PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

LANGETJØNNVEIEN 36

Vedlegg

Arealoppmålingsrapport

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Arealmålingsrapport

NITO

Langetjønnveien 36, 4638
KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 69, bnr. 120



Befaringsdato: 27.04.2026 **Rapportdato:** 29.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20127-1965 **Eiendomsverdi ref nr:** EI2132

Foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad **Takstingeniør:** Torleif Fjellestad **Vår ref:** Roger Aamodt

NITO

MESTER

Gyldig rapport
29.04.2026

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005.
Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005.
Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Etter 20 år som takstmann har jeg nå valgt å trappe ned på oppdragsmengden.
Er nå medlem av et takstnettverk for takstmenn som er tilknyttet Nito, hvor vi har en helgesamling vår og høst med kometansehevende foredrag/kurs og nettverksbygging
Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad
Uavhengig Takstingeniør
torl-fj@online.no
900 65 203

Bygninger på eiendommen

Tomannsbolig



Anvendelse

Byggeår
2026

Kommentar

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

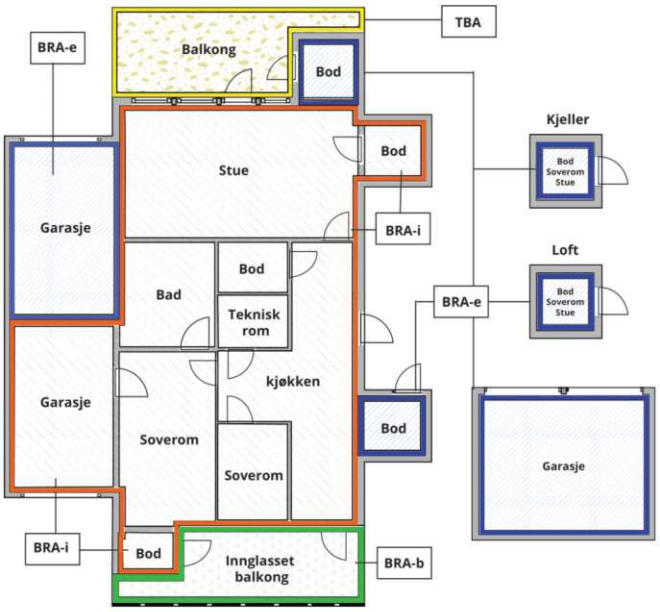
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Første	75			75	14		75
Andre	44			44	9	21	65
Underetasje	72			72			72
SUM	**191**				**23**	**21**	**212**
SUM BRA	**191**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Første	Gang, stue, kjøkken/spisestue, soverom, bad		
Andre	Loftstue, soverom, soverom 2, kott/bod, bad		
Underetasje	Hall m/trapp, bad, vaskerom, teknisk rom/bod, stue/kjøkken (hybel), bad/vaskerom (hybel), alkove (hybel), mediarom		

Kommentar

Kott/bod på loftet er ikke målbar på grunn takhøyde, men er tatt med i areal ved lav takhøyde. (ALH)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nybygg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
27.4.2026	11:00:00	12:15:00	Torleif Fjellestad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	69	120		244.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Langetjønnveien 36

Hjemmelshaver
Drangsvann AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.07.2024		Gjennomgått	4	Nei

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Personvern

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Verdi og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. For reservasjon kontakt itsupport@iverdi.no

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:Vendu samtykke

Takstingeniørenens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen.

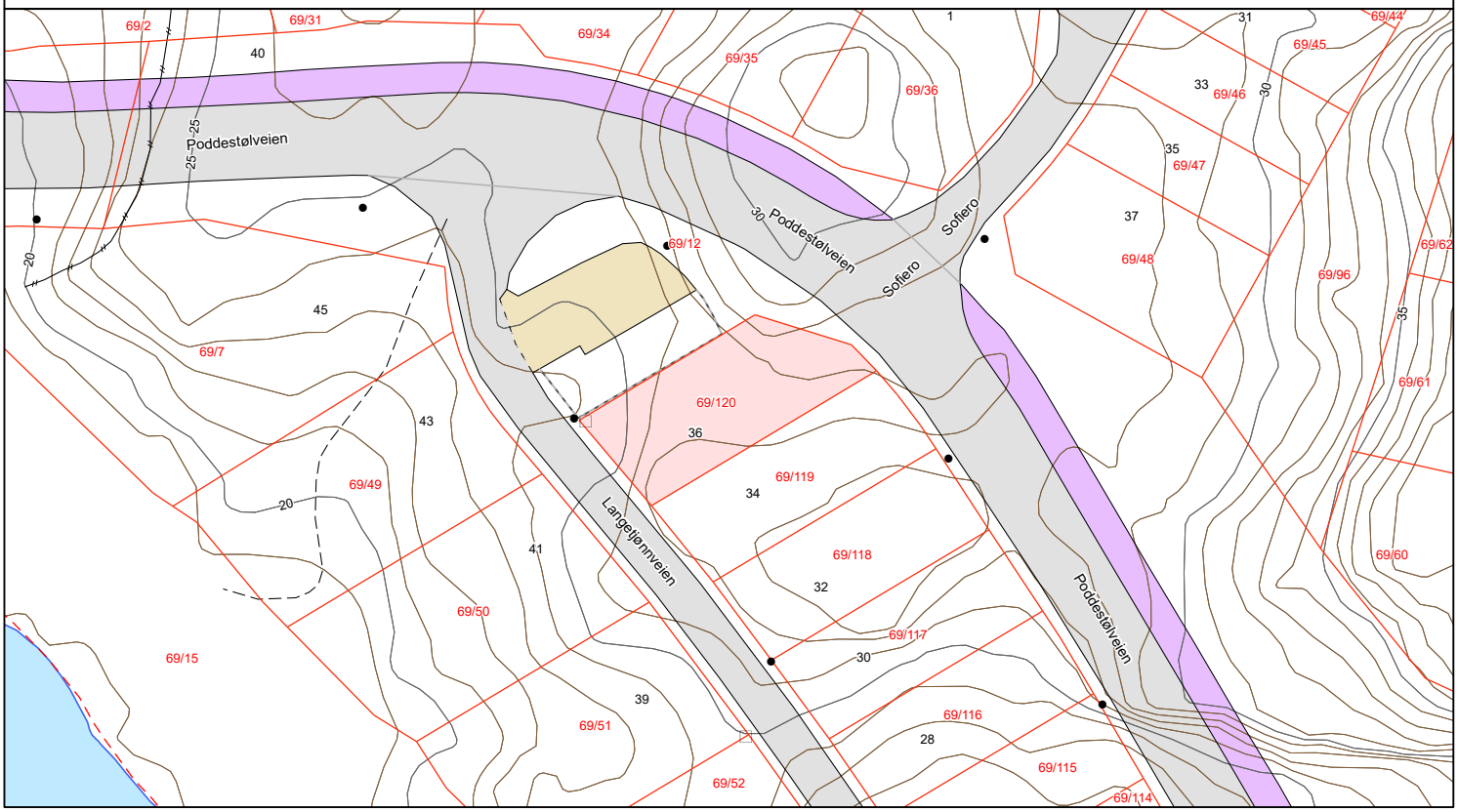
Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstingeiørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon.

Oversiktskart

Adresse: **Langetjønnveien 36, 4638 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/69/120/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 245 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.04.2026



Matrikkelkart

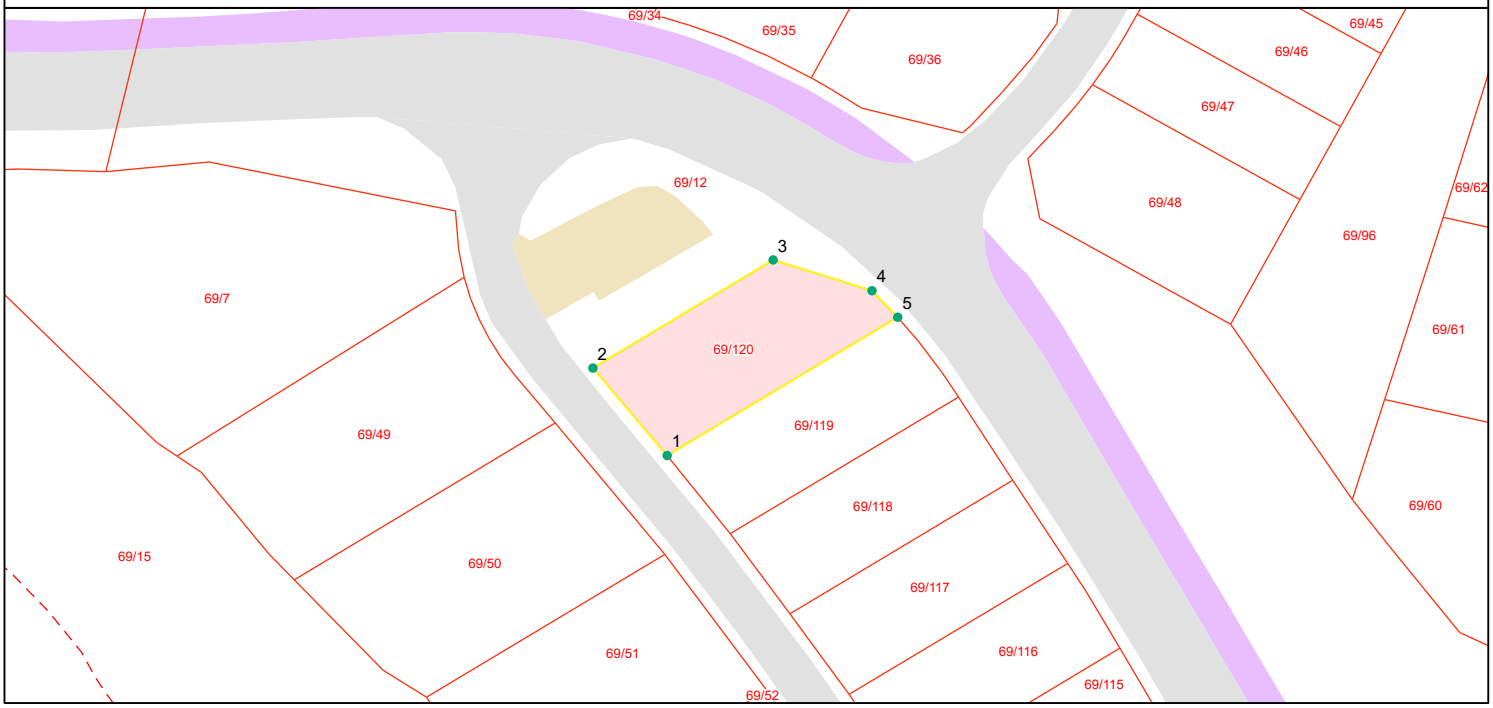
Adresse: **Langetjønnveien 36, 4638 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/69/120/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 245 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.04.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 245 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6446079.49	447317.99	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	10.74	0
2	6446087.67	447311.06	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	19.66	0
3	6446097.78	447327.88	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	9.69	0
4	6446094.9	447337.11	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	3.46	0
5	6446092.42	447339.51	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	25.16	0

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Langetjønnveien 36

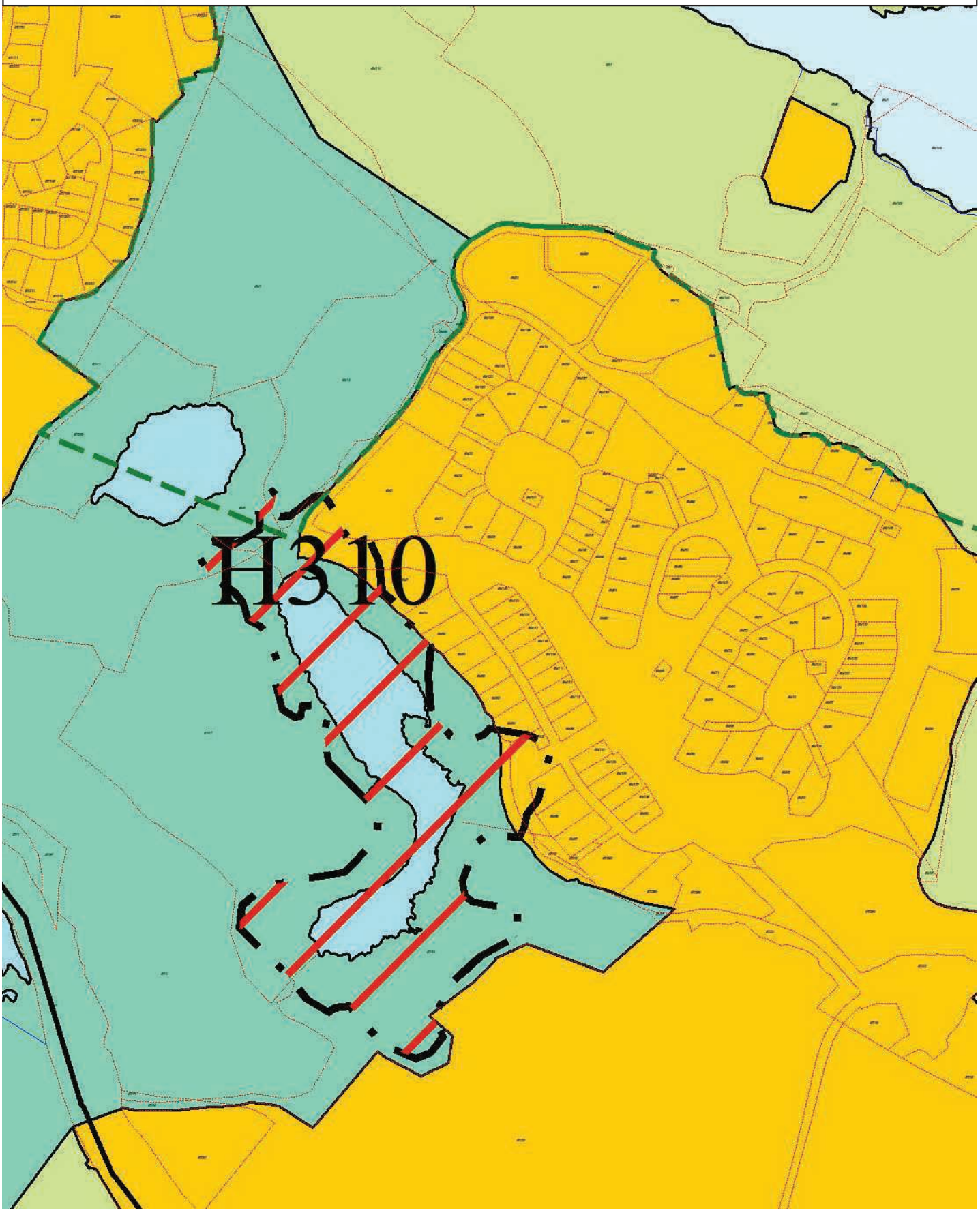
Dato: 22.04.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Båndlegging etter lov om naturvern - eksisterende
- Bebyggelse og anlegg - eksisterende
- Bebyggelse og anlegg - nytt
- Blågrønnstruktur - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - eksisterende
- Friluftsområde - eksisterende
- Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - eksisterende
- Abc Påskrift områdenavn

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: temakart

Dato: 22.04.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32




T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner
Restriksjonsområde innflygingslys
Vurderingssone turbulens
Vurderingssone lysendring
T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Terreng
Hinderflate - Høyde
Innflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Senterlinje
Hinderflate - Grense
Abc123 - Tekst
T13 Luftkvalitet
Gul sone
Rød sone
T12 Støy
Gul sone
Rød sone
T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
Abc123 - Tekst
T10 Samferdsel - Sykkelvei
Hovedsykkelnett (nåværende)
Hovedsykkelnett (framtidig)
Sykkelekspressvei (nåværende)
Sykkelekspressvei (framtidig)
T10 Samferdsel - Kollektivtransport
Buss (nåværende)
Buss (framtidig)
T9 Vernet og fiskeførende vassdrag
Bekkeutløp
Vandringshinder (naturlig)
Vandringshinder (menneskeskapt)
Vandringshinder (annet)
Laks- og sjøørretførende bekk/elv
Mulig laks- og sjøørretførende bekk/elv
Laks- og sjøørretførende kulvert
Vernet vassdrag
Laks- og sjøørretførende elv
Mulig laks- og sjøørretførende elv
Laks- og sjøørretførende vann
T8 Kulturmiljø
Grense for Kulturminneområde
Grense for hensynssone - Angitt hensyn
1 - Svært stor verdi
2 - Stor verdi
3 - Middels verdi
T7 Fiskeri
Strandnotstasjon
Akvakultur (punkt)
Akvakultur (flate)
Fiskeplass - Aktive redskap
Fiskeplass - Passive redskap
Fredningsområde - Hummer
Gytefelt - Torsk
Lossettingsplass
Rekefelt - Aktive redskap
T6 Dyrket Mark
Fulldyrka jord
Overflatedyrka jord
Innmarksbeite
T5 Grønnstruktur
Grønnstruktur
Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
Offentlig friluftsområde
Merket tur- og friluftsrute
Turvei (nåværende)
Turvei (framtidig)
Barnevandrersti
Lysløype
Kyststi
Kyststi (manglende forbindelse)
Badeplass (nåværende)
Badeplass (framtidig)
Utsiktspunkt
T4 Naturmangfold
Svært viktig
Viktig
Lokalt viktig
T3 Flom
Havnivåstigning +3m
Stormflo
Flom i vassdrag
t2_kvikkleire_revidert
Marin grense
Mulig marin leire
T1 Skred
Snøskred (utløpsområde)
Snøskred (utløsningsområde)
Steinsprang (utløpsområde)
Steinsprang (utløsningsområde)
Andre løsmasseskred

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Langetjønnveien 36

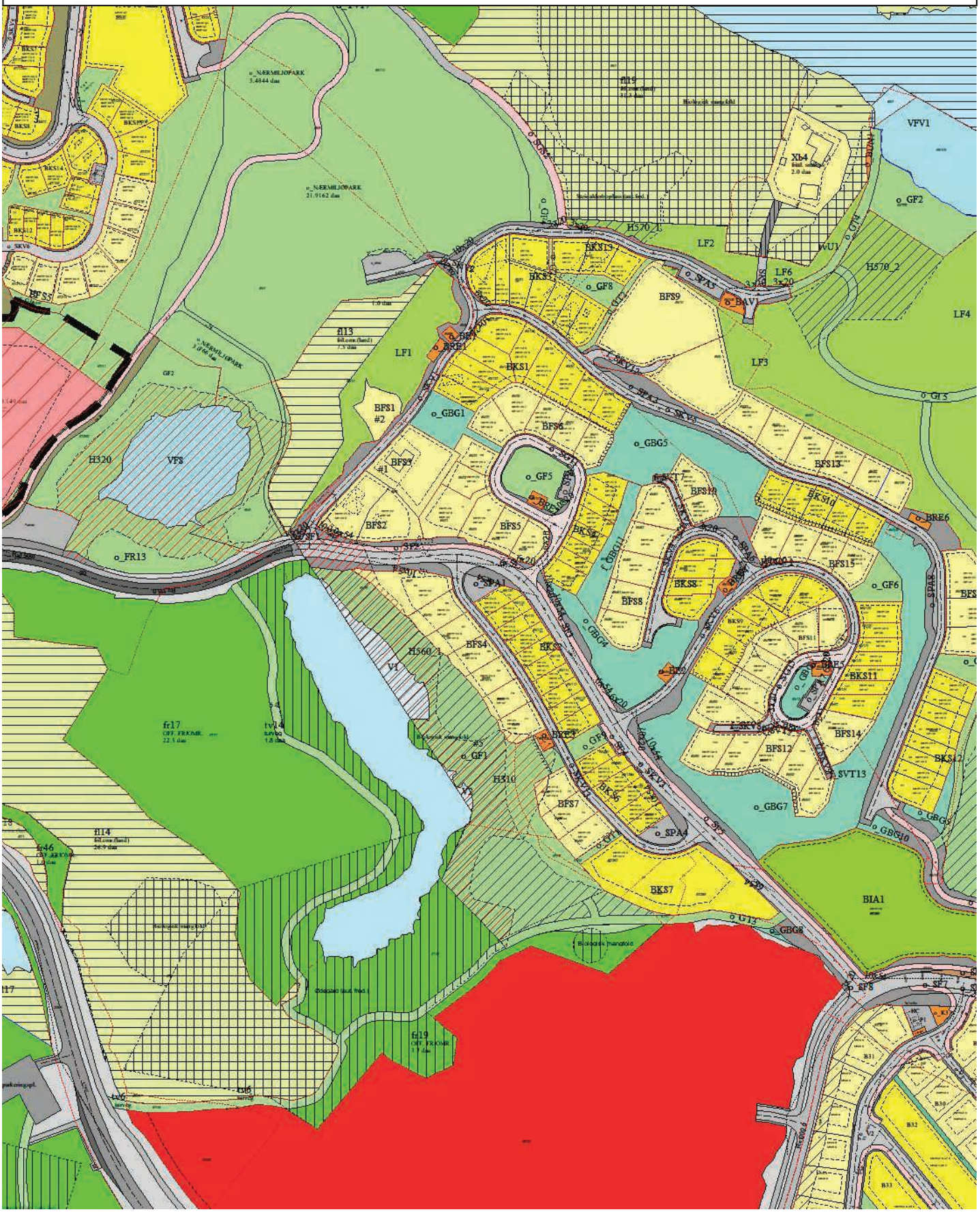
Dato: 22.04.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 1578

Reguleringsbestemmelser for Benestad Cb1 og Cb2. Detaljregulering
Dato: 13.01.22/10.05.22

1. Fellesbestemmelse

1.1 Miljøoppfølgingsprogram

Det skal utarbeides miljøoppfølgingsprogram for det enkelte delfelt eller samlet for flere delfelt. Miljøoppfølgingsprogrammet skal omhandle: - risiko for negativ påvirkning av vannmiljøet og LNF-områder i bygge- og anleggsfasen. Avbøtende tiltak for å begrense negativ påkjenning, herunder beskrivelse av kontrolltiltak og prøvetakinger som skal gjennomføres for overvann og bekker. - risiko for erosjon i bygge- og anleggsfasen og varige/midlertidige terrengendringer, samt eventuelle avbøtende tiltak. - avklare behov for videre miljøoppfølging i driftsfase.

2. Bebyggelse og anlegg – (pbl § 12-5 nr 1)

2.1 Bebyggelsestype (pbl §12-7)
Innenfor BFS skal det oppføres eneboliger.
Innenfor BKS skal det oppføres småhusbebyggelse i form av rekkehus, kjedehus, flermannsboliger eller vertikaldelt tomannsbolig.
Innenfor BFS 2, 4 - 8 og 10-16 og BKS1 - 4,6 og BKS 8 -13 tillates 1 boenhet pr.tomt.
Innenfor BFS3 tillates det 2 boenheter.
Innenfor BFS9 tillates det 2 boenheter.
Innenfor BKS7 tillates det 12 leiligheter Innenfor o_BE1 og 2 skal det oppføres energianlegg
Innenfor o_BAV skal det oppføres avløpsanlegg
Innenfor o_BRE1 -6 skal det oppføres renovasjonsanlegg
Innenfor o_BUN1 tillates det oppføring av uthus, naust, badehus.

2.2 Tilgjengelighet (pbl §12-7)
Følgende felt/boenheter skal tilfredsstille krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

Eneboliger : BFS 2, BFS 4, BFS 5-8, BFS 10-16
Rekkehus: BKS 1 tomt 4 - 8, BKS 3 tomt 14 - 20
BKS 7 med tilgjengelighet på 6 enheter, BKS 8, 11 og 12

2.3 Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)
For hver boenhet skal det minimum avsettes følgende uteoppholdsareal:

- Enebolig = 80 m^2
- Rekkehus/kjedehus/tomannsbolig = 50 m^2
- Flermannsbolig = 35 m^2 (min. 50 % på terreng)

Arealet skal være egnet til opphold. Dersom terrasse/ balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den være syd- og/eller vestvendt.
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)

2.4 Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)
All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Unntatt 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. Bod kan plasseres 1,5 meter fra formålsgrense mot vei.

Boder/Utestue inntil 20 m^2 kan ligge i eiendomsgrense.

Rekkehus/kjedehus/tomannsbolig/flermannsboliger:

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser i eiendomsgrense.
- For å skape variasjon skal garasjen eller annen del av bebyggelsen trekkes min 1 m frem eller tilbake fra øvrig veggliv mot vei.
- Regulerte tomtegrenser tillates justert slik at eiendommene kan deles opp i delevegg og i forlengelsen av denne.Hvis bebyggelse plasseres nærmere enn 4 meter fra eiendomsgrense skal brannkrav løses på egen tomt.

2.5 Garasjer (pbl §12-7)
Frittstående garasjer skal ha maks gesimshøyde = 3 m og maks bruksareal = 40 m². Arker og kvister er ikke tillatt. Garasje skal være tilpasset bolighuset i materialvalg, farge og takform.

2.6 Utnyttelse (pbl §12-7)
Utnyttelse er angitt i m² BYA.
Bod/hagestue/tilbygg inntil 20 m².
Frittliggende eneboliger: område BFS2 - 16 = 160 m² BYA
Kjedehus, tomannsboliger: innenfor område BKS1, tomt 9 – 13 og BKS13 = 130 m² BYA,
Rekkehus: innenfor område BKS2, 4, 6 og 9 = 130 m² BYA
Rekkehus: innenfor område BKS1 tomt 4 - 8, BKS3, 8, 11 og 12 = 140 m² BYA
Flermannsboliger type: BKS7 = 1000 m² BYA
I område BFS9 tillates boder på inntil 30 m^2 og garasjer på inntil 50 m^2 i tillegg til BYA for boligen.

2.7 Høyder (pbl §12-7)
Bygningenes maksimale høyder fremgår av plankart. Regulert kotehøyde tillates etablert med et høydeavvik på inntil +/-0,5 m.

G = gesimshøyde for pulttak og saltak.
NG = nedre gesimshøyde for pulttak
M = møne for saltak
H01 = gulvhøyde 1. etasje
U = gulvhøyde i underetasje
Bygning med angitt høyde U= kote x skal ha underetasje som skal ta opp høydeforskjellen på tomta ved at terrenget er fylt inn til den ene fasaden, samt delvis på de to tilliggende fasader.
I område BFS9 er tillatt gesimshøyde på traktorgarasje maksimum 4.5 m målt fra gjennomsnittlig terreng. Mønehøyde på boliger i BFS9 er maksimum kote + 24.
I område BFS3 er tillat mønehøyde maksimum kote + 32.

2.8 Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)
Fargebruk på bebyggelse skal ha hovedvekt av naturtoneskala.
Takflater skal ha ikke-reflekterende farge med unntak av tiltak for solenergi.

Følgende boligfelt skal ha saltak: BKS2, 4 og 6
Gjenstående boligfelt skal ha pulttak.

Pulttak (hovedtak) skal ha helning med samme retning som terrenget med unntak av felt BFS14. For boliger med krav til saltak skal møneretning være parallell med terrengkoter.
I område BFS9 skal utformingen av ny bebyggelse tilpasses eksisterende bebyggelse.

2.9 Terrengtilpasninger (pbl §12-7)
Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse, tilstøtende vei og grønnstruktur.
Høydeforskjeller skal tas opp innenfor formålsgrense.

2.10 Forstøtningsmur (pbl §12-7)
Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1.

Murer kan ligge i eiendomsgrense. Forstøtningsmurer mot veiformål skal 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.

2.11 Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl §12-7)
Det skal etableres fordrøyningsløsninger for overvann.
Oppkjørsler og parkeringsplasser i dagen skal ha delvis permeable flater.For hver enkelt boligtomt er det krav om minimum ubebygd areal som skal etableres med permeable flater (inkl. biloppstillingsplass):

- Rekkehus 30 m²
- Enebolig i kjede/tomannsbolig: 50 m²
- Frittliggende enebolig: 70 m²

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til boligbebyggelse innenfor hver enkelt boligtomt/felt skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og hvor valg av løsning er begrunnet.

2.12 Tekniske installasjoner (pbl §12-7)
Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.

2.13 Parkering (pbl §12-7 nr 7)
Frittliggende eneboliger: 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.
Rekkehus: 1 biloppstillingsplass pr. boenhet.
Kjedehus og tomannsboliger: 1 biloppstillingsplasser pr. boenhet.
Flermannsboliger: 1 biloppstillingsplass + 0,25 gjesteparkering pr. boenhet.
P-plassene skal tilrettelegges for el -biler og andre ladbare hybridbiler.

2.14 Sykkelparkering (pbl §12-7 nr 7)
2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

2.15 Avkjørsel (pbl §12-7)
Det tillates 1 avkjørsel pr eiendom med maksimal bredde = 5 meter. 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 formålsgrense vei med unntak av grøft. I BFS9 i nordvestlige hjørne tillates adkomst til traktorgarasje fra o_SKV1.

3. Bebyggelse og anlegg – idrettsanlegg (pbl § 12-5 nr 1)

3.1 Bebyggelsestype og utnyttelse (pbl §12-7)
Innenfor felt BIA1 skal det etableres idrettsanlegg. Maks utnyttelse for feltet er BYA = 6000 m²

3.2 Plassering og utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)
Bebyggelsen skal oppføres med konstruksjon i tre. Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform. Fargebruk på bebyggelse skal ha hovedvekt av naturtoneskala. Taket skal brytes opp i mindre seksjoner for å tilpasse småhusbebyggelsen.

3.3 Parkering (pbl §12-7 nr 7)
All parkering skal løses innenfor feltet. Parkering skal løses som parkering på terreng uten overbygging. Krav til antall biloppstillingsplasser er maks 24 p-plasser og 43 sykkelparkeringsplasser. 2 av parkeringsplassene skal tilrettelegges for el.bil, ladbare hybridbiler.

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

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Formingsveileder for Benestad felt C legges til grunn for teknisk plan. 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. I teknisk plan skal det vises hvor det etableres permeable felt på atkomstveiene der dette vurderes hensiktsmessig.Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med til enhver tid gjeldende kommunale normaler.

4.1 Utforming av vei og gatetun

Veier og gatetun med regulert kotehøyde tillates etablert med et høydeavvik på inntil +/- 0,5 m. Omfang av permeable dekker på sidearealer i veier og i gatetun vurderes i forbindelse med teknisk plan.
Gatetun skal opparbeides på o_SGT1 og 3.
Atkomstveiene skal ha 4m asfaltert kjørebane. Sideareal kan vurderes med annet fast dekke. Endelig løsning fastsettes i teknisk plan.
På adkomstvei o_SKV6 kan det opparbeides sideareal med bredde 1,0m som kan benyttes som gangvei tom tomt 112 og ned til fortau o_SF5 og betegnes som annen veggrunn, vurderes i teknisk plan.
På samlevei o_SKV3 skal det opparbeides/etableres 2 kantstopp og 2 kollektivholdeplasser o_SKH1 og 2. Plassering av kantstoppene skal godkjennes av kommunen i teknisk plan.

4.2 Fordrøyning og overvann

Løsninger skal vises i teknisk plan som godkjennes av kommunen

4.3 Terrengbehandling

Skråninger legges med skråningsvinkel 1:2 og revegeteres med stedegnet masser og naturlig vegetasjonsinnvandring. Skjæringer utføres slik at det legges en graskledt skråning mellom skjæring og utsprengt flate. Foten av skjæringer beplantes med trær og busker. Fyllinger formes for tilpasning til eksisterende terreng og tilsås eller beplantes.

4.4 Terrengtilpasning og forstøtningsmur

For å ta opp høydeforskjeller tillattes det etablering av forstøtningsmur på inntil 3,0 m høyde på området f_GBG12 mot LF3.

4.5 Bruk av veigrunn

Veiene o_SKV1 – o_SKV6 ,o_SKV10 og o_SKV13 og o_SGT1 og 3 skal være offentlige.
Adkomstvegen f_SKV7 er felles for boligene innenfor felt BFS10 og boligtomt nr 98 innenfor BFS8.
Adkomstvegen f_SKV8 er felles for boligtomt nr 116 og 117 innenfor felt BFS11 og boligtomt nr 131 og 132 innenfor felt BFS12.
Adkomstvegen f_SKV9 er felles for boligtomtene nr 134 og 135 innenfor felt BFS12.
SKV11 er privatvei tilhørende Poddestølveien 112.

4.6 Fortau (o_SF1 - 8)

Felt o_SF1 - 8 skal opparbeides som fortau med opphøyd kantstein.

4.7 Gang- og sykkelvei (o_SGS1 og 2)

o_SGS1 og o_SGS2 opparbeides som gang- og sykkelvei.

4.8 Parkering (o_SPA1 – o_SPA8)

Innenfor områdene skal det etableres parkeringsplasser. Det skal i hvert av parkeringsplass-områdene etableres 1 HC-plass med bredde minst lik 4,5 m.

4.9 Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT)
Områdene annen veggrunn - teknisk anlegg kan benyttes som areal for grøfter, sideområder, snøopplag, belysning, kabeltraseer, skråninger, støttemurer, skjæring, fylling eller andre formål knyttet til veg og teknisk infrastruktur.
Området f_SVT7 er felles for boligene innenfor felt BFS10 og boligtomt nr 98 innenfor BFS8.
Områdene f_SVT9 er felles for boligtomt nr 117 og 116 innenfor felt BFS11 og boligtomt nr 131 og 132 innenfor felt BFS12.
Området f_SVT13 er felles for boligtomtene nr 134 og 135 innenfor felt BFS12.

4.10 Kollektivholdeplass (o_SKH1 -2)
Området skal brukes til kollektivholdeplass

5. Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr 3, pbl § 12-7)
Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur. Utomhusplan skal godkjennes av kommunen og er utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og til enhver tid gjeldende "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune".
Utomhusplanen skal vise bevaring av vegetasjon, terrengbearbeiding, utforming av lekeplasser og turveier, ras- og fallsikring, lokal overvannshåndtering, blågrønne løsninger og gangforbindelser.

Formingsveileder for Benestad felt C skal legges til grunn for utomhusplan.

Grønnstruktur skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte grønnstruktur skal bevares og beskyttes. Regulert grønnstruktur skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.
Steingjerder i grøntområdene skal tilstrebes bevart og hensyntatt i størst mulig grad. Deler av steingjerdene kan fjernes i samråd med Kristiansand kommune.

5.1 Sandlek (o_GF4 -9)
o_GF4 – 9 skal opparbeides som sandlekeplass på min. 250 m² og skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14. De skal utformes i henhold til kravene til sandlekeplass i «normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune». Lekeplassene skal fremgå av situasjonsplan.

5.2 Friområde (o_GF1 - 3)
Friområdene skal benyttes som vegetasjonsbelte og friområde. Det tillattes etablering av aktivitetsskapende anlegg/tiltak som rasteplasser, flytebrygge, bålsted, utsiktspunkt, tursti/parksti/turvei, trapper/rampe for adkomst og liknende.
Innenfor #5 på området o_GF1 kan det etableres demning mot turvei i områdeplanen.
Utforming og opparbeidelse skal vises i overordnet utomhusplan som skal godkjennes av kommunen.

Det tillattes deponi for avgravingsmasser i felt Cb1 og 2 samt at det tillates etablering av stengsel mellom o_GF1 og turvei tv6 i områdeplanen pga masseutskiftning i området.
Tiltakene kan kun tillattes ihht godkjent utomhusplan og i samråd med Kristiansand kommune.

5.3 Turvei (o_GT1 - 7)
Følgende felt skal opparbeides som turveier: o_GT1 - 7.
Det tillates justering av turveiene slik at de blir best mulig tilpasset terrenget. Turveiene skal være offentlige, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

5.4 Tursti
Det skal tilrettelegges for enkle turstier på disse felter. Det kan etableres trapp ved behov.
- Bestemmelseområde #4 innenfor LF4
- Fra o_SKV3 gjennom o_GF9 til o_SKV13

- Fra o_SKV1 til o_GF8 og gjennom o_GBG1 og til o_GF5
- Fra o_SKV5 til o_SKV4 gjennom o_GBG5
- Fra f_SKV9 til o_SKV5 innenfor o_GBG7
- Fra o_SKV5 til o_GT6 gjennom o_GF7

5.5 Grøntstruktur o_GBG1 – 10 og f_GBG11 og 12)
Feltene opparbeides som grøntstruktur. Terrenget tillates bearbeidet og det tillates etablering av forstøtningsmur jf. § 1.10. Det tillattes etablering av aktivitetsskapende anlegg/tiltak som rasteplasser, bålsted, utsiktspunkt, trapper/rampe for adkomst og liknende. Utforming og opparbeidelse skal vises i utomhusplan som skal godkjennes av kommunen. Området f_GBG11 er felles for området BKS4 og BFS8. Området f_GBG12 er felles for området BFS13.

6. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (pbl § 12-5 nr 5)

Området skal benyttes til friluftsområde.Utomhusplan for de ulike arealer som skal opparbeides skal godkjennes av kommunen og utarbeidelse i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og til enhver tid gjeldende "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune". Utomhusplanen skal vise bevaring av vegetasjon, terrengbearbeiding, utforming av lekeplasser og turveier, ras- og fallsikring, lokal overvannshåndtering, blågrønne løsninger og gangforbindelser. Det kan etableres parsellhager på dyrkamark innenfor arealformålet som tilbud til beboerne i planområdet. Avgrensning og omfang skal vises i utomhusplan.

7. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5 nr 6)

7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VFV1 og 2 og V1 og 2)
Innenfor områdene tillattes det etablering av tiltak for håndtering av overvann fra delområde Cb1 og 2 i overordnet reguleringsplan for Benestad (planID 902) som må godkjennes i teknisk plan. Det tillattes bearbeidelse/endring av eksisterende strandsone. Tiltak og utforming skal vises i egen utomhusplan som skal godkjennes i kommunen.

8. Hensynssoner (pbl § 12-6)

8.1 Sikringssone – frisikt
Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

8.2 Faresone - Flom
I området rundt Langetjønn er det registrert fare for flom. Det tillates ikke etablering av bygninger eller annen flomømfintelige konstruksjoner innenfor området. Flomømfintelige tiltak som gang- og sykkelveg, turveger, parkeringsplasser, lekeapparater mm tillates ikke etablert lavere enn kotehøyde k+18,4 m.

8.3 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring naturmiljø (H560_1 – H560_2)
Innenfor hensynssone – bevaring av naturmiljø skal det ikke foretas tiltak som negativt påvirker de bevaringsverdige forekomstene. Eventuell vegetasjonstynning og/eller tiltak i terreng skal ikke utføres dersom dette er i konflikt med de biologiske forekomstene.

Etablering av tiltak, bearbeiding/tiltak i terreng og vegetasjonstynning/fjerning av vegetasjon på områdene kan kun tillattes ihht godkjent utomhusplan og i samråd med Kristiansand kommune. Steingjerde skal bevares med unntak av der hvor det er regulert inn turveier.

8.4 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø (H570_1-3)
På arealene er det kulturminner som er automatisk fredet etter kulturminneloven. Det tillates ikke tiltak som kan skade, forandre, tildekke eller skjemme kulturminnet med unntak av der hvor det er regulert inn turveier. Endringer skal godkjennes i samråd med Kristiansand kommune.

8.5 Faresone – ras
Faresone benevnt med H310 er en kvikkleiresone med faregradsklasse lav og risikoklasse 2. Innenfor sonen skal det av geoteknisk fagkyndig utføres geoteknisk utredning og lages plan som dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet for ethvert tiltak (bygg, terrengarbeider, anleggsarbeider, endring av grunnvannsstrømmer) før tillatelse kan gis.

9. Bestemmelsesområder (pbl § 12-7)

9.1 Bevaring av bygninger og anlegg
Sikre verneverdier av bygninger og andre kulturminner og kulturmiljøer i område BFS1 og BFS3 med bestemmelsesområde #1 og #2. Formålet med bevaringen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige bebyggelsen i området. Områdene består av to teiger som skal være en og samme eiendom. Det tillates ikke fradeling eller oppføring av nye boenheter. Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

9.2 Utforming av naturmiljø
Det skal tilrettelegges for turstier på bestemmelsesområde #4 innenfor LF4 og bestemmelsesområde #5 innenfor o_GF1. Det kan etableres trapp ved behov.

10. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

10.1 Rammetillatelse
Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge:

a) godkjent utomhusplan
b) godkjente tekniske planer
c) plan for håndtering av overvann som viser at alt overvann er håndtert lokalt på det omsøkte området
d) plan for håndtering av vegetasjon
e) geoteknisk utredning og plan som dokumenterer tilstrekkelig geoteknisk sikkerhet for et hvert tiltak innenfor faresone ras (H310) med utvidet uavhengig kontroll av geoteknisk utførelse
f) miljøoppfølgingsplan for området være godkjent med evt. avbøtende tiltak

10.2 Før det gis Igangsettingstillatelse til boligområdene skal:

a) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
b) grønnstruktur være ferdig opparbeidet og være tilgjengelig for allmennheten og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.
c) ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.
d) det foretas rasvurdering av svakhetssoner

10.3 Igangsettingstillatelse – rekkefølgekrav knyttet til reguleringsplan nr. 902

a) Kollektivforbindelse:
Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 50 % av boenhetene innenfor hvert av felteneCb1, Cb2, Cb3 eller Cb6 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb1, Cb2,Cb3 eller Cb6, skal midlertidig busstopp i nærheten av Cs1/Cb1/Cb5 være opparbeidet og midlertidig snuplass for buss med forbindelse ned til rundkjøringen ved delområde C være opparbeidet ved avkjørsel til felt Cb3 eller Cb6. 6.3.1 Gang- og

sykkelveg

b) Gang – og sykkelvei:
Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 10 % av summen av boenhetene innenfor feltene Cb1-Cb9 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb3, Cb5 og Cb6, skal gang og sykkelveg med busslommer langs fylkesvei 401 fra rundkjøring ved delområde A til rundkjøring ved delområde C, og planfri kryssing ved delområde C, være opparbeidet som vist i reguleringsplanen.

c) Vei:
Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 50 % av boenhetene innenfor det enkelte felt og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse innen det enkelte felt, skal samlevei med busslommer og gang- og sykkelvei fra tilliggende rundkjøring/T - kryss og frem til avkjørsel til feltet være opparbeidet.

Tiltak som berører avkjørsler til eksisterende boliger i planområdet kan først igangsettes når ny permanent avkjørsel er etablert som regulert i plan.

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 10 % av boenhetene innenfor planområdet og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i planområdet, skal rundkjøring og planfrie kryssinger ved delområde A være etablert.

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 10 % av summen av boenhetene innenfor feltene Cb1-Cb9 og Cs1, og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb3, Cb5 og Cb6, skal rundkjøring og planfri kryssing ved delområde C være etablert.

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene i delområdene C, eller før det gis brukstillatelse for mer enn 40 % av bebyggelsen i delområdene C, skal offentlig vei frem til tvU1 være etablert.

d) Friområder:
Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor hvert av feltene Cb1-Cb9 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb1-Cb9, skal tvU2, tv11, fr30 og frB3 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor felt Cb1 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb1, skal tv3, tv4, tv5, fr10, fr13, fr14, fr18, fr42 og fr29 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor felt Cb2 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb2, skal tv3, tv4, tv5, fr10, fr13, fr14, fr18, fr42 og fr29 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

e) Tekniske planer:
Før det kan gis rammetillatelse til bygg i planområdet skal det foreligge godkjente tekniske planer for vei, for områder som er regulert til offentlig veiformål og tekniske planer for vann og avløp, inkludert overvann.

Før det kan gis brukstillatelse i et felt skal tilhørende VA anlegg være opparbeidet og godkjent av kommunen og vei bygd med øvre bærelag/1. slitelag skal være lagt.

For tekniske planer som berører fylkesveien skal disse oversendes Agder Fylkeskommune for godkjenning før arbeidene starter.

f) Nærmiljøpark og ballbane:
Før det gis igangsettingstillatelser for mer enn 60 % av summen av boenhetene i Cb1, Cb2, Cb3,Cb5 og Cb6, skal nærmiljøpark med ballbane være opparbeidet i Cs1 i tråd med gjeldende vedtekt/bestemmelser.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 22.06.2022 som sak nr. 137/22

Plan- og bygningssjefen.



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

BFS	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse, BFS1 - BFS16
BKS	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse, BKS1 - BKS4 og BKS6 - BKS13
BIA	Idrettsanlegg, BIA1
BE	Energianlegg, o_BE1 o_BE2
BAV	Avløpsanlegg, o_BAV1
BRE	Renovasjonsanlegg, o_BRE1 - o_BRE6
BUN	Uthus/naust/badehus, o_BUN1

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

SKV	Kjøreveg, o_SKV1 - o_SKV6, f_SKV7 - f_SKV9, o_SKV10, SKV11, f_SKV12 og o_SKV13
SF	Fortau, o_SF1 - o_SF8
SGT	Gatetun, o_SGT1 - o_SGT3
SGS	Gang-/sykkelveg, o_SGS1 - o_SGS2
SVT	Annen veggrunn - tekniske anlegg, f_SVT, o_SVT
SKH	Kollektivholdeplass, o_SKH1 - o_SKH2
SPA	Parkering, o_SPA1 - o_SPA8

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

GBG	Blå/grønnstruktur, o_GBG1 - o_GBG10, f_GBG11 - f_GBG12
GT	Turveg, o_GT1 - o_GT7
GF	Friområde, o_GF1 - o_GF9

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift

LF	Friluftsformål, LF1 - LF6

§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

V	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, V1 - V3
VFV	Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV1 - VFV2

§12-6 - Hensynssoner

H140	Frisikt
H310	Ras- og skredfare
H560	Bevaring naturmiljø
H570	Bevaring kulturmiljø

§12-7 - Bestemmelseområder

#4 - #5	Utforming
#1 - #2	Sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Regulert tomtegrense
- Bestemmelsegrense
- Bygg, kulturminner, mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert støttemur
- Grense for sikringssone
- Grense for faresone
- Grense for angitt hensynssone

Illustrasjonslinje

- Turveg
- Privat veg
- f_ Felles eiet
- o_ Offentlig eiet
- ① Tomtenr

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	Statens kartverk/ Nordeca
Dato for basiskart:	06.01.2022
Fargekode grunnkart:	153,153,153
Vertikalnivå:	VN2 - På grunnen/vannoverflate

0 25 50m

Revisjon	Dato	Saksnr.	Sign.
Endring pga. vedtak 22.06.2022, tatt ut BKS5	27.06.22	137/22	CBOL
Endringer byggegrense, faresone, planens begrensning	10.05.22		CBOL

Detaljregulering

Benestad, felt Cb1 og Cb2
Plan ID: 1578

Kristiansand Kommune

N

PlanID:	1578
Forslagsstiller:	Drangsvann AS
Kartreferanse:	UTM sone 32 / Euref 89
Høydegrunnlag:	NN2000
Målestokk:	1:1000(A1)

Saksbehandling iht. plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Sign.
Kommunestyret sitt vedtak	22.06.2022	137/22	
2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra 19.02.2022 til 02.04.2022			
1.gangs behandling	10.02.2022	20/03227-32	
Kunngjøring av oppstart av planarbeid	05.03.2021		
Kristiansand kommune / DRANGSVANN	13.01.2022	COWI	A201106

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT 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 el. Låses boder, uthus el. 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.