

aktiv.





Eiendomsmegler

Gaute Kverneland

Mobil 934 55 983

E-post gaute.kverneland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 190 000,-
Omkostn.: Kr 206 140,-
Total ink omk.: Kr 8 396 140,-
Selger: Nicolai Hille
Marion Borøy Koveland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 204/228 kvm
Tomtstr.: 257.8 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 67, bnr. 128
Oppdragsnr.: 1411250521

Rålekker og moderne bolig på Drangsvann - Takterrasse, garasje, svært solrikt og praktisk andel

Velkommen til Beinestadheia 7 - en rålekker og moderne bolig fra 2022 beliggende i populære Drangsvann. Her bor du i et rolig og attraktivt område med nærhet til natur, flotte turområder og gode servicetilbud.

Boligen fremstår med gjennomført stil, delikate fargevalg og en praktisk planløsning. Åpen stue- og kjøkkenløsning med lekkert Strai-kjøkken danner et naturlig samlingspunkt. Flislagte bad, eget vaskerom og flere gode oppholdsrom gir en komfortabel hverdag.

Boligen har nydelige uteområder med sol til sent på kvelden, inkludert takterrasse over garasje. Det medfølger garasje med elbillader. I underetasjen finner du en godkjent praktisk andel som i dag gir kr 8 000 per måned i leieinntekt + strøm.

En bolig du må oppleve!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	70
Energiattest	76
Nabolagsprofil	122
Budskjema	131

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 204 kvm

BRA - e: 24 kvm

BRA totalt: 228 kvm

TBA: 82 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 85 kvm Stue/kjøkken hybel, bad/vaskerom hybel, bod, teknisk rom, vaskerom, gang, soverom og kjellerstue

1. etasje

BRA-i: 55 kvm Stue/kjøkken, entré og toalettrom

BRA-e: 24 kvm Garasje

2. etasje

BRA-i: 64 kvm Stue m/trapp, bad og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

Underetasje

51 kvm Terrasse- og balkongareal

1. etasje

5 kvm Terrasse- og balkongareal

2. etasje

26 kvm Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

257 kvm

Tomtebeskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Utvendig fuktsikring fra byggeår. Utvendig fuktsikring er delvis ikke tilgjengelig for kontroll da det er beslag på murene. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer med betong. Boligen er oppført i skrått terreng. Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Beliggenhet

Beinestadheia 7 ligger i et rolig og attraktivt boligområde på Søm øst/Strømme - et område mange trekker frem som et trygt og godt sted å bo. Her bor du i et etablert og familievennlig nabolag med lite gjennomgangstrafikk og en behagelig atmosfære.

Eiendommen har en praktisk beliggenhet med kort vei til dagligvarebutikker og servicetilbud. Matkroken Strømmehaven ligger en kort kjøretur unna, og på Rona finner du et godt utvalg av butikker, spisesteder og øvrige fasiliteter som dekker de fleste behov i hverdagen.

For deg som er avhengig av kollektivtransport, er det gode forbindelser i området. Bussholdeplass ligger kun få minutters gange fra boligen, med hyppige avganger som gjør det enkelt å komme seg til Kristiansand sentrum og øvrige deler av byen. Med bil tar det også kort tid til både sentrum og Kjevik flyplass.

Området byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren. Her har du nærhet til både skog og fine turområder, samtidig som Sukkevann Idrettspark ligger i kort avstand med gode fasiliteter for aktivitet og trening. En beliggenhet som kombinerer det rolige og familievennlige med nærhet til det meste du trenger i hverdagen.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Liantjønn barnehage (0-5 år) - 5 min gange

Blekkulf barnehage (0-5 år) - 5 min gange

Skoler

Strømme skole (1-7 kl.) - 17 min gange

Oasen skole Strømme (1-10 kl.) - 22 min gange

Sport og trening

Sukkevann Idrettspark - 12 min gange

Aktivitetshall, ballspill, fotball

1 km

Strømme skole - 18 min gange
Ballspill, sandvolleyball
1.5 km

Fresh Fitness Rona - 16 min gange
Randesund fysio og Tr.senter - 6 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 64 kvm: Stue m/trapp, bad og 3 soverom

TBA 26 kvm: Terrasse og balkongareal

1. Etasje:

BRA-i 55 kvm: Stue/kjøkken, entré og toalettrom

BRA-e 24 kvm: Garasje

TBA 5 kvm: Terrasse og balkongareal

Underetasje:

BRA-i 85 kvm: Stue/kjøkken hybel, bad/vaskerom hybel, bod, teknisk rom, vaskerom, gang, soverom og kjellerstue

TBA 51 kvm: Terrasse og balkongareal

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

Standard

Velkommen til en rålekker og moderne bolig fra 2022, beliggende i populære Drangsvann - et attraktivt og nyere boligområde med gjennomført bebyggelse og gode solforhold. Boligen fremstår som svært delikat, med stilrene fargevalg og en gjennomgående høy standard.

Det åpne oppholdsrommet med stue og kjøkken samlet i én løsning danner et naturlig og hyggelig midtpunkt i boligen. Her får du et lekkert kjøkken fra Strai med glatte

fronter og gode arbeidsflater, som sammen med stuen skaper en sosial og luftig sone med rikelig lysinnslipp.

Boligen går over flere plan og inneholder blant annet flere soverom, romslige oppholdsrom og gode oppbevaringsmuligheter. Hovedbadet er moderne utført med flislagte overflater, varmekabler i gulv og delikat innredning med doble servanter, dusjløsning og badekar. I tillegg finnes eget vaskerom samt bad i tilknytning til praktikantdelen.

Underetasjen inneholder en godkjent praktikantdel med egen stue/kjøkken, bad og soverom. Denne er i dag utleid og gir en leieinntekt på ca. kr 8 000 per måned + strøm, noe som gir et attraktivt økonomisk tilskudd.

Boligen har flere flotte uteplasser, inkludert takterrasse over garasjen - perfekt for å nyte gode solforhold helt til sent på kvelden. I tillegg er det balkonger og opparbeidede uteområder som gir gode soner for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Det medfølger garasje med elbillader, samt gode parkeringsmuligheter. Boligen har moderne tekniske løsninger med blant annet balansert ventilasjon og energieffektive løsninger fra byggear.

Dette er en bolig for deg som ønsker noe nytt, stilrent og innflytningsklart - med gjennomført kvalitet, gode uteplasser og mulighet for ekstra inntekt.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- Isolert garasje i 2024
- Anlagt terrasse på fremside og bakside av hus, samt opparbeidelse av plen og bedd

Parkering

Det er garasje tilknyttet bolig, samt biloppstillingsplass i front av bolig.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har elektriske varmekabler på bad, bad/vaskerom i hybel og vaskerom.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 8 190 000

Omkostninger kjøper

8 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

204 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

206 140 (Omkostninger totalt)

223 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

225 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

8 396 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 413 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 415 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 11 518 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift. Renovasjonsgebyr kommer i tillegg. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 8 512 for år 2025

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 235 523 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 942 092 for år 2023

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 67, bruksnummer 128 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

03.03.2021 - Dokumentnr: 2021/261604-1/200 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: KRISTIANSAND KOMMUNE

ORG.NR: 820 852 982

Rett til reguleringer i tomtegrense, ha nødvendige skjærings-og fyllingsskråninger
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2021 - Dokumentnr: 2021/261604-2/200 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: KRISTIANSAND KOMMUNE

ORG.NR: 820 852 982

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2021 - Dokumentnr: 2021/261604-3/200 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: KRISTIANSAND KOMMUNE

ORG.NR: 820 852 982

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

anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2021 - Dokumentnr: 2021/261604-4/200 - Bestemmelse om gjerde
Rettighetshaver: KRISTIANSAND KOMMUNE
ORG.NR: 820 852 982
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2021 - Dokumentnr: 2021/261604-5/200 - Bestemmelse om spillvann/
drensvann/stikkrenner
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2021 - Dokumentnr: 2021/261604-6/200 - Bestemmelse om medlemskap i velf./
huseierf.
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2021 - Dokumentnr: 2021/261604-7/200 - Bestemmelse om byggefrist
Bebygges innen 2 år
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2021 - Dokumentnr: 2021/261604-8/200 - Bestemmelse om tilbakekjøpsrett/
gjenkjøpsrett
Rettighetshaver: KRISTIANSAND KOMMUNE
ORG.NR: 820 852 982
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2021 - Dokumentnr: 2021/262219-4/200 - Bestemmelse om vann/kloakk
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 67 BNR: 125
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 67 BNR: 126
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 67 BNR: 127
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 67 BNR: 129
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 67 BNR: 130
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 67 BNR: 131
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 67 BNR: 235
Adkomstrett for drift og vedlikehold av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om solidaransvar
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: KRISTIANSAND

KOMMUNE

ORG.NR: 820 852 982

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 08.12.2022. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Benestad - Delfelt Bb1 og Bb5 (plan-ID 1520), som er en detaljreguleringsplan. Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse.. 27.05.2020

Eiendommen berøres av hensynssone for bevaring av naturmiljø H560 og bevaring av kulturmiljø H570, slik det fremgår av plankartet. I tillegg er det faresone for flom H320 og sikringsone for friskt H140 innenfor planområdet.

Kort avstand fra bolig holder dem på å bygge bro slik at veien til Snikkedalen kan koble seg til Beinestadveien. Se reguleringsplan for mer informasjon. Det vil ikke påvirke boligen, men vil åpne opp for enklere bussforbindelser når arbeidet er ferdigstilt.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Hybel er i dag utleid for 8.000,-/mnd + strøm.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 4 000 Fotograf
- 3 700 Kommunale opplysninger
- 8 690 Markedspakke
- 9 990 Oppgjørshonorar
- 16 990 Tilretteleggingsgebyr
- 1 990 Visninger
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 580 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 111 485

Ansvarlig megler

Gaute Kverneland
Eiendomsmegler
gaute.kverneland@aktiv.no
Tlf: 934 55 983

Ansvarlig megler bistås av

Gaute Kverneland
Eiendomsmegler
gaute.kverneland@aktiv.no
Tlf: 934 55 983

Altin Balaj
Eiendomsmegler / Partner
altin.balaj@aktiv.no
Tlf: 478 49 882

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

29.04.2026

Bilder













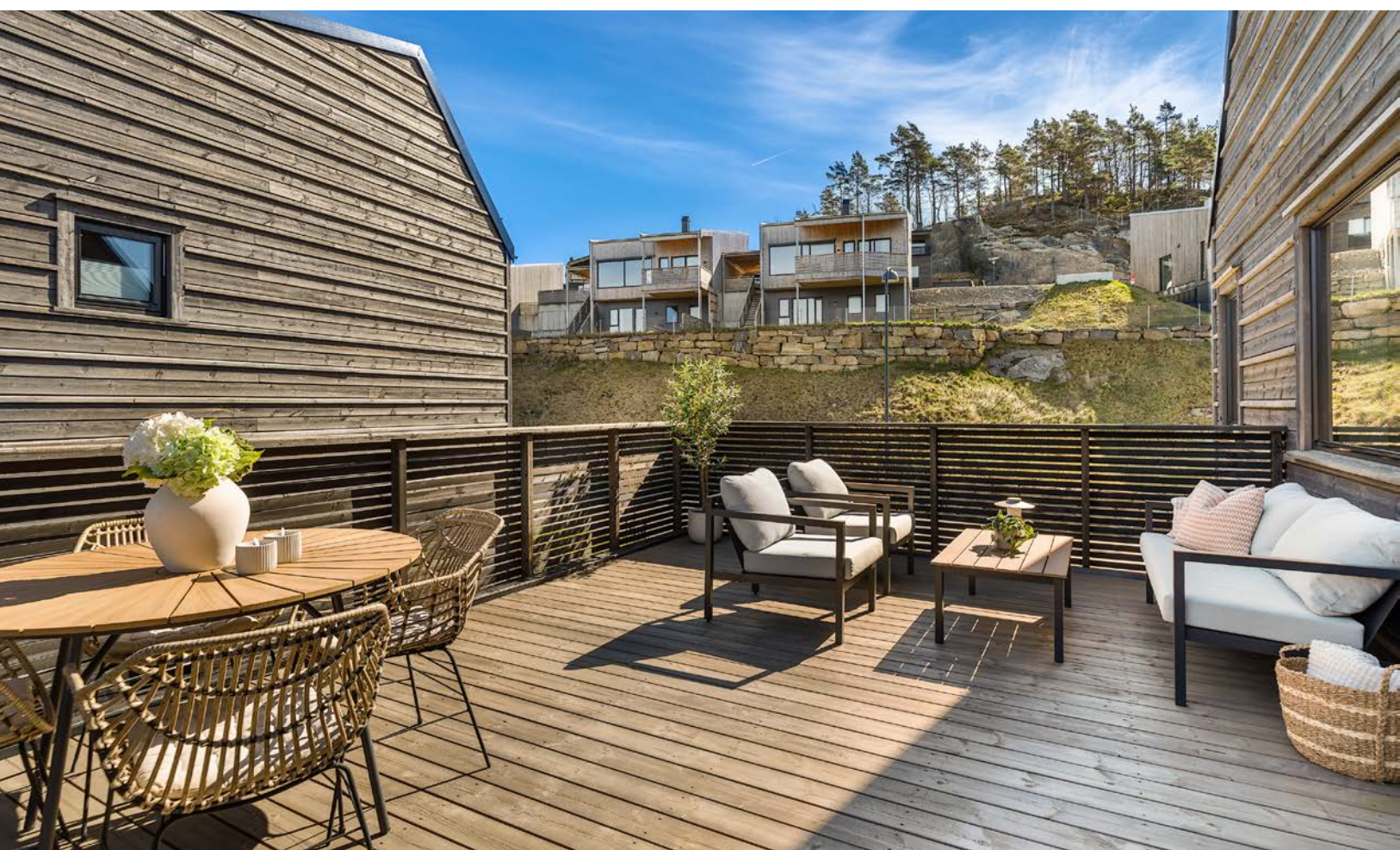








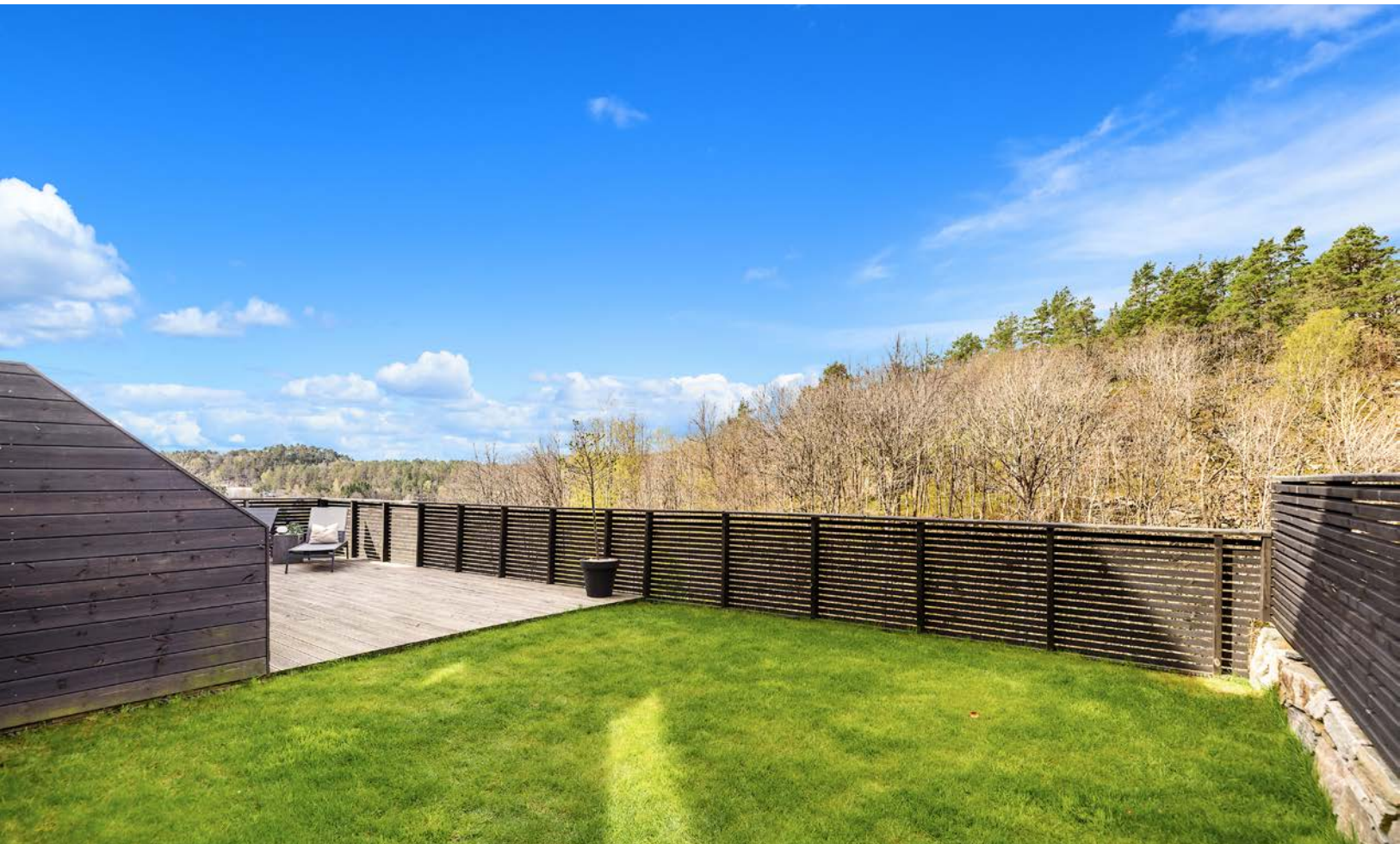














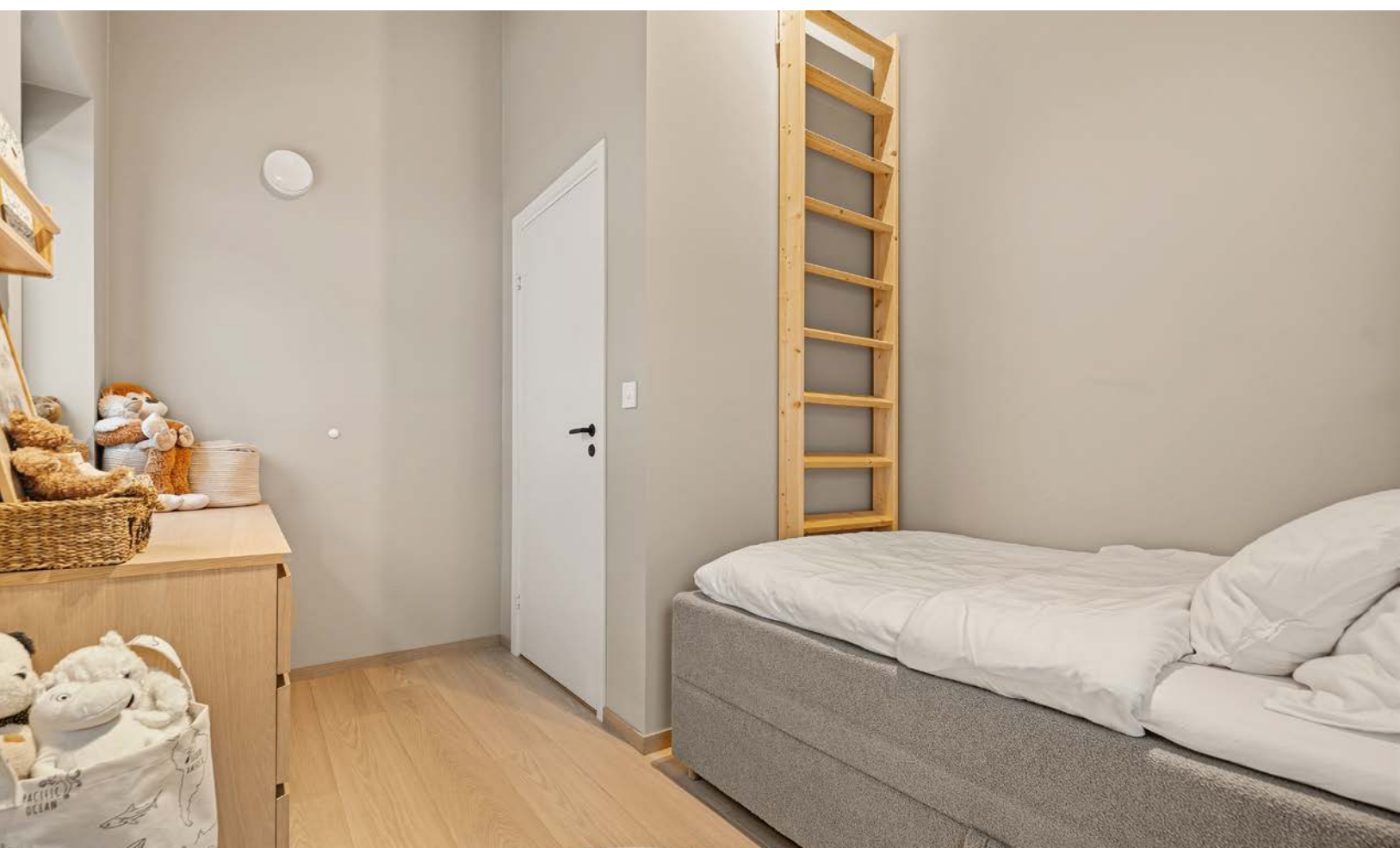


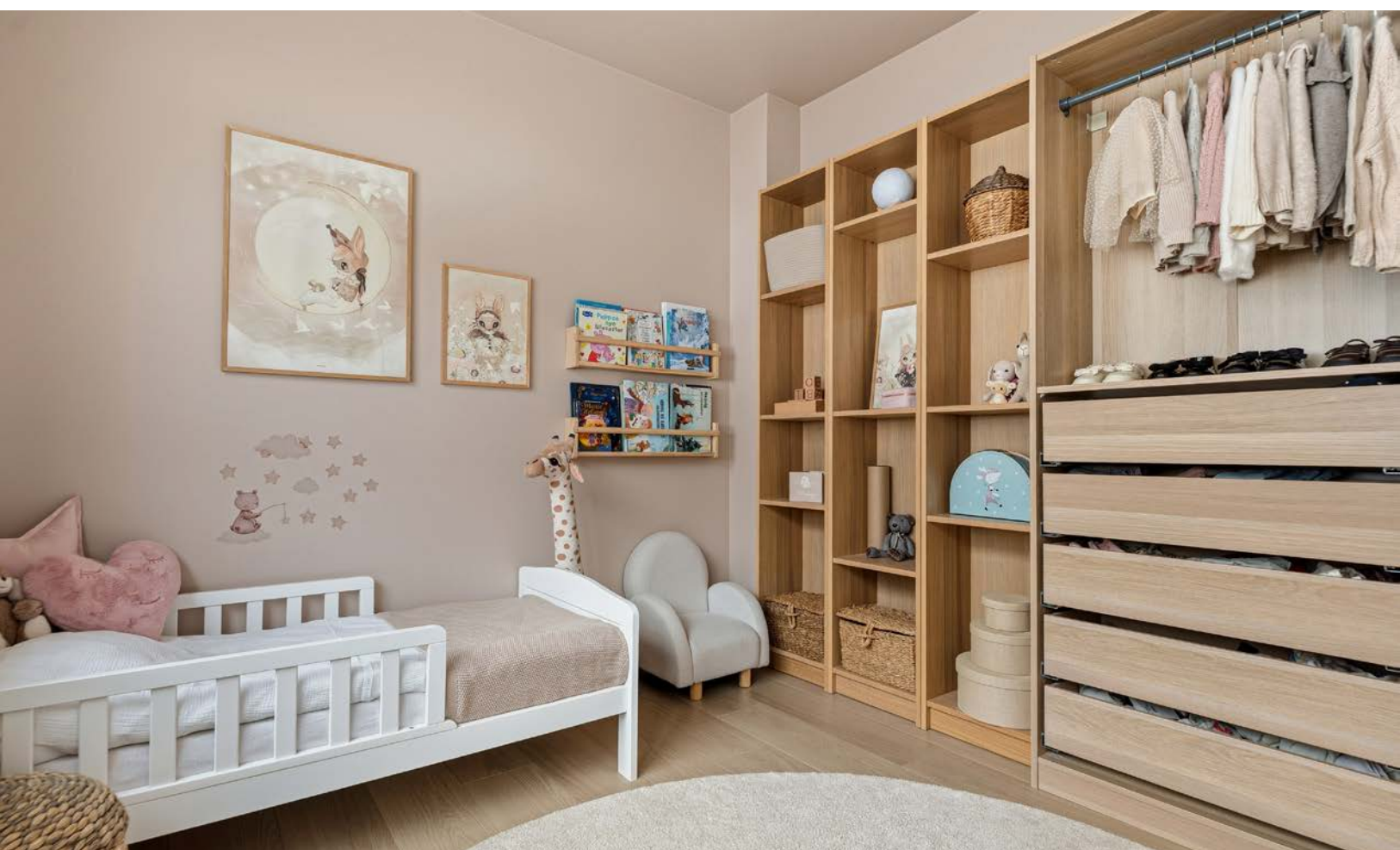








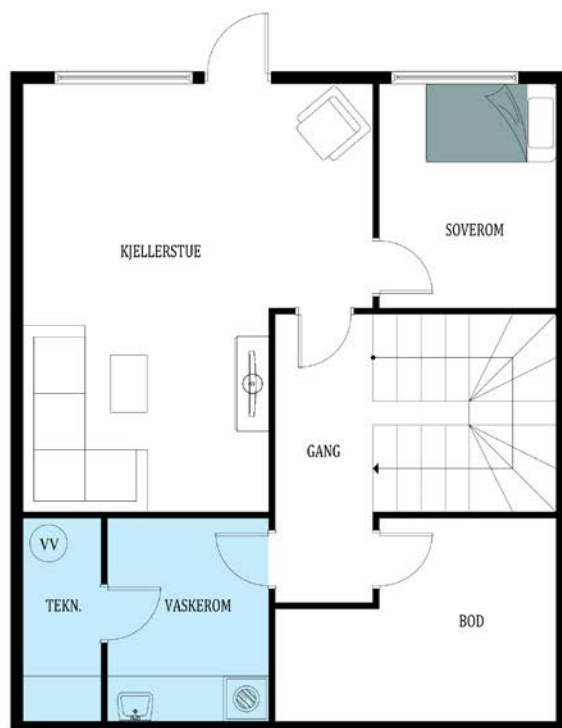




Svært innbydende inngangsparti!

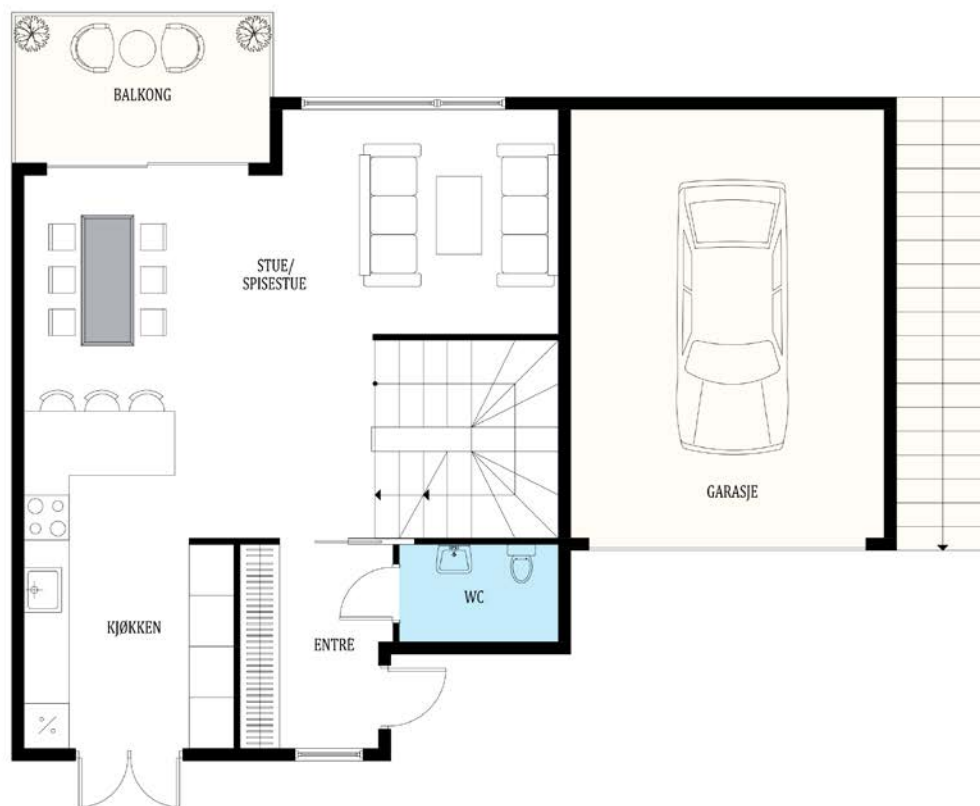






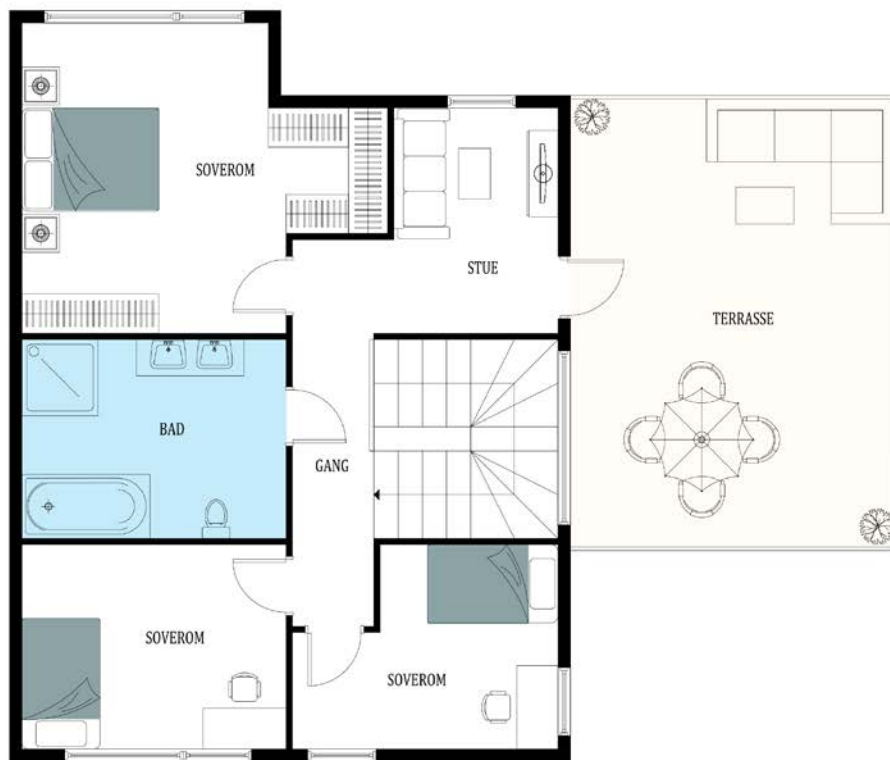
Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Beinestadheia 7, 4638 KRISTIANSAND S  KRISTIANSAND kommune

gnr. 67, bnr. 128

Sum areal alle bygg: BRA: 228 m² BRA-i: 204 m²



Befaringsdato: 19.01.2026

Rapportdato: 14.04.2026

Oppdragsnr.: 20924-2682

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: UN2050

Foretak: JATBygg AS

Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.

Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

Arbeidet utføres i henhold til gjeldende regelverk og bransjestandarder, herunder forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen
Uavhengig Takstingeniør
jan@jatbygg.no
957 59 081



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

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
- tilleggbygg 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
- løvsøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Kjedehus - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Nedløpene er tilkoblet nedgravde rør i bakken.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.
Bygningen har malte ytterdører, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Veranda med utgang fra stue i 2. etasje. Dekke av terrassebord og tekking av papp. Rekkverk av tre.
Balkong med utgang fra stue i 1. etasje. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.
Platting i front av bygget. Dekke av terrassebord.
Utvendige trapper av betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det støpt plate på mark.
Ingen unormale funn ved måling i enkelte rom i hver etasje.
Målingene er begrenset av at boligen var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.
Det er målt tilfeldige plasser med avvik innenfor gjeldende standard.
Boligen har isolert stålpipe, det er kun gjennomføringen i taket som er montert.
Bakkant av boligen ligger delvis under terrenget. Veggene er påførte av tre. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Boligen har tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislågt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom hybel

Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte plater.
Det er flislågt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett,

dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking kan unnlates når den bygningsssakkyndige vurderer det som unødvendig, for eksempel fordi våtrommet har et system for fuktovervåking, eller fordi boligen er nylig oppført eller renovert og har våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon på funksjonstesting.

Vaskerom

Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte plater.
Det er flislågt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking kan unnlates når den bygningsssakkyndige vurderer det som unødvendig, for eksempel fordi våtrommet har et system for fuktovervåking, eller fordi boligen er nylig oppført eller renovert og har våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon på funksjonstesting.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i hybelen har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter i hybelen.

SPELIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med håndvask og toalett.
På gulvet er det fliser, vegger med overflater av malte plater. I taket er det malte plater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og 120 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Utvendig fuktsikring fra byggeår.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Boligen er oppført i skrått terreng.
Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

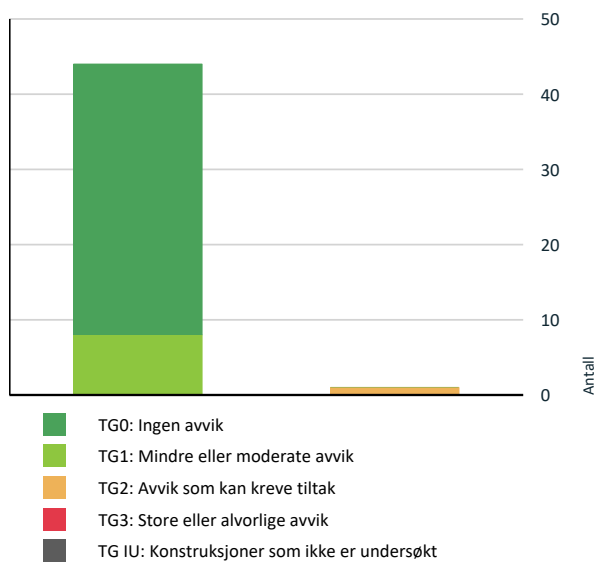
[Gå til side](#)

Kjedehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken hybel > Avtrekk

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår

2022

Anvendelse

Enebolig.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Grunnet stor høyde opp til taket og stedvis noe glatt er vurderingen gjort med tanke på alder på bygget.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Nedløpene er tilkoblet nedgravde rør i bakken.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Det er utført en grundig vurdering av kledningen på bygningen. Under inspeksjonen er det sett etter skader, sprekker og tegn på råteskade.
Det er videre vurdert om det er tilstrekkelig lufting, samt identifisert eventuelle synlige konstruksjonsfeil som kan påvirke bygningens tilstand.

Det er utført stikktaking på typiske tilfeldig utvalgte skadesteder, inkludert nedkanten på deler av panelet og områdene rundt vinduene, for å avdekke om det foreligger skjulte skader.

Videre er det sett på vedlikeholdsnivået, og vurdert om disse faktorene kan resultere i en forkortet levetid for kledningen

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Konstruksjonen er kledd inne, tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av alder på bygget og ingen negative funn innvendig eller utvendig.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.

Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Tilstandsrapport

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda med utgang fra stue i 2. etasje. Dekke av terrassebord og tekking av papp. Rekkverk av tre.
Balkong med utgang fra stue i 1. etasje. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.
Platting i front av bygget. Dekke av terrassebord.

TG 0 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper av betong.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det støpt plate på mark.

Ingen unormale funn ved måling i enkelte rom i hver etasje.

Målingene er begrenset av at boligen var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

Det er målt tilfeldige plasser med avvik innenfor gjeldende standard.

TG 0 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålppe, det er kun gjennomføringen i taket som er montert.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Bakkant av boligen ligger delvis under terrenget. Veggene er påførte av tre. Rommene som vender mot terrenget er bad, vaskerom og bod. På vaskerommet er det malte overflater, på badet er det fliser i boden er det plater av gips. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod i garasjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

Fuktighet i påførte vegger under terrenget vil variere med årstidene og verdiene kan være normal fra 18 vektprosent og ned til 0.

Tilstandsrapport



TG 0 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har trapp av tre.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 22 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør på 15 mm.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

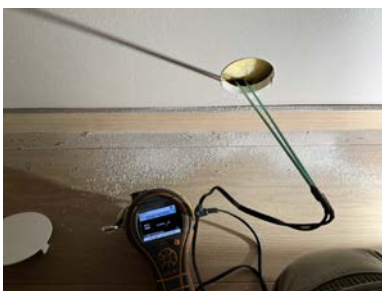
Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 0 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte plater.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

1 TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 25 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør på 15 mm.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

1 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

1 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

1 TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking kan unnlates når den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, for eksempel fordi våtrommet har et system for fuktovervåking, eller fordi boligen er nylig oppført eller renovert og har våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon på funksjonstesting.

Dersom den bygningssakkyndige ikke tar hull, skal det opplyses om årsaken til dette, og våtrommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmålevertøy. Den bygningssakkyndige skal vurdere konstruksjonen ut fra målinger, observasjoner, materialvalg, alder og andre opplysninger som foreligger.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av ingen tegn på svikt i membransjiktet og ingen funn ved søk etter fukt.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte plater.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 22 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør på 15 mm.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking kan unnlates når den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, for eksempel fordi våtrommet har et system for fuktovervåking, eller fordi boligen er nylig oppført eller renovert og har våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon på funksjonstesting.

Dersom den bygningssakkyndige ikke tar hull, skal det opplyses om årsaken til dette, og våtrommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmålevertøy. Den bygningssakkyndige skal vurdere konstruksjonen ut fra målinger, observasjoner, materialvalg, alder og andre opplysninger som foreligger.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av ingen tegn på svikt i membransjiktet og ingen funn ved søk etter fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

1 TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

1 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

1 TG 0 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med håndvask og toalett.
På gulvet er det fliser, vegger med overflater av malte plater. I taket er det malte plater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

1 TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

1 TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og 120 liter.

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 bygningsasskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i boden.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utvendig fuktsikring fra byggeår. Utvendig fuktsikring er delvis ikke tilgjengelig for kontroll da det er beslag på murene. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av ingen negative funn ved hulltaking/søk etter fukt i underetasjen.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer med betong.

Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er oppført i skrått terreng.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av ingen fukt i underetasjen og synlige deler av eiendommen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.

Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet og utvendig stoppekran er ikke lokalisert.

Vurderingen og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på anlegget da rør og koblinger er nedgravd.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Punktet skal beskrive avvik som kun skal opplyses om og ikke videre vurderes.

Det er ikke funnet vesentlig avvik fra byggeforskrift på oppføringstidspunktet og dagens krav og/eller standard.

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

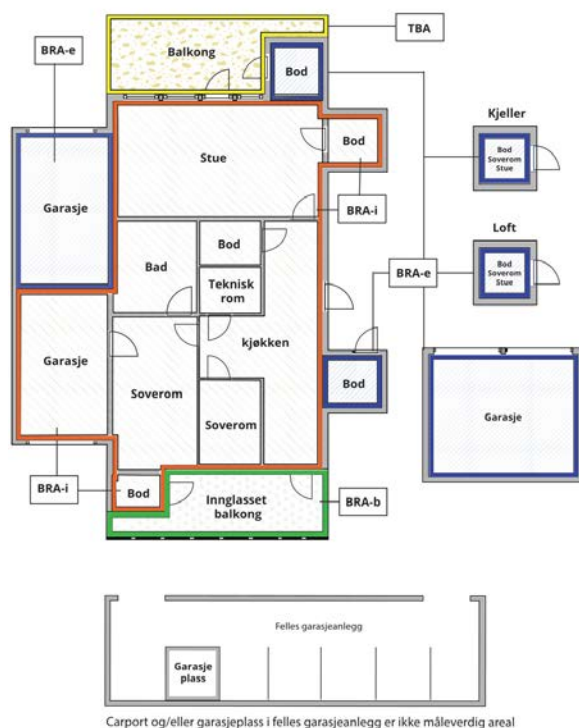
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 garasje plass 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	64			64	26
1. etasje	55	24		79	5
Underetasje	85			85	51
SUM	204	24			82
SUM BRA	228				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue m/trapp, bad		
1. etasje	Stue/kjøkken, entré, toalettrom	Garasje	
Underetasje	Stue/kjøkken hybel, bad/vaskerom hybel, bod, teknisk rom, vaskerom, gang, soverom, kjellerstue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Marion Borøy Koveland	Kunde
	Nicolai Hille	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	67	128		0	257.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Beinestadheia 7

Hjemmelshaver

Koveland Marion Borøy, Hille Nicolai

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	18.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	25.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Byggesak	03.02.2026		Gjennomgått	26	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

Befaringen er utført 19.1.2026 Klokket 12.00

Det var skyer og 0 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon ± 0,3 mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Oppdraget omfatter kun boligen.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført

fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingsutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

PERSONVERN



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Nicolai Hille

Marion Borøy Koveland

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Beinestadheia 7

4638 Kristiansand S

4204-67/128/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Ved overtakelse var det mindre lekkasje fra pipebeslag. Dette ble straks utbedret av utbygger.

Ved overtakelse var det mindre lekkasje i garasje på grunn av et beslag. Dette ble straks utbedret av utbygger.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Byggmester Oddleif Henriksen (BOH)

Beskrivelse av arbeidet: Lekkasje ble lokalisert og utbedret/tettet. Ingen problemer i ettertid eller følgeskader. Det ble i ettertid utført fuktmåling uten funn.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Isolert garasje

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

I reguleringsplan er det tegnet inn en bro i starten av Beinesdtadfeltet. Vil ikke påvirke denne boligen.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Anlagt terrasse på fremside og bakside av hus, samt opparbeidelse av plen og bedd.

Ingen av tiltakene er søknadspliktige.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

Godkjent praktikantandel under garasje.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

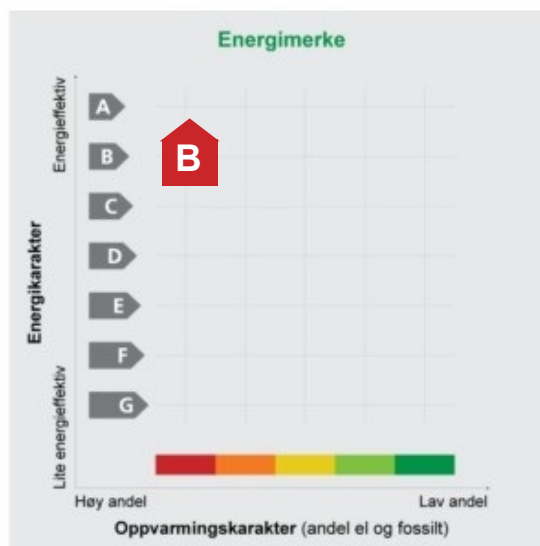
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Adresse	Benestadheia 7
Postnr	4638
Sted	KRISTIANSAND S
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	67
Bnr.	128
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	300930980
Bolignr.	H0101
Merkenr.	5ae0f68b-5df1-46ce-8783-1c52e3b69a38
Dato.	13.12.2022



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer

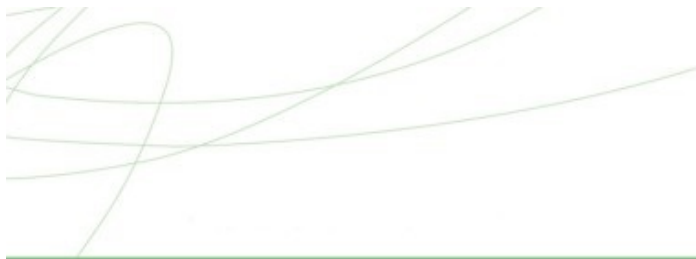
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Redusér innnetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Kjedet enebolig
Byggeår: 2022
Bygningsmateriale: Tre
BRA: Tre
Ant. etg. med oppv. BRA: 209
Detaljert vegger: 3
Detaljert vindu: Nei
Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ventilasjon: Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Benestadheia 7
Postnr/Sted: 4638 KRISTIANSAND S
Bolignr: H0101
Dato: 13.12.2022 12:29:17
Energimerkenr: 5ae0f68b-5df1-46ce-8783-1c52e3b69a38

Gårdsnr: 67
Bruksnr: 128
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 300930980

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Kristiansand
kommune

BOH EIENDOM AS
Krittveien 44
4656 HAMRESANDEN

Vår ref.:
BYGG-21/02403-7
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
08.12.2022

Benestadheia 7 - 67/128 - ferdigattest for bolig i kjede

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 67 / 128 / 0 / 0
Tiltakshaver: BOH EIENDOM AS

Vedtak

Bygningsmyndigheten godkjenner søknaden om ferdigattest for enebolig i kjede som vi mottok 6.12.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Ferdigattesten gjelder for enebolig i kjede slik det er beskrevet i tillatelse av 7.9.2021. Vi gir ferdigattesten på bakgrunn av dette.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men kun en bekreftelse på at vi har avsluttet saken.

Andre forhold

Husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må være montert på et godt synlig sted.

Du kan klage på vedtaket

Det er mulig å klage på ferdigattesten. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Vi viser til vedlagt orientering om klageadgang for mer informasjon.

Med hilsen

Margrethe Nygård
Ingeniør/saksbehandler

Terje Axelsen
Sidemannskontroll

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Telefon
38 07 50 00

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

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
47244540

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Du kan klage på vedtaket

Når kan du klage?

Fristen for å klage er tre uker fra du mottok vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut. Har du ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra du ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet deg kjennskap om vedtaket. Selv om du sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

Hvem kan klage?

For at vi skal behandle klagen din, må du være part i saken eller ha rettslig klageinteresse.

For at du skal være part i saken, må vedtaket rette seg mot deg, eller direkte gjelde deg.

For at du skal ha rettslig klageinteresse må du ha en tilknytning til saken. Du kan også ha en rettslig klageinteresse om du har en viss tilknytning til saken. Dette gjelder naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner hvor saken berører eiendommen fysisk (sol, luft, lys og skolevei) eller økonomisk (konkurransforhold og verdiforringelse). Om du har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle.

Slik klager du

Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no (eller per post)

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Skriv hvilket vedtak du klager på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold du har til saken, for eksempel at du er nabo eller næringsdrivende i området.
- Begrunn hvorfor du klager, og skriv tydelig hvordan du ønsker vedtaket endret.
- Hvis du har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at du sender inn den.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.
- Hvis du ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må du legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Trenger du veiledning om hvordan du klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til post.byutvikling@kristiansand.kommune.no. Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

Kostnader ved omgjøring av vedtak

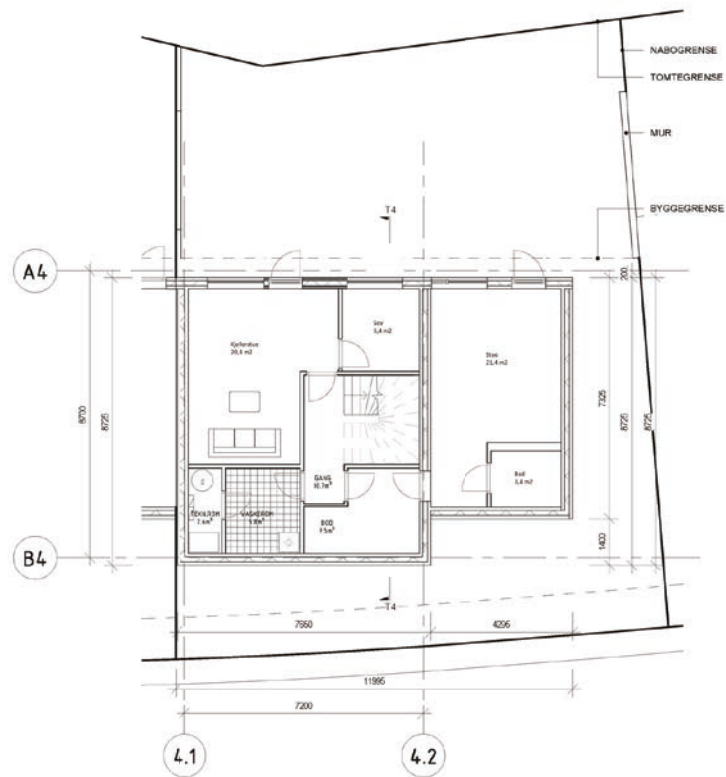
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Du må sende kravet til byggesak innen tre uker.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

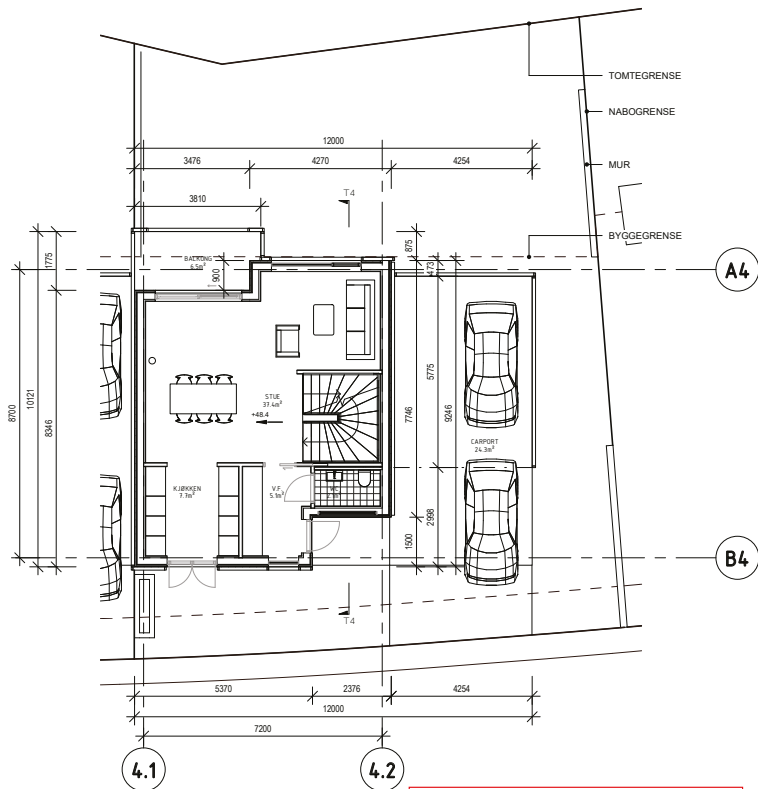
Hvor sender du klagen?

På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller


Byggesak
Postboks 4
4685 Nodeland

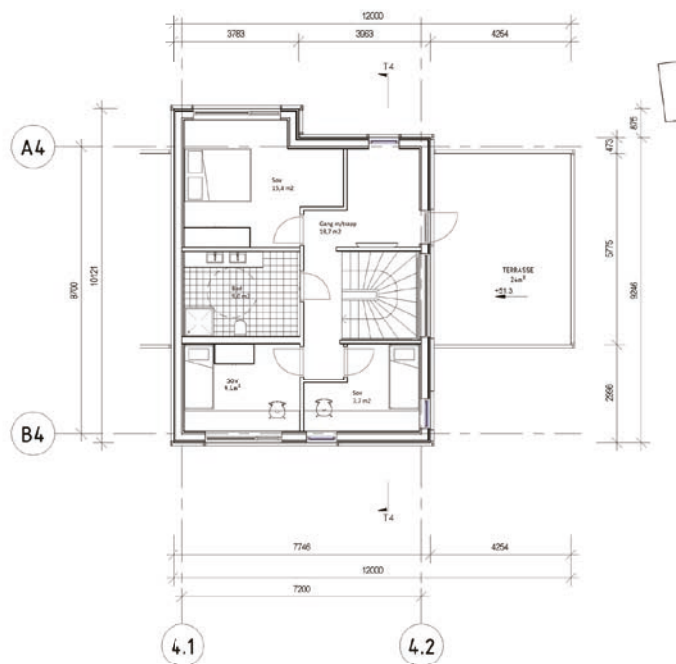


TITTEL: PLAN U1 Tomt 4 BKS 1	HUSTYPE B2	TEGNET AV: SB	SAKSINH: ACK	ANSV: AOF	Drangsvann BB1 BKS 1				 <small>BYGGELØS BYGGESTYRELSE</small> DESIGN: ANK FRAK: NORDIC	
	BENESTADHEIA 7	FORMAT: A3	DATE: 01.07.21	MÅLSTOKK: 1:100	REVISJON:					
G.NR.: 67	B.NR.: 128	MERKVAER: SE TEGNINGER #			REV.	DATE	RETTELSEN GJELDER	ANSV.	OR	A-20-403

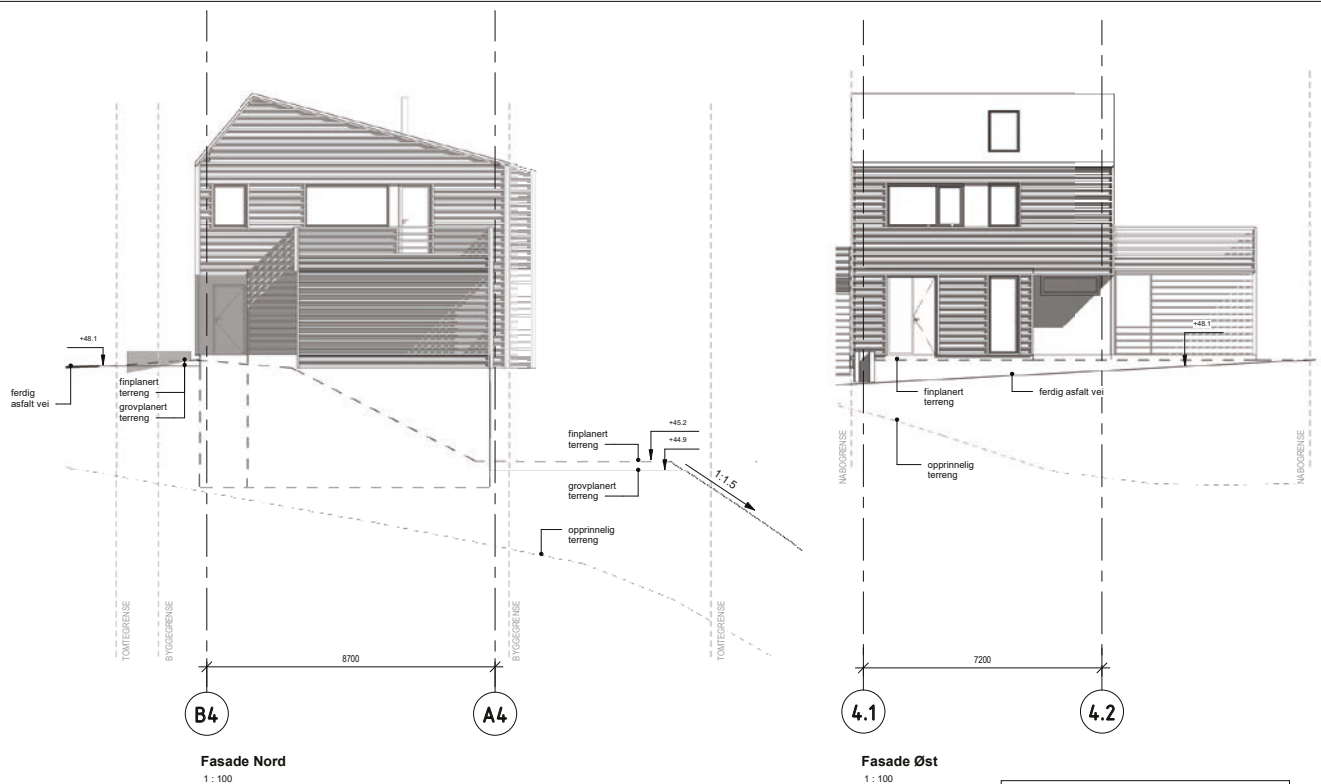


Mottatt hos ansvarlig søker 18.11.2022 - Som bygget

TITTEL: PLAN 1	HUSTYPE B2	TEGNET AV: SB	SAKSBEH: ACK	ANSV: AOF					Drangsvann BB1_BKS 1	 <small>BYGGESKIP ARCHITECTURE</small>
Tomt 4	BENESTADHEIA 7	FORMAT: A3	DATO: 01.07.21	MALESTOKK: 1: 100					REVISJON:	
BKS 1	G.NR.: 67 B.NR.: 128	RAMMESØKNAD	MERKNADER: SE TEGNINGER #						A-20-401	<small>DISPLIN: ARK FIRMAL: NORDIC</small>
					REV.	DATO	RETTELSEN GJELDER	ANSV.	OR	



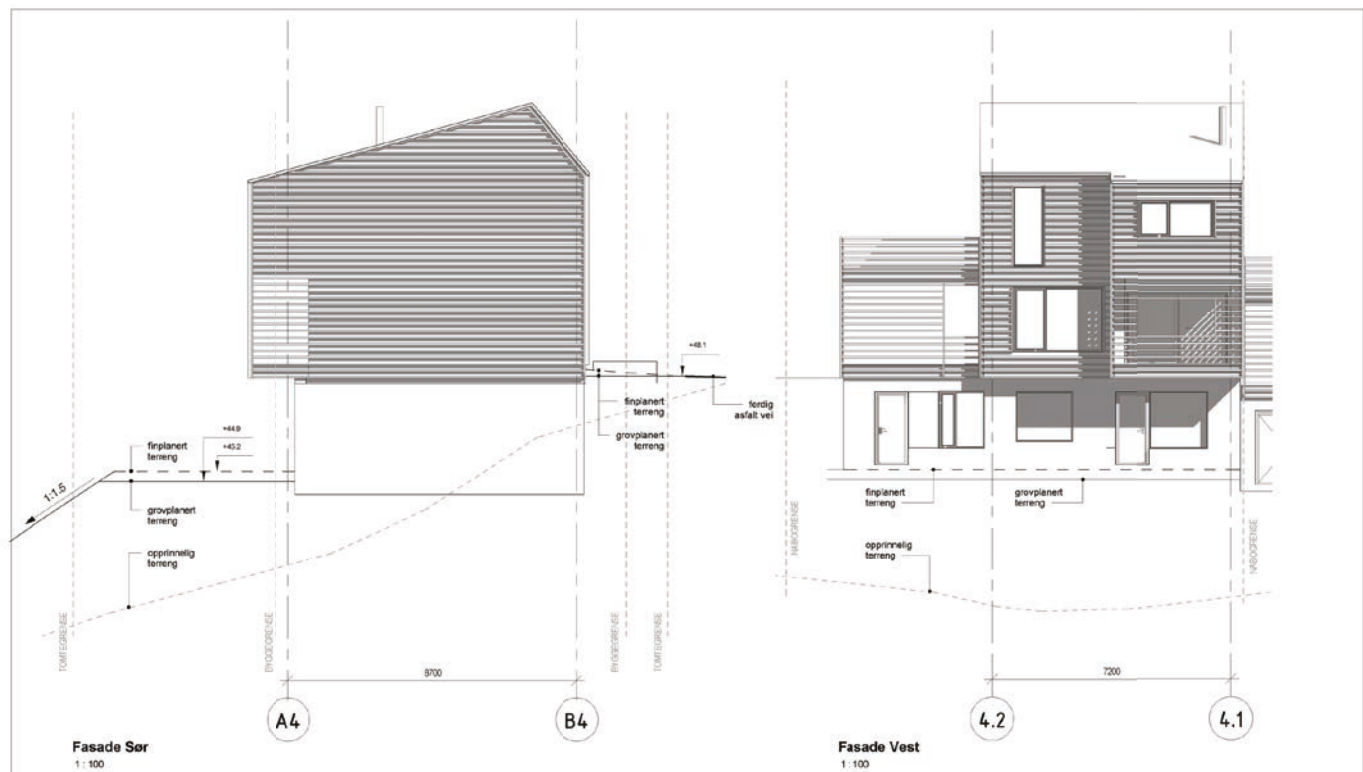
TITTEL: PLAN 02 Tomt 4 BKS 1	HUSTYPE B2	TEORNET AV: SB	SAKSINH: ACK	ANSV: AOF	Drangsvann BB1, BKS 1				 <small>BYGGEFØL BYGGESTRUKTUR</small> DESIGN: ANK FRAK: NORDIC	
	BENESTADHEIA 7	FORMAT: A3	DATE: 01.07.21	MÅLESTOKK: 1 : 100	REVISJON:					
	G.NR.: 67	B.NR.: 128	RAMMESØKNAD	MERKVAER: SE TEGNINGER #		REV.	DATE	RETTELSEN GJELDER		ANSV.



Grovplanert terreng er ivarettatt i teknisk plan.
Tiltaksgrænse ligger i tomtegrænse

Mottatt hos ansvarlig søker 18.11.2022 - Som bygget

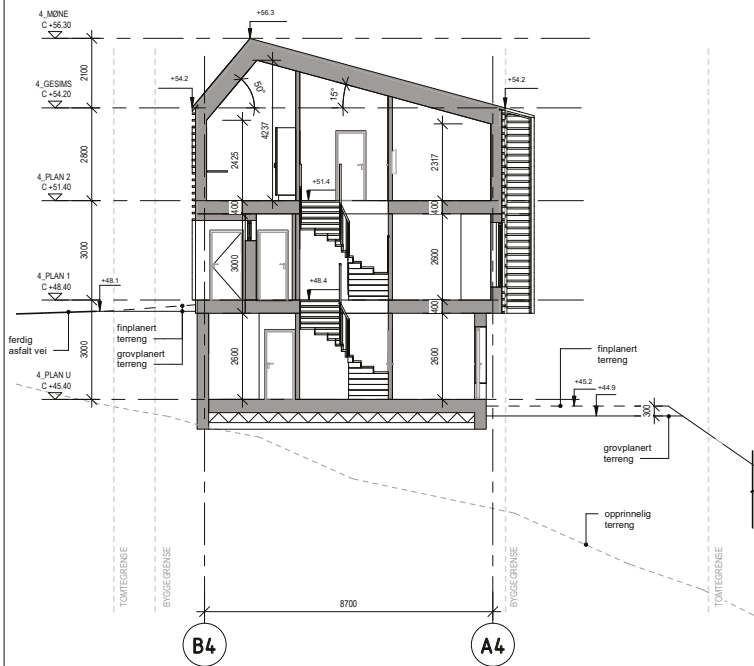
TITTEL: FASADE NORD/ØST Tomt 4 BKS 1	HUSTYPE B2	TEGNET AV: SB	SAKSBEH: ACK	ANSV: AOF					Drangsvann BB1_BKS 1	 DISPLIN: ARK FIRM: NORDIC	
	BENESTADHEIA 7	FORMAT: A3	DATO: 01.07.21	MALESTOKK: 1:100					REVISJON: A		
	G.NR.: 67 B.NR.: 128	RAMMESØKNAD							A-40-401		
					REV.	01.07.21	DATO	Rammesøknad	RETTELSEN GJELDER	ANSV.	OR



Grovplanert terreng er ivare tatt i teknisk plan.
Tiltaks grense ligger i tomtegrense


Mottatt hos ansvarlig søker 18.11.2022 - Som bygget

TITTEL: FASADE SØR/VEST	HUSTYPE B2	TEGNET AV: SB	SAKSBEH: ACK	ANSV: AOF					Drangsvann BB1_BKS 1	 <small>ARCHITECTURE</small> DISPL: R. ANK: FIRMA: NORDIC
Tomt 4	BEHESSTACHEIA 7	FORMAT: A3	DATO: 01.07.21	MALESTOKK: 1 : 100					REVJONK: A	
BKS 1	G.NR.: 67 B.NR.: 126	MERKNADER: SE TEGNINGER #							A-40-402	
		RAMMESØKNAD			A	01.07.21	Rammesøknad	ACK		
					REV.	DATO	RETTELSEN GJELDER	ANSV.	OR	



Grovplanert terreng er ivarettatt i teknisk plan.
Tiltaksgrænse ligger i tomtegrænse

Mottatt hos ansvarlig søker 18.11.2022 - Som bygget

TITTEL SNITT Tomt 4 BKS 1	HUSTYPE B2	TEGNET AV: SB	SAKSBEH: ACK	ANSV: AOF					Drangsvann BB1_BKS 1	 <small>BYGGER OG ARKITEKTERFIRMA</small> DISPLIN: ARK FIRMA: NORDIC
	ADRESSE: BENESTADHEIA 7	MERKNADER: SE TEGNINGER #	FORMAT: A3	DATO: 01.07.21	MALESTOKK: 1: 100				REVISJON: A	
G.NR.: 67	B.NR.: 128	RAMMESØKNAD				A	01.07.21	Rammesøknad	ACK	
						REV.	DATO	RETTELSEN GJELDER	ANSV.	OR
									A-30-401	



Kristiansand
kommune

DRANGSVANN AS
c/o Forvaltningspartner AS Postboks 209
4662 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-22/02103-3
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
29.09.2022

Benestad Bb1 og Bb5 - Avklaring av behov for dispensasjonssøknad fra rekkefølgekrav

Det vises til søknad om dispensasjon fra rekkefølgekrav i reguleringsplan for Benestad Bb1 og Bb5 for diverse eiendommer innen planområdet.

Etter avklaring fra departementet har byggesaksenheten endret praksis i forhold til vurdering av behov for dispensasjonssøknader i saker der det er inngått utbyggingsavtale hvor det er stilt garantier som sikrer opparbeidelse av alle rekkefølgekrav i sin helhet. En utbyggingsavtale vil i slike tilfeller kunne tre inn i stedet for faktisk oppfyllelse av rekkefølgekravene.

I forbindelse med utbyggingen innen reguleringsplanområdet for Benestad Bb1 og Bb5 er det inngått utbyggingsavtale, og stilt tilstrekkelig garanti for gjennomføring av rekkefølgekravene. Byggesaksenheten vurderer derfor at det ikke er nødvendig å behandle søknadene som dispensasjon fra rekkefølgekrav.

Søknad om dispensasjon fra rekkefølgekravene for Benestadheia 1-13, 30-40, 50-64, 70-82, 100-118, Benestadsvingen 1-33 og Benestadsløyfen 1-38 avsluttes derfor uten videre behandling.

Med hilsen

Lise Grundeland
Saksbehandler

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

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

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
46033099

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529



Fr. sand, 7/11-22
 Bøtt bekrefter med dette at
 innkjørsel er maks 5 meter bred,
 og at gårdplass/innkjørsel og
 utbeppholdsareal er etablert
 med permeable overflater

Monica M. Thøretveit
 FOR BØTT AD, MONICA M. THØRTVEIT



REV.	RETTELSEN GJELDER		DATE	ANSV.
	RAMMESØKNAD UTOMHUSPLAN Tomt 4 BKS 1		DATE	
			ADRESSE: BENESTADHEIA 7	20.10.20
	PROSJEKTNR	TEGNET AV	G.NR.: / B.NR.:	MÅLESTOKK
Drangsvann BB1 BKS 1 B2	50005	AMN	ACK	1 : 200
			SAKSBEHANDLER	NUMMER
			ACK	A-10-204
				REV.

Nordic

OFFICE OF
ARCHITECTURE

Særkedalsveien 6 0306 Oslo, Norway +47 2293 6900



Kristiansand
kommune

BE-CON AS
Dalsveien 30C
4634 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-21/02403-4
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
07.09.2021

Benestadheia 7 - 67/128 - oppføring av enebolig i kjede - tillatelse i ett trinn

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 67 / 128 / 0 / 0
Tiltakshaver: BOH EIENDOM AS

Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 8.7.2021 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av enebolig i kjede med intergrert carport.

Det ble den 1.9.2021 sendt ut vedtak om byggestopp for deler av tiltaket, da dette var påbegynt før det ble gitt tillatelse. Dokumentasjon på overvannshåndtering er nå mottatt kommunen den 6.9.2021 og byggestoppen for arbeid på eiendommen er herved opphevet.

Andre type tiltak utover gitt tillatelse, slik som eventuelle murer/ legger/ boder etc. kan være søknadspliktig og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med ansvarlig søker.

Det foreligger ikke merknader til søknaden, naboene har samtykket til tiltaket.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Søknad om tiltak er mottatt 8.7.2021. Ny dokumentasjon i forhold til overvann ble mottatt 6.9.2021. Tiltaket omfatter oppføring av enebolig over tre plan med en boenhet. Boligen er en del av en kjede av 7 eneboliger.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
47244540

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

BRA første etasje er oppgitt til 54 m². BRA andre etasje er oppgitt til 63,4 m². BRA under etasje er oppgitt til 86,4 m². BYA er oppgitt til 99,5 m².

Dispensasjon:

Det er gitt dispensasjon fra rekkefølgekrav i vedtak av dato 8.7.2021. Rekkefølgekrav skal være ferdig oppfylt før det gis brukstillatelse.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for *Benestad Bb1 og Bb5, detaljregulering* er gjelden for omsøkt eiendom. Godkjent 27.5.2020, mindre endringer godkjent 6.7.2021. Formål: Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse.

Eienommen er plassert innenfor felt BKS1 som tomt nummer 4, som en småhusbebyggelse, kjedehus. Det tillates en boenhet per eiendom.

Det er ikke krav om tilgjengeig boenhet for omsøkt eiendom, jf § 1.2.

§ 1.4

For å skape variasjon skal garasjen eller annen del av bebyggelsen trekkes min 1 meter frem eller tilbake fra øvrig vegglinn mot vei. Balkong med overliggende bygg kan krage inntil 1 meter utover gjeldene byggegrense mot vest. Hvis bebyggelse plasseres nærmere enn 4 meter fra eiendomsgrænse skal brannkrav løses på egen tomt.

§ 1.6

Utnyttelsesgrad er satt til maks BYA = 130 m².

§ 1.8

Kjedehus skal oppføres med konstruksjon i tre. Bebyggelse i BKS1 skal ha saltak.

Byggetomten:

Eiendommen ble etablert 6.11.2020 og har et areal på 257,8 m². Tomten er grovplanert før byggestart og er tilkoplek offentlig vann- og avløpsnett.

Avkjørsel:

Det tillates 1 avkjørsel per eiendom med maksimal bredde på 5 meter. Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Avkjørsel til private eiendommer skal ha friskt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal.

Estetiske krav:

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk. Nye bygninger kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse, jfr. også plan- og bygningsloven §§ 3-1, 29-1 og 29-2.

Plan og bygningsssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 8.7.2021 til grunn for sin vurdering av fasadetrykk og materialvalg.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens ([NML](#)) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.

Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av

registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet.

På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven, jf. [NML § 8-12](#). Forholdet til naturmangfoldloven anses dermed å være tilstrekkelig belyst.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som topp møne fastsettes til cote + 56,3 med største tillatte avvik ved etterprøving/måling på +/- 0,10 meter (NN2000)

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser. Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

Dersom det ved kontroll av plassering i utførelsesfasen, er avvik i forhold til innsendt situasjonsplan/gitt tillatelse, må det innsendes ny revidert situasjonsplan og **evt. søknad om endring av tillatelse**. Dersom eventuelle avvik betinger endring av tillatelse, skal arbeidene stanses til det foreligger endringstillatelse.

Parkering og uteareal:

For hver boenhet skal det avsettes følgende uteoppholdsareal: Kjedehus = 50 m². Arealet skal være egnet for opphold. Kjedehus skal ha 1-2 biloppstillingsplasser per boenhet. Det skal også være 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

VA-tilkobling:

Utvendig og innvendig tilkobling til vann- og avløpsledning er godkjent av ingeniørvesenet, avd. abonnement i sak: 2021/22976 og 2021/21756. Minner om vilkår for godkjenningene, spesielt da for utvendig tilkopling.

Overvann:

Pbl § 27-2 siste ledd: Før oppføring av bygning blir satt i gang, skal avledning av grunn- og overvann være sikret. Tilsvarende gjelder ved vedlikehold av drenering for eksisterende byggverk. Det er også viktig at ikke naturlige flomveier blir bygget igjen. På gjeldene eiendom er det krav om minimum 50 m² permeable flater. Det skal etableres fordrøyningsløsninger for overvann. Oppkjørsel og parkeringsplasser i dagen skal ha delvis permeable flater, dette skal etableres slik det er vist på situasjonskart. Dokumentasjon for overvannshåndtering ble mottatt 6.9.2021. Olav Martin Sørli AS har erklært ansvar for overvannshåndtering på eiendommen.

Avfall:

Det er viktig at avfallet er sikret i byggeperioden, slik at det ikke kommer på avveie ved kraftig vind el. l.

Adresse:

Avdeling for geografisk informasjon har tildelt tiltaket følgende adresse: Benestadheia 7.

Gjennomføringsplan:

Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

Erklæring om ansvarsrett:

Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Bruk av underleverandører:

Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivaretatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av SAK10 tredje del.

Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

Ferdigstilling:

Før tiltaket tas i bruk skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven [§ 21-10](#), jfr. forskrift om byggesak SAK [§ 8-1](#) må innsendes:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
3. "Som bygget" tegninger. (Skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)
4. *Rekkefølgekrav skal være oppfylt før det gis brukstillatelse.*
5. Det skal dokumenteres at avkjørsel har en maks bredde på 5 meter.
6. Det skal dokumenteres at eiendommen er opparbeidet ihht reguleringsbestemmelsene vedrørende uteoppholdsareal og permeable overflater.
7. Godkjent ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal foreligge. Meldingen skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. abonnement. Kopi av godkjent ferdigmelding utvendig og innvendig VA skal vedlegges søknad om ferdigattest.
8. Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av kommunen før de gjennomføres.

Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2021, og betalingsseter for kartgebyr datert 01.01.2021.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Byggesaksgebyr, enebolig i kjede	5034	8 800
Kartavgift	5032	1 000
Totalt gebyr å betale		9 800

Gebyr ettersendes tiltakshaver. Boh Eiendom AS Krittveien 44 4656 Hamresanden.

Gyldighet:

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven [§ 21-9](#).

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Margrethe Nygård
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

D0-SITUASJONAPLAN BKS1-B1-13.pdf
D4-UTOMHUSPLAN_B7.pdf
E0-BKS1_B1-13-AREALER.PDF
E0-FASADER OG SNITT - SAMLET B1-13 _BKS1.pdf
E4-Benestadheia 7 - BKS1-B7.pdf

Kopi til:
BOH EIENDOM AS

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra departementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:
Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland
Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller du endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.

- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningsjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Retten til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Plan og bygg senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



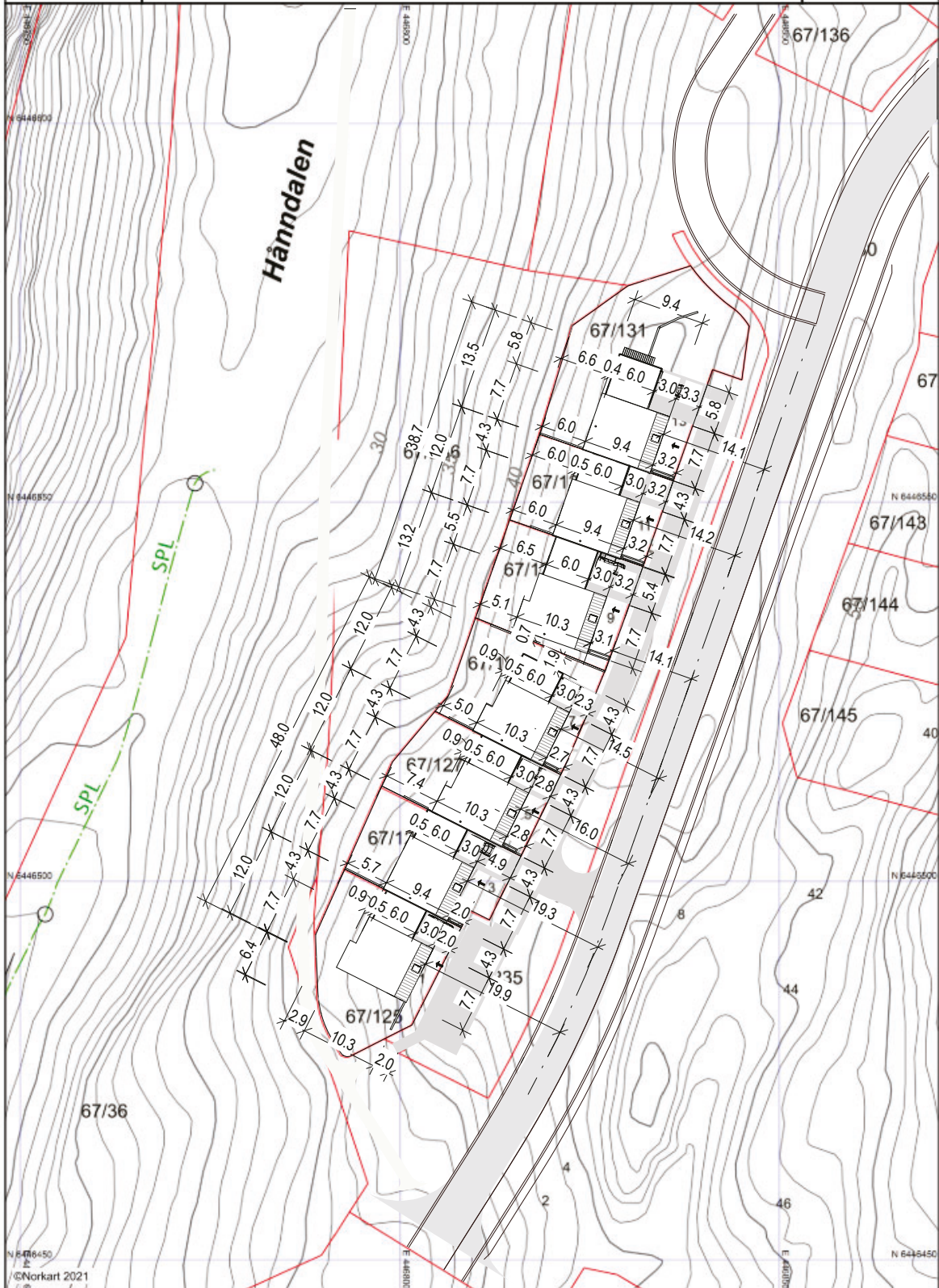
Kristiansand

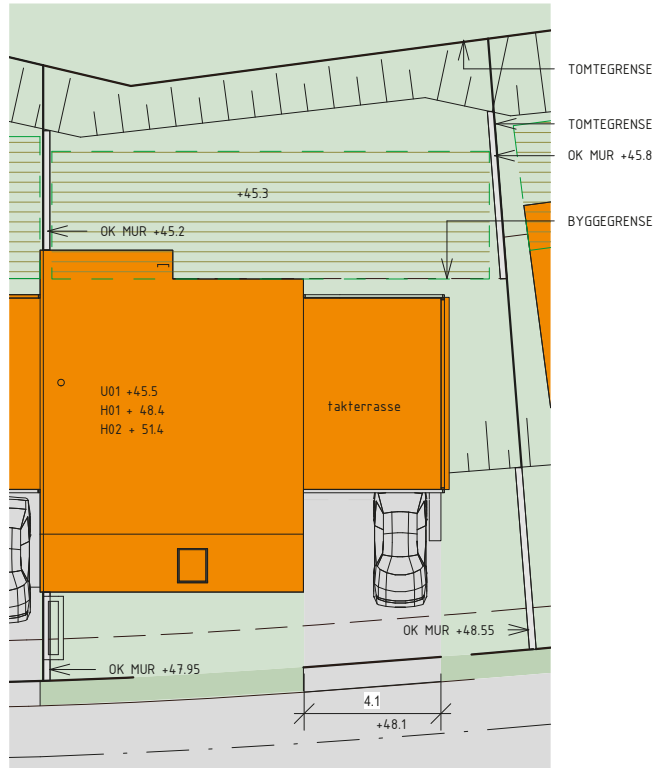
Situasjonskart

Eiendom: 67/125
Dato: 12.04.2021
Målestokk: 1:500

N




UTM-32





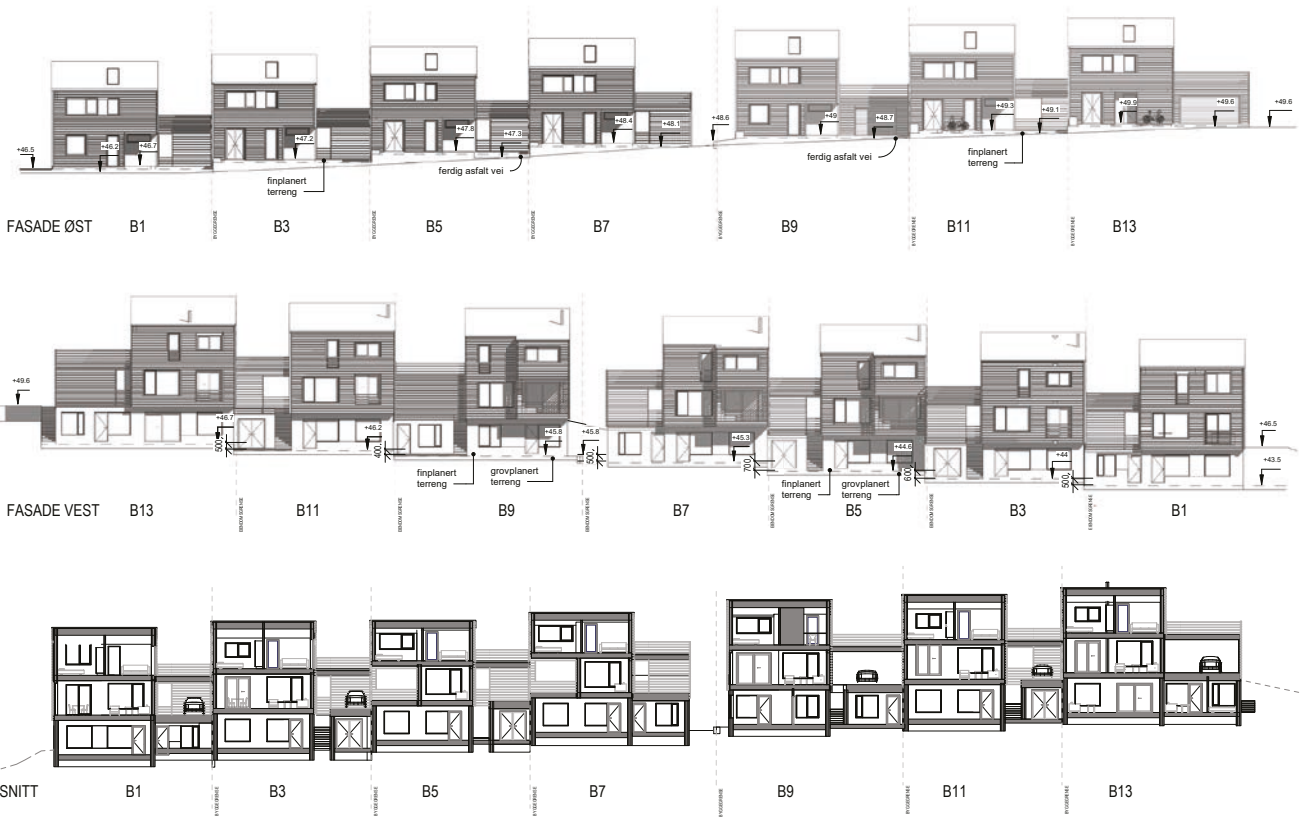
Grovplanert terreng er i varetatt i teknisk plan.
Tiltaksgrænse ligger i tomtegrænse.



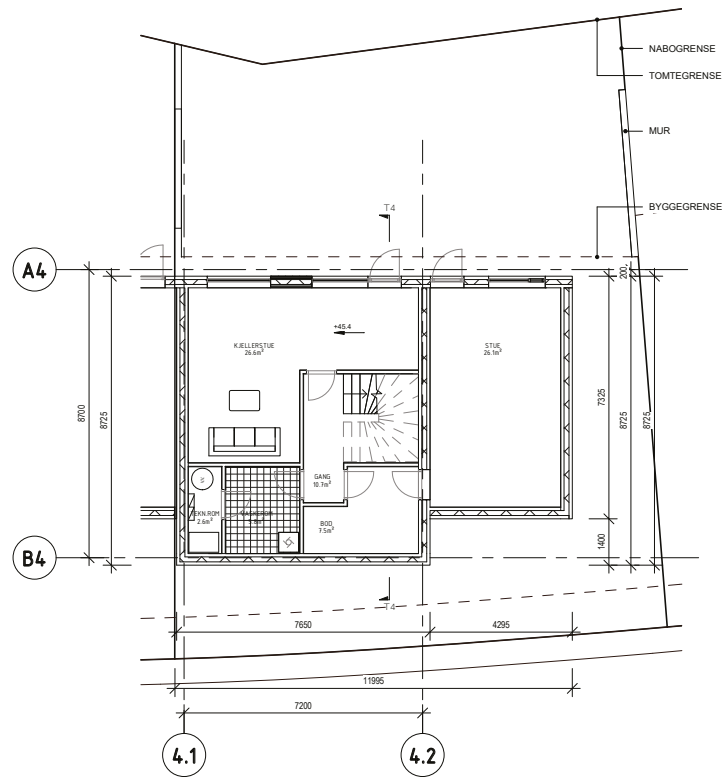
-  Støttemur i eiendomsgrænse
-  Mur
-  MUA_50 m2


REV.	RETTELSEN GJELDER			DATO	ANSV.
 OFFICE OF ARCHITECTURE <small>Sankedalsveien 6, 0306 Oslo, Norway +47 2293 0900</small>	RAMMESØKNAD		DATO		
	UTOMHUSPLAN		01.07.21		
Tomt 4		ANSVARLIG			AOF
BKS 1		MÅLESTOKK			1 : 200
PROSJEKTNR		TEGNET AV	SAKSBEHANDLER	NUMMER	REV.
Drangsvann BB1_BKS 1	50005	AMN	ACK	A-10-204	

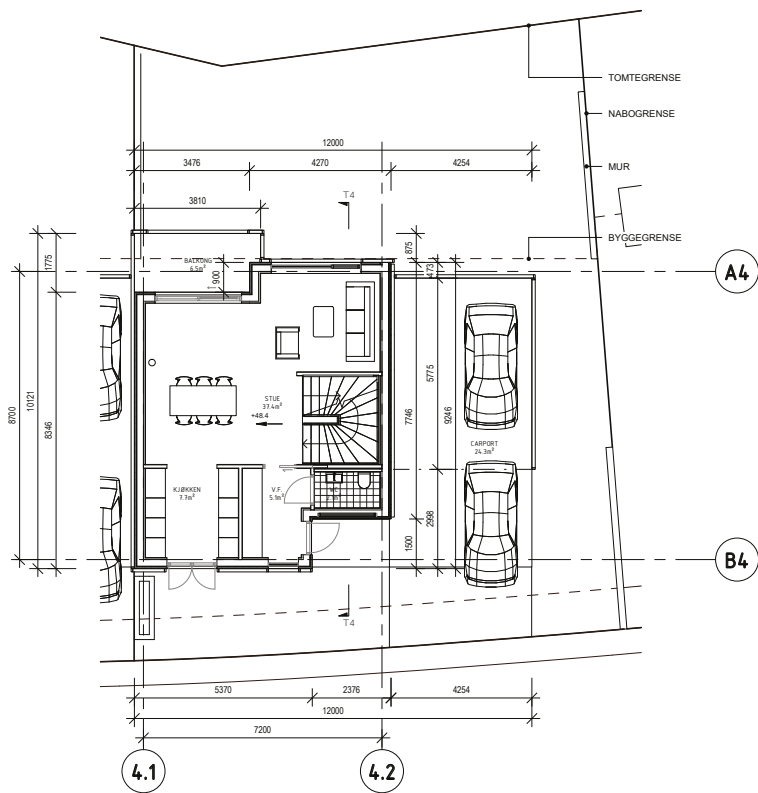
Hus	Plan	AREALER					PARKERING	
		BYA	BRA etg.	Garasje/C.P._BRA	OPA	MUA krav priv	Bil	Sykkelp
B1	1	97,5	57,1	24,1	0,6	50	1 - 2	2
	2		60,9					
	U		90,2					
B3	1	97,5	57,1	24,1	0,6	50	1 - 2	2
	2		60,9					
	U		77,5					
B5	1	99,5	54	24,1	2,5	50	1 - 2	2
	2		63,4					
	U		77,5					
B7	1	99,5	54	24,1	2,5	50	1 - 2	2
	2		63,4					
	U		86,4					
B9	1	105,7	54	30,5	2,5	50	1 - 2	2
	2		63,4					
	U		94,3					
B11	1	97,5	57,1	24,1	0,6	50	1 - 2	2
	2		60,9					
	U		84,6					
B13	1	104,6	57,1	31,5	0	50	1 - 2	2
	2		60,9					
	U		92,8					




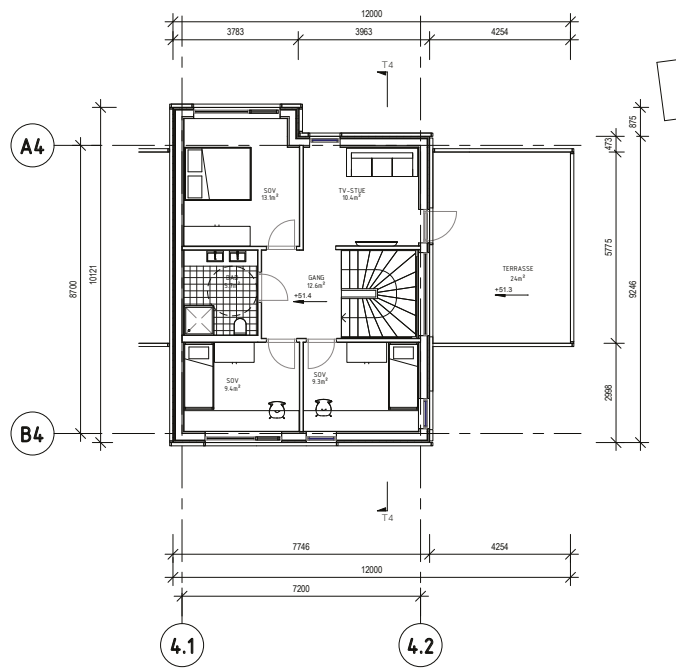
TITTEL: FASADER OG SNITT Alle tomter BKS 1	HUSTYPE B2	TEGNET AV: AMN	SAKSBH: ACK	ANSV: AOF					Drangsvann BB1_BKS 1	
	ADRESSE: BENESTADHEIA 1 - 13	FORMAT: A3	DATO: 01.07.21	MALESTOKK: 1 : 250					REVISJON:	
	G.NR.: 67 B.NR.: 125 - 131	MERKNADER: SE TEGNINGER #							A-40-001	
	RAMMESØKNAD		REV.	DATO	RETTELSEN GJELDER	ANSV.	OR			




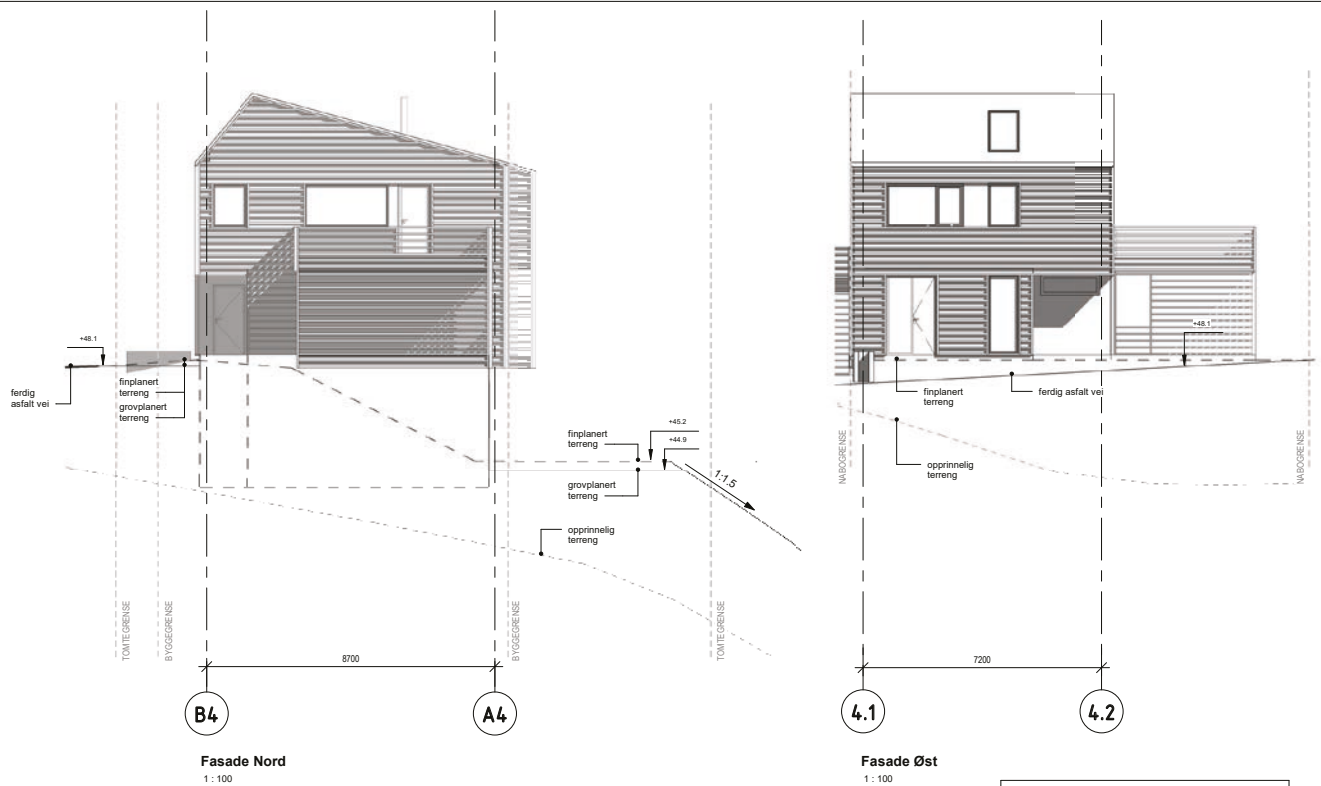
TITTEL: PLAN U1 Tomt 4 BKS 1	HUSTYPE B2	TEGNET AV: SB	SAKSBH: ACK	ANSV: AOF					Drangsvann BB1_BKS 1	 <small>OFFICE OF ARCHITECTURE</small> DISPLIN: ARK FIRMA: NORDIC
	BENESTADHEIA 7	FORMAT: A3	DATO: 01.07.21	MALESTOKK: 1: 100					REVISJON: A-20-403	
	G.NR.: 67 B.NR.: 128	MERKNADER: SE TEGNINGER #								
					REV.	DATO	RETTELSEN GJELDER	ANSV.	OR	



TITTEL: PLAN 1 Tomt 4 BKS 1	HUSTYPE B2 BENESTADHEIA 7 G.NR.: 67 B.NR.: 128	TEGNET AV: SB FORMAT: A3 MERKNADER: SE TEGNINGER # RAMMESØKNAD	SAKSBH: ACK DATO: 01.07.21	ANSV: AOF MALESTOKK: 1: 100					Drangsvann BB1_BKS 1	 <small>OFFICE OF ARCHITECTURE</small> DISPLIN: ARK FIRMA: NORDIC
					REV.	DATO	RETTELSEN GJELDER	ANSV.	OR	

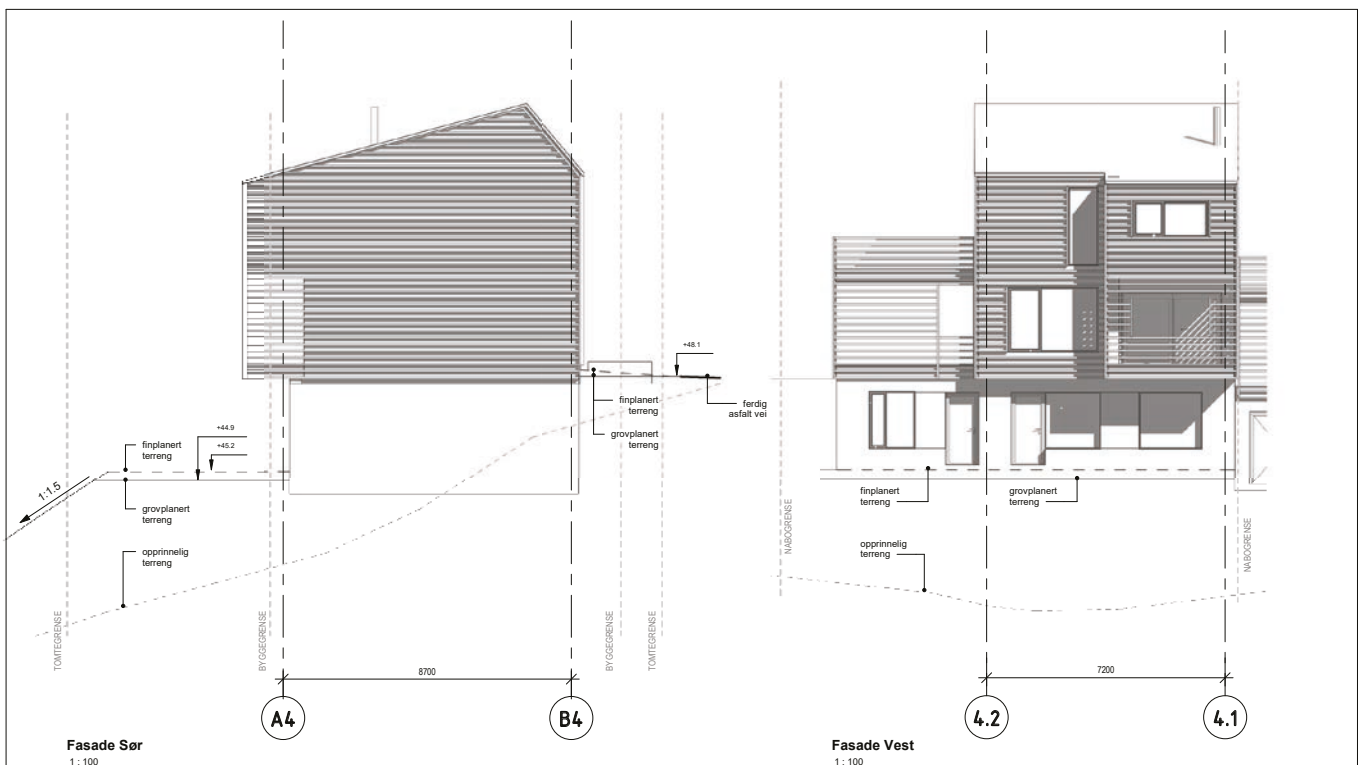


TITTEL: PLAN 02 Tomt 4 BKS 1	HUSTYPE B2	TEGNET AV: SB	SAKSBH: ACK	ANSV: AOF					Drangsvann BB1_BKS 1	 <small>OFFICE OF ARCHITECTURE</small> DISPLIN: ARK FIRMA: NORDIC
	BENESTADHEIA 7	FORMAT: A3	DATO: 01.07.21	MÅLESTOKK: 1:100					REVISJON:	
	G.NR.: 67 B.NR.: 128	MERKNADER: SE TEGNINGER #						A-20-402		
		RAMMESØKNAD			REV.	DATO	RETTELSEN GJELDER	ANSV.	OR	



Grovplanert terreng er ivare tatt i teknisk plan.
Tiltaksgrense ligger i tomtegrense

TITTEL: FASADE NORD/ØST Tomt 4 BKS 1	HUSTYPE B2	TEGNET AV: SB	SAKS BH: ACK	ANSV: AOF					Drangsvann BB1_BKS 1	
	BENESTADHEIA 7	MERKNADER: SE TEGNINGER #	FORMAT: A3	DATE: 01.07.21	MALESTOKK: 1:100				REVISJON: A	
	G.NR.: 67 B.NR.: 128	RAMMESØKNAD							A-40-401	
						REV. DATO	RETTELSEN GJELDER	ANSV. OR		

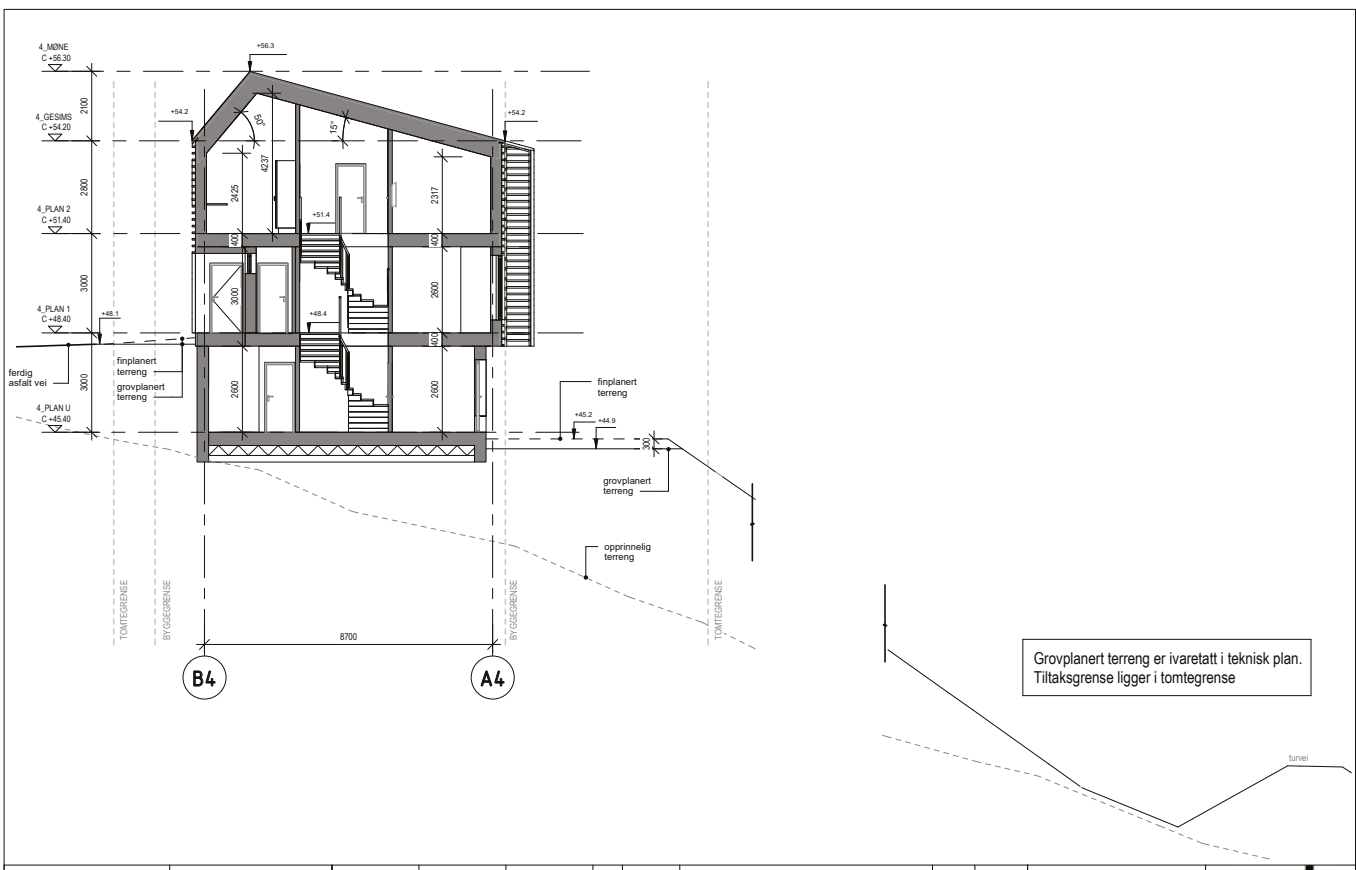



Fasade Sør
1:100

Fasade Vest
1:100

Grovplanert terreng er ivarettatt i teknisk plan.
Tiltaksgrænse ligger i tomtegrænse

TITTEL: FASADE SØR/VEST Tomt 4 BKS 1	HUSTYPE B2	TEGNET AV: SB	SAKSBH: ACK	ANSV: AOF					Drangsvann BB1_BKS 1	
	BENESTADHEIA 7	FORMAT: A3	DATO: 01.07.21	MALESTOKK: 1:100					REVISJON: A	
	G.NR.: 67 B.NR.: 128	MERKNADER: SE TEGNINGER #	RAMMESØKNAD		A	010721	Rammesøknad	ACK	A-40-402	
					REV.	DATO	RETTELSEN GJELDER	ANSV.	OR	



TITTEL: SNITT Tomt 4 BKS 1	HUSTYPE B2	TEGNET AV: SB	SAKSBH: ACK	ANSV: AOF					Drangsvann BB1_BKS 1	 <small>OFFICE OF ARCHITECTURE</small> DISPLIN: ARK FIRMA: NORDIC
	ADRESSE: BENESTADHEIA 7	MERKNADER: SE TEGNINGER #	FORMAT: A3	DATO: 01.07.21	MALESTOKK: 1: 100				REVISJON: A	
	G.NR.: 67 B.NR.: 128	RAMMESØKNAD				01.07.21	Rammesøknad	ACK	A-30-401	
						REV.	DATO	RETTELSEN GJELDER	ANSV.	OR



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Beinestadheia 7

Dato: 12.11.2025

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 1520

Reguleringsbestemmelser for Benestad Bb1 og Bb5. Detaljregulering

Dato: 26.02.20. Mindre endring datert 29.06.2021 ,Mindre endring, dater 24.09.2021

E3 Mindre endring, dater 03.01.2022, mindre endring datert. 28.11.22

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

1.1 Bebyggelsestype (pbl §12-7)

Innenfor BFS1-BFS6 skal det oppføres eneboliger.

Innenfor BKS1-BKS17 skal det oppføres småhusbebyggelse i form av rekkehus, kjedehus eller vertikaldelt tomannsbolig.

Innenfor BBB2- BBB4 skal det oppføres leilighetsbebyggelse.

BFS1-BFS6 og BKS1-BKS16 tillates det 1 boenhet pr tomt.

Innenfor BKS17 tillates maks 6 boenheter. For leilighetsbebyggelse tillates maks antall boenheter:

BBB2 = 18, BBB3 = 24 og BBB4

= 33.

1.2 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.

Leilighetsbebyggelse: BBB2, BBB3 og BBB4

Eneboliger: BFS1, BFS2, BFS3 (nr 34 – 36), BFS4 (nr 85) og BFS5, BFS6

Rekkehus/kjedehus/tomannsbolig: BKS6, BKS7, BKS9, BKS10 (nr 57 – 60)

1.3 Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)

For hver boenhet skal det minimum avsettes følgende uteoppholdsareal:

- Enebolig = 80 m²
- Rekkehus/kjedehus/tomannsbolig = 50 m²
- Leilighet = 35 m² (min. 50 % påterreng)

Arealet skal være egnet til opphold. Dersom terrasse/ balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den være syd- og/eller vestvendt. Arealer i gul eller rød sone for henholdsvis støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520) tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

På felt BBB2 – BBB4 skal det etableres felles uteoppholdsareal, gangareal og/eller sosiale møteplasser.

1.4 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 min 1,5 meter fra formålsgrense mot vei for BFS1 og BKS3.*

Rekkehus/kjedehus/tomannsbolig:

- 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.

Balkong med overliggende bygg kan krage inntil 1 meter utover gjeldende byggegrense mot vest i BKS1.

Hvis bebyggelse plasseres nærmere enn 4 meter fra eiendomsgrense skal brannkrav løses på egen tomt.

Leilighetsbebyggelse: Bebyggelsen skal oppføres i følgende antall bygningsdeler eller selvstendige bygg: BBB2 = 2-4 bygg, BBB3 = 3-4 bygg og BBB4 = 1 bygg.

1.5 Garasjer (pbl §12-7)

Frittstående garasjer skal ha maks gesimshøyde = 3 m og maks bruksareal = 36 m². Arker og kvister er ikke tillatt. Garasje skal være tilpasset bolighuset i materialvalg, takform og farge.

1.6 Utnyttelse (pbl §12-7)

Utnyttelse er angitt i m²BYA.

Frittliggende eneboliger: BFS1-BFS3, BFS5 og 6 = 160 m² BYA og BFS4 = 145 m² BYA.

Rekkehus = 95 m² BYA, kjedehus og tomannsboliger = 130 m² BYA.

Leilighetsbebyggelse: BBB2 = 1400 m² BYA, BBB3 = 1600 m² BYA, BBB4 = 1300 m² BYA.

1.7 Høyder (pbl §12-7)

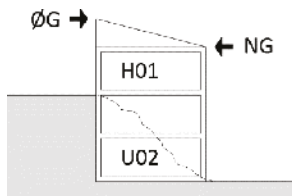
Bygningenes maksimale høyder fremgår av plankart. Regulert kotehøyde tillates etablert med et høydeavvik på inntil +/-0,5 m.

M = Mønehøyde for saltak og G = gesimshøyde for flatt tak.

NG = Nedre gesimshøyde for pulttak og ØG = Maksimale gesimshøyde for pulttak

Bygning med krav til 1, 2 eller 3 underetasjer er angitt med U1/ U2 eller U3 på plankart (gulvhøyde i underetasje). Underetasjen/-ene skal ta opp høydeforskjellen på tomten, ved at terrenget er fylt inn til den ene fasaden, samt delvis på de to tiliggende fasader.

På tomt nr. 18 og 19 skal boligene oppføres med 2 underetasjer eller 1 underetasje på søyler. Samme løsning må velges for begge tomter.



1.8 Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

Rekkehus/kjedehus/tomannsboliger skal oppføres med konstruksjon i tre. Bebyggelse innenfor alle boligfelt på planområdet skal ha klar overvekt av trematerialer i fasadene.

Fargebruk på bebyggelse skal ha hovedvekt av naturtoneskala.

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

For BBB4 skal bebyggelsens sør-, vest- og østlige fasader brytes opp for å gi bebyggelsen et varierende uttrykk og framtoning.

Følgende bebyggelse skal ha saltak: BFS2, BFS3, BFS5, BFS6, BKS1, BKS6, BKS7, BKS9

Følgende bebyggelse skal ha pulttak: BFS1, BFS4, BKS2 – BKS5, BKS8, BKS16, BKS17 og

BBB3 Følgende bebyggelse skal ha flatt tak: BKS11, BKS12, BKS13, BKS14, BBB2 og BBB4

Følgende felt har både bebyggelse som skal ha pult og saltak (se plankart): BKS15

Følgende felt har både bebyggelse som skal ha flatt og saltak (se plankart): BKS10

Pulttak (hovedtak) skal ha helning med samme retning som terrenget.

For boliger med krav til saltak skal møneretning være parallell med terrengkoter.

1.9 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 formålsgrænse for boligbebyggelse.

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

På følgende områder kan der etableres en høyere forstøtningsmur:

- Tomt nr 49 mot o_SVG3: Maks høyde 2,5 m
- Tomt nr15/o_G4 mot o_SVT/o_SKV3: Maks høyde 3 m
- Tomt nr 86 mot o_SVG5/o_SGS3: Maks høyde 3 m
- Mellom område o_SVG1 og BKS17 og mellom o_SVT og BFS6: Maks høyde 3 m, murer skal plasseres på privat grunn der dette er mulig.

1.11 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.

1.12 Tekniske installasjoner (pbl §12-7)

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.

1.13 Parkering (pbl §12-7 nr 7)

Frittliggende eneboliger: 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Rekkehus: 1 biloppstillingsplass pr. boenhet.

Kjedehus og tomannsboliger: 1-2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

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

- BBB2: All parkering løses innenfor feltet ved etablering av 2-4 parkeringsfelt.
- BBB3: All parkering løses innenfor feltet. Løsning vurderes i byggesøknad.
- BBB4: All parkering skal løses i parkeringskjeller.

For BBB2 – BBB3 skal det etableres minst 2 HC - plasser. For BBB4 skal det etableres minst 2 HC – plasser. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller.

Parkeringskjeller skal ha atkomst fra portrom i dagen. Åpen nedkjøringsrampe tillates ikke.

Parkeringskjeller skal ikke ha synlige fasader. For BBB2 – BBB4 skal alle p-plassene i parkeringskjeller tilrettelegges for el-biler og andre ladbare hybridbiler.

Innenfor område f_SKV9 kan det etableres et mindre takoverbygg uten sidevegger for parkeringsplassene. Avstand fra tak til formålsgrense vei må være min. 1,5 m.

1.14 Sykkelparkering (pbl §12-7 nr 7)

Frittliggende eneboliger, rekkehus, kjedehus og tomannsbolig: 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

Leilighetsbebyggelse: 2 sykkelparkeringsplasser under tak pr. boenhet.

1.15 Avkjørsel (pbl §12-7)

Det tillates 1 avkjørsel pr eiendom med maksimal bredde = 5 meter. Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Avkjørsel til private eiendommer skal ha frisikt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra formålsgrense samferdsel med unntak av grøft.

2. Bebyggelse - Barnehage (BBH)

2.1 Bebyggelsestype og utnyttelse (pbl §12-7)

Innenfor felt BBH skal det etableres barnehage. Maks utnyttelse for feltet er = 1000 m² BYA

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

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Maks høyder fremgår av plankart. Bebyggelsen skal oppføres med konstruksjon i tre. Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform. Fargebruk på bebyggelse skal ha hovedvekt av naturtoneskala.

2.3 Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)

Aralet skal være egnet til opphold. 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 Parkering (pbl §12-7)

All parkering skal løses innenfor feltet. Parkering skal fortrinnsvis løses i parkeringskjeller. Krav til antall biloppstillingsplasser og sykkelparkeringsplasser fastsettes ved byggesøknad i tråd med gjeldende kommuneplan.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5)

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Formingsveileder for Benestad felt B 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 kan det vurderes 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.

3.1 Utforming av vei og gatetun

Veier og gatetun med regulert kotehøyde tillates etablert med et høydeavvik på inntill +/- 0,5 m. Gatetun f_SGT1 kan opparbeides med permeabelt dekke.

o_SKV4 – o_SKV6: Atkomstveiene skal ha 4m asfaltert kjørebane. Sideareal skal opparbeides med annet fast dekke som for eksempel gatestein, armert gress eller lignende. Endelig løsning fastsettes i teknisk plan.

3.2 Fordrøyning og overvann

Det skal etableres fordrøyningsløsninger for håndtering av overvann. På områdene hvor det skal etableres gatetun med innsnevring i vegbanen etableres dette som vannbed.

3.3 Gatetrær

Det skal etableres trær på rekke langs med grøft/sideareal på områdene f_SVT1 ved f_SKV8. Ved felt BBB4 skal det etableres trær mot samlevei B. Plassering av trær skal vises i teknisk plan.

3.4 Terrengbehandling

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

3.5 Terrengtilpasning og forstøtningsmur

For å ta opp høydeforskjeller tillattes det etablering av forstøtningsmur på inntil 3,0 m høyde på området o_SVG5 mot o_G4 som vist på plankart.

3.6 Bruk av veigrunn

Veiene o_SKV1 – o_SKV7 skal være offentlige.

Adkomstvegen f_SKV8 er felles for boligene innenfor felt BKS1.

Adkomstvegen f_SKV9 er felles for boligene innenfor felt BKS8 og boligtomt nr 48.

Adkomstvegen f_SKV10 er felles for boligtomtene nr 97, nr 98 og nr 99.

Adkomstvegen f_SKV11 er felles for området BKS17 og BFS6.

3.7 Fortau (o_SF1 – o_SF2)

Felt o_SF1 – o_SF2 skal opparbeides som fortau med opphøyd kantstein.

3.8 Gang- og sykkelvei (o_SGS1 – o_SGS3)

Felt o_SGS1 – o_SGS3 skal opparbeides som gang- og sykkelvei. De skal asfalteres, belyses og ha vintervedlikehold. Det skal sikres trygg kopling mot Benestadveien.

3.9 Parkering (o_SPA1 - o_SPA7, f_SPA8 – f_SPA10)

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

Området f_SPA8 er felles for felt BKS1.

Området f_SPA9 er felles for felt BKS17 og

BFS6

Området f_SPA10 er felles for felt BKS16.

3.10 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT, f_SVT1 – f_SVT4)

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

Området f_SVT1 er felles for boligene innenfor felt BKS1.

Områdene f_SVT2 er felles for boligene innenfor felt BFS2 og BFS3.

Området f_SVT4 er felles for boligene innenfor felt BKS8 og boligtomt nr 48.

Området f_SVT3 er felles for boligtomtene nr 97, nr 98 og nr 99.

Området f_SVT5 er felles for område BKS17 og BFS6.

3.11 Annen veggrunn - grøntareal (o_SVG1 – o_SVG6)

Områdene annen veggrunn-grønt areal kan benyttes som areal for grøfter, sideområder, belysning, kabeltraseer, skråninger, skjæring, fylling eller andre formål knyttet til opparbeidelse av veg/turveg/teknisk infrastruktur. Områdene skal tilsås etter opparbeidelse av tiltak.

4. Grønnstruktur (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur inkl. friområder og turveier. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og til enhver tid gjeldende »Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune». Utomhusplanen skal bl.a. vise bevaring av vegetasjon, terrengbearbeiding, utforming av lekeplasser og turveier, ras- og fallsikring, lokal overvannshåndtering, blågrønne løsninger og gangforbindelser.

Formingsveileder for Benestad felt B legges til grunn for utomhusplan.

Grønnstruktur skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen. Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte grønnstruktur skal bevares og beskyttes, inntil godkjent utomhusplan foreligger. 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.

4.1 Sandlek

o_LEK1 – o_LEK4 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». Lekeplassen skal fremgå av situasjonsplan.

4.2 Nærmiljøpark

o_NÆRMILJØPARK skal opparbeides som nærmiljøpark på min. 15 000 m² og skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14. Det skal etableres 7'er fotballbane med lys (idrettsanlegg). Banen skal opparbeides uten innfyll av gummigranulat. Utforming og opparbeidelse av nærmiljøparken skal vises i utomhusplan. Innenfor områdene og langs vannkanten mot VFS tillattes det bearbeiding av eksisterende terreng, inkl. etablering av nye fyllinger. Nærmiljøparken skal etableres på stabile masser. Innenfor områdene tillattes det deponi for avgravingsmasser. Tiltakene kan kun tillattes ihht godkjent utomhusplan.

4.3 Friområde (f_GF1, GF2, o_FR8 -o_FR12)

Friområdene skal benyttes som vegetasjonsbelte og friområde. Det tillattes etablering av aktivitetsskapende anlegg/tiltak som rasteplasser, bålsted, utsiktspunkt, trapper/rampe for adkomst og liknende. Eksisterende terreng tillattes bearbeides, inkl nye fyllinger. Utforming og opparbeidelse skal vises i utomhusplan.

Innenfor områdene o_G1 – o_G4, f_G5 – f_G14 tillattes det bearbeiding av eksisterende terreng, inkl. etablering av nye fyllinger.

Innenfor områdene o_G3, o_FR8 og f_G14 tillattes det deponi for avgravingsmasser. Tiltakene kan kun tillattes ihht godkjent utomhusplan og i samråd med Kristiansand kommune.

4.4 Turvei (o_GTD1, o_TV3, o_TV13)

Følgende felt skal opparbeides som turveier: o_TV3 og o_TV13.

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

4.5 Tursti

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

- o_GTD1
- Fra o_SGS1 til GS1 gjennom o_FR12 og/eller o_NÆRMILJØPARK
- Fra o_LEK3 gjennom o_FR9 til o_SKV4
- Fra o_LEK2 til o_SKV1
- Fra o_SGS3 gjennom o_G4 til BBH
- Fra f_SVT2 gjennom o_G2 til o_SPA1

4.6 Felles grøntareal

Feltene opparbeides som felles grøntareal. Feltene inngår ikke i beregning av krav til uteareal. I felt f_G5, f_G7, f_G13 og f_G14 kan terrenget bearbeides og det kan etableres forstøtningsmur jf. § 1.9. Felt f_GF1 skal opparbeides som rekreativt fellesområde med gjennomgående sti.

f_G5 er felles for boligene innenfor BKS1.
f_G6 er felles for boligene innenfor BFS1 og BKS2.
f_G7 er felles for boligene innenfor BFS1.
f_G8 og f_G9 er felles for boligene innenfor BKS3 og BKS4.
f_G10 er felles for boligene innenfor BBB2 og BKS5.
f_G11 er felles for boligene innenfor BKS7.
f_G12 er felles for boligene innenfor BKS8 og BKS9.
f_G13 er felles for boligtomtene nr 86, 87 og 88.
f_G14 er felles for boligene innenfor BKS16.
f_GF1 er felles for boligene innenfor BKS11 – BKS14.

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

5.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VFS)

Innenfor området tillattes det etablering av tiltak for håndtering av overvann fra delområde B og delområde C i overordnet reguleringsplan for Benestad (planID 902). Det tillattes bearbeidelse/ending av eksisterende strandsone. Tiltak og utforming må godkjennes i teknisk plan og utomhusplan.

6. Hensynssoner (pbl § 12-6)

6.1 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.

6.2 Faresone - Flom (H320)

Innenfor områdene er det registrert fare for flom. Det tillates ikke etablering av bygninger eller annen flomømfintelig konstruksjoner innenfor området. Flomømfintelige tiltak som gang- og sykkelveg, turveger, parkeringsplasser, lekeapparater m.m tillattes ikke etablert lavere enn kotehøyde k+19.0 m.

6.3 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring naturmiljø (H560_1 – H560_2)

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

Etablering av tiltak, bearbeiding/tiltak i terreng og vegetasjonstynning/fjerning av vegetasjon på områdene kan kun tillattes ihht godkjent utomhusplan og i samråd med Kristiansand kommune.

6.4 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø (H570_3)

Steingjerde skal bevares.

7. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

7.1 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 på det omsøkte området

For tekniske planer som berører fylkesveien skal disse oversendes Statens Vegvesen for godkjenning før arbeidene starter.

7.2 Igangsettingstillatelse – rekkefølgekrav knyttet til reguleringsplan nr. 902

- a) 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.
- b) Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse skal det foreligge godkjent sikringsplan for ras og fall, og sikringstiltak skal være utført for byggeområdet og tiliggende fri- og friluftsområder.
- c) Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 200 boenheter innenfor planområdet til reguleringsplan 902 skal rundkjøring og permanente planfrie kryssinger ved delområde A være sikret gjennomført.
- d) 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 Kryss B og frem til avkjørsel til feltet være opparbeidet.
- e) Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 200 boenhetene innenfor delområde B skal kryssløsning og permanent planfri kryssing ved delområde B være etablert eller sikret gjennomført.
- f) Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene i delområdene B, eller før det gis brukstillatelse for mer enn 40 % av bebyggelsen i delområdene B, skal offentlig vei frem til tvU1 være etablert.

7.3 Igangsettingstillatelse – lokale rekkefølgekrav

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse skal samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.

Trinn 1

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt, BFS1, BKS1-BKS4 og BFS6 og BKS17 skal:

- a) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer:
 - Vei = o_SKV1 (frem til og med o_SKV4), o_SKV3, o_SKV4 og f_SKV8
 - Fortau = o_SVT1 (frem til og med o_SKV4)
 - Parkering = o_SPA1 og f_SPA8
 - Teknisk = o_BE1, o_BVA1, o_BRE1 og o_BRE2
 - Tilgrensende felt regulert til «annen veigrunn» og «annen veigrunn – grøntareal»
- b) grønnstruktur være tilgjengelig for allmennheten og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan:
 - Lek: o_LEK1 og o_LEK2
 - Turvei: o_GTD1 og o_TV13
 - Friområder/grønnstruktur: o_G1, f_G5 – f_G9 og o_FR8
- c) ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.
- d) det foretas ny gjennomgang av sulfidforekomster etter vegetasjon er ryddet
- e) det foretas rasvurdering av svakhetssoner

Trinn 2

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BBB2, BFS2-BFS3, BKS5 – BKS9 skal:

- f) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer:
 - Vei/gatetun = o_SKV1, o_SKV2 (frem til BKS9), f_SGT1, o_SKV5, f_SKV9
 - Fortau = o_SVF1, o_SVF2 (frem til BKS9)
 - Parkering = o_SPA2
 - Teknisk = o_BE2, o_BVA1 og o_BRE3
 - Tilgrensende felt regulert til «annen veigrunn» og «annen veigrunn – grøntareal»
- g) grønnstruktur være tilgjengelig for allmennheten og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan:
 - Lek: o_LEK3
 - Turvei: GS1 og tv2 (902-plan)
 - Frrområder/grønnstruktur: o_G2, o_G3, o_FR9 og f_G10 – f_G12.
- h) ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.
- i) det foretas ny gjennomgang av sulfidforekomster etter vegetasjon er ryddet
- j) det foretas rasvurdering av svakhetssoner

Trinn 3

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BBB3, BFS4-BFS5, BKS10 – BKS16 skal:

- k) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer:
 - Vei/gatetun = o_SKV1, o_SKV2, o_SKV6, o_SKV7 og f_SKV10
 - Fortau = o_SVF1 og o_SVF2
 - Gang- og sykkelsti: o_SGS1 – o_SGS3
 - Parkering = o_SPA3 – o_SPA7 og f_SPA10
 - Teknisk = o_BE3, o_BVA1, o_BRE4 og o_BRE5
 - Tilgrensende felt regulert til «annen veigrunn» og «annen veigrunn – grøntareal»
- l) grønnstruktur være tilgjengelig for allmennheten og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan:
 - Lek: o_LEK4
 - Nærmiljøpark: o_NÆRMILJØPARK inkl. 7'er fotballbane med lys
 - Turvei: o_TV3, GS1 og tv2 (902-plan)
 - Frrområder/grønnstruktur: o_G4, f_G13 – f_G14, f_GF1, o_FR10 – FR13, GF2 og VFS
- m) ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.
- n) det foretas ny gjennomgang av sulfidforekomster etter vegetasjon er ryddet
- o) det foretas rasvurdering av svakhetssoner
- p) det skal foretas en kartlegging og vurdering av grunnvannsbrønner for eksisterende bebyggelse innenfor felt Cb1, Cb2, Bev5 og Xb4 (reguleringsplan902).
- q) det etableres målestasjoner i Rundetjønn for vannkvalitet, program for oppfølging og resultatavklaring i samarbeid med kommunen.

Felt BBB4 og BBH

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BBB4 og BBH skal:

- r) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer:
 - Atkomstvei med fortau
 - Gang- og sykkelsti: o_SGS2
 - Parkering = o_SPA6
 - Tilgrensende felt regulert til «annen veigrunn» og «annen veigrunn – grøntareal»

- s) grønnstruktur være tilgjengelig for allmennheten og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan:
 - Sandlek innenfor feltet
 - Friområder/grønnstruktur: FR13, GF2 og VFS
- t) ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.
- u) det foretas ny gjennomgang av sulfidforekomster etter vegetasjon er ryddet
- v) det foretas rasvurdering av svakhetssoner

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 27.05.2020 som sak 60/20.

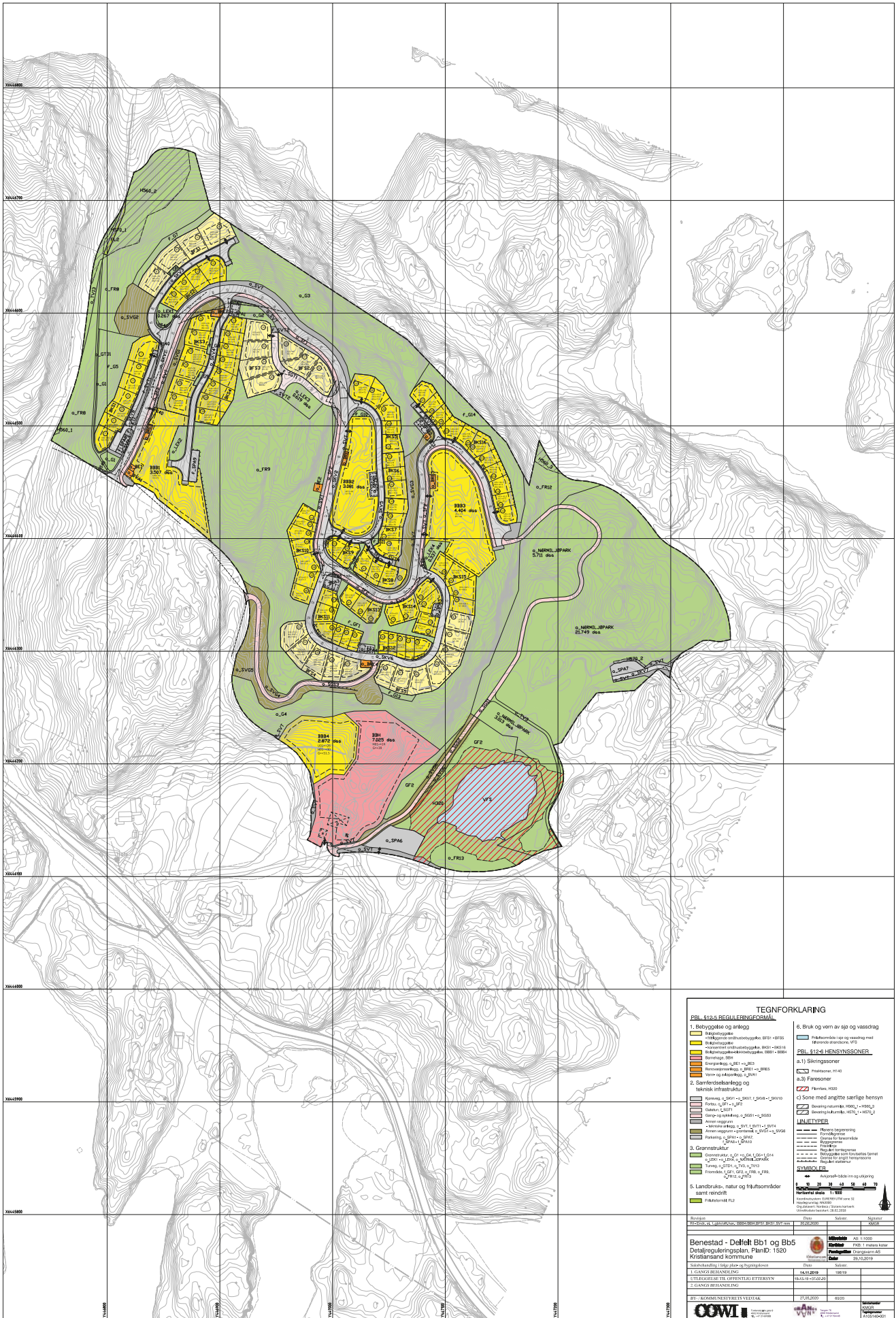
Mindre endring godkjent av Plan- og bygningssjefen på delegert myndighet den 06.07.2021.

Mindre endring godkjent av Plan- og bygningssjefen på delegert myndighet den 29.09.2021.

Mindre endring godkjent av Plan- og bygningssjefen på delegert myndighet den 21.01.2022.

Mindre endring godkjent av BSU som saknr. 33/23 den 09.02.2023

Plan- og bygningssjefen.



TEGNFORKLÄRING

PBL §12-5 REGULERINGSFÖRMÅL

1. Betygges och anlägg

2. Samfundets anlägg och teknisk infrastruktur

3. Grönstruktur

4. Landbruks-, natur- och rekreationsområden samt vattendrag

5. Landbruks-, natur- och rekreationsområden samt vattendrag

6. Bruk och vern av sjö och vassdrag

PBL §12-6 HENSINSSONER

a.1) Sieringssoner

a.3) Faresoner

LINETYPER

SYMBOLER

Öppningsdatum: 1-2022

Benestad - Delfelt Bb1 och Bb5
 Detaljregleringsplan, PlanID: 1520
 Kristiansand kommun

Särskild tillägg till detaljregleringsplan

1. GÄNGS BEHANDLING	14.01.2022	14.01.2022
UTTILGÅENDE TB. ÖPPNINGSBETRYGG	14.01.2022	14.01.2022
2. GÄNGS BEHANDLING	14.01.2022	14.01.2022

BY: KOMMUNENS BYGGSÄK

COWI

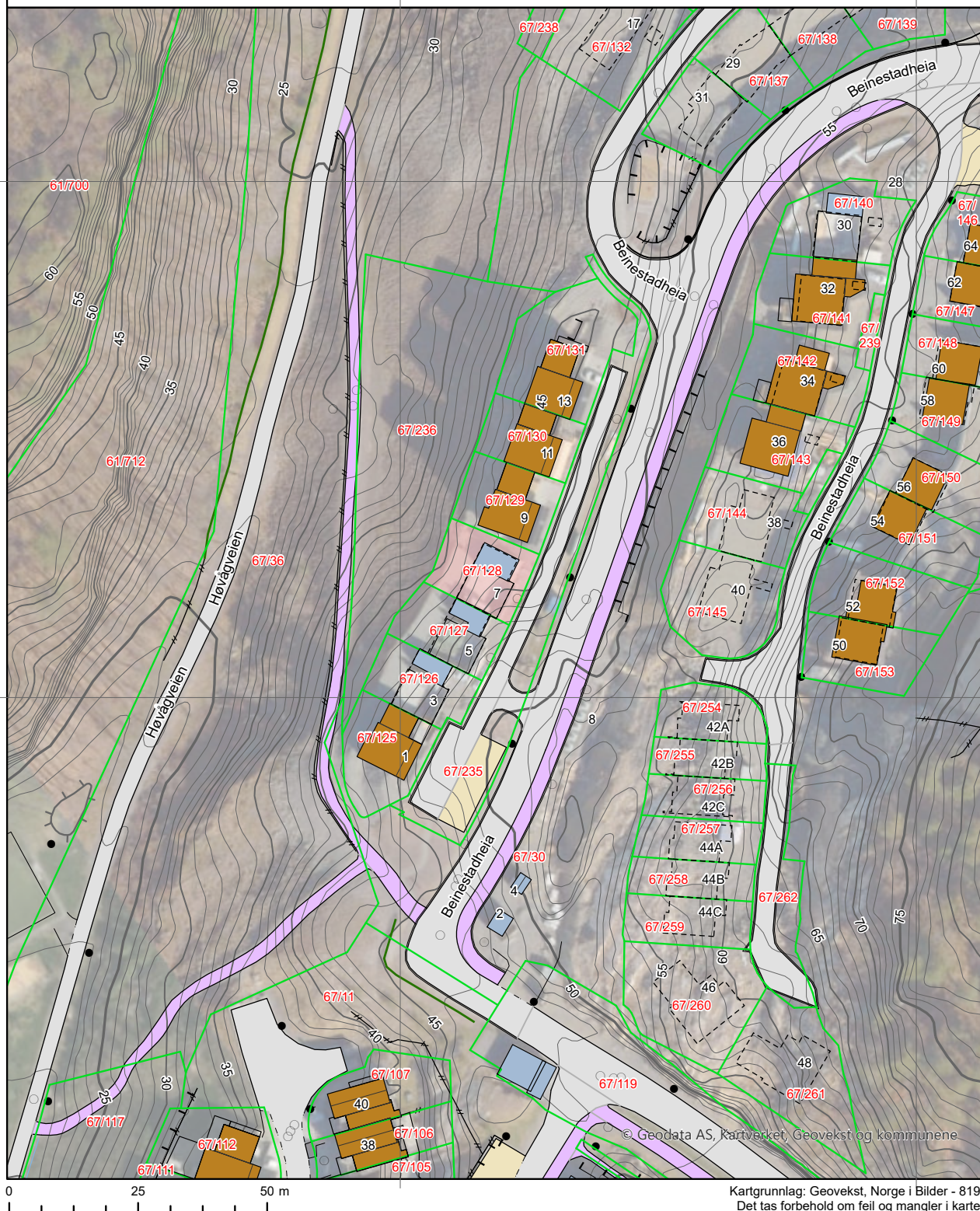
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/67/128/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 11.11.2025



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

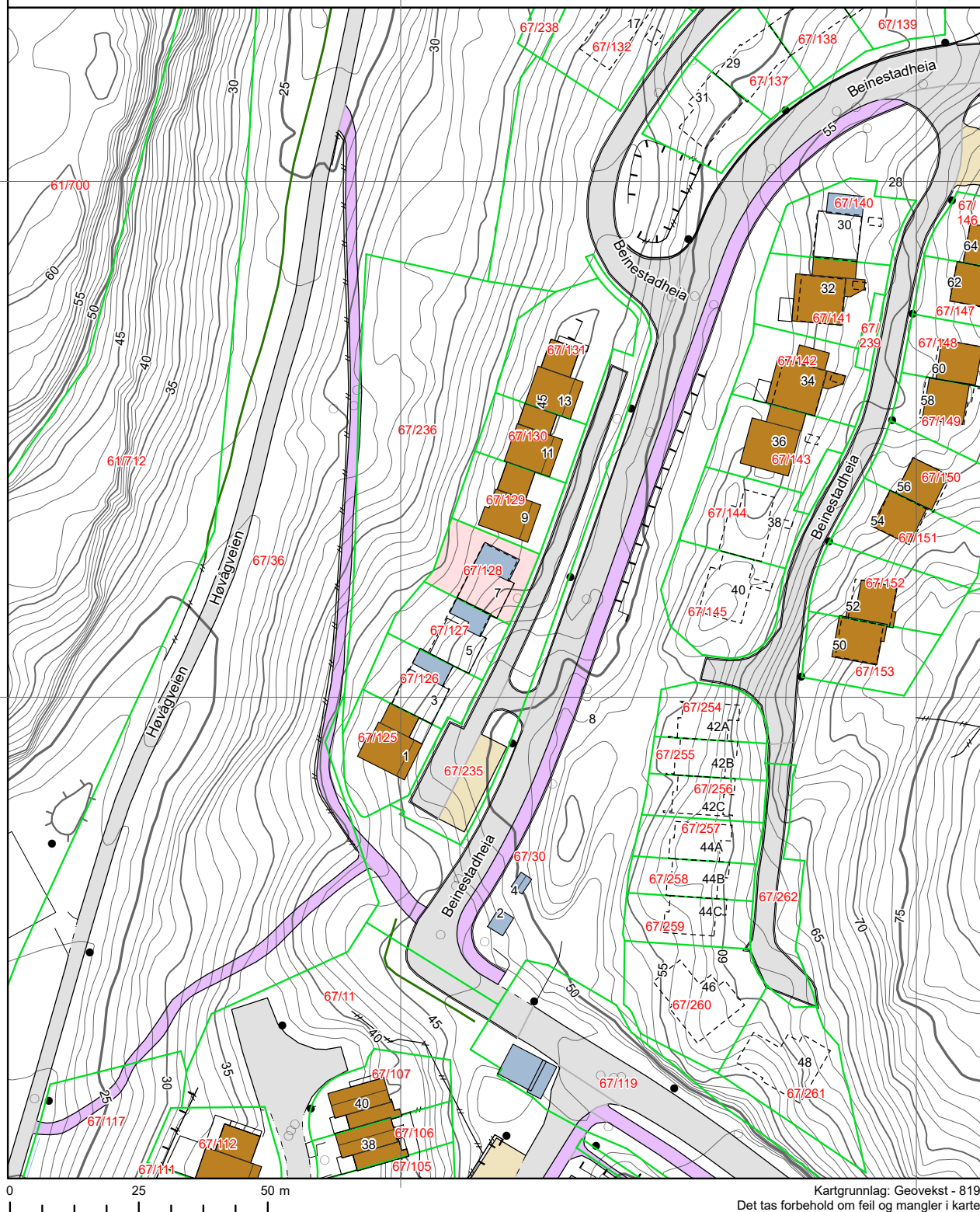
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/67/128/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 11.11.2025



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

Nabolagsprofil

Beinestadheia 7 - Nabolaget Søm øst/Strømme - vurdert av 159 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Sommerro	5 min 🚶
Linje 139, 588	0.5 km
🚗 Kristiansand stasjon	12 min 🚶
Linje F5	8.7 km
✈️ Kristiansand Kjevik	15 min 🚶

Skoler

Strømme skole (1-7 kl.)	17 min 🚶
345 elever, 24 klasser	1.5 km
Oasen skole Strømme (1-10 kl.)	22 min 🚶
157 elever, 11 klasser	1.9 km
MARITIM vgs. Sørlandet	8 min 🚶
Kristiansand katedralskole/Gimle	10 min 🚶

«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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

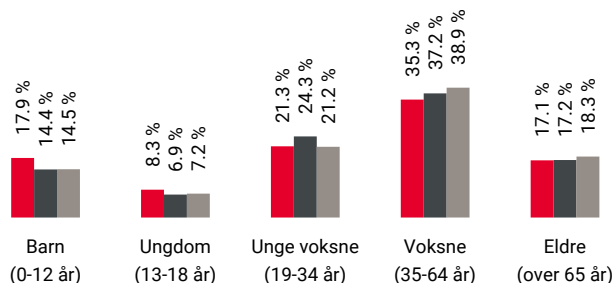
Veldig bra 87/100



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)	21 min 🚶
72 barn	1.9 km
Liantjønn barnehage (0-5 år)	5 min 🚶
117 barn	3 km
Blekkulf barnehage (0-5 år)	5 min 🚶
20 barn	3.7 km

Dagligvare

Matkroken Strømmehaven	15 min 🚶
Søndagsåpent	1.4 km
Meny Rona	16 min 🚶

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100



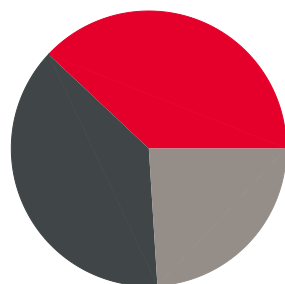
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

	Sukkevann Idrettspark	12 min	
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	1 km	
	Strømme skole	18 min	
	Ballspill, sandvolleyball	1.5 km	
	Fresh Fitness Rona	16 min	
	Randesund fysio og Tr.senter	6 min	

Boligmasse



- 38% enebolig
- 38% rekkehus
- 24% annet

«Sentralt både til byen og sørlandsparken. Gode buss forbindelser, og stille barnevennlig område!»

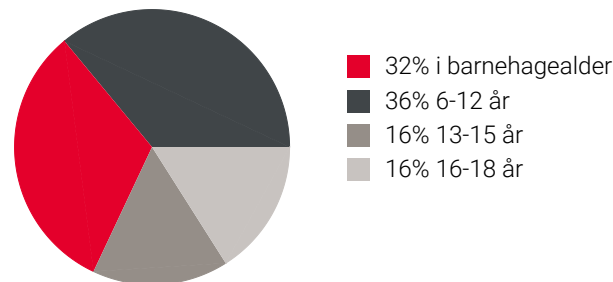
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Rona Senter	16 min	
	Apotek 1 Rona	16 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 45%

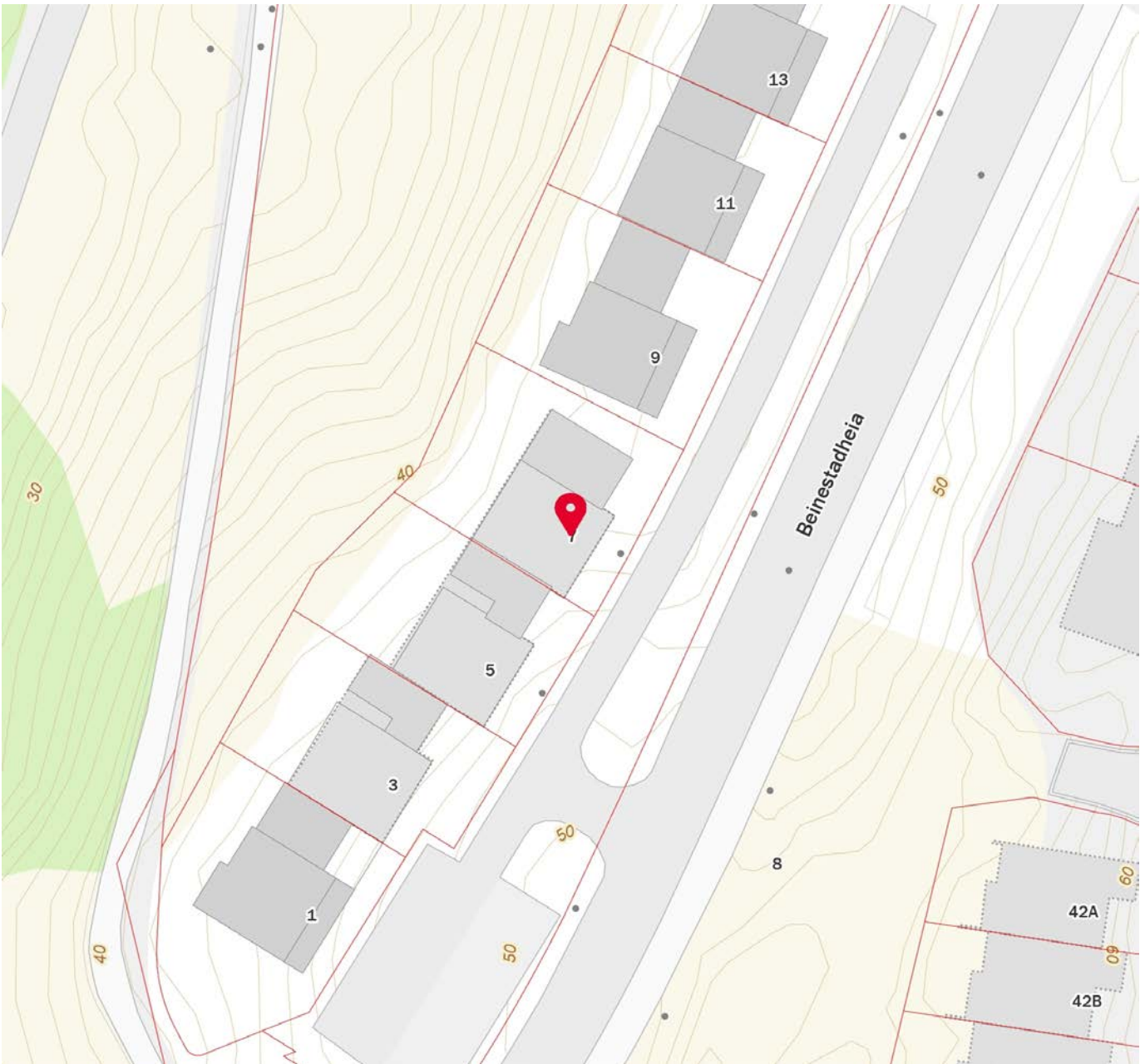
- Sør-Øst/Strømme
- Kristiansand
- Norge

Sivilstand

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



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



 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



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Beinestadheia 7
4638 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gaute Kverneland

Telefon: 934 55 983
E-post: gaute.kverneland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre