





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109

E-post andre.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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



Eiendomsmegler / Partner

Ole Jakob Seglem

Mobil 988 06 655

E-post ole.jakob.seglem@aktiv.no

Nyere og svært romslig lagerseksjon med fine fasiliteter! Flere kjøreporter | Showroom

Nyere, stor lagerseksjon beliggende i et etablert næringsområde i Høllen Vest Industriområde i Søgne like utenfor Tangvall. Her har du en sentrumsnær beliggenhet i et industriområde som er godt etablert for næringsvirksomhet og huser flere aktører innen handel, service og kontor, noe som bidrar til et aktivt og profesjonelt næringsmiljø.

Bygget har en enkel adkomst med gode parkeringsmuligheter og seksjonen passer blant annet fint til bedrifter med behov for showroom, kontorlokale eller mindre håndtverkerbedrift med behov for lagringsplass og andre nødvendige fasiliteter. Innvendig er det også bl.a. løftebukk fra 1-2. etasje, flere kjøreporter, bad, toalett, kjøkken og industrikjøkken.

God parkeringsplass utenfor til flere biler.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 5 990 000,-	Oppdragsnr.:	1411260012
Total ink omk.:	Kr 5 990 000,-		
Selger:	Try Rør AS		
Salgsobjekt:	Lager/kontor		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	2017		
BRA-i/BRA Total	ca. 600/600 kvm		
Tomtstr.:	335.2 kvm		
Soverom:	0		
Gnr./bnr.	Gnr. 423, bnr. 840		
Snr.	4		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	18
Nabolagsprofil	63
Budskjema	70

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: ca. 600 kvm

BRA totalt: ca. 600 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: ca. 300 kvm

2. etasje

BRA-i: ca. 300 kvm

Arealbeskrivelse

Bruksareal BRA-I

1. etasje: 300 kvm

2. etasje: 300 kvm

Areal er oppgitt av selger og er estimerte. Avvik på areal er kjøpers ansvar og risiko.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

335.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er hovedsakelig bebygd med asfaltert adkomst og parkering.

Beliggenhet

Eiendommen har en strategisk og lett tilgjengelig beliggenhet i Høllen Vest Industriområde like utenfor Tangvall sentrum i Søgne. Området er etablert for næringsvirksomhet og huser flere aktører innen handel, service og kontor, noe som bidrar til et aktivt og profesjonelt næringsmiljø.

Beliggenheten gir enkel adkomst fra hovedfartsårer, med kort vei til E39 som sikrer gode forbindelser mot både Kristiansand og øvrige deler av regionen. Dette gjør lokalet

godt egnet for virksomheter med behov for effektiv logistikk, kunde-tilgjengelighet og enkel pendling for ansatte.

Eiendommen har gode parkeringsmuligheter like utenfor, noe som er en klar fordel for både ansatte og besøkende. Området er oversiktlig og lett å finne frem til, og beliggenheten egner seg godt for virksomheter som ønsker kombinasjonen av kontor- og kundevennt aktivitet, som butikk, showroom eller tjenesteytende virksomhet.

Adkomst

Se kartskisse.

Bygningssakkyndig

Takstmann Roy A Andersen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Støpt gulv i 1.etasje og 2.etasje er det sparklede gulv oppå betong elementer. Yttervegger er isolerte stålplate elementer. Taker er flatt av Q-dekket som er isolert og tekket.

Innhold

Nyere lagerseksjon med følgende innhold:

1.etasje: Lager.

2.etasje: Kontorer, bad, kjøkken og åpent showroom.

Det er gjort endringer fra godkjente byggetegninger fra Kristiansand kommune. Det er bl.a. bygget et bad og kjøkken i 2.etasje som ikke er vist på tegninger. Det er heller ikke bygget de antall kontorer som er vist på tegninger.

Standard

Se rapport utarbeidet at takstmann for mer informasjon.

Parkering

Det er plass til parkering av biler inne i lagerbygget eller på utsiden til flere biler/varebiler.

Diverse

Eiendommen overleveres slik den fremstår på visning, for ytterligere utrydding/utvask må dette avtales før budaksept.

Selger gir ingen garantier i forhold til teknisk tilstand, lovlighetskrav eller brannvernkrav. Foreligger ingen brannvernrappport for eiendommen. Kjøper har

ansvaret for at fremtidig utleie og bruk av leiearealet er i overensstemmelse med offentlige krav eller tillatelser, herunder ev. regulering og branntekniske krav. Kjøpers risiko og ansvar.

Eiendommens grunnforhold er ikke kontrollert eller analysert. Selger gir ingen garantier knyttet til forurensing i grunn, forhold av arkeologisk interesse, eller grunnforholdene sin alminnelighet som kan ha praktiske eller økonomiske konsekvenser for kjøper. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

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

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Hovedsakelig elektrisk oppvarming.

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 990 000

Omkostninger kjøper

5 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

149 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

151 140 (Omkostninger totalt)

6 141 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

Kommunale avgifter

Kr 12 013 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr og eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Det er installert vannmåler.

Formuesverdi primærbolig

Kr 2 839 500 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra Skatteetaten.

Felleskostnader

Det er ikke formalisert sameie mellom næringsseksjonene. Det betales kun felles bygningsforsikring og brøyting til Høllen Næringspark AS som fordeles på seksjonene.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 423, bruksnummer 840, seksjonsnummer 4 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/423/840/4:

26.06.2017 - Dokumentnr: 682875 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Næring

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 3/9

01.01.2020 - Dokumentnr: 796312 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1018 Gnr:23 Bnr:840 Snr:4

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for lagerbygg 21.06.2017.

Det er utstedt tillatelse for bruksendring fra lager til kontorer 10.10.2023. Denne tillatelsen er gyldig fram til 10.10.2026. Tiltaket er også godkjent av arbeidstilsynet.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp.

Privat adkomst over naboeiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Deler av eiendommen er regulert til industri/ næring/ kontor. Parkbelte i Industriområde.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller

- dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8. Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Som kjøpekontraktsstandard benyttes siste mal fra Forum for Næringsmeglere, versjon mars 2020. Avvik fra denne skal særskilt fremkomme i bud.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr, oppgjørshonorar og visninger. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er eks. mva.

Ansvarlig megler

Andre Sandvik
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF
andre.sandvik@aktiv.no
Tlf: 997 10 109

Ansvarlig megler bistås av

Ole Jakob Seglem
Eiendomsmegler / Partner
ole.jakob.seglem@aktiv.no
Tlf: 988 06 655

Oppdragstaker

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

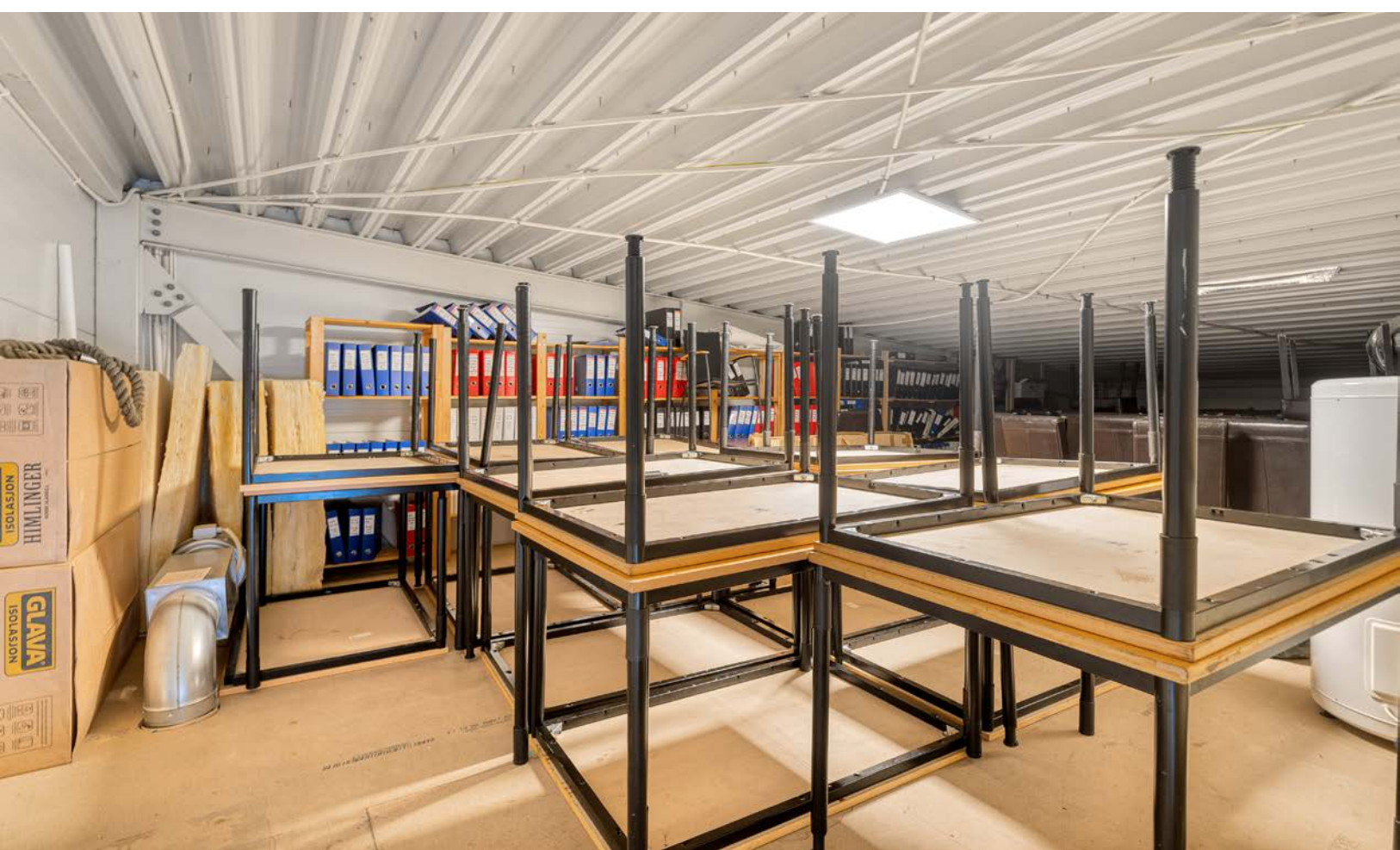
Salgsoppgavedato

05.02.2026

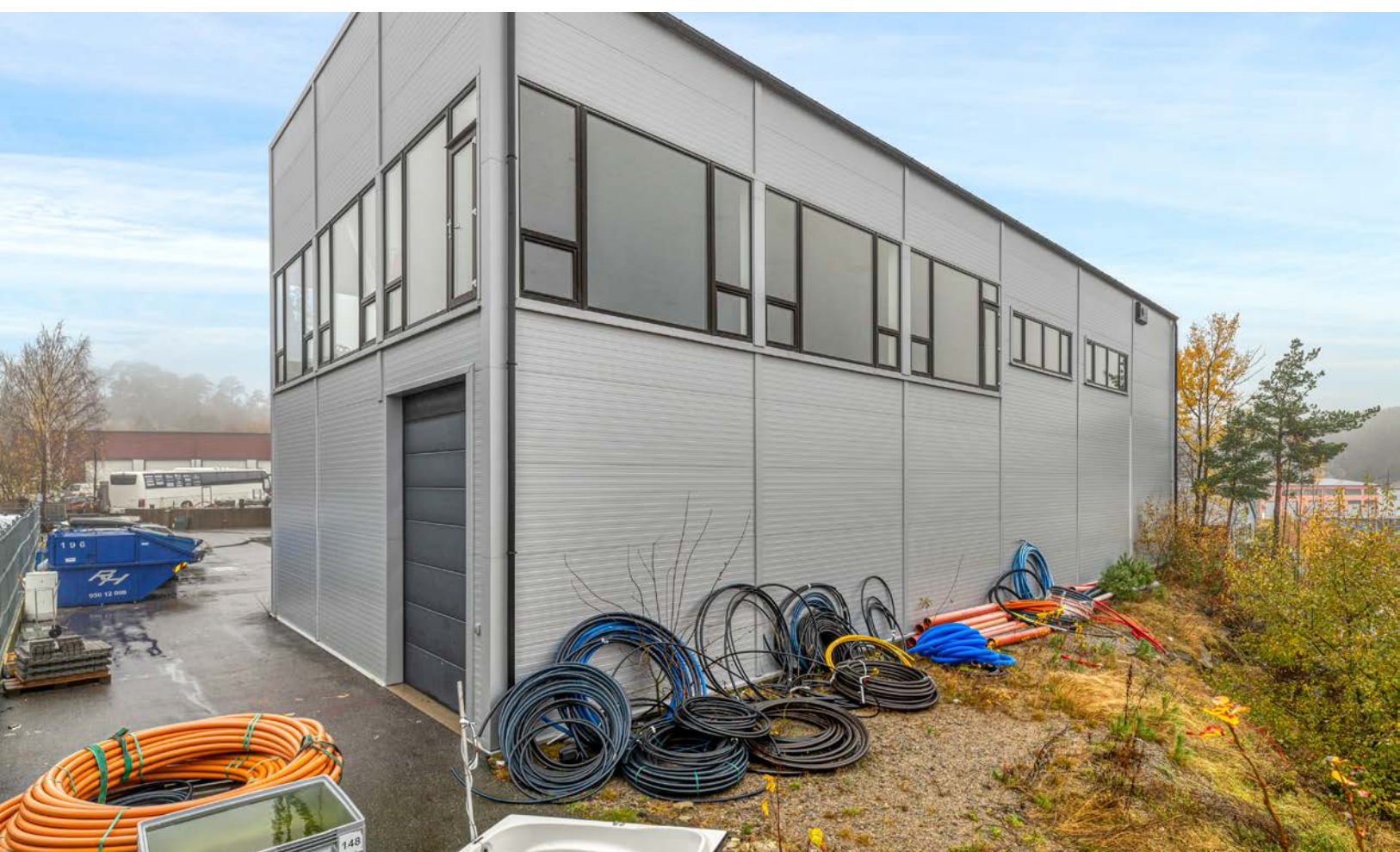












Vedlegg

Takstmann Roy A. Andersen AS

Markens gate 34

4610 KRISTIANSAND

Org. Nr. 982 156 769 MVA

Tlf. 901 75 702

Byggmester / Ingeniør

Takstmann medlem Norsk Takst

Birkedalsveien 68 B

Gnr. 423 og Bnr. 840

Seksjon nr. 4

Hjemmelshavere

Try Rør AS

i

Kristiansand kommune.

Enkel tilstandsvurdering.



Undertegnede takstmann har foretatt en byggteknisk befaring av bygningen på ovennevnte adresse. Tilstandsvurderingen skal gi en beskrivelse av byggets bygningsmessig tilstand på befaringsdagen. Tilstandsanalysen er å betrakte som en enkel tilstandsvurdering. Dette ut fra

at det ikke er foretatt inngrep i konstruksjoner og at det kun er en visuell kontroll. Kun seksjon nr. 4 sitt innvendige areal er befart. Fellesarealer er ikke befart.

Eier av Seksjonen er	:	Try Rør AS As
Oppdragsgiver	:	Try Rør AS post@tryror.no
Besiktigelses dato	:	Befaring er foretatt 10.11.2025.
Tilstede på befaringen	:	Roy A. Andersen Takstingeniør.
Bygningstype	:	1. etg. Lager. 2. etg er kontorer, bad kjøkken og åpent rom.
Oppdragets omfang	:	Beskrive bygningens tekniske tilstand.
Adresse	:	Birkedalsveien 68 B
Byggeår	:	2017.
Søkt ombygd fra lager til kontor i 2. etg.	:	2023.
Mottatt dokumentasjon.	:	Tegninger vedr ombygning i 2023.

Bygget opplyses å være oppført etter gjeldende byggeforskrifter og bygningsmyndighetenes gjeldende tekniske krav for oppføringstidspunktet. Det er opplyst at det ikke er pålegg fra teknisk etat i kommunen på krav om oppgraderinger.

Byggene er befart innvendig. Utvendig vedlikehold antas å være felles med de øvrige seksjoner.

Utvendig er det kun gjort en observasjon av diverse forhold.
Det er tatt fotografier av enkelte av de forhold som beskrives.

Fotografier er lagt inn under de forskjellige punkter. Fotografier er ikke uttømmende.

Seksjonen er ikke oppmålt.

LøftePlattform er ikke kontrollert.

Undertegnades mandat er å foreta følgende vurderinger av byggene:

- Enkel tilstandsvurdering med kommentarer.

RAPPORTEN

1.0

Beskrivelse av bygget.

Bygget er oppført i ca. 2017. I 1. etg. er det lager. I 2. etg. er det et stort rom og en del med gang, bad, kjøkken og 2 rom/kontorer.

Det er støpte gulv i 1. etg og i 2. etg er det sparklede gulv oppå betong elementer. Yttervegger er isolerte stålplate elementer. Taket er et flatt tak av Q dekket som er isolert og tekket. Selve

taktekkingen er ikke kontrollert ut fra HMS hensyn. Taktekking er imidlertid fra 2017. Ca. 8 - 9 år gammel. I 2. etg er vegger som er satt opp som skillevegger bygd i tre eller stål. Plater på vegger og i himlinger. Gulv er sparklet og satt inn med et stoff som gjør gulvet blankt.

Vedr godkjente tegninger og branntegninger er det avvik på disse i forhold til hva som er godkjent. Planløsningen er ikke i tråd med godkjente tegninger. Det er bla bygd et bad og et kjøkken inn i 2. etg. Dette er ikke vist på godkjente tegninger og det er ikke bygd det antallet med kontorer som tegning viser. I forhold til branntegninger er de ikke rømning via utvendig trapp som vist på nevnte tegning.

2.

Registrerte avvik.

2.1

Utvendig beskrivelse og beskrivelse av registrert avvik.

Her virker alle overflater som er befart inkl. vinduer, dører og porter ok. ut fra alder.

2.2

Innvendig beskrivelse og beskrivelse av registrert avvik.

I 1. etg. dvs lageret er det lagret mye, men det som er synlig av overflater virket ok ut fra alder.



Lager 1. etg.

I 2. etg. er det merker i gulv, striper.



Striper i gulv.

Det er merker etter fukt i flere takplater. Plater var tørre på befaringsdagen.



Eksempel på takplater hvor det er fuktmerker.



Fuktskade i veggplate ved vask på badet.



Badet.



Fuktskade i veggplate ved vask på toalett rom. Toalett rom.



Det er montert inn et «storkjøkken» på et rom. Her er det sluk i gulv. Gulv er heller ikke her vanntett. «Vanlig» kjøkken som er montert på spiserom virket ok. Dette kjøkkenet er enkelt med komfyr, vask og kjøleskap. Ikke vifte over komfyren. Det må presiseres at «Storkjøkken» ikke er kontrollert ut over hva som er synlig. Dette er ikke testet og det er ikke kontrollert opp mot lovligheten/funksjonen til denne typen kjøkken.



Kjøkken



«Storkjøkken»

Teknisk rom med VVB og ventilasjonsanlegg via trapp opp. Trapp har ikke rekkverk og håndløper, samt at det er åpninger i mellom trinn som er større enn dagens krav. Trappen er en plassbygd trapp i tre.



Trapp i tre til teknisk rom.

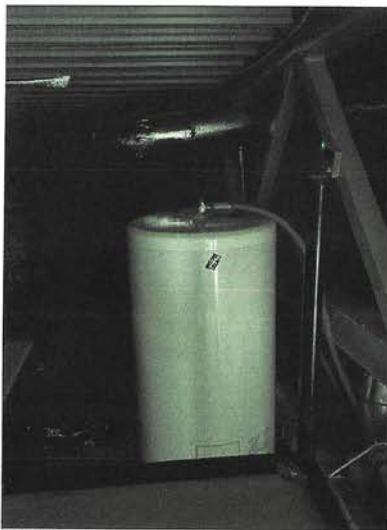
Teknisk rom er ikke platet innvendig der det er vegger mot innvendige rom. Det er montert et Flexit ventilasjonsanlegg som styres via tablå plassert med magnet på en ståldrager. Anlegget virker noe lite til å kunne tilfredsstiller krav til luftkvalitet dersom men bygger de kontorene

som er godkjent ut fra tegninger. Da ventilasjon er utenfor undertegnedes fagfelt, bør man innhente dokumentasjon for anleggets kapasitet.



Ventilasjonsanlegget med tablå festet med magnet på ståldrager.

VVB er plassert på teknisk rom. VVB er plassert på gulvet. Undertegnede kan ikke se at det er lagt opp til løsninger som ivaretar lekkasjevann fra VVB på en god måte.



VVB

På trapp fra 1. etg til 2. etg er det håndrekke på en side. Krav er at det skal være håndrekke på begge sider. Rundt utsparing til løfteplattform er det satt opp et rekkverk som kan demonteres og monteres når man skal ha noe opp fra 1. etg. til 2. etg. via løfteplattformen. Mot topp av trapp og mot yttervegg bør man sikre overgangen bedre slik at disse er sikret slik at personer ikke kan komme bak rekkverk.



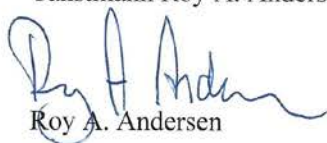
Rekkverk rundt utsparing til løfteplattform.



Trapp mellom 1. etg. og 2. etg.

Kristiansand 26.11.2025

Takstmann Roy A. Andersen AS


Roy A. Andersen



SØGNE KOMMUNE

Arealenheten

BYGGSUPPORT AS

2 etg Gravane 12
4610 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref:

2016/1690 -28202/2017

Saksbehandler:

Øystein Sørensen

Arkivkode:

23/840

Dato:

21.06.2017

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Saksnr:

388/17

Behandlet i:

Plansjefen

21.06.2017

Byggested: Birkedalsveien 68 B, 4640 SØGNE

Gnr/Bnr: 23/840

Tiltakshaver: Hollen Næringspark Vest AS

Adresse: Linnegrovan 28, 4640 SØGNE

Søker: Byggsupport AS

Adresse: 2 etg Gravane 12, 4610
KRISTIANSAND S

Tiltakets art: Lagerbygg

Bruksareal: 488,0 m²

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. Plan- og bygningsloven § 21-10 og Byggesaksforskriften kapittel 8.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Ferdigattesten er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. Klagen skal innen fristens utløp sendes til Søgne Kommune, Arealenheten, p.b. 1051, 4682 Søgne.

Dersom behandling av eventuell klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Øystein Sørensen
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten underskrift

Kopi:

Hollen Næringspark Vest AS Linnegrovan 28 4640 SØGNE
GIS-avdelingen, her

Postadresse:
PB 1051
4682 Søgne

Besøksadresse:
Rådhusveien 1
4682 Søgne

Telefon: 38055555
Direktenr: 97990340

Epost: postmottak@sogne.kommune.no
Web: www.sogne.kommune.no
Org.nr: 964 967 091 MVA



SØGNE KOMMUNE

Arealenheten

Byggsupport AS
Att. Tor Helge Ryen
2 etg Gravane 12
4610 KRISTIANSAND S

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Arkivkode:	Dato:
	2016/1690 -38413/2016	Øystein Sørensen	23/840	05.10.2016

TILLATELSE

Svar på søknad om dispensasjon etter Plan- og bygningslovens § 19-1, samt tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.

Saksnr:	Behandlet i:	
467/16	Plansjefen	05.10.2016

Byggested:	Birkedalsveien 68 B, 4640 SØGNE	Gnr/Bnr:	23/840
Tiltakshaver:	Høllen Næringspark Vest AS	Adresse:	Linnegrøvan 28, 4640 SØGNE
Søker:	Byggsupport AS	Adresse:	2 etg Gravane 12, 4610 KRISTIANSAND S
Tiltakets art:	Lagerbygg		

Vedtak:

Søknaden omfatter dispensasjon fra regulert formål, parkbelte i industriområde, samt oppføring av lagerbygg på GB 23/840 – Birkedalsveien 68B.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra regulert formål, parkbelte i industriområde.

I samme vedtak, og i medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 21-4, godkjennes søknaden om oppføring av lagerbygg, mottatt den 24.05.2016. Tegninger og situasjonsplan mottatt 24.05.2016 ligger til grunn for godkjenningen.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtaket.

Saksutredning:

Dokumentliste:

Søknad med vedlegg er stemplet mottatt 24.05.2016.

Søknaden regnes for å være komplett etter mottak av fylkesmannens uttalelse 14.06.2016.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Epost:
PB 1051	Rådhusveien 1	38055555	postmottak@sogne.kommune.no
4682 Søgne	4682 Søgne	Telefaks: 38055516	Web: www.sogne.kommune.no
		97990340 Org.nr:	964 967 091 MVA

Søknaden:

Det søkes om dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen for oppføring av lagerbygg.

Bruksareal for tiltaket er oppgitt til 1152 m².

Grad av utnytting for eiendommen er oppgitt til 44,7%.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen ligger delvis innenfor område regulert til byggeområde for kontor/industri og delvis innenfor område regulert til parkbelte i industriområde i reguleringsplan for Høllen Vest Industriområde. Reguleringsplanen er egengodkjent 24.05.2007.

Søknad om dispensasjon:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates. I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen for Høllen Vest Industriområde, vedrørende parkbelte i industriområde.

Uttalelser fra annen myndighet:

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder:

Mener søknaden i første rekke angår lokale plan- og miljøhensyn. Normalt uttaler vi oss ikke i slike saker.

Vest-Agder Fylkeskommune:

Har ikke kommet med uttalelse innen fristen.

Vurdering av dispensasjonsspørsmålet:

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. Gjeldende reguleringsplan er vedtatt i 2007, og er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Planen fastsetter arealbruk for området, og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6. Tiltak må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser.

Bestemmelsen inneholder 2 kumulative vilkår, og begge må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis.

Hensynet bak reguleringsplanen er at området skal benyttes slik planen angir til kontor/industri og parkbelte i industristrøk. Det er tidligere gitt tillatelse til dispensasjon på eiendommen og til planering i henhold til denne tillatelsen. Det har ført til at deler av parkbeltet er fjernet/sprengt vekk. Det anses derfor som lite hensiktsmessig at dette område skal bevares som parkbelte. Det synes vanskelig å tilbakeføre området til slik det var opprinnelig. Vi kan ikke se at forholdene har endret seg nevneverdig siden det sist ble gitt dispensasjon. Området skal først og fremst benyttes til næringsvirksomhet. Det er derfor viktig at området tilrettelegges best mulig for næringsvirksomheten. I dette tilfellet anses ikke formålet med planen å bli skadelidende selv om deler av parkbeltet benyttes til det som er hovedformålet i området, næringsvirksomhet.

Det første av de to kumulative vilkårene i plan- og bygningslovens § 19-2 anses dermed oppfylt. Hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Videre vurderes det om fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Det anses ikke å være noen ulemper for allmenheten ved at dispensasjon fra parkbeltet i industriområde innvilges. Arealet er uansett ikke noe turområde, men først og fremst en del

av et næringsområde. Det anses som nyttig for samfunnet at næringslivet gis rom til å utvikle seg til beste for allmenheten og kommunen. Fordelene med at dispensasjon innvilges anses i dette tilfellet å være klart større enn ulempene.

Relevante punkter i søkers begrunnelse for at dispensasjon skal kunne innvilges (begrunnelsen gjengis med kursiv skrift, med administrasjonens påfølgende kommentar):

Det er tidligere gitt dispensasjon for bygging i parksoner. Nabobygg, Birkedalsveien 68C er oppført på parkbeltet. Det er også andre bygg som er plassert i samme parkbelte. Det er tidligere gitt tillatelse til dispensasjon og planering i henhold til denne. Tomta ble da planert og klargjort for bygg.

Administrasjonen kan ha forståelse for behovet for å plassere bygget på samme sted som det tidligere er gitt tillatelse til, siden det allerede er gitt tillatelse til og utført planering av tomten i tråd med denne tillatelsen. Deler av det aktuelle parkbeltet er allerede fjernet.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger ingen merknader fra naboer.

Konklusjon vedrørende dispensasjonssøknaden:

Arealenheten har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, og forutsetningene for, å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2, jfr. § 19-3 foreligger.

Naturmangfoldloven:

Kommunen har vurdert tiltaket i forhold til naturmangfoldlovens § 8 til 12, og vi kan, ut fra en samlet vurdering, ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med denne.

Vi har vurdert tiltaket og mener kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig og står i rimelig forhold til sakens karakter.

Det kan ikke sies å foreligge risiko for skade på naturmangfoldet, og det fremkommer ikke opplysninger av lokal art i artsdatabanken eller naturbasen, som tilsier at det er spesielle hensyn som må ivaretas.

Det er heller ikke forhold som tilsier at det bør gis avslag i forhold til føre-var-prinsippet, da tiltaket ikke vil påføre naturmiljøet eller naturmangfoldet alvorlig skade.

Tiltaket vil ikke føre til økt belastning på økosystemet, og § 11, kostnader ved eventuell miljøforringelse, skal bæres av tiltakshaver. § 12, miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, blir også ivaretatt.

Byggetomten:

Det foreligger tillatelse fra ingeniørvesenet vedrørende påkopling til kommunalt ledningsnett.

Estetiske krav:

Plan og bygningslovens krav til estetikk anses oppfylt.

Beliggenhet og høydeplassering:

Byggets gesimshøyde er ca. 9 m og mønehøyde ca. 10,2 m.

Påvisning utføres av eget ansvarlig foretak som er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett.

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.

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. Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse.

Avfall:

Tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan, jfr. forskrift om tekniske krav til byggverk TEK §§ 9-6 og 9-7. Avfallsplan skal ikke sendes inn, men foreligge i tiltaket og være tilgjengelig ved tilsyn>.

Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltaket skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning, jf. TEK10 § 9-8.

Tilsyn:

I henhold til kapittel 25 i plan- og bygningsloven, har kommunen plikt til å føre tilsyn i byggesaker for å sikre at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser, og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov.

Tilsynet skal føres i et slikt omfang at det kan avdekke eventuelle regelbrudd, og kommunen avgjør selv i hvilke saker og på hvilke områder det skal føres tilsyn. Tilsynet kan føres når som helst i løpet av byggesaken. og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. § 23-3 andre ledd.

Med bakgrunn i dette varsles det om at tilsyn kan bli foretatt i alle kommunens byggesaker.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler:

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, - forutsatt at man

antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 21-10 tredje ledd for at feil og mangler utbedres

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. Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall
3. "Som bygget" tegninger dersom det er foretatt mindre justeringer/endringer som ikke går ut over gitt tillatelse.

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

Plan og bygningslovens § 29-4 krever at «Byggverkets plassering, herunder høydeplassing, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen.»

Kartverkets standard **Plassering og beliggenhetsk kontroll** (19.08.2002) bes benyttet. Denne er samordnet med forskriftene til PBL, samt tilhørende veiledere; ISO 4463 og NS 3463.

Plasserings- og innmålingsdata i horisontal- og vertikalplan for Søgne kommune følger toleransekrav etter områdeklasse 2, jfr. tillegg B.3 og B.4 i standarden.

Innmålte data på SOSI-format, sendes postmottak@sogne.kommune.no og merkes med "Plassering og beliggenhetsk kontroll" og saksnummer.

For nærmere teknisk spesifisering vedr. innmåling, se kommunens nettsider under

<http://www.sogne.kommune.no/Organisasjon1/Teknisk-sektor1/Enhet-for-areal/Byggesak/Plassering-og-beliggenhetsk kontroll/>

Vi gjør samtidig oppmerksom på at utvendige vann- og avløpsledninger også skal innmåles, og sendes kommunen på SOSI-format, før brukstillatelse kan gis.

Vi varsler samtidig om at hvis søknadspliktige tiltak blir tatt i bruk uten at kommunen har utstedt ferdigattest eller brukstillatelse, vil det bli vurdert å ilegge overtredelsesgebyr, jf. PBL § 32-8 punkt d.

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser, og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.

Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Klagen skal innen fristens utløp sendes til Søgne Kommune, Arealenheten, p.b. 1051, 4682 Søgne.

Bortfall av tillatelse:

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

Gebyr:

Behandlingsgebyr, jf. kommunens regulativ for byggesaker, blir på kr 21.000.-. Regning blir sendt separat.

Tiltakshaver gjøres oppmerksom på at gebyret vil bli belastet den til enhver tid gjeldende morarentesats, hvis fakturaen ikke betales til rett tid. Ved klage på gebyret vil det påløpe renter fra forfall, til betalingen skjer, såfremt klagen ikke tas til følge.

Kommunen sender engangsfaktura for tilknytning til abonnenten samtidig som igangsettingstillatelse gis.

Etter lov om kommunale vass- og kloakkavgifter skal engangsgebyr betales for tilknytning til vann- og/eller avløpstjenester. Dette gebyret er for tiden på kr. 15.000 + mva for vann, og 15.000,- + mva for kloakk.

Etter forskrift om kommunale vann- og avløpsgebyrer kreves vannmåler installert for alle nye abonnenter.

Med hilsen

Atle Danielsen
fagleder byggesak

Øystein Sørensen
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten underskrift

Vedlegg

<Radonveileder (gjelder tillatelse til nye boliger)>

Kopi til:

Tiltakshaver

<Navn/adresse på protesterende parter>

Kopi til:

Fylkesmannen i Aust - og Vest-Agder	Postboks 788 Stoa	4809	ARENDAL
Høllen Næringspark Vest AS	Linnegrøvan 28	4640	SØGNE

Søknad om tillatelse til tiltak
etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1

☐ Rammetillatelse

☒ Ett-trinns søknadsbehandling

Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? ☐ Ja ☒ Nei

Erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker
foreligger sentral godkjenning? ☒ Ja ☐ Nei



Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsetting av tiltaket.

Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Søknaden gjelder

Eiendom/byggested	Gnr. 23 Bnr. 840	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune Søane
Adresse	Birkedalsveien 68 B			Postnr. 4640	Poststed Søane	
Planlagt bruk/formål	☐ Bolig ☐ Fritidsbolig ☐ Garasje ☒ Annet: Løerbvanina			Beskriv	Bygn.typekode (jf. s. 2) 231	
Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	☒ Nytt bygg *)	☐ Parkeringsplass *)	☐ Anlegg	☐ Veg	☐ Vesentlig terrenginngrep
	Endring av bygg og anlegg	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg *)			☐ Fasade	
		☐ Konstruksjon	☐ Reparasjon	☐ Ombygging	☐ Anlegg	
	Endring av bruk	☐ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift			
	Riving	☐ Hele bygg *)	☐ Deler av bygg *)	☐ Anlegg		
	Bygn.tekn. installasj.**)	☐ Nyanlegg *)	☐ Endring	☐ Reparasjon		
	Endring av bruks-enhet i bolig	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning			
	Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.			

*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A) **) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra – til	Ikke relevant
Opplysninger om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket (Byggblankett 5175)	A	1 – 1	☐
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	1 – 1	☐
Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	1 – 2	☐
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	1 – 1	☐
Tegninger	E	1 – 4	☐
Redegjørelser/kart	F	1 – 1	☐
Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 – 6	☐
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	–	☒
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	–	☒
Andre vedlegg	Q	–	☒

Erklæring og underskrift

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold av plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.

Ansvarlig søker for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak	Byggsupport AS	Org.nr.	914398029
Adresse	Gravane 12	Navn	Høllen Næringspark Vest AS
Postnr.	4610	Adresse	Linnegrøvan 28
Poststed	Kristiansand	Postnr.	4640
Kontaktperson	Tor Helge Ryen	Poststed	Søane
Telefon	97690690	Eventuelt organisasjonsnummer	988 756 393
Mobiletelefon	93247668	E-post	POST@TRYROR.NO
E-post	POST@BYGGSUPPORT.NO	Telefon (dagtid)	38169010
Dato	19.05.2016	Dato	17/5-16
Underskrift		Underskrift	
Gjentas med blokkbokstaver	TOR HELGE RYEN	Gjentas med blokkbokstaver	PÅL TRY

Søknad om dispensasjon

For tiltak på følgende eiendom:					
Gnr:	23	Bnr:	840	Fnr:	
Adresse:	Birkedalsveien 68 B				
	4640 Søgne				
Søknaden innsendes av :					
Tiltakshavers navn:	Høllen Næringspark Vest AS				
Tiltakshavers adresse:	Linnegrøvan 28				
Kontaktperson:	Pål Try				
Telefon dagtid:	907 36 699				
Epost-adresse:	post@tryror.no				
Jeg / vi søker om dispensasjon fra (sett kryss for det riktige):					
☐	Kommuneplanens arealdel				
☐	Kommunedelplan for:				
☒	Reguleringsplan (områdeplan, detaljplan, bebyggelsesplan)				
	Planens navn: Høllen Vest industriområde				
☐	Plan- og bygningsloven (pbl)				
☐	Byggteknisk forskrift (TEK10)				
☐	Annet, beskriv:				

Jeg / vi søker om dispensasjon fra følgende bestemmelser i tilknytning til ovennevnte:

Dispensasjon fra regulert formål, parkbelte i industriområde.

For å kunne bygge / gjøre: (beskriv hva du skal bygge / gjøre, som for eksempel bygge garasje, bruksendre del av eksisterende bygg fra bolig til næring osv.)

Det søkes om tillatelse til å oppføre industribygg.

Jeg / vi søker om: (sett kryss for det riktige)

☒ Dispensasjon etter pbl §19-1 (permanent)

☐ Dispensasjon etter pbl §19-3 (midlertidig) fram til følgende dato: _____

Begrunnelse for dispensasjonssøknaden: (bruk gjerne eget ark i tillegg om du trenger mer plass)

Det er tidligere gitt tillatelse til dispensasjon for bygging i samme parkbelte. Området ble den gang planert i henhold til tillatelse.

Det ble gitt tillatelse til dispensasjon for fradeling som ikke er i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Det er nylig gitt dispensasjon til oppføring av bygg på samme parkbelte, senest 20.10.2014 for G/B 23/910 Birkedalsveien 68C.

Det er ikke mottatt naboinnsigelser.

Signatur(er):

Dato og underskrift
tiltakshaver

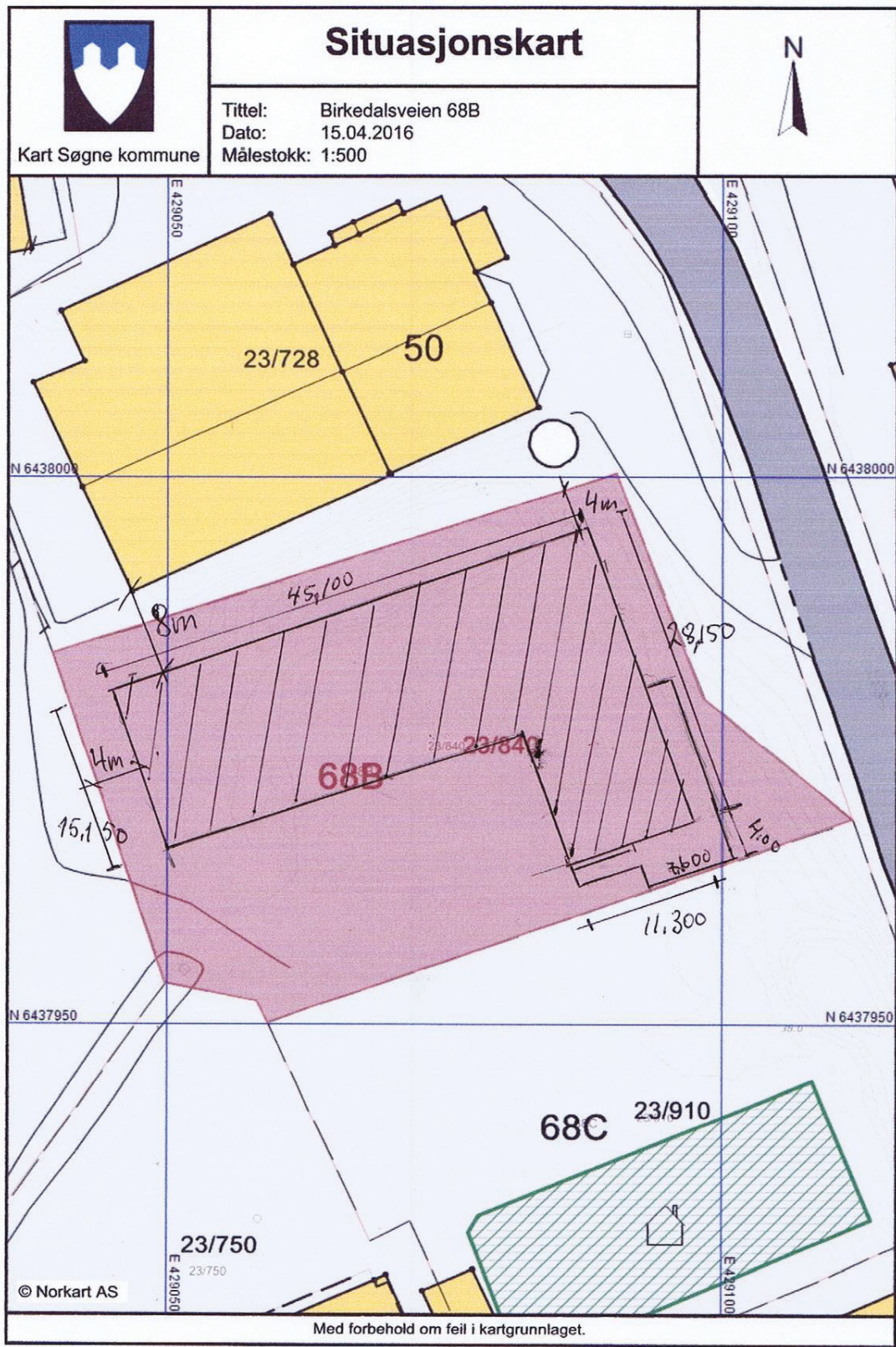
24.05.2016



Dato og underskrift
eventuell ansvarlig søker
Byggsupport AS
Tor Helge Ryen

Vedlegg:

Beskrivelse av vedlegg	Vedlagt	Ikke Relevant
Kvittering for nabovarsel (skal alltid være med)	X	
Tegninger	X	
Situasjonsplan	X	
Eventuelle uttalelser / vedtak fra andre myndigheter (se SAK10 §6-2)		X
Andre vedlegg:		X





Stikningsplan

Søgne

Gnr.23 Bnr.840 Fnr. Adr.: Birkedalsveien 68B

Dato: 21.04.2016 Tiltakshaver: Try Rør AS

Målestokk: 1:500

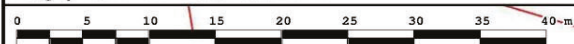
Høyde:

Landmåler Sør as v/ Axel Ekberg

Reg.plan: ID 20070524-1

Høydegrunnlag: NN2000

Vår ref. 2016199



Punkt

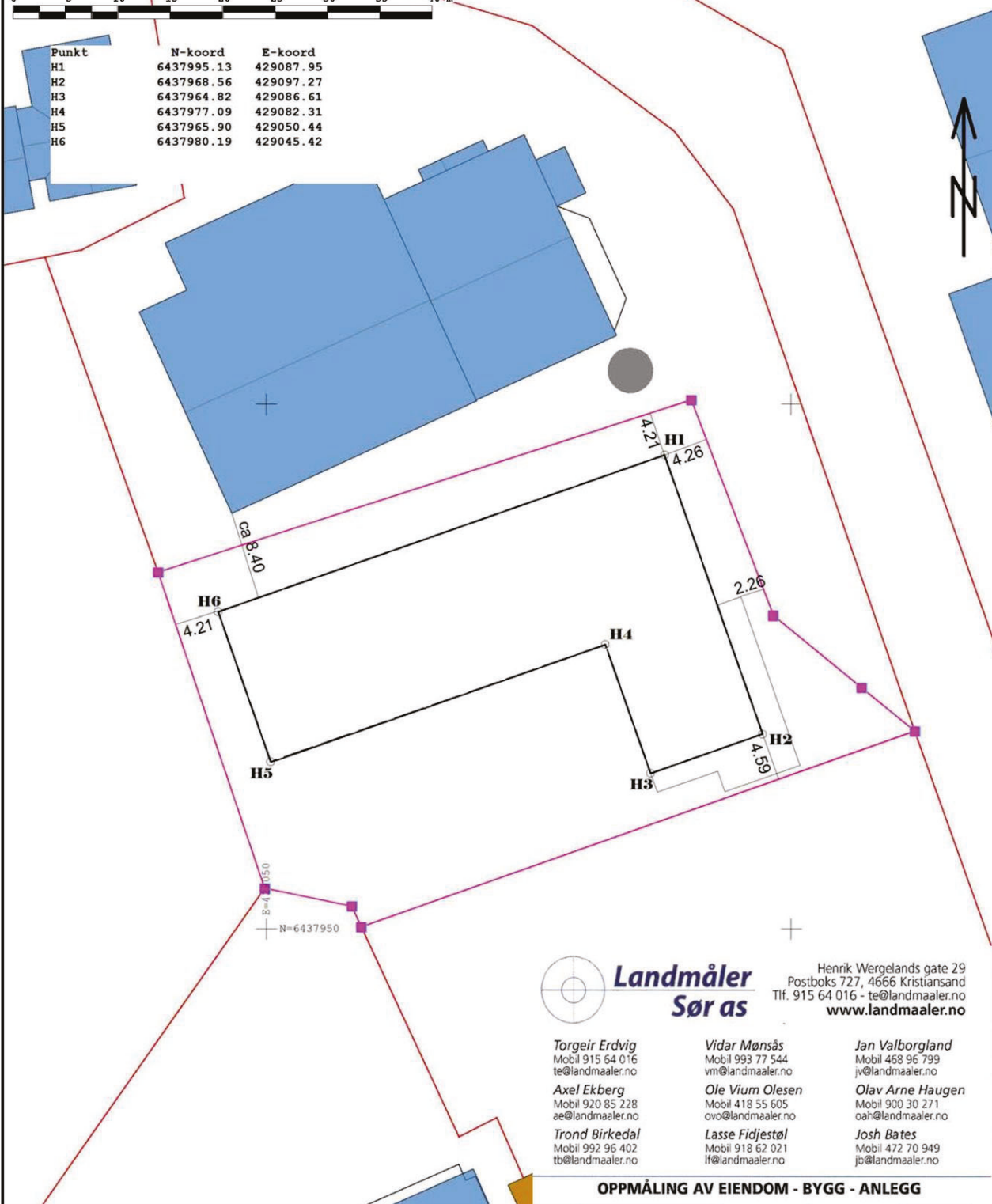
H1
H2
H3
H4
H5
H6

N-koord

6437995.13
6437968.56
6437964.82
6437977.09
6437965.90
6437980.19

E-koord

429087.95
429097.27
429086.61
429082.31
429050.44
429045.42



**Landmåler
Sør as**

Henrik Wergelands gate 29
Postboks 727, 4666 Kristiansand
Tlf. 915 64 016 - te@landmaaler.no
www.landmaaler.no

Torgeir Erdvig
Mobil 915 64 016
te@landmaaler.no

Axel Ekberg
Mobil 920 85 228
ae@landmaaler.no

Trond Birkedal
Mobil 992 96 402
tb@landmaaler.no

Vidar Mønsås
Mobil 993 77 544
vm@landmaaler.no

Ole Vium Olesen
Mobil 418 55 605
ovo@landmaaler.no

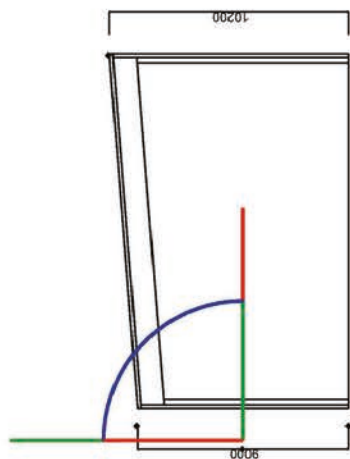
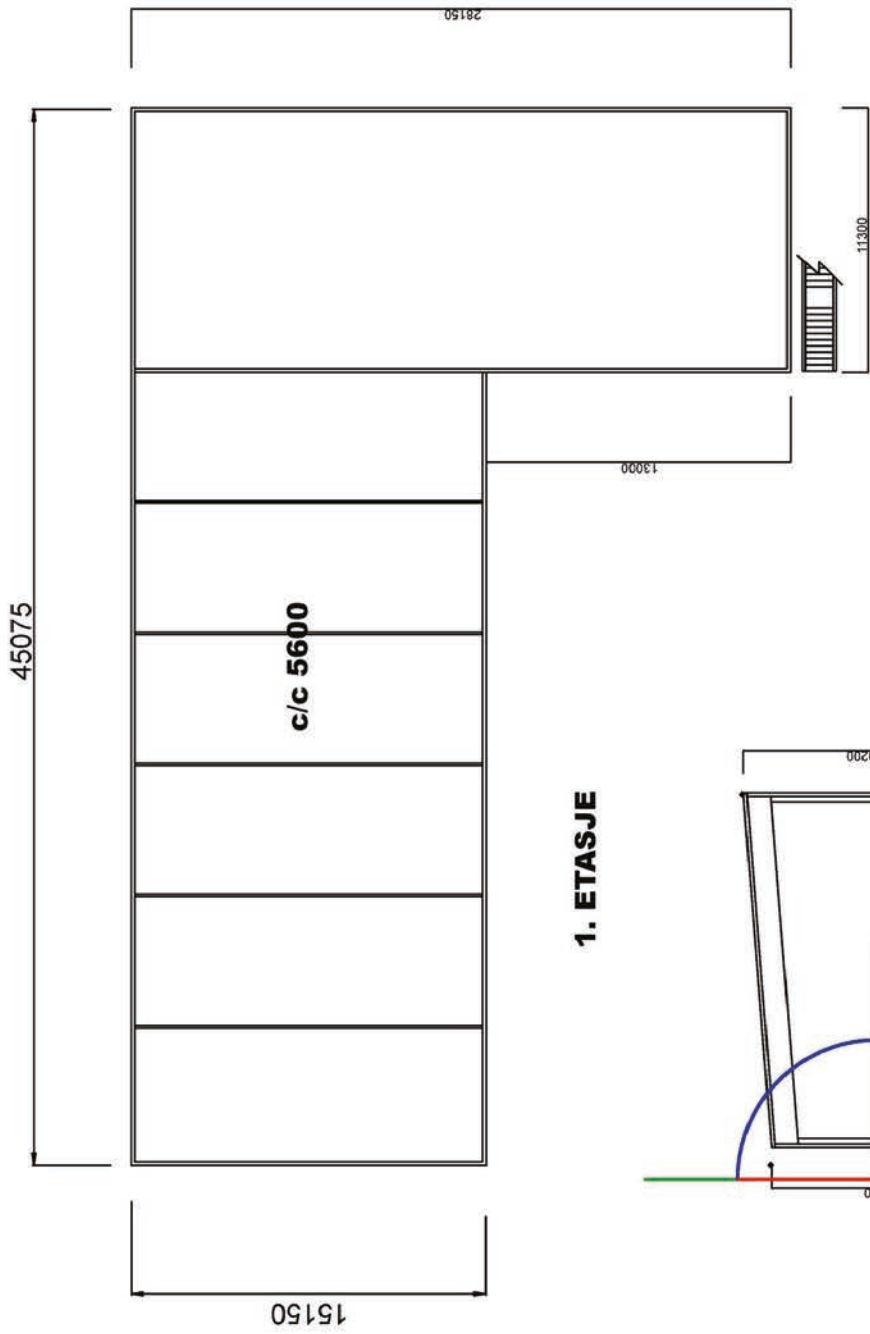
Lasse Fidjestøl
Mobil 918 62 021
lf@landmaaler.no

Jan Valborgland
Mobil 468 96 799
jv@landmaaler.no

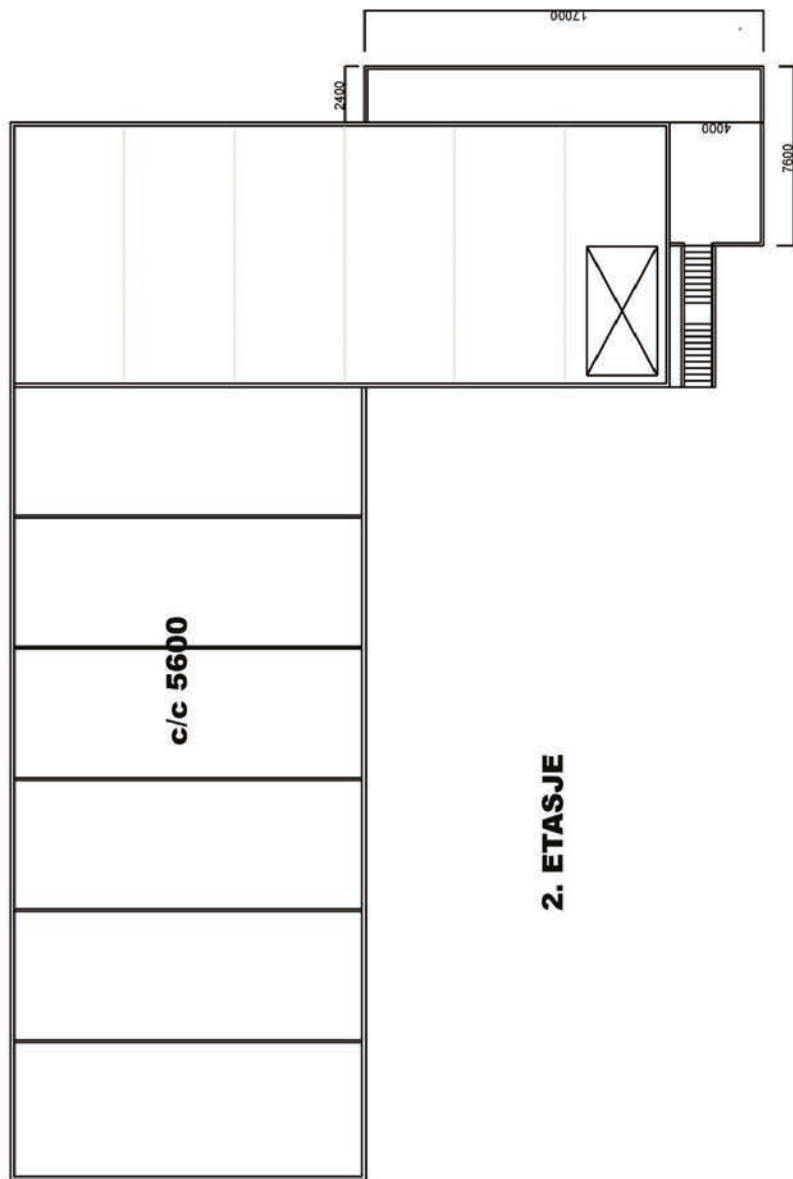
Olav Arne Haugen
Mobil 900 30 271
oah@landmaaler.no

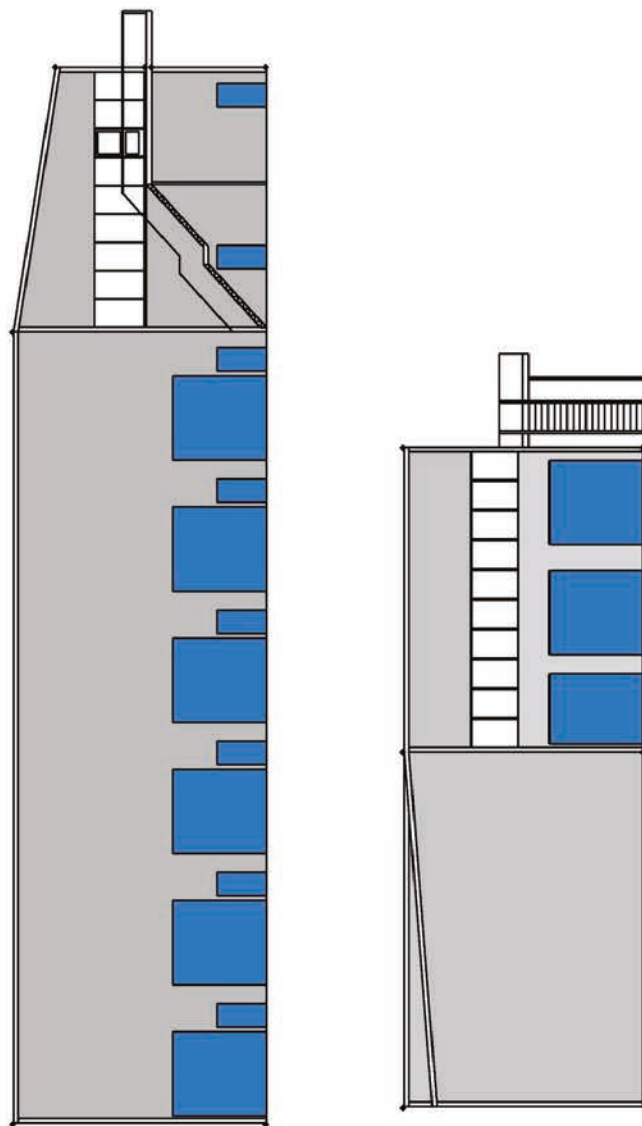
Josh Bates
Mobil 472 70 949
jb@landmaaler.no

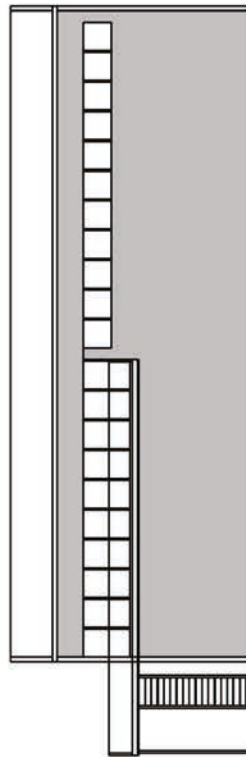
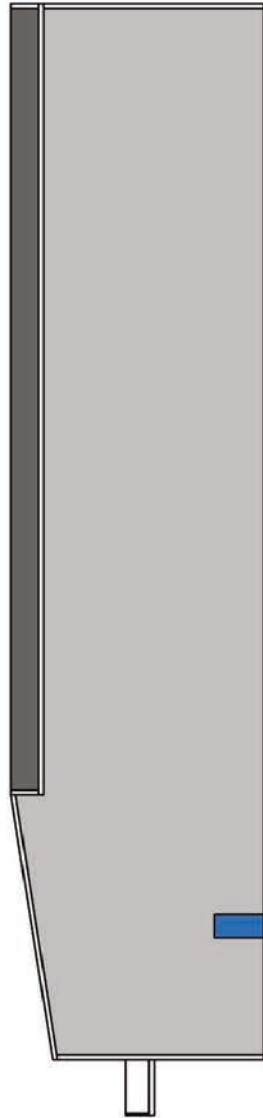
OPPMÅLING AV EIENDOM - BYGG - ANLEGG



1. ETASJE







REDEGJØRELSE TILTAK GNR 23 BNR 840, BIRKEDALSVEIEN 68 B, HØLLEN VEST

Generell informasjon om tiltaket:

Det skal bygges et lagerbygg i 2 etasjer. Byggets plassering er på areal regulert til formålet og på areal regulert som parkbelte.

Det er tidligere gitt dispensasjon for bygging i parksone. Nabobygg, Birkedalsveien 68 C, er oppført på parkbelte. Det er også andre bygg som er plassert i samme parkbelte.

Det er tidligere gitt tillatelse til dispensasjon og planering i henhold til denne. Tomta ble da planert og klargjort for bygg.

Det er ikke mottatt naboinnsigelser.

Beskrivelse av prosjektet:

Oppføring av lagerbygg med grunnflate 832m². Byggets gesimshøyde er ca 9m, mønehøyde er ca 10.2m.

Bygget har 2 etasjer på del av bygget, 2.etasje er 320m².

Bygget er et rent lagerbygg uten arbeidsplasser. Eventuell bruksendring søkes senere ved behov.

Byggenes utforming og plassering:

Bygget får fasader av sandwich-elementer. Stålplatetak med steinullisolasjon.

Bygningskropp plasseres 4m fra nabogrenser og minst 8m fra nærmeste bygning. Veranda og trapp fra 2 etasje kommer nærmere nabogrense enn 4m.

Tegninger i pdf-format leveres digitalt. Situasjonsplan er i målestokk 1:500.

Brannskille mellom enhetene:

Innvendige skillevegger i bygget utføres som branncellebegrensende vegger.

Avstand til nabobygg er minst 8m og utløser ingen brannkrav.



DIN EIENDOM AS
Postboks 8261
4676 KRISTIANSAND S

Att. Jan Rune Berås

Deres ref:	Vår ref: 2017/1837 - 25510/2017	Saksbehandler: Eystein Ripegut	Arkivkode: 23/840	Dato: 06.06.2017
------------	---------------------------------------	-----------------------------------	----------------------	---------------------

TILLATELSE

Svar på søknad om seksjonering etter eierseksjonsloven.

Adresse:	Birkedalsveien 68b	Gnr/Bnr:	23/840
Hjemmelshaver:	Høllen næringspark vest AS	Adresse:	Linnegrøvan 28, 4640 SØGNE
Søker:	Høllen næringspark vest AS	Adresse:	Linnegrøvan 28, 4640 SØGNE

Vedtak:

I medhold av eierseksjonslovens § 9 vedtas seksjonering av eiendommen med adresse Birkedalsveien 68b, samt gnr. 23 og bnr. 840.

Vedtaket gjelder oppdeling i 4 seksjoner.

Søknaden:

Seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor igangsettingstillatelse er. Det søkes om oppdeling i 4 seksjoner - alle til næringsformål. 2 seksjoner har tilleggsareal i form av uteareal.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Høllen Vest Industriområde - vedtatt 24.05.2007 - og er avsatt til næringsformål.

Uteareal som tilleggsdel(er):

Søknaden består av ubebygde deler av eiendommen som skal inngå i bruksenhetene. Det skal være holdt oppmålingsforretning over utearealene etter eierseksjonslovens § 9, 2. ledd og matrikkellovens § 6, bokstav e, før begjæringen sendes til tinglysing.

Tillatelse til bygging:

Nybygg på eiendommen ble godkjent ved Arealenhetens igangsettingstillatelse av 05.10.2016 i sak 2016/1690.

Befaring:

Eiendommen er ikke befart.

Retting av vedleggene til seksjoneringsbegjæringen:

Med hjemmel i eierseksjonslovens § 9, 1. ledd, er det gjort påtegning på innsendte vedlegg (plantegninger). Dette er gjort for bedre å klargjøre avgrensningen av de enkelte enheter, og medfører i realiteten ingen endring i forhold til innsendt materiale.

Kommunens vurderinger:

Begjæringen ansees å tilfredsstille kravene i eierseksjonslovens §§ 6 og 7.

Det understrekes at vedtak om seksjonering ikke innebærer noen form for godkjenning i forhold til bygningslovgivningen.**Klageadgang:**

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser, og kan derfor påklages av alle med rettslig klageinteresse. Frist for klage er satt til 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

Klagen skal innen fristens utløp sendes til Søgne Kommune, Arealenheten, p.b. 1051, 4682 Søgne.

Gebyrer:

Gebyr for oppmåling av tilleggsareal følger kommunens regulativ for oppmåling av uteareal på eierseksjonering.

Behandlingsgebyr, jf. kommunens regulativ for seksjonering, blir på kr 2580,-. Gebyr for tinglysing er kr 525,-. Regning blir sendt separat.

Til orientering:

For nye boenheter i bygg, og næringsenheter i næringsbygg, etablert etter 1. januar 2003, vil for hver ny seksjon bli pålagt å betale tilkoplingsgebyret på kr. 15.000 + mva. for vann, og 15.000,- + mva for kloakk. Vi gjør samtidig oppmerksom på at gebyrets størrelse kan bli endret uten ytterligere varsel.

Videre behandling:

Saken går til oppmålingsavdelingen for gjennomføring av oppmålingsforretning. Etter utført oppmålingsforretning sendes seksjoneringsvedtaket, melding og vedlegg til Statens kartverk for tinglysing og formell opprettelse av nye seksjoner.

Etter tinglysing sender vi tinglyste dokumenter, matrikkelbrev og faktura til søker.

Hilsen

Terje Nuland
fagleder geodata

Eystein Ripegut
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten underskrift

Kopi til:

HØLLEN NÆRINGSPARK VEST AS
Rajeev Kumar Sehjpal

Linnegrøvan 28 4640 SØGNE
Ingeniørvesenet



Kristiansand
kommune

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se
mottakerliste nedenfor.

Vår ref.:
BYGG-23/01340-3
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
10.10.2023

Birkedalsveien 68B 423/840/0/4, bruksendring - Tillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 423 / 840 / 0 / 4
Ansvarlig søker: BYGGSUPPORT AS
Tiltakshaver: TRY RØR AS

Vi viser til søknaden din om bruksendring fra lager til kontorer, som vi mottok
15.09.2023.

Søknaden er godkjent.

Det er tegningene og situasjonskartet som vedlagt som er godkjente.

Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. Ansvarlig søker må sende inn søknad om ferdigattest når tiltaket er ferdig utført. Bygningen/bygningsdelen kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Sammen med søknad om ferdigattest må dette sendes inn til oss:
 - «Som bygget»-tegninger.
 - Oppdatert gjennomføringsplan.
 - Dokumentasjon på at rekkefølgebestemmelsene er oppfylt.
 - Opplysninger om tiltakets plassering, helst i digital form.
3. Tillatelsen gjelder i tre år. Hvis arbeidet ikke er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort og er ikke lenger gyldig. Tillatelsen faller også bort dersom arbeidene er i ro i mer enn to år.
4. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder. Gjennomføringsplan må oppdateres og innsendes ved endringer.
5. Ved endringer må det sendes inn endringssøknad.

Du kan igangsette tiltaket nå.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3

Sikker 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 ulovlighetsoppfølging

Saksbehandlers
telefonnummer:
97461137

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningsjefen, med virkning fra 1. januar 2021.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av byggesaken

Det søkes om bruksendring fra lager til kontorer med spiserom, toaletter og møterom i byggets 2. etasje, samt endring av utvendig trapp til hovedinngang. Løfteplattform etableres.

Bruksareal (BRA) for kontorer, spiserom, toaletter og møterom er 455 m².

Hvilke planer gjelder for eiendommen?

Eiendommen er delvis avsatt til parkbelte i reguleringsplan Høllen Vest industriområde, vedtatt 24.05.2007.

Det ble i sak 592/14 av 20.10.2014 gitt dispensasjon fra formålet parkbelte for oppføring av dagens industribygg. Omsøkt bruksendring skjer i det samme bygget. Planområde i hovedsak hjemler kontor/lager/industri. Eiendommen er i sin helhet avsatt til næring i kommune (del) plan for gamle Søgne kommune.

Det vurderes at dispensasjonen gitt i sak 592/14 av 20.10.2014 er dekkende også for nå omsøkt bruksendring.

Spesielle forhold

Virksomhet som i hovedsak driver direkte salg (detaljomsetning) tillates ikke.

Uttalelser fra andre myndigheter

Det har ikke vært behov for samordning med andre myndigheter.

Tiltaket er ikke nabovarslet

Ansvarlig søker oppgir at naboer ikke blir berørt av tiltaket, og bygningsmyndigheten legger dette til grunn.

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket skal plasseres og utføres som vist i godkjent situasjonskart og tegninger.

Parkering og uteareal:

Det er vist 6 parkeringsplasser knyttet til tiltaket, og disse skal opparbeides slik de er vist.

Tilkobling til vann- og avløpsanlegg

Søker opplyser at sanitæranlegg er tidligere søkt og godkjent.

Vi minner også om at ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal sendes ingeniørvesenet. Meldingen skal godkjennes av ingeniørvesenet, avdeling abonnent. Kopi av godkjent ferdigmelding utvendig og innvendig VA kan sendes sammen med søknad om ferdigattest.

Tiltakshaver må håndtere overvann og overflater

Håndtering av overvann skal løses lokalt på egen eiendom. Vi forutsetter at avledning av grunn- og overvann er sikret, jf. pbl. § 27-2 femte ledd.

Privatrettslige forhold

Bygningsmyndigheten gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken. Det kan derfor foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket. Det er opp til tiltakshaver å skaffe de nødvendige privatrettslige rettighetene.

Hvordan berører tiltaket naturmangfold?

Vi har sjekket kommunens database for biologisk mangfold. Vi har ikke funnet registreringer i området. På bakgrunn av dette vurderer vi at tiltaket ikke kommer i konflikt med naturmangfoldloven.

Visuelle kvaliteter

Plan- og bygningsloven § 29-2 gir føringer om at nye tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn har gode visuelle kvaliteter både i seg selv, og i relasjon til sine bygde og naturgitte omgivelser og plassering. Bygningsmyndigheten konkluderer med at tiltaket er i tråd med lovens krav om visuelle kvaliteter, både i seg selv og i relasjon til sine omgivelser.

Tiltakshaver har ansvar for utførelsen av tiltaket

Det er ditt ansvar som tiltakshaver at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven, selv om du har engasjert en ansvarlig søker og andre foretak i byggesaken.

Du kan klage på vedtaket

Det er mulig å klage på tillatelsen, både for tiltakshaver, naboer og andre med rettslig klageinteresse. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Vil du ha mer informasjon om klagemulighet, se vedlegg.

Tiltakshaver må betale byggesaksgebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01. januar 2023, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.januar.2023.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Bruksendring større bygg/ næringsbygg	5083	12 500,-
Kartavgift	5032	1 000,-
Totalt å betale		13 500,-

Faktura ettersendes tiltakshaver: Try Rør AS, Linnegrøvvann 28, 4640 Søgne

Har du/dere spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på tlf. 974 61 137 eller på e-post dalibor.premovic@kristiansand.kommune.no

Med hilsen

Dalibor Premovic
Saksbehandler

Geir Beurling
Saksbehandler
Sidemannskontroll

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:
Site plan
Tegning ny fasade
Tegning ny plan
Tegning nytt snitt
Samtykke fra Arbeidstilsynet
Implementation plan

Mottakere:
BYGGSUPPORT AS
TRY RØR 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 de 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.

Vedlegg:

Site plan

Tegning ny fasade

Tegning ny plan

Tegning nytt snitt

Samtykke fra Arbeidstilsynet

Implementation plan

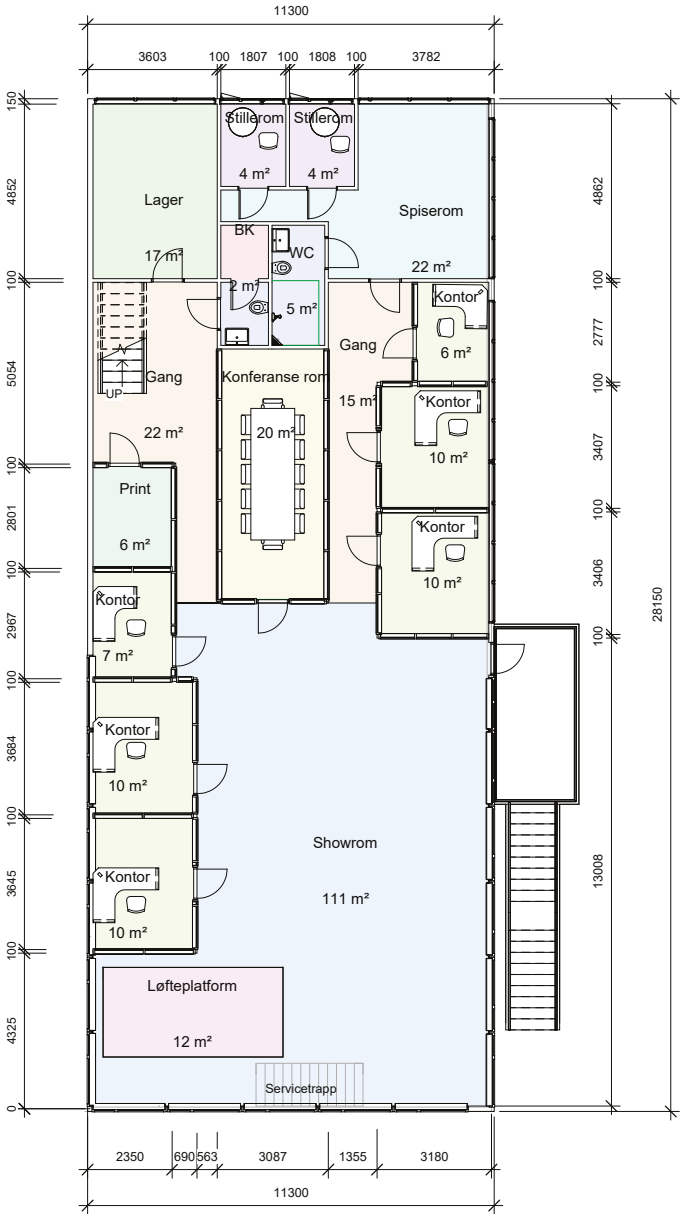
Mottakere:

BYGGSUPPORT AS

TRY RØR AS

Rom Inndeling

- BK
- Gang
- Konferanse rom
- Kontor
- Lager
- Løfteplattform
- Print
- Showrom
- Spiserom
- Stillerom
- WC



CLIENT:

Pål Try

Byggsupport AS

Birkedalsveien 68 B
Birkedalsveien 68 B

Unnamed

SCALE 1:100

DRAWN Aditya

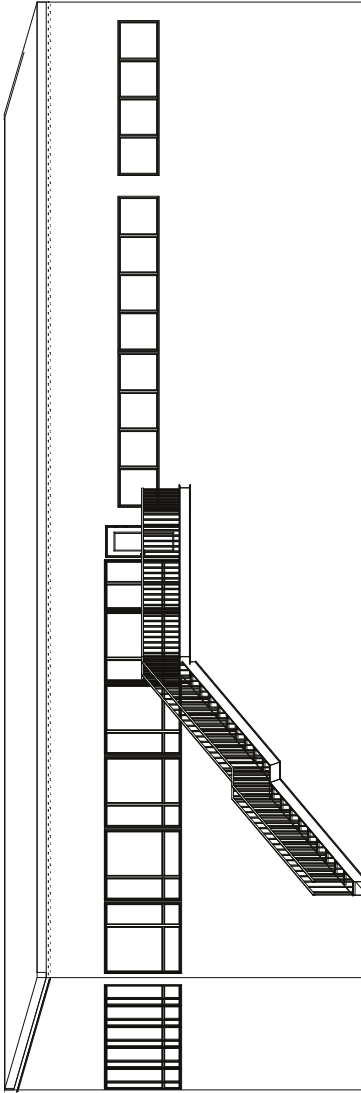
APPROVED

DRAWING NO.

0001 - Plan

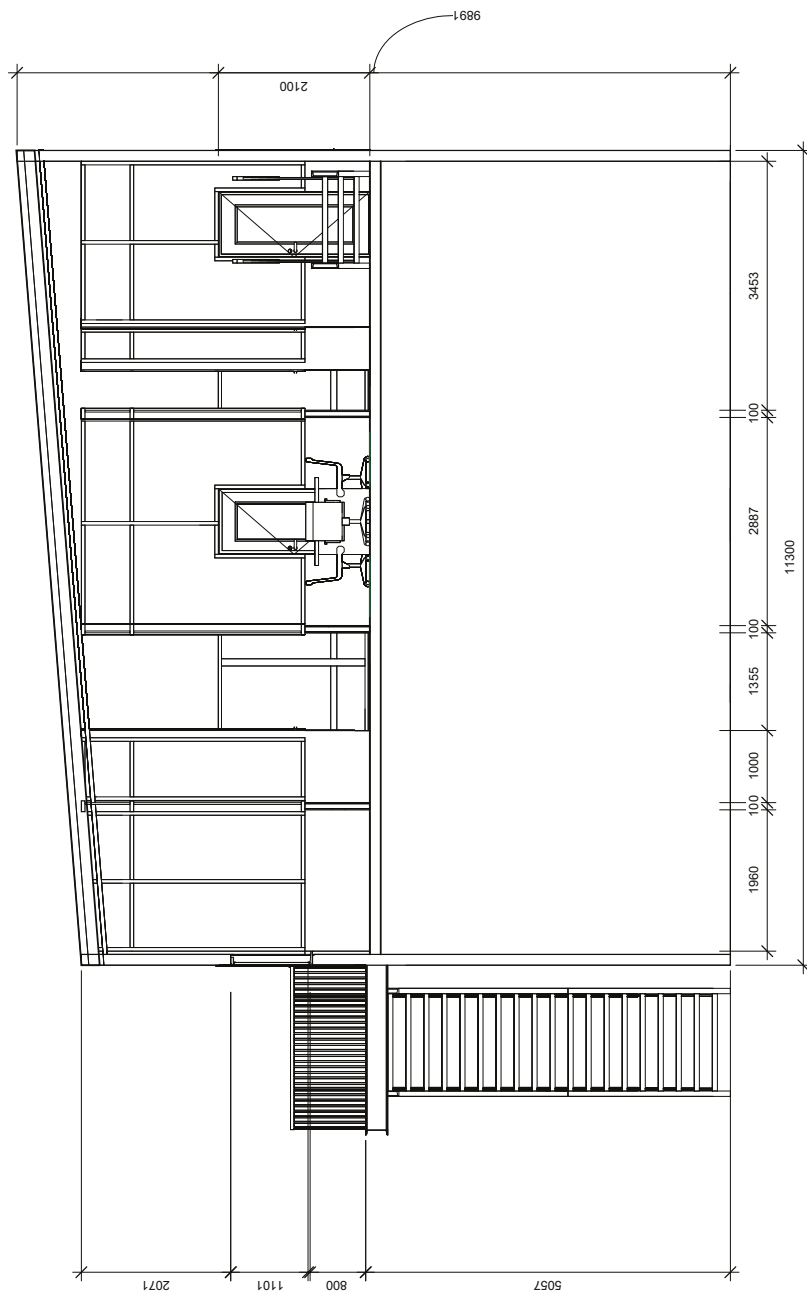
REVISION

2



CLIENT:		Pål Try		Byggsupport AS	
0 10 20 30 40 50mm PRINT REDUCTION BAR A2 SHEET		No. DESCRIPTION		Birkedalsveien 68 B Birkedalsveien 68 B Unnamed	
ALL RIGHTS RESERVED. THE COPYRIGHT OF THIS DRAWING (INCLUDING DESIGN AND CONCEPTS) IS THE PROPERTY OF THE COMPANY. ANY REPRODUCTION OR USE OF THIS DRAWING WITHOUT THE WRITTEN CONSENT OF THE COMPANY.		AMENDMENT		SCALE 1 : 100 DRAWN Author APPROVED	
		DATE		DRAWING No. 0001 - Fasade	
				REVISION	

øst



CLIENT:

Pål Try

Byggsupport AS

No.

DESCRIPTION

AMENDMENT

DATE

0

10

20

30

40

50mm

PRINT REDUCTION BAR | A2 SHEET

ALL RIGHTS RESERVED. THE COPYRIGHT OF THIS DRAWING (INCLUDING ALL INFORMATION AND DATA HEREON) IS THE PROPERTY OF THE COMPANY. NO PART OF THIS DRAWING OR INFORMATION CONTAINED HEREIN MAY BE REPRODUCED OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, ELECTRONIC OR MECHANICAL, INCLUDING PHOTOCOPYING, RECORDING, OR BY ANY INFORMATION STORAGE AND RETRIEVAL SYSTEM, WITHOUT THE PRIOR WRITTEN CONSENT OF THE COMPANY.

SCALE

1 : 50

DRAWN

Iman Inaev

APPROVED

DRAWING No.

0001 - Snitt

REVISION

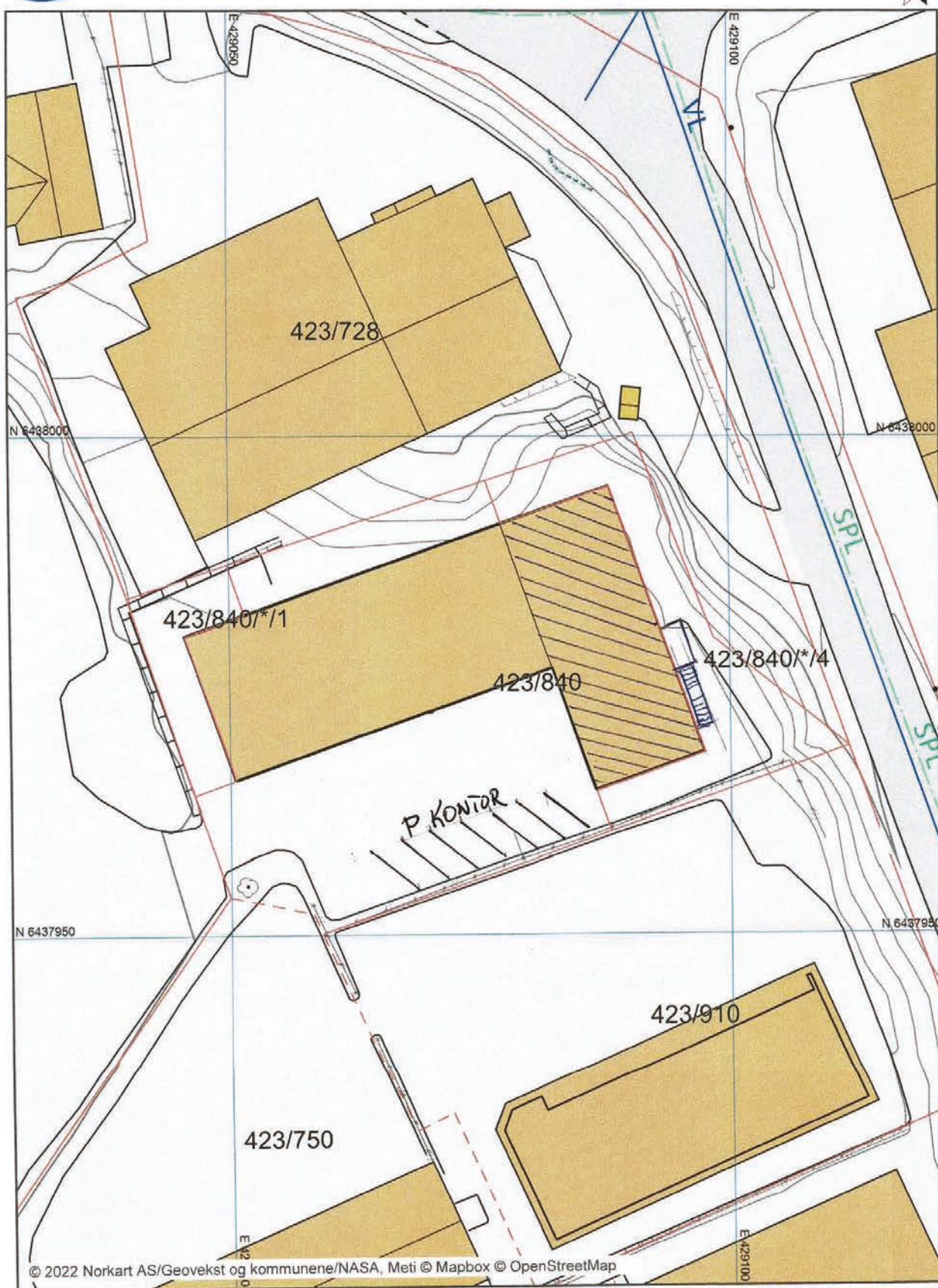


Birkedalsveien 68B

Dato: 19.12.2022

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



Kommune: 4204 Kristiansand

Eiendom: 4204/423/840/0/4

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

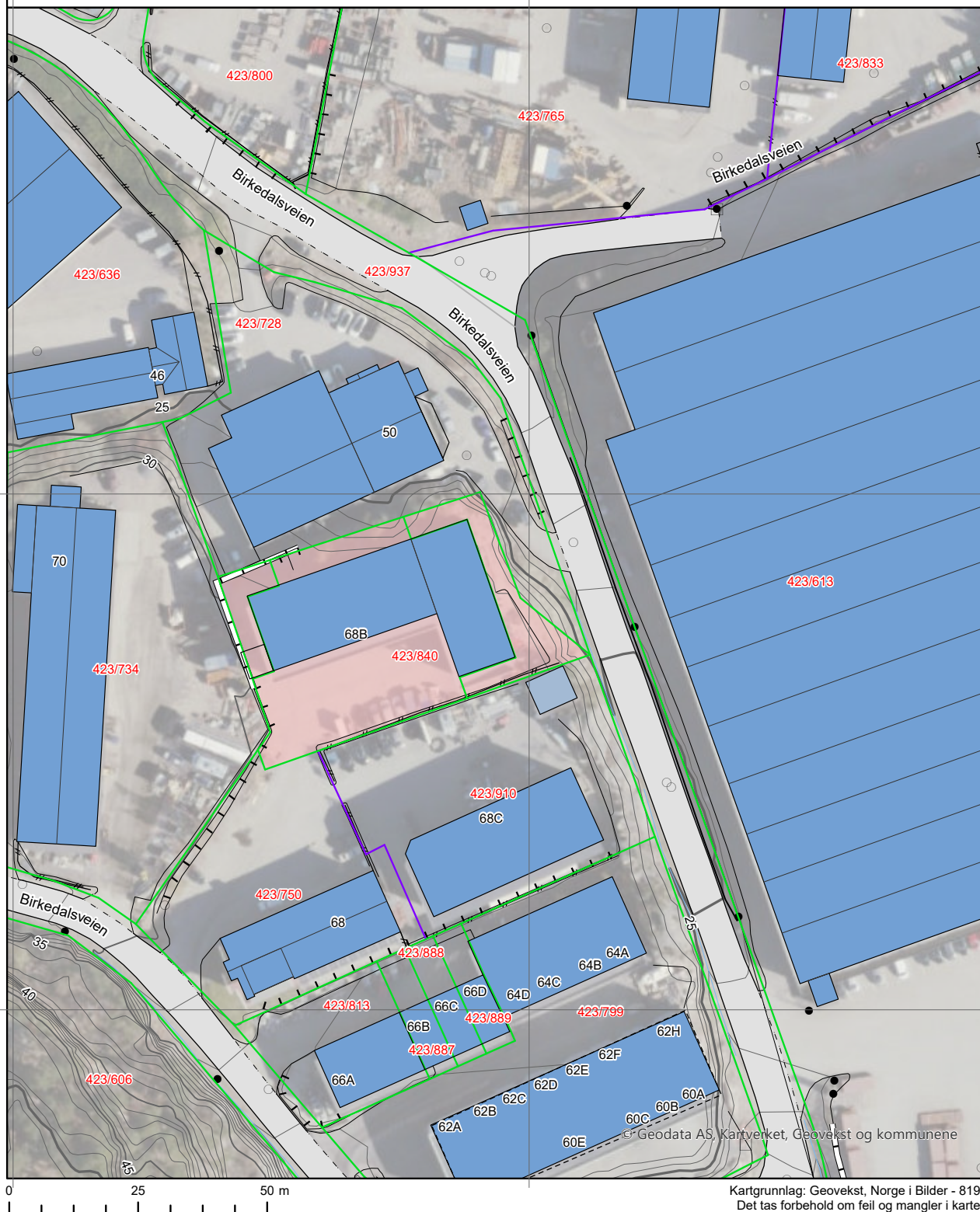
..... Fiktiv grenselinje

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 15.1.2026



Kommune: 4204 Kristiansand

Eiendom: 4204/423/840/0/4

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

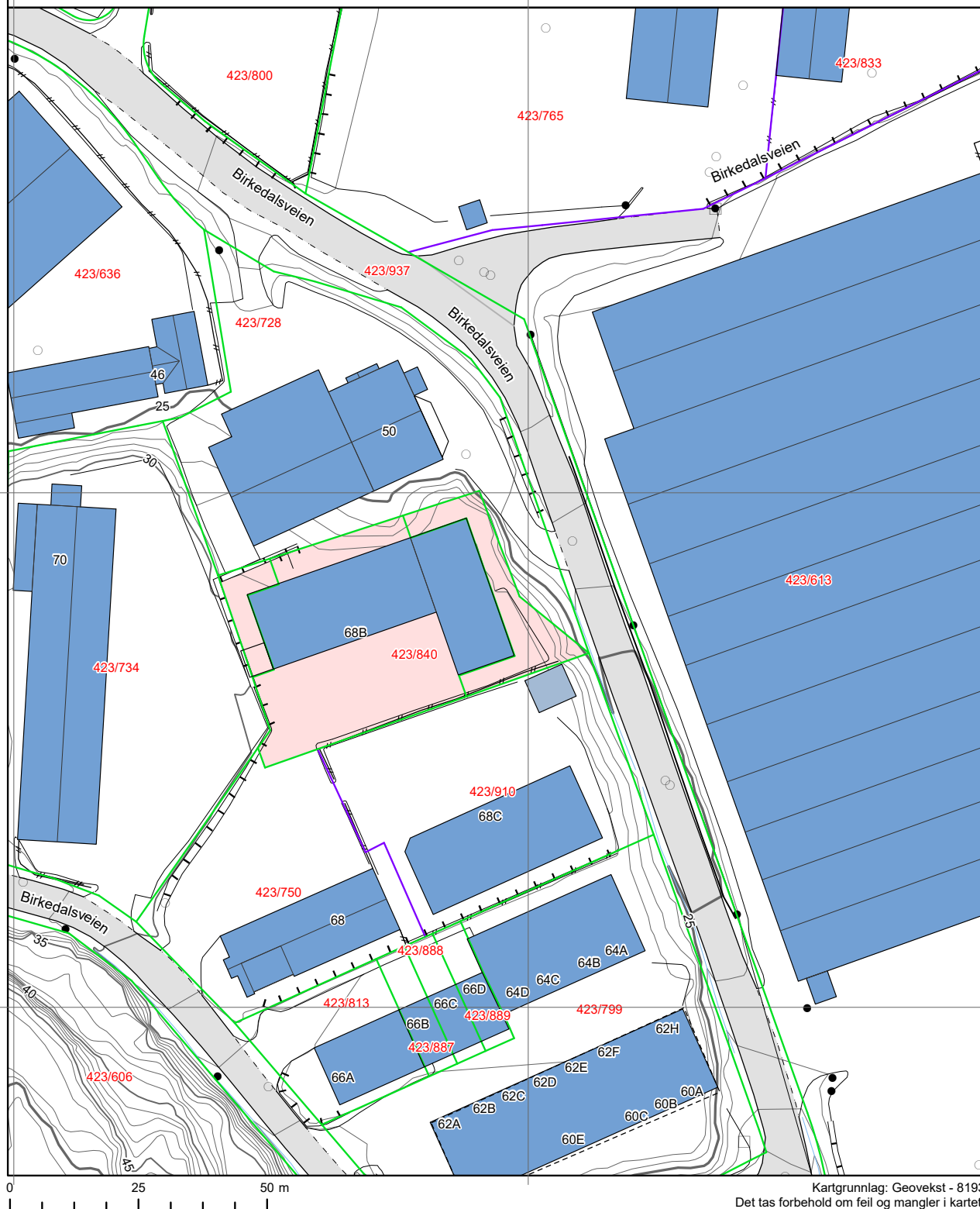
--- Fiktiv grenselinje

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 15.1.2026



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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Birkedalsveien 68B

Dato: 15.01.2026

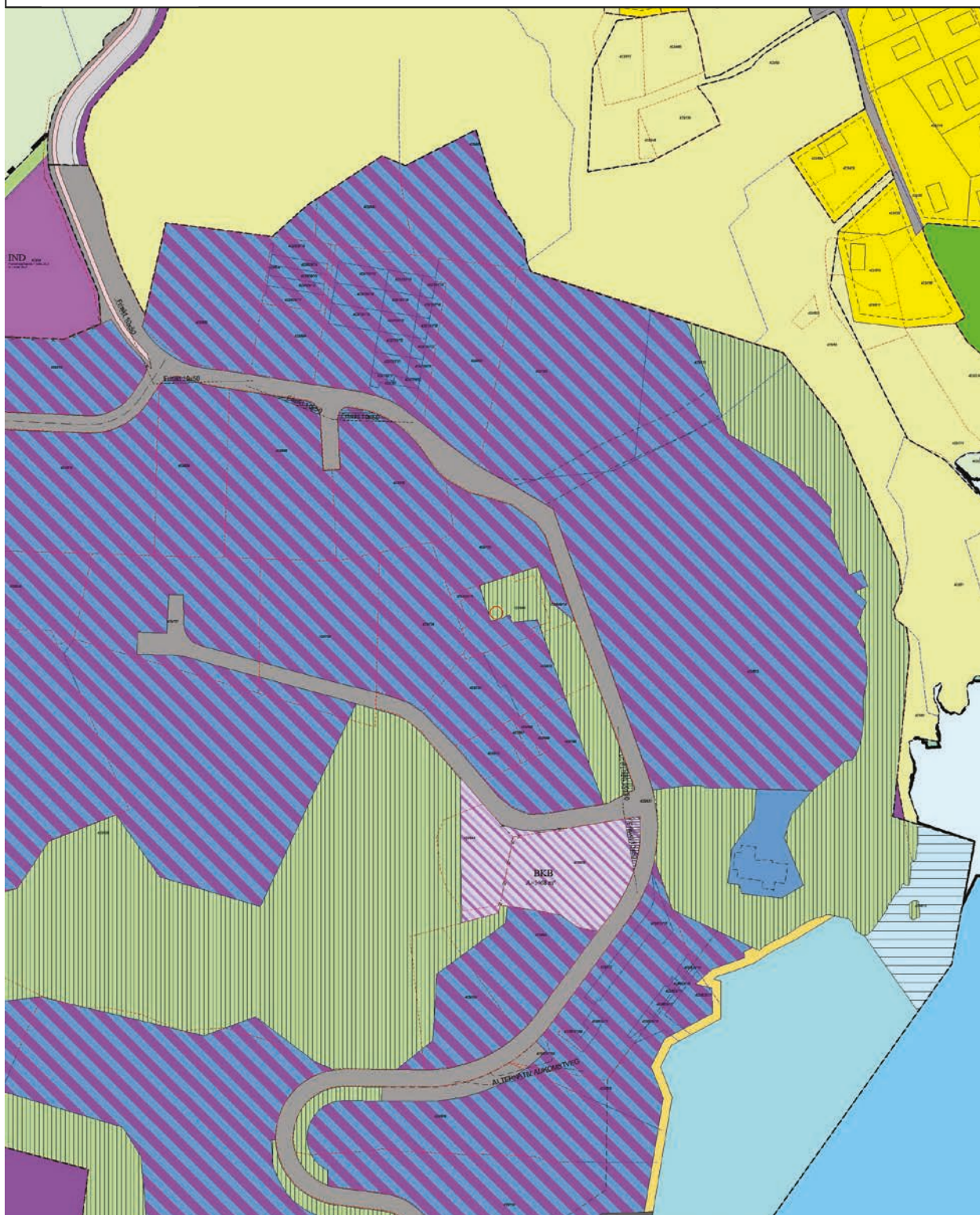
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



REGULERINGSBESTEMMELSER HØLLEN VEST INDUSTRIOMRÅDE

1.0 GENERELT

- 1.1 Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innenfor planområdet skal bebyggelsen plasseres innenfor de viste byggegrensene.
- 1.2 Arealene innenfor planområdet er satt av til følgende formål:

Byggeområder - § 25.- 1:	Kontor
Offentlige trafikkområder - § 25- 3:	Kjørevei Trafikkhavn Havneområde i sjø
Spesialområder - § 25 - 6:	Parkbelte i industristrøk Friluftsområde i sjø Frisiktsone ved vei Annet spesialområde privat kai
Kombinerte formål - § 25 - 2:	Industri / næring / kontor

2.0 FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene i Søgne kommune.
- 2.2 Det er ikke tillatt ved private avtaler å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelsene.
- 2.3 Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Søgne kommune.
- 2.4 Sammen med søknad om tiltak for det enkelte prosjekt skal det vedlegges målsatt situasjonsplan som viser bebyggelsen og disponering av den ubebygde delen av tomta, herunder adkomst, parkering, utelager og plass for lasting og lossing. Situasjonsplanen skal også vise hvordan største forventede kjøretøy skal manøvrere og eventuelt snu på tomta.
- 2.5 Skråninger mellom ulike terrengnivåer, mot vei og mot annet areal skal jordkles, tilsås og beplantes og fjellskjæringer i størst mulig grad dekkes med egnet vegetasjon. Fjellskjæringer skal utføres med helning som i gjennomsnitt ikke er brattere enn 1:1.

Fjellskjæringer skal avtrappes og tilføres vekstmasse slik at de kan tilplantes for å dempe inntrykket av skjæringene. For jord- og fjellskråninger skal det utarbeides beplantningsplan som skal godkjennes av kommunen. Beplantningsplanen skal omfatte planerte arealer inntil 10 m fra toppen av fyllinger.

- 2.6 Skjæringer og fyllinger som oppstår ved planering av byggetomter, skal i sin helhet ligge innenfor arealet som er regulert til byggeformål. Slike skjæringer og stup skal sikres med gjerde.
- 2.7 Det skal på egen tomt eller på fellesareal, settes av og opparbeides et tilstrekkelig antall biloppstillingsplasser for bebyggelsens behov. Antall plasser skal, dersom ikke noe annet fastsettes av kommunen, tilsvare minst i plass pr. 200 m² bruksareal i lagerlokaler, minst i plass pr. 100 m² bruksareal i produksjonslokaler og minst 1 plass pr. 50 m² bruksareal i kontorlokaler.
- 2.8 Mot regulert offentlig vei skal det på tomta avsettes et areal med bredde på minst 2 m som skal opparbeides parkmessig med busker og trær og gis tilstrekkelig vedlikehold.
- 2.9 Den ubebygde delen av tomta skal holdes fri for skjemmende opplag. Utendørs lager, avfallscontainere m.v. må plasseres slik at dette ikke er til sjenanse for omgivelsene og omkringliggende bebyggelse. Dersom lagring i friluft finner sted, skal lagerplass gjerdes inne. Inngjerding av tomter og lagerplasser skal godkjennes av kommunen.
- 2.10 Innen område regulert til parkbelte skal eksisterende vegetasjon som hovedregel bevares.
- 2.11 Virksomheten i området må ikke være til vesentlig ulempe eller fare for beboerne i omliggende boligområder. Forurensende, brann- og eksplosjonsfarlig eller særlig støyende industri tillates ikke.
- 2.12 Innen område regulert til parkbelte industri og kombinert formål skal det være anledning til å drive med trailkjøring etter tillatelse av Søgne kommune.

3.0 BYGGEOMRÅDE FOR KONTOR

- 3.1 I områdene kan det oppføres bygninger med tilhørende anlegg for kontorer og lignende formål i tilknytning til industrivirksomheten i området. Virksomhet som i hovedsak driver direkte salg (detaljomsætning) tillates ikke.
- 3.2 I områdene tillates ikke oppført boligbebyggelse eller innredet boliger. Kommunen kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet eller lignende.
- 3.3 Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av kommunen. Det skal tilstrebes en mest mulig enhetlig utforming av bebyggelsen med hensyn til fasader, takform og materialbruk.
- 3.4 Bebygd areal (%BYA) på den enkelte tomt skal ikke overstige 70 %.
- 3.5 Mønehøyden skal ikke være mer enn 7 m over ferdig planert bakkenivå.

4.0 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

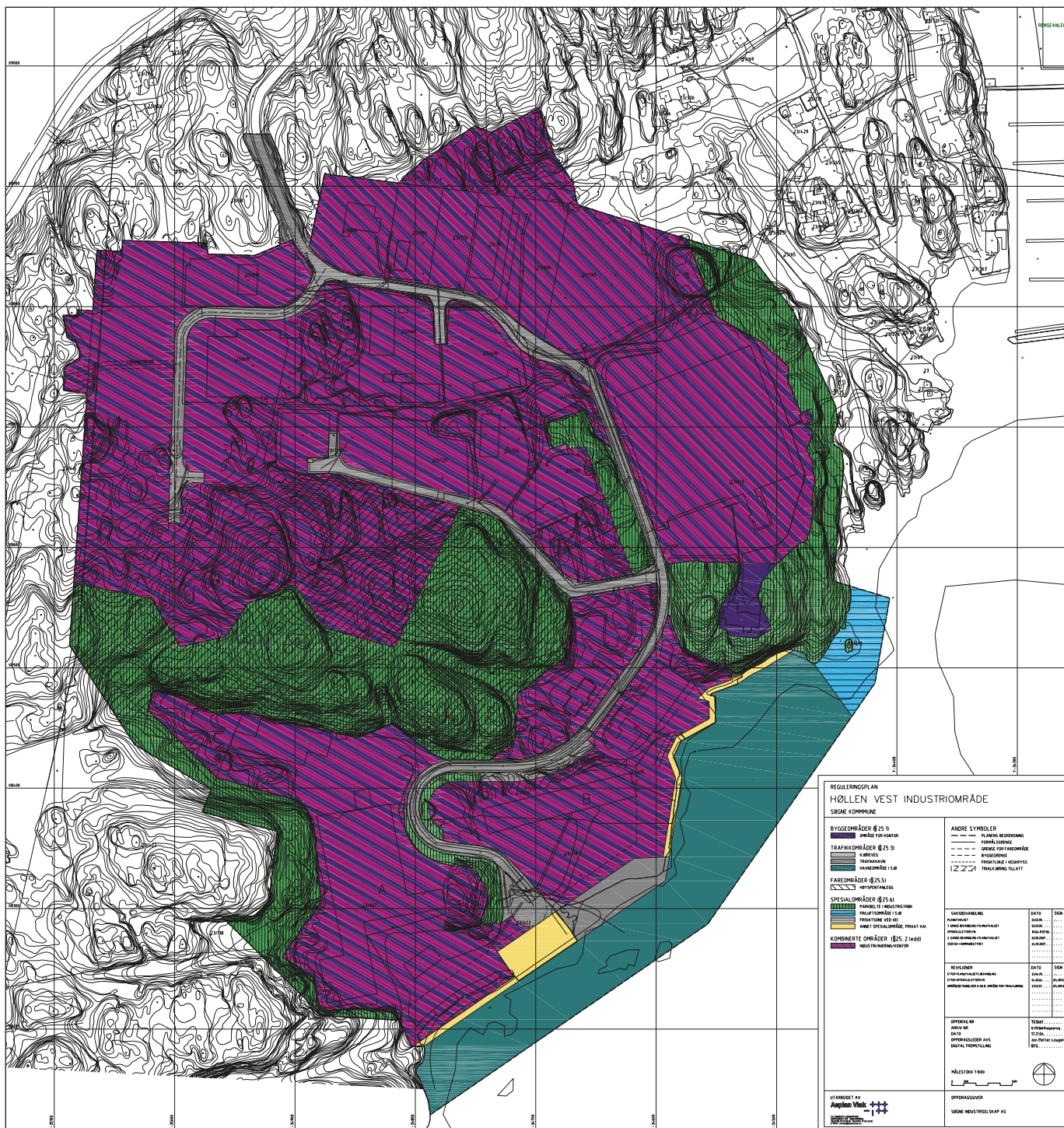
- 4.1 Innenfor områdene kan det anlegges kjøreveier i samsvar med plankartet.
- 4.2 I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vei-ers plan.
- 4.3 Skjæringer og fyllinger kan legges inn på tilstøtende arealer, selv om arealene ikke er satt av til veiformål på plankartet
- 4.4 Frisiktsoner skal etableres samtidig med gjennomføring av tilhørende veganlegg.

5.0 BYGGEOMRÅDER FOR INDUSTRI / NÆRING / KONTOR

- 5.1 I områdene kan det oppføres bygninger med tilhørende anlegg for produksjonsvirksomhet, lager, kontor og lignende næringsvirksomhet. Virksomhet som i hovedsak driver direkte salg (detaljomsætning) tillates ikke.
- 5.2 I områdene tillates ikke oppført boligbebyggelse eller innredet boliger. Kommunen kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet eller lignende.
- 5.3 Innenfor områdene kan arealene deles opp etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av kommunen.
- 5.4 Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av kommunen. Det skal tilstrebes en mest mulig enhetlig utforming av bebyggelsen med hensyn til fasader, takform og materialbruk.
- 5.5 Det tillates ikke etablert virksomhet i området som medfører at kravene i gjeldende retningslinjer for industristøy overskrides. Kommunen kan fastsette at virksomheter som på grunn av støy, støv, lukt eller trafikk kan antas å ville medføre særlige ulemper for omgivelsene, henvises til bestemte deler av området eller forbys. Bedrifter som skal etablere seg i området, må redegjøre for støyforholdene.
- 5.6 Bebygd areal (%BYA) på den enkelte tomt skal ikke overstige 70%
- 5.7 Mønehøyden skal ikke være mer enn 11 m over ferdig planert bakkenivå i noen del av området. Der det er vanskelig å etablere tiltak i form av vegetasjonsskjermer e. l., kan kommunen fastsette en mindre mønehøyde ned til 5 m.
- 5.8 Bnr. 613 skal ha adkomst over bnr. 623 til nedre kai og byggeområde.
- 5.9 I område merket A og B tillates kun sjørettet virksomhet.

6.0 REKKEFØLGEKRAV

- 6.1 Gang- og sykkelvei mellom Hølleveien og avkjørsel Høllen Vest industriområde skal være ferdig opparbeidet før videre utbygging finner sted.
- 6.2 Før det utføres tiltak i sjøbunnen så som mudring, utfylling, pæling etc. skal Norsk sjøfartsmuseum kontakte



Nabolagsprofil

Birkedalsveien 68B

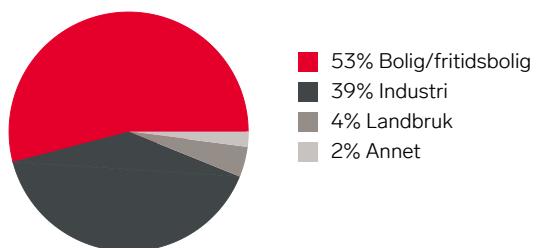
Lokal transport

🚶 Sangvikveien/Høllen vest Linje 585T	7 min 🚶 0.6 km
🚶 Udjusveien Linje 585T	11 min 🚶 1 km
🚶 Tangvall Totalt 14 ulike linjer	5 min 🚶 3.4 km
🚶 Nodeland stasjon Linje F5	15 min 🚶 11.6 km

Transport for lengre reiser

🚶 Høllen brygge Linje 92	5 min 🚶 2.8 km
🚶 Vågsbygd senter Totalt 9 ulike linjer	17 min 🚶 16.5 km
🚶 Kristiansand rutebilstasjon Totalt 39 ulike linjer	17 min 🚶 16.8 km
✈️ Kristiansand Kjevik	34 min 🚶

Byggmasse i området



Største bedrifter i området

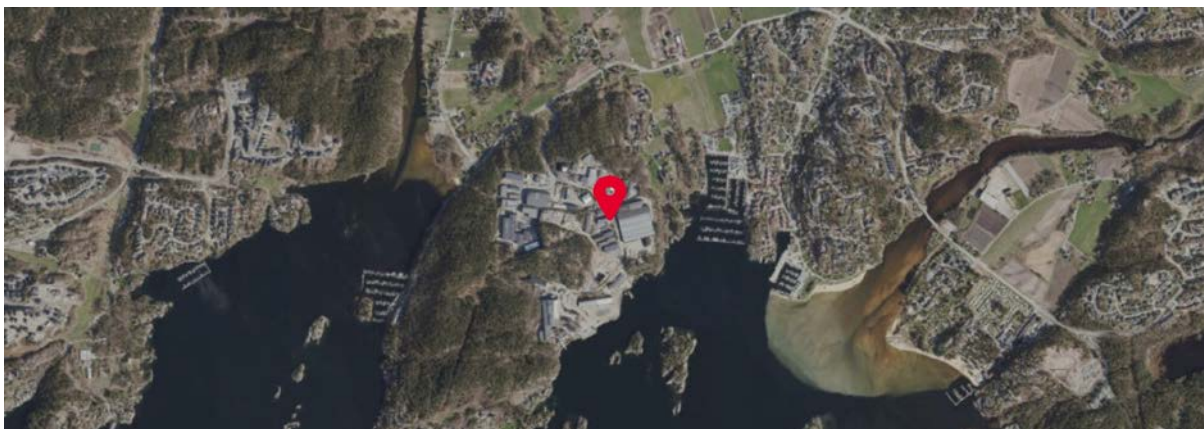
	Ansatte
PK Entreprenør AS	118
Norsk Stål AS	54
National Oilwell Varco Norway AS	52
Kristiansands Skruefabrikk & Mek Verkste...	47
Verdal og Trysnes AS	41
Babybanden AS	28
Vertshuset Høllen Brygge AS	27
Urban Pioneers AS	21
Søgne Home AS	21
Høllen Brygge	16
Werksta Kristiansand AS	16
View Ledger AS Avde Søgne	13
Byggmester Øyvind Bakkevold AS	12
LS Entreprenør AS	11
Repstad Eiendom AS	9

Treningssenter

🚶 Søgne Treningssenter	2 min 🚶
🚶 PDL Center Søgne	5 min 🚶

Dagligvare

Bunnpris Høllen PostNord	21 min 🚶 1.9 km
Coop Extra Lunde	4 min 🚶





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Birkedalsveien 68B
4640 SØGNE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

Oppdragsnummer:

Telefon: 997 10 109
E-post: andre.sandvik@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre