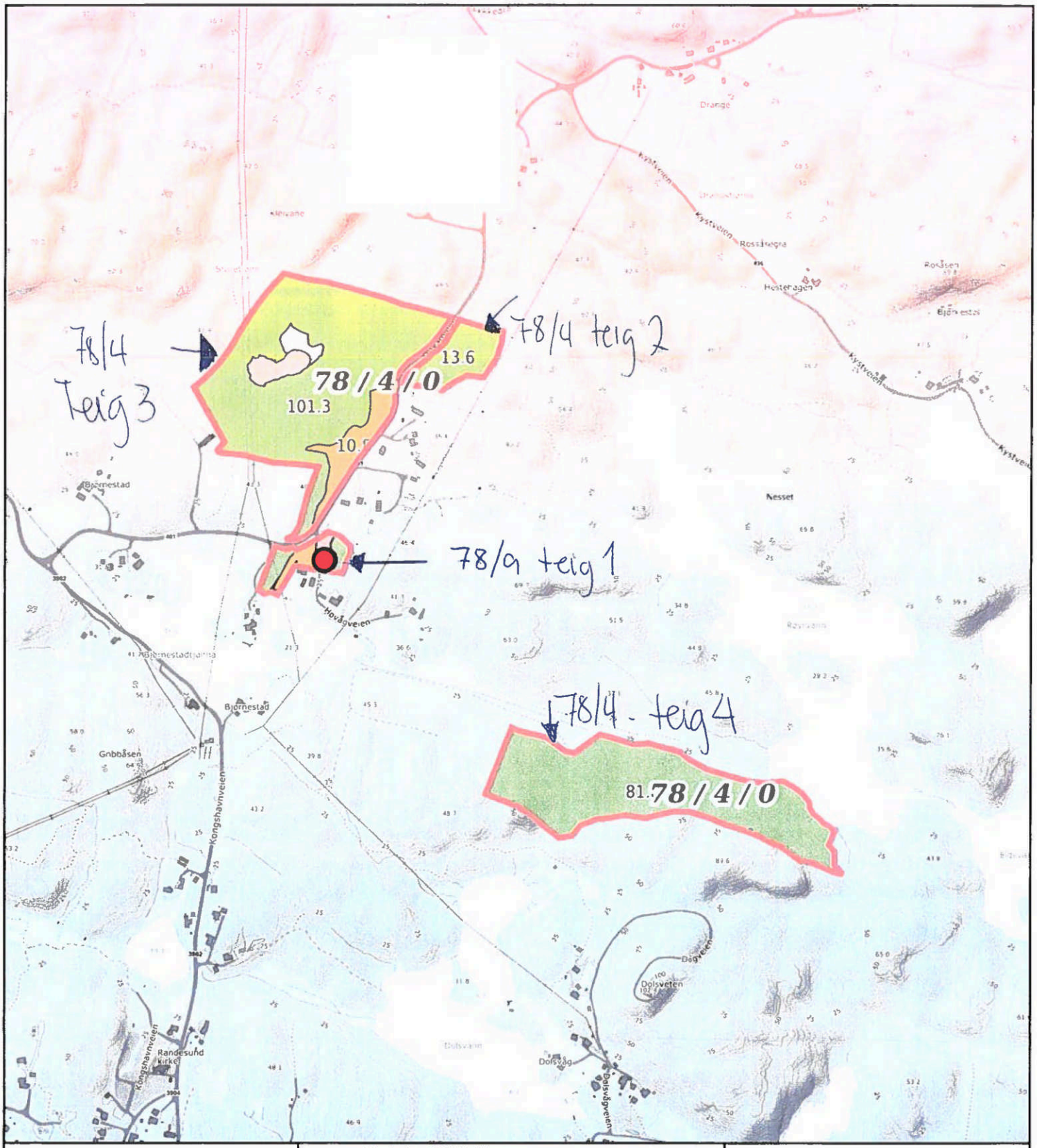
PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

HØVÅGVEIEN 236

Vedlegg



0 100 200 300m

Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 20.02.2025 20:56
Eiendomsdata verifisert: 20.02.2025 20:55

GÅRDSKART 4204-78/4/0
Tilknyttede grunneiendommer:
78/4/0-78/9/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	13.3	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	13.3
W	Produktiv skog *	201.8	201.8
	Annet markslag	3.2	
	Bebygd, samf., vann, bre	6.9	10.1
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	225.2	225.2

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.
Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Tilstandsrapport

Enebolig
Høvågveien 236, 4639
KRISTIANSAND kommune
gnr. 78, bnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 319 m² BRA-i: 158 m²



Befaringsdato: 23.01.2025 **Rapportdato:** 20.02.2025 **Oppdragsnr.:** 15166-1451 **Referansenummer:** ZC1318

Autorisert foretak: Takstmann Roy A. Andersen AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstmann Roy A. Andersen AS drives av Roy A. Andersen. Med bakgrunn som tømrer, byggmester og bygningsingeniør. Startet med taksering i 1997. Siden den tid har
taksering vært fulltidsjobb. Arbeidet består i tilstandsrapporter på bolig og næring, verditakst av næringseiendommer, byggelånskontroll, reklamasjonstakster, forhåndstakst av bolig og verditakst av bolig.
Takstmann Roy A. Andersen AS er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Takstmann Roy A. Andersen AS er lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

Rapportansvarlig

Roy A. Andersen
Uavhengig Takstingeniør
roy@a-andersen.no
901 75 702

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig som er oppført i ca. 1900. Dog, er deler av boligen eldre, da dette er demontert en annen plass og remontert i 1900 på nåværende tomt.
Boligen er renovert/pusset opp i ca. 1970/tidlig 1970 tallet.
Boligen holder en tidstypisk 1970 standard. Også eldre standard.
Boligen fremstår normalt vedlikehold. Dog trenger boligen en gjennomgående renovering. Dette for å tilfredsstille dagnes tekniske krav, for å utbedre de avvik som er beskrevet i denne rapporten.
Hele rapporten må derfor lese si sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke tegninger av bygge ti kommunen.

Uthus lite.

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke tegninger av bygge ti kommunen.

Uthus stort.

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke tegninger av bygge ti kommunen.

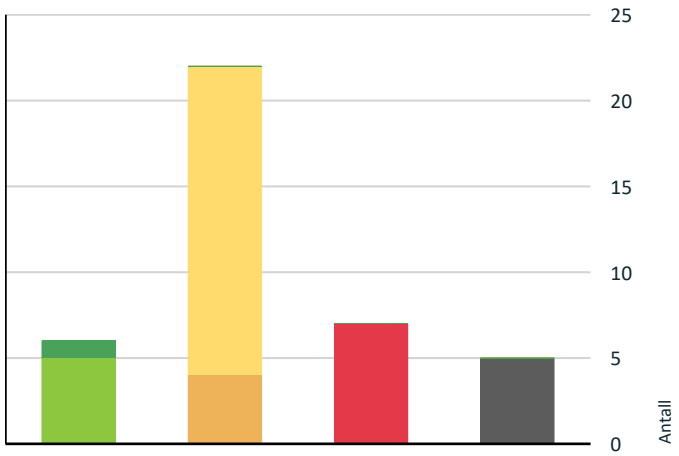
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke tegninger av bygge ti kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

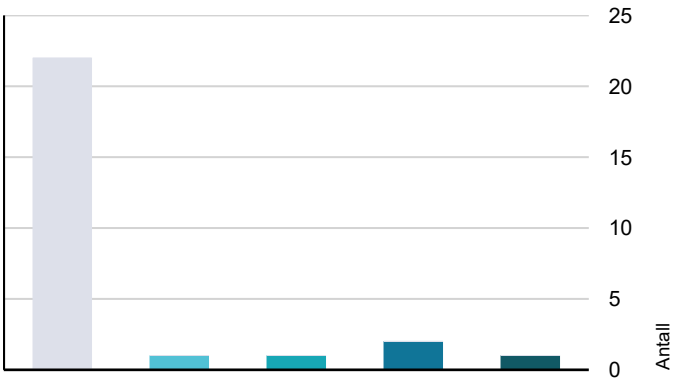
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede takstmann har ikke foretatt en kostnadsberegning der det er gitt tilstandsgrad 2, TG 2. Det vil således fremkomme ingen umiddelbare kostnader på disse punktene.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer - 2 - 3	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2 - 3 - 4	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1900

Kommentar
Da ble 1. etg. flyttet til tomten. Dvs byggets 1.etg. Er elde en fra 1900. Loft påbygd i ca. 1900.

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Ut fra alder er hovedtak modent for utskifting. Vindskier og vannbord bør skiftes når taktekkingen legges om.

Tak over veranda med trapp er i stålplater. Dette taket er lagt om i ca. 2022.
Taket var dekket av snø på befaringsdagen. Kontroll av selve taksteinen på hele taket er således umulig gå gjennomføre. Tilstandsgrad og beskrivelse er gitt ut fra hva som er synlig av takstein, vindskier og vannbord der det ikke lå snæ på taket.

Årstall: 1970 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 Nedløp og beslag

Stål takrenner og nedløp er skiftet i 2022

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Renner og beslag som var mulige å kontrollere virket ok

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Veggkonstruksjon

Laftede vegger og strender vegger. Liggende kledning fra 1970 tallet.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tilstandsrapport

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad













TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Åsatak konstruksjon. Merker etter Borebiller i trekkverk. Dette sees på loft og i kott og knekott.
I knekott mot baksiden ser man ut i overgangen mellom undertak og gavlveggen, det er der det er merker etter vann/sot på panel på innsiden. Gammel takkonstruksjon som ikke tilfredsstiller dagens krav til dimensjonering.
Det må presiseres at der det er en skråtakshimling er selve konstruksjonen ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Det er påvist andre avvik:

Takkonstruksjonen er gammel og det er merker etter Borrebiller i trekkverk i denne. Det er minimalt med isolasjon i horisontal himling og i knevegger. I knekott mot baksiden ser man ut i overgangen mellom undertak og gavlveggen, det er der det er merker etter vann/sot på panel på innsiden.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Andre tiltak:

Man må være obs på alder på takkonstruksjonen og Borrebiller bør sanneres og isolering bør forbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vinduer - 2 - 3

2 stk vinduer i gavl på loft er fra 1989.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitasje på vinduer.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer er moden for utskifting.



TG 2 Vinduer - 2 - 3 - 4

2 stk kobla vinduer i gavl på loft mot låve.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitasje på vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer er modne for utskifting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Vinduer - 2

3 vinduer fra 1982.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitasje på vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer er moden for utskifting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Vinduer

Vinduer fra ca. 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Dører

Hoved dør fra ca. 1970. Terrasse dør er eldre, antar også her fra 1970. Kobla glass. Kjeller dør er nyere.
Hoved dør og terrasse dør er ut fra alder og isolasjons evne modne for utskifting.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hoved dør fra ca. 1970. Terrasse dør er eldre, antar også her fra 1970. Kobla glass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hoved dør og terrasse dør er ut fra alder og isolasjons evne modne for utskifting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport









TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Støpt veranda med støpt trapp. Stål rekkverk. Eldre støpt veranda.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Sprekker i puss på trapp.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:

Utbedre sprekker i puss.







TG 2 Utvendige trapper

Støpt trapp. Eldre trapp.

Vurdering av avvik:
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Utbedre sprekke ri puss.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater fra 1970 tallet. Overflater er for det meste i normal stand ut fra alder. Det er registrert noe sprekkdannelser i himling og på soverom mot baksiden på loft er det renne merker etter et sort stoff. Ser ut som kjøre i overgangen mellom knevegg og skråhimling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre overflater som ut fra dagens standard trenger oppussing.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater renger ut fra dagens standard oppussing.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Støpt gulv i del av 1. etg. og i kjeller. Gulv i 1. etg. heller og går opp og ned. Gulv i kjeller heller betydelig.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulv i kjelelr rom er ikke rett og det heller betydelig.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv med sprang i begge etasjer. Gulv heller. Flere plasser betydelig. Ca. 5 cm. på under 2 m.
Synlige merker i gamle gulvbjelker og treverk etter Borrebiller.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Gulver er ikke rette og det er høydeforskjeller. Retning og helningsavviket er opp mot 5 cm. innenfor en måle avstand på ca. 2 m.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Sannere Borebiller.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU Pipe og ildsted

Kristiansand Brann og redning har foretatt kontroll av piper og ildsteder. D\Tilsyn ble foretatt 03.02.2025. Det er funnet avvik på piper og ildsteder. Det er fremmet pålegg om utbedring. Det henvises til egen rapport vedr. dette.









TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Synlig fuktgjennomslag og målbar fukt i vegger og gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport







TG IU Krypkjeller

Ikke mulig å kontrollere hulrom /krypkjeller under gulv i 1. etg. der det ikke er kjeller. Det må opplyses at krypkjellere er risiko konstruksjoner når det gjelder fukt og råteskader i treverk ned mot denne.



TG 3 Innvendige trapper

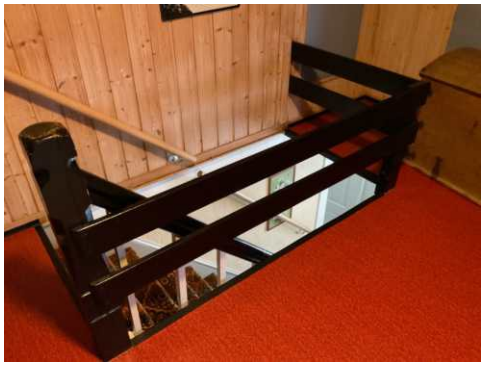
Trapp i tre med tepper i trinn mellom 1. etg. og loft. Til kjeller er det en bratt trapp/stige.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige dører

Dører som er fra byggetiden og dører som er fra 1970 tallet. Dører med speiler og slette dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







TG 1 Andre innvendige forhold

2 varmepumper. 1 ny og en eldre. ukjent dato. Det opplyses at begge fungerer.





VÅTROM

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Epoksy strø maling på gulv. Vinyl tapet på vegger. Ikke varme i gulvet og kun kaldt vann lagt frem til rommet. .

Årstall: 1970 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vann og avløpsrør er utenpåliggende rør. Utenpåliggende rør mot ytterveggen.



ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Belegg på gulv. Baderoms plater og vinyl på vegger.

Årstall: 1970 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Utenpå liggende vann og avløpsrør. Da det ikke er vannsøl på vegg eller vannrør inne i vegg, anser undertegnede det som unødvendig å ta hull i vegg for å kontrollere denne for fukt. Det var ikke målbar fukt i vegger på bad på befaringsdagen.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Ut fra alder virker innrednign ok. Skuffer på begge sider mot yttervegg kan ikke åpnes. Tar inn i og mot vinduslist.

Årstall: 1970 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport









ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte ok.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger - 2

Plast vann rør inn i kjeller fra kjønn på utsiden. Vannrør koble til pumpe, eldre. Vann brukes til vanning.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 Vannledninger

Kobber vannrør fra 1970 tallet.

Årstall: 1970 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

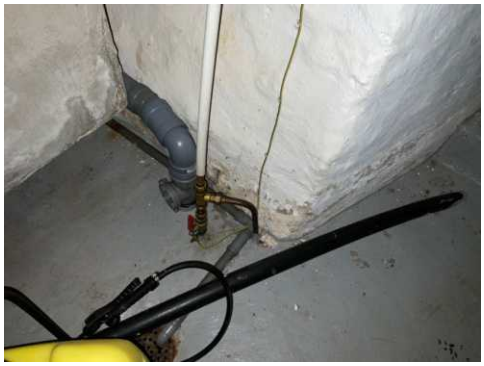
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad









TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør har ikke lekkasjer.

Årstall: 1970 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport





TG 1 Ventilasjon

Lufting via vinduer og dører.

TG 2 Varmtvannstank

VVB fra 2008

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Automatsikringer. Eldre el anlegg der undertegnede vil anbefale at dette kontrolleres av eklektiker/el. fagmann. Elektro xperten har i 2013 renovert sikringsskap 7 kurser + 1 ekstra + 3 fas overspenningsvern. Faktura for dette arbeidet er fremlagt.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1970

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja El. anlegget anbefales å gås over av elektriker.

Generell kommentar

Det må presiseres at undertegnede takstmann ikke er el. fagmann. Man må påregne at avvik som kan fanges opp av el. fagmann ikke er fanget opp av undertegnede.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fjell antas å være under hele bygget.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Minimalt eller ingen drenering i bakken rundt grunnmurer.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Gammel grunnmur i stable stein og i betong. Noe mindre sprekke ri murpussen er registret.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Forstøtningsmurer

Mur mot vei til nabo har ikke rekkverk. Mur høyere enn 50 cm. Rekkverk er påkrevd.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG IU Terrengforhold

Skrånede tomt. Tomt skråner fra oversiden av boligen og ned mot vei til nabo.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløp via mini renseanlegg fra 2017. Det opplyses at røropplegg fra renseanlegg til bolig er fra 2017. Spredegrøft for gråvann. Vann fra felles brønn i låve til nabo. Avtale om vann fra 2017. Det opplyses at vannrør inn til boligen er fornyet i 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Kontaktperson

TG 3 Oljetank

Ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak
• Oljetank må påregnes sanert.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Bygninger på eiendommen

Uthus lite.



Anvendelse
Lager og veksted.

Byggeår
1970

Kommentar
Ca. byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Lite uthus er ikke kontrollert, kun oppmålt.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Uthus stort.



Anvendelse
Lager og garasje

Byggeår
1970

Kommentar
Ca. byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Stort uthus er ikke kontrollert, kun oppmålt.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje er ikke kontrollert, kun oppmålt.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

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

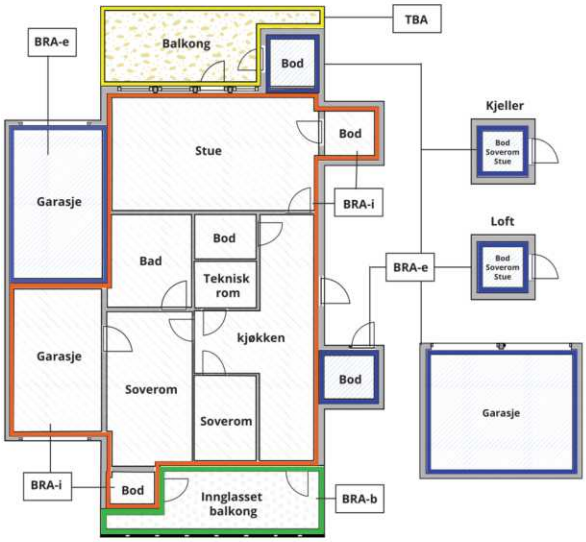
Hva er måleverdig areal?

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 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

Enebolig

Ny arealstandard

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)
Loft	45			45		18	63
Etasje	113			113	2		113
Kjeller						30	30
SUM	**158**				**2**	**48**	**206**
SUM BRA	**158**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Etasje	Vindfang, Gang, Bod, Vaskerom, Kjøkken, Gang 2, Bad, Soverom, Stue, Stue 2		
Kjeller	Kjeller rom, Kjeller rom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke tegninger av bygge ti kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Uthus lite.

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft		9		9		8	17
Etasje						28	28
SUM		**9**				**36**	**45**
SUM BRA	**9**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Lagerrom		
Etasje	Lagerrom		

Kommentar

Pga av lav takhøyde til bjelker er ikke areal i 1. etg. målverdig

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke tegninger av bygge ti kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Uthus stort.

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		73		73	
Kjeller		64		64	
SUM		**137**			
SUM BRA	**137**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Lagerrom, Verksted	Bod	
Kjeller	Garasje		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke tegninger av bygge ti kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Garasje		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke tegninger av bygge ti kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	158	0
Uthus lite.	0	9
Uthus stort.	0	135
Garasje	0	15

Kommentar

Enebolig

Uthus stort. Bod/utedo er medregnet i BRA og S. rom.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2025	Roy A. Andersen	Takstingeniør
	Stein Hagen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	78	9		0			Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Lars Jørgen Bjørnestad (død)

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo. Egenerklæringen sier ikke noe om byggets tilstand.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Teknisk etat			Gjennomgått		Nei

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig 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

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ZC1318

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.

131250030

Selger 1 navn

Torun Aarsnes

Gateadresse

Høvågveien 236

Poststed

KRISTIANSAND S

Postnr

4639

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Lars Jørgen Bjørnestad

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Lars Jørgen Bjørnestad

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250030

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131250030

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torun Aarsnes	b2a9ddbae6840656a081 6999737239a4a9c5defa	02.09.2025 07:07:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131250030

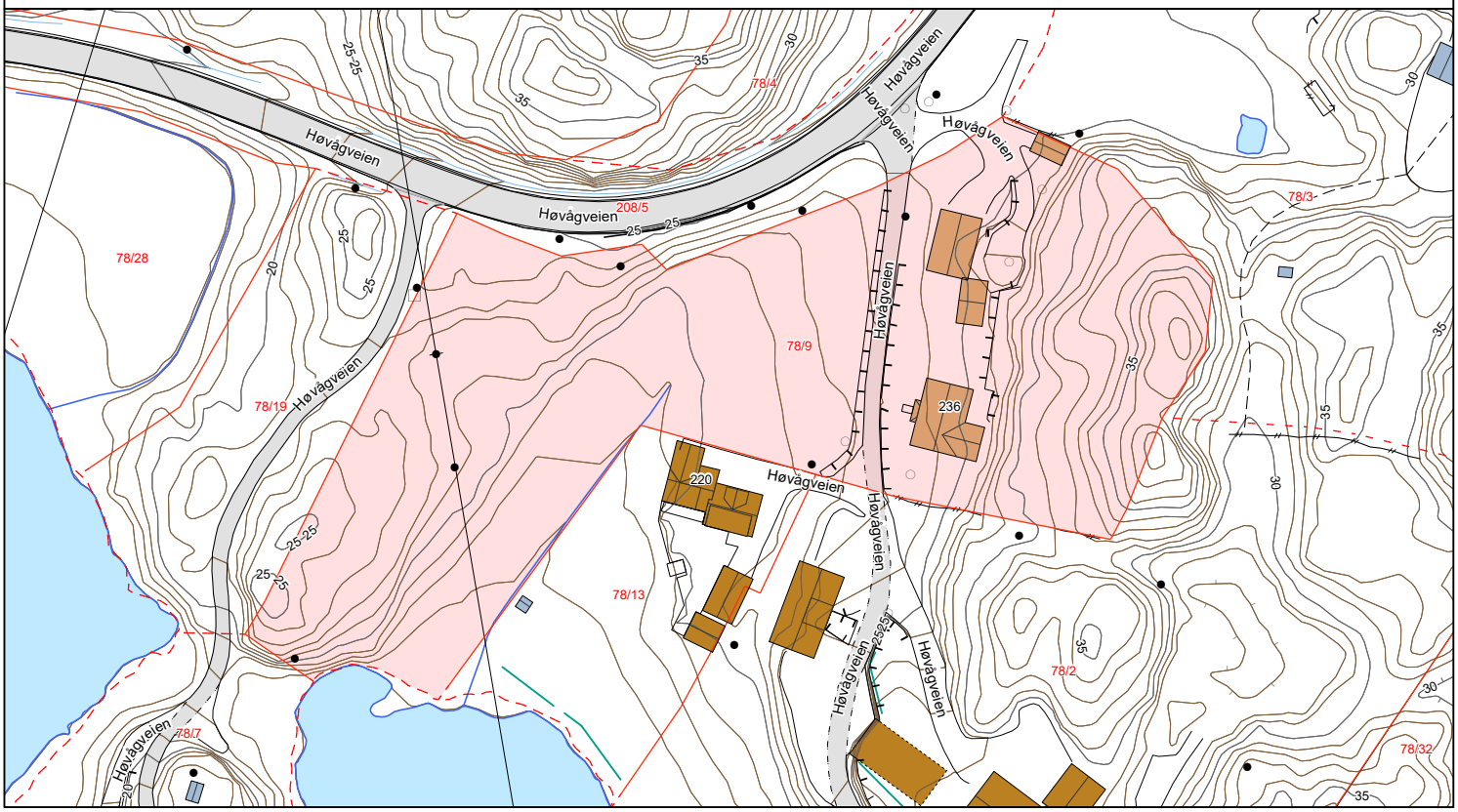
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Oversiktskart

Adresse: **Høvågveien 236, 4639 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/78/9/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 9826 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 24.01.2025

N



Matrikkelkart

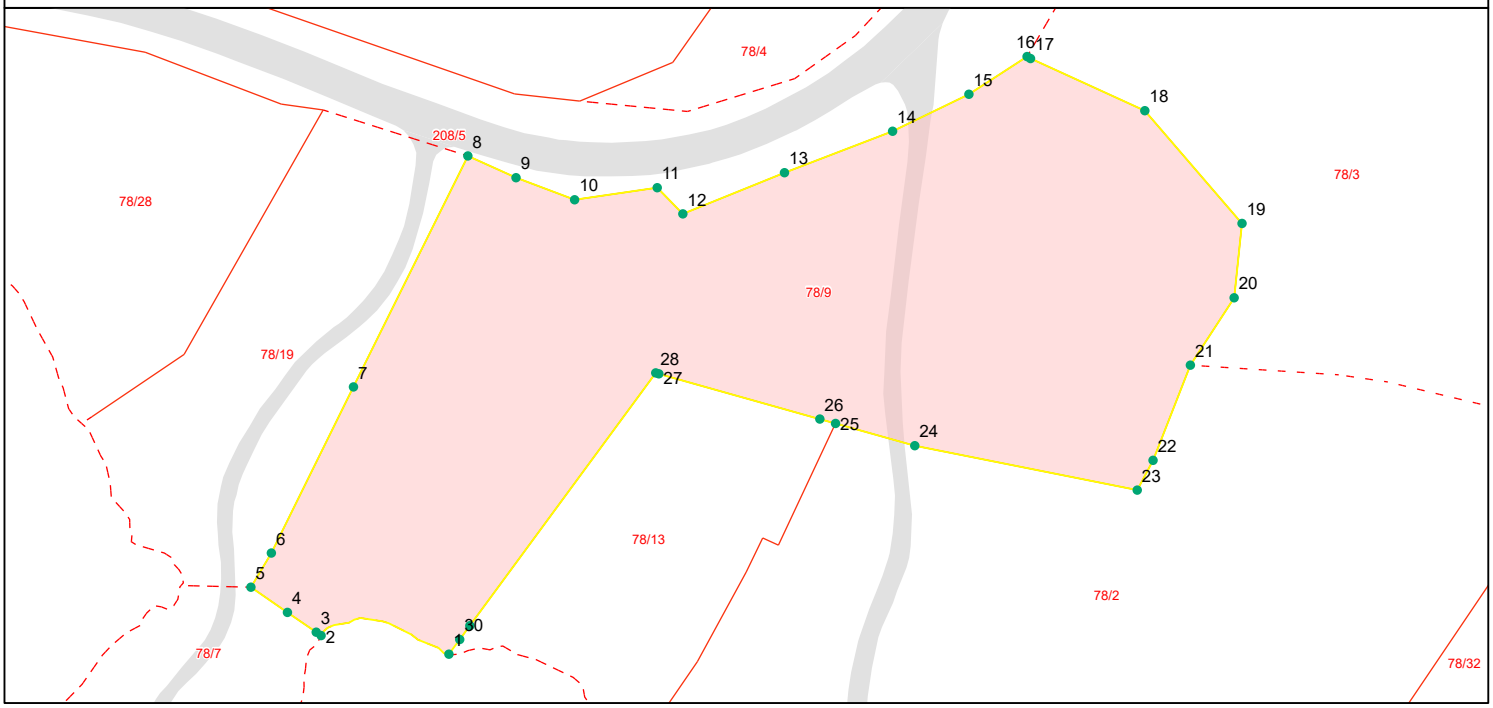
Adresse: **Høvågveien 236, 4639 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/78/9/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 9826 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 24.01.2025

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: 9826 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6465225.94	95441.49	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Stereoinstrument	36	26.56	0
2	6465229.42	95417.63	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Stereoinstrument	36	1.11	0
3	6465230.06	95416.72	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	6.52	0
4	6465233.76	95411.34	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	8.29	0
5	6465238.47	95404.52	Fjell	Bolt	Totalstasjon	10	7.44	0
6	6465244.86	95408.34	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	34.64	0
7	6465275.92	95423.67	Fjell	Bolt	Totalstasjon	10	48.19	0
8	6465319.12	95445.02	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	9.87	0
9	6465315.05	95454.01	Jord	Rør	Totalstasjon	10	11.69	0
10	6465310.93	95464.95	Jord	Rør	Totalstasjon	10	15.59	0
11	6465313.18	95480.37	Jord	Rør	Totalstasjon	10	6.84	0
12	6465308.29	95485.16	Jord	Rør	Totalstasjon	10	20.48	0
13	6465315.99	95504.13	Jord	Rør	Totalstasjon	10	21.62	0
14	6465323.74	95524.31	Jord	Rør	Totalstasjon	10	15.84	0
15	6465330.66	95538.56	Jord	Rør	Totalstasjon	10	12.95	0
16	6465337.7	95549.42	Jord	Rør	Totalstasjon	10	0.74	0
17	6465337.33	95550.06	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	23.46	0
18	6465327.58	95571.4	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	27.82	0
19	6465306.5	95589.55	Ikke spesifisert	Stein eller røys	Totalstasjon	10	13.98	0
20	6465292.59	95588.08	Ikke spesifisert	Stein eller røys	Totalstasjon	10	15.01	0
21	6465279.99	95579.91	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	19.11	0
22	6465262.2	95572.94	Ikke spesifisert	Stein eller røys	Totalstasjon	10	6.3	0
23	6465256.63	95569.98	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	42.35	0
24	6465264.93	95528.46	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	15.36	0
25	6465269.09	95513.67	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	3.05	0
26	6465269.92	95510.73	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	31.22	0
27	6465278.38	95480.68	Jord	Rør	Totalstasjon	10	0.6	0
28	6465278.55	95480.1	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	58.65	0
29	6465231.27	95445.39	Jord	Rør	Totalstasjon	10	3.2	0
30	6465228.69	95443.5	Vann	Ukjent	Totalstasjon	10	3.41	0

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: Gnr. 78 Bnr. 4

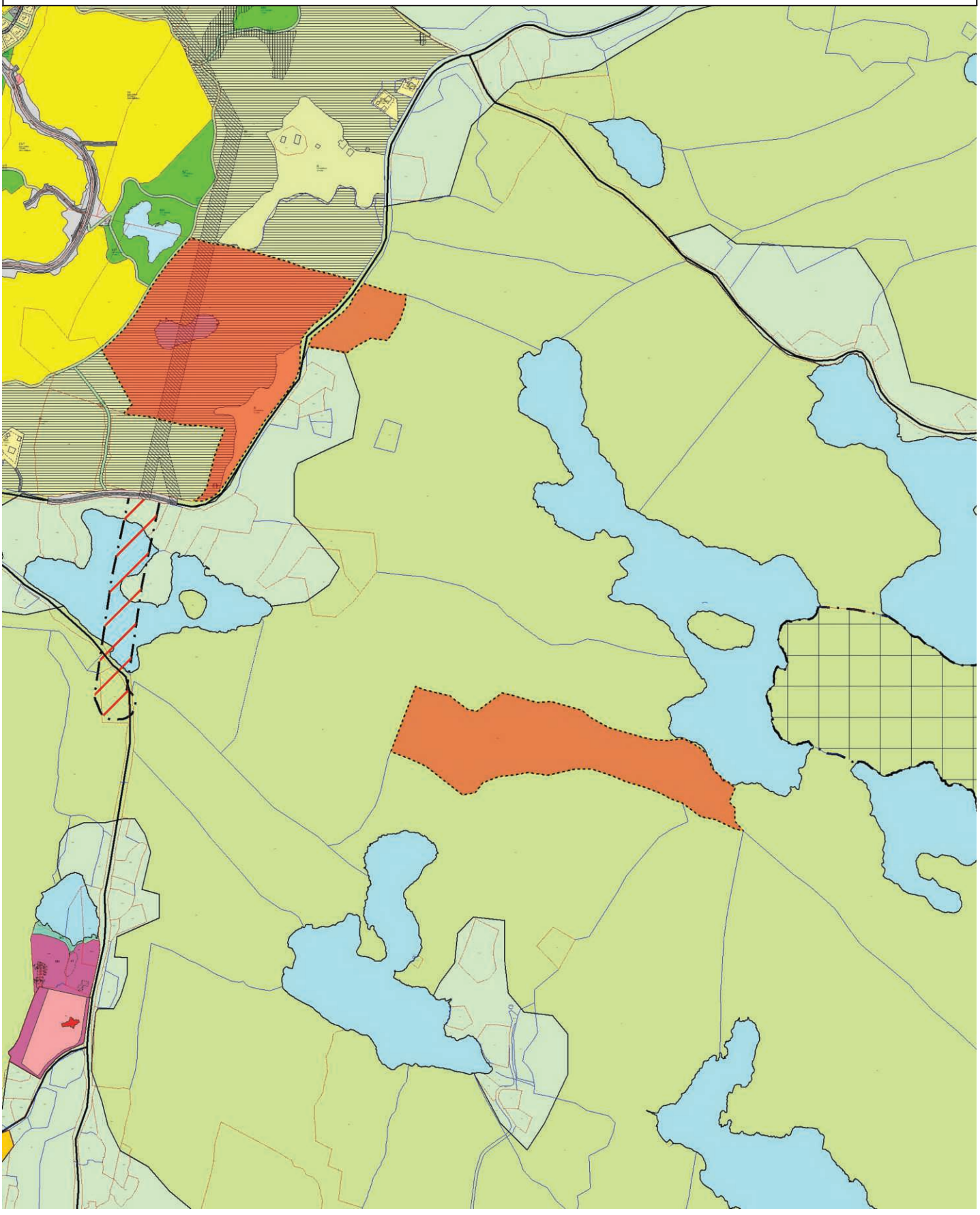
Dato: 27.01.2025

Målestokk: 1:10000

0 100 200 300 400 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Båndleggingggrense
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Bebyggelse og anlegg - fremtidig
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse - nåværende
- Friluftsområde - nåværende
- Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: Temakart

Dato: 27.01.2025

Målestokk: 1:10000

0 100 200 300 400 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32




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
T11a - Flysikkerhet
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
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
Abc123 - Påskrift for kommune(-del)plan
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
Låssettingsplass
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
Marin grense
Mulig marin leire
T1 Skred
Snøskred (utløpsområde)
Snøskred (utløsningsområde)
Steinsprang (utløpsområde)
Steinsprang (utløsningsområde)
Andre løsmasseskred

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: GNR.78 BNR.4

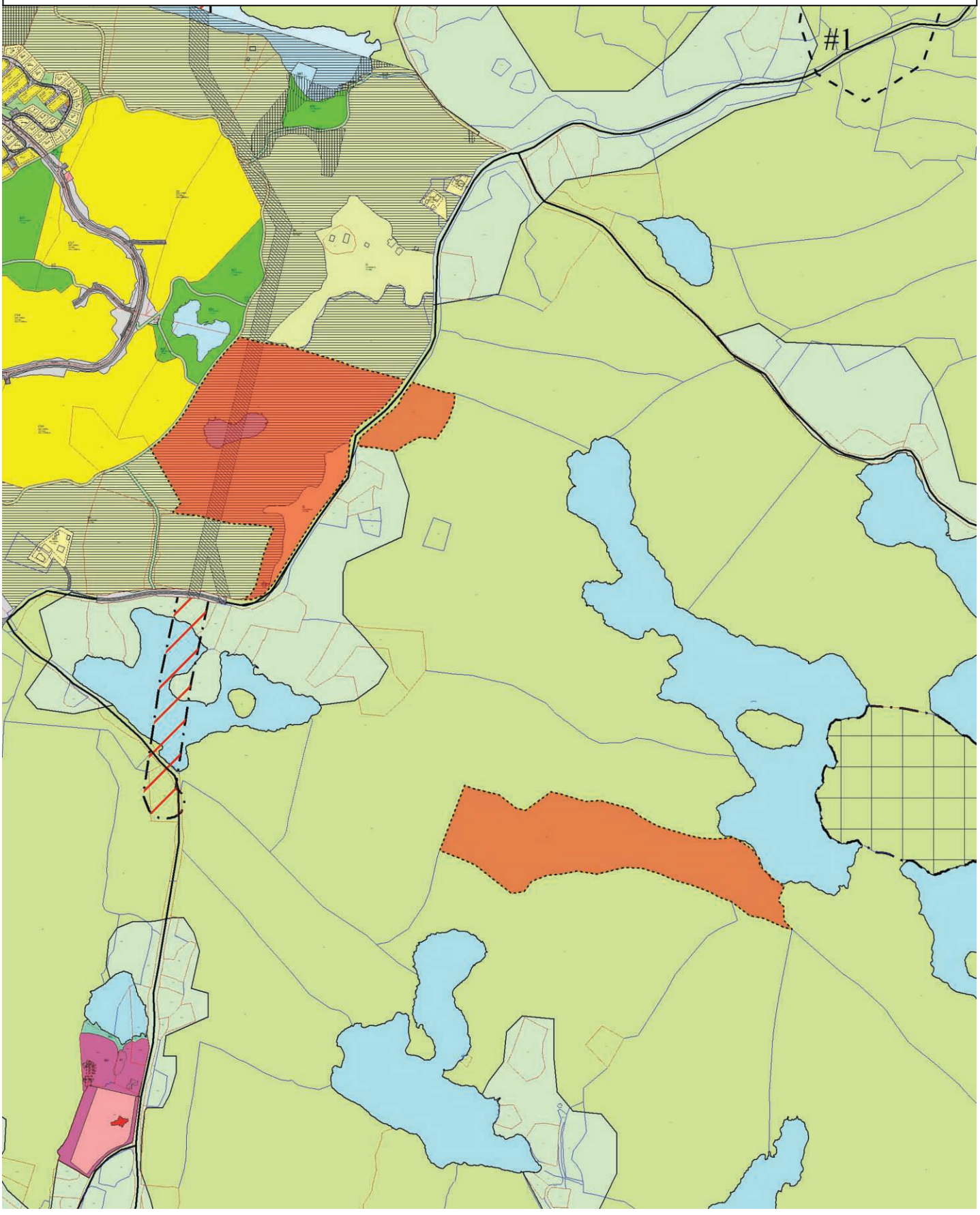
Dato: 27.01.2025

Målestokk: 1:10000

0 100 200 300 400 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Kristiansand kommune

Vedtatt dato: 14.10.08
revidert: 08.04.2011
revidert: 13.12.2016
revidert: 03.02.2017
revidert: 18.05.2020
revidert: 21.12.2022
revidert: 02.05.2024

Reguleringsplan for Benestad

Reguleringsbestemmelser
Områderegulering

PlanID 902
Saksnummer 2006/942

§1 Fellesbestemmelser

70 % av bebyggelsen i hvert delområde skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Tilhørende atkomstvei og vei fra parkering skal utformes universelt. Det samme gjelder boligenes utearealer og lekeplasser dersom ikke terrenginngrepene blir for omfattende.

Alle skoler, barnehager, oppvekstsenter, idrettsanlegg, bydelshus og deler av tilhørende utearealer, skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

Badeplass i felt fr16 og fr32 skal opparbeides etter prinsippene om universell utforming.

Alle offentlig tilgjengelige utomhusanlegg innenfor planområdet skal dimensjoneres og utformes i tråd med "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune", siste utgave.

Bruksareal/deler av bruksareal helt under terreng regnes ikke med i grad av utnytting.

1 parkeringsplass per leilighet for blokkbebyggelse, med unntak av gjesteparkering, skalvære i parkeringskjeller.

Parkering for funksjonene i felt As1 og Cs1 skal i hovedsak anlegges i parkeringskjeller så sant dette er funksjonelt mulig.

Parkeringskjeller regnes ikke med i BRA.

Delområde A består av felt Ab1–Ab4 og As1. Delområde B består av Bb1–Bb5.
Delområde C består av Cb1–Cb9, Cs1, Cfk1 og Cah1.

Det skal utarbeides en formingsveileder for hvert av delområdene.

Formingsveilederen skal gi føringer for den enkelte detaljregulering, og skal definere hvilke arkitektoniske målsettinger som skal gjelde for delområdene, og gi føringer for materialvalg, takformer, fargebruk på bygningsmassen, samt kvalitetsnivå på utearealene og trafikkarealene. Formingsveileder for delområde A og/eller B skal også inkludere føringer på utforming av bro mellom delområde A og B. Veilederen skal definere hvilke valgmuligheter som ligger innenfor det enkelte delområdet og skal sikre en stor grad av helhetlig utforming innen delområdene. Samtidig må formingsveilederen fungere for variasjonen av ulike boligtyper, og privat og offentlig bebyggelse innenfor delområdene. Formingsveilederen skal videre definere den helhetlige opparbeidingen og skiltingen av friområder, turveier og badeplasser. Formingsveilederen for hvert delområde A, B og C skal vedtas av Byutviklingsstyret.

Barnehagetomtene skal ligge sentralt, og med tilknytning til grønne, tilgjengelige areal. Det skal sikres turveiforbindelser fra barnehagetomtene og ut i de grønne arealene. Sol- og støyforhold skal dokumenteres.

For formål "Annen veggrunn" på samleveiene kan skjærings- og/eller fyllingsutslag tilbakeføres til tilliggende byggeområde. Dette vurderes i detaljregulering for området.

Mindre justeringer mellom underformål tillates innenfor arealformålene samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Endelig plassering av vei, annen veigrunn, GS-vei, bussholdeplass mm. vises i teknisk plan.

§ 2 Byggeområder (pbl § 25, 1. ledd nr. 1)

2.1 Plankrav

I byggeområdene for boligfelt Ab1 til Ab4, Bb1 til Bb5, Cb1 til Cb9, samt Cah1 og Cfk1, kan det ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger godkjent detaljregulering.

Eksponeringshensyn, byggehøyder og bebyggelsens plassering i terrenget, skal gis avgjørende vekt ved fordeling av boligtyper og løsninger i detaljreguleringene.

Detaljreguleringen skal blant annet fastsette:

- Formål
- Samle- og adkomstveier
- Tomteinndeling, byggegrenser og antall boenheter. Bebyggelsens høyde, møneretning og takform. Bebyggelsens angitte høyder i hvert felt skal vurderes ut i fra plassering i terreng og eksponering i omgivelsene.
- Fellesarealer.
- Parkeringsplasser/garasjer/parkeringskjeller
- Evt. sikringstiltak
- Sandlek- og kvartalslekeplasser
- Eksisterende trær, terreng, vegetasjon og steingjerder som skal bevares.
- Biologisk mangfold, grøntdrag og turstisystem/snarveier internt og fra boligområdet ut til eksisterende turveisystem og regulerte utsiktspunkt. I felt Ab1, Ab3, Cb1 og Cb3 er det biologisk mangfoldforekomster som, så langt det er mulig, bør tas hensyn til når intern grønnstruktur planlegges innenfor de utbyggingsrammer som er fastlagt for disse feltene.
- Lokal håndtering av overflatevann.
- Sol og skygge
- Terrenginngrep og planeringshøyder
- Rekkefølgekrav

- Ferdselslinjer fra feltet til krysningspunkt til busslommer og skoletomter.
- Grunnundersøkelser og stabilitet.
- Avfallshåndtering
- Kommunalteknisk anlegg
- Energiløsninger
- Evt. eksisterende høyspentlinjer som skal legges i bakken
- Ny støyanalyse skal leveres for hvert felt. Ny bebyggelse skal ha tilfredsstillende støyforhold på inne- og utearealer. Bebyggelse i rød støysone tillates ikke. Støytiltak skal fremkomme av planforslaget.
- Sol- og støyforhold på lekeplassene skal dokumenteres.

I byggeområdene for skole og oppvekstsenter med tilhørende anlegg As1 og Cs1 skal det ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger godkjent detaljregulering. Detaljreguleringen skal blant annet fastsette:

- Formål
- Veisystem
- Plassering av bebyggelsen.
- Bebyggelsens høyde, møneretning og takform.
- Parkeringsplasser/garasjer/parkeringskjeller og sykkelparkering
- Eksisterende trær, terreng, vegetasjon og steingjerder som skal bevares.
- Evt. sikringstiltak
- Sol og skygge
- Biologisk mangfold, grøntdrag og turstisystem/snarveier internt og fra skoleområdet ut til eksisterende turveisystem
- Barnehage i felt Cs1
- Nærmiljøpark med 7er ballbane i felt As1
- Nærmiljøpark med, 7er ballbane, flerbrukshall, 11er ballbane og bydelshus i felt Cs1
- Eventuelt Sykehjem i felt Cs1
- Ferdselslinjer fra feltet til krysningspunkt og busslommer
- Grunnundersøkelser og stabilitet.
- Energiløsninger
- Rekkefølgekrav
- Ny støyanalyse skal leveres for hvert felt. Ny bebyggelse skal ha tilfredsstillende støyforhold på inne- og utearealer. Støytiltak skal fremkomme av planforslaget. Støysituasjonen må tillegges stor vekt ved plassering av de ulike funksjonene.

2.2 Terrengtilpasning

Høydeforskjeller i byggeområdene skal tas opp inne i feltet, og ikke i overgangen mot fri-/friluftsområder.

2.3 Parkering

Antall parkeringsplasser skal ved innsendelse av detaljregulering være i samsvar med Kristiansand kommunes parkeringsvedtekt/parkeringsbestemmelser.

2.4 Lekeplasser

Nærmiljøparker, kvartalslekeplasser og sandlekeplasser skal ved innsendelse av detaljregulering være i samsvar med Kristiansand kommunes normaler og bestemmelser for utomhusanlegg, siste utgave.

Kvartalslekeplass skal fortrinnsvis plasseres i byggeområdene for bolig, men kan plasseres i tilstøtende friområder etter en helhetsvurdering. Området skal da tas med i detaljregulering.

2.5 Utearealer

Behov for utearealer for bebyggelse skal ved innsendelse av detaljregulering være 80 m2 pr boenhet med unntak av for blokkbebyggelse i felt Ab1–Ab3 og blokkbebyggelse i Bb1–Bb5 hvor kravet kan reduseres. Kravet kan reduseres mest i felt Ab1–Ab3.

En forutsetning for reduksjon er at utearealet har god kvalitet. Eksempelvis minimum 60 % på terreng, og at arealet er sammenhengende og ikke har en stigning på over 1/3. Eventuelt at arealet ligger på sør- og/eller vestsiden av tilhørende bebyggelse, og at uteareal på terreng skal opparbeides parkmessig.

Terrasse/balkong kan medregnes i uteoppholdsarealet. For at terrasse/balkong skal kunne medregnes skal denne være syd- og/eller vestvendt. Takterrasser kan medregnes i sin helhet under forutsetning av at arealet er tilgjengelig for alle beboere i bygningen. Uteoppholdsareal skal tilfredsstille gjeldende støykrav for å kunne medregnes.

2.6 Offentlig botilbud

Kommunen kan i detaljreguleringene i felt Ab1, Ab2 og Ab3 kreve avsatt inntil 4 områder for 12 omsorgsboliger/serviceleiligheter i tilknytning til offentlig transporttilbud. I felt Cb2, Cb3, Cb5 og Cb6 kan det i et av feltene kreves avsatt et område for 24 omsorgboliger/serviceleiligheter.

2.7 Felt Ab1 til Ab4 og As1 – byggeområde bolig, skole og barnehage

Antall boenheter kan flyttes mellom Ab1-Ab3 dersom detaljregulering for berørte felt innsendes i samlet plan.

2.7.1 Felt Ab1

I feltet planlegges blokkbebyggelse i inntil 20 etasjer. I feltet tillates minimum 140 og maksimum 200 boenheter, fordelt på 3 blokker med maks BYA pr. blokk 900m². BRA er inntil 21 000 m², %BYA er 5%.

Høydebegrensning/antall etasjer avklares i detaljregulering. Samtidig skal konsekvensene av boligtypen utredes.

2.7.2 Felt Ab2

I feltet planlegges blokkbebyggelse fra 4-6 etasjer samt konsentrert småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer. Antall boenheter i konsentrert småhusbebyggelse skal maksimalt utgjøre 10% av antall boenheter i feltet.

I feltet tillates minimum 80 og maksimum 110 boenheter.

BRA er inntil 11 500 m2.

2.7.3 Felt Ab3
I feltet planlegges blokkbebyggelse fra 4 til 8 etasjer samt konsentrert småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer. Antall boenheter i konsentrert småhusbebyggelse skal maksimalt utgjøre 15%, og minimum 5%, av antall boenheter i feltet.

I feltet tillates minimum 210 og maksimum 290 boenheter. BRA er inntil 31 500 m2.

Innenfor feltet skal det etableres pumpestasjon. Endelig plassering avklares i detaljregulering.

Det skal avsettes areal for en barnehage på minimum 6,0 daa. Kravet kan frafalles av kommunen dersom det viser seg ikke å være behov.

2.7.4 Felt Ab4
I feltet planlegges frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer. Formingsveilederen gjøres ikke gjeldende for dette feltet. Utformingen skal ta utgangspunkt i eksisterende bebyggelse.

I feltet tillates minimum 24 og maksimum 30 boenheter, inklusiv eksisterende bebyggelse. BYA er inntil 17 %.

Det skal være saltak. Maks mønehøyde er 8,5 m, maks gesimshøyde er 6,5 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bev1 og Bev2 skal tas med i detaljreguleringen for feltet.

Avgrensing av bevaringsområdene kan justeres for å oppnå gode helhetlige løsninger.

2.7.5 Felt As1
Det skal oppføres skole i inntil 4 etasjer med nærmiljøpark og 7er ballbane.
BRA er inntil 9000 m2.

2.8 Felt Bb1 til Bb5– byggeområde bolig og barnehage
Antall boenheter kan flyttes mellom Bb1-Bb5 dersom detaljregulering for berørte felt innsendes i samlet plan.

2.8.1 Felt Bb1
I feltet planlegges blokkbebyggelse i inntil 3 etasjer og/eller terrasseblokker mot terreng i inntil 5 etasjer og/eller konsentrert småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer og/eller frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer. Antall boenheter i blokkbebyggelse skal maksimalt utgjøre 60%, og minimum 20%, av antall boenheter i feltet. Antall boenheter i konsentrert småhusbebyggelse skal maksimalt utgjøre 80%, og minimum 30%, av antall boenheter i feltet. Antall boenheter i frittliggende småhusbebyggelse skal maksimalt utgjøre 20%, og minimum 5%, av antall boenheter i feltet.

I feltet tillates minimum 190 og maksimum 260 boenheter.

BRA er inntil 38 500 m2.

Innenfor feltet skal det etableres pumpestasjon. Endelig plassering avklares i detaljregulering.

Det skal avsettes areal for en barnehage på minimum 4,5 daa. Kravet kan frafalles av kommunen dersom det viser seg ikke å være behov. En nærmiljøpark og en 7er ballbane skal samlokaliseres med barnehagetomta i feltet.

Utsiktspunktet i feltet skal reguleres til friområde. Det skal sikres stitraseer fra omkringliggende boligfelt til toppen.

2.8.2 Felt Bb2

I feltet planlegges blokkbebyggelse i inntil 4 etasjer og/eller konsentrert småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer og/eller frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer. Antall boenheter i blokkbebyggelse skal maksimalt utgjøre 20% av antall boenheter i feltet. Antall boenheter i konsentrert småhusbebyggelse skal maksimalt utgjøre 80%, og minimum 30%, av antall boenheter i feltet. Antall boenheter i frittliggende småhusbebyggelse skal maksimalt utgjøre 60%, og minimum 20%, av antall boenheter i feltet.

I feltet tillates minimum 60 og maksimum 90 boenheter.

BRA er inntil 16 000 m2.

2.8.3 Felt Bb3

Detaljreguleringen skal avklare boligtype. I feltet planlegges enten blokkbebyggelse i inntil 3 etasjer der eksisterende bebyggelse forutsettes revet, eller konsentrert småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer og/eller frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer der eksisterende bebyggelse kan bestå.

I feltet tillates minimum 24 og maksimum 50 boenheter.

BRA er inntil 5 500 m2.

2.8.4 Felt Bb4

I feltet planlegges konsentrert småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer og/eller frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer, eller blokkbebyggelse i inntil 3 etasjer.

I feltet tillates minimum 28 og maksimum 40 boenheter.

BRA er inntil 4 200 m2.

Bev4 skal tas med i detaljreguleringen for feltet. Avgrensing av Bev4 kan justeres i detaljreguleringen.

2.8.5 Felt Bb5

I feltet planlegges konsentrert småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer og/eller frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer, eller blokkbebyggelse i inntil 3 etasjer. Eksisterende bebyggelse forutsettes fjernet.

I feltet tillates minimum 28 boenheter og maksimum 40 boenheter.

BRA er inntil 4 200 m2.

2.9 Felt Cb1 til Cb 9, og Cs1 – byggeområde bolig, skole, oppvekstsenter med tilhørende funksjoner og barnehage

Antall boenheter kan flyttes mellom Cb1–Cb9 dersom detaljregulering for berørte felt innsendes samtidig.

2.9.1 Felt Cb1

I feltet planlegges konsentrert småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer og/eller blokkbebyggelse i inntil 4 etasjer og/eller frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer. Antall boenheter i blokkbebyggelse skal maksimalt utgjøre 30%, og minimum 10%, av antall boenheter i feltet. Antall boenheter i konsentrert småhusbebyggelse skal maksimalt utgjøre 70%, og minimum 20%, av antall boenheter i feltet. Antall boenheter i frittliggende småhusbebyggelse skal maksimalt utgjøre 70%, og minimum 20%, av antall boenheter i feltet.

I feltet tillates minimum 85 og maksimum 120 boenheter.

BRA er inntil 21 700 m2.

Mot friområdet i vest skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse. Detaljregulering for Cb1 og Cb2 skal innsendes i en plan. Eksisterende bebyggelse i Bev 5 kan inngå i detaljreguleringen.

2.9.2 Felt Cb2

I feltet planlegges konsentrert småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer og/eller blokkbebyggelse i inntil 3 etasjer og/eller frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer. Antall boenheter i blokkbebyggelse skal maksimalt utgjøre 20% av antall boenheter i feltet. Antall boenheter i konsentrert småhusbebyggelse skal maksimalt utgjøre 70%, og minimum 40%, av antall boenheter i feltet. Antall boenheter i frittliggende småhusbebyggelse skal maksimalt utgjøre 70%, og minimum 20%, av antall boenheter i feltet.

I feltet tillates minimum 46 og maksimum 67 boenheter.

BRA er inntil 13 500 m2.

Detaljregulering for Cb1 og Cb2 skal innsendes i en plan.

2.9.3 Felt Cb3

I feltet planlegges konsentrert småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer og/eller blokkbebyggelse i inntil 5 etasjer og/eller frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer. Antall boenheter i blokkbebyggelse skal maksimalt utgjøre 40%, og minimum 20%, av antall boenheter i feltet. Antall boenheter i konsentrert småhusbebyggelse skal maksimalt utgjøre 70%, og minimum 20%, av antall boenheter i feltet. Antall boenheter i frittliggende småhusbebyggelse skal maksimalt utgjøre 20%, og minimum 5%, av antall boenheter i feltet.

I feltet tillates minimum 65 og maksimum 95 boenheter.

BRA er inntil 18 800 m2.

Mot friluftsområdet i nord skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.

Helleren i feltet skal tas vare på og innlemmes i et friområde.

Det tillates midlertidig snuplass for buss ved avkjørselen til feltet. Denne vises i forbindelse med detaljregulering for Cb3.

2.9.4 Felt Cb4

I feltet planlegges konsentrert småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer og/eller blokkbebyggelse i inntil 4 etasjer og/eller frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer. Antall boenheter i blokkbebyggelse skal maksimalt utgjøre 25% av antall boenheter i feltet. Antall boenheter i konsentrert småhusbebyggelse skal maksimalt utgjøre 70%, og minimum 20%, av antall boenheter i feltet. Antall boenheter i frittliggende småhusbebyggelse skal maksimalt utgjøre 70%, og minimum 10%, av antall boenheter i feltet.

I feltet tillates minimum 125 og maksimum 175 boenheter.

BRA er inntil 33 800 m2.

Mot friluftsområdet i nord skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.

Det skal avsettes areal for en barnehage på minimum 4,5 daa.

2.9.5 Felt Cb5

I feltet planlegges konsentrert småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer og/eller blokkbebyggelse i inntil 4 etasjer og/eller frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer. Antall boenheter i blokkbebyggelse skal maksimalt utgjøre 30% av antall boenheter i feltet. Antall boenheter i konsentrert småhusbebyggelse skal maksimalt utgjøre 70%, og minimum 20%, av antall boenheter i feltet. Antall boenheter i frittliggende småhusbebyggelse skal maksimalt utgjøre 80%, og minimum 30%, av antall boenheter i feltet.

I feltet tillates minimum 80 og maksimum 110 boenheter.

BRA er inntil 22 500 m2.

2.9.6 Felt Cb6

I feltet planlegges konsentrert småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer og/eller blokkbebyggelse i inntil 4 etasjer og/eller frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer. Antall boenheter i blokkbebyggelse skal maksimalt utgjøre 25% av antall boenheter i feltet. Antall boenheter i konsentrert småhusbebyggelse skal maksimalt utgjøre 70%, og minimum 20%, av antall boenheter i feltet. Antall boenheter i frittliggende småhusbebyggelse skal maksimalt utgjøre 70%, og minimum 20%, av antall boenheter i feltet.

I feltet tillates minimum 32 og maksimum 45 boenheter.

BRA er inntil 8 900 m2.

Det tillates midlertidig snuplass for buss ved avkjørselen til feltet. Denne vises i forbindelse med detaljregulering for Cb6.

2.9.7 Felt Cb7

I feltet planlegges konsentrert småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer og/eller blokkbebyggelse i inntil 4 etasjer og/eller frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer. Antall boenheter i blokkbebyggelse skal maksimalt utgjøre 30% av antall boenheter i feltet. Antall boenheter i konsentrert småhusbebyggelse skal maksimalt utgjøre 70%, og minimum 20%, av antall boenheter i feltet. Antall boenheter i frittliggende småhusbebyggelse skal maksimalt utgjøre 70%, og minimum 20%, av antall boenheter i feltet.

I feltet tillates minimum 25 og maksimum 35 boenheter.

BRA er inntil 7 600 m2.

2.9.8 Felt Cb8

I feltet planlegges konsentrert småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer og/eller blokkbebyggelse i inntil 4 etasjer og/eller frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer.

Antall boenheter i blokkbebyggelse skal maksimalt utgjøre 50%, og minimum 20%, av antall boenheter i feltet. Antall boenheter i konsentrert småhusbebyggelse skal maksimalt utgjøre 70%, og minimum 10%, av antall boenheter i feltet. Antall boenheter i frittliggende småhusbebyggelse skal maksimalt utgjøre 70%, og minimum 10%, av antall boenheter i feltet.

I feltet tillates minimum 56 og maksimum 80 boenheter.

BRA er inntil 13 800 m2.

Utsiktspunktet i feltet skal reguleres til friområde. Tilgjengelighet i form av stitraseer til utsiktspunktet skal sikres.

2.9.9 Felt Cb9

I feltet planlegges konsentrert småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer og/eller blokkbebyggelse i inntil 4 etasjer og/eller frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer. Antall boenheter i blokkbebyggelse skal maksimalt utgjøre 60% og minimum 30% av antall boenheter i feltet. Antall boenheter i konsentrert småhusbebyggelse skal maksimalt utgjøre 70%, og minimum 10%, av antall boenheter i feltet. Antall boenheter i frittliggende småhusbebyggelse skal maksimalt utgjøre 70%, og minimum 10%, av antall boenheter i feltet.

I feltet tillates minimum 160 og maksimum 220 boenheter.

BRA er inntil 34 200 m2.

Det skal avsettes areal for en barnehage på minimum 4,5 daa. Kravet kan frafalles av kommunen dersom det viser seg ikke å være behov. En nærmiljøpark og en 7er ballbane skal samlokaliseres med barnehagetomta i feltet.

Ved utforming av detaljreguleringen kan det i deler av feltet åpnes for et prosjekt for friere utforming av frittliggende boliger for å få til nye og kreativt utformede hus, "bygg for fremtiden", der fokus er arkitektonisk kreativitet. Dette må skje som et organisert prosjekt der man fokuserer på ett eller flere temaer som representerer utfordringer for fremtiden, f.eks. i form av en definert og åpen arkitektkonkurranse.

2.9.11 Felt Cs1

I feltet planlegges skole i inntil 4 etasjer, barnehage i inntil 2 etasjer, flerbrukshall, nærmiljøpark, 11er ballbane, bydelshusfunksjon og nødvendig parkering. Nærmiljøpark og 11er ballbane er en del av grønnstrukturen og reguleres til friområde. Nærmiljøpark skal samlokaliseres med skolebygningene. Dersom detaljreguleringen viser det er tilstrekkelig plass kan også sykehjem i inntil 5 etasjer innpasses.

BRA er inntil 24 000 m2.

2.10 Felt Xb1–Xb8 – byggeområde bolig

2.10.1 Xb1–Xb7

Eksisterende bebyggelse vist med linje "eksisterende bebyggelse som inngår i planen" kan gjenoppføres etter skade/brann.

Mindre byggearbeider på eksisterende bebyggelse etter pbl. §86a tillates, for bebyggelse er maksimal total BRA:

- Xb1: BRA = 510 m2.
- Xb6: BRA = 345 m2.
- Xb7: BRA = 375 m2.

I felt Xb4 kan oppføres småhusbebyggelse. Formingsveilederen gjøres ikke gjeldende for dette feltet. Utformingen skal ta utgangspunkt i eksisterende bebyggelse. I felt Xb4 tillates inntil 2 boenheter. BRA for hele feltet inntil 550 m2. Eksisterende bolig kan utvides inntil 250 m2. Eksisterende garasje kan benyttes som egen boenhet og utvides inntil 250 m2. Byggene skal ha saltak eller avledede takformer. Maks. mønehøyde 8,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Ved utbygging bør forekomster av biologisk mangfold tas hensyn til så langt det er praktisk mulig.

I felt Xb5 tillates inntil to nye boliger. BRA = 1285 m2 for hele feltet.

2.10.2 Xb8

I den eksisterende boligbebyggelsen tillates ikke fradeling eller oppføring av nye boenheter uten at dette blir hjemlet i eventuell ny detaljregulering for området Xb8. Eksisterende bebyggelse vist med linje "eksisterende bebyggelse som inngår i planen" kan gjenoppføres etter skade/brann.

Mindre byggearbeider på eksisterende bebyggelse etter pbl §86a tillates, for bebyggelse er maksimal total BRA = 200 m2.

2.11 Felt Bev1–Bev5

I feltene inngår boligområder regulert frittliggende småhusbebyggelse med eksisterende bebyggelse regulert til spesialområde bevaring. Det tillates ikke fradeling eller oppføring av nye boenheter, se pkt. 7.3 for nærmere bestemmelser. Bev5 består av to teiger som skal være en og samme eiendom.

Felt Bev1 og Bev2 skal tas med i detaljregulering for felt Ab4. I Bev 1 kan det bygges en bolig i tillegg til eksisterende innenfor byggegrenser avsatt på plankartet. Utforming skal tilpasses eksisterende bolig og godkjennes av byantikvar. I Bev3 kan det bygges garasje og stabbur i tillegg til eksisterende bebyggelse innenfor byggegrenser avsatt på plankartet.

Utforming skal tilpasses eksisterende og godkjennes av byantikvar.

Felt Bev4 skal tas med i detaljregulering for Bb4.

Felt Bev5 skal tas med i detaljregulering for felt Cb1.

§ 3 Landbruksområder (pbl § 25, 1. ledd nr. 2)

3.1 Område for jord- og skogbruk l1 og l2

Områdene skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift.

§ 4 Offentlige trafikkområder (pbl § 25, 1. ledd nr. 3)

Innenfor planområdet skal det anlegges kjøreveier, fortau og gang- og sykkelveier med grøfter og skråninger som vist på planen og i henhold til Statens Vegvesens normaler for fylkesveien og Kristiansand kommunes veinormaler for kommunale veier.

Holdeplasser for buss skal opparbeides med leskur i samsvar med Kristiansand kommunes veinormal.

I området mellom delområde B og C skal det etableres en kollektivforbindelse.

I forbindelse med midlertidig snuplass for buss ved Cb3/Cb6 tillates det midlertidig busstopp i nærheten av Cs1/Cb1/Cb5.

I forbindelse med gang- og sykkelvei mot Rona tillates det etablert midlertidig gang- og sykkelveiforbindelse fra undergang til Gamle Strømmevei ved rundkjøring ved felt A som vist på plankartet.

4.1 Annen veggrunn

4.1.1 Skjæringer

For å unngå høye og dominerende skjæringer må følgende avbøtende tiltak vurderes:

- Avrunding av skjæringstopper.
- Beplantning i foten av skjæringen.
- Mur i foten av skjæringen med beplanting som dekker mur/skjæring.

4.1.2 Fyllinger

For å unngå skjemmende og ubehandlede fyllinger må følgende tiltak vurderes:

- Unngå unødvendige fyllinger.
- Fylle mot tilliggende terreng.
- Formes for tilpasning til eksisterende terreng.
- Fyllinger tilsås eller beplantes.

§ 5 Friområde (pbl § 25, 1. ledd nr. 4)

Det skal utarbeides utomhusplan for alle friområdene innenfor planområdet. Ved avveiningen mellom biologisk mangfold forekomster og opparbeidelse av friområdene skal biologisk mangfold prioriteres og avveiningen må vurderes i utomhusplanen.

Friområder skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og kommunens normaler for utomhusanlegg.

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

Regulerte friområder skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen. Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen.

Elver, bekker og våtmarker må i størst mulig grad bevares.

Steingjerder og rydningsrøyser skal bevares.

Båtfester, båtstøer og brygger tillates ikke.

5.1 Friområde fr1–fr47

fr1–fr5, fr7–fr14, fr17–fr29 og fr31, fr33 og fr35-fr47 skal benyttes som vegetasjonsbelte. Det kan etableres rasteplasser, bålsteder og lignende, opparbeidelse synliggjøres i utomhusplanen. Det skal vises adkomst til utsiktspunktene. Vegetasjon skal i hovedsak bevares. Tiltak for bedret tilgjengelighet tillates.

Fr6 og fr 34 skal tilrettelegges for bading. Fr32 skal opparbeides som badestrand med gresslette. Fr16 og fr30 skal opparbeides med landforankret flytebrygge, innenfor frB2 og frB3, med gresslette i bakkant, men der sivbelte mot Drangsvann i størst mulig grad bevares. Det kan oppføres toalett og sittegrupper i tilknytning til badeområdene.

5.2 Turvei tvU1–tvU11 og tv1–tv17

Der hvor det er vist turvei over områder som er regulert til bevaring må alle inngrep avklares med antikvariske myndigheter. For tv13 og tv6 skal eksisterende trase benyttes, og steingjerder og sideterreng søkes ivaretatt.

Små endringer i traseen tillates for å få best mulig naturlig tilpasning og minst mulig inngrep. Steingjerder skal ikke berøres.

tvU1–tvU11 skal opparbeides som turvei med universell utforming etter kommunens utomhusnormal, siste utgave.

I tv1–tv17 skal opparbeides som turvei, men det tillates avvik fra stigningskrav i kommunens utomhusnormal.

Ved etablering av støttemurer skal disse utføres i naturstein.

5.3 Badeområde (vann) frB1 og frB4
Før det foretas inngrep i vann må det være gjort en marinarkeologisk undersøkelse av området.

§ 6 Fareområder (pbl § 25, 1. ledd nr. 5)

6.1 Høyspenningsanlegg
Det tillates ikke bebyggelse eller lagring innenfor fareområdet.

§ 7 Spesialområder (pbl § 25, 1. ledd nr. 6)

7.1 Friluftsområde fl1–fl19
Det er krav om skjøtselsplan godkjent av kommunen før hogst.

Langs Drangsvann ved delområde A og B tillates etablert stiforbindelse ved vannet i form av turbrygge i inntil 2,5 meters bredde. Denne skal forankres i fjellsiden. Utfylling eller fundament i vannet tillates ikke. Båtfortøying tillates ikke.

Eksisterende hytte vest for fr30 vist med linje "eksisterende bebyggelse som inngår i planen" kan gjenoppføres etter skade/brann.

Eksisterende bryggeområde øst for gnr. 69 bnr. 6 beholdes slik som etablert når planen godkjennes. Tilsvarende bebyggelse kan gjennomføres ved skade/brann.

Eksisterende båtplass og brygge i Fl2 og Fl 15 beholdes slik som etablert når planen godkjennes. Tilsvarende brygge kan gjenoppføres ved skade/brann.

Steingjerder og rydningsrøyser skal bevares.

7.2 Kommunaltekniske anlegg
Det kan oppføres pumpestasjon o.l., som vist på planen. Bygning skal oppføres i tre med mørk farge.

7.3 Bevaring av bygninger og anlegg
Formålet med bevaringen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige bebyggelsen i området.

Eksisterende bygninger som er markert innenfor spesialområdet, tillates ikke revet. Disse bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall.

Bevaringsverdige bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk.

Vinduer skal være av tre med glass i faste gjennomgående sprosser og med kittfals i ytre ramme.

Ved skifte av dører skal tilsvarende tilpassede fyllingsdører benyttes.

Mindre tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

7.4 Bevaring av landskap og vegetasjon

7.4.1
Innenfor arealene avsatt til bevaringsformål må 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.

7.4.2
Spesialområde for bevaring av landskap og vegetasjon i Cb5 og Cb8 skal, så langt det er mulig, bevares innenfor de utbyggingsrammer som er fastlagt for feltene.

7.5 Bevaring av automatisk fredete kulturminner.
På arealet er det kulturminner som er automatisk fredet etter kulturminneloven. Det tillates ikke tiltak som kan skade, forandre, tildekke eller skjemme kulturminnet.

§ 8 Kombinerte formål (pbl § 25, 2. ledd)

8.1 Forretning og allmennyttig, felt Cfk1 og Cah1
I Cfk1 kan det oppføres bygg i maks. 10 meter over ferdig planert terreng med BRA=3600 m2. Bygget kan inneholde forretning og tjenesteytende næring/kontor. Forretning skal oppføres i første etasje og skal ikke overstige 1 200 m2.

Forretning skal dekke behovet for lokalforretning for planområdet og ikke være en konkurrent til bydelssenterfunksjonen i Rona.

I Cah1 kan det oppføres allmennyttig virksomhet/håndverksbedrifter i inntil 2 etasjer. Støyfølsom virksomhet tillates ikke.

I byggeområdene for kombinerte formål Cfk1 og Cah1 skal det ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger godkjent detaljregulering. Detaljregulering skal omfatte både Cfk1 og Cah1.

Detaljreguleringen skal blant annet vise:
- Formål
- Veisystem
- Plassering av bebyggelsen.
- Bebyggelsens høyde, møneretning og takform.
- Parkeringsplasser/garasjer/parkeringskjeller og sykkelparkering
- Eksisterende trær, terreng og vegetasjon som skal bevares.
- Støyskjerming og evt. sikringstiltak
- Sol og skygge
- Ferdselslinjer fra feltet til krysningspunkt
- Grunnundersøkelser og stabilitet.
- Rekkefølgekrav

§ 9 Rekkefølgebestemmelser

9.1 Formingsveileder

9.1.1
Før detaljreguleringer godkjennes skal det være godkjent av Byutviklingsstyret en formingsveileder for hvert av delområdene. Delområde A består av felt Ab1–Ab3 og As1. Delområde B består av Bb1–Bb5. Delområde C består av Cb1–Cb9, Cs1, Cfk1 og Cah1.

9.2 Skolekapasitet/Barnehagekapasitet

9.2.1
Før det gis brukstillatelse til nye boliger, skal det være tilfredsstillende skolekapasitet for bebyggelsen i planområdet.

Før det gis brukstillatelse til nye boliger, skal barnehagekapasiteten være tilfredsstillende. Barnehagekapasiteten skal dekkes innenfor planområdet på Benestad.

9.3 Gang- og sykkelveg

9.3.1
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 Cb1–Cb9, skal gang og sykkelveg med busslommer langs fylkesvei 401 fra rundkjøring ved delområde A til øst for rundkjøring ved delområde C, og planfri kryssing ved delområde C, være opparbeidet som vist i reguleringsplanen.

9.3.2
Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 10 % av summen av boenhetene innenfor feltene Bb1–Bb5 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Bb1–Bb5, skal gang og sykkelveg med busslommer langs fv. 401 fra rundkjøring ved delområde A til T-kryss ved delområde B være opparbeidet som vist i reguleringsplanen og det skal etableres et midlertidig krysningspunkt av fv. 401 ved Torp godkjent av Agder fylkeskommune.

9.3.3
Gang- og sykkelvei Gs1 skal opparbeides som turvei før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 50 % av boenhetene innenfor hvert av feltene Bb1, Cb1 eller Cb2 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Bb1, Cb1 eller Cb2.

9.3.4
Dersom det opparbeides sammenhengende gang- og sykkelvei fra Sørlandsparken til Drangsvann skal Gs1 og Gs2 opprustes til gang- og sykkelvei standard før det gis ytterligere igangsettingstillatelser i planområdet.

9.4 Kollektivforbindelse

9.4.1
Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 50 % av boenhetene innenfor hvert av feltene Ab2, Ab3, Cb1 eller Cb2 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Ab2, Ab3, Cb1 eller Cb2, skal kollektivforbindelsen mellom delområde B og C med

forbindelsene ned til rundkjøring og T-kryss samt bussendestasjon ved Cfk1 og Cah1 være opparbeidet som vist i reguleringsplanen.

9.4.2
Hvis felt Ab2 eller Ab3 er påbegynt utbygd, kan det ikke gis igangsettingstillatelse for felt Bb1 eller Bb2 før bruforbindelsen mellom delområde A og B med forbindelsene ned til rundkjøring og T-kryss er opparbeidet som vist i reguleringsplanen. Hvis felt Bb1 eller Bb2 er påbegynt utbygd, kan det ikke gis igangsettingstillatelse for felt Ab2 eller Ab3 før bruforbindelsen mellom delområde A og B med forbindelsene ned til rundkjøring og T-kryss er opparbeidet som vist i reguleringsplanen.

9.4.3
Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 50 % av boenhetene innenfor hvert av feltene Cb4, Cb7, Cb8 eller Cb9 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb4, Cb7, Cb8 eller Cb9, skal gjennomgående hovedveisløyfe i delområde C og bussendestasjon ved Cfk1 og Cah1 være opparbeidet som vist i reguleringsplanen.

9.4.4
Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 50 % av boenhetene innenfor hvert av feltene Cb1, Cb2, Cb3 eller Cb6 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb1, Cb2, Cb3 eller Cb6, skal samlevei og kollektivforbindelse mellom rundkjøring ved delområde C og T-kryss ved delområde B være opparbeidet.

9.5 Sikringstiltak

9.5.1
Før det gis tillatelse til tiltak i felt Ab1-Ab4 og As1, Bb1-Bb5, Cb1-Cb9, Cs1, Cfk1 og Cah1 skal det utarbeides sikringsplan som skal godkjennes av kommunen for ras og fall, og sikringstiltak være utført for byggeområdet og tilliggende fri- og friluftsområder.

9.6 Skytebanen

9.6.1
Før det gis igangsettingstillatelse til nye boliger innen planområdet skal skytebanen være stengt og virksomheten opphørt.

9.6.2
Før det gis igangsettingstillatelse for felt Cb9 skal det være foretatt grunnundersøkelser og nødvendige oppryddingstiltak og fjerning av forurensede masser skal være utført.

9.7 Høyspentlinje

9.7.1
Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb4 og Cb9 skal høyspentlinjen være lagt om som vist i reguleringsplanen.

9.8 Vei

9.8.1
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.

9.8.2
Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 10 % av nye boenheter innenfor felt Ab4 og før det gis første brukstillatelse for ny bebyggelse i felt Ab4, skal regulert adkomstvei være opparbeidet og eksisterende avkjørsler fra fylkesvei 401 stengt.

9.8.3
Tiltak som berører avkjørsler til eksisterende boliger i planområdet kan først igangsettes når ny permanent avkjørsel er etablert som regulert i plan.

9.8.4
Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 200 boenhetene innenfor planområdet skal rundkjøring og permanente planfrie kryssinger ved delområde A være etablert.

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 280 boenheter innenfor planområdet skal G/S vei langs Høvågveien på strekningen fra rundkjøring ved delområde A og frem til og under eksisterende G/S i bro over Høvågveien ved Gamle Strømmevei, være etablert. Det skal lages midlertidig gang/sykkelvei fra ny gang/sykkelvei opp til eksisterende gang/sykkelvei på østsiden av bro over Høvågveien ved Gamle Strømmevei.

9.8.5
Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 200 boenheter innenfor delområdet B skal T-kryss ved delområde B være etablert. På nordsiden av Høvågveien skal det etableres snarvei fra G/S langs Høvågveien og opp til område BBB1 innenfor detaljregulering for Benestad Bb2.

9.8.6
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 Cb1–Cb9 og Cs1, skal rundkjøring og planfri kryssing ved delområde C være etablert.

9.8.7
Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 300 boenheter i planområdet og/eller den generelle trafikkutviklingen på E18 gjør det nødvendig, må tiltak for å øke kapasiteten på rampen ned fra E18 ved Rona være etablert.

9.8.8
Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene i hvert av delområdene B eller C, eller før det gis brukstillatelse for mer enn 40 % av bebyggelsen i delområdene B eller C, skal offentlig vei frem til tvU1 være etablert.

9.8.9
Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 50 boenheter innenfor planområdet og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i planområdet, skal midlertidig gangbro over Høvågveien ved delområde A være etablert. Løsningen skal være godkjent av Statens vegvesen.

9.8.10
Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 10% av boenhetene innenfor delområdet B og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i delområde B, skal midlertidig T-kryss og venstresvingfelt ved delområde B være etablert.

9.9 Friområder

9.9.1
Før det gis brukstillatelse for skolefunksjonen i Cs1 skal tvU5 og tvU7, samt fr32 og fr34 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

9.9.2
Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor hvert av feltene Ab1–Ab3, Bb1--Bb5 og As1 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Ab1–Ab3, Bb1–Bb5 og As1, skal tv1, tv13, fr6 og frB1 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

9.9.3
Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor hvert av feltene Bb1–Bb5, Cb1–Cb9 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Bb1–Bb5, Cb1–Cb9, skal tvU1, fr16 med tilhørende parkeringsplass og frB2 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

9.9.4
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.

Felt Ab1–Ab3 og As1

9.9.5
Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor felt Ab1 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Ab1, skal tv1, tv13 og fr4 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

9.9.6
Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor felt Ab2 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Ab2, skal fr3 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

9.9.7
Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor felt Ab3 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Ab3, skal tv1, tv13, fr3, fr4 og fr5 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

9.9.8
Før det gis brukstillatelse for As1 skal fr1 og fr2 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

Felt Bb1–Bb5

9.9.9
Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor felt Bb1 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Bb1, skal tv2, tv3, tv13, fr7, fr8, fr9, fr11 og fr12 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

9.9.10
Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor felt Bb2 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Bb2, skal tv13 og fr8 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

9.9.11
Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor felt Bb3 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Bb3, skal fr8 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

9.9.12
Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor felt Bb4 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Bb4, skal tv14, fr46 og fr17 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

9.9.13
Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor felt Bb5 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Bb5, skal tv3 og fr12 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

Felt Cb1–Cb9 og Cs1

9.9.14
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, fr 42 og fr29 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

9.9.15
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.

9.9.16
Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor felt Cb3 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb3, skal tvU2, tv4, tv11, fr28 og fr29 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

9.9.17
Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor felt Cb4 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb4, skal tv10, tv11, tvU2, tvU3, fr25, fr26, fr27 og fr28 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

9.9.18
Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor felt Cb5 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb5, skal tv7, tv8 og fr21 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

9.9.19
Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor felt Cb6 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb6, skal tv7, tv8, fr23 og fr22 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

9.9.20
Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor felt Cb7 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb7, skal tv8, tv9 og fr23 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

9.9.21
Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor felt Cb8 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb8, skal tv8, tv9 og fr24 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

9.9.22
Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor felt Cb9 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb9, skal tvU3, tvU4, tv10, tv12, fr20, fr25 og fr26 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

9.9.23
Før det gis brukstillatelse for Cs1 skal tvU10, tv6, tv14, tv15, fr17, fr.46, fr18 og fr19 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

9.9.24
Før det gis igangsettingstillatelse for mer en 60 % av boenhetene innenfor felt ene Cb1–Cb9 skal tv16 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

Felt Cfk1 og Cah1

9.9.25
Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt Cah1, skal fr20 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

9.10 Friluftsområder

9.10.1
Før det gis igangsettingstillatelse for Cb9 skal det i tilliggende friluftsområde fl8 og fl9 være foretatt grunnundersøkelser og nødvendige oppryddingstiltak være utført.

9.11 Tekniske planer

9.11.1
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.

9.11.2
Før første detaljregulering kan vedtas må det være utarbeidet og godkjent en overordnet VA plan som viser overordnet traseer og plassering av eventuelle trykkøkningsstasjoner for vann, og pumpestasjoner for avløp.

9.11.3
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."

9.11.4
For tekniske planer som berører fylkesveien skal disse oversendes Agder Fylkeskommune for godkjenning for arbeidene starter.

9.12 Støy

9.12.1
Før det gis brukstillatelse for mer enn 600 boliger i planområdet skal eksisterende boliger, som ifølge konsekvensutredningen havner i rød sone som følge av økt trafikkbelastning, støyskjermes.

9.13 Nærmiljøpark og ballbane

9.13.1

Før det gis igangsettingstillatelser for mer enn 60 % av summen av boenhetene i Ab1–Ab4, skal nærmiljøpark med ballbane være opparbeidet i As1 i tråd med gjeldende vedtekt/bestemmelser.

Før det gis igangsettingstillatelser for mer enn 60 % av summen av boenhetene i Bb1–Bb5, skal nærmiljøpark og ballbane være opparbeidet i Bb1 i tråd med gjeldende vedtekt/bestemmelser.

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.

Før det gis igangsettingstillatelser for mer enn 60 % av summen av boenhetene i Cb4, Cb7, Cb8 og Cb9, skal nærmiljøpark med ballbane være opparbeidet i Cb9 i tråd med gjeldende vedtekt/bestemmelser.

9.14 Matjordplan

9.14.1

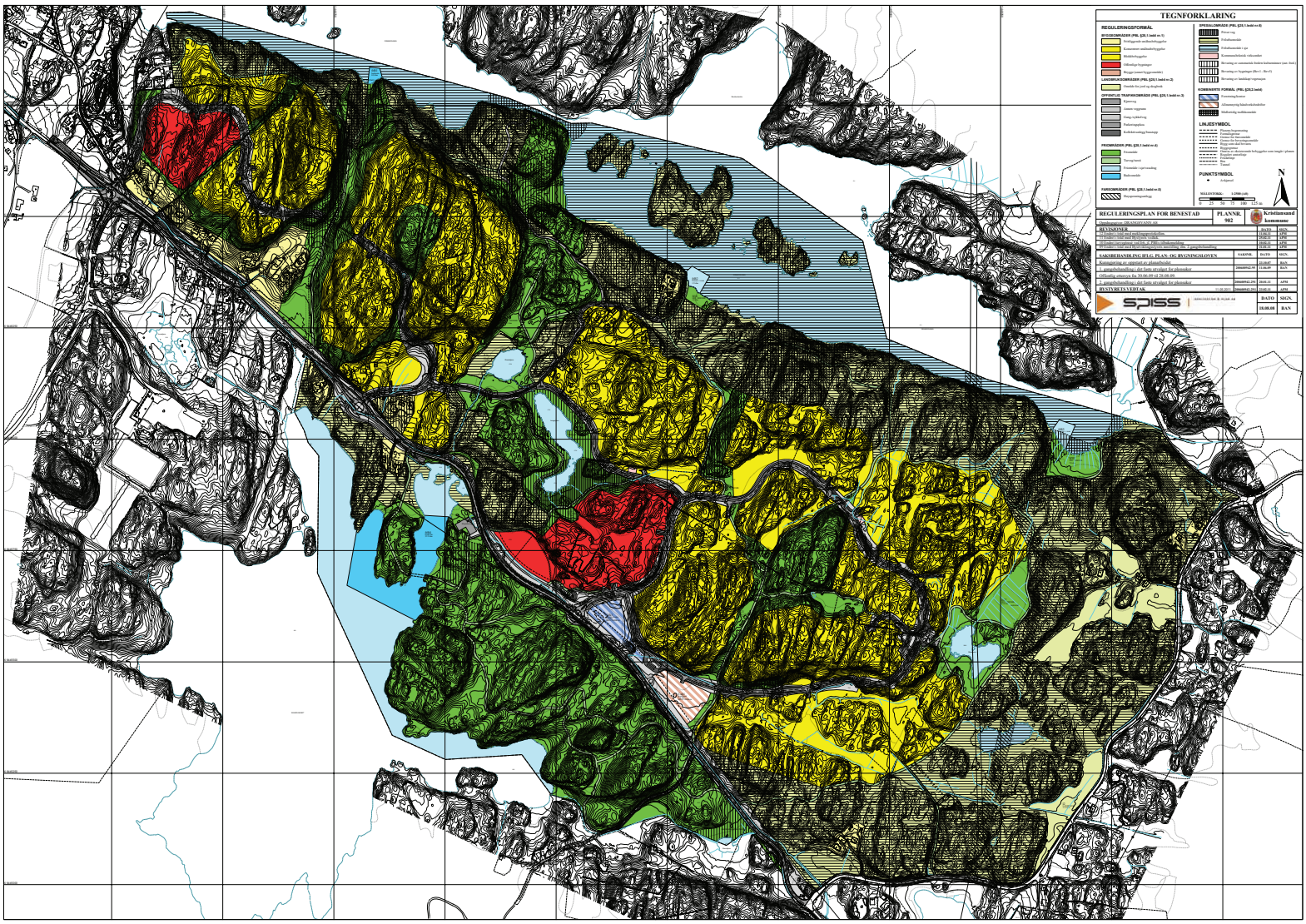
Før gjennomføring av planfritt kryss ved kryss Høvågveien/Dvergsnesveien med gang/sykkelvei langs Høvågveien og frem til og forbi eksisterende G/S-bro ved Gamle Strømmevei igangsettes, skal det foreligge godkjent matjordplan for å ivareta matjorda i området. Tilførte masser skal være rene.

Mindre endring godkjent i vedtak 15.02.2017
Mindre endring godkjent i vedtak 18.05.2017

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 23.02.2011 som sak nr. 14 og 11.05.2011 som sak 65, etter mekling.

Mindre endring godkjent av by- og stedsutviklingsutvalget den 18.05.2020
Mindre endring godkjent av by- og stedsutviklingsutvalget den 13.11.2020
Mindre endring godkjent av Plan- og bygningssjefen på delegert myndighet den 25.01.2023.
Mindre endring godkjent av Bystyret den 29.05.2024.

Plan- og bygningssjefen


TEGNFORKLARING
REGULERINGSFORMÅL
BYGGEOMRÅDER (PBL §12-5, 1.ledd nr 1)
Frittliggende småhusbebyggelse
Konsentrert småhusbebyggelse
Blokkbebyggelse
Offentlig/privat tjenesteyting
Bygning (annen bygningsmasse)
LANDBRUKSOMRÅDER (PBL §12-5, 1.ledd nr 2)
Område for jord- og skogbruk
OPPDELTE TRAFIKKOMRÅDER (PBL §12-5, 1.ledd nr 3)
Kjøreveg
Annen veggrunn
Gang-/sykkelveg
Parkeringsplass
Kollektivtrafikkgj.bestemt
FRIOMRÅDER (PBL §12-5, 1.ledd nr 4)
Friområde
Turveg/sti
Friområde i sjø/vassdrag
Badeområde
FAREOMRÅDER (PBL §12-5, 1.ledd nr 5)
Høyspentmastegrunnlag
SPESIALOMRÅDER (PBL §12-5, 1.ledd nr 6)
Privat veg
Fylkesbenevnelse
Fylkesbenevnelse i sjø
Kommunevei/kollektiv vekstområde
Bevaring av automatisk fredete kulturminner (jnf. ltrd.)
Bevaring av bygninger (Bevl.: Bevl)
Bevaring av landskap/vegetasjon
HENSYNSSONER FORMÅL (PBL §12-5,1ledd)
Faresoneog.hensyn
Sikringssone og hensyn sone kulturminner
Støysoneog.vindkraftverkfelles
LINJESYMBOL
Planens begrensning
Formålsgrense
Grense for hensynssone
Grense for bestemmelsesområde
Byggegrense
Byggegrense for automatisk fredet bygg/anlegg som inngår i planen
Regulert midtstripe
Bru
Tunnel
PUNKTSYMBOL
Avkjørsel
N
SELECTIONAL
0 25 50 75 100 0.25 0.50
REGULERINGSPLAN FOR BENESTAD
PLANNR
902
Kristiansand kommune
Oppdragsgiver: ERLANGSLANDS AS
BEVILGNING
Kommunestyrets vedtak av planforslaget datert
Fylkesmannens godkjenning av planforslaget datert
Kongelig bekr. av regulert arealdisponering datert
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
SAKSNR.
DATO
SIGN.
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet
15.06.07
BAN
1. gangsbehandling i det faste utvalget for plansaker
09/00942-91
15.06.09
BAN
Offentlig ettersyn fra 30.06.09 til 28.08.09
2. gangsbehandling i det faste utvalget for plansaker
09/00942-295
28.01.11
APM
BYSTYRETS VEDTAK
17.02.2011
09/00942-297
28.01.11
APM
DATO
SIGN.
SPISS
ARKITEKTER AS MNAL MAL
10.08.09
BAN

ORGANISASJON
Politisk sekretariat

Kristiansand kommune

SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023023631
Saksbehandler Jøran Syversen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	16.05.2024	95/24
2 Bystyret	29.05.2024	73/24

902 E8 BENESTAD – ENDRING AV REGULERINGSPLAN – SLUTTBEHANDLING

BYSTYRET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 29.05.2024 SAK 73/24

Bystyrets vedtak:

1. Bystyret vedtar endring av områderegulering for Benestad, ID 902 E8 og detaljregulering for Dvergsnesveien 5, ID 1301 E1 med plankart sist datert 02.05.2024 og bestemmelser sist datert 02.05.2024.

(Enst.)

2. Bystyret viser til innspill fra Barn- og unges representant, og ber administrasjonen arbeide for å ivareta trafikksikkerhet for barn og unge.

(Enst.)

3. Bystyret ber om fotgjengerovergang og fartsreduksjon ved Torp inntil gangbro ved kryss B ved Høvågveien er bygd. Tiltakshaver anmodes om å søke fylkeskommunen om dette.

(Enst.)

Forslag:
Høyre/KRF/FRP/Venstre/SP fremmet følgende forslag:
«Bystyret viser til innspill fra Barn- og unges representant, og ber administrasjonen arbeide for å ivareta trafikksikkerhet for barn og unge.»

AP/MDG/PS fremmet følgende forslag:
«Bystyret ber om fotgjengerovergang og fartsreduksjon ved Torp inntil gangbro ved kryss B ved Høvågveien er bygd. Tiltakshaver anmodes om å søke fylkeskommunen om dette.»

Voteringer:
Høyre/KRF/FRP/Venstre/SP sitt forslag ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 2.

AP/MDG/SP sitt forslag ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 3.

Areal og miljøutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt, vedtakets pkt. 1.

30.05.2024



Tegnforklaring

PBL §25 REGULERINGSFORMÅL

Byggeområder (PBL §25,1.ledd nr.1)
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

Offentlige trafikkområder (PBL §25,1.ledd nr 3)
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang - sykkelveg
- Bussholdeplass

Offentlige friområder (PBL §25,1.ledd nr 4)
- Friområder generelt
- Turveg

Spesialområder (PBL §25,1.ledd nr 6)
- Friluftsområde (på land)

Kombinerte formål (PBL §25,2.ledd)
- Midlertidig trafikkområde

Linjesymbol
- Plangrense
- Formålgrense
- Grense for rekkefølgeområde
- Grense for sikringssone
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje

- Bru
- Tunnel

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Kollektivholdeplass
- Energinett

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur
- Turveg

§12-6 - Hensynssoner
- Frisikt

Punktsymboler
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Brukar

Illustrasjonslinje
- Midlertidig gangvei

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: FKB
Dato for basiskart: 2024
Koordinatsystem: ETRS89.UTM-32N
Høydegrunnlag: NN2000
Ekvidistanse: 1m
Kartmålestokk: 1:1000 (A1)
0 25 50m

N

Reguleringsendring av:

Kristiansand kommune

Benestad - endring av reguleringsplan

Nasjonal arealplanID: 902 E8

Saksehandling i følge plan- og bygningsloven

Nabovarsel / høring	Bystyrets vedtak	Plankart datert	Bestemmelser datert
17.10.23–20.11.23	29.05.2024	25.01.2024	25.01.2024

Utarbeidet av COWI
R001

Saksnr
Rev. dato 02.05.2024

Det bekreftes at plankartet er i samsvar med fullmaktsvedtak

Plansjef



Tegnforklaring

PBL §25 REGULERINGSFORMÅL

Byggeområder (PBL §25,1.ledd nr.1)
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

Offentlige trafikkområder (PBL §25,1.ledd nr 3)
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang - sykkelveg
- Bussholdeplass

Offentlige friområder (PBL §25,1.ledd nr 4)
- Friområder generelt
- Turveg

Spesialområder (PBL §25,1.ledd nr 6)
- Friluftsområde (på land)

Kombinerte formål (PBL §25,2.ledd)
- Midlertidig trafikkområde

Linjesymbol
- Plangrense
- Formålgrense
- Grense for rekkefølgeområde
- Grense for sikringssone
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje

- Bru
- Tunnel

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Kollektivholdeplass
- Energinett

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur
- Turveg

§12-6 - Hensynssoner
- Frisikt

Punktsymboler
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Brukar

Illustrasjonslinje
- Midlertidig gangvei

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	FKB	Ekvidistanse:	1m
Dato for basiskart:	2024	Kartmålestokk:	1:1000 (A1)
Koordinatsystem:	ETRS89.UTM-32N		
Høydegrunnlag:	NN2000		

0 25 50m

N

Reguleringsendring av:

Kristiansand kommune

Benestad - endring av reguleringsplan

Nasjonal arealplanID: 902 E8

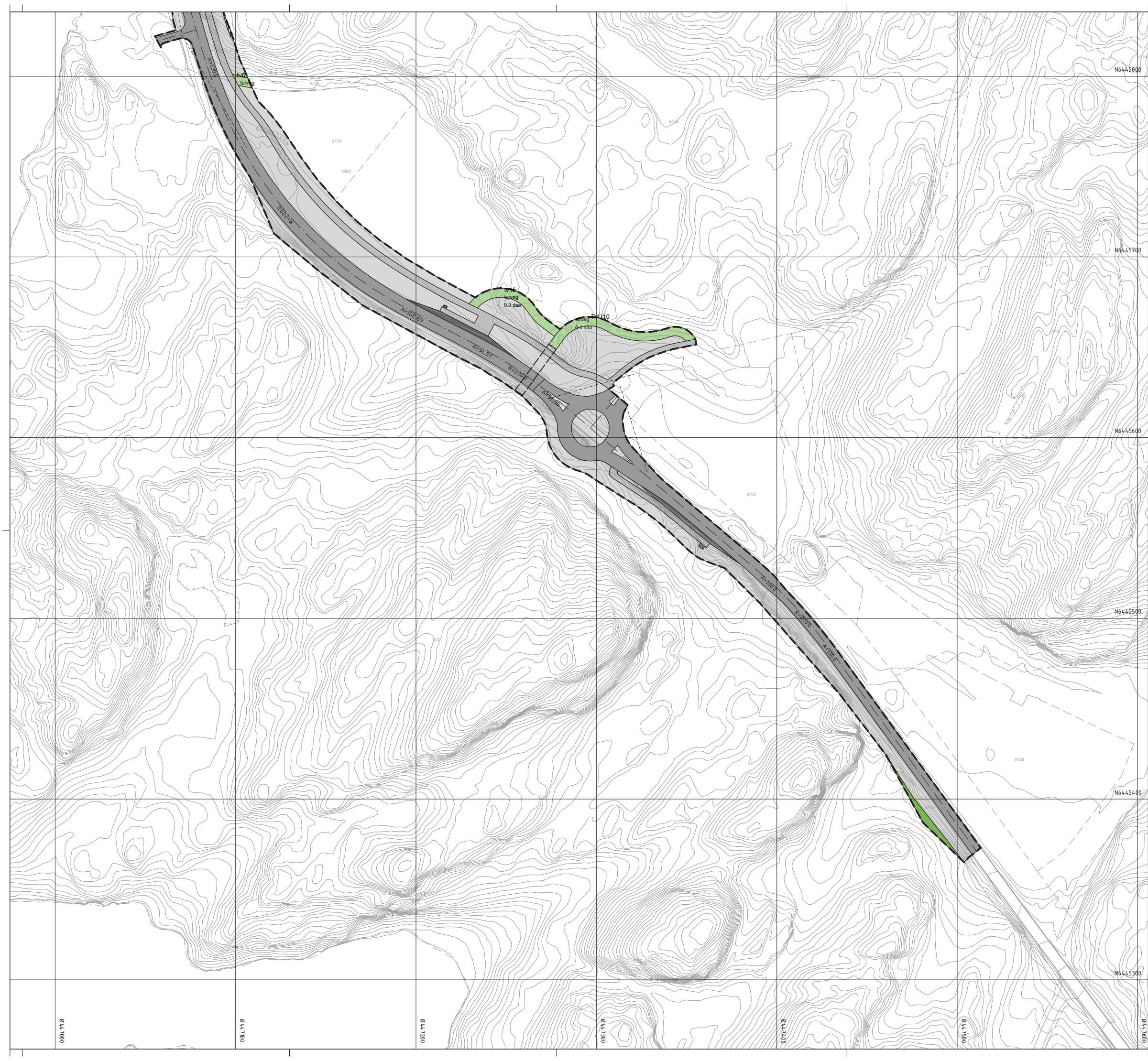
Saksehandling i følge plan- og bygningsloven

Nabovarsel / høring	Bystyrets vedtak	Plankart datert	Bestemmelser datert
17.10.23–20.11.23	29.05.2024	25.01.2024	25.01.2024

Utarbeidet av COWI R002	
Saksnr	
Rev. dato	02.05.2024

Det bekreftes at plankartet er i samsvar med fullmaktsvedtak

Plansjef



Tegnforklaring

PBL §25 REGULERINGSFORMÅL

Byggeområder (PBL §25,1.ledd nr.1)
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

Offentlige trafikkområder (PBL §25,1.ledd nr 3)
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang - sykkelveg
- Bussholdeplass

Offentlige friområder (PBL §25,1.ledd nr 4)
- Friområder generelt
- Turveg

Spesialområder (PBL §25,1.ledd nr 6)
- Friluftsområde (på land)

Kombinerte formål (PBL §25,2.ledd)
- Midlertidig trafikkområde

Linjesymbol
- Plangrense
- Formålgrense
- Grense for rekkefølgeområde
- Grense for sikringssone
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje

- Bru
- Tunnel

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Kollektivholdeplass
- Energinett

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur
- Turveg

§12-6 - Hensynssoner
- Frisikt

Punktsymboler
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Brukar

Illustrasjonslinje
- Midlertidig gangvei

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: FKB
Dato for basiskart: 2024
Koordinatsystem: ETRS89.UTM-32N
Høydegrunnlag: NN2000
Ekvidistanse: 1m
Kartmålestokk: 1:1000 (A1)
0 25 50m
N

Reguleringsendring av:

Kristiansand kommune

Benestad - endring av reguleringsplan

Nasjonal arealplanID: 902 E8

Saksehandling i følge plan- og bygningsloven

Nabovarsel / høring	Bystyrets vedtak	Plankart datert	Bestemmelser datert
17.10.23–20.11.23	29.05.2024	25.01.2024	25.01.2024

Utarbeidet av COWI

R003

Saksnr	
Rev. dato	02.05.2024

Det bekreftes at plankartet er i samsvar med fullmaktsvedtak

Plansjef

Kristiansand kommune

adressater i henhold til liste

Vår ref.:
PLAN-24/00473-7
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
07.05.2024

902 E9, 1578 E2 Mindre reguleringsendring - Benestad, reguleringsplan og detaljregulering - felt Cb1 og Cb2 - vedtak

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd har COWI Kristiansand as i brev av 16.02.2024 fremmet forslag om en mindre endring av reguleringsplan for Benestad, vedtatt av bystyret 11.05.2011, og detaljregulering for Benestad felt Cb1 og Cb2, vedtatt av bystyret 22.06.2022.

Foreslåtte endringer består av små justeringer av kotehøyde på noen tomter, flytting av renovasjonsanlegg, endring av grøntområde med støttemurer, justering av tursti/turvei, justering av gang/sykkelvei og mindre justeringer av tomtegrenser/formålsgrenser m.m.
Forslag til endring av reguleringsplanen ble sendt på høring 16.03.2024. Det kom inn merknader fra Telenor og Glitre nett som påpeker at de har anlegg i området som må hensyntas.

Plan og byggs vurdering er at disse anleggene skal ivaretas og dette er hensyntatt i endringene.

Plan og bygg vurderer at endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hovedrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Plan- og bygningssjefen vedtar med delegert myndighet endring av reguleringsplan for Benestad og detaljregulering for Benestad felt Cb1 og Cb2, jf. plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, slik det fremgår av plankart sist datert 16.02.2024.

Dersom du er part, eller på annen måte har rettslig klageinteresse, kan vedtaket påklages, med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 12-12, 3.ledd og forvaltningsloven § 28. Fristen for å klage på vedtaket er 01.06.2024, 3 uker. Klagen må fremsettes skriftlig og må være grunngitt og undertegnet av klageren.

På vår hjemmeside www.kristiansand.kommune.no/plan-personopplysninger/ finner du informasjon om hvordan vi behandler personopplysninger som du sender inn til oss.

Sikker digital post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Plan

Saksbehandlers telefonnummer:
95997992

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Ta kontakt med saksbehandler, Jøran Syversen, telefonnummer 95997992, dersom du har spørsmål.

Med vennlig hilsen

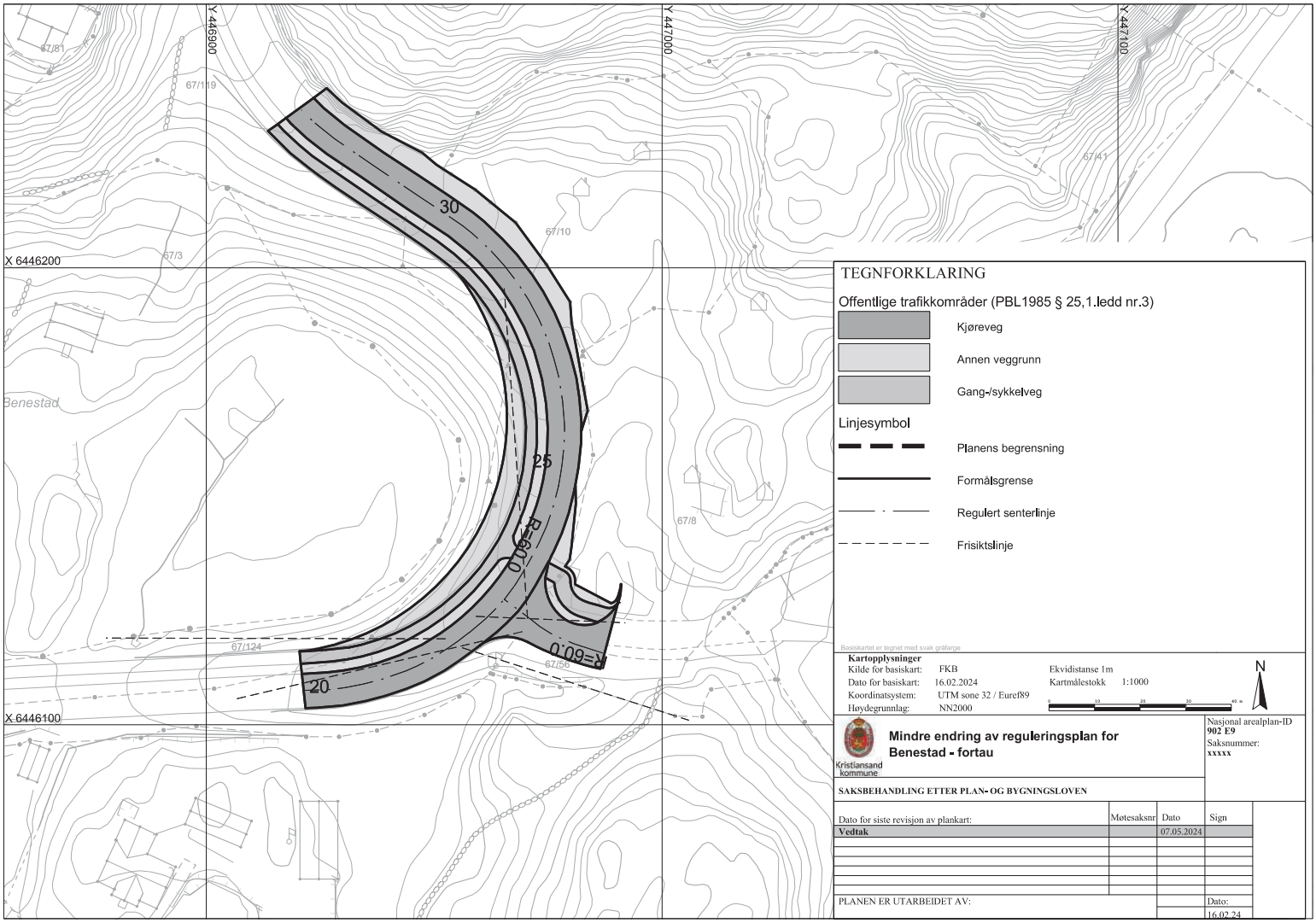
Venke Moe	Eirik Heddeland Martens
Plan- og bygningssjef	Planleder
Sign.	Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
1. Endret plankart, sist datert 16.02.2024
2. Utsnitt av tidligere vedtatt plankart, vedtatt av bystyret 22.06.22 og 11.05.2011
3. Gjeldende bestemmelser, vedtatt av bystyret 22.06.2022 og 11.05.2011
4. Brev fra forslagsstiller, datert 16.02.2024
5. Adresseliste

Kopi til:
COWI AS AVD KRISTIANSAND

Areal- og miljøutvalget
Planforvaltning



TEGNFORKLARING

Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.3)

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Linjesymbol

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	FKB	Ekvidistanse 1m	
Dato for basiskart:	16.02.2024	Kartmålestokk	1:1000
Koordinatsystem:	UTM sone 32 / Euref89		
Høydegrunnlag:	NN2000		

0 10 20 30 40 m

N

Kristiansand kommune

Mindre endring av reguleringsplan for Benestad - fortau

Nasjonal arealplan-ID
902 E9
Saksnummer:
xxxxx

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Dato for siste revisjon av plankart:	Møtesaksnr	Dato	Sign
Vedtak		07.05.2024	
PLANEN ER UTARBEIDET AV:			Dato:
			16.02.24

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

Område: Høvågveien 236

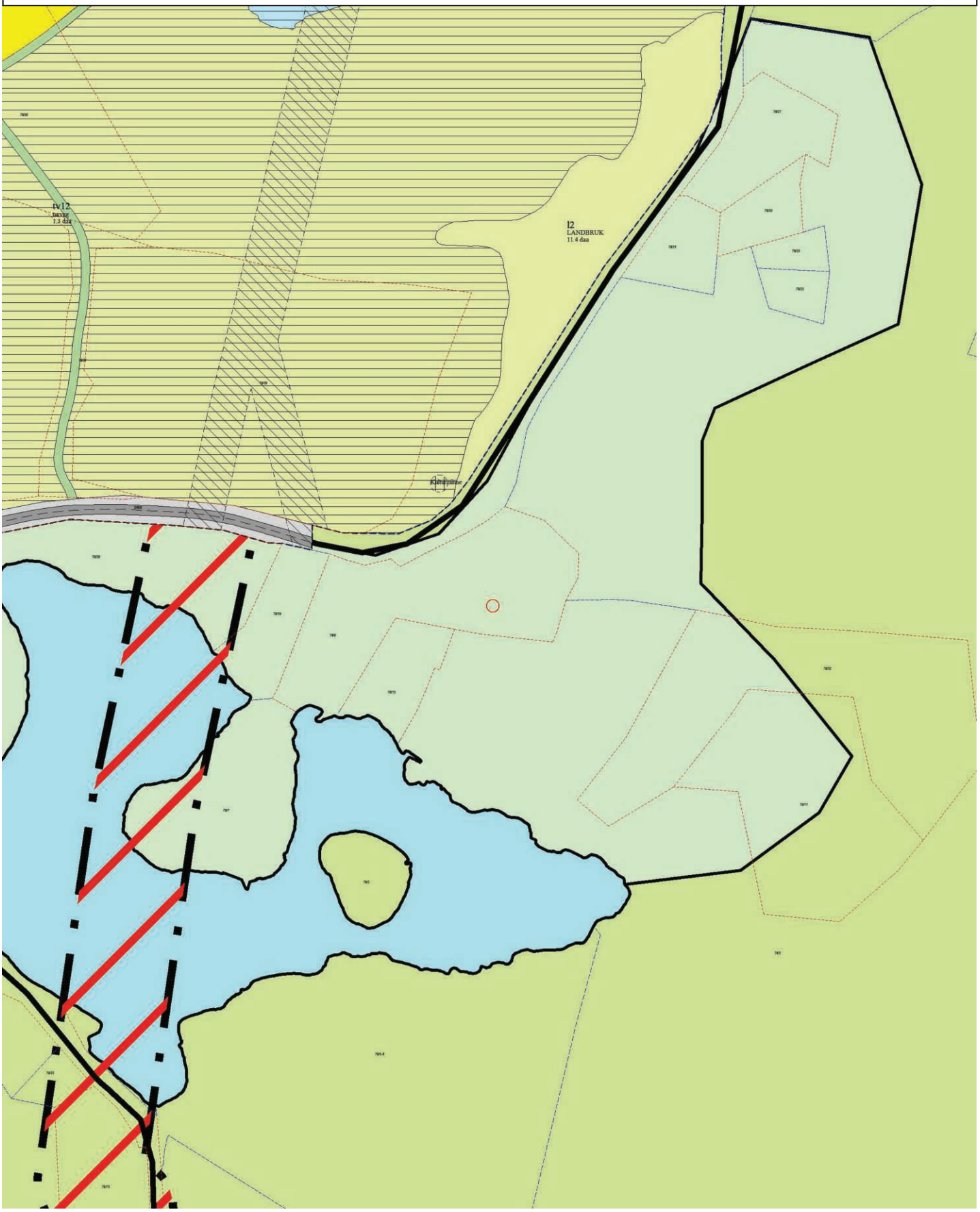
Dato: 24.01.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008


Faresone grense


Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)


LNFR-areal - nåværende

LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse - nåværende


Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde


Grense for arealformål


Hovedveg - nåværende

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

Område: Temakart

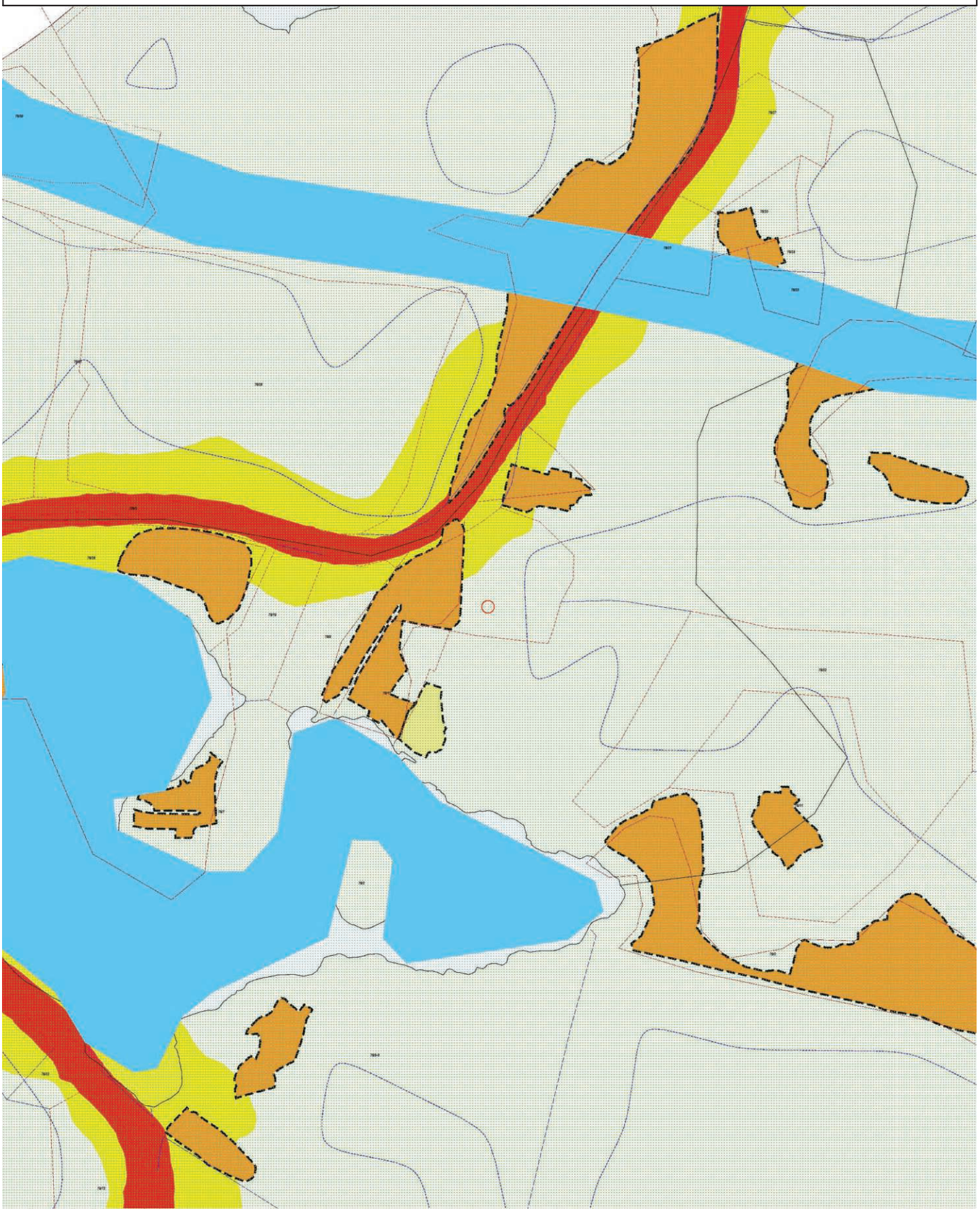
Dato: 24.01.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32




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
T11a - Flysikkerhet
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
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
Abc123 - Påskrift for kommune(-del)plan
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
Låssettingsplass
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
Marin grense
Mulig marin leire
T1 Skred
Snøskred (utløpsområde)
Snøskred (utløsningsområde)
Steinsprang (utløpsområde)
Steinsprang (utløsningsområde)
Andre løsmasseskred

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/500507/93
Uthentet 2025-02-12 09:16

245

507

Avskrift av dagbok nr. 245 1952
Vedlegg til
Torridal sorenskriverembede.

Kontrakt.

Undertegnede eiere av Björnestad, Gr. nr. 78, br. nr. 4-9, 2-8 og 13 har annskaffet vannverk.
Kostnaden, innklusive brönn, er delt likt på samtlige.
Reparasjon og vedlikehold skal deles likedan.
Brönnen ligger på gr. nr. 76, br. nr. 2-8. Pumpen står i uthuskjelleren hos samme. Alt vederlagsfritt.
Br. nr. 4-9 skal ha rett til å legge inn vann i uthuset mot å koste rör og innlegg selv.

Björnestad, 21. februar 1952.

Tellef Björnestad

Tönnes Guttormsen

Aasine Palm

Avtale mellom Gnr. 78, Bnr. 9 (Høvågveien 236, 4639 Kristiansand) og Gnr. 78, Bnr.13 (Høvågveien 220, 4639 Kristiansand)

Det har blitt utført dreneringsarbeid og oppgradering av vannledninger tilhørende Gnr. 78, Bnr. 9 (Høvågveien 236, 4639 Kristiansand) og Gnr. 78, Bnr.13 (Høvågveien 220, 4639 Kristiansand). Som ledd i dette får Gnr. 78, Bnr.13 (Høvågveien 220, 4639 Kristiansand) hogstrett for å holde vegetasjon nede på området avmerket på vedlagt kart (Sørvest for Gnr. 78, Bnr.13)

Avtalen er underskrevet i 2 eksemplarer.

Sted/ Dato: # KR.SAND / 27.08.17

Underskrift: Lars J Bjørnstad

Lars Jørgen Bjørnestad, Eier av Gnr. 78, Bnr. 9 (Høvågveien 236, 4639 Kristiansand)

Sted/Dato: KR. SAND / 27.08.17

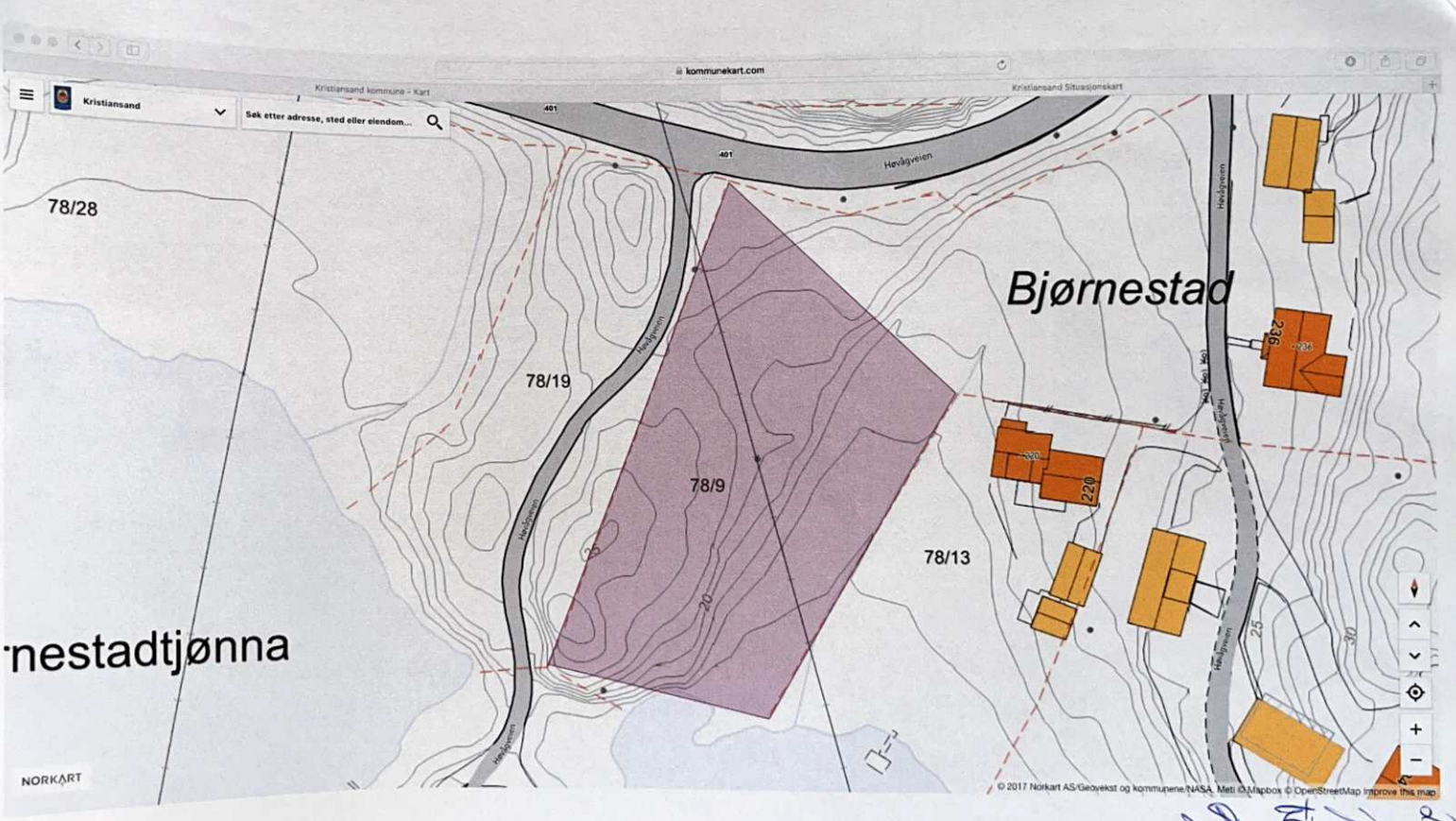
Underskrift:

Jostein Skuthe, Eier av Gnr. 78, Bnr.13 (Høvågveien 220, 4639 Kristiansand)

Sted/Dato: KR. SAND / 27.08.17

Underskrift: Eva Cathrine Skuthe

Eva Cathrine Skuthe, Eier av Gnr. 78, Bnr.13 (Høvågveien 220, 4639 Kristiansand)


kommunekart.com
Kristiansand kommune - Kart
Kristiansand Situasjonskart
Kristiansand
Søk etter adresse, sted eller eiendom...
401
Høvågveien
78/28
78/19
78/9
78/13
Bjørnestad
nestadtjønna
236
220
25
20
30
NORKART
© 2017 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Metl © Mapbox © OpenStreetMap Improve this map

27.08.17

Resultat etter tilsyn av fyringsanlegg gjennomført: 03.02.2025
Adresse: Høvågveien 236-H0101
Gnr.brnr.:4204-78/9
Mottaker: #mottaker#

Representant fra KBR: Torjus Granli Lindberg
Saksnr: ukjent

Status:
Under tilsynet ble det oppdaget 4 avvik, 0 Anmerkninger og 0 Andre forhold på fyringsanlegget.

Ved spørsmål om avvik, utbedring eller utførelsen av tilsynet rettes fortrinnsvis via min eiendom:

Eventuelt kan saksbehandler kontaktes på: Torjus.Granli.Lindberg@kbr.no

På neste side finner du informasjon om saksoppfølging, tilbakemelding, omfang og hjemmelsgrunnlag for tilsynet.

Avvik

Følgende avvik ble funnet:

1.	24. brennbart materiale er for nær skorstein
Dato:	03.02.2025
Frist:	04.11.2025
Gjelder:	Røykløp Teglstein - Teglskorstein Plassering: -
Saksbehandler:	Torjus Granli Lindberg

1.	24. brennbart materiale er for nær skorstein
Beskrivelse:	Dette gjelder skorsteinen med sotluke på badet: Brennbart materiale er plassert for nær skorsteinen. På loftet er det tre stendere som ligger helt inntil skorsteinen. Ved trappen er det også flere steder der brennbart materiale ligger inntil skorsteinen. Ved en eventuell pipebrann er det en risiko for at varmen fra skorsteinen blir så høy at de brennbare materialene som ligger inntil skorsteinen, kan antennes. Minimumsavstanden fra teglskorsteinen til brennbart materiale skal være 10 cm fra yttersiden av skorsteinen. For å utbedre dette avviket anbefaler vi at skorsteinen rehabiliteres. Da vil det være mulig å benytte en metode som gjør det tillatt å kle igjen to av skorsteinens sider. I tillegg vil det bli mulig å plassere brennbart materiale helt inntil skorsteinen dersom denne metoden benyttes.
2.	25. annet som gjelder skorsteinen, se kommentar
Dato:	03.02.2025
Frist:	04.11.2025
Gjelder:	Røykløp Teglstein - Teglskorstein Plassering: -
Saksbehandler:	Torjus Granli Lindberg
Beskrivelse:	Dette gjelder skorsteinen som har en sotluke i kjelleren Det ble oppdaget en blokkasje inne i skorsteinen. Det ser ut til at det har blitt murt igjen med murstein for langt inn i skorsteinen. Dette fører til at over halvparten av røykløpet er blokkert. Blokkasjen er plassert under røykrøret til ovnen. Ved feiing kan sot samle seg opp i denne delen av pipa, siden det hindres i å falle ned. Over tid kan dette også føre til en fullstendig blokkering av løpet.
3.	18. skorsteinen kan ikke inspiseres pga. tildekking
Dato:	03.02.2025
Frist:	04.11.2025
Gjelder:	Røykløp Teglstein - Teglskorstein Plassering: -
Saksbehandler:	Torjus Granli Lindberg

3.	18. skorsteinen kan ikke inspiseres pga. tildekking
	Skorsteinen er innkledd. Dette gjelder skorsteinen som har sotluken på badet i første etasje.
	Alle fire sidene av teglskorsteinen skal være tilgjengelige for inspeksjon for å avdekke eventuelle sprekker og skader som kan oppstå, samt for å øke sikkerheten ved en pipebrann.
Beskrivelse:	Det er imidlertid lov til å kle skorsteinen med materialer som vil sprekke opp sammen med skorsteinen, slik som keramiske fliser, hel-limt brannmursplate som er godkjent for innkledning, og tynn papirtapet.
	For å utbedre avviket kan vi foreslå rehabilitering av skorsteinen. Da har man muligheten til å benytte en rehabiliteringsmetode som vil endre oppstillingsklassen, slik at det vil være lov å kle inn to sider av skorsteinen.

4.	18. skorsteinen kan ikke inspiseres pga. tildekking
Dato:	03.02.2025
Frist:	04.11.2025
Gjelder:	Røykløp Teglstein - Teglskorstein Plassering: -
Saksbehandler:	Torjus Granli Lindberg
	Skorsteinen er innkledd. Dette gjelder skorsteinen som har sotluken nede i kjelleren.
	Alle fire sidene av teglskorsteinen skal være tilgjengelige for inspeksjon for å avdekke eventuelle sprekker og skader som kan oppstå, samt for å øke sikkerheten ved en pipebrann.
Beskrivelse:	Det er imidlertid lov til å kle skorsteinen med materialer som vil sprekke opp sammen med skorsteinen, slik som keramiske fliser, hel-limt brannmursplate som er godkjent for innkledning, og tynn papirtapet.
	For å utbedre avviket kan vi foreslå rehabilitering av skorsteinen. Da har man muligheten til å benytte en rehabiliteringsmetode som vil endre oppstillingsklassen, slik at det vil være lov å kle inn to sider av skorsteinen.

Anmerkning

Følgende anmerkninger ble funnet:

Andre forhold ble registrert:

Kristiansandsregionen brann og redning IKS

Kbr@kbr.no

Resultat etter brannforebyggende tilsyn - avdekkede forhold på enheten

Gjelder adresse: Høvågveien 236-H0101

KBR gjennomførte tilsyn knyttet til fyringsanlegget i din bruksenhet. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i forskrift om brannforebygging.

Innledning

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og adkomsten.

Omfang

Tilsyn omfatter kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Avvik

Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6:

- Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann
- Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt
- Melding til kommunen (skjema på www.kbr.no) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt
- Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende adkomst

Anmerkning

Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Tilbakemelding

Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om en skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan hvert avvik vil bli rettet. Tilbakemelding pr avvik sendes til brannvesenet innen angitt frist på avviket.

Saksoppfølging ved unnlatt tilbakemelding

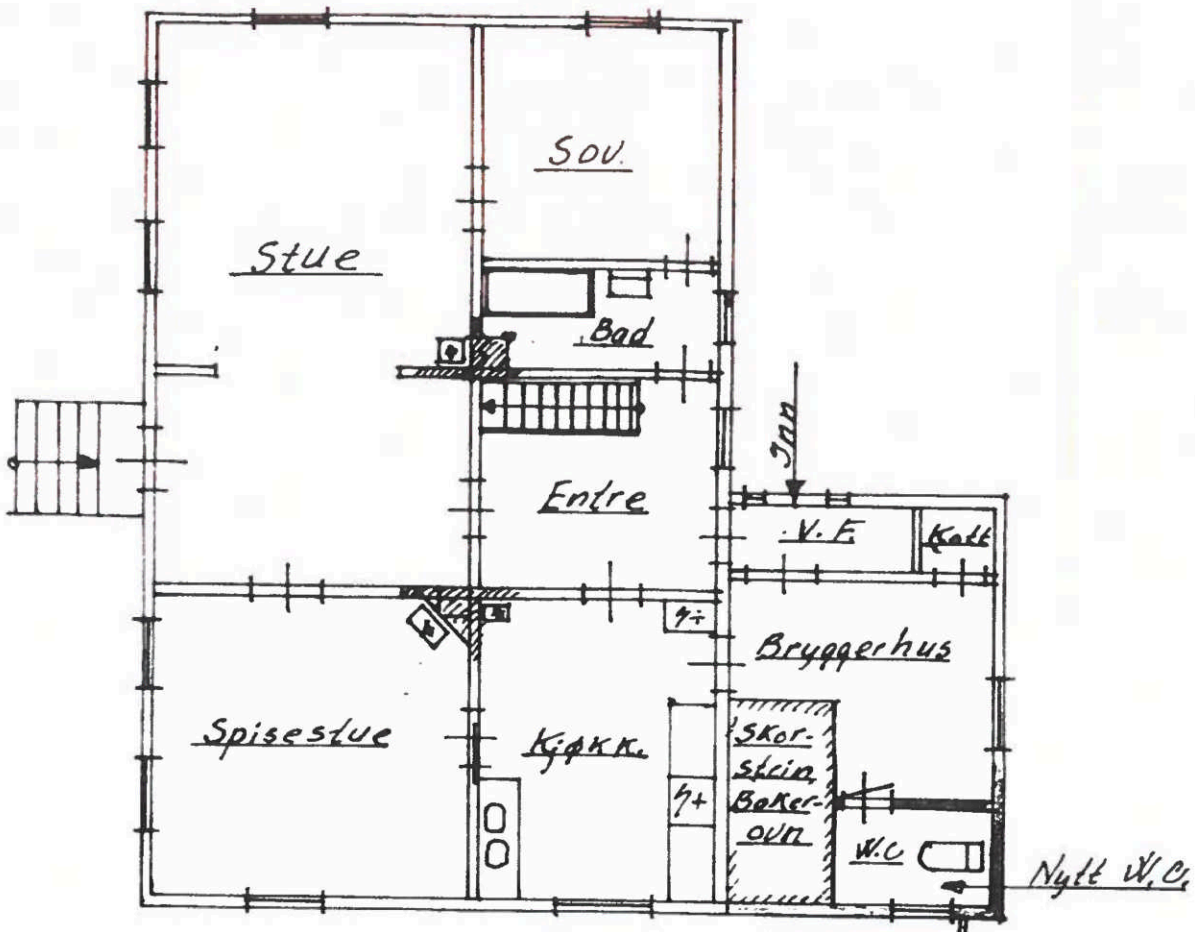
Dersom vi ikke mottar tilfredsstillende tilbakemelding innen fristens utløp, vil KBR kunne fatte vedtak om pålegg med frist for utbedring med følgende reaksjonsmidler:

1. Pålegg om utbedring
2. Fyringsforbud
3. Tvangsmulkt

Eventuelle vedtak vil alltid bli forhåndsvarslet.

Med hilsen

Kristiansand regionen brann og redning IKS



4" PVC ledning

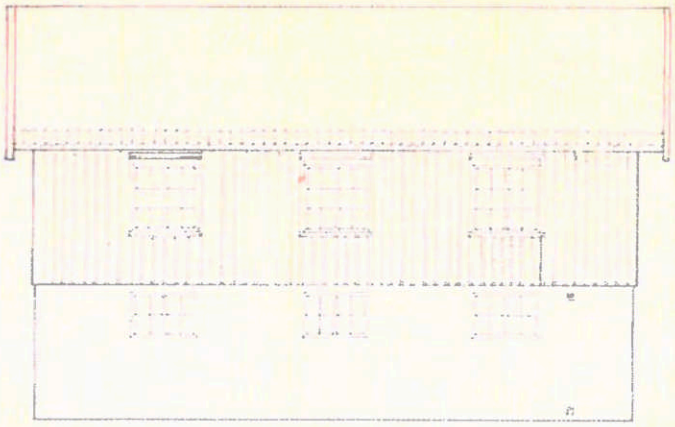
Nedgravd lukket tank - 6000 l
(se situasjonsplan)

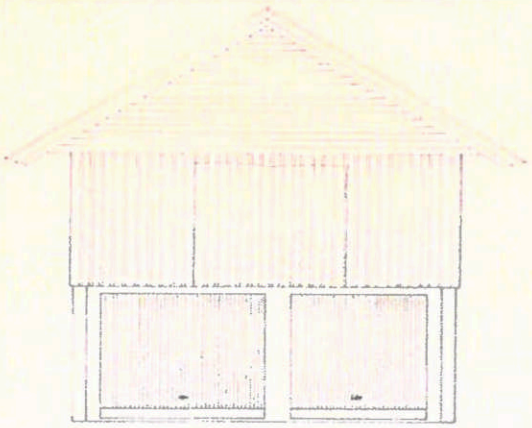
Vei

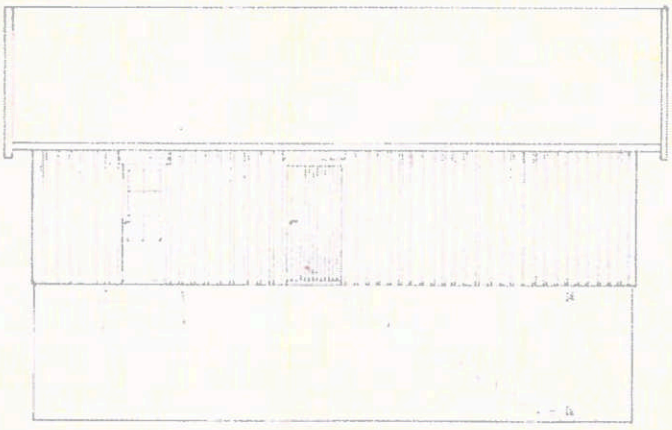
Steingjerde

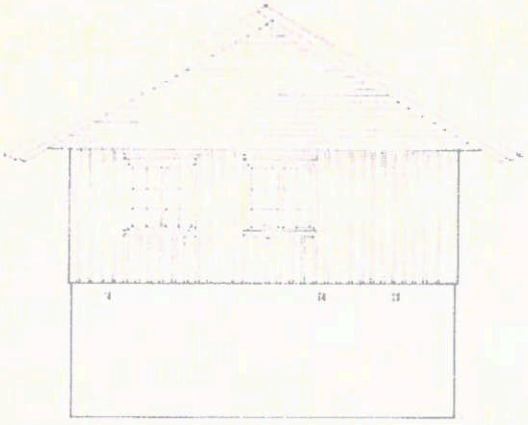
Gnr. 78 Bnr. 9 Björnestad
Installasjon av vannsparende W.C.
Plan ledg. Mål 1:100
Eier: Lars Björnestad
Björnestad 6/8-84

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.





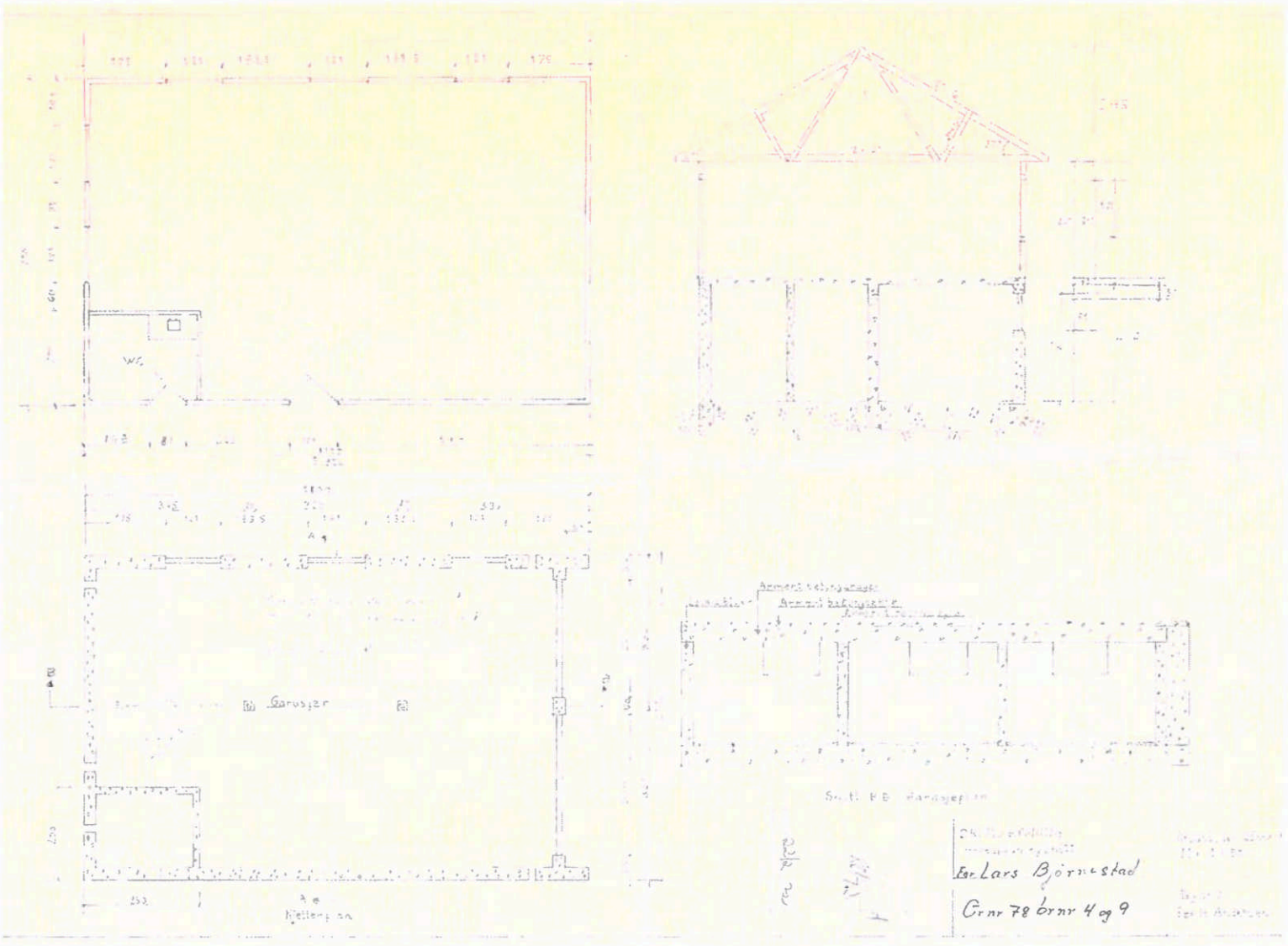




For Lars Björnestad
Gnr 78 bnr 4 og 9

0 50

100 Posten i størrelsesorden 1:1 er denne linjen lang
Dansk Scanning A/S


WC
Garasjer
Kjellerplan
Armert betongvegg
Armert betongvegg
Snitt A-B Hardangerplan
Gnr 78 bnr 4 og 9
0
50
100 Plottet i skalaforholdet 1:1 er denne linjen 10
Dansk Scanning A.S

Høvågveien 236

SKOLER

Kringsjå skole (1-7 kl.) 237 elever, 14 klasser	5 min 3 km
Oasen skole Strømme (1-10 kl.) 157 elever, 10 klasser	6 min 4 km
Strømme skole (1-7 kl.) 355 elever, 23 klasser	7 min 4.3 km
Holte skole (8-10 kl.) 314 elever, 24 klasser	8 min 4.2 km
Vigvoll skole (8-10 kl.) 208 elever, 9 klasser	8 min 5.9 km
MARITIM vgs. Sørlandet	6 min
Kristiansand katedralskole/Gimle	11 min

SPORT

Kringsjå skole	4 min
Sukkevann Idrettspark	5 min
Fresh Fitness Rona	5 min
Randesund fysio og Tr.senter	7 min

VARER/TJENESTER

Rona Senter	5 min
Sørlandssenteret	10 min
Apotek 1 Rona	5 min
Apotek 1 Dvergsnes	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjørnestad Linje 139, 588	2 min 0.1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	13 min 10.3 km
Kristiansand Kjevik	16 min

BARNEHAGER

Blekkulf barnehage (0-5 år) 20 barn	3 min 2 km
Rakkerungan gårdsbarnehage (0-5 år... 28 barn	4 min 2.6 km
Veslefrikk barnehage (0-5 år) 72 barn	6 min 4.3 km

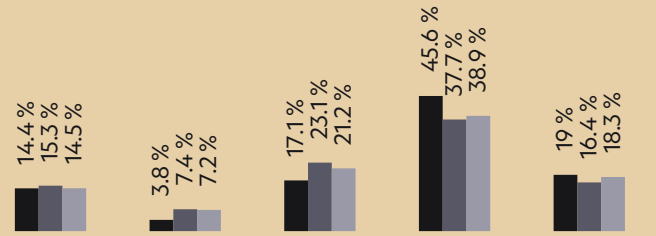
DAGLIGVARE

Meny Rona	5 min
Rema 1000 Strømme	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

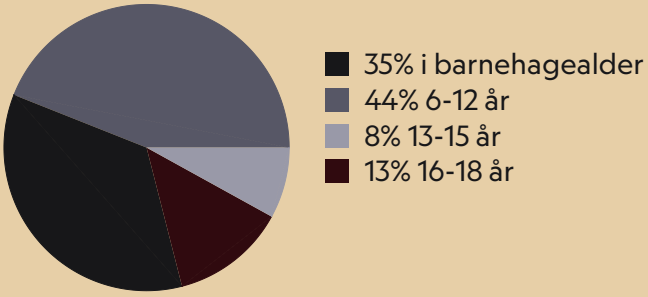
Meny Rona	5 min
Rema 1000 Strømme	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Drange-eftevå	264	122
Kommune: Kristiansand	113 737	52 495
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Høvågveien 236, 4639 Kristiansand S
Gnr. 78, Bnr. 9 og Gnr. 78, Bnr. 4, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131250030

Meglerforetak: Privatmegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Åse Sædberg

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 906 88 494

E-post: aase.sedberg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse 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.
