DRANGSVANN

BEINESTADHEIA 34, 4638 KRISTIANSAND S

Enebolig i kjede med flott utsikt og gode solforhold | Praktikantdel | Carport med elbillader





Prisantydning: 6 590 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Exbo Eiendomsmegling v/ Preben Rasmussen har gleden av å presentere Beinestadheia 34!

En moderne enebolig i kjede fra 2022 med høytliggende beliggenhet og flott utsikt. På Drangsvann bor du i et barnevennlig område tett på naturen, med fine tur- og aktivitetsmuligheter og enkel tilgang til Sørlandsparken og Kristiansand sentrum.

Høydepunkter:
- Praktikantdel med egen inngang, tidligere utleid for kr 8 500,- per måned
- Fire soverom, to stuer, to kjøkken og tre bad
- Stort oppbevaringsloft, ikke inkludert i boarealet
- Solrike uteplasser og flott utsikt
- Solskjerming i stuen
- Carport med elbillader
- Utvendig bod

Et flott hjem med plass til familielivet.

Velkommen til visning!

Adresse	Beinestadheia 34
Prisantydning	6 590 000,- + omk.
Omkostning	180 540,-
Totalpris	6 770 540,-
BRA-i/BRA Total	144/147 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	2022
Tomt	345.6 kvm
Soverom	4

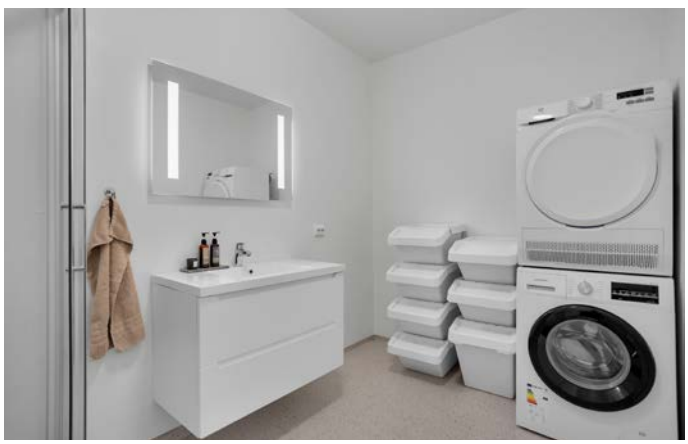
Kontaktperson i Exbo

Preben Molde Rasmussen
Eiendomsmegler
Telefon: 915 69 841
Mail: pr@exbo.no



INNHOLD







4 Salgsoppgave

34 Egenerklæring

39 Tilstandsrapport

134 Energiattest

139 Nabolagsprofil

144 Boligkjøperforsikring

146 Budskjema

Exbo Kristiansand avd. Markens
Markens gate 3B
4610 KRISTIANSAND S
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

OM BOLIGEN

Areal
BRA - i: 144 kvm
BRA - e: 3 kvm
BRA totalt: 147 kvm
TBA: 49 kvm

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 65 kvm. Soverom, bad, soverom 2, stue/kjøkken, bad 2, teknisk rom.

1. etasje
BRA-i: 79 kvm. Stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2 og entré.
BRA-e: 3 kvm. Bod.

TBA fordelt på etasje
Underetasje
39 kvm

1. etasje
10 kvm

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
345.6 kvm

Tomtebeskrivelse
Pent opparbeidet tomt med biloppstillingsplass, carport, terrasse og hage.

Beliggenhet
I nærområdet finner du både oppvekstsenter, barnehager og skoler, og området har trygg skolevei. Det er også kort vei til dagligvarebutikk og kollektivtransport, noe som gjør beliggenheten svært praktisk i en travel hverdag.

Boligfeltet ligger ved naturskjønne omgivelser. Her er det godt tilrettelagt for barn og familier, med blant annet flerbrukshall og 11er-fotballbane i nærheten. Flere lekeplasser og fine turmuligheter gjør det enkelt å være aktiv utendørs, og Drangsvann ligger like ved. Her finnes også et nytt kajakkhotell, hvor det er mulig å låne og oppbevare kajakk, med enkel tilgang til vannet. Dette gir gode muligheter for både padling og hyggelige aktiviteter sammen med familien. Mer informasjon om kajakkhotellet finnes på Drangsvann sine nettsider.

For den som ønsker et større utvalg av aktiviteter og tilbud, ligger både Kristiansand Dyrepark og Sørlandsparken kun en kort kjøretur unna. Kristiansand sentrum ligger omtrent 9 km fra eiendommen, og gir enkel tilgang til byens butikker, servicetilbud, restauranter og øvrige fasiliteter. Her får du dermed en fin kombinasjon av rolige og naturnære omgivelser, samtidig som byen er lett tilgjengelig.

Adkomst
Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig
Gøran Knutsen

Selger
Fredrik Mørch Tryfoss
Silje Naavik Tryfoss

Innhold
Boligen går over to etasjer og inneholder:

Underetasje: Stue/kjøkken, to soverom, to bad og teknisk rom.

1. etasje: Stue/kjøkken, to soverom, bad og entré.

I tillegg har boligen utvendig bod og et stort bortsettingsloft med god lagringsplass.

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

Standard
Se tilstandsrapport i salgsoppgaven.
Takstmannens konklusjon:

Kjedehus - Byggeår: 2022

Utvendig
Taktekkingen er utført med papptekking.
Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.

Taket er et pulttak med sperrekonstruksjon og tett kaldtloft.
Ytterveggene er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasaden er kledd med stående bordkledning i tre.
Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 3-lags isolerglass.
Hovedytterdøren er malt, og det er malt balkongdør i tre samt skyvebalkongdør i malt tre.
Balkong med utgang fra stue/kjøkken. Dekke av terrassebord på bjelkelag. Rekkverk av tre.
Det er en platting på terreng som ligger inntil boligen.
Utvendige trapp av tre.

Innvendig
Gulvet er belagt med laminat.
Vegger og himlinger er utført med malte plater.
Støpt plate på mark i underetasje, etasjeskiller mellom underetasje og 1. etasje er utført som trebjelkelag.
Bygget er opplyst utført med radonsperre.
Det er isolert stålpipe og peisovn.
Fremsiden av boligen ligger under terrenget. Veggene er påforte av tre.
Rommene som vender mot terrenget er bad og gang. På veggene har rommene malte overflater av gips.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Innvendig trapp er en malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.
Det er ifølge eier ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det ble heller ikke observert indikasjoner på forekomst av dette under befaringen.

Våtrom
1. Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Bygningen er oppført etter 01.01.2013 og omfattes av krav til uavhengig kontroll av våtrom. Det foreligger ferdigattest for bygningen. For bygg som omfattes av krav til uavhengig kontroll, anses ferdigattest som tilstrekkelig dokumentasjon.
Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og synlig vanntett sjikt med baderomspanel.
Det er sluk av plast.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Underetasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Bygningen er oppført etter 01.01.2013 og omfattes av krav til uavhengig kontroll av våtrom. Det foreligger ferdigattest for bygningen. For bygg som omfattes av krav til uavhengig kontroll, anses ferdigattest som tilstrekkelig dokumentasjon.
Våtrommet har våtromstapet/belegg på vegger og malt innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.
Våtrommet har våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og sluk av plast.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Underetasje › Bad 2
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Bygningen er oppført etter 01.01.2013 og omfattes av krav til uavhengig kontroll av våtrom. Det foreligger ferdigattest for bygningen. For bygg som omfattes av krav til uavhengig kontroll, anses ferdigattest som tilstrekkelig dokumentasjon.
Våtrommet har våtromstapet/belegg på veggene og malt innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.
Våtrommet har synlig vanntett sjikt med våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og sluk av plast.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken
1. Etasje › Stue/kjøkken
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Underetasje › Stue/kjøkken
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av plast.
Det er balansert ventilasjon i boligen.
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank montert i teknisk rom.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i teknisk rom.
Det er registrert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

Tomteforhold
Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling.
Det er grunnmursbeskyttelse og drenerende masser.
Tomten er opparbeidet med sprengsteinsfylling og grusmasser.
Det er betonggrunnmur og støpt plate.
Rundt boligen er det etablert fall bort fra murene.
Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra byggeår, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra byggeår, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Lovlighet

Kjedehus
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som
stemmer med dagens bruk
Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Innbo og løsøre
Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

Hvitevarer
Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

TV/Internett/Bredbånd
Telenor med fiberkabel, Internett leveres av CND.

Parkering
Carport, romslig biloppstillingsplass og elbillader.

I brev datert 09.10.2023 opplyste kommunen at avkjørselen er bredere enn reguleringsplanens maksimale bredde på 5 meter, og ba om at den opparbeides i samsvar med reguleringsplanen og vedtaket i byggesaken. Deler av dagens parkeringsareal er på godkjent situasjonskart vist som grøntareal. Forholdet er ikke dokumentert utbedret eller avsluttet. Kjøper er kjent med forholdet og overtar ansvaret for eventuell utbedring og tilhørende kostnader. Kommunens brev følger salgsoppgaven.

Radonmåling
Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

Diverse
Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport , samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

Utbygger Knes er ikke lenger i drift. Ifølge utbygger må eventuelle garanti- og reklamasjonskrav rettes til firmaene som har utført arbeidene.

Garderobeskapene på barnerommet oppe og barnerommet nede medfølger ikke i handelen og tas med av selger.

ENERGI

Oppvarming
Boligen varmes opp med elektrisitet, varmepumpe og peis.
Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter
C

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 6 590 000

Kommunale avgifter
Kr 12 620

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter vil variere etter forbruk av vann og avløp. Deles opp i 4 terminer i året.

Renovasjon kommer normalt i tillegg. Dette varierer avhengig av hyppighet for tømming.
Se www.avfallsor.no for detaljer rundt priser eller kontakt megler.

Eiendomsskatt
Kr 7 268

Eiendomsskatt år
2025

Formuesverdi primær
Kr 1 291 288

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 5 165 152

Formuesverdi sekundær år
2024

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Velforening
Årlig kontingent til velforeningen er kr 700,-. Det er pliktig medlemskap.

Tilbud lånefinansiering
Exbo er delvis eiet av Flekkefjord Sparebank! Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbos målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 67, bruksnummer 142 i Kristiansand kommune.Gårdsnummer 67, bruksnummer 239 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Andel i realsameie:

2020/3295529-1/200 06.11.2020
OPPRETTELSE AV REALSAMEIE
Denne matrikkelenheten har andel i:
KNR: 4204 GNR: 67 BNR: 239 IDEELL: 1/14

Heftelser i eiendomsrett:

2021/262131-3/200 03.03.2021
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 67 BNR: 140
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 67 BNR: 141
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 67 BNR: 143
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 67 BNR: 144
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 67 BNR: 145

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

2022/255995-1/200 07.03.2022
ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: KRISTIANSAND KOMMUNE
ORG.NR: 820 852 982
Bestemmelse om regulering av tomtegrensen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/255995-2/200 07.03.2022
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Rettighetshaver: KRISTIANSAND KOMMUNE
ORG.NR: 820 852 982
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/255995-3/200 07.03.2022
BESTEMMELSE OM FIBER-/DATA-/TELEKABEL
Rettighetshaver: KRISTIANSAND KOMMUNE
ORG.NR: 820 852 982
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder også gassledning
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/255995-4/200 07.03.2022
BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER
Rettighetshaver: KRISTIANSAND KOMMUNE
ORG.NR: 820 852 982
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/255995-5/200 07.03.2022
BESTEMMELSE OM GJERDE
Rettighetshaver: KRISTIANSAND KOMMUNE
ORG.NR: 820 852 982
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/255995-6/200 07.03.2022
ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: KRISTIANSAND KOMMUNE
ORG.NR: 820 852 982
Bestemmelse om overvann
Bestemmelse om antenner og parabolantenner
Bestemmelse om vedlikehold av fellesareal
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/255995-7/200 07.03.2022

BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I VELFORENING/HUSEIERFORENING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/255995-8/200 07.03.2022
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Rettighetshaver: KRISTIANSAND KOMMUNE
ORG.NR: 820 852 982
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2020/3294280-1/200 06.11.2020
REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenheten utskilt fra: KNR: 4204 GNR: 67 BNR: 30

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2021/262131-1/200 03.03.2021
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Rettighet hefter i: KNR: 4204 GNR: 67 BNR: 140
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
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
KRISTIANSAND KOMMUNE
ORG.NR: 820 852 982

2021/262131-2/200 03.03.2021
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Rettighet hefter i: KNR: 4204 GNR: 67 BNR: 141
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
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
KRISTIANSAND KOMMUNE
ORG.NR: 820 852 982

2021/262131-4/200 03.03.2021
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Rettighet hefter i: KNR: 4204 GNR: 67 BNR: 143
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
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
KRISTIANSAND KOMMUNE
ORG.NR: 820 852 982

2021/262131-5/200 03.03.2021
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Rettighet hefter i: KNR: 4204 GNR: 67 BNR: 144
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
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
KRISTIANSAND KOMMUNE
ORG.NR: 820 852 982

2021/262131-6/200 03.03.2021
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Rettighet hefter i: KNR: 4204 GNR: 67 BNR: 145
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
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
KRISTIANSAND KOMMUNE
ORG.NR: 820 852 982

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 02.11.2022.

I brev datert 09.10.2023 opplyste kommunen at avkjørselen er bredere enn reguleringsplanens maksimale bredde på 5 meter, og ba om at den opparbeides i samsvar med reguleringsplanen og vedtaket i byggesaken. Deler av dagens parkeringsareal er på godkjent situasjonskart vist som grøntareal. Forholdet er ikke dokumentert utbedret eller avsluttet. Kjøper er kjent med forholdet og overtar ansvaret for eventuell utbedring og tilhørende kostnader. Kommunens brev følger salgsoppgaven. Kristiansand kommune bekrefter i brev datert 01.10.2026 at ferdigattesten fortsatt er gjeldende, og at forholdet ved avkjørselen foreløpig ikke påvirker ferdigattesten.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.
Private stikkledninger. Eier er normalt ansvarlig for private stikkledninger frem til tilkoblingspunkt mot offentlig ledningsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av detaljreguleringsplan «Benestad Bb1 og Bb5», plan nr. 1520, og er regulert til boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, felt BKS3. Reguleringsbestemmelsene er datert 26.02.2020, med senere endringer, senest endring E6 datert 15.04.2026.
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i Kommuneplanens arealdel 2024–2035 for Kristiansand kommune, plan-ID 1600.
Reguleringskart og tilhørende bestemmelser samt kommuneplanens kart og bestemmelser følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen

"som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.
Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollerer mappen «Spam og blokkert» (eller tilsvarende) i meldingsappen på telefonen din. Enkelte mobiltelefoner og meldingsapper kan feilaktig filtrere automatiske SMS-varsler. Ta gjerne kontakt med megler dersom du er usikker på om du er registrert for budvarsler.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 590 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
164 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
165 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
180 540,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

---
6 755 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 770 540,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 180 540

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om 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.
Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglers vederlag

Provisjon:
kr. 65 900,- 1,00 % i provisjonsats.

Andre vederlag:
Digital annonsering - Exbonert kr. 16 900,-
Oppgjørsgebyr kr. 5 500,-
Presentasjonspakke/tilrettelegging kr. 17 900,-
Registersøk og elektronisk signering kr. 2 500,-

Andre utgifter/utlegg:
- Kartverket (grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr 260,- pr stk og sikringsobligasjon kr 545,-)
- Ambita (kommunale opplysninger)
- Evt. Forretningsførergebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.
Totalt: 112 017,-

Oppdragsansvarlig

Preben Molde Rasmussen
Eiendomsmegler
pr@exbo.no
Tlf: 915 69 841

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3B
4610 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

29.10.2026











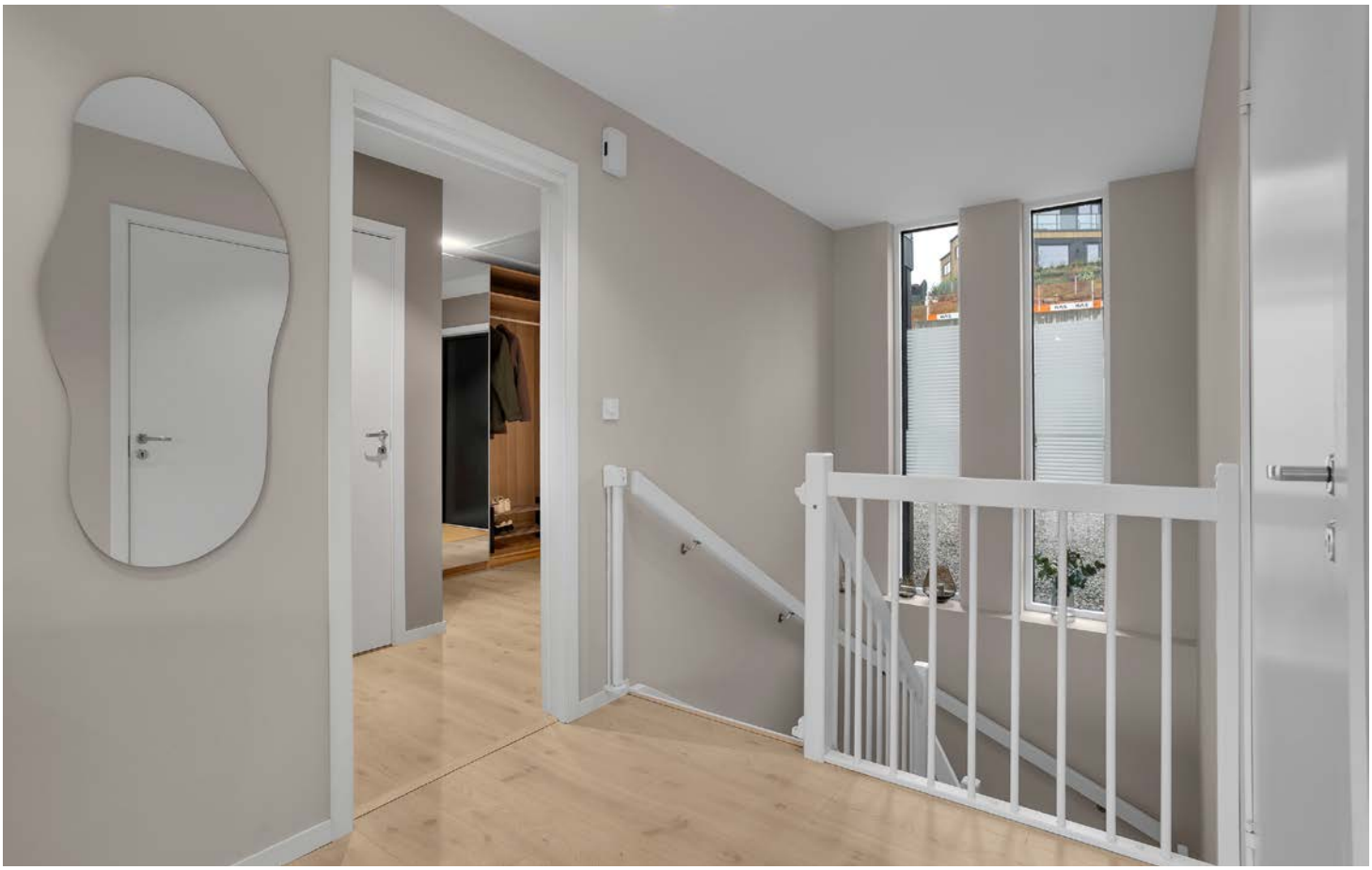


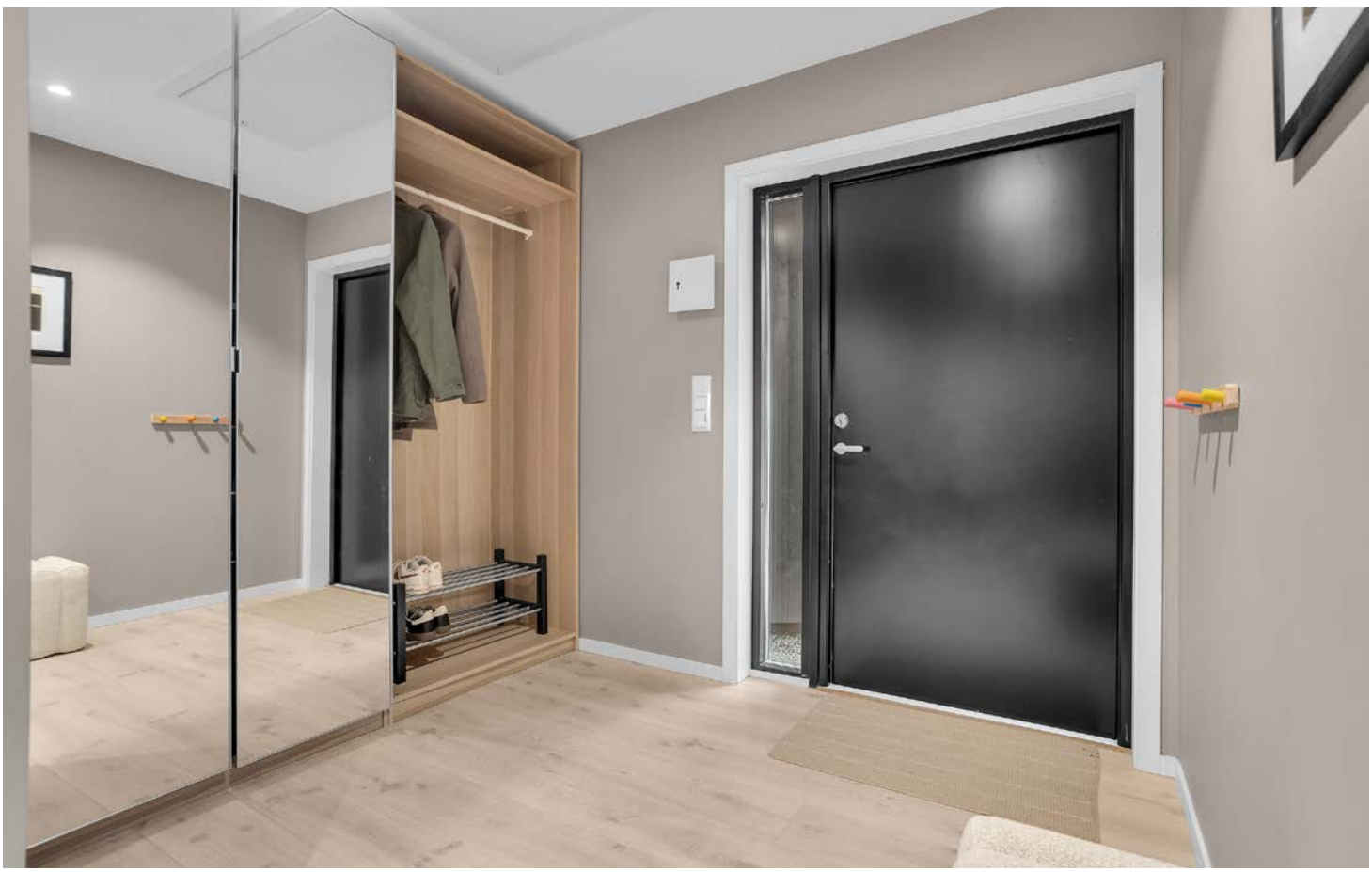








































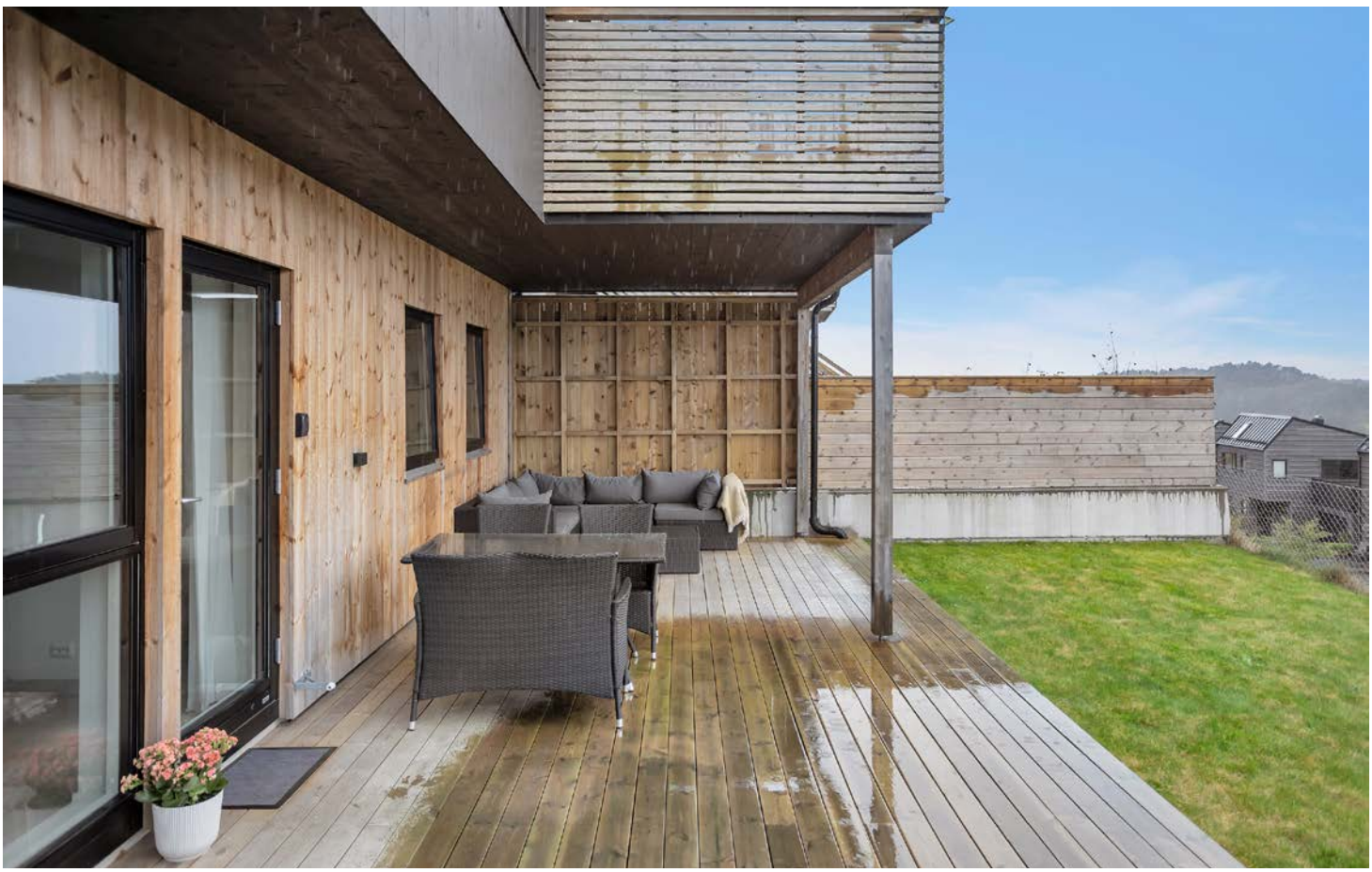















34





exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.

3D Senteret
virtuell 3D visning

exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.

3D Senteret
virtuell 3D visning

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EXBO Kristiansand avd. Markens

Oppdragsnr.
1001260241

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Silje Naavik Tryfoss	Fredrik Mørch Tryfoss

Gateadresse
Beinestadheia 34

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4638

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1001260241

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Badet var bygget for høyt i forhold til tek-17. Baderomsgulvet ble senket. Jobben ble gjort av faglærte desember 2022.

Arbeid utført av: Norgeshus

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ny tettsjikt lagt inn 2026.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gulvet i stue/kjøkken nærmest vinduene heller litt ned da det ikke er nok støtte under. Høsten 2026 ble dette bedret med å sette inn en støttestolpe.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks for elbil i carport

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

Document reference: 1001260241

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Praktikantdel på ca 37 kvadratmeter. Det er en branndør som skiller hybelen fra hoveddelen av huset. Eiere kan fint ta i bruk denne selv.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1001260241

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1001260241

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje Naavik Tryfoss	07655898e0d7ead029f7 d77f7400864591f3dd67	27.10.2026 20:16:50 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Tryfoss	46b530ceeb443f7323405 837adbe275ce8ff36bd	27.10.2026 20:14:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260241

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Kjedehus

Beinestadheia 34, 4638 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 67, bnr. 142

Sum areal alle bygg: BRA: 147 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 29.09.2026 **Rapportdato:** 06.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22549-1096 **Eiendomsverdi ref nr:** YW2902

Autorisert foretak: JATBygg AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gøran Knutsen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

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.

Gøran Knutsen er ansatt i JATBygg AS med bakgrunn som tømrer, utdannet fagskoleingeniør og takstmann.
Han arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom, og bidrar med faglig kompetanse innen tekniske vurderinger, tilstandsrapportering og taksering.

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

JATBygg AS legger vekt på faglig kvalitet, grundighet og uavhengige vurderinger i alle oppdrag.

Rapportansvarlig

Gøran Knutsen
Uavhengig Takstingeniør
gk@jatbygg.no
934 09 507

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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 utført med papptekking.
Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.
Taket er et pulttak med sperrekonstruksjon og tett kaldtloft.
Ytterveggene er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasaden er kledd med stående bordkledning i tre.
Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 3-lags isolerglass.
Hovedytterdøren er malt, og det er malt balkongdør i tre samt skyvebalkongdør i malt tre.
Balkong med utgang fra stue/kjøkken. Dekke av terrassebord på bjelkelag. Rekkverk av tre.
Det er en platting på terreng som ligger inntil boligen.
Utvendige trapp av tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat.
Vegger og himlinger er utført med malte plater.
Støpt plate på mark i underetasje, etasjeskiller mellom underetasje og 1. etasje er utført som trebjelkelag.
Bygget er opplyst utført med radonsperre.
Det er isolert stålpipe og peisovn.
Fremsiden av boligen ligger under terrenget. Veggene er påforte av tre.
Rommene som vender mot terrenget er bad og gang. På veggene har rommene malte overflater av gips.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Innvendig trapp er en malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.
Det er ifølge eier ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det ble heller ikke observert indikasjoner på forekomst av dette under befaringen.

VÅTROM Gå til side

1. Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Bygningen er oppført etter 01.01.2013 og omfattes av krav til uavhengig kontroll av våtrom. Det foreligger ferdigattest for bygningen. For bygg som omfattes av krav til uavhengig kontroll, anses ferdigattest som tilstrekkelig dokumentasjon.
Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og synlig vanntett sjikt med baderomspanel.
Det er sluk av plast.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Underetasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Bygningen er oppført etter 01.01.2013 og omfattes av krav til uavhengig kontroll av våtrom. Det foreligger ferdigattest for bygningen. For bygg som omfattes av krav til uavhengig kontroll, anses ferdigattest som tilstrekkelig dokumentasjon.
Våtrommet har våtromstapet/belegg på vegger og malt innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.
Våtrommet har våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og sluk av plast.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Underetasje › Bad 2
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Bygningen er oppført etter 01.01.2013 og omfattes av krav til uavhengig kontroll av våtrom. Det foreligger ferdigattest for bygningen. For bygg som omfattes av krav til uavhengig kontroll, anses ferdigattest som tilstrekkelig dokumentasjon.
Våtrommet har våtromstapet/belegg på veggene og malt innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.
Våtrommet har synlig vanntett sjikt med våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og sluk av plast.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

1. Etasje › Stue/kjøkken
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Underetasje › Stue/kjøkken
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av plast.
Det er balansert ventilasjon i boligen.
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank montert i teknisk rom.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i teknisk rom.
Det er registrert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling.
Det er grunnmursbeskyttelse og drenerende masser. Tomten er opparbeidet med sprengsteinsfylling og grusmasser.
Det er betonggrunnmur og støpt plate.
Rundt boligen er det etablert fall bort fra murene.
Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra byggeår, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra byggeår, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kjedehus

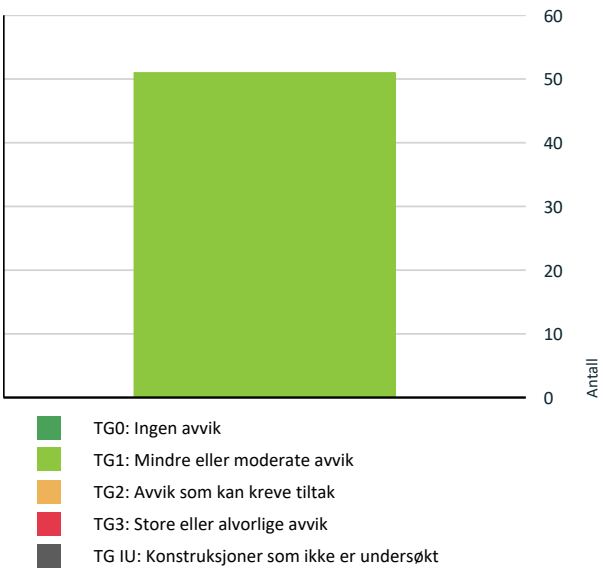
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Kjedehus

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 29.09.2026 Klokka 08.00
Det var sol og 14 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.
Brannteknisk forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.
Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe eiendommen, jf. forskrift til avhendingslova.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
2022

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Enebolig i kjede

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er utført med papptekking. Taket er besiktiget fra takfot ved bruk av stige. Inspeksjonen er begrenset til synlige deler av tekkingen fra tilgjengelige kontrollpunkter.

Takflatene er kontrollert med hensyn til fallforhold, avrenning, sluk/renner samt gjennomføringer og beslag i henhold til forskriftens krav til visuell kontroll. Det er registrert fall på takflatene som leder vann mot sluk/renner, og det er etablert overløp/utløp for avrenning av overvann.

Det ble ikke registrert synlige skader, oppsprekking, åpne skjøter eller andre forhold som indikerer lekkasjer ved oppkanter, beslag eller rørgjennomføringer fra tilgjengelige kontrollpunkter.

Papptekking har begrenset levetid sammenlignet med enkelte andre tekketyper og er avhengig av jevnlig kontroll og vedlikehold for å opprettholde tilfredsstillende funksjon. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på tekkingen og begrenset inspeksjonsmulighet fra takfot.





TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.
Synlige deler av systemet er inspisert fra bakkenivå og fra takfot ved bruk av stige. Inspeksjonen er begrenset, og ikke alle detaljer og overganger har vært tilgjengelig for nærmere kontroll.

Fra tilgjengelige inspeksjonspunkter ble det ikke registrert vesentlige skader eller avvik på befaringstidspunktet. Bygget ligger i et område som vurderes å være værutsatt med påvirkning fra vind/nedbør. Slike forhold kan over tid medføre økt belastning på beslag.

Beslag har som oppgave å lede bort vann fra tak og fasader. Eventuelle utettheter, deformasjoner eller tilstoppinger kan føre til at vann ledes mot bygget.

Dersom renner eller beslag ikke fungerer tilfredsstillende kan dette føre til at vann trenger inn i takkonstruksjon eller fasade, noe som over tid kan gi fuktpåvirkning og skader i underliggende konstruksjoner.

Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av takrenner og nedløp for å sikre tilfredsstillende avrenning av overvann.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et pulttak med sperrekonstruksjon og tett kaldtloft. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt, deformasjoner eller andre skader på de tilgjengelige overflatene under befaringen.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er kledd med stående bordkledning i tre. Kledningen er visuelt kontrollert fra bakkenivå og tilgjengelige områder rundt bygningen.

Fra tilgjengelige inspeksjonspunkter fremstår kledningen uten vesentlige skader ved befaringstidspunktet. Trekledning er imidlertid utsatt for naturlig slitasje som følge av vær- og klimabelastning over tid. Spesielt værutsatte fasader kan få økt belastning fra nedbør, vind og solpåvirkning. Mangelfull overflatebehandling eller utilstrekkelig vedlikehold kan føre til økt fuktopptak i treverket.



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 3-lags isolerglass.
Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er malt, og det er malt balkongdør i tre samt skyvebalkongdør i malt tre.
Dørene er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer av dører må forventes.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue/kjøkken. Dekke av terrassebord på bjelkelag. Rekkverk av tre.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

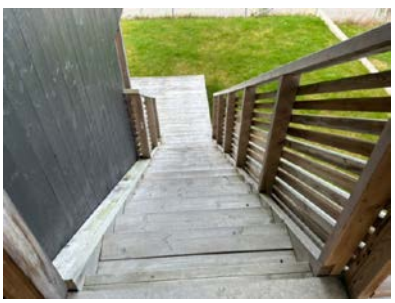
Beskrivelse

Det er en platting på terreng som ligger inntil boligen. Platting og synlige konstruksjoner fremstod i god stand på befaringsdagen, uten registrerte skader eller vesentlige avvik.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapp av tre.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat.

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 et avvik da det er en brukt bolig. Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger er utført med malte plater.

De innvendige overflatene har normal alders- og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt bolig. Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Støpt plate på mark i underetasje, etasjeskiller mellom underetasje og 1. etasje er utført som trebjelkelag.

Målingene er begrenset av at leiligheten var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger. Målingene er utført i stue/kjøkken i 1. etasje.

Ifølge eier har arkitekten feilberegnet bærekonstruksjonen under vinduet, som er plassert i den utkragede delen av bygget. Det er gjort utbedringer fra utbygger etter befaringen ved oppføring av ny bæring, i form av søyle i hjørnet mellom utkraget del av 1. etasje og balkong.

Radon

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er isolert stålpipe og peisovn. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Fremsiden av boligen ligger under terrenget. Veggene er påforte av tre.
Rommene som vender mot terrenget er bad og gang. På veggene har rommene malte overflater av gips.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gangen under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

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



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp.

Normal alders- og bruksslitasje må forventes.

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ifølge eier ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det ble heller ikke observert indikasjoner på forekomst av dette under befaringen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bygningen er oppført etter 01.01.2013 og omfattes av krav til uavhengig kontroll av våtrom. Det foreligger ferdigattest for bygningen. For bygg som omfattes av krav til uavhengig kontroll, anses ferdigattest som tilstrekkelig dokumentasjon i henhold til NS 3600:2025, pkt. A.2.1.9.1. Våtrommet vurderes derfor som dokumentert etter standardens kriterier.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og malt innvendig tak.

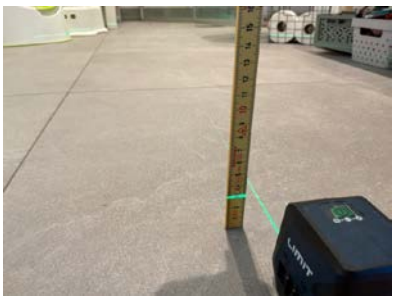
1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet har flat utførelse med lokalt fall i dusjsone og oppkant ved dør.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, synlig vanntett sjikt med baderomspanel og plastsluk.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak.
Ventilasjonsventilen bør rengjøres jevnlig for støv og smuss for å sikre god luftgjennomstrømning og optimal ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (gang), måling utført i bunnsvill mot våtrommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på våtrommet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bygningen er oppført etter 01.01.2013 og omfattes av krav til uavhengig kontroll av våtrom. Det foreligger ferdigattest for bygningen. For bygg som omfattes av krav til uavhengig kontroll, anses ferdigattest som tilstrekkelig dokumentasjon i henhold til NS 3600:2025, pkt. A.2.1.9.1. Våtrommet vurderes derfor som dokumentert etter standardens kriterier.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtromstapet/belegg på vegger og malt innvendig tak.

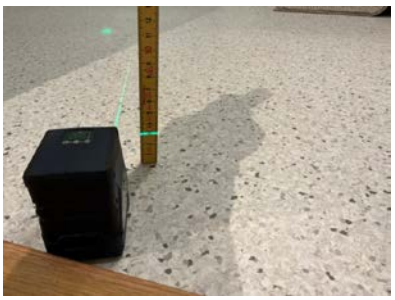
UNDERETASJE > BAD

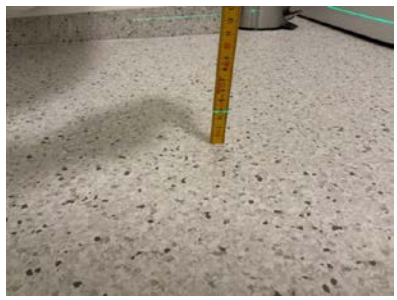
TG 1 Overflater gulv

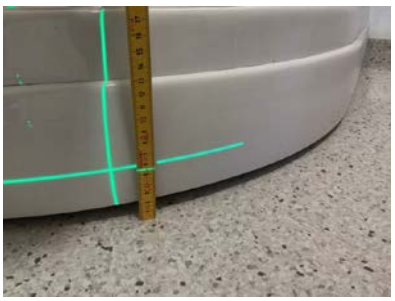
Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv, elektriske varmekabler og tilstrekkelig fall mot sluk.

Tilstandsrapport







UNDERETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak.
Ventilasjonsventilen bør rengjøres jevnlig for støv og smuss for å sikre god luftgjennomstrømning og optimal ventilasjon.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, måling utført i bunnsvill mot våtrommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på våtrommet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bygningen er oppført etter 01.01.2013 og omfattes av krav til uavhengig kontroll av våtrom. Det foreligger ferdigattest for bygningen. For bygg som omfattes av krav til uavhengig kontroll, anses ferdigattest som tilstrekkelig dokumentasjon i henhold til NS 3600:2025, pkt. A.2.1.9.1. Våtrommet vurderes derfor som dokumentert etter standardens kriterier.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtromstapet/belegg på veggene og malt innvendig tak.

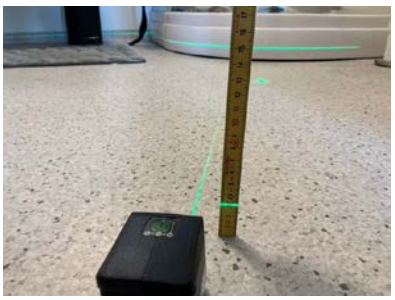
UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv, elektriske varmekabler og tilstrekkelig fall mot sluk.

Tilstandsrapport







UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt med våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.



UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak.
Ventilasjonsventilen bør rengjøres jevnlig for støv og smuss for å sikre god luftgjennomstrømning og optimal ventilasjon.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, måling utført i bunnsvill mot våtrommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på våtrommet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.
Filter i kjøkkenviften bør rengjøres eller skiftes jevnlig for å opprettholde god ventilasjon og redusere opphopning av fett.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.
Filter i kjøkkenviften bør rengjøres eller skiftes jevnlig for å opprettholde god ventilasjon og redusere opphopning av fett.

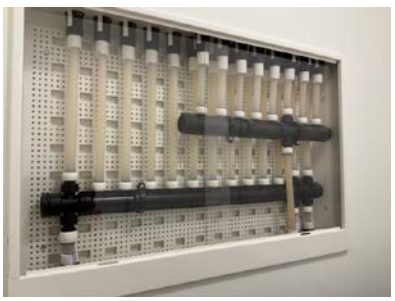
Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.
Ved testing av vanninstallasjonene under befaringen ble det ikke registrert lekkasjer fra avløpssystemet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon i boligen, med ventilasjonsaggregat plassert på loft. Anlegget har avtrekk fra kjøkken og bad, samt tilluft til oppholdsrom.
Normal service og regelmessig skifting av filter må påregnes for å opprettholde tilfredsstillende ventilasjon og funksjon.



TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.
Service og vedlikehold må utføres i henhold til produsentens anbefalinger for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og levetid.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank montert i teknisk rom.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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 er montert etter 1. januar 1999. Opplysning om installasjonstidspunkt er byggeår. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i teknisk rom. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er registrert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse og drenerende masser. Tomten er opparbeidet med sprengsteinsfylling og grusmasser.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er betonggrunnmur og støpt plate.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Rundt boligen er det etablert fall bort fra murene.



Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra byggeår, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra byggeår, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

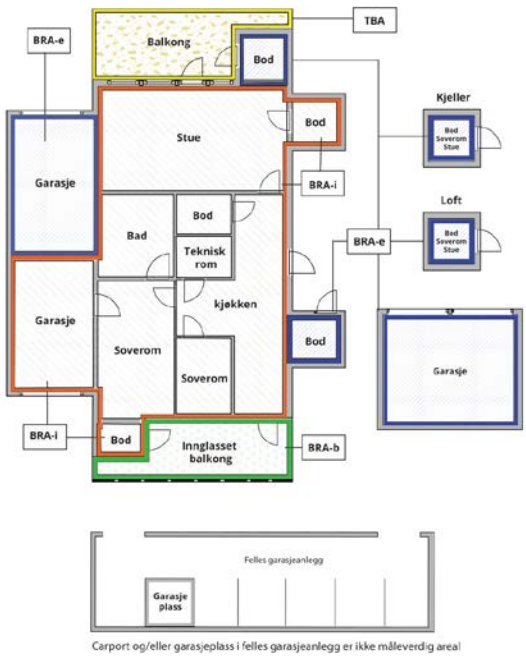
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	79	3		82	10
Underetasje	65			65	39
SUM	**144**	**3**			**49**
SUM BRA	**147**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, entré	Bod	
Underetasje	Soverom, bad, soverom 2, stue/kjøkken, bad 2, teknisk rom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2026	Gøran Knutsen	Takstingeniør
	Fredrik Mørch Tryfoss	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	67	142		0	345.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Beinestadheia 34

Hjemmelshaver
Tryfoss Fredrik Mørch, Tryfoss Silje Naavik

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	23.09.2026		Fremvist		Nei
Byggesak	02.11.2022		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.09.2026	Det fremkommer ingen vesentlige avvik i egenerklæringsskjemaet utover forhold omtalt i rapporten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2026	
2	27.10.2026	Revidert versjon etter utbedringer gjort av utbygger.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

From: "Fredrik Tryfoss" <fredrikmtryfoss@gmail.com>
Sent: Tue, 22 Nov 2022 22:21:10 +0100
To: "Post Byutvikling" <post.byutvikling@kristiansand.kommune.no>
Cc: "Silje Naavik" <siljehnaavik@gmail.com>
Subject: Klage på ferdigattest - Benestadheia 34
Attachments: 20220918_184912.jpg, 20220918_183212.jpg

Klage på ferdigattest til Benestadheia 34. Signert Fredrik Mørch Tryfoss & Silje Hov Naavik.

Vi klager på saksnummer BYGG-21/02353-16

Forhold til saken: Eier av bolig.

Vi ser at det er både søkt, og godkjent ferdigattest for vårt hus (Benestadheia 34). Vi lurer p grunnlaget er til at denne er sendt inn?
Det er fortsatt en del mangler på huset, og punkter som ikke innfrir TEK 17.

Det er en 6 cm terskel inn til bad i første etasje. Dette er 3,5cm høyere enn det som er k sier ift TEK 17Dette er det allerede en sak på i nabohuset (32).

Det pågår arbeider med retting av dette som vil være ferdig innen få dager.

Det oppfyller heller ikke kravene til TEK 17, ved inngangsparti og carport. Hvor dette skal væ på samme nivå.

Det er en nivåforskjell fra carport til inngangsparti på ca 20 cm. Dette er tatt opp i en svak helning godt innenfor krav i deler av adkomsten fra carport til inngangsparti.

Det er ikke kommet noe platting på terreng. Som det står flere plasser i prospektet.

Platting på terreng er ikke endel av vår leveranse. Dette er heller ikke bestilt av kunde.

Det er også et 3 meter drop til høyre for carport, uten form for sikring/gjerde (se bilder vedl

Sikringsgjerde er etablert.

Vi ønsker å utsette ferdigattesten til punktene er fikset/forbedret.

Kan ikke se noe hensikt i dette da avviket iht TEK 17 ikke bestrides og straks er ferdig utbedret.

Skal også legges til at ingen av eierne av boligen har mottatt noe brev/e-post med godkjenning ferdigattest.

Ligger tilgjengelig for alle på kommunens sider, men vil også bli sendt når retting av terskel til bad er fullført om få dager.

Mvh Fredrik Mørch Tryfoss og Silje Hov Naavik.

From: "Dalibor Premovic"
Sent: Fri, 9 Dec 2022 09:12:43 +0100
To: "Roger Kristiansen" <roger@arkiconas.no>
Cc: "fredrikmtryfoss@gmail.com" <fredrikmtryfoss@gmail.com>
Subject: VS: BYGG-21/02353
Attachments: Klage på ferdigattest -Benestadheia 34 med kommentar fra tiltakshaver..PDF

Hei,

Det vises til klage på ferdigattest, og kommentar fra ansvarlig søker.

Vi avventer med behandling av klagen til forholdene i tek17 er rettet.

Klager kan evnt. supplere klagen, eller trekke klagen dersom klagen ikke er aktuell etter retting. Vi oppfordrer klager til å ta kontakt igjen med oss.

Søker har gitt frist for retting på «noen få dager». Vi legger dette til grunn.

Med vennlig hilsen
Dalibor Premović

Rådgiver/saksbehandler
Plan og bygg, Tilsyn
Mobil: +47 974 61 137 | Sentralbord +47 38 07 50 00 | post.byutvikling@kristiansand.kommune.no
Besøksadresse: Rådhusgata 18

Kristiansand kommune

Fra: Roger Kristiansen <roger@arkiconas.no>
Sendt: torsdag 8. desember 2022 11:21
Til: Post Byutvikling <post.byutvikling@kristiansand.kommune.no>
Emne: BYGG-21/02353

Hei.
Vedlagt er kommentar fra tiltakshaver Knes Eiendom AS, på mottatt klage på ferdigattesten for Benestadheia 34.

Med vennlig hilsen

ROGER KRISTIANSEN

Søknad
ARKICON AS
m: 90561276
a: Kjøita 37, 4630 KRISTIANSAND
w: www.arkiconas.no e: roger@arkiconas.no

From: "Dalibor Premovic"
Sent: Thu, 29 Dec 2022 10:39:16 +0100
To: "Roger Kristiansen" <roger@arkiconas.no>; "fredrikmtryfoss@gmail.com" <fredrikmtryfoss@gmail.com>
Subject: SV: BYGG-21/02353

Hei,

Det er bra.

Vi ber klager om å informere oss dersom klagen er fortsatt aktuelt. Tilbakemelding skal gis innen 2 uker.

Fra: Roger Kristiansen <roger@arkiconas.no>
Sendt: torsdag 29. desember 2022 10:37
Til: Post Byutvikling <post.byutvikling@kristiansand.kommune.no>
Kopi: Dalibor Premovic <Dalibor.Premovic@kristiansand.kommune.no>
Emne: SV: BYGG-21/02353

Hei.
Vi har fått opplyst av tiltakshaver Knes Eiendom, at terskelhøyden til bad er utbedret.
Tiltaket tilfredsstiller nå kravene i TEK 17 om tilgjengelig boenhet.

Med vennlig hilsen

ROGER KRISTIANSEN
Søknad
ARKICON AS
m: 90561276
a: Kjøita 37, 4630 KRISTIANSAND
w: www.arkiconas.no e: roger@arkiconas.no

Fra: Dalibor Premovic <Dalibor.Premovic@kristiansand.kommune.no>
Sendt: fredag 9. desember 2022 09:13
Til: Roger Kristiansen <roger@arkiconas.no>
Kopi: fredrikmtryfoss@gmail.com
Emne: VS: BYGG-21/02353

Hei,

Det vises til klage på ferdigattest, og kommentar fra ansvarlig søker.

Vi avventer med behandling av klagen til forholdene i tek17 er rettet.

Klager kan evnt. supplere klagen, eller trekke klagen dersom klagen ikke er aktuell etter retting. Vi oppfordrer klager til å ta kontakt igjen med oss.

Søker har gitt frist for retting på «noen få dager». Vi legger dette til grunn.

Med vennlig hilsen
Dalibor Premović

Rådgiver/saksbehandler
Plan og bygg, Tilsyn
Mobil: +47 974 61 137 | Sentralbord +47 38 07 50 00 | post.byutvikling@kristiansand.kommune.no
Besøksadresse: Rådhusgata 18

Kristiansand kommune

Fra: Roger Kristiansen <roger@arkiconas.no>
Sendt: torsdag 8. desember 2022 11:21
Til: Post Byutvikling <post.byutvikling@kristiansand.kommune.no>
Emne: BYGG-21/02353

Hei.
Vedlagt er kommentar fra tiltakshaver Knes Eiendom AS, på mottatt klage på ferdigattesten for Benestadheia 34.

Med vennlig hilsen

ARKICON

ROGER KRISTIANSEN
Søknad
ARKICON AS
m: 90561276
a: Kjøita 37, 4630 KRISTIANSAND
w: www.arkiconas.no e: roger@arkiconas.no

From: "Dalibor Premovic"
Sent: Wed, 4 Jan 2023 09:53:23 +0100
To: "Roger Kristiansen" <roger@arkiconas.no>
Cc: "fredrikmtryfoss@gmail.com" <fredrikmtryfoss@gmail.com>
Subject: VS: BYGG-21/02353
Attachments: image001.png, image002.png, image003.png, image004.png, image005.png, Screenshot_20230103_221820_Drive.jpg, Screenshot_20221116_202813_Drive.jpg

Hei,

Hva er søkers vurdering av dette? Er kravet til uteopphold (inkludert funksjonskrav) oppfylt uten godkjent platting?

Med vennlig hilsen
Dalibor Premović

Rådgiver/saksbehandler
Plan og bygg, Tilsyn
Mobil: +47 974 61 137 | Sentralbord +47 38 07 50 00 | post.byutvikling@kristiansand.kommune.no
Besøksadresse: Rådhusgata 18

Fra: Fredrik Tryfoss <fredrikmtryfoss@gmail.com>
Sendt: tirsdag 3. januar 2023 22:32
Til: Dalibor Premovic <Dalibor.Premovic@kristiansand.kommune.no>
Kopi: Roger Kristiansen <roger@arkiconas.no>
Emne: Re: BYGG-21/02353

Terskel på bad er fikset, samt rekkverk med carport.

Vi synes det er merkelig at det ikke skal følge med platting på terreng, da dette er beskrevet opptil flere plasser. Under "Søknad om tilatelse i ett trinn" og søknad om ferdigattest (Se vedlegg).

tor. 29. des. 2022, 10:39 skrev Dalibor Premovic <Dalibor.Premovic@kristiansand.kommune.no>:

> Hei,
>
> Det er bra.

Vi ber klager om å informere oss dersom klagen er fortsatt aktuelt. Tilbakemelding skal gis innen 2 uker.

Fra: Roger Kristiansen <roger@arkiconas.no>
Sendt: torsdag 29. desember 2022 10:37
Til: Post Byutvikling <post.byutvikling@kristiansand.kommune.no>
Kopi: Dalibor Premovic <Dalibor.Premovic@kristiansand.kommune.no>
Emne: SV: BYGG-21/02353

Hei.
Vi har fått opplyst av tiltakshaver Knes Eiendom, at terskelhøyden til bad er utbedret.
Tiltaket tilfredsstiller nå kravene i TEK 17 om tilgjengelig boenhet.

Med vennlig hilsen

ROGER KRISTIANSEN
Søknad
ARKICON AS
m: 90561276
a: Kjøita 37, 4630 KRISTIANSAND
w: www.arkiconas.no e: roger@arkiconas.no

Fra: Dalibor Premovic <Dalibor.Premovic@kristiansand.kommune.no>
Sendt: fredag 9. desember 2022 09:13
Til: Roger Kristiansen <roger@arkiconas.no>
Kopi: fredrikmtryfoss@gmail.com
Emne: VS: BYGG-21/02353

Hei,

Det vises til klage på ferdigattest, og kommentar fra ansvarlig søker.

Vi avventer med behandling av klagen til forholdene i tek17 er rettet.

Klager kan evnt. supplere klagen, eller trekke klagen dersom klagen ikke er aktuell etter retting. Vi oppfordrer klager til å ta kontakt igjen med oss.

Søker har gitt frist for retting på «noen få dager». Vi legger dette til grunn.

Med vennlig hilsen
Dalibor Premović

Rådgiver/saksbehandler
Plan og bygg, Tilsyn
Mobil: +47 974 61 137 | Sentralbord +47 38 07 50 00 | post.byutvikling@kristiansand.kommune.no
Besøksadresse: Rådhusgata 18

Fra: Roger Kristiansen <roger@arkiconas.no>
Sendt: torsdag 8. desember 2022 11:21
Til: Post Byutvikling <post.byutvikling@kristiansand.kommune.no>
Emne: BYGG-21/02353

Hei.
Vedlagt er kommentar fra tiltakshaver Knes Eiendom AS, på mottatt klage på ferdigattesten for Benestadheia 34.

Med vennlig hilsen

ROGER KRISTIANSEN
Søknad
ARKICON AS
m: 90561276
a: Kjøita 37, 4630 KRISTIANSAND
w: www.arkiconas.no e: roger@arkiconas.no

From: "Fredrik Tryfoss" <fredrikmtryfoss@gmail.com>
Sent: Mon, 20 Feb 2023 20:11:03 +0100
To: "Dalibor Premovic" <Dalibor.Premovic@kristiansand.kommune.no>
Subject: Re: BYGG-21/02353
Attachments: image001.png, image003.png, image004.png, image005.png, image006.png, image006.png

Hei

Vår klage er fortsatt aktuell. Svarene vi får er i henhold til tek-17 krav om utendørs oppholdsareal, og ikke svar på det vi spør om. Klagen vår går ikke på tek-17 for platting på terreng, men hvorfor det ikke følger med.

I prospektene til de nye boligene deres skriver de: «markterrasse på tegninger er ikke med i leveransen», noe som betyr at de har gjort korrigerende tiltak som dermed er en innrømmelse på at dette ikke var informert om tidligere. Det står ingenting om dette i våres prospekter, så derfor skal det leveres.

Fredrik og Silje

ons. 8. feb. 2023, 14:51 skrev Dalibor Premovic <Dalibor.Premovic@kristiansand.kommune.no>:

> Hei,
>
> Se tilbakemelding fra ansvarlig søker vedrørende platting.
>
> Er klagen er fortsatt aktuelt? Vi ber om tilbakemelding snarest.
>
> Med vennlig hilsen
>
> **Dalibor Premović**
>
> Rådgiver/saksbehandler

Plan og bygg, Tilsyn
Mobil: +47 974 61 137 | Sentralbord +47 38 07 50 00 | post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Besøksadresse: Rådhusgata 18

Fra: Roger Kristiansen <roger@arkiconas.no>
Sendt: onsdag 8. februar 2023 14:47
Til: Dalibor Premovic <Dalibor.Premovic@kristiansand.kommune.no>
Emne: SV: BYGG-21/02353

Hei.

Kravet til uteoppholdsareal inkludert funksjonskrav er ivaretatt uten platting utenfor underetasjen.

Underetasjen er ikke utformet som tilgjengelig etasje.

1. etasjen er utformet tilgjengelig, da alle hovedfunksjoner er lokalisert på inngangsplanet. 1. etasjen er utformet med tilgjengelig utomhusareal på Veranda/terrasse og ved inngangsparti.

Jeg trodde jeg hadde svart på denne før. Beklager.

Med vennlig hilsen

ROGER KRISTIANSEN
Søknad
ARKICON AS
m: 90561276
a: Kjøita 37, 4630 KRISTIANSAND
w: www.arkiconas.no e: roger@arkiconas.no

Fra: Dalibor Premovic <Dalibor.Premovic@kristiansand.kommune.no>
Sendt: onsdag 8. februar 2023 12:30
Til: Roger Kristiansen <roger@arkiconas.no>
Emne: VS: BYGG-21/02353

Hei,

Jeg kan ikke se at vi har mottatt svar på dette. Kan du svare?

Fra: Dalibor Premovic
Sendt: onsdag 4. januar 2023 09:53
Til: Roger Kristiansen <roger@arkiconas.no>
Kopi: fredrikmtryfoss@gmail.com
Emne: VS: BYGG-21/02353

Hei,

Hva er søkers vurdering av dette? Er kravet til uteopphold (inkludert funksjonskrav) oppfylt uten godkjent platting?

Med vennlig hilsen

Dalibor Premović

Rådgiver/saksbehandler

Plan og bygg, Tilsyn
Mobil: +47 974 61 137 | Sentralbord +47 38 07 50 00 | post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Besøksadresse: Rådhusgata 18



Fra: Fredrik Tryfoss <fredrikmtryfoss@gmail.com>
Sendt: tirsdag 3. januar 2023 22:32
Til: Dalibor Premovic <Dalibor.Premovic@kristiansand.kommune.no>
Kopi: Roger Kristiansen <roger@arkiconas.no>
Emne: Re: BYGG-21/02353

Terskel på bad er fikset, samt rekkverk med carport.

Vi synes det er merkelig at det ikke skal følge med platting på terreng, da dette er beskrevet opptil flere plasser. Under "Søknad om tilatelse i ett trinn" og søknad om ferdigattest (Se vedlegg).

tor. 29. des. 2022, 10:39 skrev Dalibor Premovic <Dalibor.Premovic@kristiansand.kommune.no>:

Hei,

Det er bra.

Vi ber klager om å informere oss dersom klagen er fortsatt aktuelt. Tilbakemelding skal gis innen 2 uker.

Fra: Roger Kristiansen <roger@arkiconas.no>
Sendt: torsdag 29. desember 2022 10:37
Til: Post Byutvikling <post.byutvikling@kristiansand.kommune.no>
Kopi: Dalibor Premovic <Dalibor.Premovic@kristiansand.kommune.no>
Emne: SV: BYGG-21/02353

Hei.

Vi har fått opplyst av tiltakshaver Knes Eiendom, at terskelhøyden til bad er utbedret.

Tiltaket tilfredsstiller nå kravene i TEK 17 om tilgjengelig boenhet.

Med vennlig hilsen

ROGER KRISTIANSEN
Søknad
ARKICON AS
m: 90561276
a: Kjøita 37, 4630 KRISTIANSAND
w: www.arkiconas.no e: roger@arkiconas.no

Fra: Dalibor Premovic <Dalibor.Premovic@kristiansand.kommune.no>
Sendt: fredag 9. desember 2022 09:13
Til: Roger Kristiansen <roger@arkiconas.no>

Kopi: fredrikmtryfoss@gmail.com
Emne: VS: BYGG-21/02353

Hei,

Det vises til klage på ferdigattest, og kommentar fra ansvarlig søker.

Vi avventer med behandling av klagen til forholdene i tek17 er rettet.

Klager kan evnt. supplere klagen, eller trekke klagen dersom klagen ikke er aktuell etter retting. Vi oppfordrer klager til å ta kontakt igjen med oss.

Søker har gitt frist for retting på «noen få dager». Vi legger dette til grunn.

Med vennlig hilsen

Dalibor Premović

Rådgiver/saksbehandler

Plan og bygg, Tilsyn
Mobil: +47 974 61 137 | Sentralbord +47 38 07 50
00 | post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Besøksadresse: Rådhusgata 18



Fra: Roger Kristiansen <roger@arkiconas.no>
Sendt: torsdag 8. desember 2022 11:21
Til: Post Byutvikling <post.byutvikling@kristiansand.kommune.no>
Emne: BYGG-21/02353

Hei.

Vedlagt er kommentar fra tiltakshaver Knes Eiendom AS, på mottatt klage på ferdigattesten for Benestadheia 34.

Med vennlig hilsen

ROGER KRISTIANSEN
Søknad
ARKICON AS
m: 90561276
a: Kjøita 37, 4630 KRISTIANSAND
w: www.arkiconas.no e: roger@arkiconas.no

Kristiansand kommune

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår ref.:
BYGG-21/02353-29
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
09.10.2023

Benestadheia 34 67/142/0/0, kjedet eneboliger - Vedrørende krav om utforming av avkjørsel

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	67 / 142 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	ARKICON AS
Tiltakshaver:	Fredrik Mørch Tryfoss

Det vises til vedtak om oppføring av 24.09.2021, samt ferdigattest av 02.11.2022.

Kommunen har etter gjennomført befaring i dette planområdet registrert at flere eiendommer har avkjørsler som ikke er i tråd med krav om maksimal bredde på 5 meter. Dette gjelder også din eiendom Benestadheia 34, med avkjørsel til tomten langs hele veien.

Vi ber om at avkjørselen opparbeides i tråd med reguleringsplan og vedtak i saken, innen rimelig tid.

Dokumentasjon i form av bilder skal sendes til kommunen.

Med hilsen

Dalibor Premovic
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Mottakere:
ARKICON AS
Fredrik Mørch Tryfoss

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

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

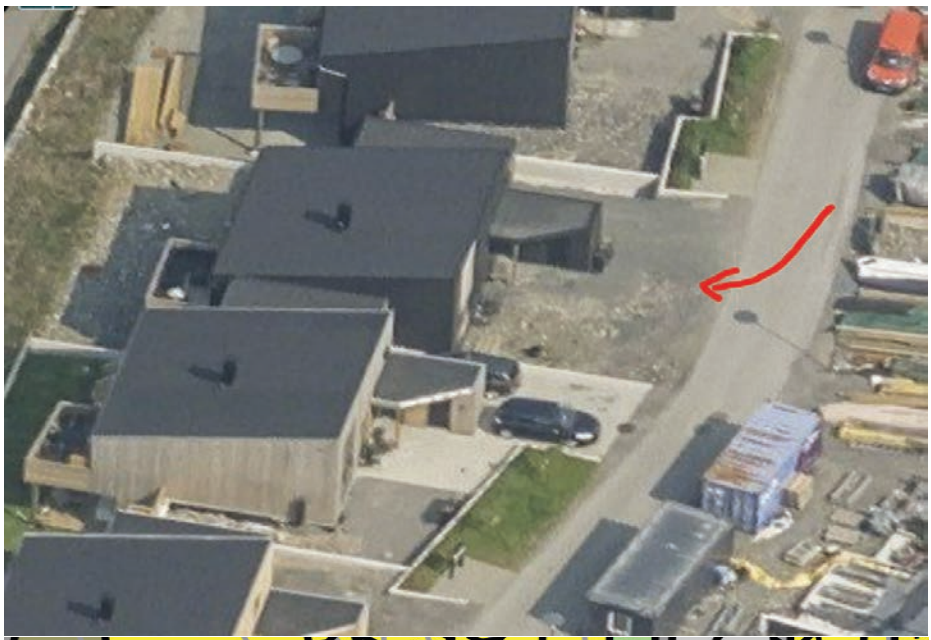
Kommunalområde
Tilsyn og ulovlighetsoppfølgning

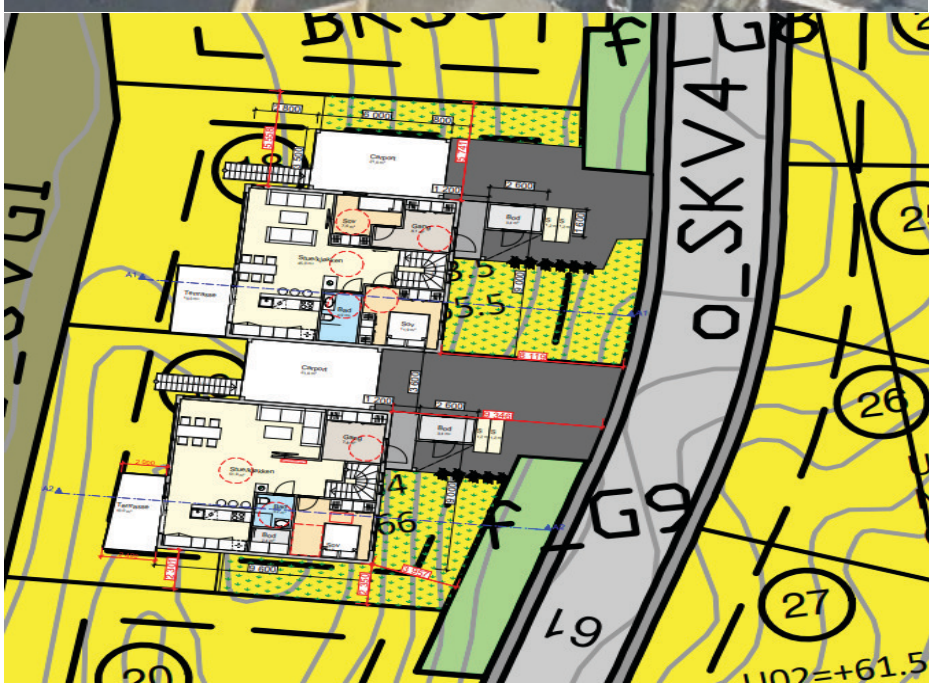
Saksbehandlers telefonnummer:
97461137

Telefon
38 07 50 00

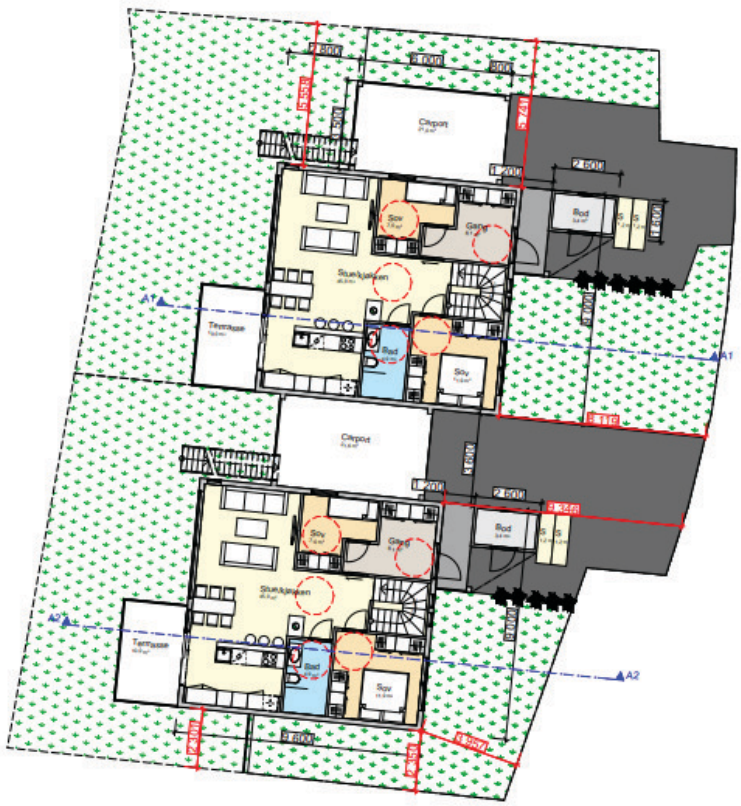
Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529





Sitkart ferdigattest



Sitkart søknad om tiltak

Kristiansand kommune

ARKICON AS
PB 5585Voiebyen
4677 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-21/02353-22
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
08.12.2022

Benestadheia 34 67/142/0/0, kjedet eneboliger - Orientering om mottatt klage på ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	67 / 142 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	ARKICON AS
Tiltakshaver:	KNES EIENDOM AS

Plan- og bygg har mottatt klage på vedtak om ferdigattest av 02.11.2022. Kopi vedlegges.

I henhold til forvaltningsloven 16 har dere anledning til å avgi uttalelse før videre behandling av saken. Eventuelle kommentarer imøtesees.

Hører vi ikke noe fra dere innen to uker vil klagen bli behandlet på grunnlag av de opplysninger som foreligger.

Med hilsen

Dalibor Premovic
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
KNES EIENDOM AS

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

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Tilsyn og ulovlighetsoppfølgning

Saksbehandlers telefonnummer:
97461137

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529





From: "Fredrik Tryfoss" <fredrikmtryfoss@gmail.com>
Sent: Tue, 22 Nov 2022 22:21:10 +0100
To: "Post Byutvikling" <post.byutvikling@kristiansand.kommune.no>
Cc: "Silje Naavik" <siljehnaavik@gmail.com>
Subject: Klage på ferdigattest -Benestadheia 34
Attachments: 20220918_184912.jpg, 20220918_183212.jpg

Klage på ferdigattest til Benestadheia 34. Signert Fredrik Mørch Tryfoss & Silje Hov Naavik.

Vi klager på saksnummer BYGG-21/02353-16

Forhold til saken: Eier av bolig.

Vi ser at det er både søkt, og godkjent ferdigattest for vårt hus (Benestadheia 34). Vi lurer på hva grunnlaget er til at denne er sendt inn?
Det er fortsatt en del mangler på huset, og punkter som ikke innfrir TEK 17.

Det er en 6 cm terskel inn til bad i første etasje. Dette er 3,5cm høyere enn det som er kravene sier ift TEK 17Dette er det allerede en sak på i nabohuset (32).

Det oppfyller heller ikke kravene til TEK 17, ved inngangsparti og carport. Hvor dette skal være på samme nivå.

Det er ikke kommet noe platting på terreng. Som det står flere plasser i prospektet.

Det er også et 3 meter drop til høyre for carport, uten form for sikring/gjerde (se bilder vedlagt).

Vi ønsker å utsette ferdigattesten til punktene er fikset/forbedret.

Skal også legges til at ingen av eierne av boligen har mottatt noe brev/e-post med godkjenning av ferdigattest.

Mvh Fredrik Mørch Tryfoss og Silje Hov Naavik.

Kristiansand kommune

ARKICON AS
PB 5585Voiebyen
4677 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-21/02353-16
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
02.11.2022

Benestadheia 34 - 67/142 - ferdigattest for kjedet eneboliger

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	67 / 142 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	ARKICON AS
Tiltakshaver:	KNES EIENDOM AS

Vedtak

Bygningsmyndigheten godkjenner søknaden om ferdigattest for enebolig kjede, som vi mottok 1.11.2022.

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 med carport i kjede slik det er beskrevet i tillatelse av 24.9.2021. 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

Wenche Becker-Eriksen
Sidemannskontroll

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

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

Kopi til:
KNES EIENDOM AS

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 (konkurranseforhold 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:

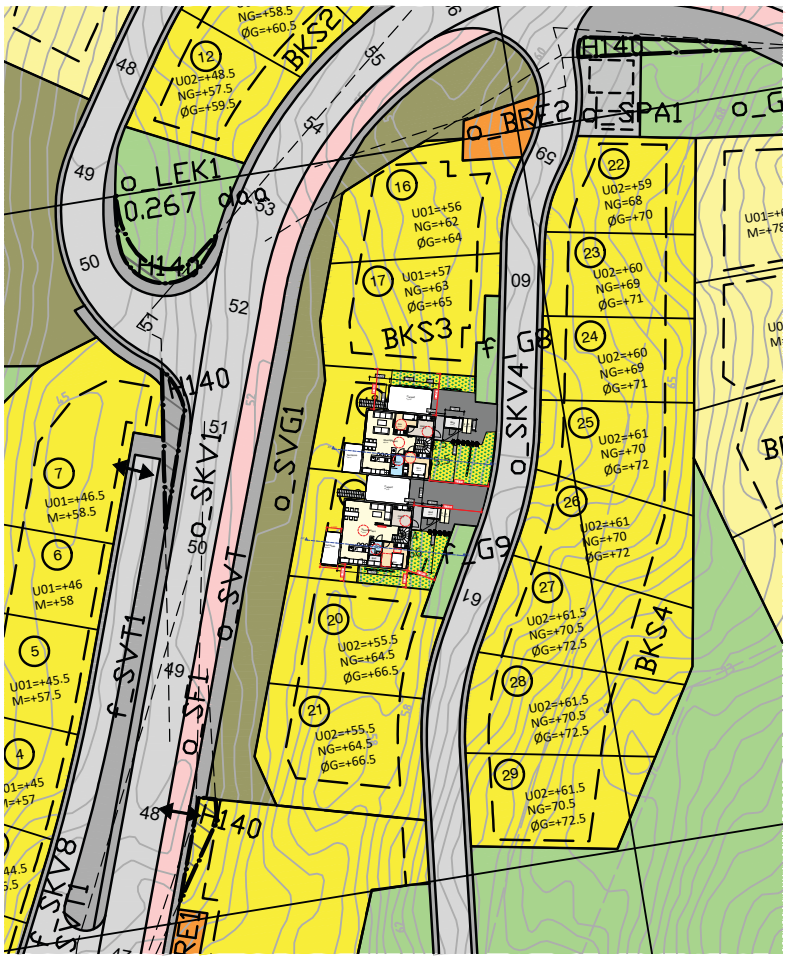
- Skriv at det er en klage.
- Skriv hvilket vedtak du klager på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold du har til saken, for eksempel at du er nabo eller næringsdrivende i området.
- Begrunn hvorfor du klager, og skriv tydelig hvordan du ønsker vedtaket endret.
- 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



Tegningsnr.: A10-01	Revisjon nr.:
Type tegning: Situasjonskart	

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

ARKICON AS

Arkitektttjeneste, byggrådgivning, prosjektering, byggesøknader, uavhengig kontroll og byggeledelse

Besøksadresse: Sagmyra 2
Postadr: Pb 5585 Voiebyen 4677 Kr.sand

Knut Ove Kristiansen Tlf: 916 84 510 Mail: knut.ove@arkiconas.no

Prosjekteringsgruppen:

ARK :	Knut Ove Kristiansen	Sagmyra 2 Tlf. 916 84 510	
RIB :	Rådg. ing. Bygg	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	
RIE :	Rådg. ing. Elektro	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	
RIV :	Rådg. ing. Vent.	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	

Fase: Endringstegninger

Gnr: 67 Bnr: 142/143

Tittel:

KNES
Enebolig i rekke
Benestadheia 34 og 36
Postnr Kristiansand

Godkjent:

Kontroll prosjekt — Sign.: — Kontroll:

Filnavn: Drangsvarm Tomt 18 og 19 V5.pln

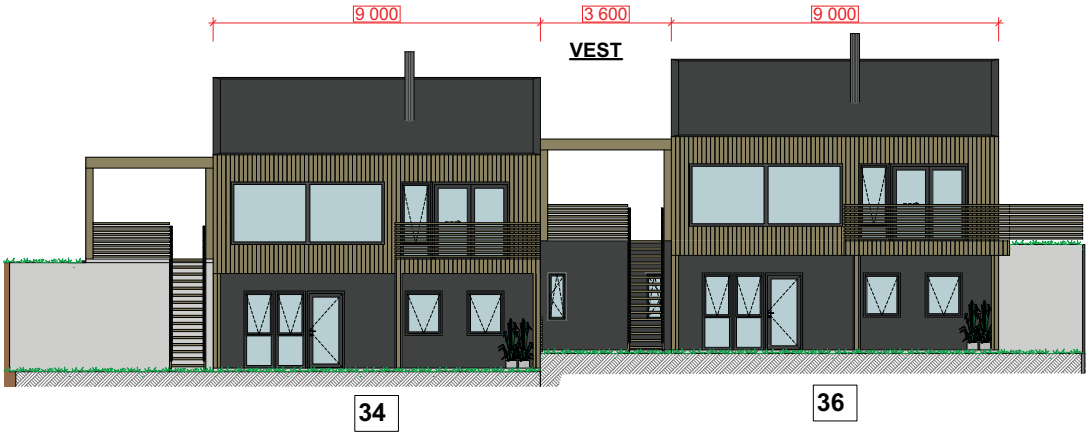
Dato: 04.10.2021

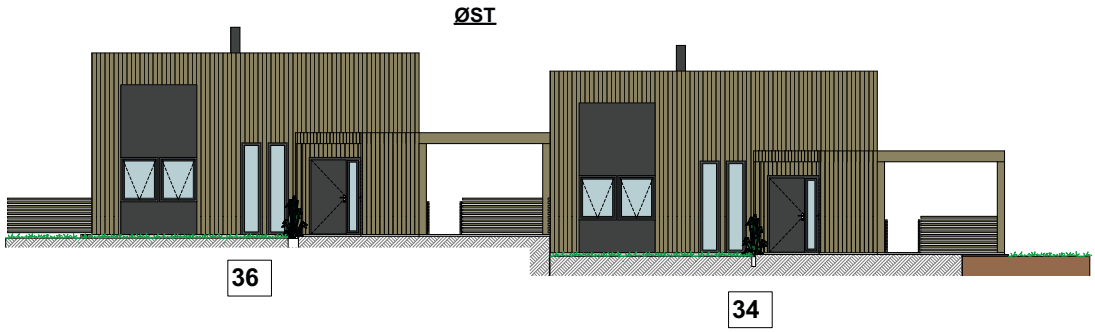
Målestokk: 1:500

Kontroll utførende — Sign.: — Kontroll:

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Prosjektnr. for prosjekterende/lev
Prosjektnr.	A10-01	

Type tegning: Situasjonskart





TOMTENE ER FERDIG PLANERT

Tegningsnr.: A40-02 | Revisjon nr.:

Type tegning: Fasader 2

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

ARKICON AS

Arkitektttjeneste, byggrådgivning, prosjektering, byggesøknader, uavhengig kontroll og byggeledelse

Besøksadresse: Sagmyra 2
Postadr: Pb 5585 Volebyen 4677 Kr.sand

Knut Ove Kristiansen Tlf: 916 84 510 Mail: knut.ove@arkiconas.no

Prosjekteringsgruppen:

ARK :	Knut Ove Kristiansen	Sagmyra 2 Tlf. 916 84 510
RIB :	Rådg. ing. Bygg	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
RIE :	Rådg. ing. Elektro	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
RIV :	Rådg. ing. Vent.	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00

Fase: Endringstegninger

Gnr: 67 Bnr: 142/143

Tittel:

KNES
Enebolig i rekke
Benestadheia 34 og 36
Postnr Kristiansand

Godkjent:

Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll:

Filnavn: Drangsvarm Tomt 18 og 19 V5.pln

Dato: 04.10.2021

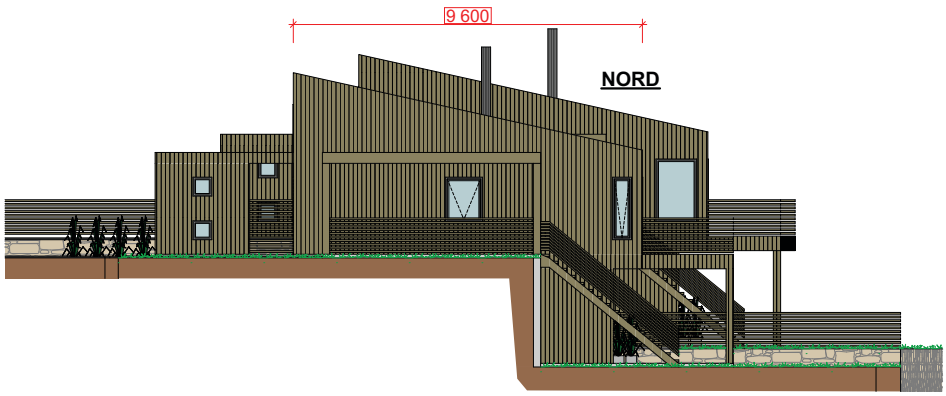
Målestokk: 1:100

Kontroll utførende: Sign.: Kontroll:

Prosjektnr.: Prosjektnr. | Tegningsnr.: A40-02

Type tegning: Fasader 2

Prosjektnr. for prosjekterende/lev





TOMTENE ER FERDIG PLANERT

Tegningsnr.: A40-01 | Revisjon nr.:

Type tegning: Fasader 1

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

ARKICON AS

Arkitekttjeneste, byggrådgivning, prosjektering, byggesøknader, uavhengig kontroll og byggeledelse

Besøksadresse: Sagmyra 2
Postadr: Pb 5585 Voiebyen 4677 Kr.sand

Knut Ove Kristiansen Tlf: 916 84 510 Mail: knut.ove@arkiconas.no

Prosjekteringsgruppen:

ARK :	Knut Ove Kristiansen	Sagmyra 2 Tlf. 916 84 510
RIB :	Rådg. ing. Bygg	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
RIE :	Rådg. ing. Elektro	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
RIV :	Rådg. ing. Vent.	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00

Fase: Endringstegninger

Gnr: 67 Bnr: 142/143

Tittel:

KNES
Enebolig i rekke
Benestadheia 34 og 36
Postnr Kristiansand

Godkjent:

Kontroll prosjekt: Sign.: | Kontroll:

Filnavn: Drangsvarm Tomt 18 og 19 V5.pln

Dato: 04.10.2021

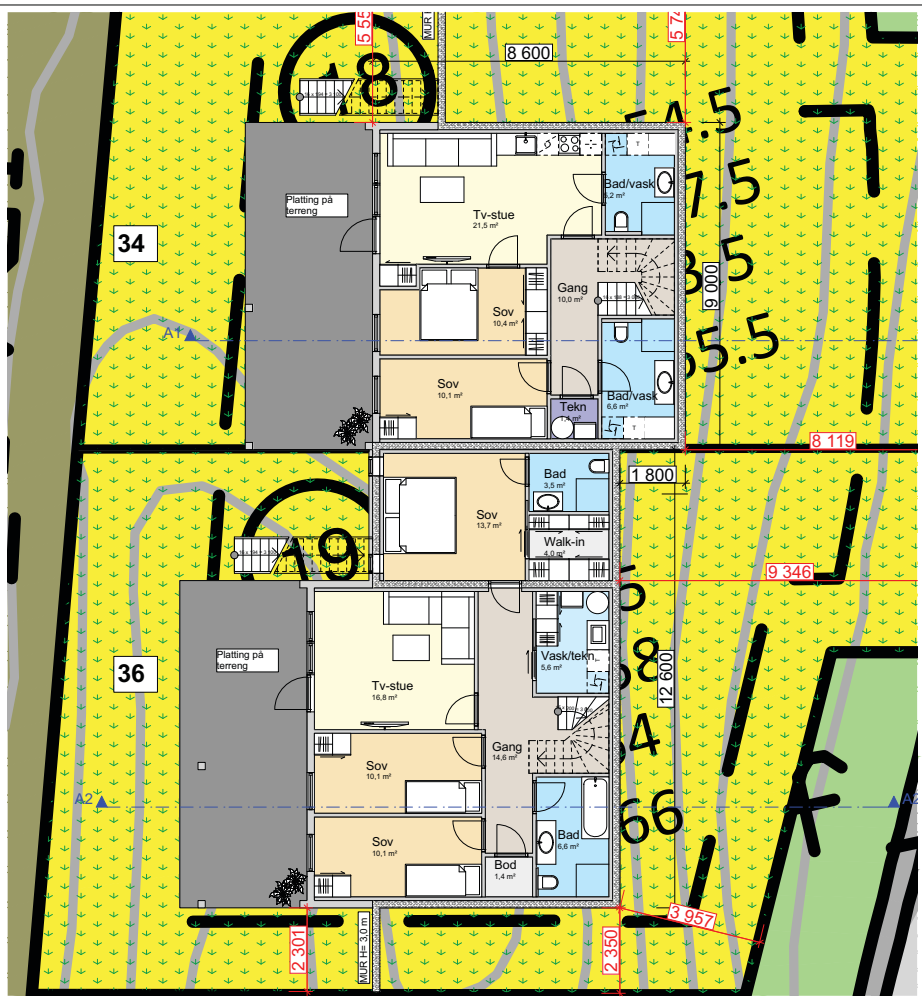
Målestokk: 1:100

Kontroll utførende: Sign.: | Kontroll:

Prosjektnr.: Prosjektnr. | Tegningsnr.: A40-01

Type tegning: Fasader 1

Prosjektnr. for prosjekterende/lev



Tegningsnr.:	Revisjon nr.:
A20-02	

Type tegning:
Underetasje

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

ARKICON AS

Arkitekttjeneste, byggrådgivning, prosjektering, byggesøknader, uavhengig kontroll og byggeledelse

Besøksadresse: Sagmyra 2
Postadr: Pb 5585 Voiebyen 4677 Kr.sand

Knut Ove Kristiansen Tlf: 916 84 510 Mail: knut.ove@arkiconas.no

Prosjekteringsgruppen:

ARK :	Knut Ove Kristiansen	Sagmyra 2 Tlf. 916 84 510	
RIB :	Rådg. ing. Bygg	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	
RIE :	Rådg. ing. Elektro	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	
RIV :	Rådg. ing. Vent.	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	

Fase:
Endringstegninger

Gnr: 67 Bnr: 142/143

Tittel:

KNES
Enebolig i rekke
Benestadheia 34 og 36
Postnr Kristiansand

Godkjent:	
Kontroll prosjekt	
Sign.:	Kontroll:
Filnavn:	Drangsvarm Tomt 18 og 19 V5.pln
Dato:	04.10.2021
Målestokk:	1:100
Kontroll utførende	
Sign.:	Kontroll:

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Prosjektnr. for prosjekterende/lev
Prosjektnr.	A20-02	

Type tegning:
Underetasje



BRA. bolig

BRA Underetasje:	**68,0 m2**
BRA 1. etasje:	**79,1 m2**
BRA Bod:	**3,4 m2**
BRA Carport:	**21,6 m2**
BRA TOT:	**172,1 m2**
BYA pr Bolig:	**127,7 m2**

BRA. bolig

BRA Underetasje:	**91,7 m2**
BRA 1. etasje:	**79,1 m2**
BRA Bod:	**3,4 m2**
BRA Carport:	**21,6 m2**
BRA TOT:	**195,8 m2**
BYA pr Bolig:	**127,7 m2**

Tegningsnr.: A20-01
Revisjon nr.:
Type tegning: 1.etasje

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

ARKICON AS

Arkitekttjeneste, byggrådgivning, prosjektering, byggesøknader, uavhengig kontroll og byggeledelse

Besøksadresse: Sagmyra 2
Postadr: Pb 5585 Voiebyen 4677 Kr.sand

Knut Ove Kristiansen Tlf: 916 84 510 Mail: knut.ove@arkiconas.no

Prosjekteringsgruppen:

ARK:	Knut Ove Kristiansen	Sagmyra 2 Tlf. 916 84 510
RIB:	Rådg. ing. Bygg	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
RIE:	Rådg. ing. Elektro	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
RIV:	Rådg. ing. Vent.	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00

Fase: Endringstegninger

Gnr: 67 Bnr: 142/143

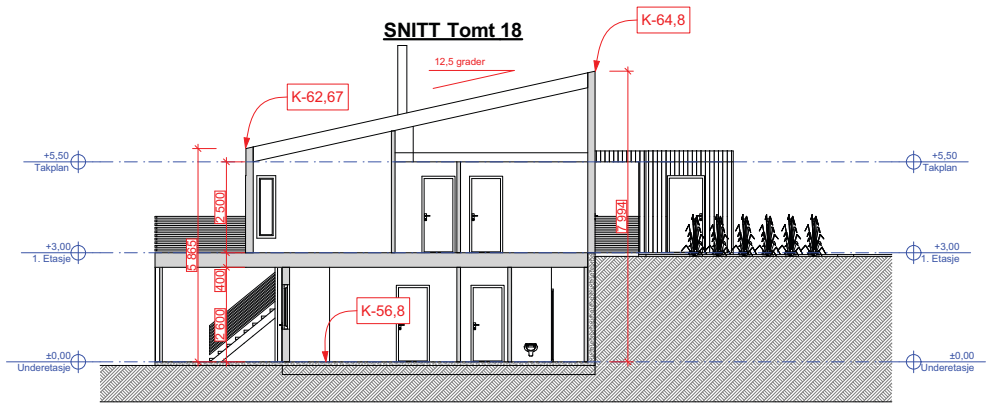
Tittel:

KNES
Enebolig i rekke
Benestadheia 34 og 36
Postnr Kristiansand

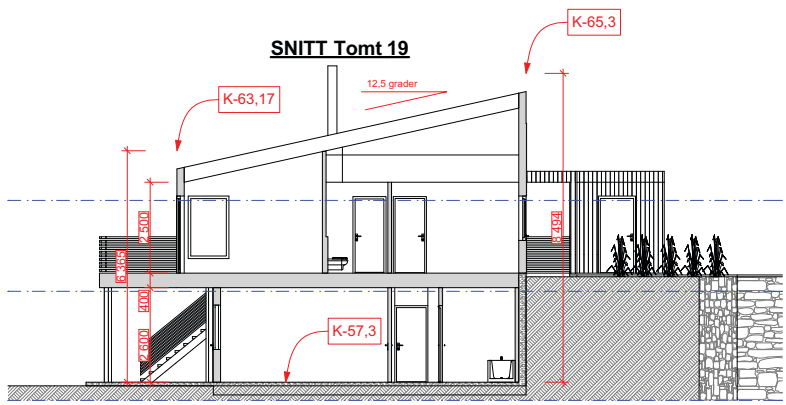
Godkjent:
Kontroll prosjekt Sign.: Kontroll:
Filnavn: Drangsvarm Tomt 18 og 19 V5.pln
Dato: 04.10.2021
Målestokk: 1:100
Kontroll utførende Sign.: Kontroll:

Prosjektnr.: Prosjektnr.
Tegningsnr.: A20-01
Prosjektnr. for prosjekterende/lev
Type tegning: 1.etasje

SNITT Tomt 18



SNITT Tomt 19



TOMTENE ER FERDIG PLANERT

Tegningsnr.:	Revisjon nr.:
A30-01	

Type tegning: Snitt

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

ARKICON AS

Arkitekttjeneste, byggrådgivning, prosjektering, byggesøknader, uavhengig kontroll og byggeledelse

Besøksadresse: Sagmyra 2
Postadr: Pb 5585 Volebyen 4677 Kr.sand

Knut Ove Kristiansen Tlf: 916 84 510 Mail: knut.ove@arkiconas.no

Prosjekteringsgruppen:

ARK :	Knut Ove Kristiansen	Sagmyra 2 Tlf. 916 84 510
RIB :	Rådg. ing. Bygg	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
RIE :	Rådg. ing. Elektro	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
RIV :	Rådg. ing. Vent.	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00

Fase: Endringstegninger

Gnr: 67 Bnr: 142/143

Tittel:

KNES
Enebolig i rekke
Benestadheia 34 og 36
Postnr Kristiansand

Godkjent:	
Kontroll prosjekt	
Sign.:	Kontroll:
Filnavn:	Drangsvarm Tomt 18 og 19 V5.pln
Dato:	04.10.2021
Målestokk:	1:100
Kontroll utførende	
Sign.:	Kontroll:

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Prosjektnr. for prosjekterende/lev
Prosjektnr.	A30-01	

Type tegning: Snitt

Kristiansand kommune

ARKICON AS
PB 5585Voiebyen
4677 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-21/02353-9
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
24.09.2021

Benestadheia 34 - 67/142 - oppføring av enebolig med carport i kjede - tillatelse i ett trinn

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	67 / 142 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	ARKICON AS
Tiltakshaver:	KNES 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 7.7.2021 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av enebolig i kjede med tilknyttet carport.

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

Det foreligger ikke merknader til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:
Søknad om tiltak er mottatt 7.7.2021, ytterligere dokumentasjon i forhold til overvannshåndtering er mottatt komplett den 23.9.2021. Tiltaket omfatter oppføring av enebolig med en boenhet samt tilknyttet carport. Boligen oppføres over to etasjer med pulttak.
BYA er oppgitt til 127,7 m². BRA totalt er oppgitt til 172,1 m², herav første etasje 79,1 m² og under etasje 68 m². BRA for bod/carport er oppgitt til 25 m².

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

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

Gjeldende plangrunnlag:
Reguleringsplan for Benestad Bb1 og Bb5, detaljregulering er gjeldene for omsøkt eiendom. Planen ble godkjent 26.2.2020 mindre endringer 29.6.2021. Formål: Boligbebyggelse, frittliggende småhus bebyggelse, BFS1 – BFS5.

Eiendommen er plassert som tomt 18 innenfor felt BKS3.

Det er ingen krav til tilgjengelig boenhet men boligen oppføres med alle hovedfunksjoner på inngangsparti.

Dispensasjon:
Det er gitt dispensasjon fra rekkefølgekrav i sak: 21/02078. Rekkefølgekrav skal være ferdig oppfylt før det gis brukstillatelse.

Det foreligger utbyggingsavtale for delfelt Bb1, Bb2, Bb3, Bb4 og Bb5.

Byggetomten:
Eiendommen ble etablert 6.11.2020 og har et areal på 345,6 m². Tomten er tilkoplet offentlig vann og avløpsnett.

Avkjørsel:
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.

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 bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 7.7.2021 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk 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 + 64,8 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:
Det er krav til 50 m² med uteoppholdsareal og arealet skal egnes til opphold. Tiltaket utløser krav om 1-2 parkeringsplasser. Boligen er utformet med 1 parkeringsplass i carport.

VA-tilkobling:
Innvendig og utvendig tilkobling til vann- og avløpsledning er godkjent av ingeniørvesenet, avd. abonnement i sak: 2021020756 og 2021/24878.

Overvann:
Pbl § 27-2 siste ledd: Før oppføring av bygning blir satt i gang, skal avledning av grunn- og overvann være sikret. Det er viktig at dette forholdet blir vurdert. Det er økende frekvens av kraftig nedbør på kort tid, og vi må i alle saker – spesielt ved fortetting – vurdere hvordan overvann blir håndtert. Det er også viktig at ikke naturlige flomveier blir bygget igjen.
Hjalmar Aateigen maskinentreprenør har erklært ansvar for overvannshåndtering på eiendommen. I følge § 1.11 skal frittliggende eneboliger har permeable flater være på minimum 50 m², dette er vist på innsendt situasjonskart og skal opparbeides som vist.

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 34.

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.

Ferdigstillelse:

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 betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2021.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	**Varenr.**	**Beløp**
Enebolig i kjede med tilknyttet carport	5033	29 000
Kartavgift	5032	1 000
Totalt gebyr å betale		**30 000**

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

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

Arne Kjell Brunes
Leder/virksomhetsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Site plan
Tegning ny fasade
Tegning ny fasade
Tegning ny fasade
Tegning ny fasade
Tegning ny plan
Tegning ny plan
Tegning nytt snitt

Kopi til:
KNES 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:

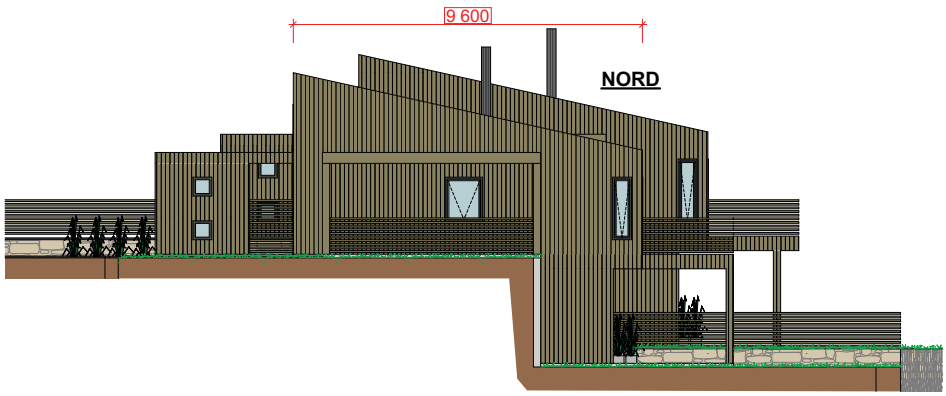
- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller du endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

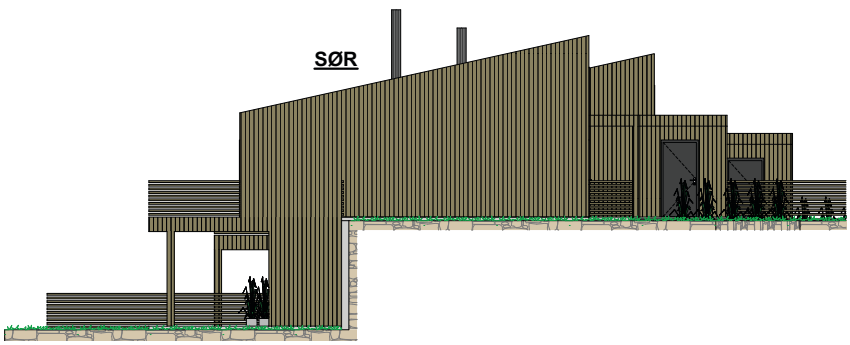
Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-,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

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. 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.





TOMTENE ER FERDIG PLANERT

Tegningsnr.: A40-01 | Revisjon nr.:

Type tegning: Fasader 1

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

ARKICON AS

Arkitekttjeneste, byggrådgivning, prosjektering, byggesøknader, uavhengig kontroll og byggeledelse

Besøksadresse: Sagmyra 2
Postadr: Pb 5585 Voiebyen 4677 Kr.sand

Knut Ove Kristiansen Tlf: 916 84 510 Mail: knut.ove@arkiconas.no

Prosjekteringsgruppen:

●	ARK :	Knut Ove Kristiansen	Sagmyra 2 Tlf. 916 84 510
○	RIB :	Rådg. ing. Bygg	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
○	RIE :	Rådg. ing. Elektro	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
○	RIV :	Rådg. ing. Vent.	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00

Fase: Søknadstegninger

Gnr: 67 Bnr: 142/143

Tittel:

KNES
Enebolig i rekke
Benestadheia 34 og 36
Postnr Kristiansand

Godkjent:

Kontroll prosjekt | Sign.: | Kontroll:

Filnavn: Drangsvarm Tomt 18 og 19 V2.pln

Dato: 07.07.2021

Målestokk: 1:100

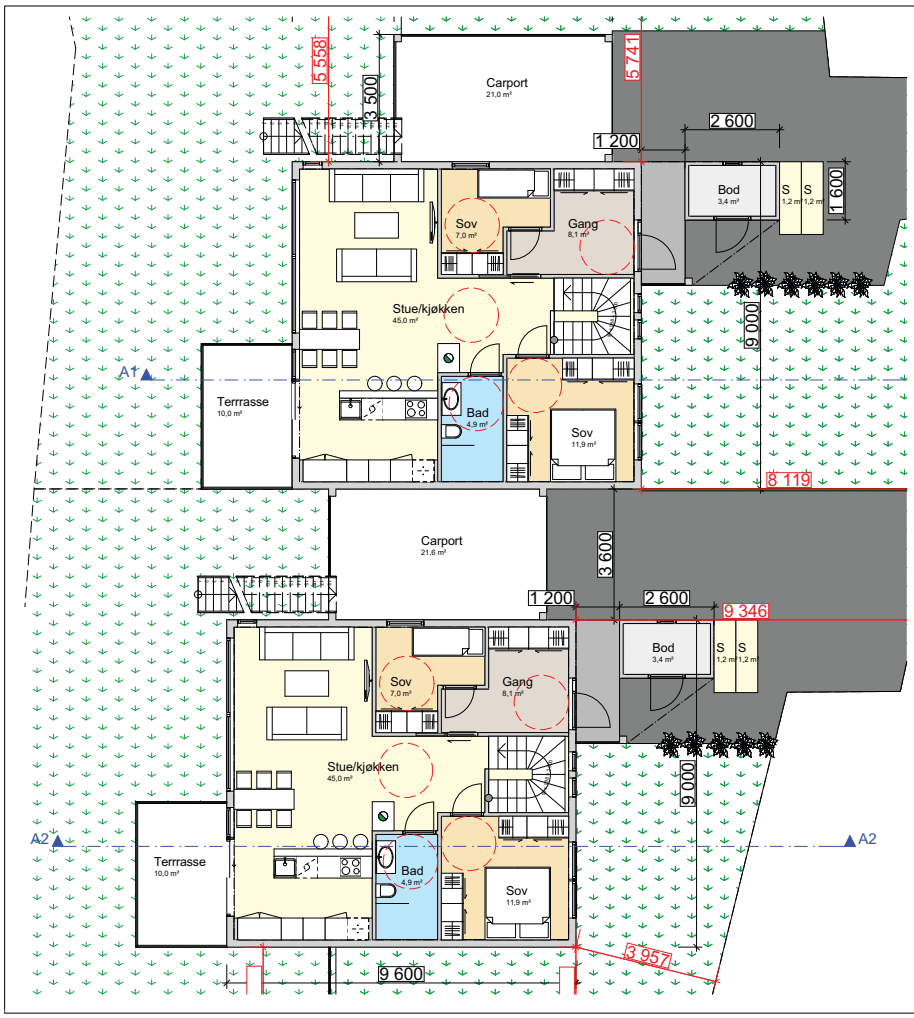
Kontroll utførende | Sign.: | Kontroll:

Prosjektnr.: Prosjektnr.

Tegningsnr.: A40-01

Type tegning: Fasader 1

Prosjektnr. for prosjekterende/lev



BRA pr. bolig

BRA Underetasje:	**68,0 m2**
BRA 1. etasje:	**79,1 m2**
BRA Bod:	**3,4 m2**
BRA Carport:	**21,6 m2**
BRA TOT:	**172,1 m2**
BYA pr Bolig:	**127,7 m2**

Tegningsnr.: A20-01
Revisjon nr.:
Type tegning: 1.etasje

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

ARKICON AS

Arkitekttjeneste, byggrådgivning, prosjektering, byggesøknader, uavhengig kontroll og byggeledelse

Besøksadresse: Sagmyra 2
Postadr: Pb 5585 Voiebyen 4677 Kr.sand

Knut Ove Kristiansen Tlf: 916 84 510 Mail: knut.ove@arkiconas.no

Prosjekteringsgruppen:

ARK :	Knut Ove Kristiansen	Sagmyra 2 Tlf. 916 84 510	
RIB :	Rådg. ing. Bygg	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	
RIE :	Rådg. ing. Elektro	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	
RIV :	Rådg. ing. Vent.	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	

Fase: Søknadstegninger

Gnr: 67 Bnr: 142/143

Tittel:

KNES
Enebolig i rekke
Benestadheia 34 og 36
Postnr Kristiansand

Godkjent:
Kontroll prosjekt
Sign.: Kontroll:
Filnavn: Drangsvarm Tomt 18 og 19 V2.pln
Dato: 07.07.2021
Målestokk: 1:100
Kontroll utførende
Sign.: Kontroll:

Prosjektnr.: Prosjektnr.
Tegningsnr.: A20-01
Prosjektnr. for prosjekterende/lev
Type tegning: 1.etasje



Tegningsnr.:	Revisjon nr.:
A10-01	

Type tegning:
Situasjonskart

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

ARKICON AS

Arkitekttjeneste, byggrådgivning, prosjektering, byggesøknader, uavhengig kontroll og byggeledelse

Besøksadresse: Sagmyra 2
Postadr: Pb 5585 Volebyen 4677 Kr.sand

Knut Ove Kristiansen **Tlf: 916 84 510** **Mail: knut.ove@arkiconas.no**

Prosjekteringsgruppen:

●	**ARK :**	Knut Ove Kristiansen	Sagmyra 2 Tlf. 916 84 510
○	**RIB :**	Rådg. ing. Bygg	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
○	**RIE :**	Rådg. ing. Elektro	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
○	**RIV :**	Rådg. ing. Vent.	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00

Fase:
Søknadstegninger

Gnr: 67 Bnr: 142/143

Tittel:

KNES
Enebolig i rekke
Benestadheia 34 og 36
Postnr Kristiansand

Godkjent:

Kontroll prosjekt

Sign.:	Kontroll:

Filnavn:
Drangsvarm Tomt 18 og 19 V2.pln

Dato:
07.07.2021

Målestokk:
1:500

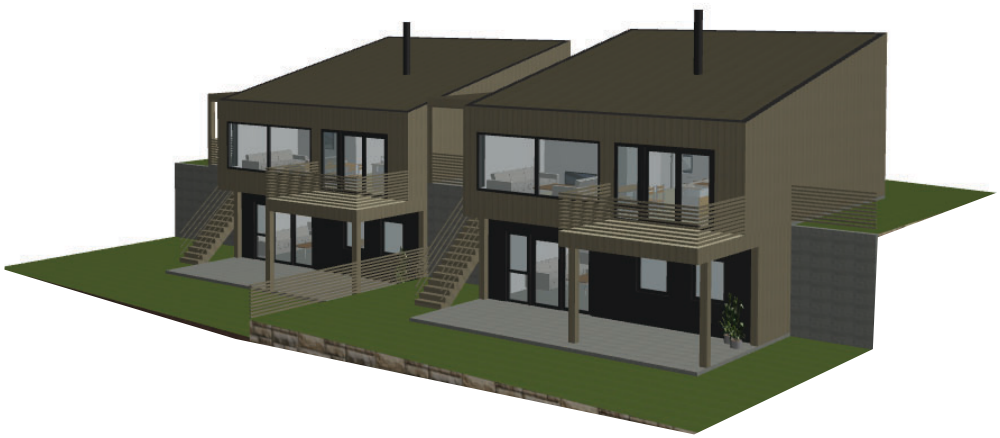
Kontroll utførende

Sign.:	Kontroll:

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Prosjektnr. for prosjekterende/lev
Prosjektnr.	A10-01	

Type tegning:
Situasjonskart





Tegningsnr.: A40-03 | Revisjon nr.:

Type tegning: Perspektiv 1

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

ARKICON AS

Arkitekttjeneste, byggrådgivning, prosjektering, byggesøknader, uavhengig kontroll og byggeledelse

Besøksadresse: Sagmyra 2
Postadr: Pb 5585 Volebyen 4677 Kr.sand

Knut Ove Kristiansen Tlf: 916 84 510 Mail: knut.ove@arkiconas.no

Prosjekteringsgruppen:

●	ARK :	Knut Ove Kristiansen	Sagmyra 2 Tlf. 916 84 510
○	RIB :	Rådg. ing. Bygg	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
○	RIE :	Rådg. ing. Elektro	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
○	RIV :	Rådg. ing. Vent.	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00

Fase: Søknadstegninger

Gnr: 67 Bnr: 142/143

Tittel:

KNES
Enebolig i rekke
Benestadheia 34 og 36
Postnr Kristiansand

Godkjent:

Kontroll prosjekt | Sign.: | Kontroll:

Filnavn: Drangsvarm Tomt 18 og 19 V2.pln

Dato: 07.07.2021

Målestokk: 1:1,19, 1:0,86

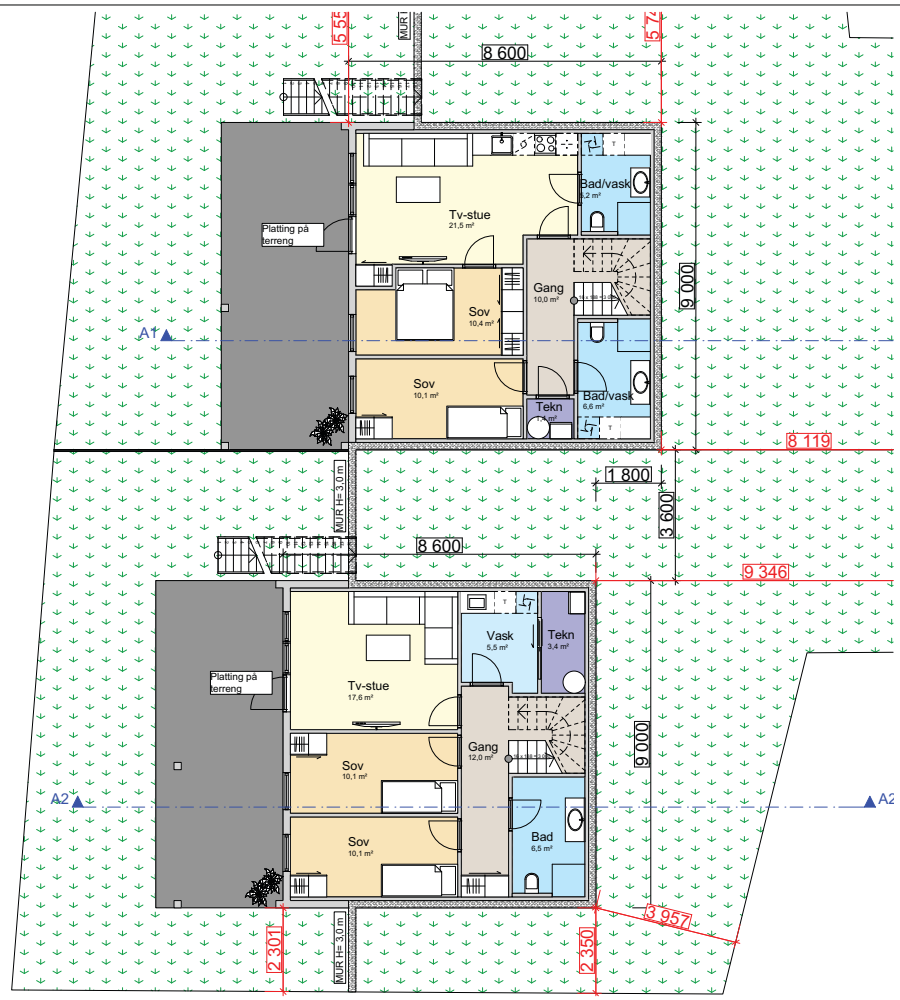
Kontroll utførende | Sign.: | Kontroll:

Prosjektnr.: Prosjektnr.

Tegningsnr.: A40-03

Type tegning: Perspektiv 1

Prosjektnr. for prosjekterende/lev



Tegningsnr.: A20-02

Revisjon nr.:

Type tegning: Underetasje

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

ARKICON AS

Arkitektkjeneste, byggrådgivning, prosjektering, byggesøknader, uavhengig kontroll og byggeledelse

Besøksadresse: Sagmyra 2
Postadr: Pb 5585 Volebyen 4677 Kr.sand

Knut Ove Kristiansen Tlf: 916 84 510 Mail: knut.ove@arkiconas.no

Prosjekteringsgruppen:

ARK :	Knut Ove Kristiansen	Sagmyra 2 Tlf. 916 84 510	
RIB :	Rådg. ing. Bygg	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	
RIE :	Rådg. ing. Elektro	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	
RIV :	Rådg. ing. Vent.	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	

Fase: Søknadstegninger

Gnr: 67 Bnr: 142/143

Tittel:

KNES
Enebolig i rekke
Benestadheia 34 og 36
Postnr Kristiansand

Godkjent:

Kontroll prosjekt — Sign.: — Kontroll:

Filnavn: Drangsvarm Tomt 18 og 19 V2.pln

Dato: 07.07.2021

Målestokk: 1:100

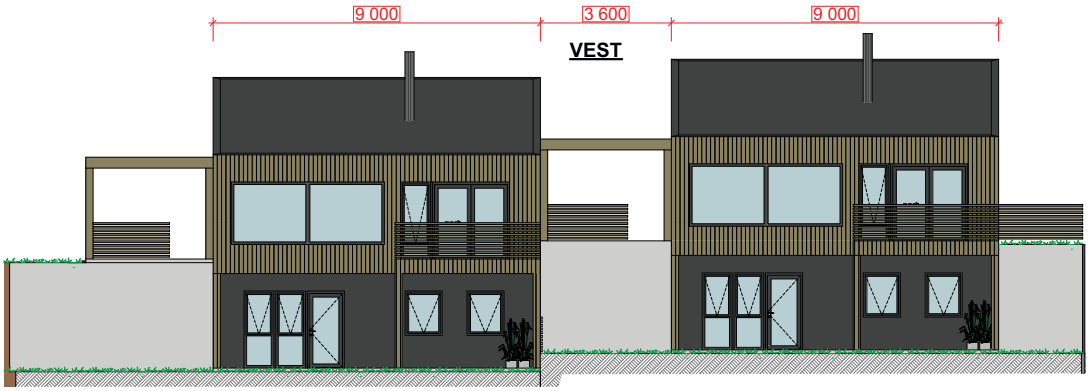
Kontroll utførende — Sign.: — Kontroll:

Prosjektnr.: Prosjektnr.

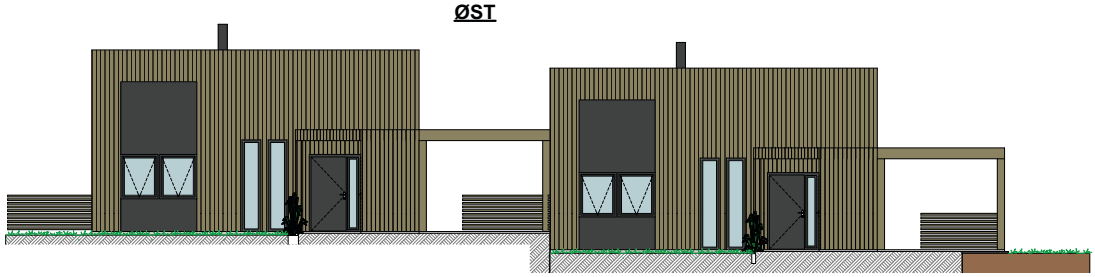
Tegningsnr.: A20-02

Type tegning: Underetasje

Prosjektnr. for prosjekterende/lev



VEST



ØST

TOMTENE ER FERDIG PLANERT

Tegningsnr.: A40-02 | Revisjon nr.:

Type tegning: Fasader 2

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

ARKICON AS

Arkitekttjeneste, byggrådgivning, prosjektering, byggesøknader, uavhengig kontroll og byggeledelse

Besøksadresse: Sagmyra 2
Postadr: Pb 5585 Voiebyen 4677 Kr.sand

Knut Ove Kristiansen Tlf: 916 84 510 Mail: knut.ove@arkiconas.no

Prosjekteringsgruppen:

ARK :	Knut Ove Kristiansen	Sagmyra 2 Tlf. 916 84 510
RIB :	Rådg. ing. Bygg	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
RIE :	Rådg. ing. Elektro	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
RIV :	Rådg. ing. Vent.	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00

Fase: Søknadstegninger

Gnr: 67 Bnr: 142/143

Tittel:

KNES
Enebolig i rekke
Benestadheia 34 og 36
Postnr Kristiansand

Godkjent:

Kontroll prosjekt | Sign.: | Kontroll:

Filnavn: Drangsvarm Tomt 18 og 19 V2.pln

Dato: 07.07.2021

Målestokk: 1:100

Kontroll utførende | Sign.: | Kontroll:

Prosjektnr.: Prosjektnr.

Tegningsnr.: A40-02

Type tegning: Fasader 2

Prosjektnr. for prosjekterende/lev





Tegningsnr.: A40-04 | Revisjon nr.:

Type tegning: Perspektiv 2

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

ARKICON AS

Arkitekttjeneste, byggrådgivning, prosjektering, byggesøknader, uavhengig kontroll og byggeledelse

Besøksadresse: Sagmyra 2
Postadr: Pb 5585 Volebyen 4677 Kr.sand

Knut Ove Kristiansen Tlf: 916 84 510 Mail: knut.ove@arkiconas.no

Prosjekteringsgruppen:

(●)	ARK :	Knut Ove Kristiansen	Sagmyra 2 Tlf. 916 84 510
( )	RIB :	Rådg. ing. Bygg	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
( )	RIE :	Rådg. ing. Elektro	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
( )	RIV :	Rådg. ing. Vent.	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00

Fase: Søknadstegninger

Gnr: 67 Bnr: 142/143

Tittel:

KNES
Enebolig i rekke
Benestadheia 34 og 36
Postnr Kristiansand

Godkjent:

Kontroll prosjekt | Sign.: | Kontroll:

Filnavn: Drangsvarm Tomt 18 og 19 V2.pln

Dato: 07.07.2021

Målestokk: 1:1, 1:0,72

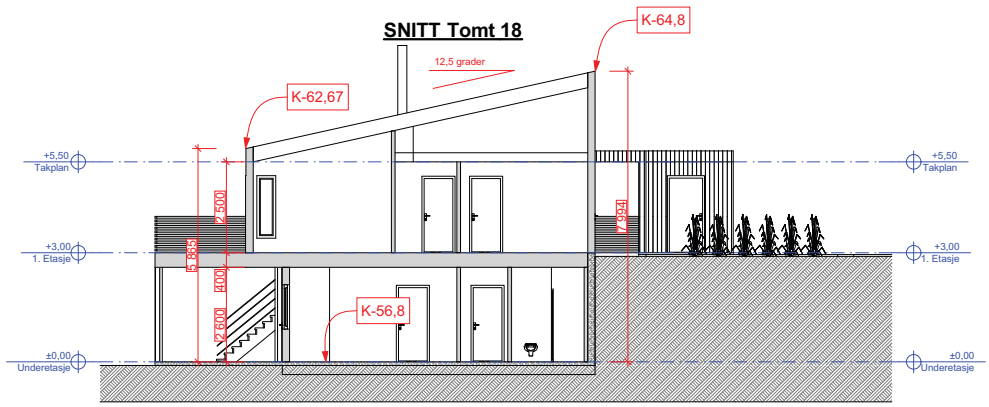
Kontroll utførende | Sign.: | Kontroll:

Prosjektnr.: Prosjektnr. | Tegningsnr.: A40-04

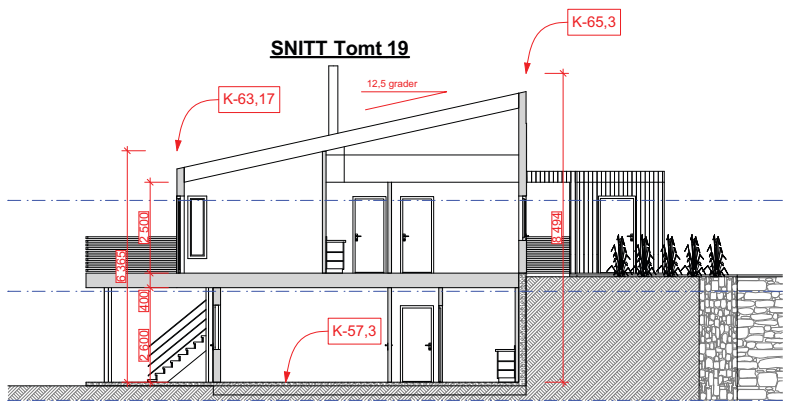
Type tegning: Perspektiv 2

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

SNITT Tomt 18



SNITT Tomt 19



TOMTENE ER FERDIG PLANERT

Tegningsnr.:	Revisjon nr.:
A30-01	

Type tegning: Snitt

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

ARKICON AS

Arkitekttjeneste, byggrådgivning, prosjektering, byggesøknader, uavhengig kontroll og byggeledelse

Besøksadresse: Sagmyra 2
Postadr: Pb 5585 Voiebyen 4677 Kr.sand

Knut Ove Kristiansen Tlf: 916 84 510 Mail: knut.ove@arkiconas.no

Prosjekteringsgruppen:

ARK :	Knut Ove Kristiansen	Sagmyra 2 Tlf. 916 84 510	
RIB :	Rådg. ing. Bygg	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	
RIE :	Rådg. ing. Elektro	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	
RIV :	Rådg. ing. Vent.	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	

Fase: Søknadstegninger

Gnr: 67 Bnr: 142/143

Tittel:

KNES
Enebolig i rekke
Benestadheia 34 og 36
Postnr Kristiansand

Godkjent:	
Kontroll prosjekt	
Sign.:	Kontroll:
Filnavn:	Drangsvarm Tomt 18 og 19 V2.pln
Dato:	07.07.2021
Målestokk:	1:100
Kontroll utførende	
Sign.:	Kontroll:

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Prosjektnr. for prosjekterende/lev
Prosjektnr.	A30-01	

Type tegning: Snitt

Kristiansand kommune

Fredrik Mørch Tryfoss
Benestadheia 34
4638 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
KLAGE-23/00776-4
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
05.06.2023

Benestadheia 34, enebolig - Klage på ferdigattest, klagen er trukket

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	67 / 142 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	ARKICON AS
Tiltakshaver:	Fredrik Mørch Tryfoss

Det vises til mottatt tilbakemelding som går på at klagen i saken er trukket.

Saken anses avsluttet.

Med hilsen

Dalibor Premovic
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
ARKICON AS
KNES EIENDOM AS
Silje Hov Naavik

Statsforvalteren i Agder

Vår dato: 05.06.2023
Vår ref.: 2023/3463
Deres dato:
Deres ref.:

Kristiansand kommune

Postboks 4
4685 NODELAND

Saksbehandler, innvalgstelefon
Jens Christian Mikkelsen, 37 01 75 23

Kristiansand kommune – orientering om trukket klage – gnr. 67 bnr. 142 Benestadheia 34.

Statsforvalteren mottok 31.05.2023 e-post fra klager, Fredrik Mørch Tryfoss, hvor det fremkommer at klagen over kommunens vedtak trekkes. Saken vil følgelig ikke bli behandlet av oss, og anses med dette som avsluttet fra vår side.

Med hilsen

(e.f.)

Jens Christian Mikkelsen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

ARKICON AS	Kjøita 37	4630	KRISTIANSAND S
KNES EIENDOM AS	Bråvannskleiva 8	4624	KRISTIANSAND S
Silje Hov Naavik	Benestadheia 34	4638	Kristiansand S
Fredrik Mørch Tryfoss	Benestadheia 34	4638	Kristiansand S

Kristiansand kommune

EXBO SØRLANDET AS
Bryggegata 42
4514 MANDAL

Vår ref.:
HENV-26/03168-3
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
01.10.2026

Beinestadheia 34 67/142/0/0 - Svar på henvendelse om ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 67 / 142 / 0 / 0

Det vises til deres henvendelse av 30.09.2026 (vedlagt).

Det bekreftes at det foreligger gjeldende ferdigattest datert 02.11.2022, sak BYGG-21/02353-16.

Det foreligger også en ubesvart henvendelse (vedlagt) knyttet til maksimal bredde på avkjørselen. Dette påvirker foreløpig ikke den utstedte ferdigattesten.

Med hilsen

Dalibor Premovic
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Benestadheia 34 67/142/0/0, kjedet eneboliger - Vedrørende krav om utforming av avkjørsel
Beinestadheia 34

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

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers telefonnummer:
97461137

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Kristiansand kommune

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår ref.:
BYGG-21/02353-29
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
09.10.2023

Benestadheia 34 67/142/0/0, kjedet eneboliger - Vedrørende krav om utforming av avkjørsel

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	67 / 142 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	ARKICON AS
Tiltakshaver:	Fredrik Mørch Tryfoss

Det vises til vedtak om oppføring av 24.09.2021, samt ferdigattest av 02.11.2022.

Kommunen har etter gjennomført befaring i dette planområdet registrert at flere eiendommer har avkjørsler som ikke er i tråd med krav om maksimal bredde på 5 meter. Dette gjelder også din eiendom Benestadheia 34, med avkjørsel til tomten langs hele veien.

Vi ber om at avkjørselen opparbeides i tråd med reguleringsplan og vedtak i saken, innen rimelig tid.

Dokumentasjon i form av bilder skal sendes til kommunen.

Med hilsen

Dalibor Premovic
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Mottakere:
ARKICON AS
Fredrik Mørch Tryfoss

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

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

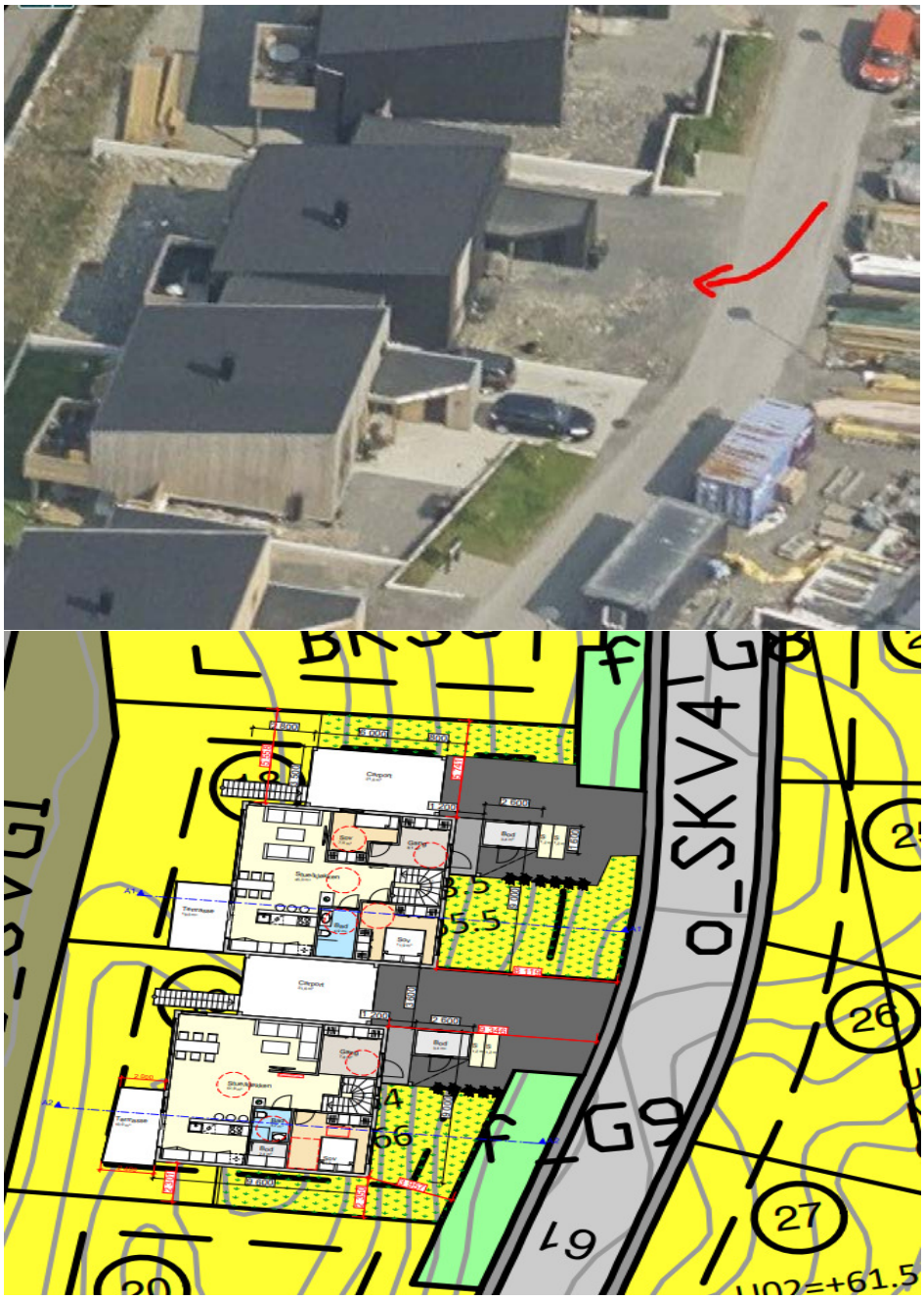
Kommunalområde
Tilsyn og ulovlighetsoppfølgning

Saksbehandlers telefonnummer:
97461137

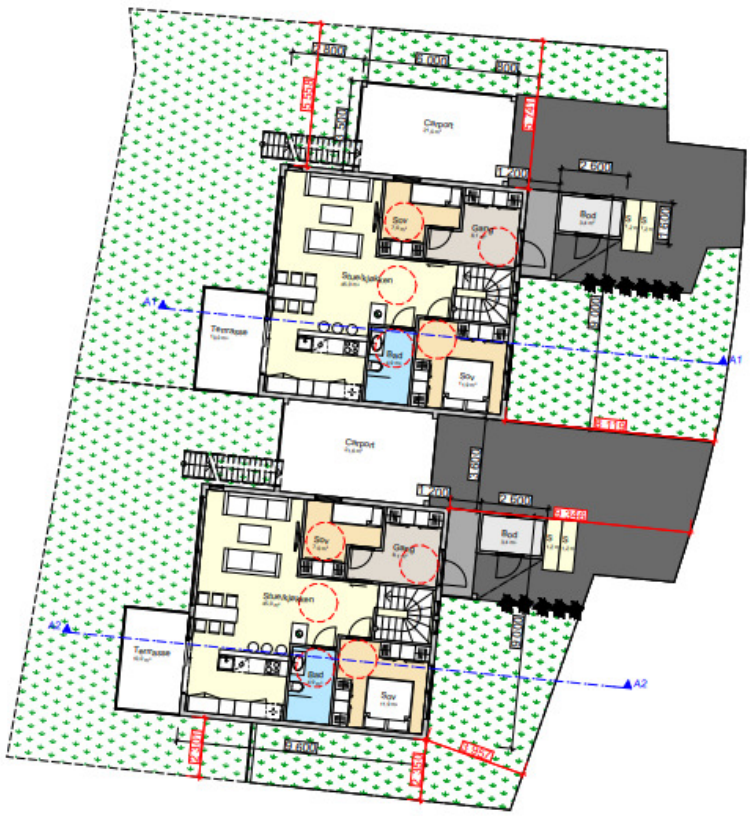
Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529



Sitkart ferdigattest



Sitkart søknad om tiltak

KRISTIANSAND KOMMUNE

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Beinestadheia 34

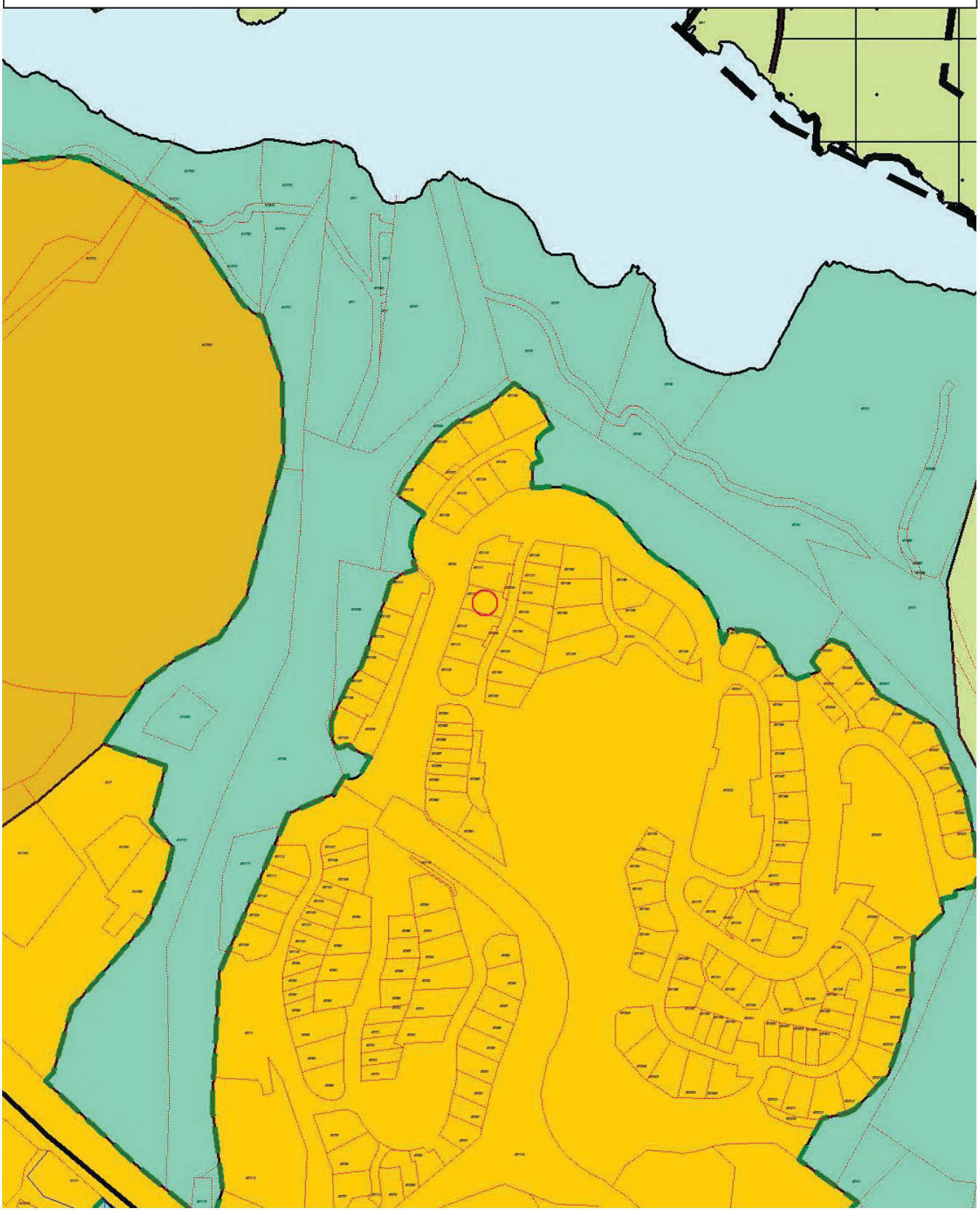
Dato: 24.09.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



KRISTIANSAND KOMMUNE

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Beinestadheia 34

Dato: 24.09.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



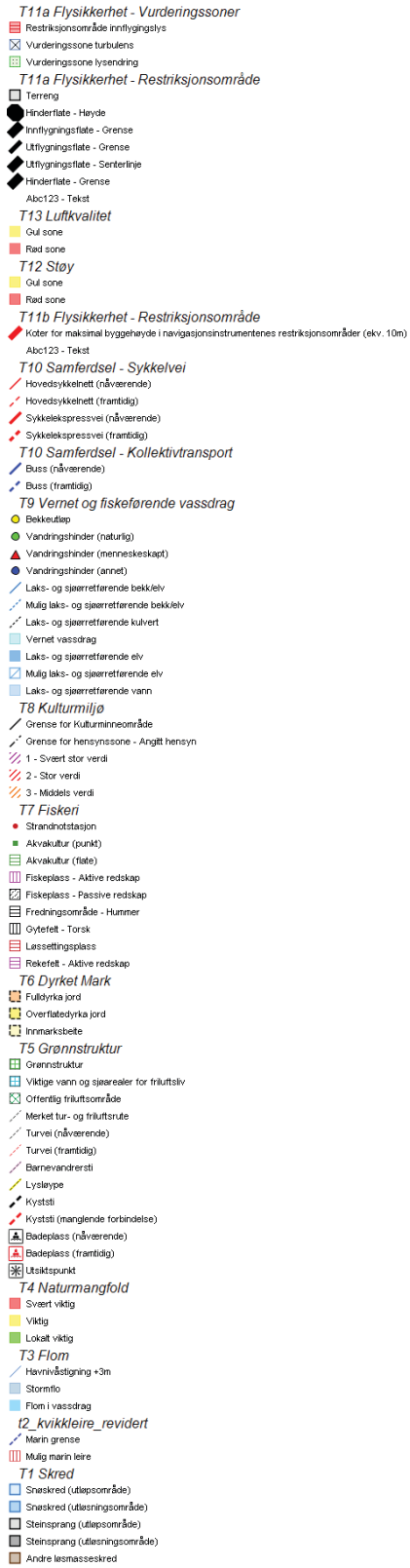
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - eksisterende


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

KRISTIANSAND KOMMUNE

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Beinestadheia 34

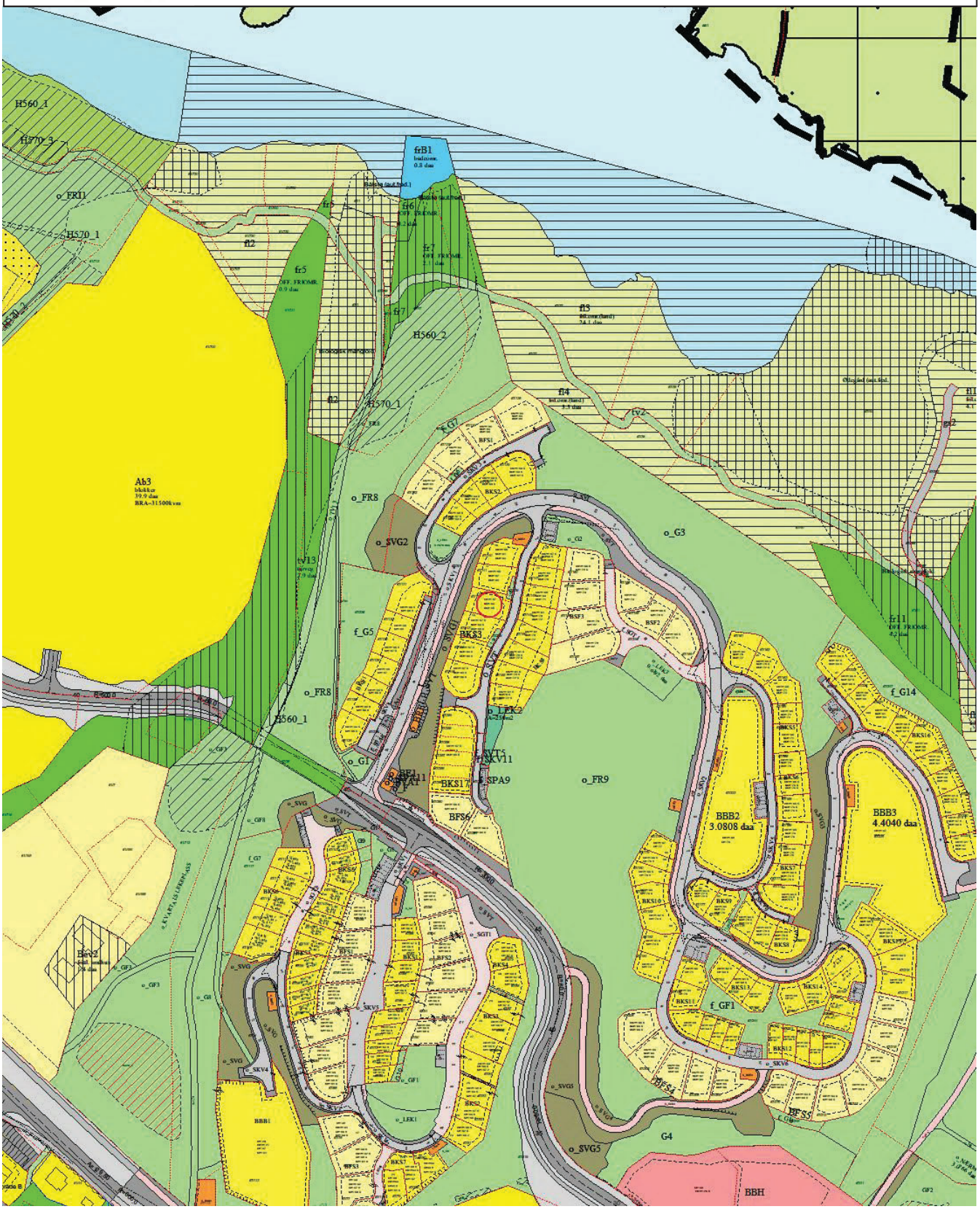
Dato: 24.09.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

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

Endring E6, datert 15.04.2026

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- BBB3 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 og BBB3 = 24

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

Leilighetsbebyggelse:BBB2 og BBB3
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 m^2
- Rekkehus/kjedehus/tomannsbolig = 50 m^2
- Leilighet = 35 m^2 (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 – BBB3 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 vegglv 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.

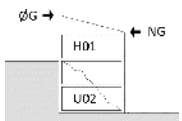
1.5 Garasjer (pbl §12-7)
Frittstående garasjer skal ha maks gesimshøyde = 3 m og maks bruksareal = 36 m². Arker og kvister er ikke tillatt. Garasje skal være tilpasset bolighuset i materialvalg, takform og farge.

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

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 tomta, ved at terrenget er fylt inn til den ene fasaden, samt delvis på de to tilliggende 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.
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
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 formålsgrense 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/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 ubebygd areal som skal etableres med permeable flater (inkl. biloppstillingsplass):
- Rekkehus 30 m²
- Enebolig i kjede/tomannsbolig: 50 m²
- Frittliggende enebolig: 70 m²

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

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.

For BBB2 – BBB3 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 – BBB3 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 = 2200 m² BYA

2.2 Plassering og utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)
All bebyggelse, med unntak av støyskjerm, 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)
Arealet skal opparbeides med høy kvalitet og være egnet til opphold og lek for barn i barnehagealder. Hovedløsning, prinsipper og arealstørrelser vist i landskapsplanen, datert 03.10.2025 skal legges til grunn. Følgende arealer tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal: Areal 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.

2.5 Støy (pbl §12-7)
Det skal anlegges støyskjerm som vist på plankartet. Støyskjermen skal ha en skjermtopp på kotehøyde +28 i sør med jevn økning til +29 i nord. Materialvalg og utforming skal tilpasses bebyggelsen.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal håndteres i tråd med anbefalingene i notatet «beregning og vurdering av bygge- og anleggsstøy ved eksisterende barnehage», datert 14.04.2026

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 innsnevringer 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 BBH 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 stedegne masser og naturlig vegetasjonsinnvandring. Skjæringer utføres slik at det legges en grasKledt skråning mellom skjæring og utsprengt flate. Foten av skjæringer beplantes med trær og busker. Fyllinger formes for tilpasning til eksisterende terreng og tilsås eller beplantes.

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 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_SGS 1– 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 parkeringsplass-områdene 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 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 tilstrebes 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 aktivitetskapende 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 – G3, 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 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.

4.7 Fremmede arter
Fremmede arter som fremgår av planbeskrivelsen skal være håndtert før anleggsarbeid kan igangsettes.

Tiltak innenfor planområdet skal gjennomføres slik at spredning av fremmede eller skadelige arter i eller fra området unngås

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/endring 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 veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers 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 tilliggende 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 krysssløsning 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 BKS17skal:

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)
   Friområder/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 ogo_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)
   - Friområder/grønnstruktur: 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 BBH
Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BBH skal:

r) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer:
   - Atkomstvei med fortau
   - Fartsreduserende tiltak ved kryssing av Beinestadveien ved kryss mot Poddestølveien
   - 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
w) Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i BBH skal støyskjerm vist på plankart være etablert.

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.

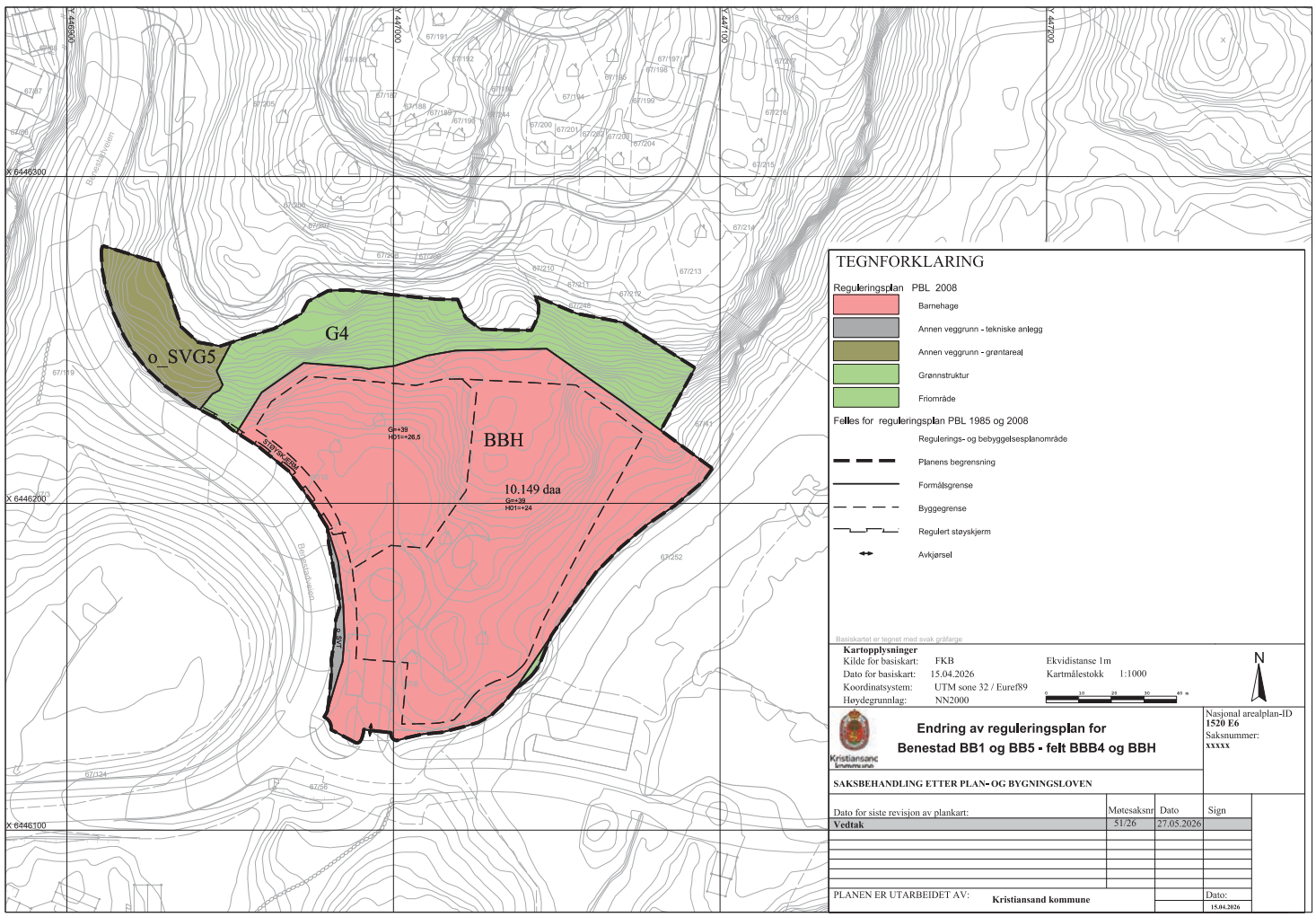
Mindre endring godkjent av Plan- og bygningssjefen på delegert myndighet den 21.01.2022.

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

Endring godkjent av ARMU som saknr. 89/26 den 07.05.2026

Plan- og bygningssjefen.

Endring godkjent av Bystyret som saknr. 51/26 den 27.05.2026



TEGNFORKLARING

Reguleringsplan PBL 2008

- Barnehage
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Grønnstruktur
- Friområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert støyskjerm
- Avkjørsel

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	FKB	Ekvidistanse 1m	
Dato for basiskart:	15.04.2026	Kartmålestokk	1:1000
Koordinatsystem:	UTM sone 32 / Euref89		
Høydegrunnlag:	NN2000		

0 10 20 30 40 m

N

Kristiansand kommune

Endring av reguleringsplan for
Benestad BB1 og BB5 - felt BBB4 og BBH

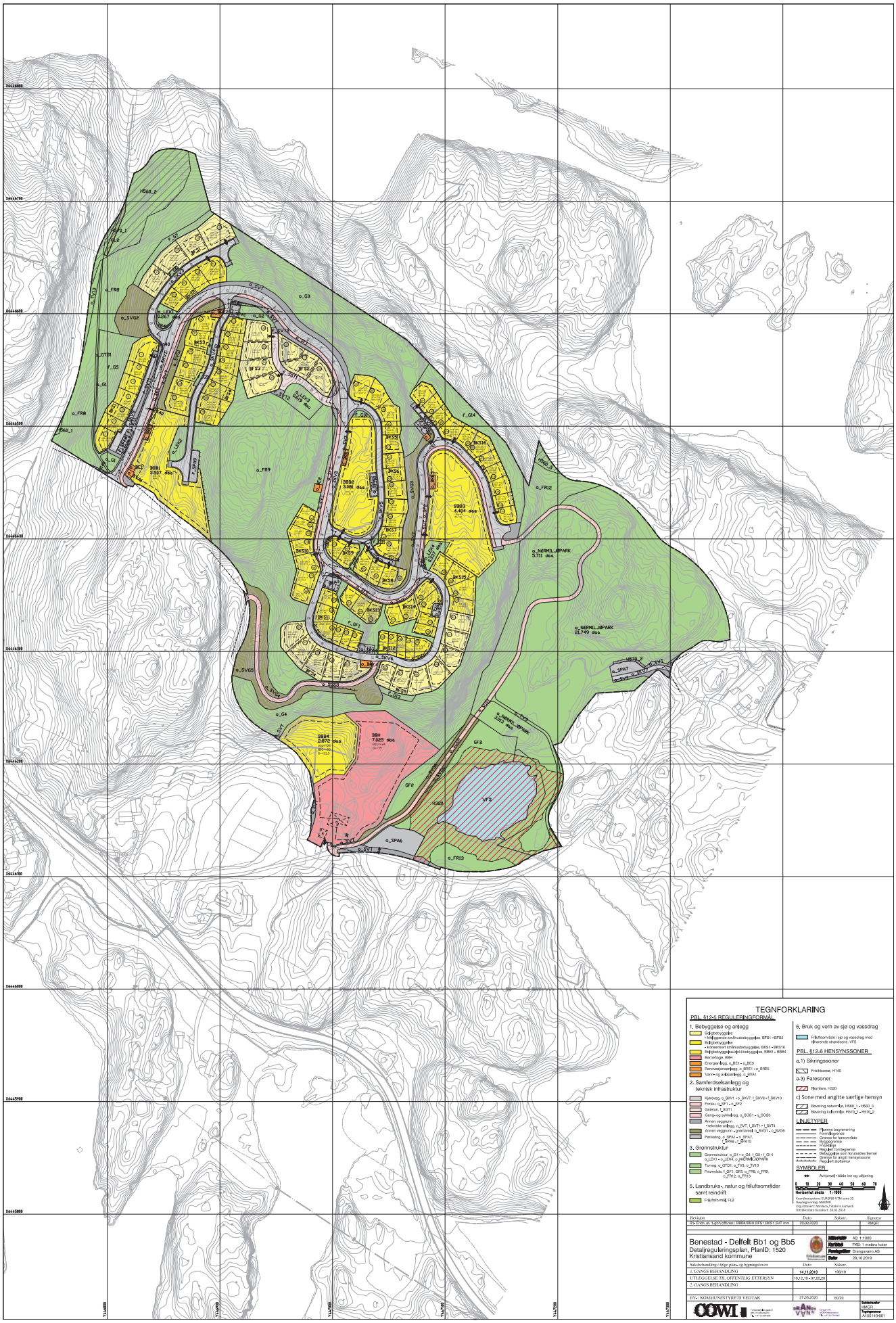
Nasjonal arealplan-ID
1520 E6
Saksnummer:
xxxxx

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Dato for siste revisjon av plankart:	Møtesaksnr	Dato	Sign
Vedtak	51/26	27.05.2026	

PLANEN ER UTARBEIDET AV: **Kristiansand kommune**

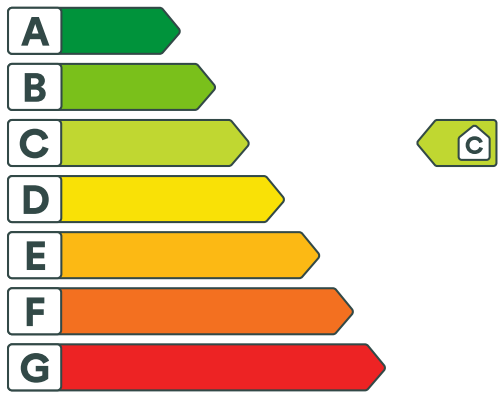
Dato: 15.04.2026


TEGNFORKLARING
PBL §12-5 REGULERINGSFORMÅL
1. Bebyggelse og anlegg
Boligbebyggelse
• Frittliggende småhusbebyggelse, BFS1 - BFS5
Boligbebyggelse
• Konsentrert småhusbebyggelse, BKS1 - BKS16
Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, BBB1 - BBB4
Barnehage, BBH
Energianlegg, o_BE1 - o_BE3
Renovasjonsanlegg, o_BRE1 - o_BRE5
Vann- og avløpsanlegg, o_BVA1
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Kjøreveg, o_SKV1 - o_SKV7, (_SKV8 - (_SKV10
Fortau, o_SF1 - o_SF2
Gatetun, (_SGT1
Gang- og sykkelveg, o_SGS1 - o_SGS3
Annen veggrunn
• tekniske anlegg, o_SVT, (_SVT1 - (_SVT4
Annen veggrunn - grøntareal, o_SVG1 - o_SVG8
Parkering, o_SPA1 - o_SPA7,
(_SPA8 - (_SPA10
3. Grønnstruktur
Grønnstruktur, o_G1 - o_G4, (_G5 - (_G14
o_LEK1 - o_LEK5, o_LEK6 - o_LEK7
Turveg, o_GTD1, o_TV3, o_TV13
Friområde, f_GF1, GF2, o_FR8, o_FR9, (_FR12, o_FR13
5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift
Friluftsområde, FL2
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, VFS
PBL §12-6 HENSYNSSONER
a.1) Sikringssoner
Frisiktsoner, H140
a.3) Faresoner
Hjemfare, H320
c) Sone med angitte særlige hensyn
Bevaring naturmiljø, H560_1 - H560_3
Bevaring kulturmiljø, H570_1 - H570_2
LINJETYPER
Planens begrensning
Formålsgrense
Grense for fareområde
Frisiktlinje
Frigrense
Regulert tomtegrense
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Grense for angitt hensynssone
Regulert støttemur
SYMBOLER
Avkjørsel • hilde inn og utkjøring
0 10 20 30 40 50 60 70
Horisontal skala 1:1000
Koordinatsystem: EUREF89 ETM sone 32
Høydegrunnlag: NN2000
Ortofotokart: Norkart / Fotano kartverk
Utmarkskatalo basiskart: 20.02.2018
Benestad - Delfelt Bb1 og Bb5
Detaljreguleringsplan, PlanID: 1520
Kristiansand kommune
Målestokk A0: 1:1000
Forfatter PKB: 1 meters kotar
Prosjektleder Drangsvann AS
Dato 29.10.2019
Saksbehandling i ekige plan- og bygningsloven
1. GANGS BEHANDLING 14.11.2019 139/19
UTLEGGELSE TIL OFFENTLIG ETTERSYN 16.12.19 - 07.02.20
2. GANGS BEHANDLING
BYS.- KOMMUNESTYRETS VEDTAK 27.05.2020 60/20
Kartnummer VANGR
Tegningsnr A1051140-001

Energiattest



Adresse	
Beinestadheia 34, 4638 KRISTIANSAND S	
Dato for energimerking **29.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-361190**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300937927**
Gårdsnummer **67**	Bruksnummer **142**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2022**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **150,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **58,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
126,89

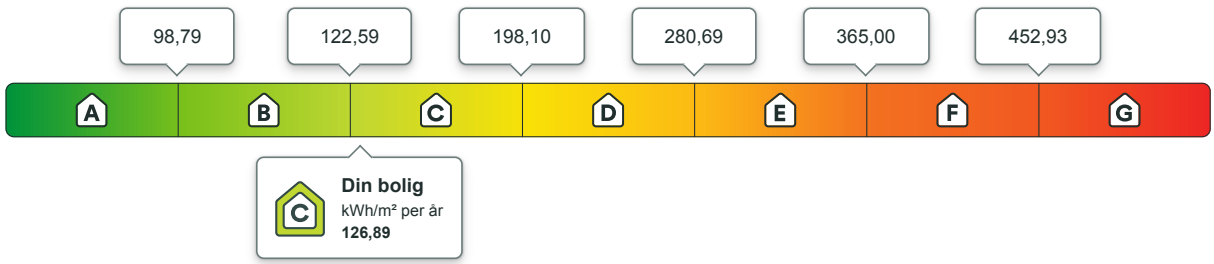
Beinestadheia 34, 4638 KRISTIANSAND S

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
6 766,54	**113,57**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Beinestadheia 34, 4638 KRISTIANSAND S

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Beinestadheia 34, 4638 KRISTIANSAND S

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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.

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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.Kjøl - 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 varmeelementer 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 14: 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 15: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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 16: 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 tilsvarer 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Nabolagsprofil

Beinestadheia 34 - Nabolaget Søm øst/Strømme - vurdert av 164 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Sommerro Linje 139, 588	8 min 0.7 km
Rona Buss, flybuss	20 min 1.7 km
Kongshavn brygge Linje 91	7 min 5.6 km
Randøyane Linje 91	9 min 6.3 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	13 min 9 km

Skoler

Strømme skole (1-7 kl.) 353 elever, 25 klasser	20 min 1.7 km
Oasen skole Strømme grunnskole (1-10 k... 127 elever, 11 klasser	7 min 3.1 km
Vigvoll skole (8-10 kl.) 220 elever, 14 klasser	10 min 4.7 km
Haumyrheia skole (8-10 kl.) 311 elever, 24 klasser	10 min 5.3 km
Holte skole (8-10 kl.) 346 elever, 24 klasser	9 min 6 km
MARITIM vgs. Sørlandet	9 min
Kristiansand katedralskole/Gimle	12 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

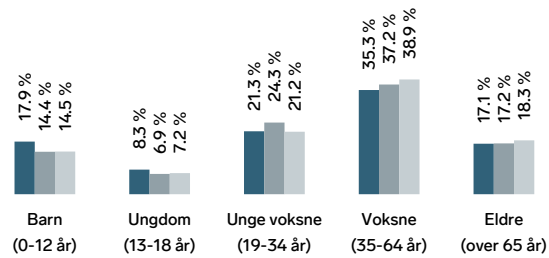
Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Drangsvann barnehage (0-5 år) 88 barn	5 min 0.3 km
Drangsvann barnehage (1-5 år) 111 barn	5 min 0.3 km
Veslefrikk barnehage (0-5 år) 70 barn	5 min 2.4 km

Dagligvare

Matkroken Strømmehaven Søndagsåpent	18 min 1.6 km
Meny Rona	19 min

FINN 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 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 90/100

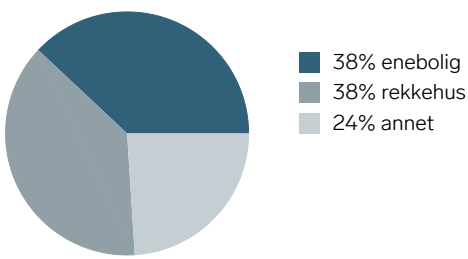
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Sport

Sukkevann Idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball	14 min 1.2 km
Strømme skole Ballspill, sandvolleyball	20 min 1.7 km
Fresh Fitness Rona	19 min
Randesund fysio og Tr.senter	7 min

Boligmasse



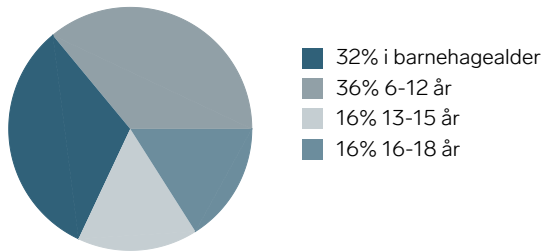
«Koselig nabolag med mange snille naboer! Kort vei til skole, tur områder, butikk og busstopp Perfekt for småbarnsfamilier og eldre! :D»

Sitat fra en lokalkjent

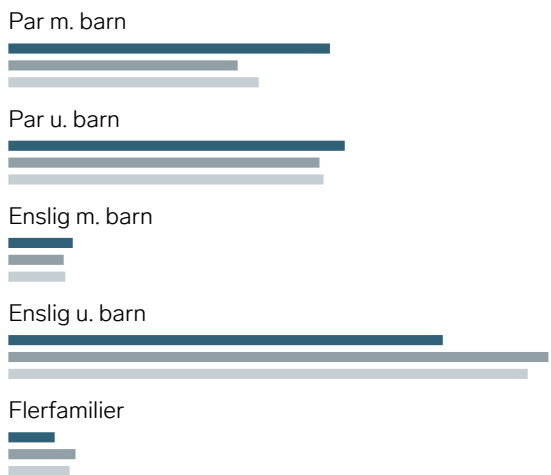
Varer/Tjenester

Rona Senter	19 min
Apotek 1 Rona	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

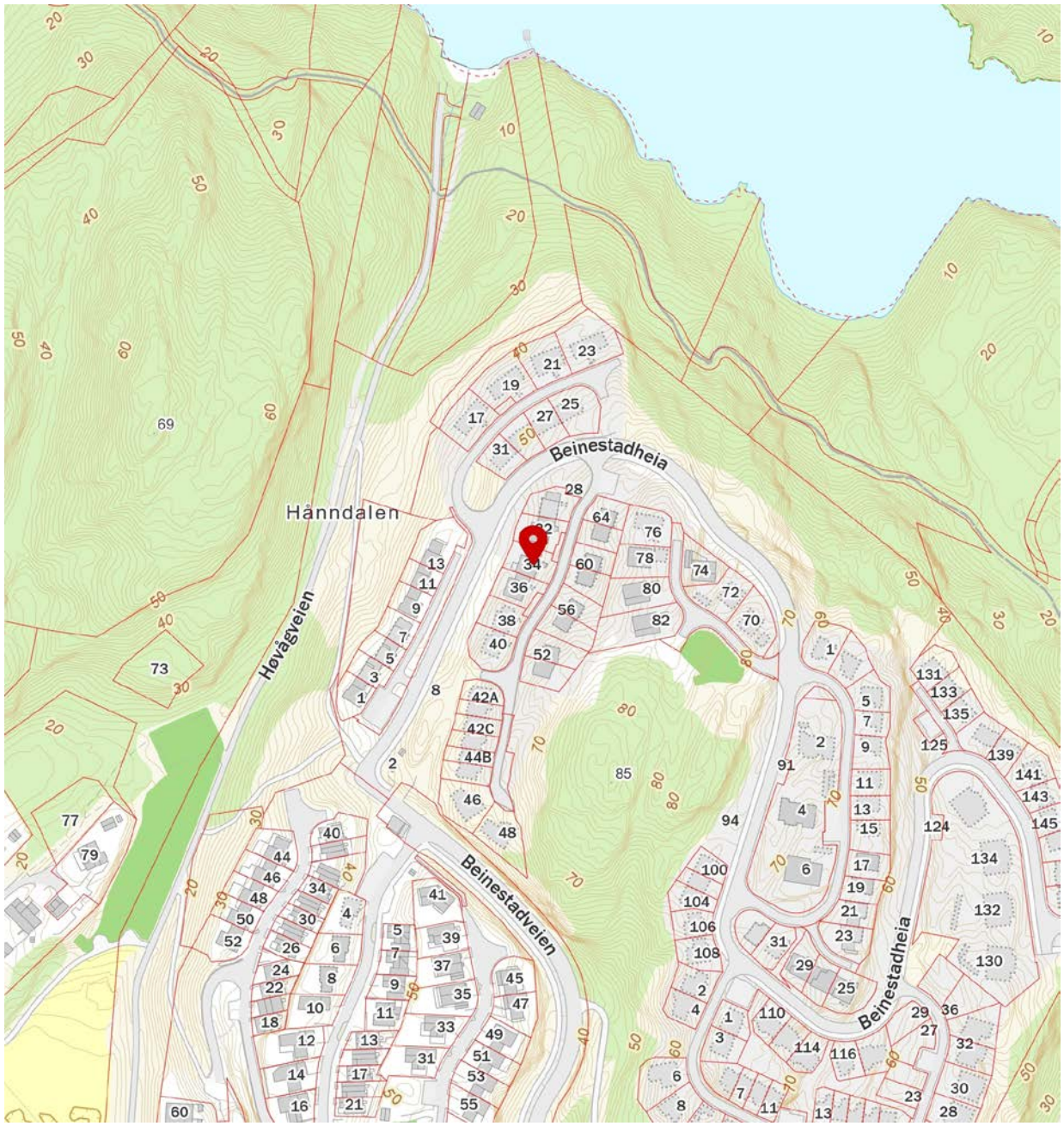


Sivilstand

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

FINN 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 2026





FINN 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 2026

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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
- Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	5 700 kr
Selveierleilighet og rekkehus	10 200 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	14 700 kr

Pris gjelder for 5 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 landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.	Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.	BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.	Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

BUDSKJEMA

Eiendom:

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

Siffer	Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring ☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring ☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinsnsiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/ -sted	Postnr/ -sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

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

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

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

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon
OM BUDGIVNING

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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved bud-givning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud-givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

exbo

HELE LIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Preben Molde Rasmussen
T: 915 69 841
pr@exbo.no

Følg oss på

Flekkefjord Sparebank