Beinestad

- en del av Drangsvann



Beinestadheia 21

Stor enebolig
- med garasje og to utleiedeler

DRANGSVANN

8,0 km
Kristiansand sentrum

3,0 km
Varoddbrua

2,0 km
Ungdomsskole

3,0 km
Kristiansand golklubb

1,2 km
Lysløype, turstier

1,2 km
Frisbee-golf

0,8 km
Sukkevanns-hallen

1,7 km
Barneskole, barnehage, helsestasjon, politi

1,5 km
Rona småbåthavn

1,4 km
Rona senter

1,4 km
E18 Sykkelekspressvei

Sukkevann

0,5 km
Badeplass

0,3
Moseid Bakeri

Beinestadheia 21

6,0 km
Dyreparken og Sørlandsparken

0,1
Barnehage

0,8 km
Felles bryggeanlegg og kajakkhotell

Drangsvann
Visnings-kontor

3,0 km
Nedre Timenes naturreservat

Drangsvann

0,6 km
Volleyball, bryggeanlegg og grillplass

Det er herlig å bo sentralt

Det er ikke mange steder hvor alt du behøver ligger like i nærheten. Her på Drangsvann får du muligheten til å lade batteriene i naturskjønne omgivelsene. Kun få minutter unna ligger butikker og andre tjenestetilbud du trenger i hverdagen, og med RIL som nærmeste nabo har du og resten av familien alt tilrettelagt for en aktiv livsstil. Når du velger Drangsvann legger vi til rette for at du skal få tilgang til alt du trenger, og alt du ønsker deg.

Velkommen til Beinestadheia 21

Nå har du siste sjanse i en etablert og attraktiv gate på Drangsvann. Denne romslige eneboligen med to utleiedeler og garasje er under bygging, og får en flott plassering i enden av en rolig blindvei med lekeplass like ved. Vestvendt beliggenhet gir rikelig med sol og nydelig utsikt mot Topdalsfjorden. Uteområdet leveres opparbeidet, klart til bruk fra dag én. Her kan du flytte inn til trygge omgivelser, flott natur og fine turmuligheter rett utenfor døren.







Beinestadheia 21





Spennende omgivelser tilrettelagt for gode opplevelser

Drangsvann er sentralt plassert i en velfungerende bydel, med alt man kan ønske seg av fritidstilbud. Her er det like kort vei til alle fritidstilbudene som det er til rekreasjonsområdene.

Med en sunn livstil som motivasjon er det lagt til rette for aktiviteter på alle nivå. Lekeplassene er plassert på de beste tomtene, og fremstår derfor både luftige og lyse. Grillplasser, badebrygger, lekeplasser, utsiktstårn, fotballbane, zip-line og mye mer er til fri bruk. Videreutvikling av aktiviteter og spenstige tilbud i regi av Drangsvann vil bli introdusert i takt med videre utbygging. Visste du at Sørlandets største idrettsklubb, Randesund IL, er nærmeste nabo til Drangsvann?

På den idyllisk plassert golfbanen i nabolaget ligger alt til rette for gode opplevelser. Kun et steinkast unna Kristiansand Golfklubb ligger Sukkevann Frisbeeklubb, som inviterer til spill på en 23 hulls bane. Turstiene slynger seg over hele området, og alle aktivitetene er tilgjengelig enten du velger å gå eller sykle.

I sommerhalvåret er det fint å ta bade-turen til Sukkevann eller den nye bryggen ved Drangsvann, hvor vi har satt opp et kajakkhotell. Med direkte tilgang til Sørlandets mange idylliske plasser får du muligheten til å padle nærmest fra egen bolig og ut i skjærgården. Opplev alle mulighetene Drangsvann inviterer til og bli en Drangsvenn, du også.















Levende gatetun



Her inviteres du til sosiale møteplasser, naturlig integrert i det naturskjønne området. Med store områder regulert til fellesområder har både voksne og barn rikelig anledning til å boltre seg i trygge omgivelser.

Utformingen gir rom for egne uteplasser i umiddelbar tilknytning til boligen, samtidig som den er integrert i et levende gatetun. Med en plassering som inviterer til gode utsikter fremstår hele området som lyst og trivelig.
Fokuset på bærekraftige løsninger gir svært positive utslag for alle beboerne, i trygge og gode omgivelser.

Aktiv bydel



Drangsvann er sentralt plassert i en velfungerende bydel, med alt man kan ønske seg av fritidstilbud. Den attraktive beliggenheten, med skog, vann og sjø i umiddelbar nærhet, byr på muligheter for varierte aktiviteter. RIL er motoren når det gjelder organisert idrett og sosiale aktiviteter, med tilbud til alle aldersgrupper.

Med en sunn livstil som motivasjon har Drangsvann lagt til rette for aktiviteter på alle nivå. Lekeplassene er plassert på de beste tomtene, og fremstår derfor både luftige og lyse. Opplev alle mulighetene Drangsvann inviterer til og bli en Drangsvenn, du også.

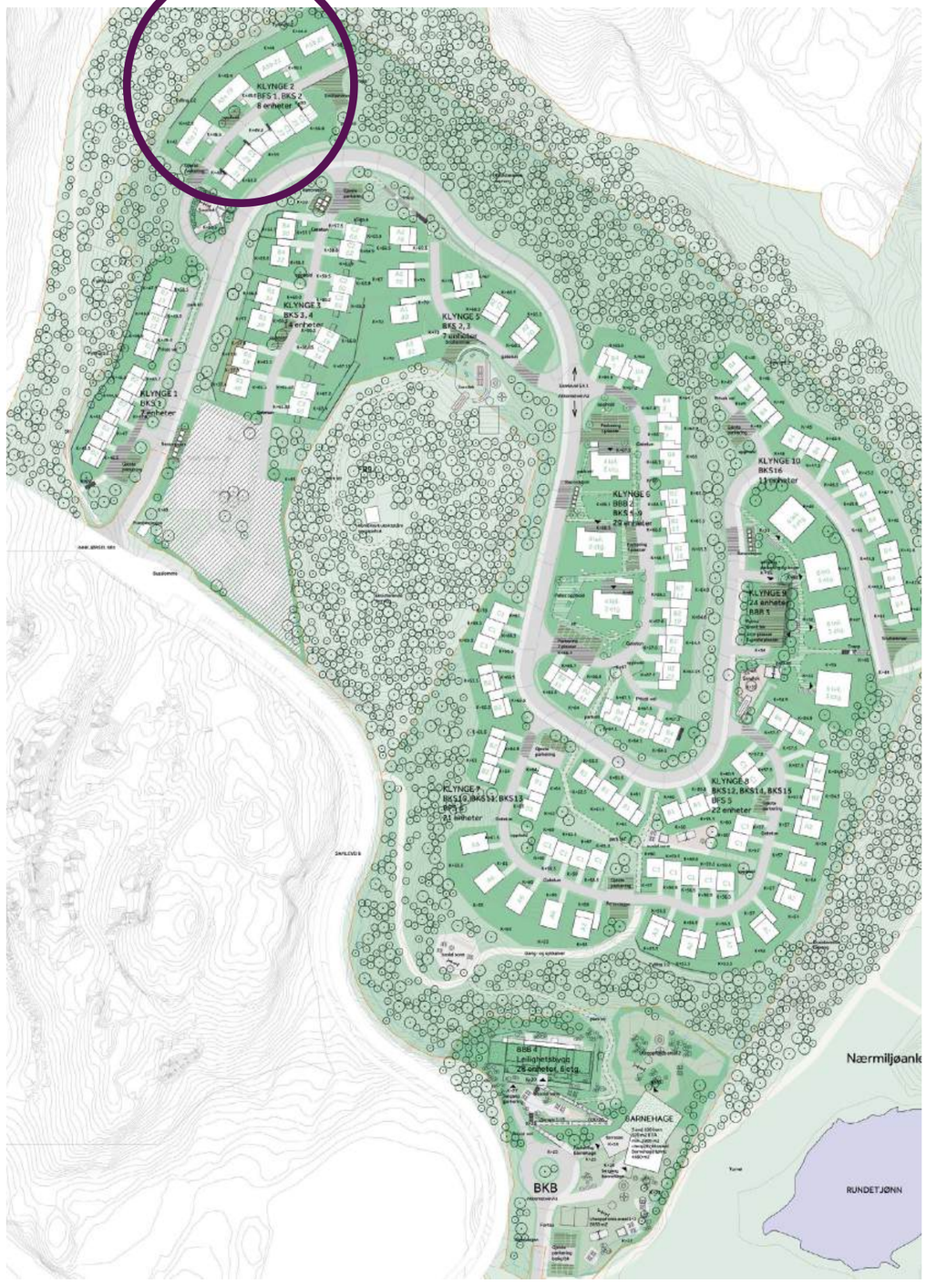
Grønne omgivelser



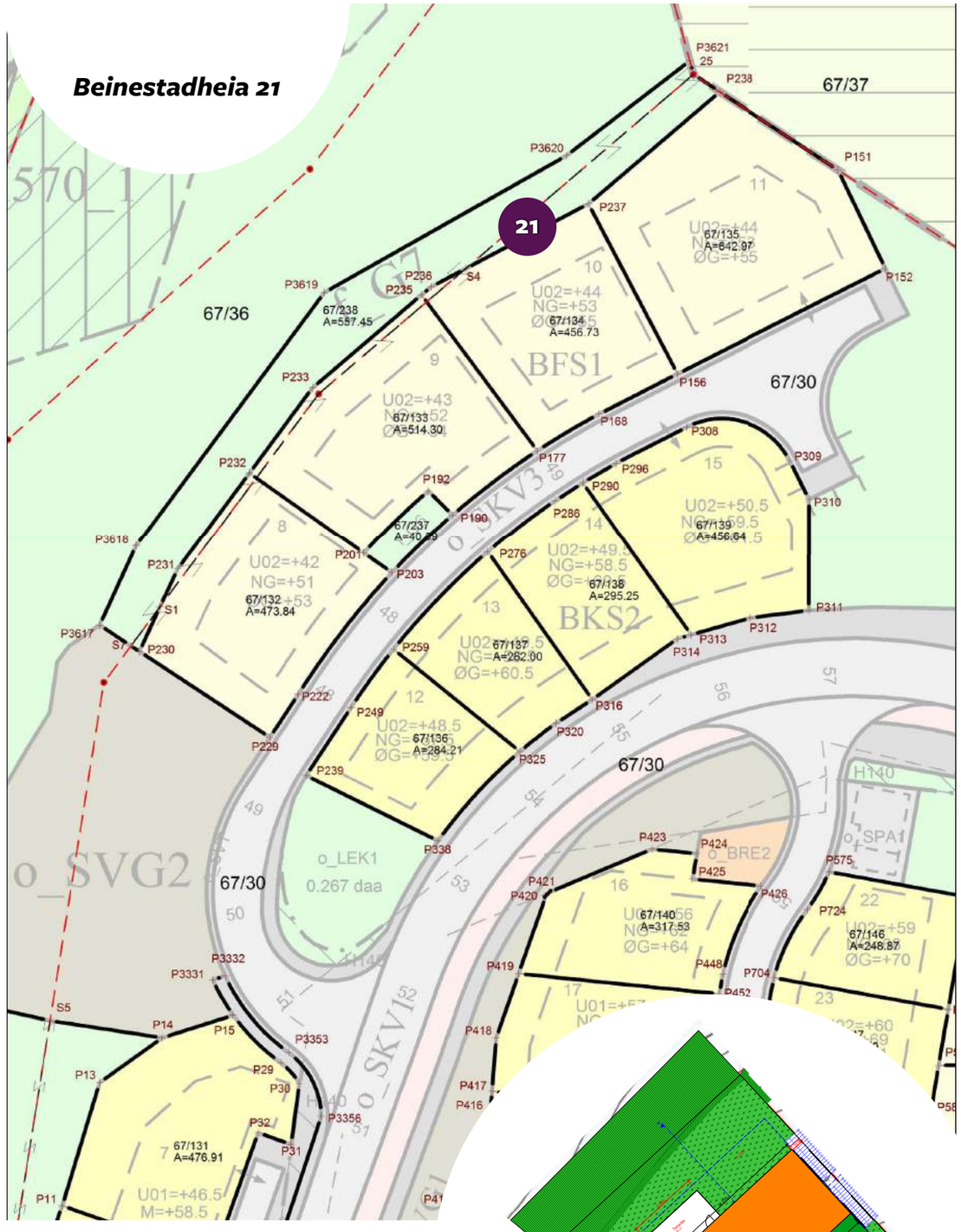
Området er omkranset av urørt natur, plassert på en høyde som gir optimale lysforhold. I slike omgivelser er det lett å trives. Områdets naturlige nærmiljø gir anledning til rekreasjon, trening og lek.

Lyngholmen, Skauholmen og Engeholmen er tre idylliske holmer i Drangsvannet, og inviterer til små oppdagelsesturer og bading om sommeren. Grillplasser, badebrygger, lekeplasser, fotballbane, zip-line og mye mer er til fri bruk, med umiddelbar nærhet til det attraktive boligområdet.





Områdekart over Beinestadheia og Sukkevannslia.



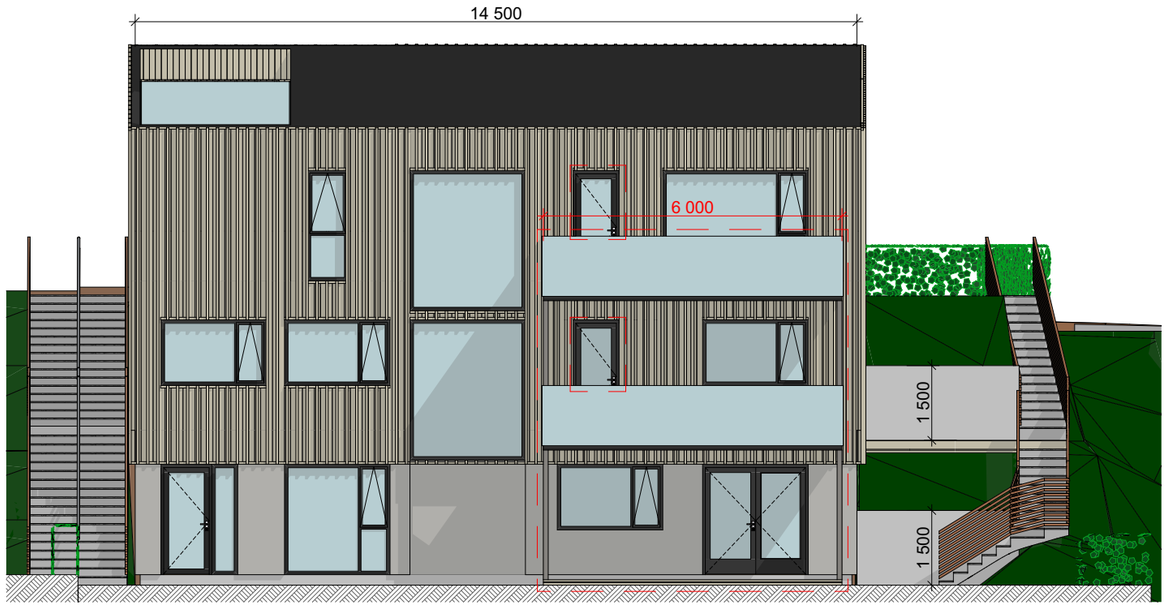
Fasade- og plantegninger

Beinestadheia

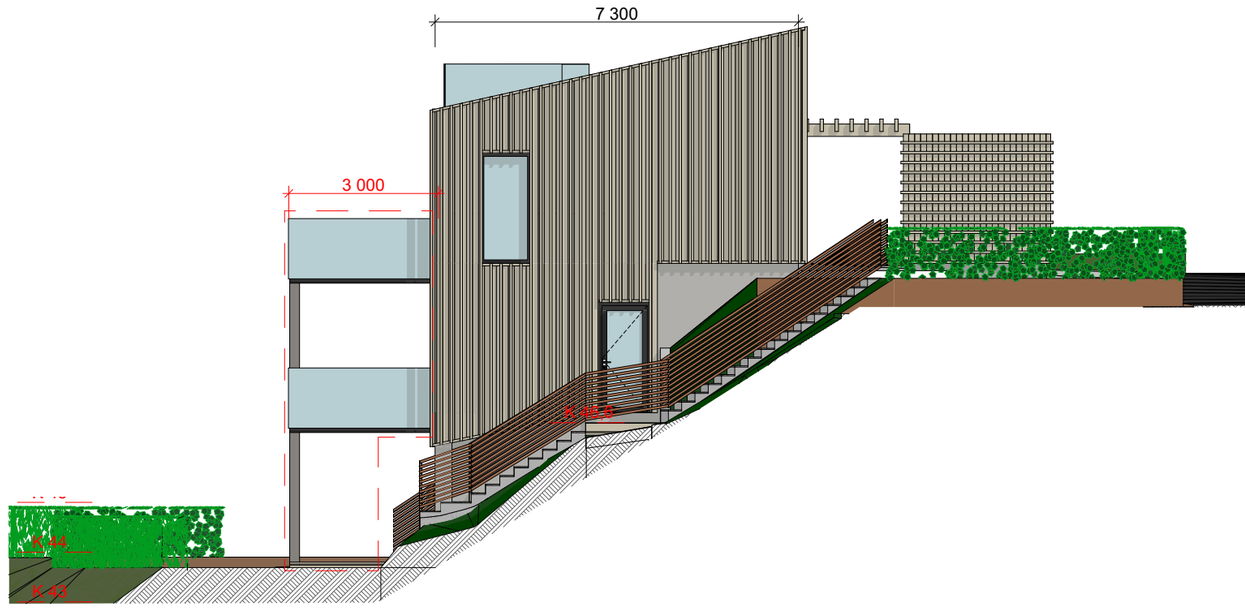
21

Prosjektert innholdsrik og stor enebolig på BRA 277,6m² med to utleieenheter. Solrik utsiktstomt. Garasje.

12.890.000,- + omk.

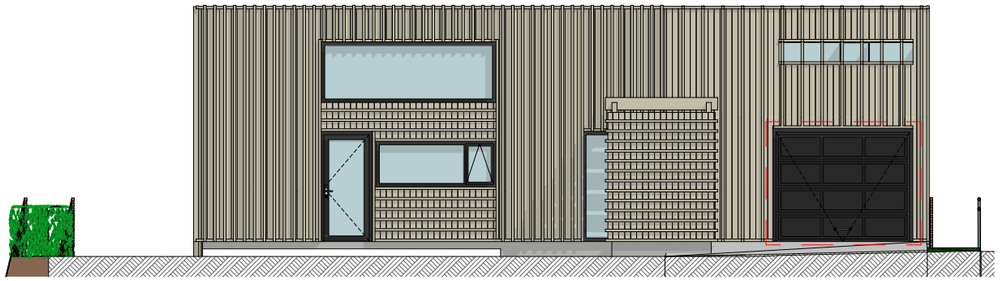


Fasade nordvest

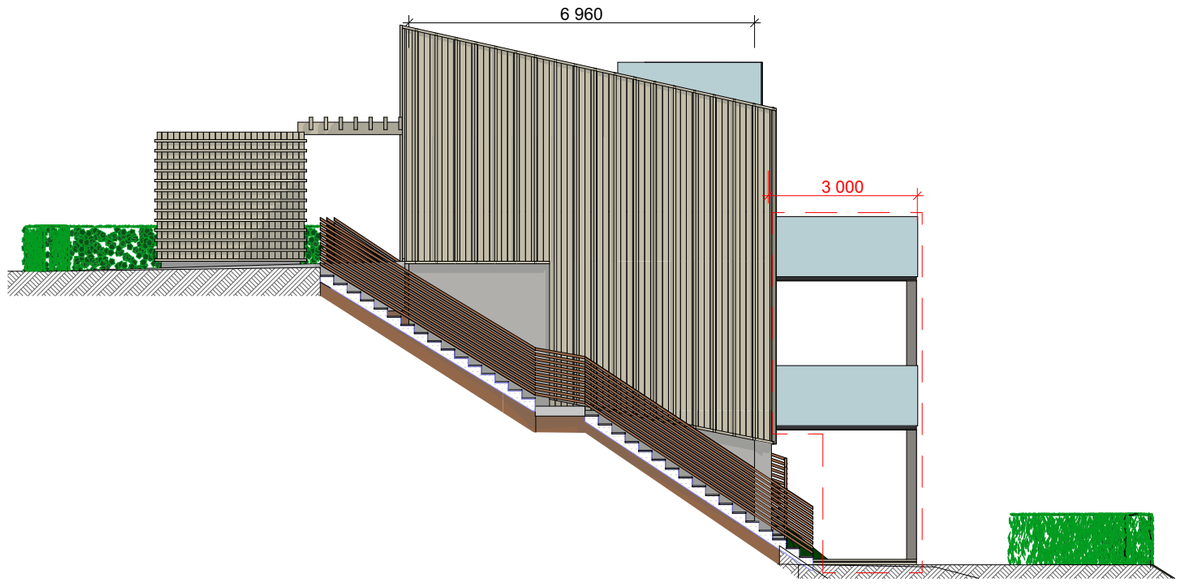


Fasade sørvest

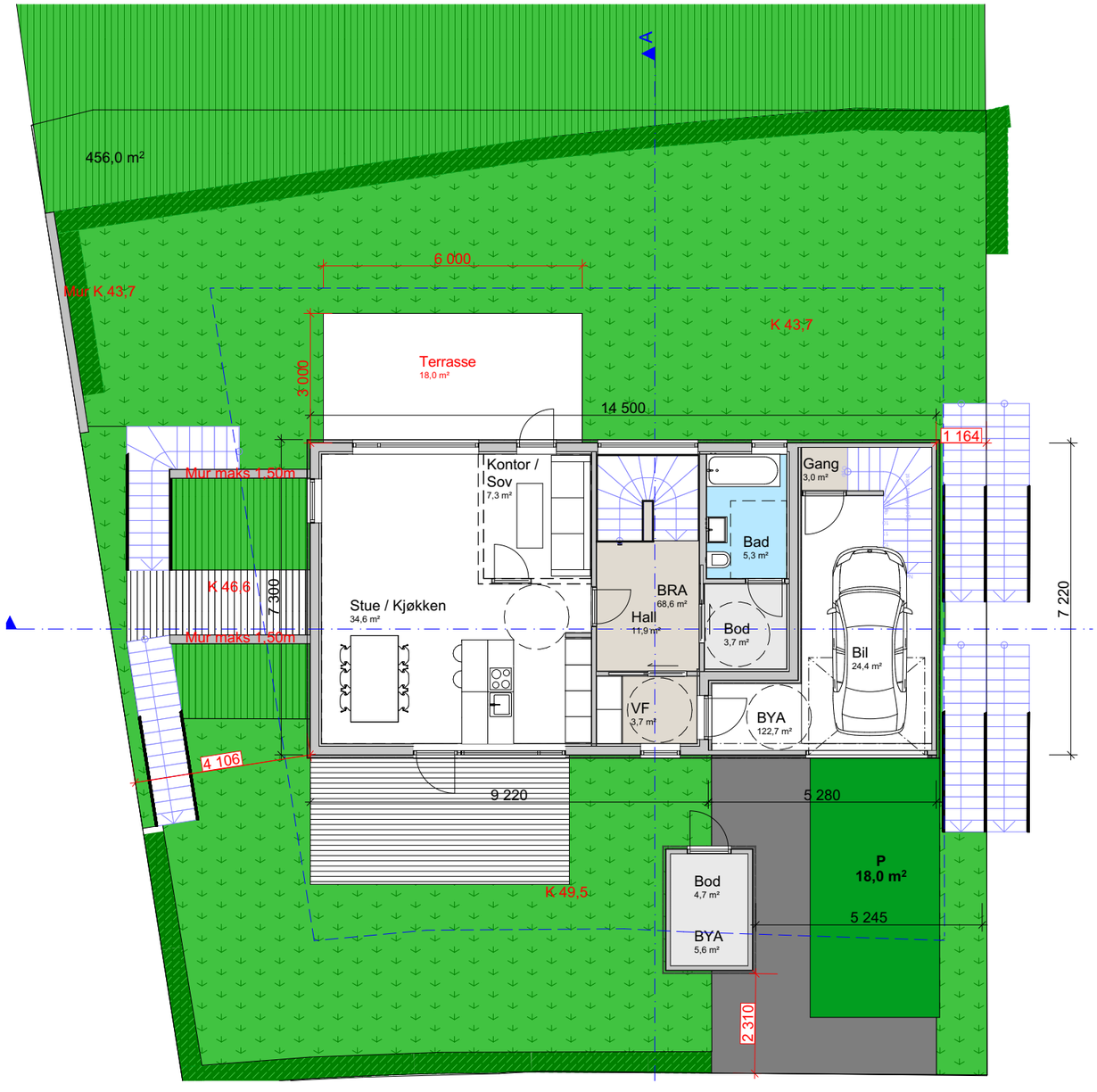
1. etasje



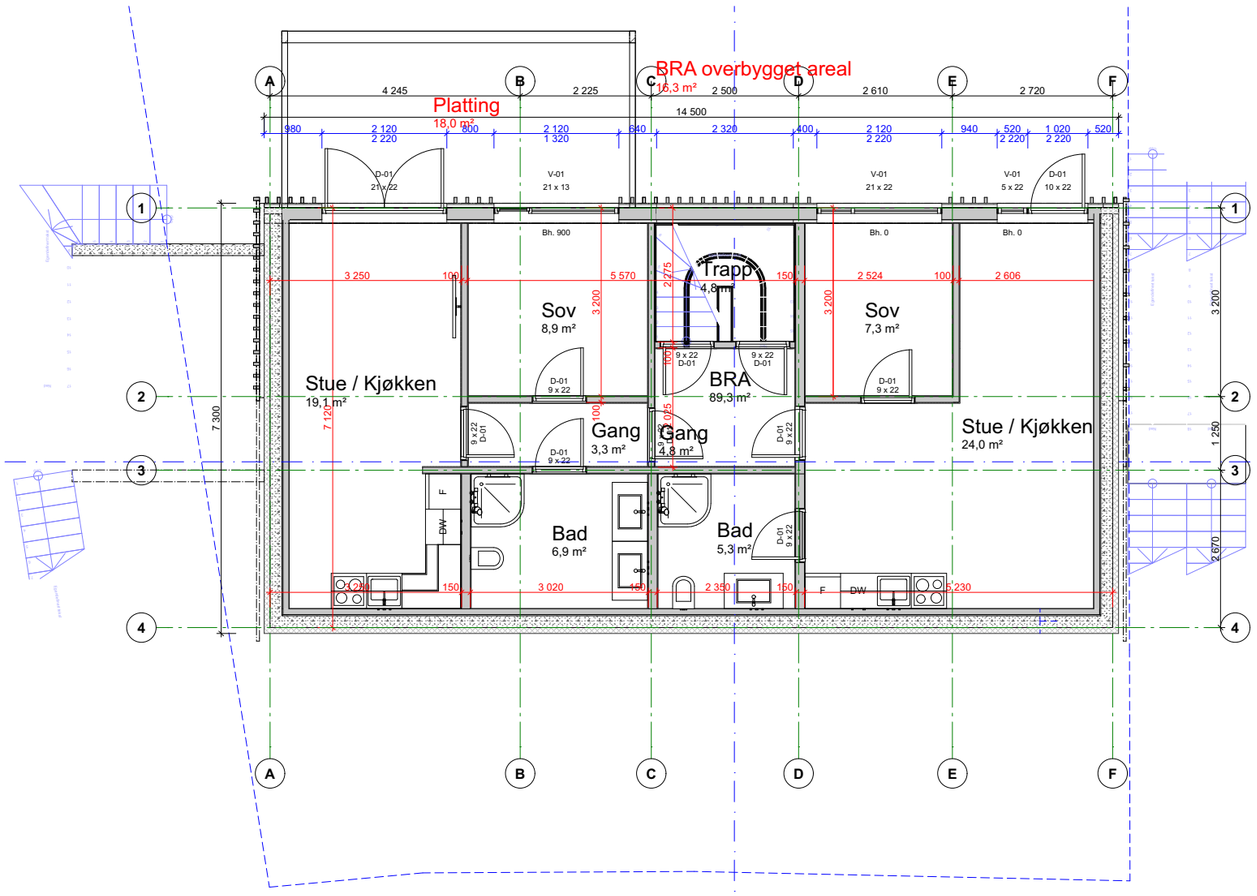
Fasade sørøst

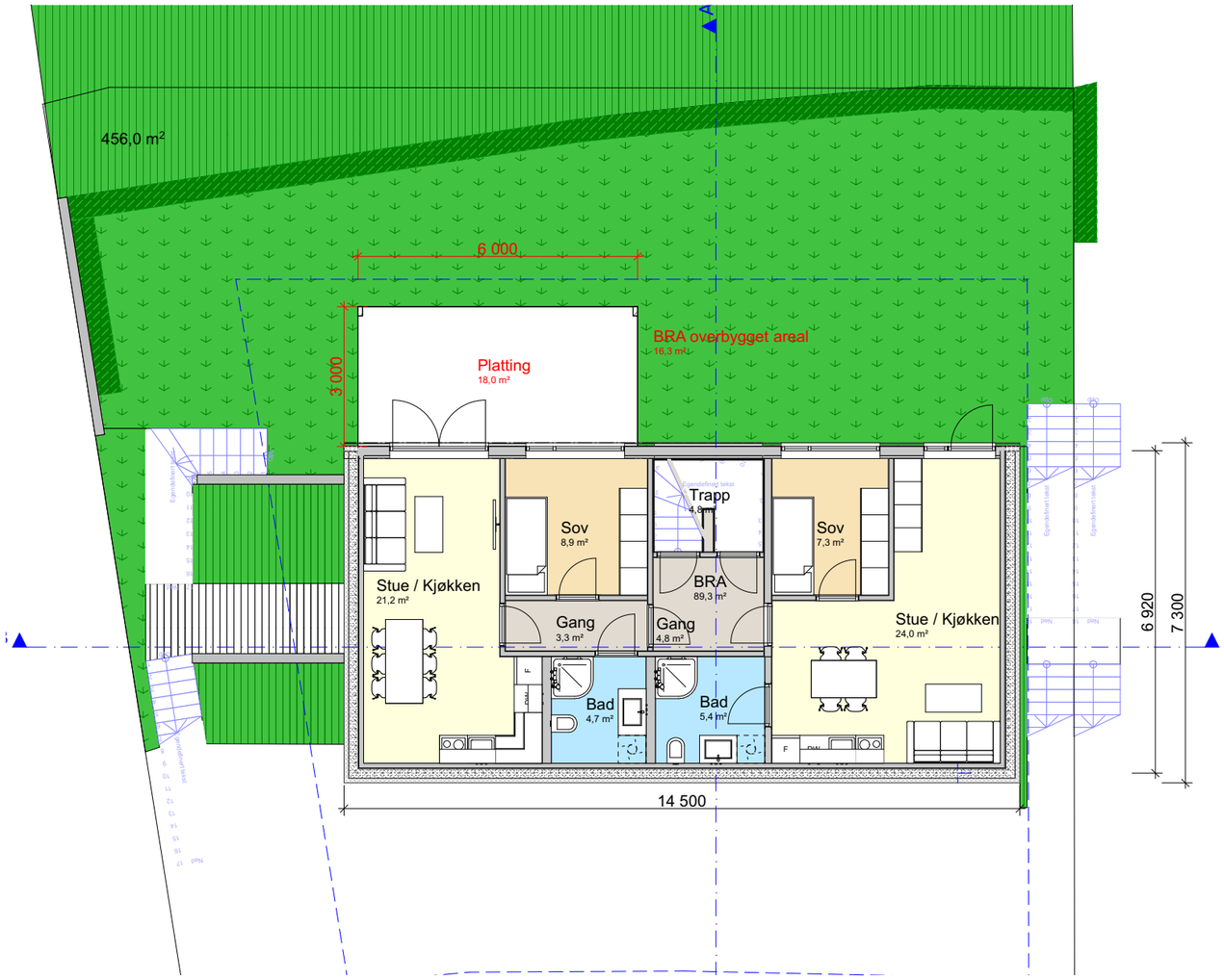


Fasade nordøst



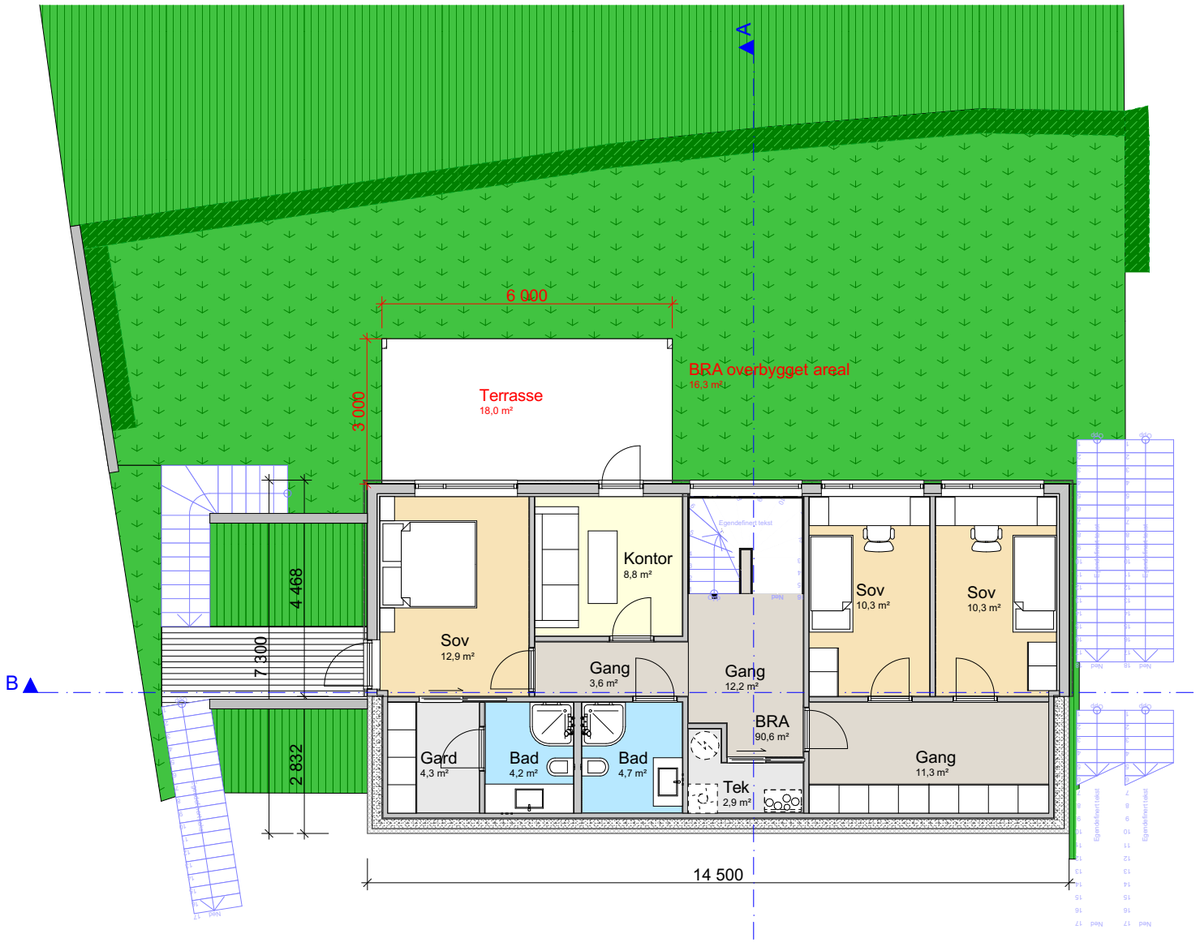
U2

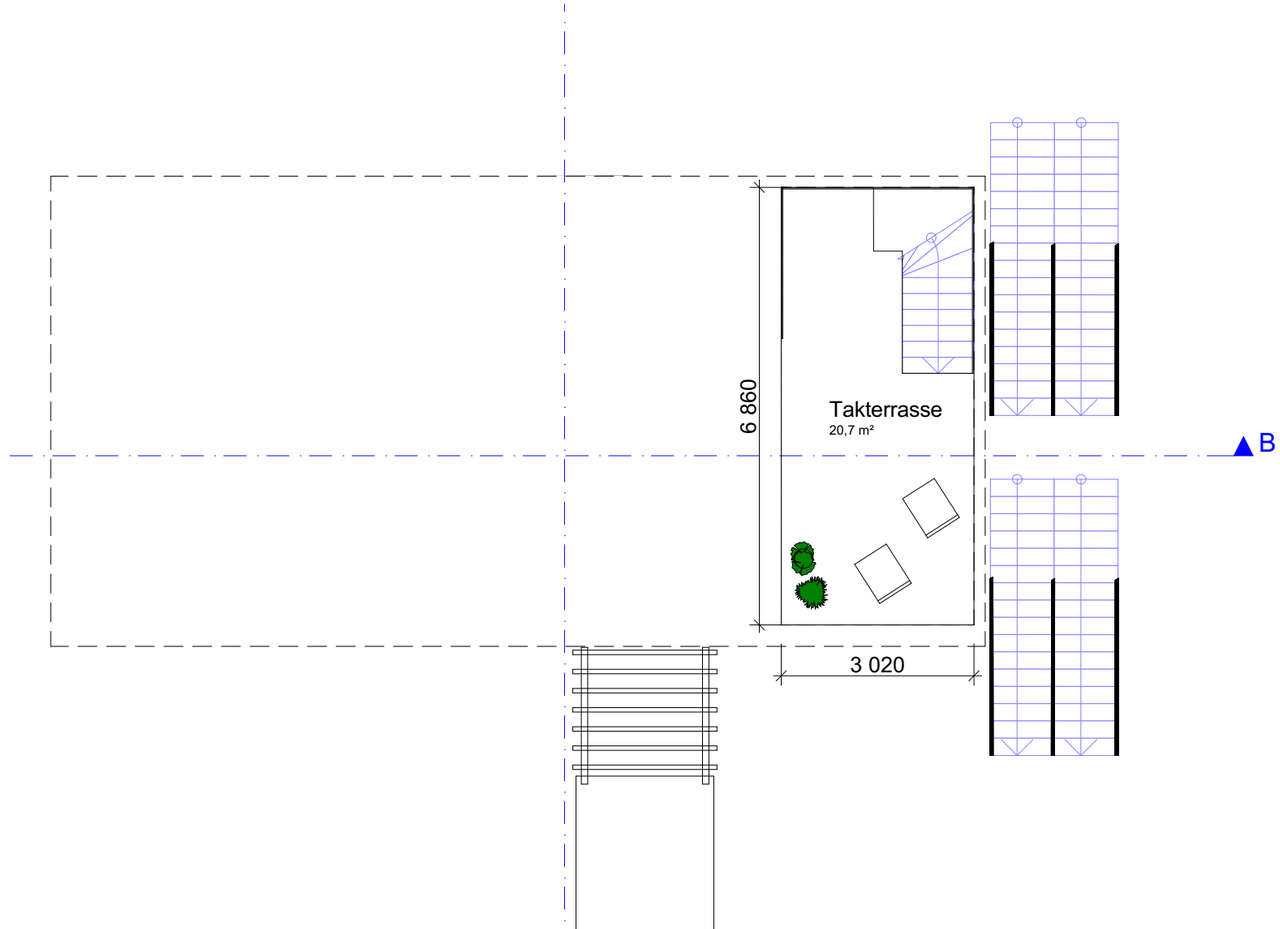

BRA overbygget areal
16,3 m²
Platting
18,0 m²
Trapp
4,8 m²
Sov
8,9 m²
Sov
7,3 m²
Stue / Kjøkken
19,1 m²
BRA
89,3 m²
Gang
3,3 m²
Gang
4,8 m²
Stue / Kjøkken
24,0 m²
Bad
6,9 m²
Bad
5,3 m²
A
B
C
D
E
F
1
2
3
4


456,0 m²
6 000
3 000
BRA overbygget areal
16,3 m²
Platting
18,0 m²
Trapp
4,8 m²
Sov
8,9 m²
Sov
7,3 m²
Stue / Kjøkken
21,2 m²
BRA
89,3 m²
Gang
3,3 m²
Gang
4,8 m²
Stue / Kjøkken
24,0 m²
Bad
4,7 m²
Bad
5,4 m²
14 500
6 920
7 300

U1

Tak


A
B
6 000
3 000
Terrasse
18,0 m²
BRA overbygget areal
16,3 m²
4 468
7 300
2 832
Sov
12,9 m²
Kontor
8,8 m²
Gang
3,6 m²
Gang
12,2 m²
Sov
10,3 m²
Sov
10,3 m²
BRA
90,6 m²
Gard
4,3 m²
Bad
4,2 m²
Bad
4,7 m²
Tek
2,9 m²
Gang
11,3 m²
14 500


B
6 860
Takterrasse
20,7 m²
3 020

Romskjema og byggebeskrivelse

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	RØR / VVS	VENTILASJON	ANDRE FORHOLD
U. ETG 2							
GANG / Trapperom	EcoWood farge Cream fra U9Q-floors	Gips, sparklet og malt, klasse 2.	Gips, sparklet og malt hvitt, klasse 2.	Lys og stikkontakter iht. NEK 400/2019.		Balansert ventilasjon.	Trapp iht. leveransebeskrivelse.
STUE/KJØKKEN - Høyre side	EcoWood farge Cream fra U9Q-floors	Gips, sparklet og malt, klasse 2.	Gips, sparklet og malt hvitt, klasse 2.	Lys og stikkontakter iht. NEK 400/2019.		Balansert ventilasjon.	Kjøkkeninnredning fra Strai Kjøkken iht leveransebeskrivelse.
SOVEROM - Høyre side	EcoWood farge Cream fra U9Q-floors	Gips, sparklet og malt, klasse 2.	Gips, sparklet og malt hvitt, klasse 2.	Lys og stikkontakter iht. NEK 400/2019.		Balansert ventilasjon.	
BAD - Høyre side	Flis Pro Beton - 60x60 fra Modena	Flis i dusjsone, ellers gips, sparklet og malt, klasse 2.	Gips, sparklet og malt hvitt, klasse 2.	Varmekabel med termostat i gulv. Lys og stikkontakter iht. NEK 400/2019.	**Vegghengt toalett. 60 cm innredning med speil og lys. Dusjnisje med fast glassvegg, rett. Standard gulvsluk.**	Balansert ventilasjon.	
Gang - Venstre side	EcoWood farge Cream fra U9Q-floors	Gips, sparklet og malt, klasse 2.	Gips, sparklet og malt hvitt, klasse 2.	Lys og stikkontakter iht. NEK 400/2019.		Balansert ventilasjon.	
BAD - Venstre side	Flis Pro Beton - 60x60 fra Modena	Flis i dusjsone, ellers gips, sparklet og malt, klasse 2.	Gips, sparklet og malt hvitt, klasse 2.	Varmekabel med termostat i gulv. Lys og stikkontakter iht. NEK 400/2019.	**Vegghengt toalett. 60 cm innredning med speil og lys. Dusjnisje med fast glassvegg, rett. Standard gulvsluk.**	Balansert ventilasjon.	
Stue / Kjøkken - Venstre side	EcoWood farge Cream fra U9Q-floors	Gips, sparklet og malt, klasse 2.	Gips, sparklet og malt hvitt, klasse 2.	Lys og stikkontakter iht. NEK 400/2019.		Balansert ventilasjon.	Kjøkkeninnredning fra Strai Kjøkken iht leveransebeskrivelse.
Soverom - Venstre side	Flis Pro Beton - 60x60 fra Modena	Gips, sparklet og malt, klasse 2.	Gips, sparklet og malt hvitt, klasse 2.	Lys og stikkontakter iht. NEK 400/2019.		Balansert ventilasjon.	
U.ETG 1							
GANG / Trapperom	EcoWood farge Cream fra U9Q-floors	Gips, sparklet og malt, klasse 2.	Gips, sparklet og malt hvitt, klasse 2.	Lys og stikkontakter iht. NEK 400/2019. Dimbare spotter i tak.		Balansert ventilasjon.	Trapp iht. leveransebeskrivelse.
SOVEROM 1, 2 og 3	EcoWood farge Cream fra U9Q-floors	Gips, sparklet og malt, klasse 2.	Gips, sparklet og malt hvitt, klasse 2.	Lys og stikkontakter iht. NEK 400/2019.		Balansert ventilasjon.	
KONTOR / SOVEROM 4	EcoWood farge Cream fra U9Q-floors	Gips, sparklet og malt, klasse 2.	Gips, sparklet og malt hvitt, klasse 2.	Lys og stikkontakter iht. NEK 400/2019.		Balansert ventilasjon.	
GARDEROBE	EcoWood farge Cream fra U9Q-floors	Gips, sparklet og malt, klasse 2.	Gips, sparklet og malt hvitt, klasse 2.	Lys og stikkontakter iht. NEK 400/2019.		Balansert ventilasjon.	
BAD 1	Flis ProBeton 60x60 fra Modena.	Flis i dusjsone, ellers gips, sparklet malt, klasse 2.	Gips, sparklet og malt hvitt, klasse 2.	Varmekabel med termostat i gulv. Lys og stikkontakter iht. NEK 400/2019. Dimbare spotter i tak.	**Vegghengt toalett. 100 cm innredning med speil og lys. Dusjnisje med fast glassvegg, rett.**	Balansert ventilasjon.	
TEKNISK ROM	Våtromsbelegg.	Gips, sparklet og malt, klasse 2.	Gips, sparklet og malt hvitt, klasse 2.	Lys og stikkontakter iht. NEK 400/2019.	**VV-bereder. Standard gulvsluk. Opplegg for vaskemaskin.**	Balansert ventilasjon.	Anlegg for balansert ventilasjon.
BAD 2	Flis ProBeton 60x60 fra Modena.	Flis i dusjsone, ellers gips, sparklet og malt, klasse 2.	Gips, sparklet og malt hvitt, klasse 2.	Varmekabel med termostat i gulv. Lys og stikkontakter iht. NEK 400/2019. Dimbare spotter i tak.	**Vegghengt toalett. 80 cm innredning med speil og lys. Dusjnisje med fast glassvegg, rett. Standard gulvsluk.**	Balansert ventilasjon.	
GANG / GARDEROBEROM	EcoWood farge Cream fra U9Q-floors	Gips, sparklet og malt, klasse 2.	Gips, sparklet og malt hvitt, klasse 2.	Lys og stikkontakter iht. NEK 400/2019.		Balansert ventilasjon.	Innredning er ikke del av standardleveranse.
1.ETG							
VINDFANG	Flis ProBeton 60x60 fra Modena.	Gips, sparklet og malt, klasse 2.	Gips, sparklet og malt hvitt, klasse 2.	**Lys og stikkontakter iht. NEK 400/2019. Dimbare spotter i tak.**		Balansert ventilasjon.	
HALL	EcoWood farge Cream fra U9Q-floors	Gips, sparklet og malt, klasse 2.	Gips, sparklet og malt hvitt, klasse 2.	Lys og stikkontakter iht. NEK 400/2019. Dimbare spotter i tak.		Balansert ventilasjon.	
BOD	EcoWood farge Cream fra U9Q-floors	Gips, sparklet og malt, klasse 2.	Gips, sparklet og malt hvitt, klasse 2.	Lys og stikkontakter iht. NEK 400/2019.		Balansert ventilasjon.	
BAD	Flis ProBeton 60x60 fra Modena.	Flis i dusjsone, ellers gips, sparklet og malt, klasse 2.	Flis i dusjsone, ellers gips, sparklet og malt hvitt, klasse 2.	Varmekabel med termostat i gulv. Lyspunkter og stikkontakter iht. NEK 400/2019. Dimbare spotter i tak.	Vegghengt toalett. 80 cm innredning med speil og lys. Opplegg for badekar.	Balansert ventilasjon.	
KONTOR /SOVEROM (Tilvalg)	EcoWood farge Cream fra U9Q-floors	Gips, sparklet og malt, klasse 2.	Gips, sparklet og malt hvitt, klasse 2.	Lys og stikkontakter iht. NEK 400/2019.		Balansert ventilasjon.	
STUE/KJØKKEN	EcoWood farge Cream fra U9Q-floors	Gips, sparklet og malt, klasse 2.	Gips, sparklet og malt hvitt, klasse 2.	Lys og stikkontakter iht. NEK 400/2019. Dimbare spotter i tak.		Balansert ventilasjon.	Kjøkkeninnredning fra Strai Kjøkken iht leveransebeskrivelse.
Garasje	Betong, upusset - ubehandlet	Ubehandlet sponplater	Ubehandlet sponplater				Oppgang til takterrasse
UTV. BOD	Betong, upusset - ubehandlet	Ubehandlet sponplater	Ubehandlet sponplater				

Presisering: Malerarbeid leveres i klasse 2, dvs. "Skjøt- og flekksparklet, med dekkende malingsbehandling".
Presisering: Innredning/utstyr/møbler som ikke fremkommer tydelig i beskrivelse er kun illustrasjon og medfølger ikke.

16.02.2026 09:40

Nøkkel-informasjon

Beinestadheia 21

Nøkkelinformasjon prosjektert enebolig Beinestadheia 21 på Drangsvann

SELGER
BOH Eiendom AS, org. nr. 998 214 181. Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

ENTREPRENØR/ TOTALENTREPRENØR
BOH Bygg AS Org nr 997 947 568

ADRESSER
Boligen vil bli oppført på adressen Beinestadheia 21.

BESKRIVELSE AV PROSJEKTET
Prosjektert og stor familiebolig på Drangsvann i nyere og flott byggefelt (BB1). Meget barnevennlig i blindvei med lekeplass like ved. Fin vestvendt beliggenhet med utsikt. Ellers nydelig turterreng i umiddelbar nærhet. Boligen leveres nøkkelferdig og med garasje samt utvendig, frittstående bod.

MATRIKKELNUMMER
Prosjektet ligger på gnr. 67, bnr. 134 i Kristiansand kommune. Eiendommen har andel av realsameie gnr. 67, bnr. 237 (privat adkomstvei).

TOMTEAREAL
Ca. 456 kvm. Arealet er ikke eksakt og noe avvik kan forekomme ved endelig oppmåling. Areal som vist over er iht. Seeiendom.no. Eiertomt.

BESKAFFENHET
Oppkjørsel leveres med kjøresterke betongheller i kjørebredde. Opparbeidet uteområde. Skråfyllinger mellom tomtene, og evt. skjæringer på tomt kan forekomme.

Ved opparbeidelse av uteområde mm. må den enkelte boligeier følge designveileder for Drangsvann. Denne veilederen fås ved eiendomsmegler.

AREAL BOLIG:
BRA-I: U2 (89,30m²) + U1 (90,60m²) + 1.etasje (68,60m2) **= 248,50m²**
BRA-E: Bod (4,70m²) + garasje (24,40m²) **= 29,10m²**
BRA- B: U2 overbygget platting **= 18m²**
TBA: U1 terrasse (18m²) + 1.etasje (18m²) + takterrasse (20,70m²) **= 56,70m²**
TOTALT BRA: 248,5+29,10 **= 277,6 m²**

Arealene som er oppgitt på tegninger i denne salgsoppgaven og i prisliste, er angitt som Internt bruksareal (BRA-i). BRA-i er alt areal av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA-i medregnes også areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS3940:2023). Eksternt bruksareal(BRA-e) oppgis i tillegg og utgjør del av samlet BRA, og er for eksempel ekstern bod, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Eventuelle innglassede balkonger/verandaer/altaner er oppgitt som BRA-b.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten. Summen av bruksarealet for hele boligen (BRA) består av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Summen av bruksarealet for hele boligen (BRA) består av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

ENERGIMERKING
Når en bolig selges før den er ferdig bygget, skal Selger oppfylle plikten ved å garantere for energi- og oppvarmingskarakter og lage fullstendig energiattest ved ferdigstillelse. Normalt påregnes i energiklasse B, man kan dog ende opp med lavere energiklasse uten at dette anses som en mangel.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Det foreligger igangsettingstillatelse datert. 18.05.2022. Kopi fås ved megler.

Det skal foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtakelse. Det er Selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen. Kjøper er gjort oppmerksom på, og aksepterer at slik ferdigattest normalt foreligger først noe tid etter overtakelsestidspunktet. Dersom ferdigattest ikke foreligger ved overtakelse, kan Kjøper i medhold av bustadoppføringslovas § 31 holde tilbake et beløp på meglers klientkonto som sikkerhet frem til ferdigattest foreligger. Det gjøres oppmerksom på at tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med forholdene som gjenstår for at ferdigattest kan foreligge. En uavhengig takstmann kan avgjøre rettmessig tilbakehold, og takstmann får da fullmakt til å frigi beløpet når forholdet som hindrer ferdigattest er utbedret.

PARKERING
Garasje og utvendig parkeringsplass. Gjesteparkering i området.

REGULERINGSPLANER/ REGULERINGSBESTEMMELSER
Eiendommen ligger under reguleringsplan med planid 1520 –Detaljregulering for Benestad felt Bb1 og Bb5 med plankart datert 26.2.2020 og mindre endringer sist datert 28.11.2022.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er en del av en større utbygging av området og interessenter oppfordres til å sette seg inn i reguleringsplanen før kjøp.

VEI, VANN OG AVLØP
Tilknyttet kommunalt vann og avløp. Eiendommen er tilknyttet privat adkomstvei.

KONSESJON
Kjøpet er ikke konsesjonsbetinget.

UTLEIE
Boligen leveres med 2 hybler i underetasje. Eier har full råderett over boligen, og kan fritt leie ut hele eller deler av denne.

VELFORENING
Boligeierne i området er forpliktet til å være medlem/betale kontingent til velforening.

BETALINGSBETINGELSER
100.000,- innbetales som forskudd 14 dager etter mottatt betalingsanmodning fra megler. Dette må være såkalt fri egenkapital, dvs. at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Restbeløp innskudd/egenkapital samt omkostninger betales etter regning før overtagelse. Det vil kunne kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse.

Dersom Selger ønsker det, kan han stille garanti iht. bustadoppføringslovas § 47 for det til enhver tid innbetalte beløp. Forskuddet tilfaller Selger fra det tidspunkt § 47 er stilt. Ved forsinket betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelse og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har Selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningssalg.

OMKOSTNINGER
Ved kjøp av ny/prosjektert bolig skal det betales dokumentavgift på 2,5 % av tomteverdi (som her utgjør kr. 3 080 000,-). Dokumentavgift utgjør dermed kr. 77 000,-. Tinglysningsgebyr for skjøte utgjør p.t kr. 545,- tinglysningsgebyr for eventuelle pantobligasjoner utgjør p.t. kr. 545,-. Det tas forbehold om at beregningsgrunnlaget for dokumentavgiften godkjennes hos Statens Kartverk, samt eventuell endring i de oppgitte offentlige gebyrer.

I tillegg til ovennevnte må kjøper betale alle tilkoplingsavgifter etter de til enhver tid gjeldende kommunale retningslinjer, pt. kr. 25 000,- for vann/ avløp. Tilkoblingsavgifter vil bli fakturert og sendt kjøper i egen sending fra kommunen. Kjøper må også påregne tilkoblingskostnad bredbånd (Telenor).

FORMUESVERDI
Formuesverdi er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folke registrert/bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 90 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.

KOMMUNALE AVGIFTER
Foreligger ikke – vil først bli utlignet av kommunen ved endelig bebyggelse (avgift for vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt). Det henvises til Kristiansand Kommune ved spørsmål i denne anledning.

HEFTELSER
Det gjøres oppmerksom på at grunnboken nå er endret, slik at det ikke lenger er mulig for Kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant på eiendommer hvor det er tinglyste servitutter eller andre heftelser som ikke skal slettes for Selgers regning.

Følgende tinglyste heftelser vil følge eiendommen:
- 2021/261604-1/200 Erklæring/avtale
- 2021/261604-2/200 Bestemmelse om vann/kloakk
- 2021/261604-3/200 Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
- 2021/261604-4/200 Bestemmelse om gjerde
- 2021/261604-5/200 Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
- 2021/261604-6/200 Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
- 2021/261604-7/200 Bestemmelse om byggefrist Tinglyst
  Bebygges innen 2 år
- 2021/261604-8/200 Bestemmelse om tilbakekjøpsrett/gjenkjøpsrett
- 2021/262063-3/200 Bestemmelse om vann/kloakk

Ingen servitutter registrert på eiendommen. Selger forbeholder seg retten til å tinglyse avtaler pålagt av offentlig myndighet på eiendommen.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/ avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Grunnboken for eiendommen er et vedlegg til salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å lese denne før kjøp.

SELGERS FORBEHOLD/ FORUTSETNINGER
Selger forbeholder seg retten til å endre pris og betingelser for usolgt enhet forut for avtaleinngåelse.

BYGGETID/OVERTAGELSE
Boligen er under oppføring og planlagt ferdigstillelse er sommeren 2026. Endelig overtakelsesdato etter avtale med selger. Denne innkalling vil da gjelde som avtalt tidspunkt for overtagelse, jfr. Bustadoppføringslova § 15. Om overtagelsen forsinkes etter at Kjøper har mottatt varsel om overtagelsesforretning, kommer dagmulktbestemmelser i buofl. §18 til anvendelse.

ANNET
Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Alle perspektiver, modeller, illustrasjoner og møblerte planskisser er kun ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse, og det fremkommer da elementer som ikke inngår i den kontraktsmessige leveranse. Leilighetene overleveres i bygge-rengjort stand. I nyoppførte bygninger må det forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong o.l. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved den leverte ytelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å rette, eller yte prisavslag ikke omfatter:
Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgers side og skader som oppstår ved uforsvarlig eller feilaktig bruk av boligen med utstyr. Velforening/beboerne må bekoste vedlikehold av kabler, master og armaturer på lysmaster langs veiene i området. Dette gjelder f_SGT1, f_SKV9 og f_SKV10 iht. gjeldende reguleringsplan.

Meglers vederlag utgjør kr. 50.000,-.

KOSTNADER VED VIDERESALG OG NAVNEENDRING
Dersom kontrakten ønskes videresolgt før overtakelse, vil det påløpe et gebyr fra Selger på kr. 20.000,- inkl. mva. for merarbeid i forbindelse med salget. Dette kan faktureres/innkreves av Sørmegleren. I tillegg kommer eventuelle utgifter ved bruk av megler, som f.eks. meglerprovisjon og gebyrer.

Videresalg kan ikke gjøres uten Selgers samtykke. Selger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse. Det er kun mulig å samtykke til videresalg av opprinnelig avtale, dersom opprinnelig kjøper er forbruker og har kjøpt boligen for selv å bo der eller til noen i sin familie. Slikt videresalg skjer ved transport av kontrakten, og ervervet vil kunne tinglyses direkte til tredjemann. For at Selger skal godta slik transport må man benytte Selgers "Avtale om transport av kjøpekontrakt" som fås hos selger. Transport av kontrakt godkjennes ikke de siste 6 uker før overtagelse.

For øvrige videresalg (videresalg fra næringsdrivende eller fra forbruker på spekulasjon) kan ikke kontraktsposisjonen selges, jfr. bufl. § 1b.

Ved eventuell endring i eierskap/ navneendring fra Kjøpers side etter bud/aksept, vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 8 000,- inkl. mva. som innbetales til meglers driftskonto etter påkrav fra megler. Eventuell endring krever Selgers forutgående samtykke.
.

AVBESTILLING
Dersom forbrukeren avbestiller før igangsetting er vedtatt, fastsettes avbestillingsgebyret til 5 % av kontraktsummen inkludert evt. mva. Dersom Kjøper avbestiller etter at igangsetting er vedtatt, gjelder Bustadoppføringslovens regler, jfr. §§52 og 53. Kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av avbestillingen, herunder nødvendige prisavslag ved videresalg.

FORSIKRING
Frem til overtagelse vil bygg og eiendom være forsikret av Selger, jfr. buofl. § 13 siste ledd.

GARANTIER
Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jfr. buofl. § 12. Garantien stilles snarest mulig etter at avtale er inngått.

Dersom Selger ønsker å få utbetalt forskudd, eventuelle delinnbetalinger og resterende del av kjøpesum før hjemmelsovergang, stilles det garanti etter buofl. § 47 for utbetalingen.

KJØPEKONTRAKTER
Avtale om kjøp forutsettes inngått ved bruk av kjøpetilbudsskjema og påfølgende inngåelse av selgers standard kjøpekontrakt.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT
Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/ supplerende opplysninger er ønskelig, bes Kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som Kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås.

TILVALG/ENDRINGER
IInnen gitte frister vil tilvalg og endringer være mulig etter nærmere avtale med utbygger/entreprenør. Det er ikke anledning til å flytte på ventilasjonsanlegg, el-skap eller avløp og vanntilførsel. Adgang til tilvalg/endringer er begrenset til 15 % av kjøpesummen, og endringer og tilvalg vil medføre kostnader for kjøper/ påslag fra utbygger. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og utførende entreprenør i en separat avtale og faktureres direkte mellom partene.

Alle meldinger skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastlegges av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Administrasjonspåslag til utbygger/entreprenør må påregnes for endringer/tilvalg.

Ved kjøp av bolig gjennom BOH er 2 timer arbeid som gjelder endringer inkludert, samt 2 møter á 1 time. Utover dette har BOH rett til å fakturere forespørsler på endringer, tilvalg, befaringer på plassen etter medgått tid. Timepris til BOH er 1025,- inkl mva. Dette gjelder ikke for forespørsler på tilvalg som blir akseptert av kjøper.

SELGERS RETT TIL ENDRINGER
Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjonen, rørgjennomføringer og/eller tomtetilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser samt andre offentlige tillatelser. Selger skal så langt det er praktisk mulig, informere Kjøper om slike endringer.

LOVVERK/AVTALEBETINGELSER
Boligen selges iht. bustadsoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der Kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Boiliger hvor bindende avtale inngås etter ferdigstillelse selges etter avhendingsloven. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm.

KREDITTVURDERING
Selger eller bank forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere.

HVITVASKING
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art, samt kontrollere midlenes opprinnelse. Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden. Dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet. Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen har ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene overfor megler som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

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

BUDREGLER
Boligen selges til fastpris. Benytt vedlagte skjema «Kjøpetilbud til fastpris». Alle kjøpetilbud må inngis skriftlig sammen med legitimasjon. Regler om budfrister i Eiendomsmeglerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker.

ANSVARLIG MEGLER
Eiendomsmegler Norge, Nybygg
Org. 940434254

Tor Even Kristensen
Prosjektmegler MNEF
Tlf. 48 25 20 12

VISNING/PRESENTASJON
Representant fra megler / selger må være med. Boligen er avlåst og byggeplass sikret.

Dette salgsprospektet er ikke fullstendig uten:

- Igangsettingstillatelse datert. 18.05.2022.
- Etasjetegninger dat. 13.02.2026
- Snitt og fasadetegninger dat 27.10.2025
- Romskjema dat. 17.02.2026
- Byggeteknisk beskrivelse dat. 17.02.2026
- Foreløpig kjøpekontrakt
- Reguleringsplan/bestemmelser
- Kjøkkentegninger dat. 04.12.2025
- Designveileder Drangvann

Revidert 19.02.2026



Leveranse-beskrivelse

Beinestadheia

21

BOH Bygg AS
Se romskjema for ytterligere detaljer om leveransen.

FORBEHOLD
NB! Leveranse kan avvike fra illustrasjoner og 3d-skisser/ tegninger. Det tas forbehold om feil i leveransebeskrivelse og romskjema.

UTOMHUSARBEIDER
Oppkjørsel leveres med kjøresterke betongheller i kjørebredde. Opparbeidet uteområde. Skråfyllinger mellom tomtene, og evt. skjæringer på tomt kan forekomme.

UTVENDIG BOLIG

Fundament:
Støpt, isolert såle med radonsperre.

Konstruksjon:
Bindingsverk i tre med bjelkelag/tak av i-bjelker.

Tak:
Sort takpapp.

Beslag og blikk:
Renner, beslag og nedløp leveres i sort stål.

Kledning:
Stående, royalimpregnert kledning, upigmentert.

Vinduer:
Trevinduer leveres sorte ute/inne.

Dører:
Balkongdører i samme utførelse som vinduer. Slett, sort ytterdører med smalt glassfelt.

Trapp:
Støpte betongtrapper med sorte spilerekkverk. Utforming av trapp på nordside kan avvike fra tegning.

Terrasse:
Terrassebord leveres i standard impregnert i dim. 28x120.
Glassrekke med sorte stolper og topprekke på takterrasse.

Utv. belysning:
Totalt 5 stk vegglamper i sort, led er inkludert.

Utv. VVS:
Utekran v/ inngangsparti hovedtasje.

Formingsveileder / designmal:
Det er utarbeidet formingsveileder og designmal for område BB1 på Drangsvann som legges til grunn for leveranser på området.

INNVENDIG BOLIG

Listverk:
Trelister i farge «klassisk hvit» langs gulv, rundt alle dører, samt rundt vinduer i våtrom. Sparklet og malt listverk. Listefri overgang mot tak og vinduer.

Innerdører:
Slette kompakte dører med dempelist i farge «klassisk hvit» leveres med standard dørhåndtak i stål.

Vegg/himling:
Boligen leveres ferdig malt i valgfri standardfarge. Endring til annen farge enn opprinnelig valgt medfører et tillegg på kr 4 000 per fargeendring per rom. Trefiberplater leveres ubehandlet.

Gulv:
Det legges herdet tregulv; EcoWood fra U9Q-floors. Velg mellom 4 farger. Det leveres flis på gulv i våtrom, type ProBeton 60x60 fra Modena, valgfritt mellom farge grå, mørk grå eller beige. Se romskjema.

Trapp:
Trapp fra Trapperingen. Åpne furutrinn, hvite vanger, håndrekke og hvite runde spiler.

Kjøkken:
Kjøkken fra Strai Kjøkken iht tegninger, til veil. Pris kr. 130.000,- inkl. Mva i 1.etg og til veil. Pris kr. 60.000,- inkl. Mva i uetg2. Frakt og montering er inkludert. Hvitevarer er ikke inkludert.

Garderobe:
Garderobeskap/oppbevaring kan leveres mot pristillegg.

Oppvarming:
Elektrisk oppvarming med varmekabler i enkelte rom iflg. romskjema.

Bolig er klargjort for fremtidig ildsted med stålpipe-gjennomføring i himling. Varmekilder utover dette inngår ikke i leveransen.

Det leveres trekkerør fra EL-skap opp gjennom takkonstruksjon som forberedelse for evt. fremtidig montering av solcellepaneler.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. 1 anlegg.

Malerarbeid:
Malerarbeid utføres iht. malestandard K2 (skjøt og flekksparkling, samt dekkende malingsbehandling). Der det er angitt hvit som farge er standardfarge definert som S0500-N – «Klassisk hvit». Sparklet og malt listverk.

Forbehold:
Det kan forekomme inntegnet innredning og utstyr på tegninger og illustrasjoner som ikke medfølger i boligen. Dersom utstyr, innredning, møbler og annet som er tegnet inn på tegninger ikke fremgår tydelig av leveransebeskrivelse og/eller romskjema inngår ikke dette i boligleveransen.

Bilde og illustrasjoner fra tilsvarende bolig





Det er vi som bygger din drømmebolig

Vi i BOH Eiendom har vært med på utbyggingen av Drangsvann siden oppstarten for 11 år siden. Dette er et område vi har stor tro på, og vil fortsette å være en del av i mange år fremover. Her tilbyr vi boliger i ulike prisklasser og størrelser, med mange kvaliteter og fordeler.

For oss er det alltid viktig å jobbe tett med kunden hele veien. Om du som boligkjøper lurer på noe, svarer vi så raskt som mulig. I byggeprosesser er det mange detaljer som skal være på plass før du kan si deg fornøyd, og vårt ønske er å alltid gjøre våre kunder fornøyde.

Ta kontakt med oss dersom du ønsker mer informasjon.
Oddleif Henriksen
907 60 646 – oddleif@boh.no





Anders Buckhardt (eiendomsutvikler og investor) er glad for det gode samarbeidet med Oddleif Henriksen (daglig leder/eier i BOH Eiendom) på Drangsvann.

KJØPETILBUD TIL FASTPRIS

Eiendomsmegler Norge

Prosjekt **10235046**
Benestadheia 21, 4638 Kristiansand
onr: 67255025

Megler Tor Even Kristensen m. 482 52 012, tor.kristensen@emnorge.no

Bolig/leilighetsnr.:

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

Budgiver: ☐ Er forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi gir med dette bindende bud på eiendommen til følgende pris:

Siffer	Blokkbokstaver
Kr	**Kr**

+ omk. ihht. prisliste og øvrige betingelser i nøkkelinformasjon og salgsoppgave datert _____

Budet gjelder til: Kjøpetilbudet gjelder til kl. 15:00 tre virkedager etter mottak hvis ikke annet er avtalt.

Betalingsplan:
Kr 100.000,- av kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto 14 dager etter mottatt betalingsanmodning fra megler. Dette må være såkalt fri egenkapital, det vil si at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Resterende del av kjøpesum, omkostninger samt eventuelle endringer og tilvalg innbetales før overtakelse.

Evt. forbehold:

Finansiering av kjøpet (MÅ fylles ut):

Långiver:	Lånefinansiering kr.
Saksbehandlers bank:	Egenkapital kr.
Telefonnummer:	Sum totalt kr.

Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet. Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av budgiverne med tanke på informasjon, avslag eller aksept.
NB! Bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

DRANGSVANN

Skann QR-kode og
finn din bolig på
drangsvann.no

Kontakt oss



Øyvind Lauvland
Daglig leder Drangsvann
oyvind@drangsvann.no
91 79 44 46



Tor Even Kristensen
Prosjektmegler MNEF
tor.kristensen@emnorge.no
48 25 20 12

Trenger du å vite verdien på boligen din?
Vi kan vurdere og gi deg skriftlig dokumentasjon på forventet markedsverdi på din nåværende bolig.



Henrik Lossius
Eiendomsmegler
henrik@sormegleren.no
47 60 06 02



Kristian Lossius
Eiendomsmegler
kristian@sormegleren.no
90 89 59 07

Oddleif Henriksen
oddleif@boh.no
90 76 06 46

boh EIENDOM

Alle tegninger og 3D-illustrasjoner er kun ment å gi inntrykk av ferdig bebyggelse/utsikt/omgivelser og kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse. Det tas forbehold om feil, samt utbyggers rett til å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige uten å forringe den generelle standard som er beskrevet. Forbehold gjelder alt trykket og digitalt materiell.

Versjon 02-2026 / **folk.no**