

Langetjønnentoppen 45

Sommerro - Drangsvann



Prisantydning: **kr 2 700 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeqleren.no



Sommerro på Drangsvann | Eneboligtomt i naturskjønne omgivelser | Grenser til friområde - Meget solrikt og lunt

OMRÅDE

Sommerro -Drangsvann

ADRESSE

Langetjønntoppen 45, 4639

KRISTIANSAND S

Prisantydning

kr 2 700 000,-

Omkostninger: **kr 87 800,-**

Totalpris: **kr 2 787 800,-**



Boligtype: Tomt
Soverom: 0
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 314.3 m²



Jon Andreas Røstad

Eiendomsmegler

900 20 059

Jon.Rosstad@SorMegleren.no

Sørmegleren AS, avd. Søgne

Sentrumsveien 27, 4640 Søgne

38 02 22 22

sormegleren.no

LANGETJØNNTOPPEN 45

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 69, bruksnummer 66 i Kristiansand kommune.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

314.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten leveres grovplanert med teknisk anlegg for vann og avløp til tomtegrense (tilkoblingsavgift tilkommer, pt. kr. 25.000,-). Det er ingen byggeklausul men designveileder for Drangsvann skal følges. Denne er vedlagt i salgsoppgave, Tomtestørrelse 314 kvm

Beliggenhet

Tomten tilbyr svært gode solforhold. Om sommeren kan du fra tidlig morgen ta kaffen på fremsiden av huset, og fra 11-12 tiden kan du bevege deg til baksiden og nyte solen helt til kvelden. Tomtene ligger lunt til, og har en idyllisk beliggenhet mot Langetjønn. Lev landlig, og sentralt på samme tid.

Adkomst

Se vedlagte kart i Finn annonsen

Diverse

"Vi vil skape et sted hvor barn møter nye vennskap i sandkassa, og hvor voksne deler livserfaringer fra lekeklassen. Et sted med yrende liv, en aktiv fritid og trøtte barn om kvelden. Et sted hvor barna opplever naturen og utforsker egne stier i livet. Et sted hvor barn blir voksne, og voksne blir som barn igjen. Et sted for hvile, trygghet og stillhet. Et sted for søskenkrangel, forsoning og kjærlighet. Et sted for hverdagen, med kort vei til jobben, til barnehagen og til skolen. Et sted for bolig med hage for sprell, men liten nok for enkelt stell. Et sted for familien, for barn, for de store og for de små. Vårt mål er å legge til rette for drømmen. Vi vil skape et slikt sted for deg, og med deg, sammen kan vi skape - Sommerro."

- Tomt til salg i naturskjønne omgivelser
- Solrik utsiktstomt i rolig blindvei.
- Her får du tomt med fin utsikt mot Drangsvann.
- Om ønskelig så kan flere trær fjernes for å gi enda mer utsikt mot vannet (kontakt megler for mer info)
- Her får du mulighet til å bygge et stort og innholdsrikt hus på en solrik tomt
- Arkitekttilpassende tegninger kan medfølge (kontakt megler for mer info)
- Tomten leveres grovplanert med teknisk for vann og avløp til tomtegrense
- Barnevennlig området
- Mulighet for rask overtakelse

Det er ingen byggeklausul men designveileder for Drangsvann må følges. Iht. reguleringsplan for Benestad CB1/CB2, detaljregulering pkt. 2.6 tillates det for felt BFS10 en utnyttelse på 160 kvm. BYA. 1 boenhet pr. tomt. Bebyggelse skal ha pulttak. Reguleringsplan er vedlagt i vedleggshftet.

Tomten er en del av et nytt felt kalt "Sommerro". Sommerro er et større utbyggingsområde på Drangsvann i Randesund, med flere boliger og noen planlagte næringsbygg. Tomtene ligger solrikt til vendt mot Langetjønn.

Drangsvann er et meget barnevennlig område, og ligger i svært naturskjønne omgivelser. Drangsvann kan bla. by på et rikt utvalg av turområder, turstier samt bademuligheter i Drangsvann, like ved. En kort rusletur fra tomtene kommer det også en nydelig nærmiljøpark med mange nye tilbud. I tillegg kan det nevnes at det kommer en ny flott stor barnehage like ved.

Tomten tilbyr svært gode solforhold. Om sommeren kan du fra tidlig morgen ta kaffen på fremsiden av huset, og fra 11-12 tiden kan du bevege deg til baksiden og nyte solen helt til kvelden. Tomtene ligger lunt til, og har en idyllisk beliggenhet mot Langetjønn. Lev landlig, og sentralt på samme tid.

Det skal dannes velforening i regi av Drangsvann AS i området og boligeierne er forpliktet til å være medlem/betale kontingent til velforening.

I medhold av reguleringsplanen tillates det 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet for frittliggende eneboliger.

I medhold av reguleringsplanen er frittstående garasje med maks gesimshøyde = 3 m og maks bruksareal = 40 m² tillatt. Arker og kvister er ikke tillatt. Garasje skal være tilpasset bolighuset i materialvalg, farge og takform.

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

Det opplyses at selger er ansatt i Sørmeglern AS, men at selger jobber ved en annen filial av meglerforetaket. Handelen omfattes således ikke av forbudet om egenhandel i eiendomsmeglingsloven § 5-3

ENERGI

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Kommunale avgiftene er ikke fastsatt. Vil bli fastsatt etter oppføring av bolig. Kommunalt vann og avløp er lagt til tomten. Tilkoblingsavgift vann og avløp betales av ny eier. I tillegg til de kommunale avgiftene kommer faktura fra Avfall Sør (renovasjon).

Info eiendomsskatt

Er p.t. ikke fastsatt. Avhenger av bebyggelsen på tomtene.

Formuesverdi primær

Formuesverdi sekundær

Kr 0

Info formuesverdi

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter nyberegningmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av boligverdien. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av boligverdien. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, www.skatteetaten.no.

Velforening

Det skal dannes velforening i regi av Drangsvann AS i området og boligeierne er forpliktet til å være medlem/betale kontingent til velforening.

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

Gårdsnummer 69, Bruksnummer 66 i 4204 KRISTIANSAND kommune

Andel i realsameie:

2023/942415-1/200 01.09.2023

OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I: KNR: 4204 GNR: 69 BNR: 94 IDEELL: 1/3

Heftelser i eiendomsrett:

2022/48696-1/200 13.01.2022

BESTEMMELSE OM JORDKABEL/JORDKABELANLEGG

Rettighetshaver: GLITRE NETT AS ORG.NR: 982 974 011

Avtale om erverv av rettigheter til høyspent jordkabel - 22KV Kabelnr: 4744

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4204 GNR: 69 BNR: 12

Grunndata:

2023/906313-1/200 24.08.2023 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4204 GNR: 69 BNR: 12

Ingen rettigheter registrert.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Vei, vann og avløp

Tomten er tilknyttet privat vei. Vil bli tilknyttet offentlig vann og avløp

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse Feltbetegnelse BFS10 , tilhører reguleringsplan Benestad, felt Cb1 og Cb2 datert 22.06.2022. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Eiendommen grenser til friområde. Det kan derfor hvile begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging m.m.

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

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

Innenfor BFS skal det oppføres eneboliger.

Innenfor BFS 2, 4 - 8 og 10-16 og BKS1 - 4,6 og BKS 8 -13 tillates 1 boenhet pr.tomt.

2.2 Tilgjengelighet (pbl §12-7)

Følgende felt/boenheter skal tilfredsstillende krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

Eneboliger : BFS 2, BFS 4, BFS 5-8, BFS 10-16

2.3 Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)

For hver boenhet skal det minimum avsettes følgende uteoppholdsareal:

- Enebolig = 80 m²

Arealet skal være egnet til opphold. Dersom terrasse/ balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den være syd- og/eller vestvendt. Følgende arealer tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal: Areal brattere enn 1:3, arealer i gul eller rød sone for henholdsvis støy (T- 1442) og luftkvalitet (T - 1520)

2.4 Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Unntatt dette er: garasjer vinkelrett på vei skal plasseres min. 5 m fra formålsgrense mot vei. Garasjer parallelt med vei kan plasseres min. 1,5 m fra formålsgrense mot vei. Bod kan plasseres 1,5 meter fra formålsgrense mot vei. Boder/Utestue inntil 20 m² kan ligge i eiendomsgrense.

2.5 Garasjer (pbl §12-7)

Frittstående garasjer skal ha maks gesimshøyde = 3 m og maks bruksareal = 40 m². Arker og kvister er ikke tillatt. Garasje skal være tilpasset bolighuset i materialvalg, farge og takform.

2.6 Utnyttelse (pbl §12-7)

Utnyttelse er angitt i m² BYA. Bod/hagestue/tilbygg inntil 20 m². Frittliggende eneboliger: område BFS2 - 16 = 160 m² BYA

2.13 Parkering (pbl §12-7 nr 7)

Frittliggende eneboliger: 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Komplett vedlegg med reguleringsbestemmelser ligger i salgsoppgaven.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er ubebygd og egenerklæring om konsesjonsfrihet fylles ut. Kjøper må undertegne egenerklæringen før megler sender til kommunen for registrering. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 2 700 000

Totalpris

Kr 2 787 800

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 67 500,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-
Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)
HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 87 800,-

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring

av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,00 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 11.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 3.990,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 57 390,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Snorre Bjørgum Myhre
Benedicte Bjørgum Myhre

Oppdragsansvarlig

Jon Andreas Røsstad
Eiendomsmegler
Jon.Rosstad@SorMegleren.no
Tlf: 900 20 059

Ansvarlig megler

Jon Andreas Røsstad
Eiendomsmegler
Jon.Rosstad@SorMegleren.no
Tlf: 900 20 059

Sørmeidleren AS, avd. Søgne, Sentrumsveien 27
4640 Søgne
Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

05.06.2024













Langetjønntoppen 45

Nabolaget Søm øst/Strømme - vurdert av 157 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

| | | |
|--|--------|--------|
| Sommerro Linje 139, 588T | 11 min | 0.8 km |
| Rona Buss, flybuss | 3 min | 2.1 km |
| Kongshavn brygge Linje 91 | 7 min | 5 km |
| Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog | 10 min | 8.4 km |
| Kristiansand stasjon Linje F5 | 12 min | 8.9 km |

Skoler

| | | |
|--|--------|--------|
| Oasen skole Strømme (1-10 kl.) 157 elever, 10 klasser | 5 min | 2.8 km |
| Strømme skole (1-7 kl.) 355 elever, 23 klasser | 6 min | 2.9 km |
| Kringsjø skole (1-7 kl.) 237 elever, 14 klasser | 6 min | 4.1 km |
| Vigvoll skole (8-10 kl.) 208 elever, 9 klasser | 7 min | 4.5 km |
| Haumyrheia skole (8-10 kl.) 327 elever, 21 klasser | 8 min | 5.1 km |
| MARITIM vgs. Sørlandet | 9 min | |
| Kristiansand katedralskole/Gimle | 10 min | |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

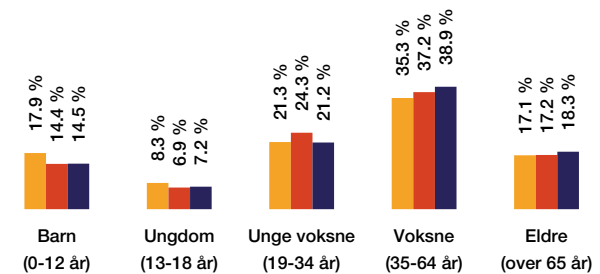
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|-----------------|-----------|---------------|
| Søm øst/Strømme | 2 815 | 1 224 |
| Kristiansand | 79 810 | 39 213 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | | |
|--|-------|--------|
| Veslefrikk barnehage (0-5 år) 72 barn | 5 min | 2.6 km |
| Blekkulf barnehage (0-5 år) 20 barn | 5 min | 3.3 km |
| Liantjønn barnehage (0-5 år) 117 barn | 6 min | 3 km |

Dagligvare

| | | |
|--|-------|--------|
| Meny Rona | 4 min | |
| Matkroken Strømmehaven Søndagsåpent | 4 min | 2.5 km |



Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Kvalitet på barnehagene



Veldig bra 91/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

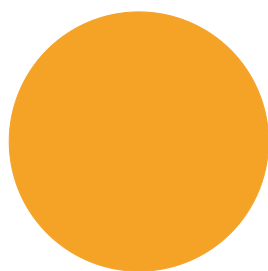
 Sukkevann Idrettspark 27 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 2 km

 Strømme terrasse ballfelt og skate 4 min 
Ballspill 2.4 km

 Fresh Fitness Rona 4 min 

 Randesund fysio og Tr.senter 6 min 

Boligmasse



100% enebolig

«Koselig nabolag med mange snille naboer! Kort vei til skole, tur områder, butikk og busstopp Perfekt for småbarnsfamilier og eldre! :D»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

 Rona Senter 4 min 

 Apotek 1 Rona 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
36% 6-12 år
16% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

45%

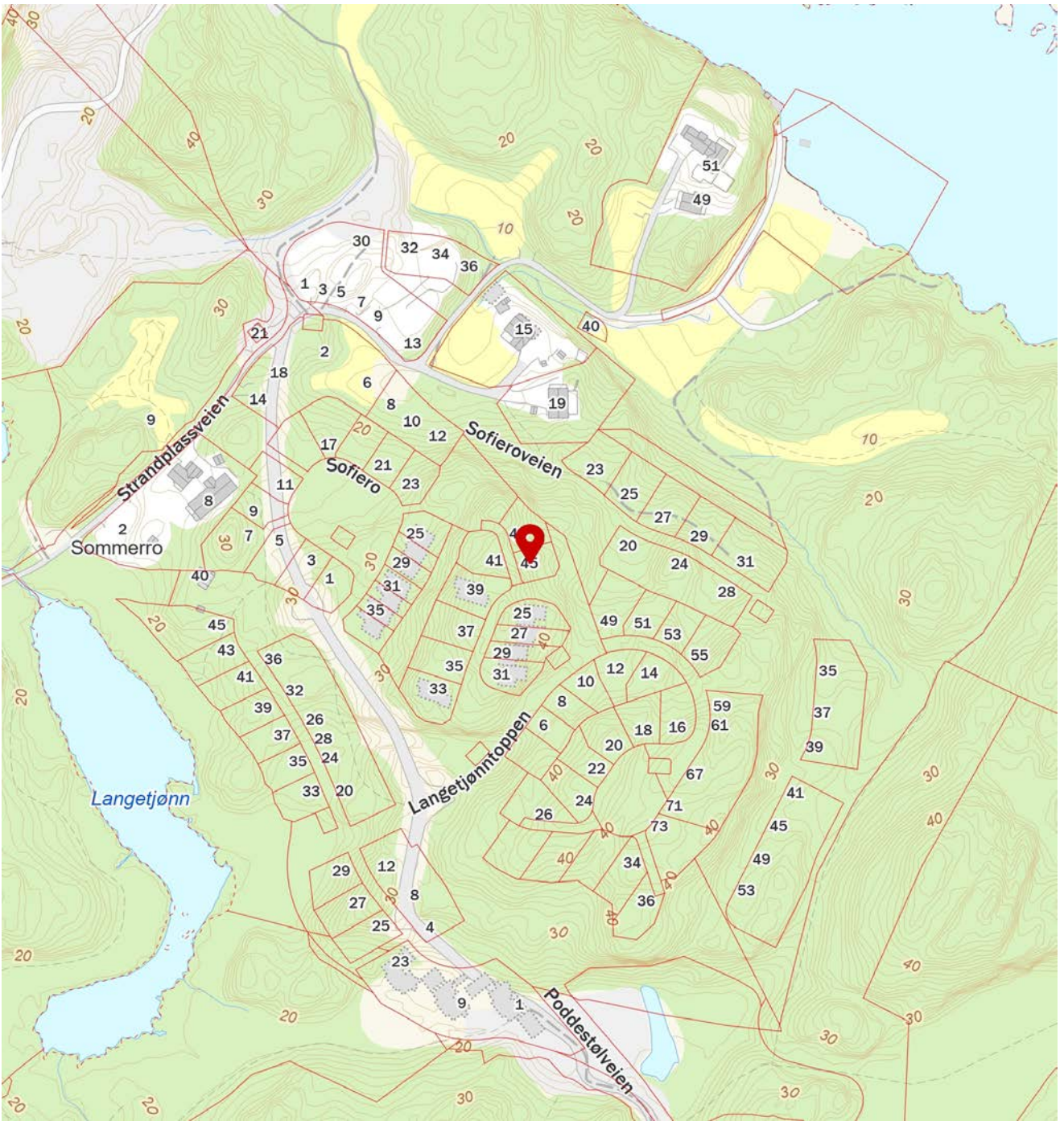
 Søm øst/Strømme

 Kristiansand

 Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 36% | 33% |
| Ikke gift | 50% | 54% |
| Separert | 9% | 9% |
| Enke/Enkemann | 5% | 4% |



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | |
|------------------------|-----------------------------------|--------------------|-------------------|
| Matrikkelenhet: | Gårdsnr 69, Bruksnr 66 | Kommune: | 4204 Kristiansand |
| Adresse: | | Grunnkrets: | 1815 Sommerro |
| Veiadresse: | Langetjønntoppen 45, gatenr 20403 | Valgkrets: | 13 Søm/Strømme |
| | 4639 Kristiansand S | Kirkesogn: | 5010301 Randesund |
| Oppdatert: | 01.12.2023 | | |

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

| | | | | | |
|-------------------------|--------------------|------------------------|-----|---------------------------|-----|
| Type: | Best. grunneiendom | Tinglyst: | Ja | Reg.landbruksreg.: | Nei |
| Bruksnavn: | | Matrikkelført: | Ja | Antall teiger: | 1 |
| Etableringsdato: | 24.08.2023 | Har festegrunn: | Nei | Seksjonert: | Nei |
| Areal: | 314,3 kvm | Skyld: | | | |
| Arealkilde: | Beregnet Areal | | | | |
| Arealmerknad: | | | | | |

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

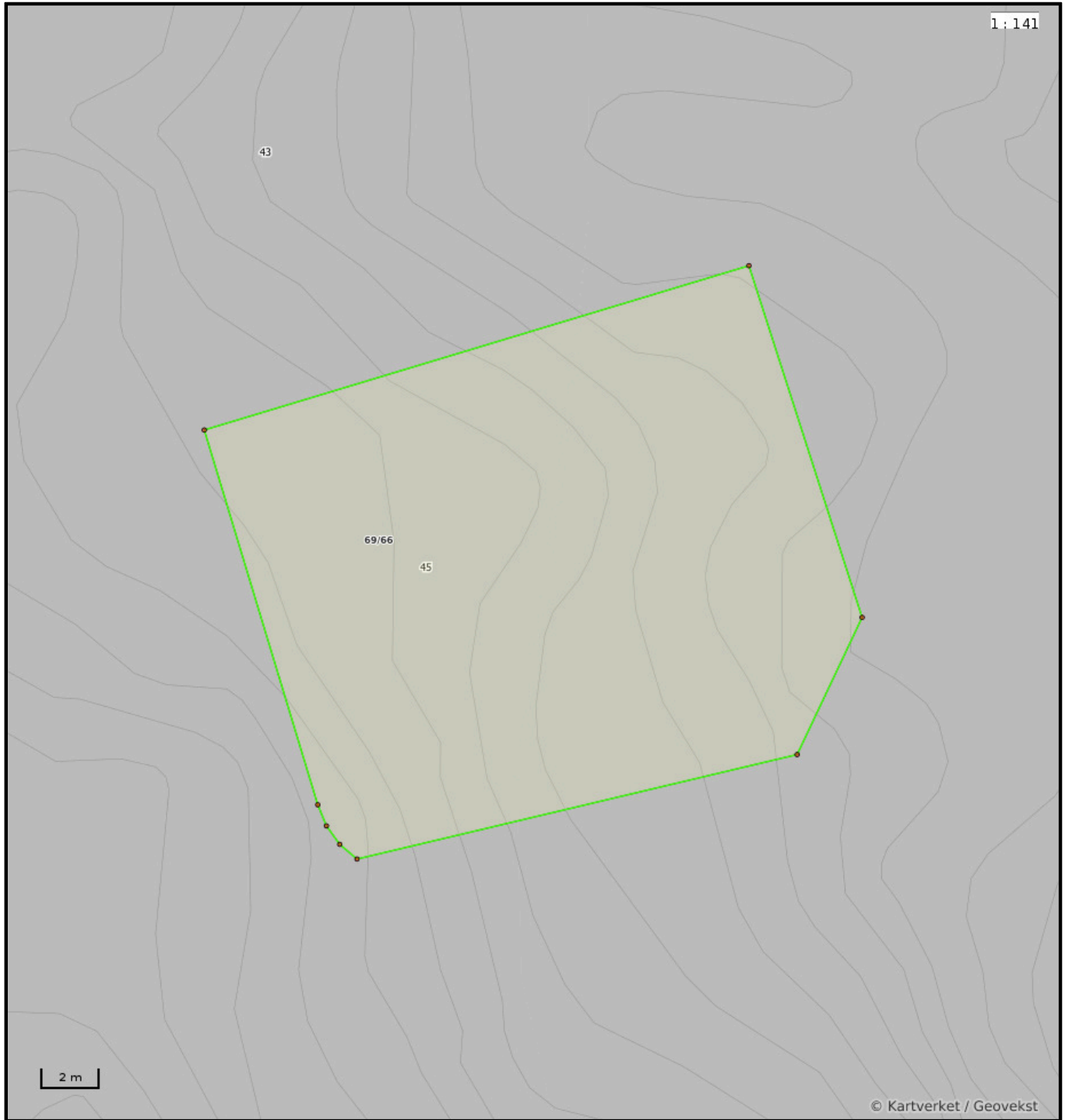
Forretninger:

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|----------------------|----------------|------------|--------------|------------------|---------------------|
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 08.08.2023 | Avgiver | 4204/69/12 | -314,3 |
| | Matrikkelført: | 24.08.2023 | Mottaker | 4204/69/66 | 314,3 |
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 08.08.2023 | Avgiver | 4204/69/12 | -189,2 |
| | Matrikkelført: | 28.08.2023 | Berørt | 4204/69/63 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4204/69/64 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4204/69/65 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4204/69/66 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 4204/69/94 | 189,2 |
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 08.08.2023 | Avgiver | 4204/69/12 | -393,1 |
| | Matrikkelført: | 24.08.2023 | Berørt | 4204/69/1 | 0,0 |
| | | | Berørt | 4204/69/66 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 4204/69/65 | 393,1 |

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

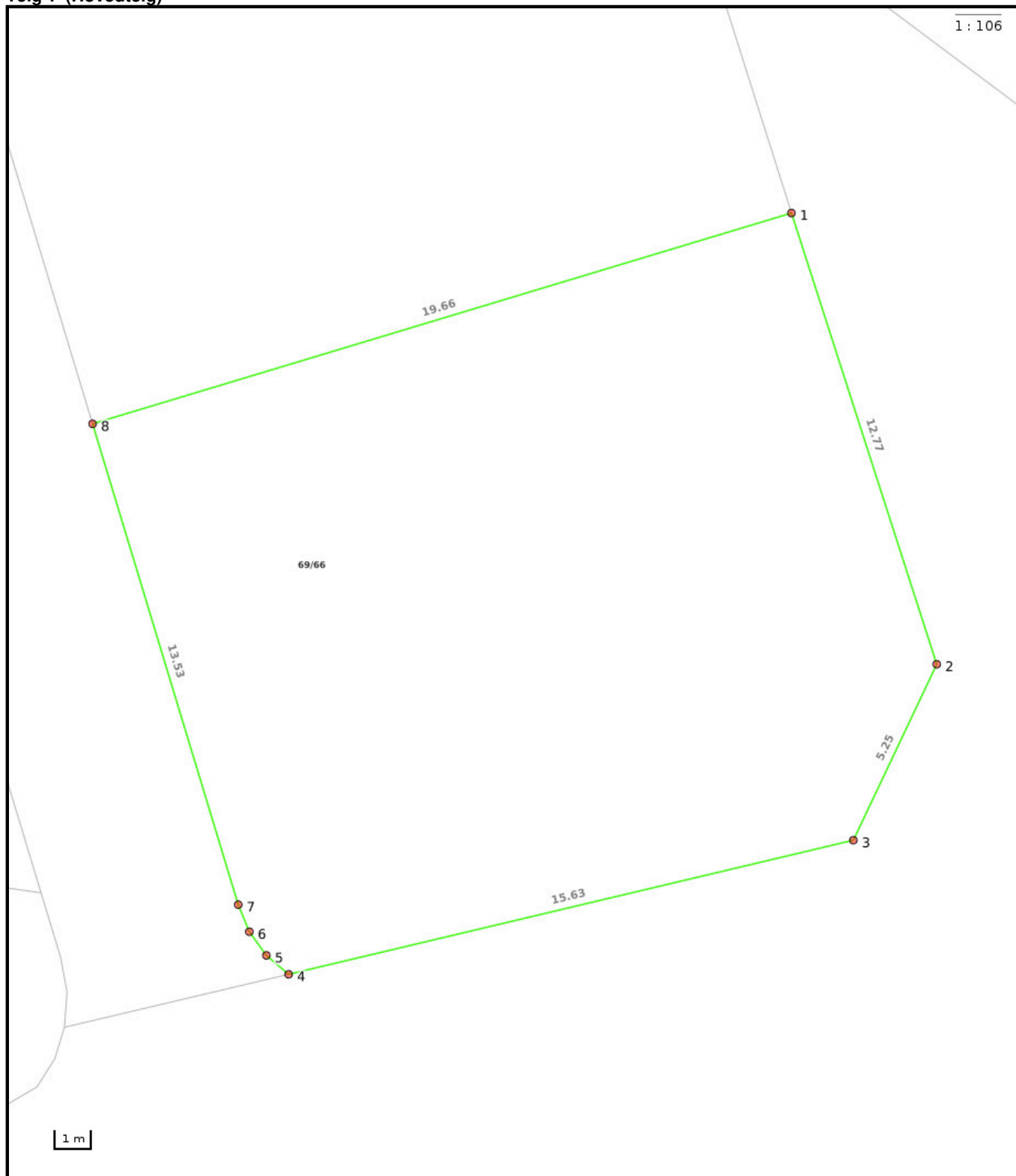
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 314,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde ¹ | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|-------|--------------|------------|---------------------|---------------|-------------|--------|------------------|-------------|-----------------|
| 1 | 6 446 154,30 | 447 450,37 | 12,77m | Tatt fra plan | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 446 142,54 | 447 455,35 | 5,25m | Tatt fra plan | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 446 137,62 | 447 453,53 | 15,63m | Tatt fra plan | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 446 132,67 | 447 438,70 | 0,79m | Tatt fra plan | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 446 133,12 | 447 438,06 | 0,79m | Tatt fra plan | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 6 | 6 446 133,72 | 447 437,55 | 0,79m | Tatt fra plan | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 7 | 6 446 134,42 | 447 437,19 | 13,53m | Tatt fra plan | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 8 | 6 446 146,97 | 447 432,13 | 19,66m | Tatt fra plan | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

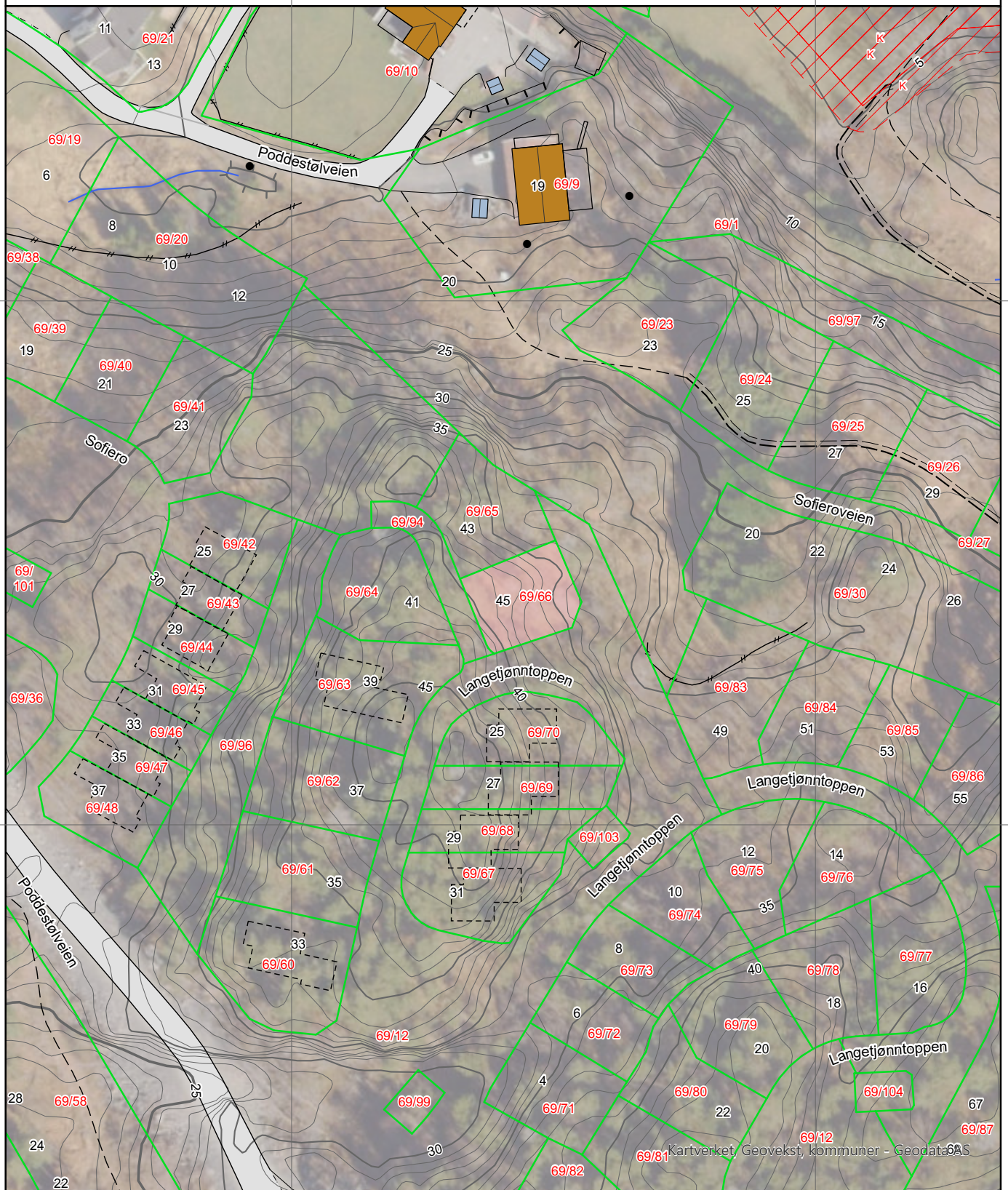
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/69/66/0/0

Eiendomsgrenser

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

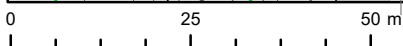
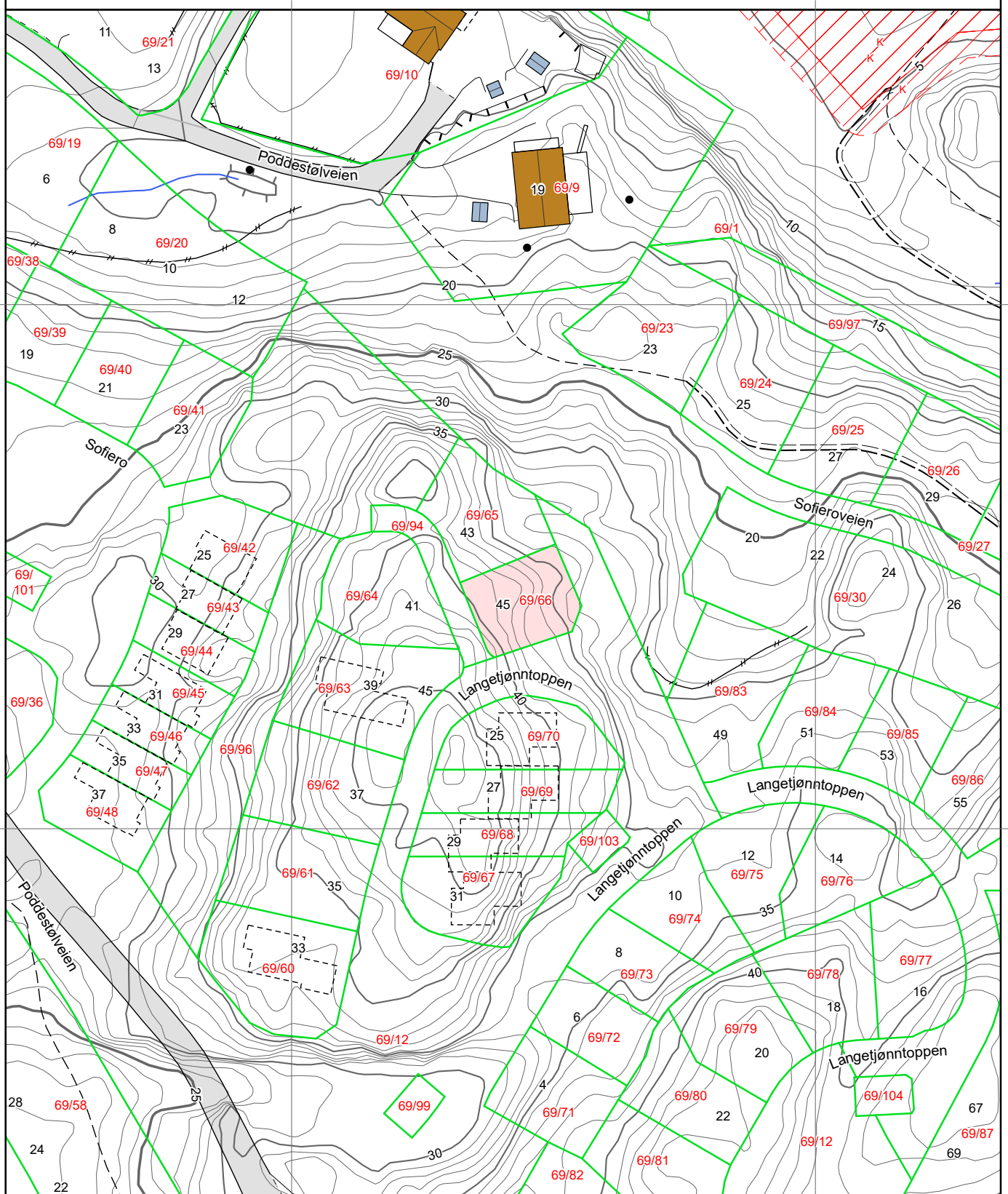


Målestokk 1:1000
Dato: 27.5.2024










Eiendomsgrenser





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









Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpesurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

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



KRISTIANSAND
KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

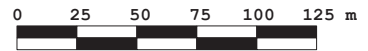
Område: Langetjønntoppen 45

Dato: 28.05.2024

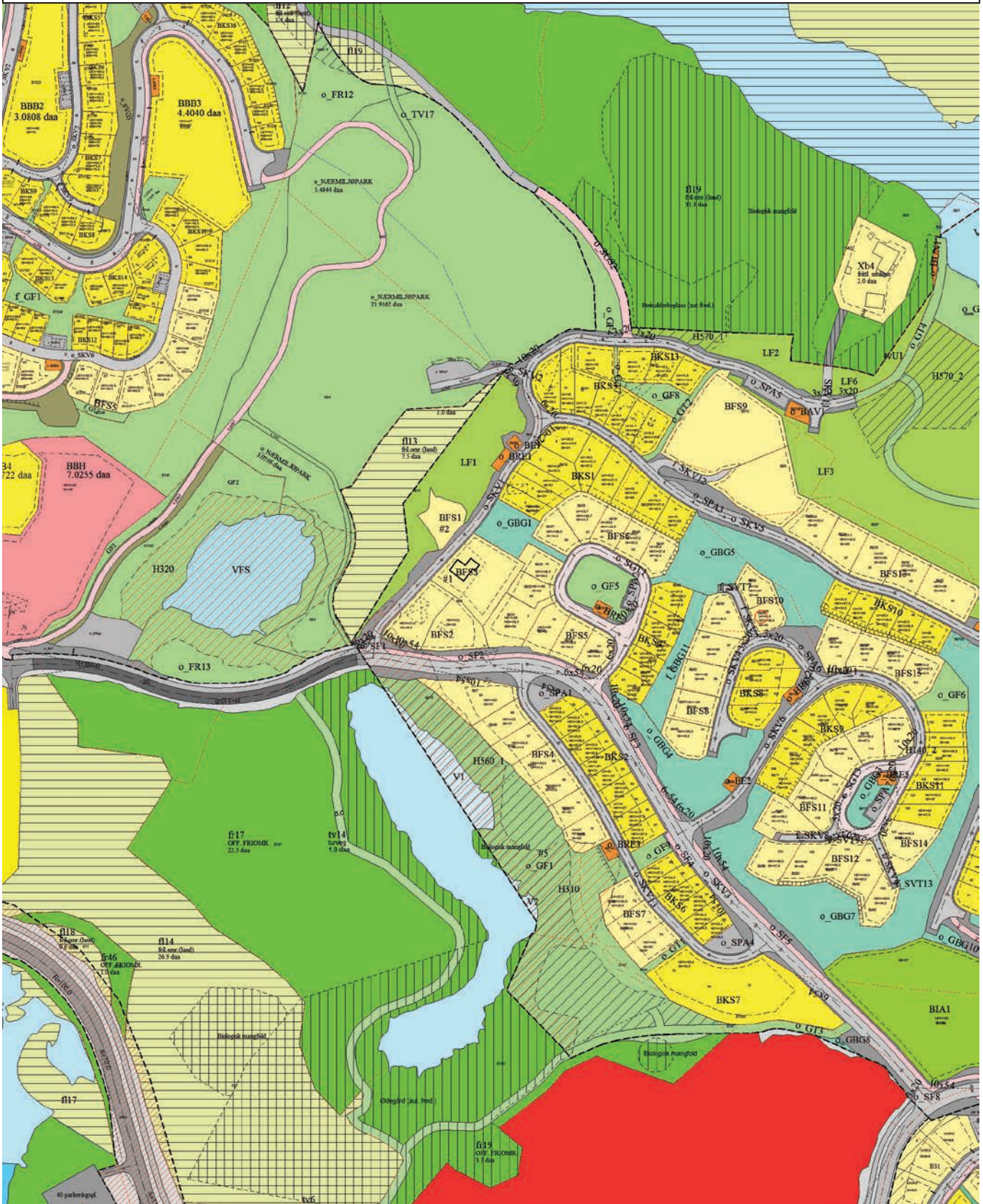
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 1578

Reguleringsbestemmelser for Benestad Cb1 og Cb2. Detaljregulering

Dato: 13.01.22/10.05.22

1. Fellesbestemmelse

1.1 Miljøoppfølgingsprogram

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

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

2.1 Bebyggelsestype (pbl §12-7)

Innenfor BFS skal det oppføres eneboliger.

Innenfor BKS skal det oppføres småhusbebyggelse i form av rekkehus, kjedehus, flermannsboliger eller vertikaldelt tomannsbolig.

Innenfor BFS 2, 4 - 8 og 10-16 og BKS1 - 4,6 og BKS 8 -13 tillates 1 boenhet pr.tomt.

Innenfor BFS3 tillates det 2 boenheter.

Innenfor BFS9 tillates det 2 boenheter.

Innenfor BKS7 tillates det 12 leiligheter Innenfor o_BE1 og 2 skal det oppføres energianlegg

Innenfor o_BAV skal det oppføres avløpsanlegg

Innenfor o_BRE1 -6 skal det oppføres renovasjonsanlegg

Innenfor o_BUN1 tillates det oppføring av uthus, naust, badehus.

2.2 Tilgjengelighet (pbl §12-7)

Følgende felt/boenheter skal tilfredsstillere krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

Eneboliger : BFS 2, BFS 4, BFS 5-8, BFS 10-16

Rekkehus: BKS 1 tomt 4 - 8, BKS 3 tomt 14 - 20

BKS 7 med tilgjengelighet på 6 enheter, BKS 8, 11 og 12

2.3 Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)

For hver boenhet skal det minimum avsettes følgende uteoppholdsareal:

- Enebolig = 80 m²
- Rekkehus/kjedehus/tomannsbolig = 50 m²
- Flermannsbolig = 35 m² (min. 50 % på terreng)

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

Følgende arealer tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal: Areal brattere enn 1:3, arealer i gul eller rød sone for henholdsvis støy (T- 1442) og luftkvalitet (T – 1520)

2.4 Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Unntatt dette er: garasjer vinkelrett på vei skal plasseres min. 5 m fra formålsgrænse mot vei. Garasjer parallelt med vei kan plasseres min. 1,5 m fra formålsgrænse mot vei. Bod kan plasseres 1,5 meter fra formålsgrænse mot vei.

Boder/Utestue inntil 20 m² kan ligge i eiendomsgrense.

Rekkehus/kjedehus/tomannsbolig/flermannsboliger:

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

2.5 Garasjer (pbl §12-7)

Frittstående garasjer skal ha maks gesimshøyde = 3 m og maks bruksareal = 40 m². Arker og kvister er ikke tillatt. Garasje skal være tilpasset bolighuset i materialvalg, farge og takform.

2.6 Utnyttelse (pbl §12-7)

Utnyttelse er angitt i m² BYA.

Bod/hagestue/tilbygg inntil 20 m².

Frittliggende eneboliger: område BFS2 - 16 = 160 m² BYA

Kjedehus, tomannsboliger: innenfor område BKS1, tomt 9 – 13 og BKS13 = 130 m² BYA,

Rekkehus: innenfor område BKS2, 4 og 6 = 130 m² BYA

Rekkehus: innenfor område BKS1 tomt 4 - 8, BKS3, 8, 11 og 12 = 140 m² BYA

Flermannsboliger type: BKS7 = 1000 m² BYA

I område BFS9 tillates boder på inntil 30 m² og garasjer på inntil 50 m² i tillegg til BYA for boligen.

2.7 Høyder (pbl §12-7)

Bygningenes maksimale høyder fremgår av plankart. Regulert kotehøyde tillates etablert med et høydeavvik på inntil +/-0,5 m.

G = gesimshøyde for pulttak og saltak.

NG = nedre gesimshøyde for pulttak

M = møne for saltak

H01 = gulvhøyde 1. etasje

U = gulvhøyde i underetasje

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

I område BFS9 er tillatt gesimshøyde på traktorgarasje maksimum 4.5 m målt fra gjennomsnittlig terreng. Mønehøyde på boliger i BFS9 er maksimum kote + 24.

I område BFS3 er tillatt mønehøyde maksimum kote + 32.

2.8 Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

Fargebruk på bebyggelse skal ha hovedvekt av naturtoneskala.

Takflater skal ha ikke-reflekterende farge med unntak av tiltak for solenergi.

Følgende boligfelt skal ha saltak: BKS2, 4 og 6

Gjenstående boligfelt skal ha pulttak.

Pulttak (hovedtak) skal ha helning med samme retning som terrenget med unntak av felt BFS14. For boliger med krav til saltak skal møneretning være parallell med terrengkoter.

I område BFS9 skal utformingen av ny bebyggelse tilpasses eksisterende bebyggelse.

2.9 Terrengtilpasninger (pbl §12-7)

Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/nabobebyggelse, tilstøtende vei og grønnstruktur.

Høydeforskjeller skal tas opp innenfor formålsgrense.

2.10 Forstøtningsmur (pbl §12-7)

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

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

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

Det skal etableres fordrøyningsløsninger for overvann.

Oppkjørsler og parkeringsplasser i dagen skal ha delvis permeable flater. For hver enkelt boligtomt er det krav om minimum ubebyggt areal som skal etableres med permeable flater (inkl. biloppstillingsplass):

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

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

2.12 Tekniske installasjoner (pbl §12-7)

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.

2.13 Parkering (pbl §12-7 nr 7)

Frittliggende eneboliger: 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Rekkehus: 1 biloppstillingsplass pr. boenhet.

Kjedehus og tomannsboliger: 1 biloppstillingsplass pr. boenhet.

Flermannsboliger: 1 biloppstillingsplass + 0,25 gjesteparkering pr. boenhet.

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

2.14 Sykkelparkering (pbl §12-7 nr 7)

2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

2.15 Avkjørsel (pbl §12-7)

Det tillates 1 avkjørsel pr eiendom med maksimal bredde = 5 meter. Avkjørsel til private eiendommer skal ha friskt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal.

Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra formålsgrense vei med unntak av grøft. I BFS9 i nordvestlige hjørne tillates adkomst til traktorgarasje fra o_SKV1.

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

3.1 Bebyggelsestype og utnyttelse (pbl §12-7)

Innenfor felt BIA1 skal det etableres idrettsanlegg. Maks utnyttelse for feltet er BYA = 6000 m²

3.2 Plassering og utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

Bebyggelsen skal oppføres med konstruksjon i tre. Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform. Fargebruk på bebyggelse skal ha hovedvekt av naturtoneskala. Taket skal brytes opp i mindre seksjoner for å tilpasse småhusbebyggelsen.

3.3 Parkering (pbl §12-7 nr 7)

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

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

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Formingsveileder for Benestad felt C legges til grunn for teknisk plan. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger. I teknisk plan skal det vises hvor det etableres permeable felt på atkomstveiene der dette vurderes hensiktsmessig. Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med til enhver tid gjeldende kommunale normaler.

4.1 Utforming av vei og gatetun

Veier og gatetun med regulert kotehøyde tillates etablert med et høydeavvik på inntil +/- 0,5 m. Omfang av permeable dekker på sidearealer i veier og i gatetun vurderes i forbindelse med teknisk plan.

Gatetun skal opparbeides på o_SGT1 og 3.

Atkomstveiene skal ha 4m asfaltert kjørebane. Sideareal kan vurderes med annet fast dekke. Endelig løsning fastsettes i teknisk plan.

På adkomstvei o_SKV6 kan det opparbeides sideareal med bredde 1,0m som kan benyttes som gangvei tom tom 112 og ned til fortau o_SF5 og betegnes som annen veggrunn, vurderes i teknisk plan.

På samlevei o_SKV3 skal det opparbeides/etableres 2 kantstopp og 2 kollektivholdeplasser o_SKH1 og 2. Plassering av kantstoppene skal godkjennes av kommunen i teknisk plan.

4.2 Fordrøyning og overvann

Løsninger skal vises i teknisk plan som godkjennes av kommunen

4.3 Terrengbehandling

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

4.4 Terrengtilpasning og forstøtningsmur

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

4.5 Bruk av veigrunn

Veiene o_SKV1 – o_SKV6 ,o_SKV10 og o_SKV13 og o_SGT1 og 3 skal være offentlige. Adkomstvegen f_SKV7 er felles for boligene innenfor felt BFS10 og boligtomt nr 98 innenfor BFS8.

Adkomstvegen f_SKV8 er felles for boligtomt nr 116 og 117 innenfor felt BFS11 og boligtomt nr 131 og 132 innenfor felt BFS12.

Adkomstvegen f_SKV9 er felles for boligtomtene nr 134 og 135 innenfor felt BFS12.

SKV11 er privatvei tilhørende Poddestølveien 112.

4.6 Fortau (o_SF1 - 8)

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

4.7 Gang- og sykkelvei (o_SGS1 og 2)

o_SGS1 og o_SGS2 opparbeides som gang- og sykkelvei.

4.8 Parkering (o_SPA1 – o_SPA8)

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

4.9 Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT)

Områdene annen veggrunn - teknisk anlegg kan benyttes som areal for grøfter, sideområder, snøopplag, belysning, kabeltraseer, skråninger, støttemurer, skjæring, fylling eller andre formål knyttet til veg og teknisk infrastruktur.

Området f_SVT7 er felles for boligene innenfor felt BFS10 og boligtomt nr 98 innenfor BFS8.

Områdene f_SVT9 er felles for boligtomt nr 117 og 116 innenfor felt BFS11 og boligtomt nr 131 og 132 innenfor felt BFS12.

Området f_SVT13 er felles for boligtomtene nr 134 og 135 innenfor felt BFS12.

4.10 Kollektivholdeplass (o SKH1 -2)

Området skal brukes til kollektivholdeplass

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

Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur. Utomhusplan skal godkjennes av kommunen og er utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og til enhver tid gjeldende "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune".

Utomhusplanen skal vise bevaring av vegetasjon, terrengbearbeiding, utforming av lekeplasser og turveier, ras- og fallsikring, lokal overvannshåndtering, blågrønne løsninger og gangforbindelser.

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

Grønnstruktur skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte grønnstruktur skal bevares og beskyttes. Regulert grønnstruktur skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.

Steingjerder i grøntområdene skal tilstrebtes bevart og hensyntatt i størst mulig grad. Deler av steingjerdene kan fjernes i samråd med Kristiansand kommune.

5.1 Sandlek (o GF4 -9)

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

5.2 Friområde (o GF1 - 3)

Friområdene skal benyttes som vegetasjonsbelte og friområde. Det tillattes etablering av aktivitetsskapende anlegg/tiltak som rasteplasser, flytebrygge, bålsted, utsiktspunkt, tursti/parksti/turvei, trapper/rampe for adkomst og liknende.

Innenfor #5 på området o_GF1 kan det etableres demning mot turvei i områdeplanen.

Utforming og opparbeidelse skal vises i overordnet utomhusplan som skal godkjennes av kommunen.

Det tillattes deponi for avgravingsmasser i felt Cb1 og 2 samt at det tillates etablering av stengsel mellom o_GF1 og turvei tv6 i områdeplanen pga masseutskiftning i området.

Tiltakene kan kun tillattes ihht godkjent utomhusplan og i samråd med Kristiansand kommune.

5.3 Turvei (o GT1 - 7)

Følgende felt skal opparbeides som turveier: o_GT1 - 7.

Det tillates justering av turveiene slik at de blir best mulig tilpasset terrenget. Turveiene skal være offentlige, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

5.4 Tursti

Det skal tilrettelegges for enkle turstier på disse felter. Det kan etableres trapp ved behov.

- Bestemmelseområde #4 innenfor LF4
- Fra o_SKV3 gjennom o_GF9 til o_SKV13

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

5.5 Grøntstruktur o_GBG1 – 10 og f_GBG11 og 12)

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

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

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

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

7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VFV1 og 2 og V1 og 2)

Innenfor områdene tillates det etablering av tiltak for håndtering av overvann fra delområde Cb1 og 2 i overordnet reguleringsplan for Benestad (planID 902) som må godkjennes i teknisk plan. Det tillates bearbeidelse/ending av eksisterende strandsone. Tiltak og utforming skal vises i egen utomhusplan som skal godkjennes i kommunen.

8. Hensynssoner (pbl § 12-6)

8.1 Sikringssone – frisikt

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

8.2 Faresone - Flom

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

8.3 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring naturmiljø (H560 1 – H560 2)

Innenfor hensynssone – bevaring av naturmiljø skal det ikke foretas tiltak som negativt påvirker de bevaringsverdige forekomstene. Eventuell vegetasjonstynning og/eller tiltak i terreng skal ikke utføres dersom dette er i konflikt med de biologiske forekomstene.

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

8.4 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø (H570 1-3)

På arealene er det kulturminner som er automatisk fredet etter kulturminneloven. Det tillates ikke tiltak som kan skade, forandre, tildekke eller skjemme kulturminnet med unntak av der hvor det er regulert inn turveier. Endringer skal godkjennes i samråd med Kristiansand kommune.

8.5 Faresone – ras

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

9. Bestemmelsesområder (pbl § 12-7)

9.1 Bevaring av bygninger og anlegg

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

9.2 Utforming av naturmiljø

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

10. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

10.1 Rammetillatelse

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

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

10.2 Før det gis Igangsettingstillatelse til boligområdene skal:

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

10.3 Igangsettingstillatelse – rekkefølgekrav knyttet til reguleringsplan nr. 902

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

sykkelveg

b) Gang – og sykkelvei:

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

c) Vei:

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

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

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

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

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

d) Friområder:

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

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

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

e) Tekniske planer:

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

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

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

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

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

Plan- og bygningssjefen.

Designhåndbok Drangsvann Boligområde Cb1 og Cb2

Hensikten med denne designveilederen er at utbyggeren av Drangsvannområdet, Drangsvann AS, ønsker en helhetlig, attraktiv og moderne utforming av delfeltene Cb1 og Cb2. Designhåndboken skal gi retningslinjer for prosjektering og utbygging av boligene og uteområder for å sikre at områdets karakter og kvaliteter blir ivaretatt. At arkitektur og bearbeidingen rundt byggene skal følge topografi, skala, materialer og farger i omgivelsen er et overordnet mål som skal ligge til grunn for de ulike prosjekteringsfasene.

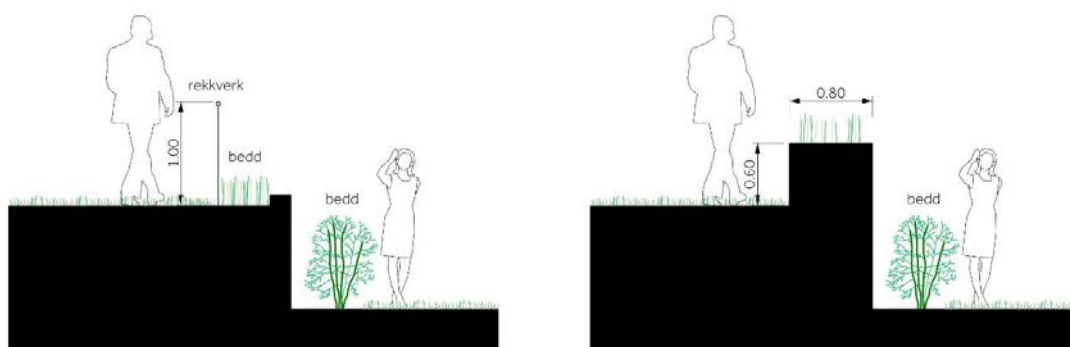
Veilederen er et supplement til reguleringsplanens bestemmelser og formingsveilederen for felt C som ligger til grunn for all prosjektering og utbygging. Retningslinjene gjelder alle bygg og terrengforarbeiding på området. Dette innebærer at bygninger som for eksempel garasjer og boder skal i tillegg til selve boligen og terrengforarbeidingen rundt, utformes med et helhetlig arkitektonisk uttrykk. Avvik fra denne veilederen skal forelegges Drangsvann AS for godkjenning.

UTEOMRÅDER

Støttemur, gjerder og levegger

På grunn av de naturlige terreng forskjeller på Cb1 og Cb2, vil støttemurer bli en synlig del av områdets karakter. Det er derfor viktig at støttemurer utformes slik at disse passer sammen med arkitekturen og landskapet rundt. Det er videre vesentlig at støttemurene så vidt mulig brytes ned og terraseres slik at unødige høye murer unngås. Støttemurer med nivåforskjell under 0,5 meter trenger ikke sikring, det bør søkes og skape murer uten behov for sikring særlig mellom bolig tomtene.

På støttemurer med krav om sikring bør denne gjøres så diskret som mulig enten som rekkverk plassert bak bed eller som blomsterkasse utført i samme materiale som støttemuren. Se prinsipper herunder:



Prinsipper for sikring av støttemur: Tv. rekkverk på støttemur er trukket tilbake bak bedd. Th. støttemur er forhøyet med blomsterkasse som skal være min. 60 cm høy og 80 cm bred for at rekkverk kan unngås (ref. byggforsk 536.112 pkt.1.12).

Rekkverk på støttemurer og trapper i terreng utføres enten som stålnett gjerde med overligger, eller som stål spillerekkverk. Begge typer utføres i galvanisertstål. Høyde rekkverk min. 1 meter med fall på under 10 meter. 1,2 meter med fall på over 10 meter



Godt eksempel fra Drangsvann på ønsket løsning med grønne elementer på begge sider av gjerde. Rekkverk blir her mest mulig usynlig. Th. Eksempel på spillerekkverk i galvanisert stål.



Tv. Ikke ønskelig løsning hvor det er brukt tett gjerde. Th. sees ikke ønskelig bruk av forskjellige typer rekkverk. Det skal holdes samme type rekkverk på langs av flere boligtomter. Spile rekkverk i tre benyttes ikke på støttemurer.

Støttemur under 1,5 meters høyde tenkes fortrinnsvis bygget med lokale sten og eller lys slett betong. Ved foten av mur skal det være myke flater som gress, blomsterbed eller hekk.

For større forstøtningsmurer over 1,5 meter kan også brukes stablestein med bruk av lokal stein. Størrelsen på stablesteinene må tilpasses situasjonen slik at det blir en harmonisk skala på muren. Store stein må så langt det lar seg gjøre unngås. Støttemurer over 1,5 meter bør ha espalier eller legge til rette for at grønt kan vokse opp langs murene.



Eksempler på støttemur: Tv. terrassert støttemur i betong. M. stable stein i lokal stein. Th. espalier langs vegg

Gjerde og leegger mellom tomtene og på tomtene skal være i tilsvarende materialer som resten av bebyggelsen på tomten. I flere tilfeller vil det også være naturlig å fortsette støttemurer til å bli gjerde og leegger. Stakittgjerder og lignende ferdigproduserte avskjerminger er et uønsket uttrykk for områdets karakter og tillates derfor ikke. Lav hekk inntil 90 cm høyde kan benyttes mot gater og internt på tomteparseller. Hekk kan maks ha høyde på 0,5 meter hvor det skal være frisiktsone.



Eksempler fra Drangsvann på hvordan støttemur mellom tomtene kan løses. Th. er nivå forskjellen mere enn 0,5 meter, og i stedet for rekkverk er det brukt plantekasse som sikring.

Parkering

Sykkelparkering (felt: BKS 7, BIA1)

Der det på leilighetstomtene og idrettsanlegg opptrer sykkelparkering på bakken bør det etableres halvtak over sykkelparkeringen. På disse områdene bør også plasser planlegges med mulighet for elektrisk lading. Overdekket sykkelparkering utføres med grønne sedumtak, og konstrueres i lette trekonstruksjoner, som reflektere feltes øvrige materiale palett.



Eksempler på overdekket sykkelparkering, med grønne sedumtak

Bilparkering

For de boligene som har parkering på egen tomt må garasje- og biloppstillingsplasser prosjekteres slik at uttrykket samsvarer med boligens arkitektur. På uteområdene for boligene skal det også planlegges for sykkelparkering med mulighet for elektrisklading.

Parkeringsplassene og oppkjørsel skal ha drenerende overflater. Overdekket parkeringsplasser kan ha lukket overflate.



Tv. eksempel på biloppstillingsplass integrert som en naturlig del av boligen, eller som forlengelse av boligens arkitektur. Th. Referanse på gressarmering som kan brukes som drenerende masse i forbindelse med oppkjørsel og utendørsparkeringsplasser.

Bilparkering felt: BKS7 og BIA1

Beboer parkering på felt BKS7 skal være under tak mens gjesteparkering ikke trenger å være overdekket. Overdekking for parkering og utvendige boder for leiligheten kan med fordel samles i et bygg. Overdekking og boder utføres i trekonstruksjon med samme tre behandling som gjelder for fasadene (se s.10). Halvtak utføres som lett konstruksjon, med sedumtak.



Eksempler på overdekket parkering i trekonstruksjon med sedumtak.

Overvannshåndtering

Klimaet er i endring, og kraftige nedbørs mengder kommer oftere. For å imøtegå den økende mengde nedbør gjøres det allerede flere tiltak i og rundt veianlegg og fellesområder på Drangsvann.

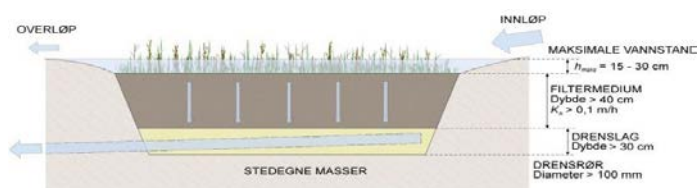
Tiltak som regnbed på de enkelte bolig og leilighetstomter kan med stor fordel supplere de overordnede tiltak på Drangsvann, for bl.a. å hindre flom, og motvirke setningskader på bygg.

Regnbed er en beplantet forsenkning som samler, fordrøyer og renser overvann fra omgivelsene. Vann fra parkering, terrasse og andre tette overflater føres til regnbedet, heretter infiltrerer vannet ned i grunnen. Øverst i regnbedet vokser planter i en blanding av grus og trov. Under dette benyttes et sandrikt jordlag som filtermedium, samt et gruslag med drenerør for drenering (se figur herunder).

Regnbedet bør plasseres nær de tette overflater hvor vannet kommer fra, men likevel med noen meter avstand til hus og garasje. Det anbefales at terrenget til regnbedet har en slak helning på ca. 5%

Kristiansand kommune stiller krav om at takvann må gå til fordrøyningskummer på hver tomt.

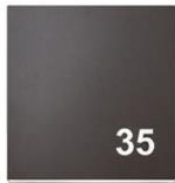
Kilde: <https://www.nqu.no/grunnvanninorge/arealforvaltning/klimatilpasning/regnbed-og-nve.no>



Utebelysning

Lys spiller en viktig rolle i og rundt boligen, og skal være en kilde til god stemning.

Utendørsbelysningen skal gjøre ferdselen i uteområdet rundt boligen sikker. Innkjørsel og gangarealer rundt boligen bør være godt opplyst for sikker ferdsel. All utebelysning skal være i galvanisert stål eller sort/sølv pulverlakkert aluminium. Lyskilden skal være skjult. Det er ønskelig med bruk av enkle og nøkterne armaturer som tilsvarer arkitekturen i området



Eksempler på enkel utebelysning for enebolig område: Tv. Focus Lightning, Square med mulighet for integrering av husnummer. Th. midt Focus lightning, NYX. Th Louis Poulsen, Toldbod, vegg i alu farge

For leilighetene på felt BKS 7 og idrettsanlegget trengs det både større armaturer som kan opplyse større områder og gi en generell belysning. Samtidig trengs også lokal belysning som kan opplyse stier, innganger osv.



Eksempler på utebelysning for leilighetsområder og i gater/stier: Fra venstre: Philips, Københavner armatur for generell gatebelysning. Louis Poulsen, Albertlund maxi lykt i gatetun. Louis Poulsen, Toldbod i galvanisert stål for stier og parkering. Th. Louis Poulsen, Bystad pullert, corten stål, for lokalbelysning nær innganger, mindre stier osv.

Beplantning

Det bør benyttes arter som er naturlig i området. Klassiske hageplanter skal unngås i friområder og lekeplasser, men nyttevekster tillates. I intensivt brukte områder kan det tilsås med gress.

De private hagene oppfordres det også til stedegne planter. Det oppfordres til kjøp av norskprodusert plantemateriale, såkalt E planter slik at man unngår importerte planter med tilhørende jord, biller, insekter og snegler. Det oppfordres til frodig beplantning som skal skape årtidsvariasjoner, fordrøyning av overvann, biologisk mangfold, skjønnhetsopplevelse mm samt invitere fugler, sommerfugler og humler inn i hagen og området.

| Lave busker/hekk | Høye busker | Små trær | Store trær |
|------------------|---------------|----------|------------|
| Vier/pilarter | Svarthyll | Rogn | Svartor |
| Bøk/agnbøk | Vier/pilarter | Osp | Eik |
| Solbærspirea | | Villapal | Spisslønn |
| Gul bambus | | Gråor | Lind |
| | | | Furu |
| | | | Kirsebær |

UTFORMING AV BYGGENE

Arkitektur generelt

Generelt skal arkitekturen være enkel og nøktern med få velvalgte elementer. Strategisk bruk av forskyvninger i bygningskroppen, takutforming, vindusplassering, utheng og altaner, kan brukes til å nedskalere og få byggene til å passe inn i landskapet.

Uteplasser og terrasser skal integreres i bygningsvolumene og som opparbeidede arealer på bakkenivå. Ved bruk av utenpåliggende verandaer/balkong/altan over bakkenivå skal understøttelsen integreres som en del av bygningens arkitektur. Det er ikke nok at verandaer/balkong/altan har samme materiale og kulør som huset ellers. Verandaen/balkong integreres i bygningskroppen som vist i eksemplene herunder.

Bygningsvolumene bør kun ha takutstikk hvor det gir en overdekket balkong/veranda/terrasse eller inngangsparti. Takutstikk kan også benyttes for å skape skjerming på solutsatte fasader.



Eksempler på vellykket integrering av balkong og altan. Tv. Eksempel fra Drangsvann hvor balkongen forsetter bygningskroppen. M. eksempel hvor balkongen henger sammen med byggets konstruksjon. Th. eksempel hvor balkongen skjære seg inn i bygningskroppen.



Eksempler fra Drangsvann på utvendig trapp og altan som ikke er integrert i bygningsvolumet. I begge tilfeller er utført løsning ikke i tråd med designmal.

Sokkeletasjer som står inn i terreng skal klees med materiale i betong, puss, murstein eller fibersementplater. Rekkehustypen C1 over to plan, på BKS 2, 4 og 6 kan ha sokkeletasje også i tre.

Materiale skift mellom sokkel etasjen og overliggende etasjer er et viktig grep for å nedskalere byggene.



Eksempler hvor sokkelen er kledd med annet materiale og forskjøvet inn. Begge deler bidrar til å nedskalere byggene.



Ikke ønskelig løsning hvor forskyvningene i fasaden er for store og går over 3 etasjer. Forskyvningene bidrar derfor ikke til å nedskalere boligen.

Plassering og utforming av utvendige bod og garasje skal nøye vurderes for å skape skjermende og inviterende situasjoner særlig rundt innganger



Tv. Eksempler på løsning hvor bod og carport danner en helhet som skjermer for innsyn samtidig som at det skapes en inviterende inngang fra gaten. Th. garasje og bod er en forlengelse av boligens arkitektur, og brukes til å danne ute rom.

Materialer/Farger

For å få byggene på tomten til å passe med de rå og skogkledte omgivelser, og visjonen om å holde en høy miljøprofil i området, ønskes materialer på bygningsmassen som speiler dette. Det er derfor målet at det på alle bygg brukes langtidsholdbare naturlige materiale som er lite forarbeidet, og som patinere naturlig. Som et primært materiale i området brukes tre kledninger som enten skal gråner naturlig eller beises svart.

Sokkeletasjer skal ha andre naturmaterialer, om det ikke konkret er angitt bruk av trematerialer. Sokkeletasjene tenkes kledd i enten murstein/bekledningstegl, betong/puss, eller fibersement plater. På de neste sider presenteres retningslinjer og eksempler på bruk av disse materialer.

På tak benyttes også naturmaterialer i form av plater i aluminium/Sink, tegltakstein eller grønne sedumtak.

Både når det gjelder farger på bygg og tak oppfordres det til å benytte fargeholdning som anvist på nedenstående oversiktsillustrasjon over Cb1 og Cb2 området.

Rader med like bygg holdes i samme farge og materialepalett. Som illustrasjonen viser bør det tilstrebes at det er lyse bygg på den ene side av gatene og mørke på den andre side, slik at det blir en vekselvirkning mellom radene av boliger.



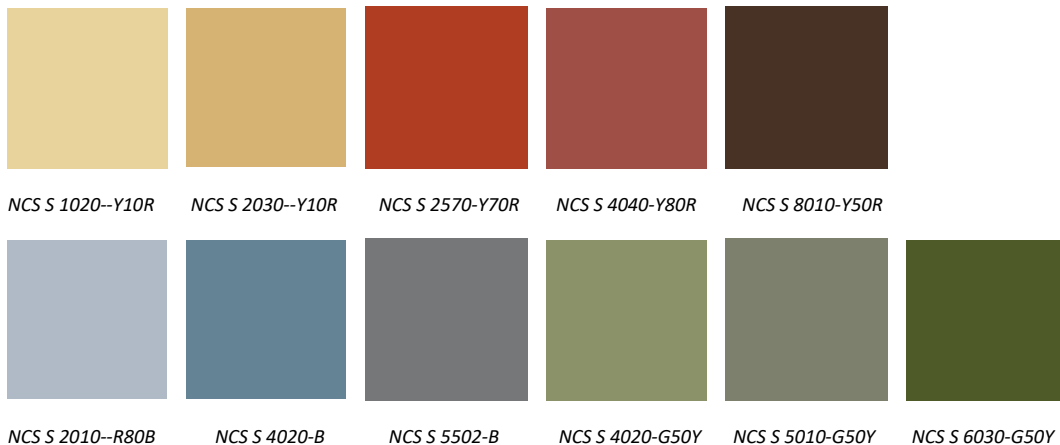
Oversikts illustrasjon over Cb1 og Cb2 området som angir farger på bygg og tak

Som en kontrast til den utstrakte bruk av tre kledninger i området kan leilighetsprosjektet og idrettsbygget utføres i andre langtidsholdbare naturlige materiale som eksempelvis: skiferkledning, bekledningstegl og korrugerte aluminiumsplater.



Eksempler på alternative kledninger for leilighetsbyggene på BKS 7 og idrettshallen. Tv. korrugerte aluminiumsplater M. skiferkledning Th. Bekledningstegl

Generelt oppfordres det til bruk av kontrastfarger på dører, innrykk i fasaden og mindre bygningsvolumer, for å skape markeringer av f.eks. innganger og variasjon i bygningsmassen. Det kan brukes farger som er tilpasset NCS koden til de foreslått fibersementplater (Se avsnitt om fibersementplater s.12).



Kontrast farger til bruk på dører, innhakk ved balkonger og innganger osv.

FASADER MATERIALER

Tre kledning (primær kledning)

For liggende tre kledning tillates kun bruk av spilekledning eller dobbeltfalslet kledning med endepløying slik at skjøtene mellom bordene blir tettest mulig. Sistnevnte kledningstype kan også benyttes som stående kledning. Liggende kledning lagt som «vestlands panel» kan også benyttes. I tillegg vil det for stående kledningstyper tillates bruk av letekledning. Det tillates eksempelvis ikke enkel liggende kledning uten fals, eller tømmermannskledning med profilert overligger.

Viktig at det på rader med like bygg brukes samme type og orienteringen på kledningen.

Det oppfordres til bruk av skandinavisk eik eller furu behandlet med jernvitrol, eller varmebehandlet slik trevirket fremstår naturlig grått. Royalimpregnert kledning upigmentert vårgrå (RO.0), Nordisk sort (RS.30) kan også brukes. Andre malte farger tillates ikke.



Eksempel fra Drangsvann på ulike typer trekledning. Tv. Varmebehandlet furu. M. Royalimpregnert kledning upigmentert vårgrå. Th. Royalimpregnert kledning nordisk sort RS.30

Murstein/bekledningstegl/takteglstein (sokkel/tak)

Murstein og bekledningstegl kan brukes som materiale på sokkeletasje. Viktig at kulør på mursteinen er avstemt med tre kledningen.

Bekledningstegl som eksempelvis typen Petersen Cover, Wienerberger URBAN og Komproment kan også brukes som tak materiale.

Takstein i tegl kan med fordel brukes på boligene i BKS 2, 4 og 6 hvor takvinkelen er mere en 20 grader. Dette vil skape variasjon mot alu/sink og sedumtakene. Takstein i tegl skal være av typen uglassert keramisk vingetegl, i naturlig rød eller gul nyanse.



Tv. Eksempel på bekledningstegl. Th. Eksempel på bra avstemt møte mellom tre kledning og murstein i sokkeletasje

Betong og puss (Sokkel fasademateriale)

Eksponert lys betong kan brukes som fasadematerial i sokkel etasjen.

Sokkel etasjen kan også pusses, da i mørkere farger som: Sto 36230, og Sto 37200 eller tilsvarende



Eksempel Tv. på bruk av lys betong i sokkel etasje. Th. Eksempel på puss i sokkel etasje th.

Fibersementplater (Sokkel/sekundært fasademateriale)

Fibersementplater kan benyttes som sokkelfasade materiale, eller som materiale rundt inngang, utgang balkong/veranda eller på garasje/bod. Platene må ha en glans- og fargegaranti for å unngå at de falmer over tid. Platene skal være matte, slette og uten grov tekstur. Skru til montering av platene må ha tilsvarende farge som platene. Viktig at komposisjonen av plater sees på i sammenheng med vindus- og dørinnsettinger.



Eksempel Tv. på plassering av fibersementplater hvor vindu og plater passer sammen. Th. eksempel på innfarget fibersementplater brukt til å markere innganger.

Cembrit anbefales brukt som leverandør av fibersementplater og da i nedenstående farger og varianter:

Cembrit Patina: P070, P020, P222,

Cembrit Transparent: T242, T171, T111, T383, T515, T626, T737

Cembrit Cover: C550, C640, C670, C360, C390, C760, C050

Cembrit Construction.

Metallplater (tak og sekundært fasademateriale)

Sink og aluminiumsplater som Plannja trend eller tilsvarende, benyttes primært som takkledning, alternativt som sekundært fasademateriale rundt inngang, utgang balkong/veranda, karnapper eller på garasje/bod.

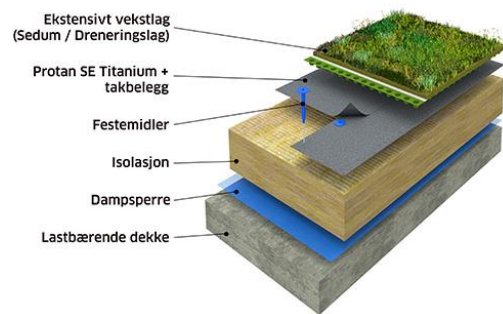
Bygg med mørk kledning bør bruke svart eller mørkgrå metallplater. Bygg med lyse kledninger bør benytte mørkgrå eller lysegrå metallplater.



Eksempel på tak utført i aluminiumsplater. Tv. Referanse fra Drangsvann for svart tak til svart kledning. M. Tak i Mørk sølv metallic kan brukes både på mørke og lyse kledning. Tv. Eksempel på lysgrå aluminiums tak i Sølvgrå metallic fra Plannja.

Grønnetak

På leilighetsbygg (BKS7), idrettsbygg (BIA1) og atriumhus på felt BFS13 benyttes det grønne sedumtak



Tv. eksempel på sedumtak. Th. mulig oppbygging av sedumtak

DETALJER

Beslag og nedløp

Farger på beslag takrenner og nedløp skal vær i sink eller aluminium. Farge på beslag takrenner og nedløp osv. skal følge takets farge.

Vinduer og dører

Vinduer og ytterdører skal tilpasses boligens arkitektur, samt det overordnede arkitektoniske uttrykket for området. Det er ikke tillatt med løse sprosser for vinduene.

Vinduer kan utføres i eloksert aluminium (aluminiums beslåtte tre vinduer), eller i tre som tilsvarer fasadens tre kledningen. Vinduer lakkert i svart kan også benyttes.



Tv. Eksempel på vinduer i natureloksert aluminium. Th. eksempel på vinduer og dører i eik.

Solavskjerming

På solutsatte fasader typisk mot sør og vest bør det tenkes inn hvordan solavskjerming kan bli en naturlig del av arkitekturen. Dette forslått gjort gjennom enten å:

- forskyve større vinduspartier inn i fasaden, slik at de blir overdekket av altan/balkong eller takutstikk.
- At det etableres en baldakin eller halvtak montert lokalt over solutsatte vinduet. Utstikk maks 1 meter utfra fasaden. Baldakin eller takutstikk må i form og materiale ha en naturlig sammenheng med huset øvrige fasade.
- Montering av utvendig skodde som kan skyves for vinduene ved behov for solavskjerming.

Viktig at det på rader med like bygg brukes samme type tiltak for å sikre nødvendig solavskjerming.

Det er ikke ønskelig med utvendige rullegardiner.



Tv. Eksempel fra Drangsvann hvor glassfasaden med utgang til balkong er forskjøvet inn i bygningskroppen, slik at tak og balkong danner solavskjerming. M. referanse på skoddeløsning som kan skyves forbi vinduet. Th. referanse på baldakinløsning.

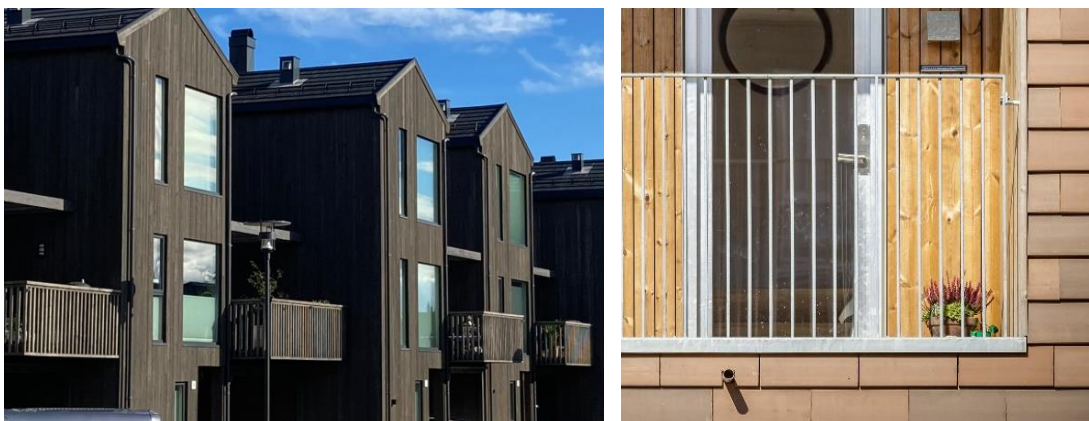
Rekkverk

Rekkverk skal være en naturlig del av arkitekturen, og så diskret så mulig, uten markante beslag og stolper. Hvor rekkverk integreres i arkitekturen vil de være naturlig at det er utført som eksempelvis trespiler i samme trevirke som fasaden. Rekkverk kan også utføres som diskrete spiler i galvanisert stål.

Viktig at det på rader med like bygg brukes samme type rekkverk.

Det er ikke ønskelig med rekkverk i horisontale tre spiler. Pga. regelverk må horisontale spiler sitte tett slik at rekkverkene oppleves nesten tette.

Det er heller ikke ønskelig med glassrekkverk da disse fremstår mere urbane og derfor lite i tråd med karakteren på Drangsvann.



Tv. eksempel fra Drangsvann på rekkverk med vertikale tre spiler med fin enkel detaljering. Th. eksempel på diskret rekkverk i galvanisert stål th.

Detaljering

For å fullende det moderne arkitektoniske uttrykket for området skal detaljer som for eksempel vindusinnsetting, hjørner og overganger mellom de ulike bygningselementene være presise og nøye detaljert. Beslag bør løses så enkelt og minimalt som mulig.

Det tillates ikke bruk av hjørnekasser og utenpåliggende skjøtebord og vindusinnramminger. Viktig at nedløpsrør og beslag og eventuelle piper, takvinduer og oppstikk integreres mest mulig sømløst i takutformingen/arkitekturen. Farge på nedløpsrør, takrenner, beslag, pipe, taksikring og øvrige takkopstikk må være lik med farge på tak.



Tv. eksempel på presis og enkel detaljering av nedløpsrør og overgang tak-fasade. Th. eksempel fra Drangsvann på enkel og nett detaljering rundt dør og overgang tak-fasade.



Tv. eksempel fra Drangsvann på ikke ønskelig skjøtebord rundt vinduer på sokkeletasjen. Th. eksempel fra Drangsvann på dominerende gesimsbeslag som ikke er ønskelig. Pipe bør også innlemmes i byggets form og ikke legges utenpå som vist på eksempel.

Postkasser

Alle felles utendørs postkassestativer skal utformes enhetlig enten pulverlakkert i kontrast fagene (s.6) eller i galvanisert stål. Over postkasser utformes enkelt, pulttak av sink eller aluminium. Leilighetsbygg skal ha innendørs postkassestativ eller i forbindelse med et overdekket inngangsparti.

TEKNIKK OG KONSTRUKSJON

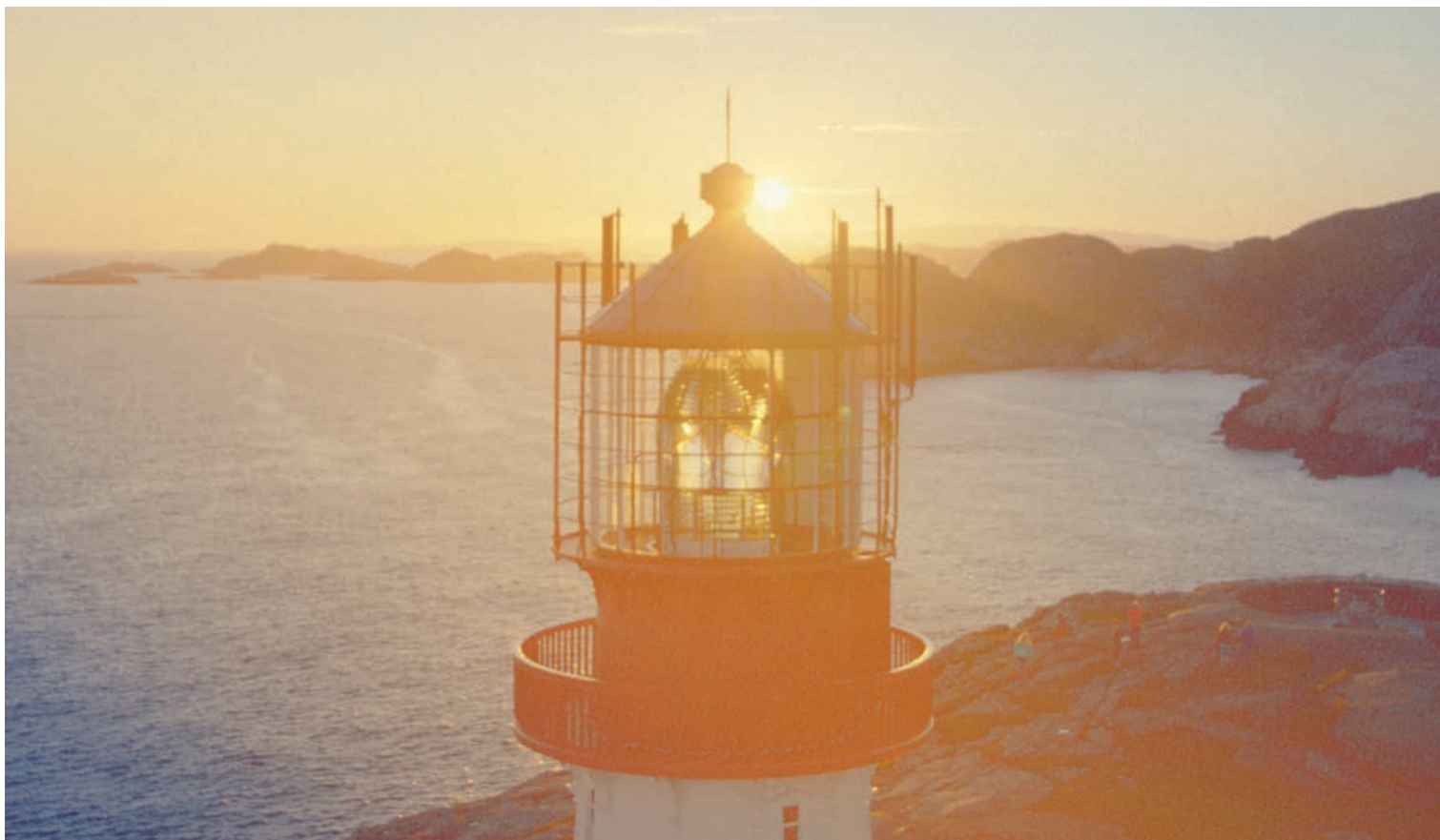
Utvendig teknisk installasjoner

Dette må generelt søkes integrert i arkitekturen. Varmepumper må plasseres minst mulig synlig og kasses inn med materialer som tilsvarer fasaden.

Solcellepanel

Drangsvann tar miljøet på alvor og oppfordrer til solcellekraft på hvert eneste hustak. Med denne fornybare energien setter vi en ny standard for utbyggingen i Kristiansand.

Hver bolig skal tilrettelegges med rørføringer fra sikringskap/teknisk rom til tak slik at man enkelt kan etter montere solcellepanel.



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Liv Marit Wilhelmsen

Banksjef
Tlf.: 38 17 07 84
Mob.: 951 76 769
lmw@sor.no



Magne A. Utsogn

Autorisert finansiell rådgiver
Tlf.: 38 17 07 65
Mob.: 976 05 986
mau@sor.no

www.sor.no | tlf.: 38 10 92 00
sogne@sor.no | facebook.com/sparebankensor



SPAREBANKEN SØR

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Eiendom:

Langetjønntoppen 45, 4639 KRISTIANSAND S

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

| | |
|--------|----------------|
| Siffer | Blokkbokstaver |
|--------|----------------|

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

| | | |
|------|-------------|-------------------------|
| Dato | Klokkeslett | Ønsket overtagelsesdato |
|------|-------------|-------------------------|

Evt. forbehold:

| |
|--|
| |
|--|

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Långiver bank | Lånefinansiering kr. |
| Navn saksbehandler bank | Egenandel kr. |
| Telefonnummer | Sum totalt kr. |

Budgiver 1

| |
|---------------------------|
| Navn |
| Fødselsnummer (11 siffer) |
| Adresse |
| Postnr/-sted |
| Telefonnummer |
| E-post |

Budgiver 2

| |
|---------------------------|
| Navn |
| Fødselsnummer (11 siffer) |
| Adresse |
| Postnr/-sted |
| Telefonnummer |
| E-post |

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

| |
|-----------|
| Dato/sted |
| |

Signatur

| |
|-----------|
| Dato/sted |
| |

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/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.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

JON ANDREAS RØSSTAD | Eiendomsmegler | **900 20 059**

Jon.Rosstad@SorMegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. SØGNE** | Sentrumsveien 27 | 38 02 22 22