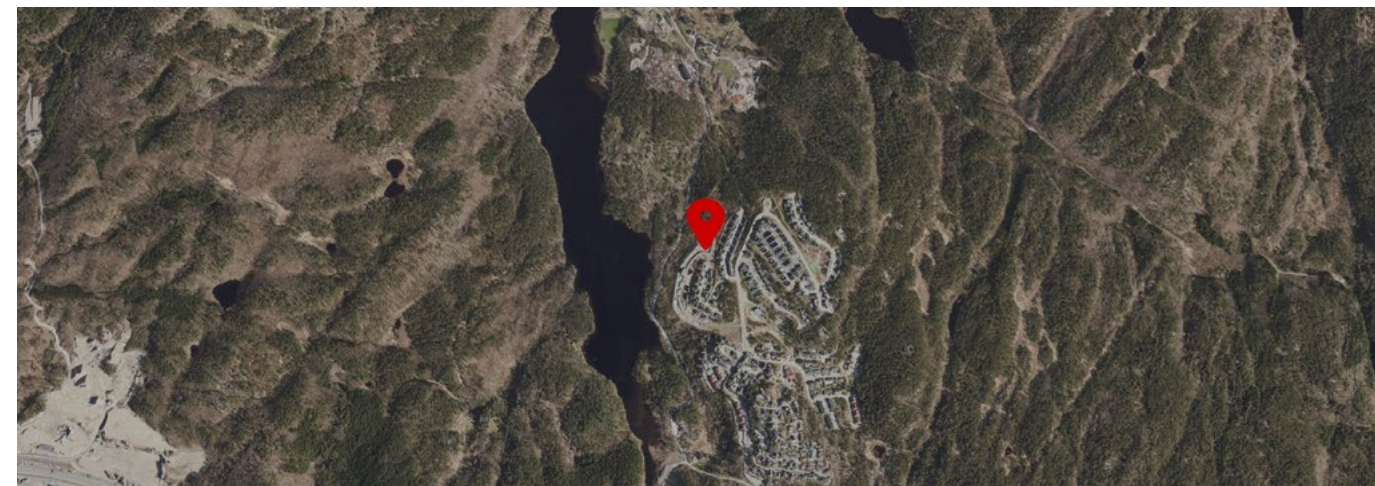
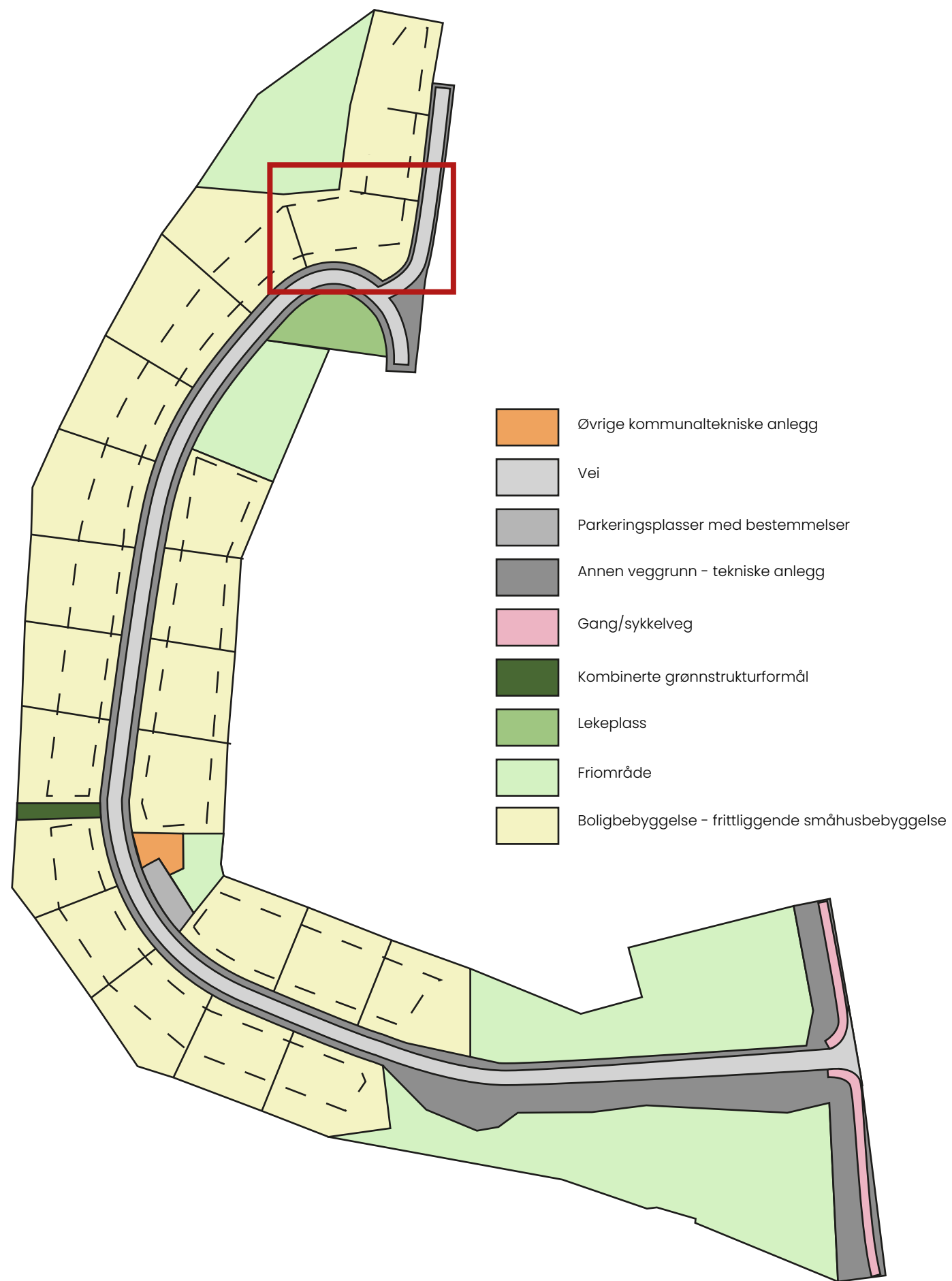


ØST



SØR





Romskjema

Boligene blir prosjektert etter krav i Plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift TEK 17. Utbygger forbeholder seg retten til å endre konstruksjoner, materialvalg, utstyrsleveranse, og materialdimensjoner forutsatt at funksjoner og kvaliteten opprettholdes. Utbygger kan også foreta justeringer og endringer av tegningsmaterieill under prosjekteringen for å optimalisere føringer for rør, elektro, ventilasjon og lignende.

Slike justeringer og endringer vil kunne bli foretatt uten varslng til kunde. Prosjektering av bærende konstruksjoner inngår i leveransen og blir utført i preaksepterte løsninger eller etter statistiske beregninger. Varmetaps- og energibehovsberegning inngår, og boligen isoleres etter beregningene.

Byggeforsikring

Entreprenør/husleverandør holder hele bygget forsikret i byggeperioden fram til overtakelse. Entreprenør/husleverandør skal dokumentere sin ansvarsforsikring for skade som kan bli påført forbruker eller tredjemanns person senest 14 dager før avtalt byggestart.

Bruksanvisning/FDV

Husleverandør overleverer FDV dokumentasjon” Bruksanvisning for din bolig” digitalt, fortrinnsvis via boligmappa.no

Innflytting til ny bolig må ikke gjøres før brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.

1. ETG

ENEBOLIG 213 KVM							
ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	RØR / VVS	VENTILASJON	ANDRE FORHOLD
ENTRE	Flis Pro Beton - 60x60 fra Modena	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Varmekabel med termostat i gulv. Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.		Balansert ventilasjon.	
GANG INK TRAPP	Valgfritt gulv inntil kr. 300 pr. m2	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.		Balansert ventilasjon.	
SOVEROM 1(inkl.garderobe) og SOVEROM 2	Valgfritt gulv inntil kr. 300 pr. m2	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.		Balansert ventilasjon.	Garderober/skap medfølger ikke i std. leveranse.
STUE/KJØKKEN	Valgfritt gulv inntil kr. 300 pr. m3	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.		Balansert ventilasjon.	Kjøkkeninnredning iht. tegninger.
BAD	Flis Pro Beton - 60x60 fra Modena	Flis Pro Beton - 60x60 fra Modena	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Varmekabel med termostat i gulv. Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.	Vegghengt toalett. Hvit baderomsinnredning 80 cm med speil og lys. Dusjvegger 90x90 med dusjgarnityr fra Oras. Standard gulvsluk.	Balansert ventilasjon.	
WC	Belegg med oppkant inntil kr. 300 pr m2.	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Varmekabel med termostat i gulv. Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.	Vegghengt toalett. Hvit baderomsinnredning 60 cm med speil og lys.	Balansert ventilasjon.	
UTVENDIG BOD	Betonggulv	Åpent reisverk, uisolert		Lampe, stikk og bryter. Takplafond i himling med bryter.		Lufteventil i vegg.	
GARASJE	Betongdekke	Åpent reisverk, uisolert		1stk LED garasjearmatur, 1 stk. dobbelstikk.			

U. ETG

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	RØR / VVS	VENTILASJON	ANDRE FORHOLD
GANG INK TRAPP	Valgfritt gulv inntil kr. 300 pr. m2	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.		Balansert ventilasjon.	
VASKEROM	Belegg med oppkant inntil kr. 300 pr m2.	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.	VVB 200 liter og opplegg for vaskemaskin.Ventilasjons aggregat	Balansert ventilasjon.	
BOD	Valgfritt gulv inntil kr. 300 pr. m1	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.		Balansert ventilasjon.	
BAD	Flis Pro Beton - 60x60 fra Modena	Flis Pro Beton - 60x60 fra Modena	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Varmekabel med termostat i gulv. Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.	Vegghengt toalett. Hvit baderomsinnredning 80 cm med speil og lys. Dusjvegger 90x90 med dusjgarnityr fra Oras. Standard gulvsluk.	Balansert ventilasjon.	
STUE/KJØKKEN	Valgfritt gulv inntil kr. 300 pr. m2	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.		Balansert ventilasjon.	Kjøkkeninnredning iht. tegninger.
SOVEROM 3,4 og 5	Valgfritt gulv inntil kr. 300 pr. m2	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt klassisk hvitt*	Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2022.		Balansert ventilasjon.	Garderober/skap medfølger ikke i std. leveranse.

(*) Malerarbeid leveres i klasse 2, dvs. ”Skjøt- og flekksparklet, med dekkende malingsbehandling”.



*Gjennomtenkt arkitektur, rene linjer og
romfølelse i hver kvadratmeter.*

Detaljer

Her ser du utvalgte interiørdetaljer som inngår i standard leveranse på våre nybygg.

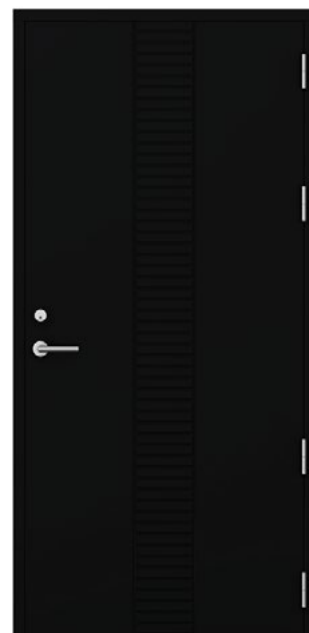
Om det er ønskelig med flere alternativer, kan du avtale en gjennomgang av valgmulighetene med oss og være med på å bestemme den endelige finishen på din nye bolig.

Bilder kan avvike fra faktisk leveranse, ved oppdatering av sortiment eller utførelse fra leverandør.

Avbildede armaturer, blandebatterier o.l. er ment å illustrere standarder, og endelig leveranse kan avvike fra avbildede produkter.

Snakk med oss for å få komplett liste over produkter og mulige tilvalg.

DØRER



Ytterdør i slett svart utførelse.



Innerdører i slett hvit utførelse med hvitmalte karmner.

LISTVERK



1. Gulvlister 12x58mm, malt i klassisk hvit.
2. Dør- og fotlister, 12x58mm. Leveres ferdig malt fra fabrikk malt i klassisk hvit.



Kjøkkenarmatur med høy tut og avstengning for oppvaskmaskin. (Vikingbad Miri eller tilsvarende)



Dusjgarnityr i krom. (Vikingbad Frida eller tilsvarende)



Servantarmatur. (Vikingbad Miri eller tilsvarende)



Dusjarmatur (Vikingbad Dis eller tilsvarende)



Kvalitetskjøkken fra anerkjent kjøkkenleverandør med hvit utførelse, kan leveres i oppgradert løsning mot pristillegg. (Illustrert kjøkken er oppgradert)



Dusjdører i glass (Vikingbad Mats eller tilsvarende)



Aida vegghengt toalett

KJØKKEN OG BAD



Delikat baderomsinnredning inkl. speil og lys. Leveres i hvit, andre farger mot pristillegg.

Vedderheia

– et godt nabolag

Trygt og barnevennlig – perfekt for små og store!
Boligen ligger i et etablert boligområde med skole
og barnehage i gangavstand, og flotte turområder
like utenfor inngangsdøra.



Vedderheia kombinerer landlig sjarm med tilrettelagt naboliv. Det er et moderne og voksende boområde med sterkt fokus på familie, trygghet, aktivitet og nærområde – med natur, skole og barnehage som en naturlig forlengelse av hverdagen.



Nabolagsprofil

Vedderheia 181 - Nabolaget Lunde/Vedderheia - vurdert av 129 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyriereiere



Offentlig transport

Skytterveien Linje 43	5 min 0.4 km
Tangvall Totalt 14 ulike linjer	8 min 4.7 km
Høllen brygge Linje 92	11 min 6.7 km
Nodeland stasjon Linje F5	14 min 11.7 km
Kristiansand Kjevik	32 min

Skoler

Lunde skole (1-7 kl.) 368 elever, 24 klasser	4 min 1.9 km
Tinntjønn skole (8-10 kl.) 191 elever, 12 klasser	14 min 1.2 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	8 min 4.4 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	11 min 7.3 km

«Godt og trygt nabolag med gode muligheter»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

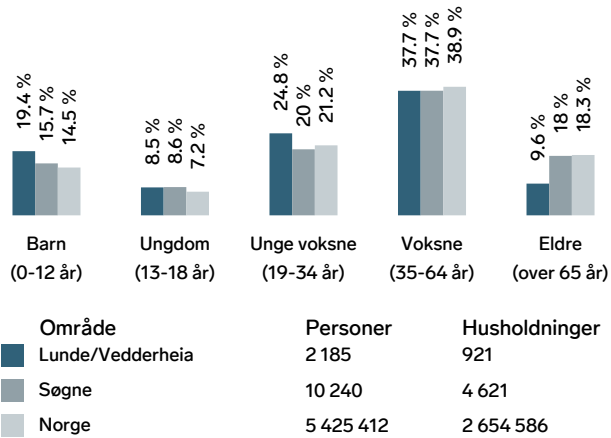
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Espira Vedderheia barnehage (0-5 år) 111 barn	8 min 0.6 km
Spiren barnehage Søgne 2 (0-5 år) 28 barn	8 min 4.4 km
Søgne barnehage (0-5 år) 93 barn	8 min 4.7 km

Dagligvare

Coop Extra Lunde	5 min
Rema 1000 Søgne PostNord	8 min 4.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100



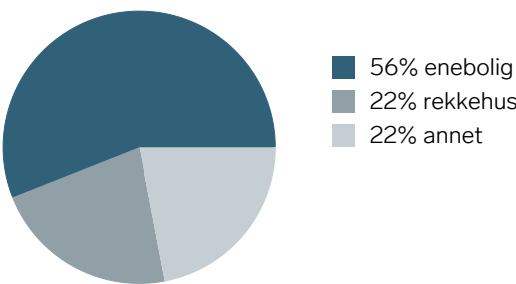
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

Vedderheia Ballspill	10 min 0.7 km
Tinntjønnhallen normalhall Aktivitetshall	14 min 1.2 km
Fresh Fitness Søgne	8 min
Family Sports Club Søgne	8 min

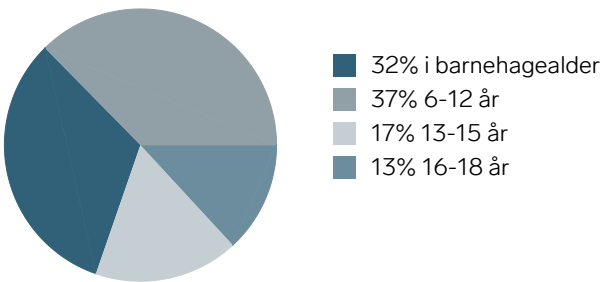
Boligmasse



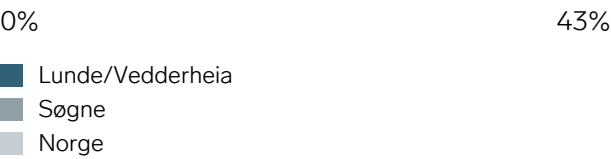
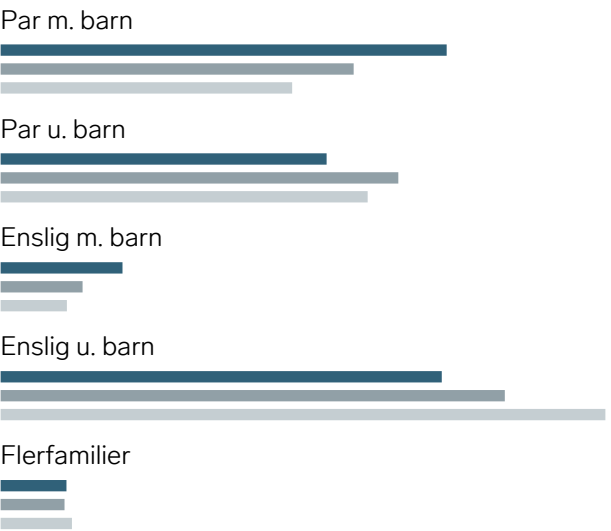
Varer/Tjenester

Brennaasen senter	10 min
Apotek 1 Søgne	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Byggebeskrivelse

Oppvarming:

Boligen blir levert med varmekabler, se romskjema. I tillegg vil bolig klargjøres med pipegjennomføring for fremtidig mulighet for montering av ildsted. Varmekilder utover dette inngår ikke i leveransen.

Ventilasjon

Det blir levert balansert ventilasjon med varmegjenvinning iht. tekniske krav.

Tilknytningsskap/ utvendig målerskap:

Skap plasseres utvendig på husvegg, her vil måler og overspenningsvern være montert.

Sikringsskap:

Plasseres fortrinnsvis i gang, eller ved annet egnet sted. Alle kurser leveres som jordfeilautomater.

Svakstrøm/EKOM-anlegg:

Boligen er beregnet for trødløst datanettverk (Wifi).

TV/bredbånd:

Det leveres opplegg for høyhastighets fiber/internettlinje. Utbygger er ansvarlig for at det ligger klart for trekking inn til sikringsskap. Bestilling, tilkobling og abonnement er kjøpers ansvar.

Brannsikring:

Boligen leveres med seriekoblede branndetektorer og slukkeutstyr iht. TEK 17.

Innerdører:

Leveres hvite, slette med standard vrider.

Listverk og foringer:

Det leveres 12x58mm hvitmaltelister rundt dører og langs gulv. Listverk leveres malt fra fabrikk i klassisk hvit.

Synlige hull etter innfesting forekommer.

Listefri utførelse i himling og rundt vinduer.

- Dørlist 12x58mm
- Gulvlist 12x58 mm

Fargevalg:

Vegger og himling skjøt- og flekksparkles i klasse K2 klassisk hvit. Ønskes andre farger koster det kr. 5000,- pr rom ved standard takhøyde. Stue og kjøkken regnes i denne sammenheng som to rom.

Belysning:

Se romskjema.

Elektrisk anlegg

Anlegget installeres i henhold til NEK 400:2022. Installasjoner legges som skjult anlegg, men kan legges synlig der det er påkrevet. Lamper leveres i tak på bad, soverom og vaskerom. Utelys styres av medfølgende Astro-ur.

Leveransebeskrivelse fra elektriker utleveres på forespørsel.

VVS

Sanitæranlegget utføres i henhold til normalreglementet for sanitæranlegg. Kommunale regler for fremføring av forbruksvann følges. Vann og avløpsledninger knyttes til offentlig nett. Vannledningsnettet legges som rør i rør system.

Det er medregnet standard sluk i bad/vaskerom, 100L bereder, dusjdør i herdet glass med krom profiler og vegghengt armatur og garnityr. Baderomsmøbel i hvit utførelse med ettgreps blandebatteri og speil på vegg. Vegghengt toalett, sete og lokk i hardplast. Det gjøres oppmerksom på at sisternen kan bli innkasset. Til kjøkken leveres ettgreps kjøkkenbatteri med avstengning for oppvaskmaskin.

Bad

Det leveres 60x60 fliser på gulv og vegg. I himling monteres 13mm gips som leveres hvitmalt.

Det er inkludert baderomsmøbel fra anerkjent leverandør, se beskrivelse.

Dusjvegger:

Det leveres dusjdør i herdet glass med blanke profiler. Se også egen beskrivelse.

Tørketrommel:

Kun kondenstrommel kan brukes.

Ringmur og plate

Jackon eller tilsvarende ringmur. Isolert gulv, armert betongdekke med radonsperre.

Yttervegger

Byggets fasader kles med trekledning 19x148 fargebehandlet/ grunnet kledning eller tilsvarende, sløyfe 23x48mm, lekte 36x48, vindtetting med GU(X) gips 9mm, 198mm reisverk, 200mm isolasjon, dampsperre 0,2, innvendig utlektning 48mm, 50mm isolasjon, 13mm standard gips.

Yttertak

Tak leveres luftet tretak, tekket med PVC takbelegg.

Kjøkken

Kjøkken inkl. hvitevarer fra anerkjent kjøkkenleverandør til en verdi på 100 000 kr. Tegninger fra leverandør fåes på forespørsel.

Gulv

Det leveres Pergo laminat i stue, kjøkken, soverom og gang iht. romskjema.

Trapp

Det leveres hvitmalt trapp med åpne trinn og malt rekkverk. Trapp kommer ferdig montert fra anerkjent trappeleverandør til en verdi av ca. 50 000 kr inkl. mva.

Maling

I nye bygg vil det normalt oppstå riss i skjøter og sammenføyninger. Dette kommer pga. setninger og uttørring av materialer. Det påpekes at dette ikke er reklamasjonsberettiget.

Etasjeskille

Etasjeskille utføres med parkett/laminat, gulvunderlag, 22mm sponplate, Isolert l-bjelke, lekter og gips.

Himling

Det legges opp til himlingshøyde på ca 260cm i 1. etasje og himlingshøyde fra ca 250-340cm i 2. etasje.

Himling leveres hvitmalt.

Bad, gang/hall samt enkelte andre arealer kan leveres med nedforet himling og kan få lavere takhøyde på grunn av tekniske installasjoner. Lokale innboksinger kan forekomme.

Overgang mellom hjørner på vegger og mellom vegg og himling kan som følge av uttørring sprekke noe, dette medfører ikke reklamasjonsrett.

Innvendige vegger

Alle veggoverflater med unntak av våtrom, leveres med gipsplater ferdig sparklet/malt med glatt overflate, malt klassisk hvit.

På bad leveres flislagte vegger. Evt. vaskerom leveres med våtromsmaling i klassisk hvit og vinyl belegg på gulv fra Tarkett.

Vinduer

Vinduene levere sorte innvendige og utvendig. Leveranse i samsvar med gjeldende krav og energiberegninger.

Ytterdører:

Sort ytterdør og sort balkongdør m/ glass.

Dørlåser

Egne låser til hver ytterdør med 3 nøkler.

Terrasser / Balkong

Terrasser bygges med impregnerte bord i 28x 120 som er lagt pa impregnerte tilfarere.

I 1.etg. støpes det betongplattinger.

Utomhus:

Tomten leveres ferdig planert med stedlige masser, jord og det legges ferdigplen på fremsiden av boligen. I tomtegrense mellom enhetene plantes det hekk. Oppkjørsel og gårdsplass leveres asfaltert iht. til utomhusplan.

Dersom terrenget på tomtene tilsier at det vil bli høydeforskjell, vil det bearbeides skråninger med maksimalt 45 graders helning med stedlige masser. Med ferdigstillelse inkluderer dette ikke støttemurer. Skråninger vil bli forsøkt fordelt jevnt mellom eiendommene så langt det er praktisk mulig.

Opparbeidelse utover dette er ikke inkludert.

Følgende er ikke en del av leveransen uten at det er tydelig spesifisert i kontrakt:

- Lettvegger og dører når disse er stiplet på tegning, samt annen stiplet innredning og utstyr.
- Innredning eller møbler som hyller i bod og kjølerom, samt maskineri til kjølerom, varmeovner, belysning og hvitevarer.
- Inntegnet utstyr og innredninger som ikke fremkommer tydelig i leveransebeskrivelsen.
- Maling/tetting av spikerhull etter montering av listverk
- Utvendige trapper og plattinger av betong.
- Utvendig maling og beising.

Dokumentet er lest og forstått av kunde. Dokumenter inngår som vedlegg til kjøpekontrakt. Ved avvik mellom tegninger og beskrivelsen er det beskrivelsen som skal legges til grunn.

Det tas forbehold om skrivefeil. Utbygger forbeholder seg retten til å foreta mindre justeringer i leveransen, dersom endringene ikke kan sies å være vesentlige eller til forringelse for sluttproduktets kvalitet.

Forbehold om endring av leveranse i henhold til kjøpekontrakten, dersom det fremkommer behov for endringer i prosjekteringsfasen.

Dette er en standard leveransebeskrivelse der kjøper kan påvirke alle rom. Det må påregnes innkassing eller nedføring av himling på grunn av tekniske installasjoner/føring.

3D Bilder er kun ment som en illustrasjon og avviker fra virkeligheten.

2019/327015-1/200 19.03.2019 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**
21:00
Rettighetshaver: KRISTIANSAND KOMMUNE
ORG.NR: 820 852 982

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 27.05.2025 08:19 - Sist oppdatert 27.05.2025 08:17
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 1 av 3

Gårdsnummer 471, Bruksnummer 678 i 4204 KRISTIANSAND kommune

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om stikkledning
Bestemmelse om overvann
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/327015-2/200 19.03.2019 **BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER**
21:00
Rettighetshaver: KRISTIANSAND KOMMUNE
ORG.NR: 820 852 982
Bestemmelse om telefonledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/327015-3/200 19.03.2019 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
21:00
Rettighetshaver: KRISTIANSAND KOMMUNE
ORG.NR: 820 852 982
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/327015-4/200 19.03.2019 **ERKLÆRING/AVTALE**
21:00
Rettighetshaver: KRISTIANSAND KOMMUNE
ORG.NR: 820 852 982
Bestemmelse om beplantning/vegetasjon/hekk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/327015-5/200 19.03.2019 **BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I
VELFORENING/HUSEIERFORENING**
21:00
Rettighetshaver: VEDDERHEIA VELFORENING
ORG.NR: 915 317 286
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/327015-6/200 19.03.2019 **PANTSETTELSESERKLÆRING**
21:00
Beløp: NOK 2 000
Panthaver: VEDDERHEIA VELFORENING
ORG.NR: 915 317 286
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/327015-7/200 19.03.2019 **ERKLÆRING/AVTALE**
21:00
Rettighetshaver: KRISTIANSAND KOMMUNE
ORG.NR: 820 852 982
Seksjonering av eiendommen er ikke tillatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE





REGULERINGSBESTEMMELSER DETALJREGULERING VEDDERHEIA NORD FELT B22

PlanID: 201602

§1 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende anlegg, samt sikre rekreasjonsområder og friområder innenfor planområdet.

Området er regulert til følgende formål og hensynssoner:

- **BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)**
 - Boligbebyggelse, BFS1 – BFS4
 - Øvrige kommunaltekniske anlegg, o_BKT1
 - Lekeplass, o_BLK1
- **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)**
 - Kjøreveg, o_SV1 og f_SV1
 - Gang/sykkelveg
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg
 - Parkeringsplasser (på grunnen), o_SPP1
- **GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)**
 - Friområde, o_GF1 – o_GF5
 - Angitt grønnsstruktur kombinert med andre angitte hovedformål, grønnsstruktur/overvann, o_GAA1

§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Veganlegg

- a) Offentlige veger og gjesteparkeringsplasser skal være etablert som vist i denne planen før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i boligområde.
- b) Nytt kryss på eksisterende E39 med tilhørende veganlegg skal være etablert før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor planområdet.

2.2 Lekeplass

- a) Område «o_BLK1» skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 5 boenheter i planområdet.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Generelt

Det tillates fremføring av nedgravde strømkabler, telekommunikasjon og vann- og avløpsledninger gjennom friområdene.

3.2 Funksjons- og kvalitetskrav til utforming av arealer, bygninger, anlegg og vei

Atkomstveier, fellesveier og andre veitekniske anlegg skal prosjekteres og anlegges i h.h.t. standard som fremgår av planbeskrivelsen. Der planbeskrivelsen ikke sier noe om standard skal kommunens vegnormal legges til grunn.

3.3 Krav om utomhusplan

Ved søknad om tiltak innenfor områder regulert til friområde og lek, skal det utarbeides en utomhusplan som skal godkjennes av kommunen. Utomhusplan skal vise:

1. Terrengebearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
2. Vegetasjon/enkelttrær og andre elementer som skal bevares.
3. Ny beplantning.
4. Utforming og møblering av lekearealer.
5. Plassering og utforming av turveier.
6. Ras- og fallsikring.

3.4 Teknisk planer

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjente tekniske planer.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

4.1 Boligbebyggelse, generelt

- a) Plassering og utforming av alle bygningsmessige tiltak (også garasje) skal være vist på søknad om igangsettingstillatelse selv om disse arbeidene skal utføres på et senere tidspunkt. I søknaden skal det vises biloppstillingsplasser, terrasser, murer og eventuelle andre terrenginngrep på den enkelte tomt. Plantegningen skal utdypes ved hjelp av snitt/profiler som viser forholdet til tilgrensende veier og eiendommer dersom det er nødvendig.
- b) Betegnelsen «TLG (topp laveste gulv)» angir laveste tillatte gulvhøyde.
- c) Det skal tilstrebes en mest mulig enhetlig utforming av bebyggelsen innenfor planområdet med hensyn til fasader, takform, farger og materialbruk.
- d) Bygg skal ha matte, ikke reflekterende taktekkingsmaterialer.
- e) Det tillates etablert inntil 10 sekundærleiligheter innenfor planområde.
- f) Sekundærleiligheter skal maksimalt utgjøre 60 m² bruksareal og tilhøre hovedenheten.
- g) Garasjens størrelse skal maksimalt utgjøre 50 m² BYA. Mønehøyde målt fra ferdig gulv skal ikke overstige 5,5 m. Kvist/ark/takopplett på garasjen tillates ikke.
- h) Murer skal være av naturstein.
- i) Det tillates etablert murer med høyde inntil 2,0 meter for terrengebearbeiding helt ut i regulert tomtegrense.
- j) Boligen skal oppføres innenfor byggegrense. Andre tiltak tillates utenfor byggegrense.
- k) Garasje tillates oppført utenfor byggegrensen inntil 1 meter fra grense mot privat naboeiendom. Langs veg tillates garasjen oppført inntil 2 meter fra formålsgrense for annen

veggrunn – tekniske anlegg dersom den står parallelt med vegen, og inntil 5 meter fra formålsgrænse for annen veggrunn – tekniske anlegg dersom den står vinkelrett på vegen.

- l) Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser for hver boenhet, hvorav 1 biloppstillingsplass skal være garasje. I tillegg skal det etableres 1 biloppstillingsplass for hver sekundærleilighet.
- m) Uteoppholdsareal pr. boenhet skal minimum være 80 m².

4.2 Boligbebyggelse, BFS1

- a) Det tillates 1 enebolig per regulert tomt.
- b) Taktype: Saltak med takhelning 20-40 grader.
- c) Boligene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan
- d) BYA = 40% pr. regulert tomt.

4.3 Boligbebyggelse, BFS2 – BFS4

- a) Det tillates 1 enebolig per regulert tomt i BFS4. I BFS2 og BFS 3 tillates 1 tomannsbolig per regulert tomt.
- b) Taktype: Saltak med takhelning 20-40 grader.
- c) BYA = 40% pr. regulert tomt.
- d) Innenfor felt BFS2 og BFS3 tillates det at eiendommene deles opp i 2 boligeiendommer etter søknad.

4.4 Øvrige kommunaltekniske anlegg, o_BKT1

- a) Område «o_BKT1» er regulert til pumpestasjon og TRAFO. Bygg kan oppføres med mønehøyde inntil 4 meter og gesimshøyde inntil 3 meter.

4.5 Lekeplass, o_BLK1

- a) Område «o_BLK1» er regulert til offentlig sandlekkeplass. Sandlekkeplass skal opparbeides etter kommunal norm.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

5.1 Kjøreveg, o_SV1

Områdene er offentlige, og skal anlegges som vist i planen.

5.2 Kjøreveg f_SV1

Område «f_SV1» er felles veg. Vegen er felles for de 3 nordligste tomtene i delfelt BFS1.

5.3 Gang-/sykkelveg

Områdene er offentlige, og skal anlegges som vist i planen.

5.4 Annen veggrunn

- a) Områdene skal benyttes til grøfte- og sideareal, snøopplag, siktsone, skjæringer- og fyllingsutslag, murer, sikringsgjerd, stabiliserende tiltak, rekkverk o.l.
- b) Fylling/skjæring kan anlegges på tilstøtende formål.
- c) Det er ikke tillatt med parkering.

- d) Frisiktsoner skal holdes fri for beplantning eller innretninger (gjerde, murer mm) som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veibane.
- e) Skjæring- og fyllingsskråninger skal dekket med stedegen toppjord/vegetasjon.

5.5 Parkeringsplasser (på grunnen), o_SPP1

- a) Områdene «o_SPP1» er offentlige og regulert til gjesteparkeringsplasser.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

6.1 Friområde, o_GF1 – o_GF5

- a) Områdene «o_GF1 – o_GF5» er offentlig friområder. Det tillates terrengbearbeiding/ oppfylling i områdene.
- b) Det tillates etablert stier i områdene «o_GF4 og o_GF5».

6.2 Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål - grønnstruktur/overvann, o_GAA1

- a) Område «o_GAA1» er offentlige, og det kan legges overvannsrør i området. Området skal også fungere som flomløp. Nødvendig vedlikehold av OV med tilhørende behov for maskiner tillates.
- b) Det tillates etablert sti i området.

§ 7 BESTEMMELSESONOMRÅDER

- a) Innenfor område #1 kan det settes opp bom eller lignende veisperring som forhindrer gjennomkjøring.

Revedert 07.10.2021

Mindre endring av §4.3 godkjent av plan- og bygningssjefen på delegert myndighet den 23.11.2021.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.[illegible]

Interessert?

Ta kontakt!



Gaute Kverneland

Eiendomsmegler

☎ 93 45 59 83 ✉ gaute.kverneland@aktiv.no

aktiv.



AGDER BOLIG
- vi bygger ditt neste hjem -