

aktiv.





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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 490 000,-
Omkostn.: Kr 163 600,-
Total ink omk.: Kr 6 653 600,-
Selger: Enis Dreshaj
Anduena Dreshaj

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1949
BRA-i/BRA Total 184/207 kvm
Tomtstr.: 386.4 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 12, bnr. 154
Oppdragsnr.: 1411250376

Romslig og innholdsrik enebolig med 5 soverom - 2 kjøkken - Utleiemulighet - Garasje

Velkommen til Bjørkeliveien 3 – en romslig og innholdsrik enebolig over tre plan med solrik, pent opparbeidet tomt og flere uteplasser. Boligen har 5 soverom, 3 bad/vaskerom, 2 kjøkken og 2 stuer – og passer perfekt for barnefamilier eller deg som ønsker god plass. Romslig garasje med rikelig lagringsplass.

Attraktiv beliggenhet i Vågsbygd – med barnehager, skoler og idrettsanlegg innen 1,5 km. Kort vei til buss (linje 12 og M2), Spar Åsane og kun 6,1 km til Kristiansand sentrum. Nærhet til Amfi Vågsbygd og Trekanten gir gode servicetilbud. Flotte turområder, sjø og treningssentre i umiddelbar nærhet gjør dette til et komplett hjem for aktive familier.

Verdt å merke seg:

- Utleiemulighet
- Garasje
- Terrasse og uteområder
- 5 soverom
- 2 badrom

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	34
Nabolagsprofil	99
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 184 m²

BRA - e: 23 m²

BRA totalt: 207 m²

TBA: 41 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 71 m² Gang, hall m/trapp, bad/vaskerom, stue, kjøkken, gang og 2 soverom

2. etasje

BRA-i: 77 m² Trapperom, kontor/bod, bad, gang, vaskerom og stue/kjøkken

3. etasje

BRA-i: 36 m² 3 soverom og gang

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 m²

2. etasje

14 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 23 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod innenfor inngangspartiet er ikke bygget, hele rommet er i bruk som inngang.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

386.4 m²

Tomtebeskrivelse

Flott eiendom med pent opparbeidet tomt med gruslagt innkjørsel.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv plassering med kort vei til både barnehager, skoler og idrettsanlegg – alt innenfor en radius på omtrent 1,5 kilometer. Offentlig transport er lett tilgjengelig, med busstopp for linje 12 og M2 like i nærheten, som gir enkel forbindelse til blant annet Kvadraturen. Dagligvarehandelen er også enkel, med Spar Åsane bare noen hundre meter unna.

Fra Kjos Ringvei er det rask adkomst til Vågsbygd sentrum, hvor du finner Amfi-senteret med over 35 butikker – blant annet Kiwi, Rema 1000, apotek, vinmonopol og flere servicetilbud. I tillegg ligger Trekanten nært, med blant annet dagligvarebutikk, bensinstasjon og blomsterforretning. Kristiansand sentrum er kun 6,1 km unna, og turen dit tar ca. 8 minutter med bil.

Området byr også på flotte rekreasjonsmuligheter, med et godt utvalg av turstier og naturopplevelser rett i nærheten. Det er kort vei til både sjø og ferskvann med muligheter for bading. For den treningsglade finnes det flere treningssentre i området, som SATS, Bare Trening, Bear Cave og Spring.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

- Taktekingen er av betongtakstein.
- Takrenner, nedløp og beslag av metall.

- Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
- Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.
- Utvendige trapper av tre og betong.

Innvendig

- De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det støpt plate på mark.
- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Boligen har mursteinspipe og vedovn.
- Boligen har malt tretrapp.
- Dette samsvarer ikke nødvendigvis med krav eller normer for dagens boliger.
- Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

Vaskerom

- Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom

- Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 2

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

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av plast.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk på bad og kjøkken.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.
- Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Tomteforhold

- Det er ukjent byggegrunn.
- Bygningen har betonggrunnmur. Utvendig kledd med isopor og pusset.
- Boligen er oppført med støpt plate på mark.
- Avløpsrør av plast/metall tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
- Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Lovlighet - Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Bod innenfor inngangspartiet er ikke bygget, hele rommet er i bruk som inngang.

Lovlighet - Garasje

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- 2017

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

- Frende/5635196

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

- Ja, kun av faglært. Eget firma eid av Paul Reed.

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

- Ja, kun av faglært. Hele huset.

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

- Ja, kun av faglært. Roger Mortensen.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Montert av Keas

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Bygd terrasse/tak på egeninnsats.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

- Praktikantdel, ikke egen boenhet.

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

- Tilbygg av gang i underetasje og første etasje med tilgang til underetasjen og et kontor/bod i første etasje i 2025.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Tilbygg/underbygg

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

1. etasje: Gang, hall m/trapp, bad/vaskerom, stue, kjøkken, gang og 2 soverom

2. etasje: Trapperom, kontor/bod, bad, gang, vaskerom og stue/kjøkken

3. etasje: 3 soverom og gang

Romslig garasje med god plass til oppbevaring.

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/loft

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Innvendig > Pipe og ildsted

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Overflater gulv

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i garasje og på tomt.

Solforhold

Eiendommen byr på gode solforhold hele dagen.

Forsikringsselskap

Frende

Polisenummer

5635196

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet ved bruk av elektrisitet.

Info strømforbruk

Selger har ikke informert om strømforbruk for 2024.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info 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

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 490 000

Kommunale avgifter

Kr 12 455

Info kommunale avgifter

De kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, målerleie og abonnement for vann-og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk. Renovasjon kommer i tillegg.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr 4 658,- og inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 956 070

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 824 279

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 12, bruksnummer 154 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:

4204/12/154:

15.09.1949 - Dokumentnr: 501837 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2023 - Dokumentnr: 93611 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:12 Bnr:1221

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

18.08.1949 - Dokumentnr: 501621 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:12 Bnr:82

01.01.2020 - Dokumentnr: 1763719 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:12 Bnr:154

26.01.2023 - Dokumentnr: 93589 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:12 Bnr:1221

26.01.2023 - Dokumentnr: 93611 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:12 Bnr:1221
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982

26.01.2023 - Dokumentnr: 93611 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:12 Bnr:1221
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen har vært brukt til boligformål og tatt i bruk den 01.01.1950 ifølge matrikkel fra Kristiansand kommune.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det foreligger søknad for oppføring med opprinnelige byggetegninger datert 13. sept. 1949.

I senere år fremkommet et godtatt vedtak datert 21.08.2007 angående garasje og tilbygg på boligen med tegninger som viser fasader og endring innvendig i 1 etasje, men ikke loft.

- Det foreligger ikke tegninger med rombenevnelse på loft, men godkjent i søknad med 3 soverom.
- I første etasje er det ikke ferdigattest for ny endring men i tråd med siste tegning fra 2007 foruten etablering av bad/vaskerom i vindfang og åpnet opp en vegg til stue fra gang.
- Underetasjen har ikke nye tegninger etter påbygd del fra 2007 og/eller renovering fra 2018, kjeller har iht opprinnelige tegninger 2 godkjente soverom, gang, vaskeri og 3 boder jf. byggetegning.
- Soverom i gang er nå plassert i påbygg, kjøkken og stue som opprinnelig er 3 boder, bad/vaskerom i soverom og den ene soverommet hvor det opprinnelig har vært soverom.
- Trapp etablert mellom kjeller og 1 etasje der det var soverom og i påbygg.

Det gjøres oppmerksom at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om

før 1998 jf. plan- og bygningsloven §21-10.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Det aktuelle området er uregulert, og er i kommuneplanen for Kristiansand utlagt som bebyggelse og anlegg, nåværende bebyggelse og anlegg.

Adgang til utleie

Det vil normalt være anledning til utleie av enkeltrom eller hele eiendommen, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Det følger av plan- og bygningsloven at rom bare kan leies ut til den bruk de er godkjent for. Utleie av rom, som ikke er godkjent for varig opphold, vil kreve godkjenning fra kommunen til bruksendring. Skal det etableres en selvstendig boenhet, vil dette også være søknadspliktig. Selger har ikke søkt om slike godkjenninger og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjenninger gis.

Fra 1. januar 2014 stilles det krav til forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se <http://www.nrpa.no>

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal

holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

162 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

163 600 (Omkostninger totalt)

179 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

182 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 653 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 669 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 672 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 163 600

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf

1 500 Kommunale opplysninger, estimert beløp

8 990 Markedspakke

9 990 Oppgjørshonorar

1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

19 990 Tilretteleggingsgebyr

1 990 Visninger per stk. Max bet 2 stk

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

780 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 148 060

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Andre Sandvik

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

andre.sandvik@aktiv.no

Tlf: 997 10 109

Ansvarlig megler bistås av

Andre Sandvik

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

andre.sandvik@aktiv.no

Tlf: 997 10 109

Simon Aarhus

Eiendomsmeglerfullmektig

simon.aarhus@aktiv.no

Tlf: 918 86 234

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

15.08.2025

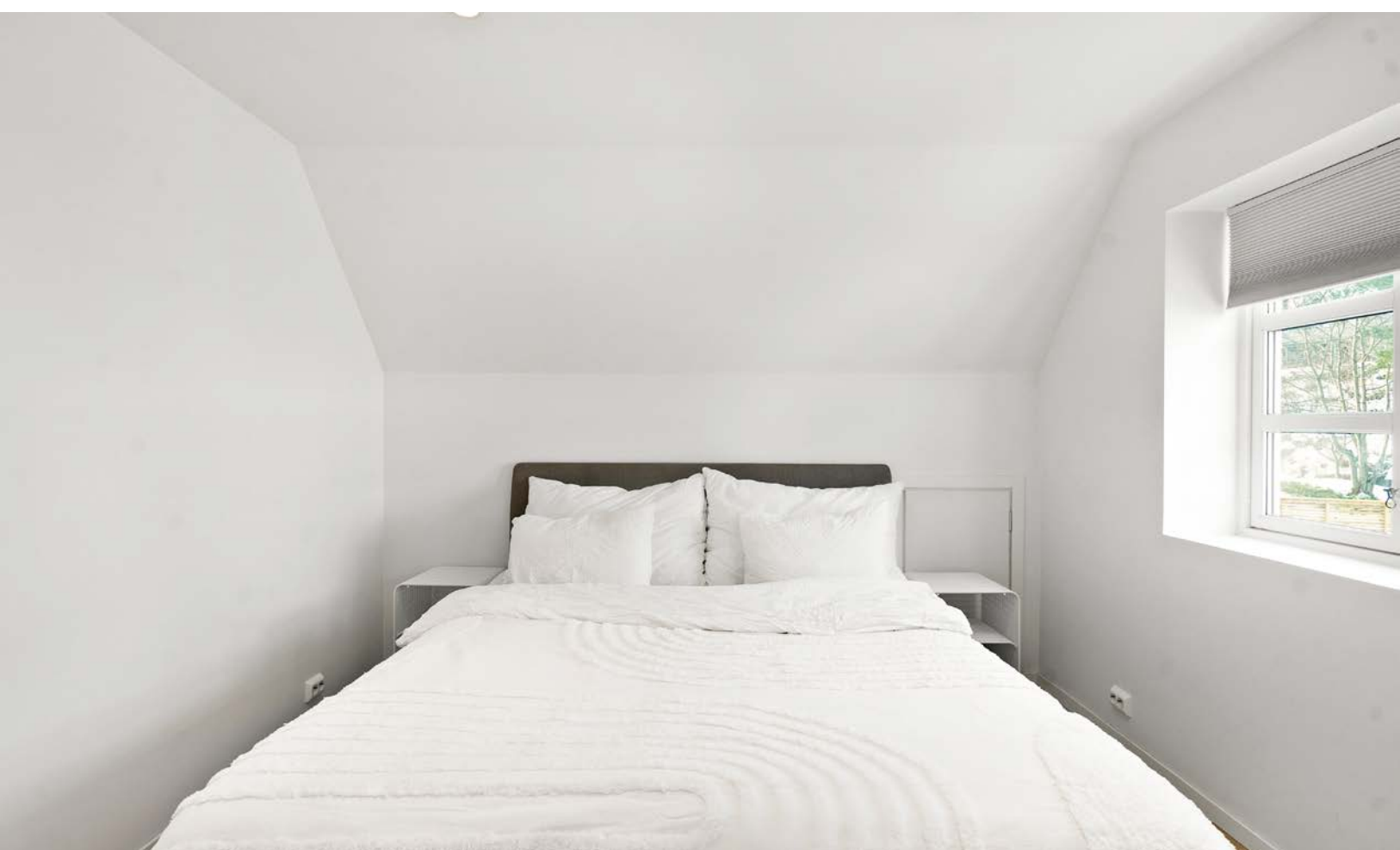






























Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250376	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anduena Dreshaj	Enis Dreshaj
Gateadresse	
Bjørkeliveien 3	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4622
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende
Polise/avtalnr.	5635196

Document reference: 1411250376

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Eget firma eid av Paul Reed
Arbeid utført av	Paul Reed

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Av Paul Reed
-------------	--------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hele huset
Arbeid utført av	Rørlegger Service AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Roger Mortensen
Arbeid utført av	Keas

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Montert av Keas
-------------	-----------------

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1411250376

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1411250376

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anduena Dreshaj	4739c5f319e12507d26a10 6985989e8b46738986	12.08.2025 18:48:00 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Enis Dreshaj	ddb6fc79db4747b443ce 6280dc0d58e8b357c111	12.08.2025 18:42:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250376

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Kristiansand
kommune

Enis Dreshaj
Bjørkeliveien 3
4622 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-24/02476-8
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
27.06.2025

Bjørkeliveien 3, 12/154 - ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 12 / 154 / 0 / 0

Tiltakshaver: Enis Dreshaj

Vi viser til søknad om ferdigattest, som vi mottok 22. juni 2025.

Søknaden er godkjent i henhold til vedlagte tegninger og kart

Bygget er oppført som vist på tegninger og situasjonsplan, men tegningene hadde målefeil. Det er derfor andre mål på tegningene ved ferdigattest enn ved byggesøknaden, men det vurderes at dette ikke har innvirkning på vedtaket og kan godkjennes «som bygget».

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jamfør forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken. FDV dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold skal være overlevert og skal oppbevares av eier av bygget, jamfør TEK17 §§ 4-1 og 4-2.

Ferdigattesten gjelder for tilbygg slik det er beskrevet i tillatelse av 13. desember 2024.

Det gjøres samtidig oppmerksom på at endringer på eiendommer vil gi oppdaterte kart- og matrikkeldata, jamfør Føringsinstruks for matrikkel kapittel 6.

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.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
41683325

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Kontaktinfo

Ta kontakt med saksbehandler på e-post mari.haus@kristiansand.kommune.no dersom du har spørsmål i saken.

Med hilsen

Mari Gunnerud Haus
Rådgiver

Elin Pettersen
Sidemannskontroll

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Du kan klage på vedtaket

Frist for klage

Fristen for å klage er tre uker fra man mottar vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut.

Har dere ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra dere ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet dere kjennskap om vedtaket. Selv om dere sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

Klageadgang

For at vi skal behandle klagen, må man være part i saken eller ha rettslig klageinteresse. For at man skal være part i saken, må vedtaket rette seg mot dere, eller direkte gjelde dere. For at man skal ha rettslig klageinteresse må man ha en tilknytning til saken. Man kan også ha en rettslig klageinteresse om man har en viss tilknytning til saken. Dette gjelder naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner hvor saken berører eiendommen fysisk (sol, luft, lys og skolevei) eller økonomisk (konkurransforhold og verdiforringelse). Om man har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle.

Slik klager man

Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Man må da sende kravet til byggesak innen tre uker. En kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser.

Vilkår for å reise sak mot kommunen

Søksmål om gyldigheten av dette vedtak eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at vedkommende part har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket, og klagen er avgjort av klageinstans.

Klagen sendes

På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller Byggesak, Postboks 4, 4685 Nodeland



Kristiansand
kommune

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se
mottakerliste nedenfor.

Vår ref.:
DELE-22/03390-5
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
21.12.2022

Bjørkeliveien 3 - 12/154, godkjent fradeling og dispensasjon

Eiendom (gnr/bnr): 12 / 154
Hjemmelshavere 12/154: Anduena og Enis Dreshaj

Vedtak

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

I medhold av plan- og bygningsloven («pbl.») §§ 20-1 bokstav m, 20-2, 20-4, 21-4 og 26-1 godkjennes søknad om fradeling i samsvar med situasjonsplan mottatt 03.12.2022.

Tillatelsen omfatter fradeling av en parsell fra gnr. 12 bnr. 154, til boligformål.

I medhold av pbl. § 19-2 gis dispensasjon fra plankravet i kommune(del)plan for Kristiansand § 2. Dispensasjonen er begrunnet i eget avsnitt.

Tillatelsen gis på vilkår angitt i eget avsnitt.

Søknaden

Søknaden gjelder fradeling av en parsell fra gnr. 12 bnr. 154, Bjørkeliveien 3, til boligformål.

Arealet som fradeles utgjør etter det opplyste ca 527,3 m².

Det er søkt om dispensasjon fra plankravet i kommune(del)plan for Kristiansand § 2.

Det er opplyst at parsellen tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg, jf. pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Videre er det opplyst at parsellen sikres adkomst via kommunal vei, jf. pbl. § 27-4.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Kommunalområde
Eiendomsdanning

Telefon
38 07 50 00

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

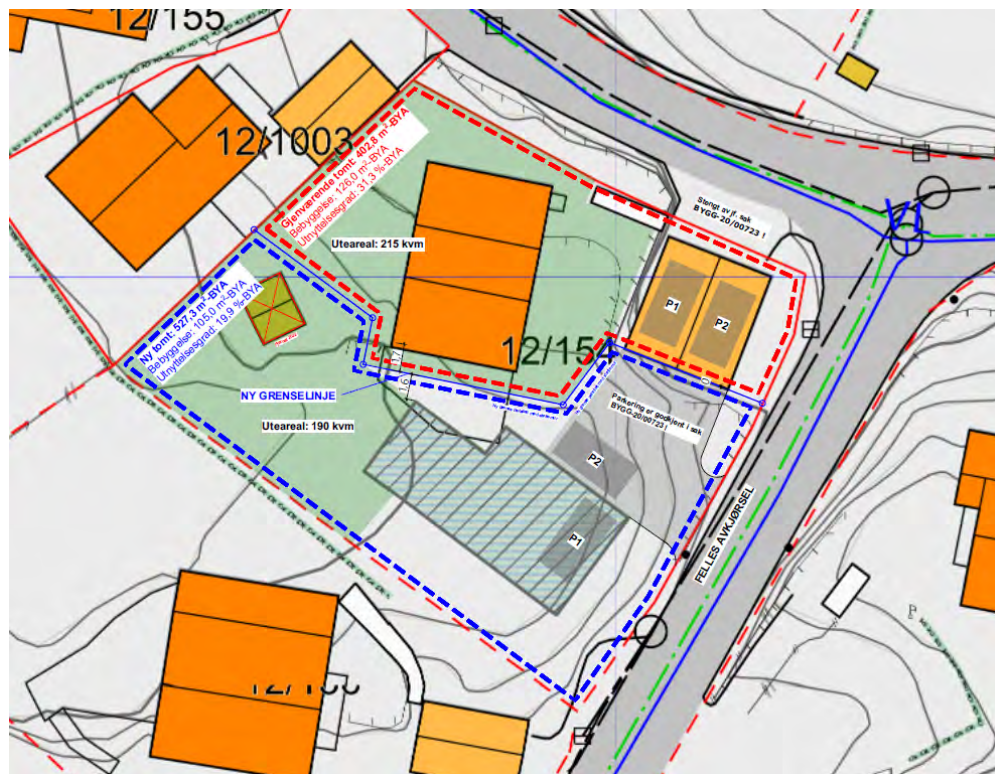
Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Saksbehandlers
telefonnummer:
47615715

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Følgende situasjonskart er inntatt i søknaden:



Spesielle forhold

Fradelingen vil medføre at kravet til avstand mellom byggverk og nabogrense i pbl. § 29-4 andre ledd ikke overholdes. Søker har innsendt skriftlig samtykke til slik plassering, jf. pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav a).

Parsellen er avsatt til formål bebyggelse og anlegg i kommune(del)plan for Kristiansand.

Merknader/protester

2

Uttalelse/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Det er ikke innhentet uttalelser til saken da annen myndighets ansvarsområde ikke anses berørt.

Dispensasjoner/ plan- og bygningssjefens vurdering:

Omsøkt fradeling er i strid med plankravet i kommune(del)planens § 2 og er avhengig av dispensasjon for å få tillatelse.

Dispensasjonsgrunnlaget:

Pbl. § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i lovens § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av pbl. § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra plankravet i kommune(del)planens § 2. Som begrunnelse oppgir søker at:

«Fradeling skjer som følge av allerede godkjent enebolig som skal få egen tomt

Det er tidligere gitt lik dispensasjon for oppføringen av selve boligbygget

Fradelingen vanskeliggjør ikke fremtidig planarbeid

Uteareal, vei, va, mulighet for vedlikehold på egen tomt er ivaretatt

Ny og resterende eksisterende parsell får fornuftig utnyttelsesgrad

Forhold som gjelder bidrag S/G-vei og overskjøting av grunn er tidligere ivaretatt

Ny grense følger naturlig eksisterende garasje, støttemur og akser på tomten»

Plan- og bygningssjefens dispensasjonsvurdering:

Ved spørsmål om dispensasjon fra plankravet skal gis, er vurderingstemaet om den omsøkte fradelingen medfører en «vesentlig tilsidesettelse» av de hensyn plankravet skal ivareta, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum. Dersom hensynene bak plankravet ikke blir «vesentlig» tilsidesatt, må det vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er «klart» større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum. Dersom de to nevnte vilkårene er oppfylt «kan» kommunen gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 første ledd.

Hvorvidt omsøkt fradeling medfører en «vesentlig» tilsidesettelse av de hensyn plan skal ivareta.

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen (kommunedelplanen) er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. En bestemmelse om plankrav før tiltak kan gjennomføres, gir styring med den samlede

arealutnyttelsen og arealbruken i byggeområdene. Plankravet skal videre sikre en forsvarlig opplysning i saken, og bl. a. få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området. De berørte interesser, herunder konsekvensene for naboer og omkringliggende miljø ved at saken imøtekommes, vil ved utarbeidelse av plan bli vurdert i et helhetsperspektiv.

Per dags dato er det gitt tillatelse til etablering av en ny enebolig på omsøkt parsell. Videre har naboer og gjenboere hatt anledning til å uttale seg i saken. I den forlengelse er det plan- og bygningssjefens vurdering at den omsøkte fradelingen ikke nødvendiggjør de konsekvensutredninger og analyser som en planprosess medfører. Plan- og bygningssjefens konklusjon er følgelig at fradelingen ikke innebærer en vesentlig tilsidesettelse av de hensyn plankravet skal ivareta.

Det avgjørende er om fordelene ved å gi dispensasjon fra plankravet er klart større enn ulempene.

Den omsøkte fradelingen medfører fordeler i form av at ny enebolig får eget gårds- og bruksnummer. Plan- og bygningssjefen kan ikke se at den omsøkte fradelingen medfører nevneverdige ulemper.

Fordelene ved å gi dispensasjon fra plankravet vurderes følgelig å være klart større enn ulempene. Andre vilkår for dispensasjon er dermed også oppfylt. Dispensasjon fra plankravet innvilges følgelig.

Plan- og bygningssjefens øvrige merknader:

Nærværende delingstillatelse medfører ingen rett til å bebygge eller iverksette øvrige tiltak på parsellen.

Vilkår knyttet til gjennomføringen av tillatelsen:

Nødvendige originale fullmakter, firmaattest etc. må fremlegges for avdeling for eiendomsdanning før oppmålingsforretning kan avholdes.

Veirett for gjenværende del av gnr. 12 bnr. 154 må sikres tinglyst over ny parsell. Det må fremgå at erklæringen ikke kan slettes uten samtykke fra Kristiansand kommune, org.nr. 820 852 982.

Dersom vann- og avløpsledninger for ny parsell og gjenværende del av gnr. 12 bnr. 154 blir liggende over på hverandres eiendommer frem til offentlig tilknytningspunkt, må det tinglyses rett til å anlegge og vedlikeholde disse. Igjen må det fremgå at erklæringen ikke kan slettes uten samtykke fra Kristiansand kommune, org.nr. 820 852 982.

Videre saksgang

Saken blir nå oversendt avdeling for eiendomsdanning. Dere må selv ta kontakt med dem v/ Robert Hedland for avtale om gjennomføring når klagefristen er utløpt og nødvendige vilkår er oppfylt. Dette gjøres enklest på e-post:

Robert.Hedland@kristiansand.kommune.no.

Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2022, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2022.

I sak BYGG-20/00723 er det gitt dispensasjon fra plankravet for oppføring av ny enebolig på gnr. 12 bnr. 154. Dispensasjonssvurderingen i nærværende delesak har vært av enklere karakter. Plan- og bygningssjefen vurderer følgelig at dispensasjonsgebyret i nærværende sak bør reduseres med 50 prosent, jf. kommunens gebyrregulativ for byggesaker § 8.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Fradeling av tomt	5097	7 500
Kartavgift	5032	1 000
Dispensasjon fra plankrav (50%)	5068	8 500
Totalt gebyr å betale		17 000

Gebyr ettersendes Enis Djershaj, Bjørkeliveien 3, 4622 Kristiansand.

Det påløper også gebyr for selve oppmålingen. Se eget regulativ på kommunens hjemmeside.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Hvis vedtaket blir påklaget, anbefales det at klagebehandlingen er fullført før oppmålingsforretning rekvireres.

Gyldighet

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort. Ønskes tillatelsen endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt og godkjennes før oppmålingsforretning rekvireres.

Med hilsen

Kamilla Gjersøe Bjørnaali
Saksbehandler

Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadgang, hvem kan klage?

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten 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.

Mottakere:
Enis Dreshaj
Anduena Dreshaj

Kopi til:
CONSULT GRUPPEN AS

Bjørkeliveien 3

Gnr. 12
Bnr. 154.

1949 - Nybygg

Løst ut tegn. til skredder 2/4-54

Nr. 146.

På lager hos
SEM & STENERSEN 71, OSLO
7-47.

Oddernes bygningsråd

2/5/49.

Byggemelding.

Til **Bygningsrådet i Oddernes.**

Med dette meldes at det på gårdsnr. 12 bruksnr. 82 154

parsell av **Kjos Haveby** ved **Vei "D", tomt 3.**

skal utføres byggearbeider i samsvar med vedlagte tegninger.

Vedlagte tegninger **Planer, snitt og fasader i målestokk 1 : 100.**
Situasjonsplan i målestokk: 1 : 1000.
Planeringsplan i målestokk : 1 : 200.

Bygningens flateinnhold Hovedbygning 61.6 m²
Uthus.....m² tilsammen **61.6 kv.m.**

Bygningens bestemmelse **Enebolig.**

Bygningens høyde **Største gavlhøide : 9,6 m.**
Største høide til skjæringslinje mellom utv.
vegg og takflate: 4,8 m.

Etasjenes antall og høyde **Kjeller: h = 210 cm.**
1.etg. : h = 250 cm.
Loftet : h = 235 cm.

Bygningsmateriale Alle vegger - utv. og innv. - oppsettes av 10 cm. Dyhonit - Bastant- plater.
 Innv. vegger i kjeller av 2" x 4" stolper med 3/4" panel.
 Utv. vegger kles utv. med 1 lag impr. papp, spikerslag og 1 lag 1" x 6" kledning som over - og underliggere.

Vedr. Dyhonit - Bastant- platene vises til separat anmeldelse vedr. bruk av disse plater.

Innredning i kjeller Matboder, vaskeri, rullerom og brennelsrom i kjeller.

Innredning på loft 3 soverom i loftsetasje.

Trappeantall Trapp fra 1. etasje til loftetasje.
 Bredde : 85 cm. utv. vange.
 i = 22 cm., o = 19,5 cm.

Taktekning bordtak,
 1" ~~pipertak~~ 1 lag "Icopal D", dobbelt lekting,
 rød sementtakstein.

Antall piper 1 pipestokk med 1 stk. 9" x 9" röklöp og 1 stk. 6" x 9" luftlöp.

Antall tilhørende ildsteder 5 ildsteder til röklöp.

~~Søknad om byggeskikk~~

Tidligere anmeldelse for bygging av ferdighus på samme tomt
trekkes tilbake.

Kristiansand

den

27/7 - 1949

Eierens navn:

Anders Einar Andersen

Melderens navn og adresse:

P. Arnt Ege

Bygmester & Entreprenør

[Signature]

Ansvarshavende:

P. Arnt Ege

Bygmester & Entreprenør

[Signature]

Jnr. 215/49.

Nærværende andragende ble i møte den 5-8-1949 forelagt Oddernes bygningsråd som uttaler:

"Det tillates oppført en enebolig som anmeldt på gnr.12, bnr. - på følgende betingelser:

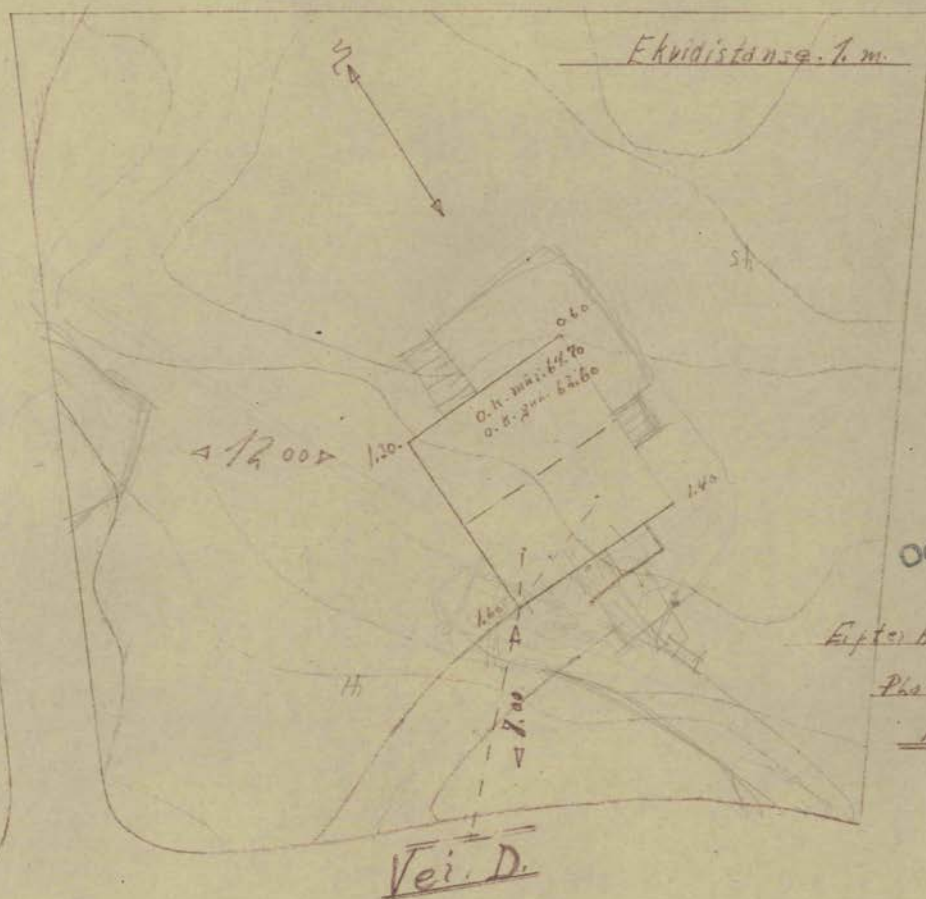
1. Materialspørsmålet må være ordnet på lovlig måte.
2. Badetrom må ventileres i eget løp over tak. Ventilasjonsløp må
3. legges på den andre siden av røkløpet.
3. Septiktanken skal være av en av bygningsrådet godkjent type.
4. Planering må inntegnes på planeringsplanen.
5. Igangsettingserklæring må innhentes før arbeidet påbegynnes.

Forøvrig i overensstemmelse med bygningslov og forskrifter.

Hvilket en herved meddeler.

Oddernes bygningsråd, den 13. sept. 1949.

Aril Bjellstad



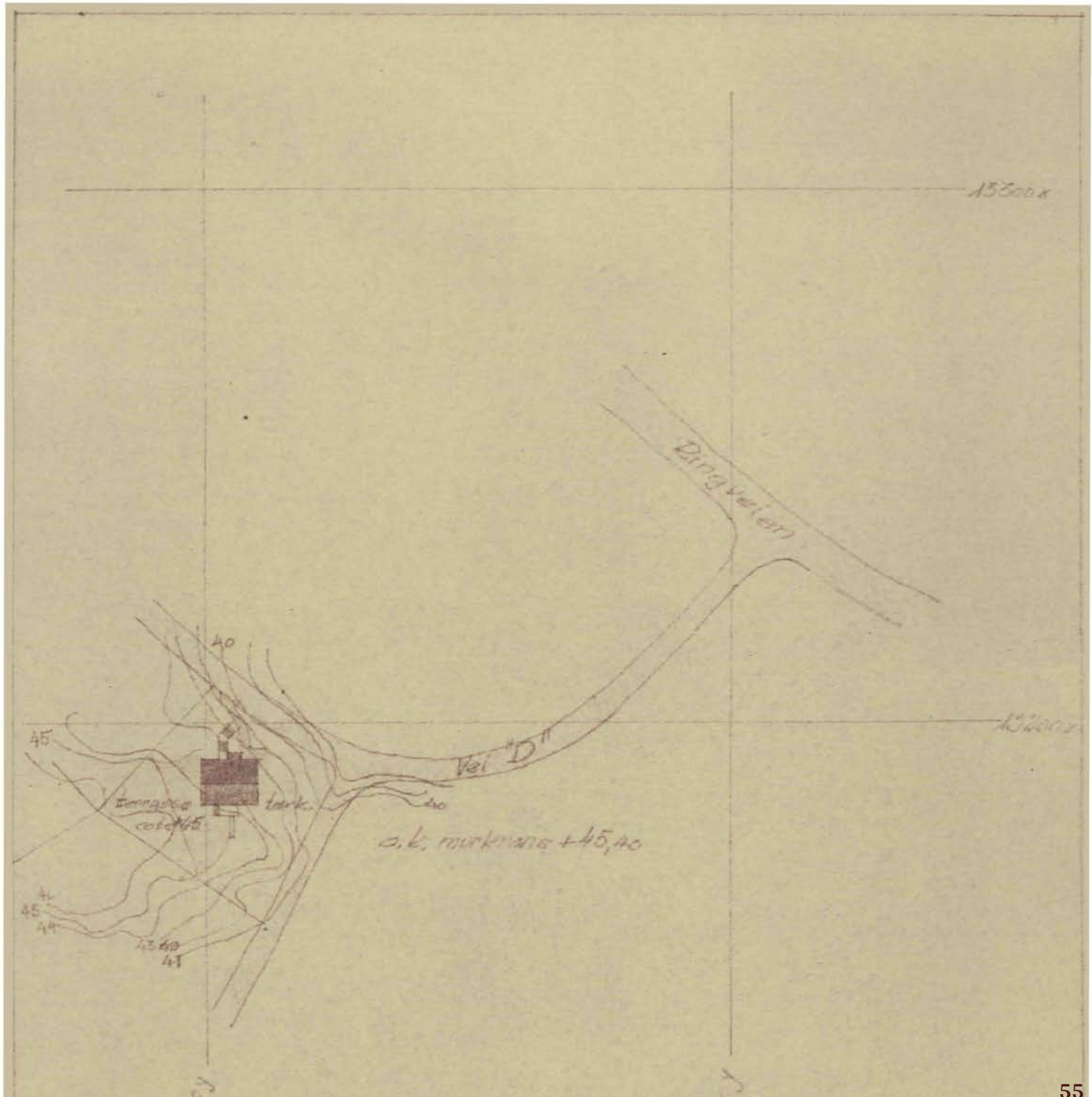
Oddernes hygningsråd
2/15/49.

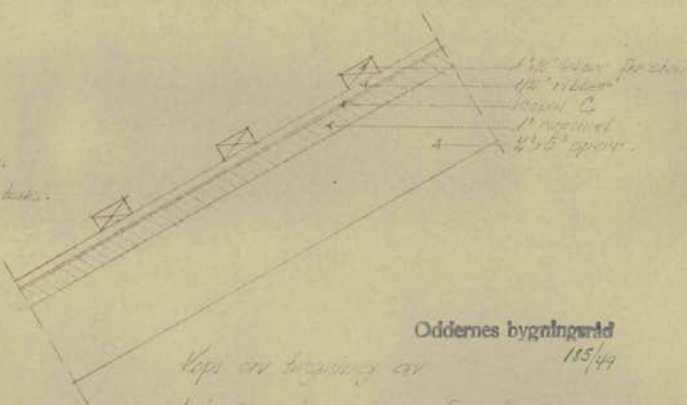
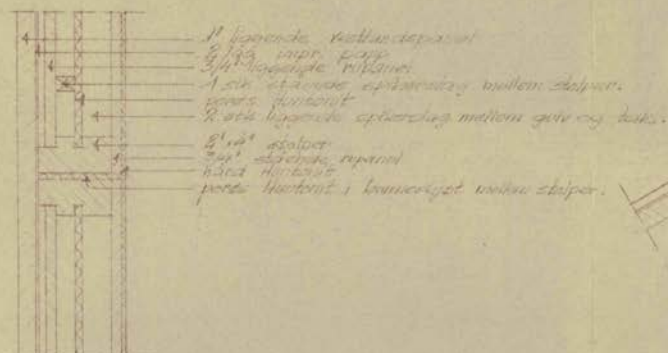
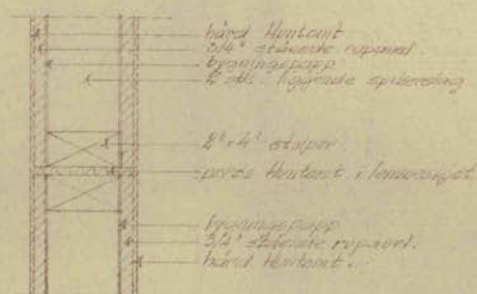
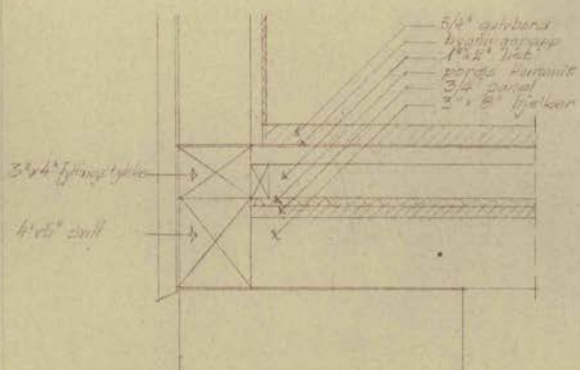
Anders. E. Andersen.
Efter best. Ringed. Bredt. oppm.
Hjort. husep.
Planlagt. og. M. 1.200.

Nr. 3. til. vei. D.

Kj. 1. 27/2 - 1949.

A. 9. 29.





Oddernes bygningsskild
115/49
Kopi af tegning af
den bygningsskild, som for bygningen
fra Nils E. Hansen A/S.
Elevet på Gjernvej.
Mål 1:5.

Sk. Jan. Skov
7.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

fertig 30/7-86
annt

Jnr. 215/49.

Nærværende andragende ble i møte den 5-8-1949 forelagt Oddernes bygningsråd som uttaler:

"Det tillates oppført en enebolig som anmeldt på gnr.12, bnr. - på følgende betingelser:

1. Materialsprøsmålet må være ordnet på lovlig måte.
2. Badetrom må ventileres i eget løp over tak. Ventilasjonsløp må legges på den andre siden av røkløpet.
3. Septiktanken skal være av en av bygningsrådet godkjent type.
4. Planering må inntegnes på planeringsplanen.
5. Igangsettingserklæring må innhentes før arbeidet påbegynnes.

Forøvrig i overensstemmelse med bygningslov og forskrifter.

Hvilket en herved meddeler.

Oddernes bygningsråd, den 13.sept.1949.

Axel Bjellstad



Emanuel Roux
Bjørkeliveien 3
4622 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Saksnr: 200706581-2

Saksbeh: Erling Berg

Dato: 21.08.2007

VEDTAK - GODTATT MELDING ETTER PBL § 86A

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a;

Byggeplass:	BJØRKELIVEIEN 3	Eiendom:	12/154
Tiltakshaver:	Emanuel Roux	Adresse:	Bjørkeliveien 3, 4622 KRISTIANSAND S
Søker:	Flaa Bygg as	Adresse:	
Tiltakstype:	Garasje og tilbygg	Tiltaksart:	Oppføring

Det vises til melding om arbeid mottatt 13.08.2007

Meldingen omfatter garasje med bruksareal på 32 m² og tilbygg til boligen med bruksareal på 26 m²

Iflg. tiltakshaver skal garasjen endres til 22 graders takvinkel og målene blir 5,6 x 6,2 m, nye tegninger bes innsendt.

Naboene har gitt samtykke til meldingen

Tiltaket er godkjent som melding etter plan- og bygningslovens § 86a, og arbeidet kan igangsettes.

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist på i meldingen.

Det er viktig at plan- og bygningsetaten får melding når tiltaket tas i bruk, eller arbeidene er ferdig utført. Dette kan gjøres på telefon til Servicebutikken, tlf. 38 07 55 30. Oppgi gjerne saksnr.

Gebyr kr.2900,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

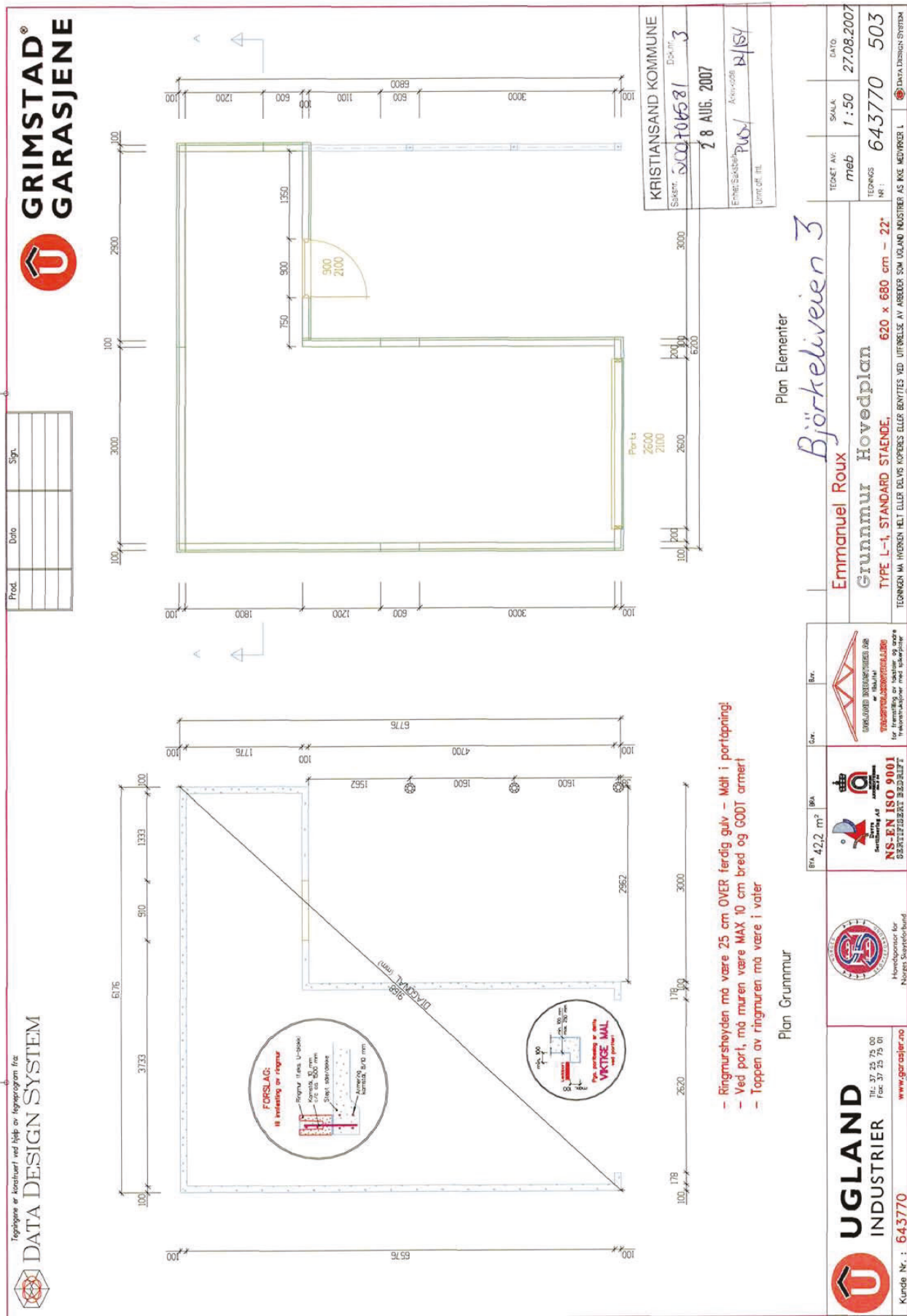
Med hilsen

Erling Berg
Saksbehandler

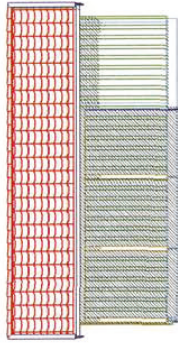
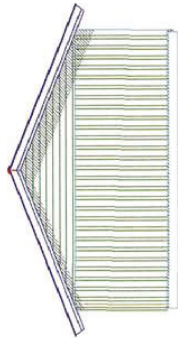
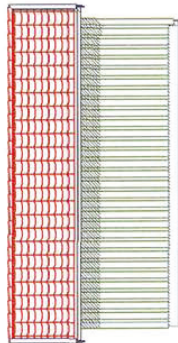
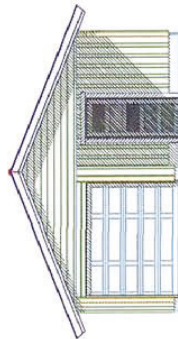
Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Besøksadresse:
Tollbodgt. 22
Telefon/telefaks:
38075530/38075544

E-Postadresse:
post.teknisk@kristiansand.kommune.no
Webadresse:
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksnummer: NO 963296746 MVA

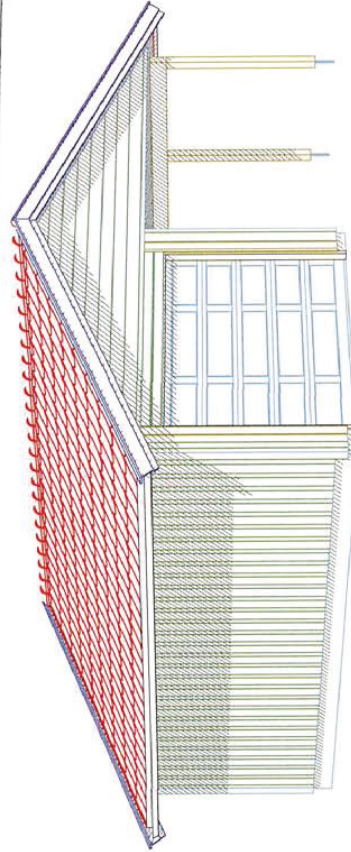
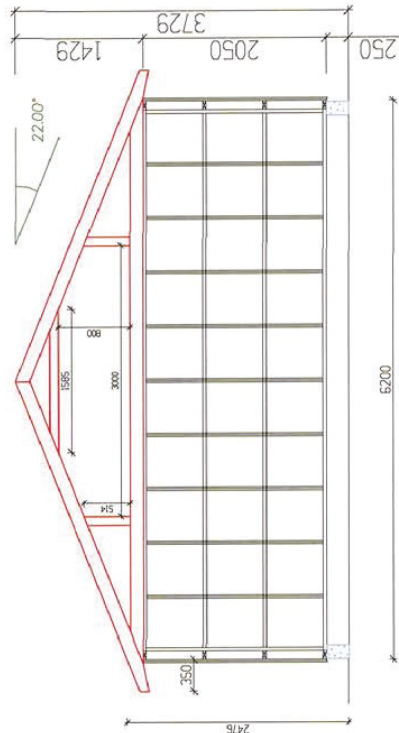


NBI Påføres av kunde:
 — = planlagt terreng
 - - - - = ordinært terreng



Fasade Plan

KRISTIANSAND KOMMUNE	Byggh.
2 8 AUG. 2007	Anbyrkode
Entregg Sakstegn.	Unit off. int.



Perspektiv

Snitt - 1:50

Bjørkeliveien 3



**UGLAND
INDUSTRIER**

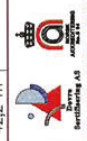
Tlf: 37 25 75 00
 Fax: 37 25 75 01

www.garasjer.no

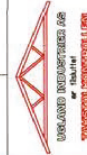
Kunde Nr.: 643770



Hovedkontor for
 Norges Skrettsforbund



NS-EN ISO 9001
 SERTIFISERT ISO 9001



UGLAND INDUSTRIER
 for fremstilling og installasjon av
 garasjer og andre bygninger

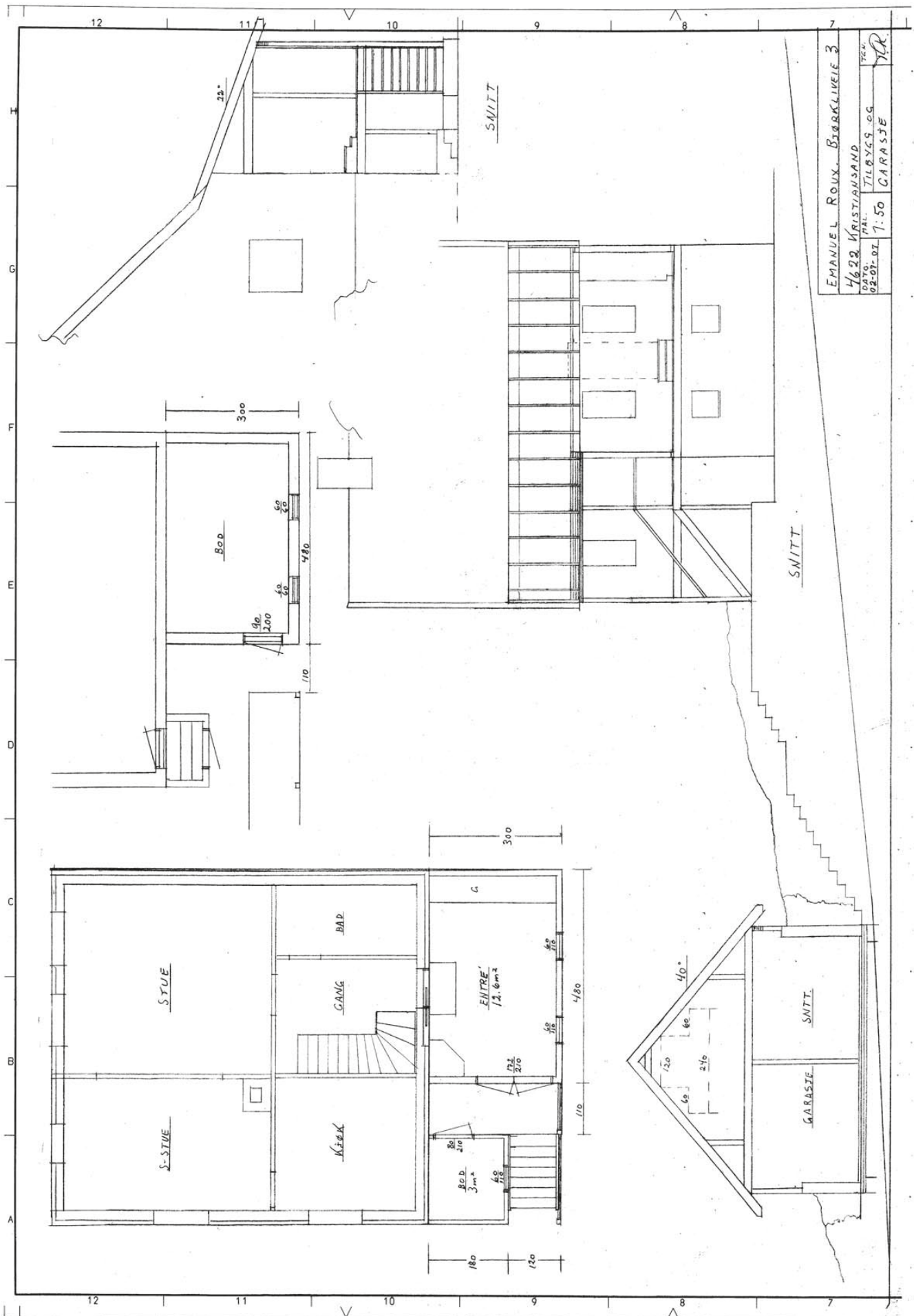
Emmanuel Roux
Fasader Snitt Persp
TYPE L-1, STANDARD STAEDE.

620 x 680 cm - 22°

Tegningen må merkes HET eller DELVIS KOPIERES ELLER REPRODUSERES UTEENNETTET. UTTAGELSE AV ARBEID SOM UGLAND INDUSTRIER AS KVE. ARBEIDSR. I.

TEGNET AV	mek	SKALA:	1 : 100	DATE:	27.08.2007
TEGNET NR.	643770	504			

DATA Design System





Kristiansand
kommune

AGDER BYGGCONSULT AS
Postboks 2569
4678 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/00723-18
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
17.09.2021

Bjørkeliveien 3, Tillatelse for oppføring av enebolig med utleiedel

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 12 / 154 / 0 / 0
Ansvarlig søker: AGDER BYGGCONSULT AS
Tiltakshaver: Enis Dreshaj

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

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 18.08.2021 supplert den 06.09.2021 med delingstillatelse ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av ny enebolig med utleiedel og carport samt murer som fanger opp eksisterende terreng.

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

Det forelå merknader/protester til dispensasjonssøknaden av nabo i Bjørkeliveien 2 Hanne og Erling Slyngstad-Hægeland. Disse merknadene ble vurdert og kommentert i dispensasjonsvedtaket. Dispensasjonsvedtaket ble ikke påklaget. Tiltaket var detaljert vist ved søknad om dispensasjon og er uendret siden da. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-3, har vi fritatt tiltaket for ny nabovarsling av da naboers/gjenboers interesser i liten grad blir berørt av at tiltaket nå søkes igangsatt. Naboens merknader er vurdert tidligere og tiltaket er uendret fra forrige varsling.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

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:**
90246218

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Søknaden:

Søknaden mottatt 18.08.2021 omfatter oppføring av ny enebolig med utleiedel og carport med takterrasse. Det er tidligere gitt dispensasjon fra plankrav i kommuneplan på vilkår dispensasjonsvedtak ble fattet 28.01.2021. Tiltaket er uendret fra tidligere søknad om dispensasjon. I tidligere vedtak om dispensasjon ble det satt vilkår om fradeling av grunn til framtidig veiformål/fortau. Delingstillatelse for dette ble gitt den 06.09.2021 og saksbehandlingstid er derfor å regne fra denne datoen.

BRA er oppgitt til 223,2m² BYA for ny bolig er oppgitt med 122m² inkludert garasje og BYA for utvendig parkeringsplass. Nytt BYA for hele eiendommen blir 150m²(BYA eksisterende bolig og garasje) + ny bolig BYA 122m². Totalt BYA er oppgitt til 272m². %BYA er 26. Uteoppholdsareal for tomten er oppgitt til 530m². Det er totalt 4 parkeringsplasser på eiendom derav 3 i garasje.

Spesielle forhold:

Royal impregnert kledning har per dags dato ikke produktgodkjenning. Er det ønskelig å benytte trekledning av type Royal impregnert skjer dette på eget ansvar. Vi viser til vår hjemmeside for ytterligere informasjon:

https://www.kristiansand.kommune.no/contentassets/903f2ef1649e4cf7b16e0038352776d5/royalimpregnert-kledning-og-mb_fa.pdf

Gjeldende plangrunnlag:

Det aktuelle området er uregulert, og er i kommuneplanen for Kristiansand utlagt som bebyggelse og anlegg, nåværende bebyggelse og anlegg.

Byggetomten:

Byggetomten er skrånende med det høyeste punkt fra vest mot det laveste øst. Byggetomten vil få adkomst fra Rognelia.

Avkjørsel:

Det foreligger avkjørselstillatelse fra ingeniørvesenet av 02.12.2020 i sak 2020106199 for å ha endret og utvidet avkjørsel fra Rognelia.

Estetiske krav:

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk. Nye bygninger kreves tilpasset til eksisterende tomt- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse, jfr. også plan- og bygningsloven §§ 3-1, 29-1 og 29-2. Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 18.08.2021 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningssjefen mener at det er vist god tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens (NML) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøvelse etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven. Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet.

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

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som ferdig gulv fastsettes til cote + 41,5m med største tillatte avvik ved etterprøving/måling på +/- 0,10 meter (NN2000)
Topp møne fastsettes til cote + 50,3m og gesims til cote +48,2m.

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

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

Avstand til nabogrense:

Tiltaket søkes oppført 4,1 meter fra nabogrense. Det påpekes at denne grensen er usikker og at ansvarlig foretak må ta høyde for dette i sin prosjektering.

Parkering og uteareal:

Tiltaket utløser krav om 4 parkeringsplasser. To for eksisterende bolig og to for ny bolig. Disse er vist på situasjonskart, og skal opparbeides slik de er vist. Det er i tillegg krav om 1 gjesteparkeringsplass. Disse skal opparbeides, og merkes med skilt gjesteparkering før tiltaket tas i bruk.

Det er vist felles uteareal for eksisterende bolig og omsøkt bolig. Ved senere oppdeling av utearealer ved seksjonering skal uteareal ikke underskride 80m² per bolig.

VA-tilkobling:

Tilkobling til vann- og avløpsledning er godkjent av ingeniørvesenet, avd. abonnement.

Overvann:

Før oppføring av bygning blir satt i gang, skal avledning av grunn- og overvann være sikret.

Protester/bemerkninger:

Nabomerknader har blitt vurdert i dispensasjonsvedtak.

Avfall:

Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltaket skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning, jf. TEK17 § 9-8. Det er viktig at avfallet er sikret i byggeperioden, slik at det ikke kommer på avveie ved kraftig vind el. l.

Avfallsplan skal utarbeides ved:

Bygging:

- oppføring, tilbygging, påbygging og underbygging av bygning dersom tiltaket overskrider 300 m² bruksareal
- i tillegg dersom tiltaket skaper over 10 tonn byggavfall. Gravemasser defineres ikke som byggavfall.

Dispensasjoner:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 ble det gitt dispensasjon fra

bestemmelse i Kristiansands kommuneplan vedtatt 2011 vedrørende §2 plankrav på vilkår. Tegninger og situasjonsplan mottatt 08.01.2021 ligger til grunn for dispensasjonsvedtaket. Andre type tiltak utoverdet som er vist i dispensasjonssøknaden, slik som eventuelle murer/ leegger/ boder etc. kan være avhengig av dispensasjon og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med saksbehandler.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- Boligen har sandlekeplass innenfor kommuneplanens avstandskrav, men denne forutsettes oppgradert i samråd med Parkvesenet jf. kommuneplanens § 9 og 6. Godkjenning fra Parkvesenet skal foreligge før arbeidene kan igangsettes.
- Frisikt skal ivaretas jf uttalelse fra Ingeniørvesenet
- Fradelingstillatelse av arealer for gangvei jf. avkjøringstillatelse, skal foreligge før søknad om igangsettingstillatelse.
- Arealer for framtidig fortau må være opparbeidet grovplanert og overføring være tinglyst før brukstillatelse.

Adresse:

Avdeling for geografisk informasjon har ikke adresse ennå. Dette vil bli oversendt så snart det er avklart. Siden avkjørseln er flyttet kan det og være aktuelt at eksisterende bolig endrer adresse.

Tilsyn:

Kommunen skal i henhold til plan- og bygningsloven drive tilsyn i byggesaker. Denne type bygg er prioritert med hensyn til tilsyn og det bør derfor påregnes at den kan bli foretatt tilsyn i ett eller flere områder innenfor tiltaket.

Gjennomføringsplan:

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

Erklæring om ansvarsrett:

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

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

Bruk av underleverandører:

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

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

Ferdigstillelse:

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

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall

3. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
4. "Som bygget" tegninger. (Skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)
5. Vilkår i dispensasjonsvedtaket må være oppfylt før brukstillatelse kan gis.
6. Godkjent ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal foreligge. Meldingen skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. abonnement. Kopi av godkjent ferdigmelding utvendig og innvendig VA skal vedlegges søknad om ferdigattest.
7. Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

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

Gebyr

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

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Byggesaksgebyr for enebolig	5033	29 000
Kartavgift	5032	1 000
Totalt gebyr å betale		30 000

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

Gyldighet:

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

Klageadgang:

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

Med hilsen

Sonja Sjølie
Saksbehandler/arkitekt

Mari Gunnerud Haus
Sidemannskontroll

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:

Bjørkeliveien 3 12/154 Dispensasjon for enebolig med utleiedel

Site plan

Site plan

Site plan

Tegning ny fasade

Tegning ny fasade

Tegning ny fasade

Tegning ny plan

Tegning ny plan

Tegning ny plan

Tegning nytt snitt

Tegning nytt snitt

Tegning nytt snitt

21_KART_Kart_F 1 - Stikningsplan M 1_200

Kopi til:

Enis Dreshaj

Hanne Slyngstad-Hægeland

Slyngstad-Hægeland Erling

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadgang, hvem kan klage?

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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



Kristiansand
kommune

AGDER BYGGCONSULT AS
Postboks 2569
4678 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/00723-14
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
28.01.2021

Bjørkeliveien 3 12/154 Dispensasjon for enebolig med utleiedel

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 12 / 154 / 0 / 0
Ansvarlig søker: AGDER BYGGCONSULT AS
Tiltakshaver: Enis Dreshaj

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

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 19-1 er det søkt om dispensasjon for oppføring av ny enebolig med utleiedel og integrert garasje.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra bestemmelse i Kristiansands kommuneplan vedtatt 2011 vedrørende §2 plankrav på vilkår. Tegninger og situasjonsplan mottatt 08.01.2021 ligger til grunn for dispensasjonsvedtaket. Andre type tiltak utoverdet som er vist i dispensasjonssøknaden, slik som eventuelle murer/ levegger/ boder etc. kan være avhengig av dispensasjon og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med saksbehandler.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- Boligen har sandlekeplass innenfor kommuneplanens avstandskrav, men denne forutsettes oppgradert i samråd med Parkvesenet jf. kommuneplanens § 9 og 6. Godkjenning fra Parkvesenet skal foreligge før arbeidene kan igangsettes.
- Frisikt skal ivaretas jf uttalelse fra Ingeniørvesenet
- Fradelingstillatelse av arealer for gangvei jf. avkjøringstillatelse, skal foreligge før søknad om igangsettingstillatelse.
- Arealer for framtidig fortau må være opparbeidet grovplanert og overføring være tinglyst før brukstillatelse.

Det foreligger protester til søknaden.

Tilaket må i tillegg omsøkes som byggesak og ansvarsbelegges.

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:
90246218

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Søknaden:

Søknaden om dispensasjon for oppføring av ny enebolig med integrert garasje og utleiedel. Søknaden ble første gang mottatt 26.05.2020 og deretter bearbeidet betydelig. Ny komplett dispensasjonssøknad ble så mottatt den 08.01.2021. BRA er oppgitt til 223,2m² BYA for ny bolig er oppgitt med 122m² inkludert garasje og BYA for utvendig parkeringsplass. Ny BYA for hele eiendommen blir 150m²(BYA eksisterende bolig og garasje)+ ny bolig BYA 122m². Total BYA er oppgitt til 272m². %BYA er 26,4. Uteoppholdsareal for tomten er oppgitt til 530m². Det er totalt 4 parkeringsplasser på eiendom derav 3 i garasje.

Gjeldende plangrunnlag:

Det aktuelle området er uregulert, og er i kommuneplanen for Kristiansand utlagt som bebyggelse og anlegg, nåværende bebyggelse og anlegg. Det er et krav for utarbeidelse av reguleringsplan før bygging/deling som krever tillatelse etter Pbl. §§ 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, k, l, og m i disse områdene,

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med Kommuneplanens arealdel for Kristiansand kommune §2 vedrørende plankrav og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Dispensasjonsgrunnlaget:

Plan- og bygningsloven § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i lovens § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen (kommunedelplanen) er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. En bestemmelse om plankrav før tiltak kan gjennomføres, gir styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i byggeområdene. Plankravet skal videre sikre en forsvarlig opplysning i saken, og bl. a. få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området. De berørte interesser, herunder konsekvensene for naboer og omkringliggende miljø ved at saken imøtekommes, vil ved utarbeidelse av plan bli vurdert i et helhetsperspektiv.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra §2 i Kommuneplanen for Kristiansand fra 2011, vedrørende plankrav.

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver at:

- Eiendommen er allerede bebygd og befinner seg i et utviklet område.
- Eiendommen er relativt stor sammenlignet med nyere tomter vi ser i nye utbyggingsfelt.
- Det vil fortsatt være tilgang på tilstrekkelige og gode arealer som bla. uteoppholdsareal og parkeringsplasser inne på eiendommen både for eksisterende og for ny bebyggelse.
- Det er kort avstand til barnehage (220 m), skole (150 m), butikk/post/renovasjon (550 m), turvei (130 m) busstopp (150 m) og andre nødvendige fasiliteter i nærhet til tiltaket. Dermed får brukere av ny bolig god tilgang på nødvendige fasiliteter.
- Det er akseptert av tiltakshaver å avstå grunn til framtidig fortau i

Bjørkeligveien og grovplanere dette, det foreligger avkjørselstillatelse på vilkår fra ingenjørvesenet.

- I lys av tiltakets omfang og størrelsesorden er det ikke hensiktsmessig med en slik bred prosess som en reguleringsprosess er. Det medfører at en reguleringsplan ikke vil gi et bedre beslutningsgrunnlag i saksbehandlingen for dette tiltaket. En eventuell reguleringsplan løser heller ikke utfordringer knyttet til infrastruktur- eller andre allmenne hensyn utenfor eiendomsgrensen. Det vanskelig å se at et tiltak av denne størrelsesorden vil bli ytterligere belyst gjennom en planprosess.
- Tiltaket er således tilstrekkelig belyst ved søknadsdokumentene. Det legges vekt på at eiendommen er plassert i et område som i stor utstrekning er utbygd fra før, og er slik vi vurderer det velegnet til fortetting.
- Tiltaket vil ikke medføre begrensninger for allmennhetens tilgjengelighet.
- Tiltaket er godt tilpasse sine omgivelser med hensyn til størrelse, utforming, høyder og volum.
- Vi kan ikke se at denne fortettingen vil medføre negative konsekvenser for naboer og omkringliggende miljø ved at saken imøtekommes uten reguleringsplan.
- Tiltaket setter ikke lovens formålsbestemmelse i § 1-1 blir vesentlig tilside, da tiltaket blant annet sikrer en bærekraftig utvikling og legger til rette for gode oppvekstvilkår. Det legges også til rette for oppføring av en ny bolig som kan oppnå dagens livsløpskvaliteter.
- Tiltaket vil slik vi ser det ikke gi noe noen ulemper for naboer, med tanke på solforhold, utsiktsforhold og luft mellom byggverk.
- Ny avkjørsel mot Rognelia vil forbedre trafikksituasjonen
- Overføring av privat areal for framtidig fortau er til fordel for nabolag

Vurdering av plankrav

Kommunen må først ta stilling til hvilke hensyn som ligger bak plankravet i arealdelens § 2. Plankrav/krav om felles reguleringsplan for flere eiendommer kan enten fastsettes i kommuneplanens bestemmelse om plankrav etter § 11-9 nr. 1 eller følge direkte av § 12-1.

For evt krav til felles reguleringsplan må i kommuneplanen i tillegg angis hensynssone etter § 11-8 bokstav e. Pbl § «§ 11-9 pkt. 1 lyder: *«Kommunen kan uavhengig av arealformål vedta bestemmelser til kommuneplanens arealdel om: 1. krav om reguleringsplan for visse arealer eller for visse tiltak, herunder at det skal foreligge områderegulering før detaljregulering kan vedtas»*

§ 12-1 andre ledd *«For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan. Tillatelse etter § 20-2, jf. 21-4 for slike tiltak, kan ikke gis før det foreligger reguleringsplan. Krav til reguleringsplan gjelder ikke for konsesjonspliktige anlegg for produksjon av energi etter energiloven, vannressursloven eller vassdragsreguleringsloven.»*

Det er i kommuneplanens bestemmelser § 2 fastsatt plankrav for «visse tiltak» jf pbl § 11-9 nr. 1. Bestemmelsen lyder: *«Tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, g, k, l og m kan ikke finnested før det foreligger reguleringsplan.»*

Det er videre gitt unntak fra plankrav i § 3 for mindre tilbygg/påbygg mm. Kravet om at det skal foreligge reguleringsplan før det kan gis tillatelse til gjennomføring av større bygge- og anleggsarbeider jf. pbl § 12-1 er videreført fra PBL 85.

Vurderingen av hva som er «større bygge- og anleggsarbeider» vil bero på en konkret vurdering ut fra de forhold som gjør seg gjeldende på stedet og i saken. I bestemmelse til kommuneplanens arealdel § 2 er det allerede vurdert tiltak som utløser plankrav, ut fra byggstørrelse, art osv. Kommunen vurderer at plankrav

formulert i kommuneplanens § 2 er begrenset til eiendommen/tiltak som konkret søknad gjelder.

Eiendommen er ikke innenfor hensynsonen jf pbl § 11-8 e – krav til felles plan, eller del av område med krav om områderegulering.

Plankrav i pbl § 12-1 kommer heller ikke til anvendelse. Det eksisterer pr. d.dato i kommuneplanens bestemmelser ingen hjemmel for at kommunen kan kreve utvidelse av planområdet i denne saken. Plankravet vil dermed i den nærværende søknaden kun resultere i en «frimerkeplan».

Det aktuelle plankravet § 2 et generelt plankrav som kommer til anvendelse innenfor alle områder som i kommuneplanens arealdel er avsatt til bebyggelse og anlegg med tilhørende underformål. Bjørkeliveien 3 er ikke nevnt særskilt, verken i bestemmelsene eller i planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel. Som følge av dette legger vi til grunn at det ikke foreligger konkrete hensyn knyttet til eiendommen som sådan, men at det er de generelle hensynene bak et plankrav som gjør seg gjeldende i denne saken. I så måte er det hensynet til å sikre en helhetlig, forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i kommunen som ligger bak plankravet i § 2. Slike hensyn ivaretas best i en planprosess hvor det stilles særskilte krav til utredning, medvirkning og offentlighet.

Spørsmålet blir dermed om hensynet til å sikre en helhetlig, forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen på eiendommen, eller om hensynene i pbl. § 1-1, blir «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis tillatelse til å oppføre omsøkt tiltak uten at det først utarbeides reguleringsplan, jf. pbl. § 19-2(2).

I henhold til forarbeidene, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 242, innebærer ordlyden «vesentlig tilsidesatt» at «(...)det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.» Hvorvidt vilkåret skal anses oppfylt eller ikke, vil etter dette bero på i hvilken grad det faktisk foreligger behov for en reguleringsplan på den aktuelle eiendommen. Videre vil det være relevant å vurdere om hensynene bak plankravet med tilhørende planprosess, herunder hensyn til utredning, medvirkning og offentlighet, kan anses å være tilstrekkelig ivaretatt gjennom en ordinær byggesak med dispensasjonsbehandling.

Kommunen bemerker at et sentralt moment i denne saken må være at tiltaket medfører ingen endring i verken arealformål og de forhold som belyses gjennom en planprosess, som areal til lek, vei, parkering og fortetting må anses for å være avklart i område for denne eiendommen.

Tiltaket vil naturligvis medføre utvidet bruk av adkomst og noe økning i trafikken i område, men ingeniørvesenet har godkjent ny avkjørsel og utvidet bruk og behov for ytterligere tiltak utover bl.a. utvidelse av veien. Det vises til vilkår i avkjøringstillatelse samt dispensasjonsvilkår.

Kommunen vurderer at behovet for en reguleringsplan gjør seg mindre gjeldende i et dette tilfelle. En planprosess i denne saken vil i hovedsak omhandle utredning av spørsmål om grad av utnytting, byggehøyde og estetikk. I den foreliggende saken vurderer kommunen at disse spørsmålene er grundig utredet. I saksdokumentene foreligger det tegninger/en redegjørelse for den valgte høydeplasseringen av bygningen, hvordan denne vil forholde seg til øvrige bebyggelse, samt forholdet til nabobebyggelsen.

Tiltaket vil medføre utvidet bruk av adkomst og noe økning i trafikken i område, men ingeniørvesenet har godkjent utvidet bruk og behov for ytterligere tiltak

utover bl.a. utvidelse av veien. Det vises til vilkår i avkjøringstillatelse samt dispensasjonsvilkår.

I foreliggende sak har tiltaket blitt bearbeidet betydelig etter den første søknaden. Forhold til estetikk, adkomst, tilpassning til tomtensterreng og høydeplassing anses derfor å være godt nok belyst. Omsøkt BRA på 223m², er ikke i seg selv grunn til å vurdere at en planprosess er nødvendig. Tiltaket vil være innenfor lovens krav til høyder med mønehøyde på kote +50.3m gesimshøyde på kote +42.2 og ferdig gulv for underetasje på kote + 41.5. Minste avstand til nabogrense er på 4m.

Vi anser også hensynet til barn og unge for å være ivarettatt i byggesaken jf dispensasjonsvilkår. For øvrig er det avsatt et stort uteoppholdsareal på eiendommen.

Etter kommunens vurdering taler det ovennevnte for at det ikke foreligger noe behov for å utarbeide en reguleringsplan for den aktuelle eiendommen. Hensynet til utredning er etter vår vurdering ivarettatt gjennom byggesaken.

Medvirkning er også et viktig hensyn i en planprosess, jf. plan- og bygningsloven kap. 5. Formålet med bestemmelsene vedrørende medvirkning og høring er å sikre at alle berørte interesser blir hørt og at disse får en reell mulighet til å fremme sine synspunkter og vurderinger. Det er viktig å understreke at medvirkningsbestemmelsene ikke gir de berørte interessene noen rett til å få gjennomslag for sine synspunkter. I den foreliggende saken har det vært gjennomført høring av dispensasjonssøknaden og ingen av de aktuelle instansene har hatt merknader til søknaden. Søknaden er også nabovarslet, slik at naboene har hatt mulighet til å fremme sine synspunkter i nabomerknader.

Ut fra det ovennevnte vurderer kommunen at hensynet til medvirkning må anses å være ivarettatt.

Et annet hensyn bak et plankrav er å sikre at man får et styringsdokument som fastsetter den framtidige arealbruken. En dispensasjon fra et plankrav vil alltid sette til side dette hensynet, da dispensasjonen innebærer at det ikke blir utarbeidet en plan. I denne konkrete saken vurderer kommunen at hensynet til å utarbeide et styringsdokument må tillegges begrenset vekt.

Vi viser til at det er snakk om et konkret byggetiltak på én enkelt eiendom hvor behovet for et framtidig styringsdokument vil være svært begrenset. Kommunens praksis er at alle dispensasjoner registreres i planregister for å sikre notoritet.

Etter en samlet vurdering av momentene ovenfor vurderer kommunen at behovet for en reguleringsplan på den aktuelle eiendommen/aktuelt tiltak er nokså begrenset.

Vi kan i dette tilfellet ikke se at hensynene bak det aktuelle plankravet gjør seg gjeldende med styrke. Videre må de fleste hensynene bak plankravet anses for å være ivarettatt i saken. Kommunen kan etter dette ikke se at hensynene bak plankravet i arealdelens § 2, eller hensynene i pbl. § 1-1, blir «vesentlig tilsidesatt» dersom en tillater omsøkt tiltak. Spørsmålet blir da om «fordelene» med en dispensasjon fra plankravet kan anses for å være «klart større enn ulempene etter en samlet vurdering».

Det andre vilkåret i pbl. § 19-2(2) forutsetter at det må foretas en interesseavveining der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det er i henhold til forarbeidene ikke tilstrekkelig med alminnelig interesseovervekt, slik at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. For øvrig gir forarbeidene ingen informasjon om hvilke fordeler og ulemper som kan vektlegges i interesseavveiningen.

I praksis, jf. blant annet Sivilombudsmannens uttalelse i sak 2014/2104, er det imidlertid lagt til grunn at lovens vilkår er oppfylt dersom «relevante, klare og positive fordeler er «klart» større enn ulempene som dispensasjonen fører til.» Videre uttaler ombudsmannen at «Hvilke hensyn som er relevante i en dispensasjonsvurdering, må sees i sammenheng med de offentlige hensyn som skal ivaretas i loven og gjennom planlegging. Individuelle hensyn, hensyn som er begrunnet i søkers særskilte situasjon, og som ikke er en objektiv fordel ved eiendommen, er i utgangspunktet ikke relevante hensyn.»

Som kommunen har kommet til ovenfor blir hensynene bak det aktuelle plankravet ikke bli vesentlig tilsidesatt gjennom at det gis dispensasjon som omsøkt i denne saken. Av denne grunn er det også vanskelig for oss å se at dispensasjon i denne saken medfører tungtveiende ulemper. Kommunen bemerker at det, med bakgrunn i utredningen som er gjort i tilknytning til byggesaken, er lite sannsynlig at en planprosess ville medført en annen løsning enn den som nå foreligger. Plankravet ville kun føre til en «frimerkeplan».

Fortettingen skjer i forbindelse med kollektivaksen i kommunen, og slik sett foreligger det også miljøhensynsmessige fordeler ved denne fortettingen. Tiltaket gir også bedret trafikkforhold på stedet, da det avgis eiendom til utvidelse av veien/fortau på stedet. Videre er det i området få boliger som kan møte dagens krav til livsløpstandard, energikrav og funksjonalitet og oppføring av en ny bolig vil derfor være til stor fordel for tiltakshaver.

Vår vurdering er at hensynene bak det aktuelle plankravet er tilstrekkelig ivaretatt i byggesaken. Videre har vi konstatert at hensynene bak det aktuelle plankravet ikke gjør seg gjeldende med styrke. I et slikt tilfelle må det etter vår vurdering anses som en fordel at en dispensasjon medfører en mer samfunnsøkonomisk og effektiv prosess både for kommunen og tiltakshaver. Vi viser til at en planprosess medfører utstrakt ressursbruk både hos tiltakshaver og det offentlige. Det vil være uheldig å kreve at det utarbeides reguleringsplan i tilfeller hvor dette i realiteten ikke kan anses hensiktsmessig.

Vi viser i denne sammenheng til plan- og bygningsloven § 3- 1(3) som fastsetter at «Planlegging skal bygge på økonomiske og andre ressursmessige forutsetninger for gjennomføring og ikke være mer omfattende enn nødvendig».

Etter en samlet og konkret interesseavveining kommer kommunen til at «fordelene» med en dispensasjon fra plankravet kan anses for å være «klart større enn ulempene etter en samlet vurdering». Vilåårene for dispensasjon i pbl. § 19-2(2) må anses for å være oppfylt.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd, følger det at kommune «kan gi» dispensasjon. Dette betyr at selv om vilåårene for dispensasjon er oppfylt, plikter ikke kommunen å gi dispensasjon. Det må foretas en konkret vurdering av om det er hensiktsmessig å gi dispensasjon. Etter en konkret vurdering og i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd, finner byggsaksenheten at det er hensiktsmessig å gi dispensasjon. Vi viser til at en planprosess medfører utstrakt ressursbruk både hos tiltakshaver og det offentlige. Det vil være uheldig å kreve at det utarbeides reguleringsplan i tilfeller hvor planmyndigheten ikke anser det som hensiktsmessig.

Protester/bemerkninger:

Det er mottatt merknader fra nabo Hanne og Erling Hægeland Slyngstad eier av Bjørkeliveien 2.

Merknaden går ut på at tiltaket vil fremstå for stort i forhold til eksisterende bebyggelse. Bjørkeliveien 3 har i dag allerede en utleiedel. Det er allerede økt trafikk i område. Nabo kan ikke se at parkeringsdekning er ivaretatt. Nabo mener at BYA og BRA beregning ikke er korrekt.

Kommentar til merknader fra tiltakshaver:

- Tiltaket er redusert i det omfang at det langt bedre er tilpasse sine omgivelser.
- Selv om det etableres utleiedel/hybel er tiltaket fortsatt å regne som enebolig.
- Eiendommen går fra 1 til 2 boenheter.
- Det foreligger godkjent avkjørselstillatelse for tiltaket. Videre skal eksisterende adkomst mot Bjørkeliveien – veien stenges.
- Tiltakshaver vist vilje til å avstå grunn (3 meter inn på egen tomt) til kommunen for fremtidig opparbeidelse av fortau.
- Slik vi ser det, vil gjennomføringen av dette tiltaket klart forbedre trafikken i området – ikke motsatt.
- Både gammel og ny bolig vil med dette kun ha adkomst mot Rognelia
- Det er andre boliger om området som er større enn naboen sin bolig.
- Tiltaket er endret til saltak, og takvinkelen er tilpasset på øvrige boliger i området på ca. 30 grader, møne blir noe høyere.
- Gesims er redusert fra 8,35 meter til 6,7 meter.
- Det er ikke krav til biloppstillingsplass for leietakere.
- Arealer er oppgitt tilstrekkelig og korrekt i nabovarsel.

Plan- og bygg, kommentarer til protester:

Plan- og bygningssjef kan ikke se at nabo i Bjørkeliveien 2 er berørt på sin eiendom. Den nye boligen vil ha en avstand på ca. 30 meter til eiendomsgrense til Bjørkeliveien 2. Tiltakshaver har etter første runde med søknad vist hensyn til merknadene og tilpasses boligen betydelig bedre til nabobebyggelsen og tomtens utforming.

I kommuneplanen for Kristiansand er krav til parkering definert som følgende:

- 2 biler pr. bruksenhet, på egen tomt eller 1,5 biler på felles parkerings-plass
- Gjesteparkering: 0,25 bil pr. bruksenhet på offentlig parkeringsplass
- Sykkel: min 2 pr. Bruksenhet

Plan- og bygg går ut fra at parkeringsdekning er ivaretatt på egen grunn.

Det er satt vilkår i avkjørselstillatelse om at dagens adkomst stenges og at adkomst til dagens garasje etableres fra intern gårds plass.

Uttalelser fra annen myndighet:

Parkvesenet:

Boligen har en sandlekeplass i nærheten. Denne forutsettes oppgradert i samråd med Parkvesenet. Nærmeste lekeplass er merket med grønn trekant. Det forutsettes at forholdet er avklart før IG.



Tiltaket kan først igangsettes når ansvarlig søker har fått ett-trinns tillatelse eller rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan fattes når følgende vilkår er oppfylt:

1. Komplett søknad om ett-trinns tillatelse må innsendes. Trinnsvis igangsetting kan avtales med saksbehandler hvis det først ble søkt om rammetillatelse.
2. Tilkobling til vann- og avløp skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. abonnement. Godkjenning skal legges ved søknad om igangsetting.
3. Det må redegjøres for overvannshåndtering på egen grunn før IG.
4. Dispensasjonsvilkår skal være oppfylt før IG søknad sendes inn.

Gyldighet:

Vedtak om dispensasjon har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf pbl. § 21-9. Etter denne tid faller dispensasjonstillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges.

Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2021, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2020.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Dispensasjon fra plankrav	5068	17 000
Kartavgift	5032	1 000
Totalt gebyr å betale		18 000

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

Klageadgang:

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

Med hilsen

Sonja Sjølie
Saksbehandler/arkitekt

Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:

- D 1 - Situasjonsskart M 1_500.pdf
- E 4 - Snitt A-A og B-B M 1_100.pdf
- E 5 - Terrengsnitt A-A M 1_100.pdf
- E 6 - Terrengsnitt B-B M 1_100.pdf
- E 7 - Fasade SV og NV (tilbakefylling) M 1_100.pdf
- E 8 - Fasade SV og NV (ferdig situasjon) M 1_100.pdf
- E 9 - Fasade NØ og SØ M 1_100.pdf

Kopi til:
Enis Dreshaj
Hanne Slyngstad-Hægeland
Slyngstad-Hægeland Erling

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?

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

Klageadressat

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

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten 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.

Situasjonsplan 1:500



Anduena og Enis Dreshaj

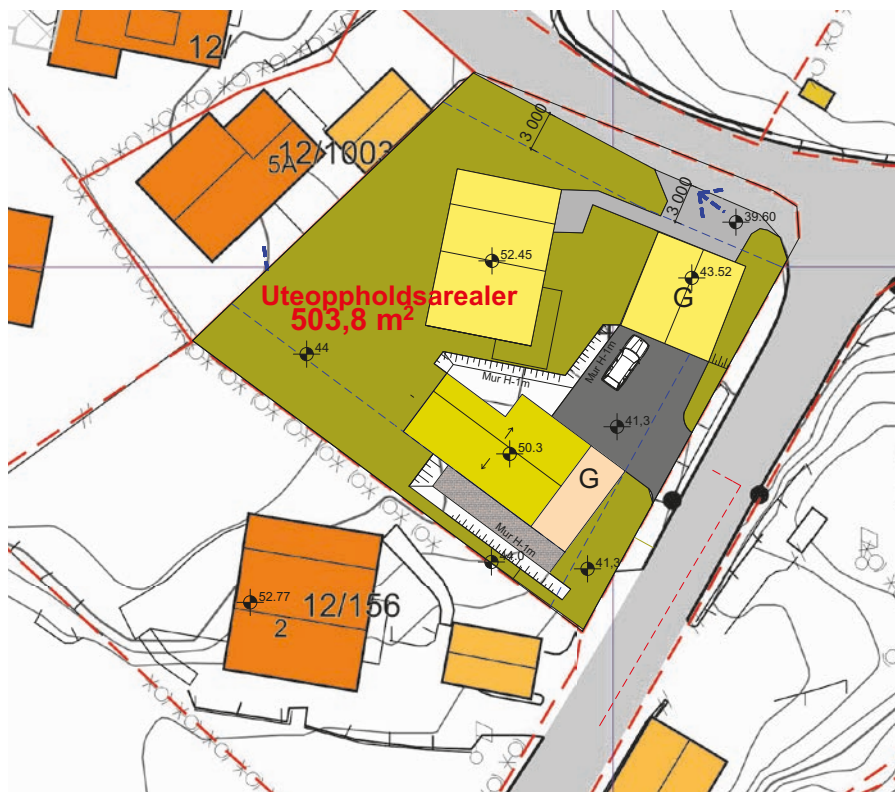
Ny bolig, Bjørkliveien 3 Kristiansand 12/154 17.11.2020



Anduena og Enis Dreshaj

Ny bolig, Bjørkliveien 3 Kristiansand 12/154 17.11.2020

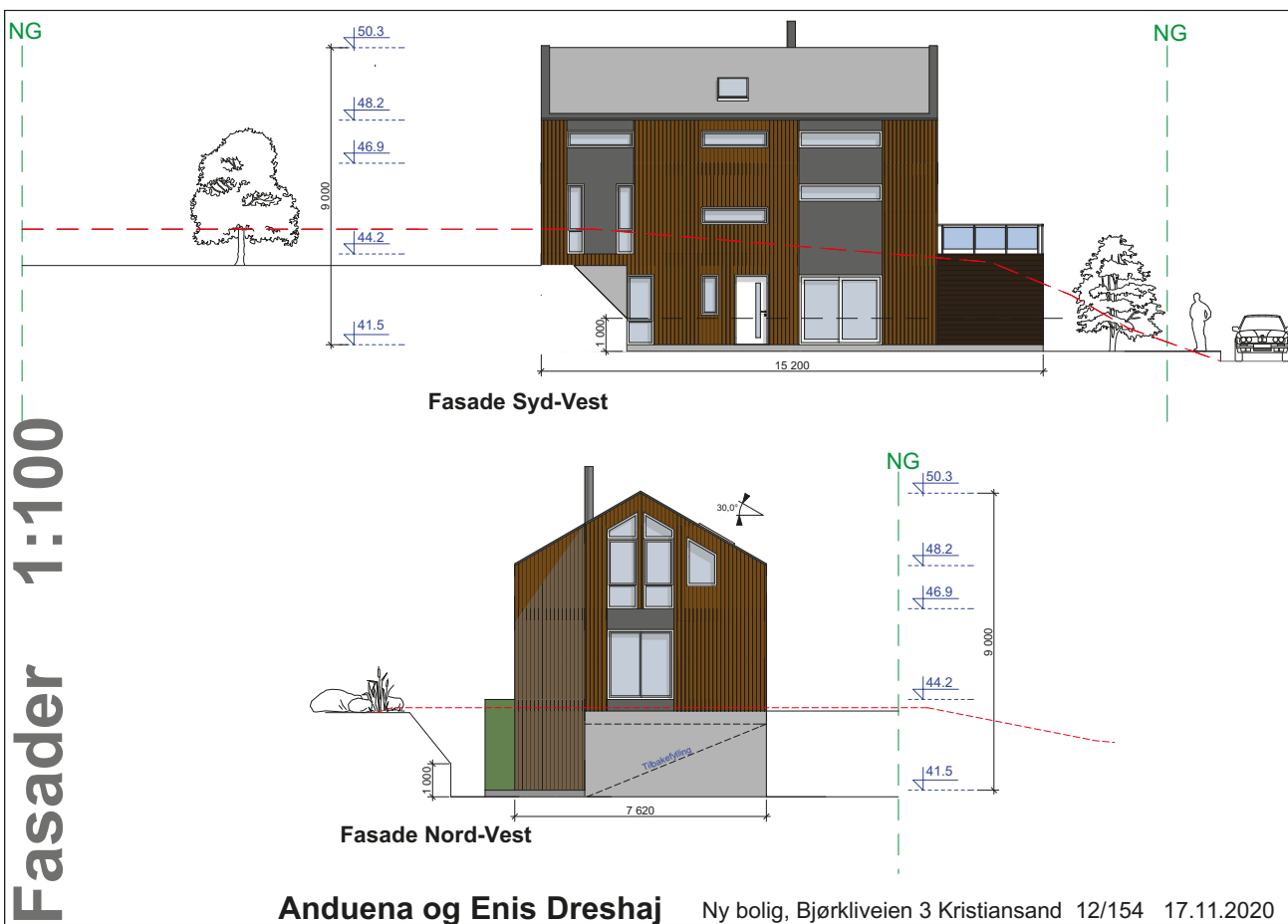
Situasjonsplan 1:250

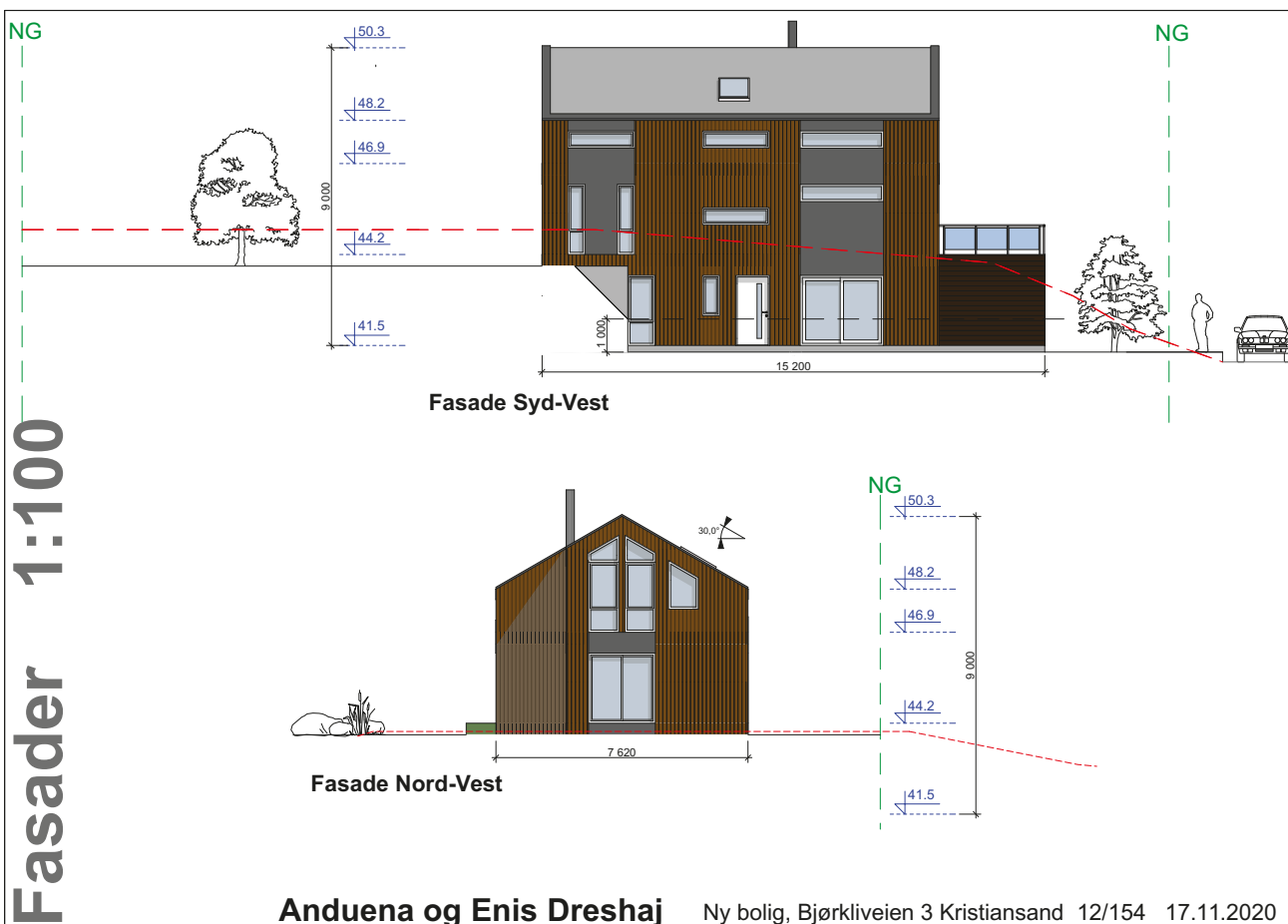


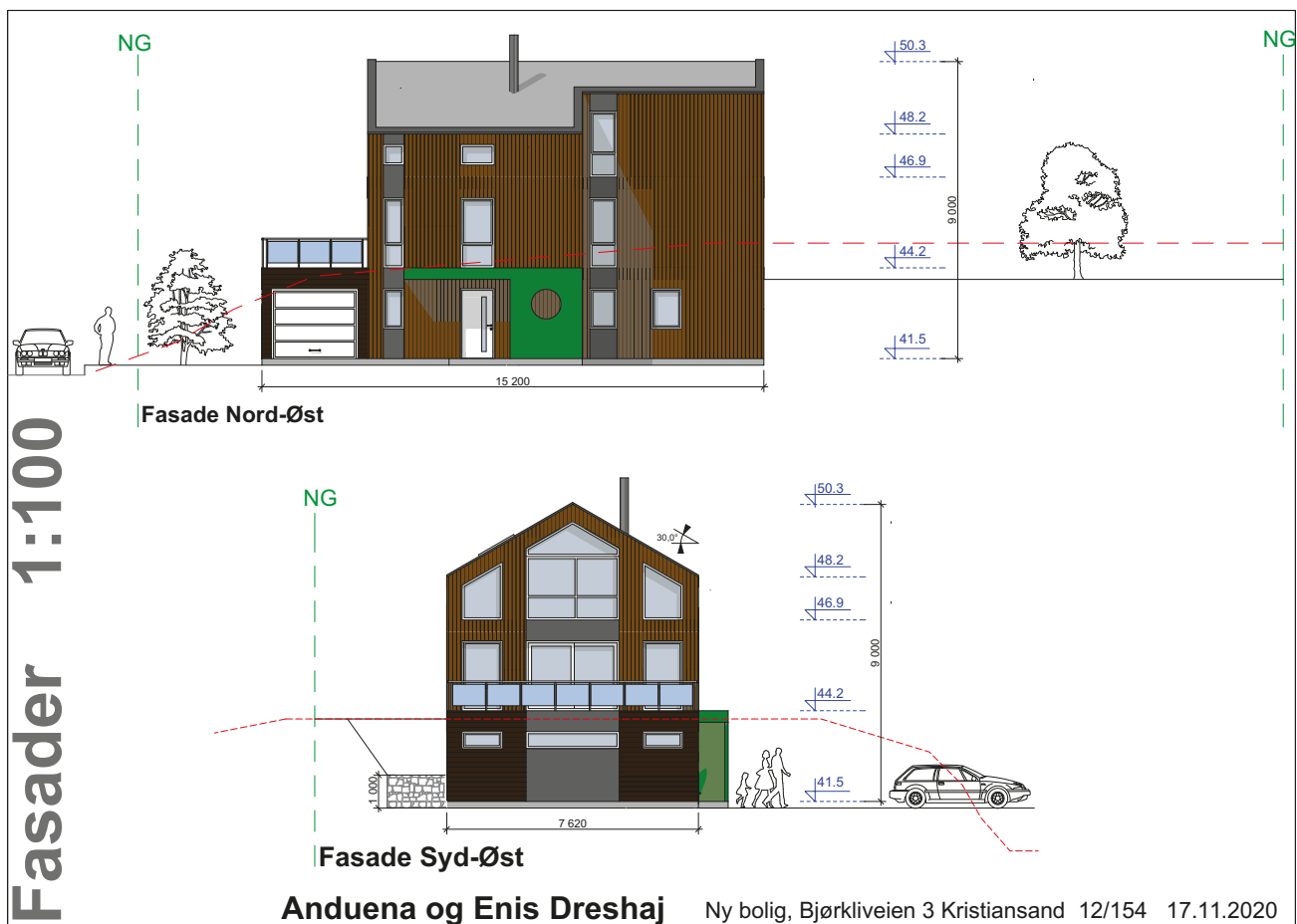
Anduena og Enis Dreshaj

Ny bolig, Bjørkliveien 3 Kristiansand 12/154 17.11.2020

Fasader 1:100







Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 12, Bruksnr 154	Kommune:	4204 Kristiansand
Adresse:		Grunnkrets:	302 Kjos Haveby sør
Veiadresse:	Bjørkeliveien 3, gatenr 10560	Valgkrets:	3 Indre Vågsbygd
	4622 Kristiansand S	Kirkesogn:	5010601 Vågsbygd
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4002 Kristiansand

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:	vei D Nr 3	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	18.08.1949	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	930,1 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	02.11.2021	Berørt	4204/12/82	0,0
	Matrikkelført:	13.01.2022	Berørt	4204/12/154	0,0
			Berørt	4204/12/156	0,0
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	02.11.2021	Avgiver	4204/12/154	-121,5
	Matrikkelført:	13.01.2022	Berørt	4204/12/1003	0,0
			Mottaker	4204/12/82	121,5
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4204/12/154	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	17.08.1949	Avgiver	4204/12/82	-1 093,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4204/12/154	1 093,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bjørkeliveien 3	H0101	Bolig	161,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebyggd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	161,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	161,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1950
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	168055315			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			55,0		55,0				
H01	1		71,0		71,0				
H02			35,0		35,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Enebolig m/hybel/sokkelleil.**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bjørkeliveien 3	U0101	Bolig	58,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørkeliveien 3	H0102	Bolig	177,0	Kjøkken	5	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebyggd areal:	122,0	Rammetillatelse:	17.09.2021
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	235,0	Igangset.till.:	17.09.2021
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	235,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	300934134			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		95,0		95,0		103,0		103,0
H01	1		70,0		70,0		76,0		76,0
H02			70,0		70,0		76,0		76,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Dreshaj Anduena	151193
Tiltakshaver	Dreshaj Enis	030383

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebyggd areal:	40,0	Rammetillatelse:	21.08.2007
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	21.08.2007
Energikilde:		BRA annet:	37,0	Ferdigattest:	

Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	10.07.2008
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	24588254			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				37,0	37,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

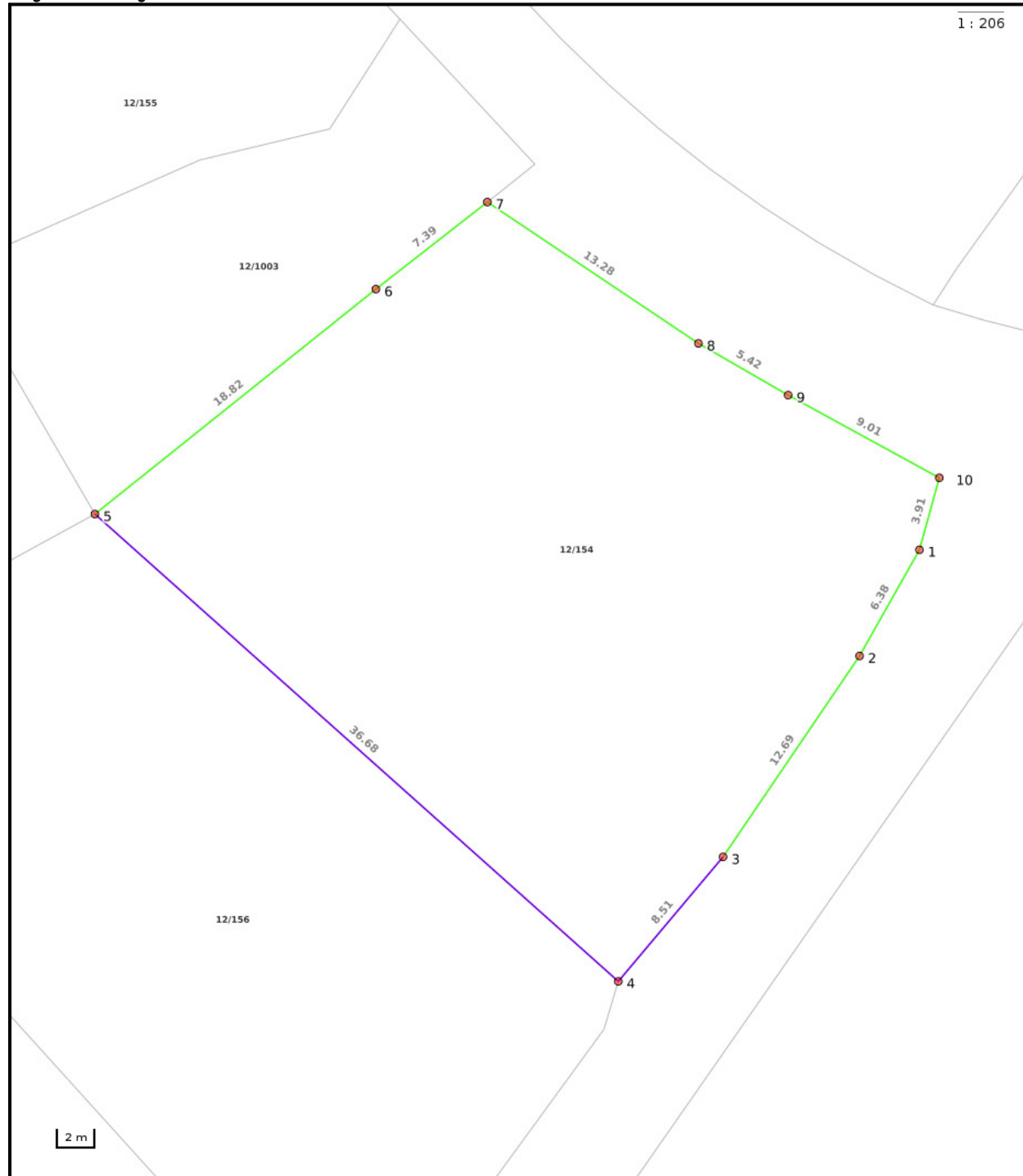
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 930,10m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 442 396,37	437 911,31	6,38m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 442 390,56	437 908,68	12,69m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Murhjørne
3	6 442 379,47	437 902,51	8,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Murhjørne
4	6 442 372,50	437 897,63	36,68m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 442 394,39	437 868,20	18,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 442 407,41	437 881,79	7,39m	Terrengmålt	10		Mur	Nei	Murhjørne
7	6 442 412,46	437 887,19	13,28m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 442 406,09	437 898,84	5,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 442 403,81	437 903,75	9,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 442 400,21	437 912,01	3,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

[¹] Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



KARTUTSKRIFT

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

Område: Bjørkeliveien 3

Dato: 21.12.2022

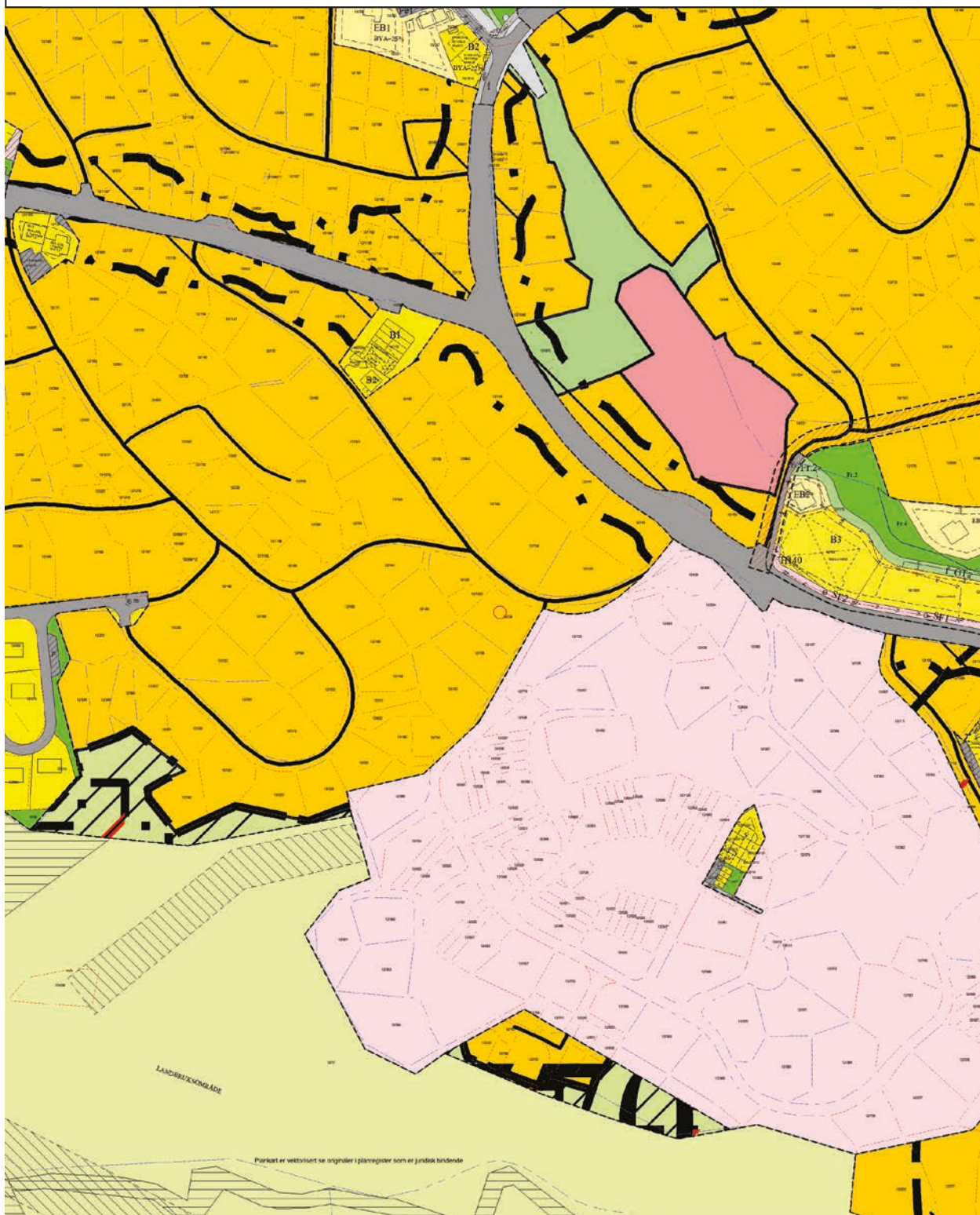
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32





KARTUTSKRIFT

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

Område: Bjørkeliveien 3

Dato: 21.12.2022

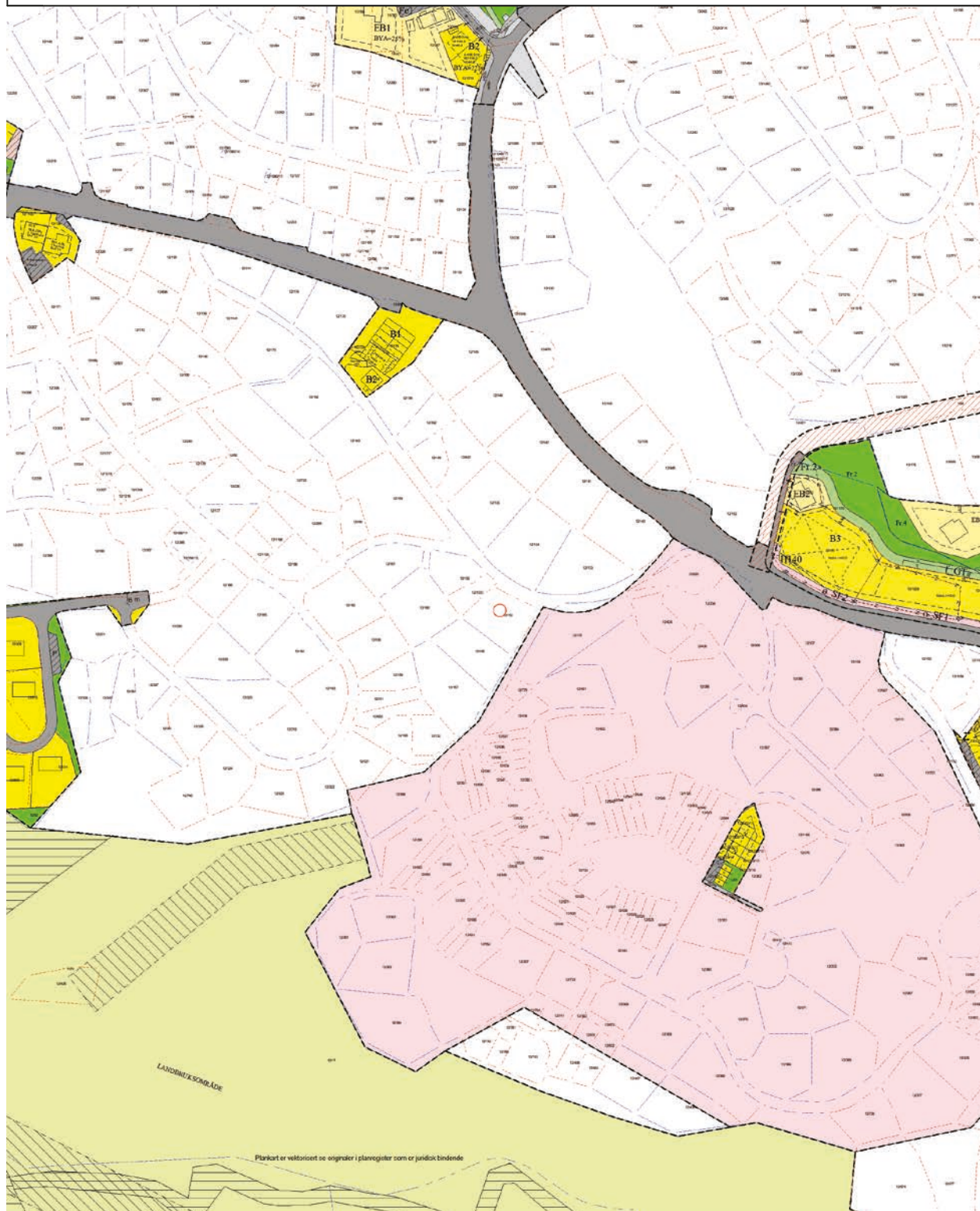
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



LANDREKSSOMLÅDE

Plankart er vektliggjort og registrert i planregisteret som et juridisk bindende

Nabolagsprofil

Bjørkeliveien 3 - Nabolaget Vågsbygda søndre/Kjos haveby sør - vurdert av 136 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Åsane skole Linje 12	2 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	9 min 4.9 km
Kristiansand Kjevik	26 min

Skoler

Vågsbygd skole. avd. Åsane (1-3 kl.)	4 min
Vågsbygd skole (1-7 kl.) 450 elever, 40 klasser	16 min 1.4 km
Karuss skole (1-10 kl.) 402 elever, 32 klasser	21 min 1.8 km
Slettheia skole (1-7 kl.) 326 elever, 27 klasser	5 min 2.4 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 259 elever, 17 klasser	16 min 1.4 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	18 min 1.6 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	12 min 6.4 km

Ladepunkt for el-bil

AMFI Vågsbygd Normallader	15 min
AMFI Vågsbygd	16 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

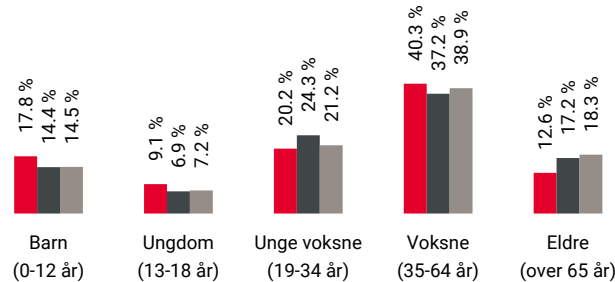
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vågsbygda søndre/Kjos hav...	1 630	664
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vågsbygd Fus barnehage (0-5 år) 203 barn	9 min 0.8 km
Auglandstjønn barnehage (1-5 år) 70 barn	14 min 1.1 km
Skårungen barnehage (1-5 år) 50 barn	14 min 1.3 km

Dagligvare

Spar Åsane	8 min
Rema 1000 Vågsbygd Post i butikk	16 min 1.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Gateparkering

Lett 85/100

Sport

	Rognelia balløkke	4 min	
	Ballspill	0.3 km	
	Åsane skole	4 min	
	Aktivitetshall, ballspill	0.4 km	
	Bear Cave Treningssenter	9 min	
	Fresh Fitness Vågsbygd Kjos	9 min	

Boligmasse



55% enebolig
13% rekkehus
8% blokk
24% annet

«Det er trivelig å bo her, stille og rolig og forholdsvis nær byen!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



AMFI Vågsbygd

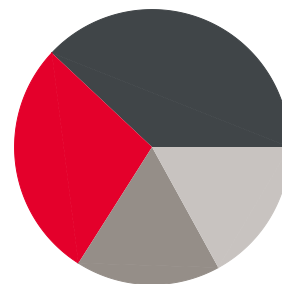
14 min



Apotek 1 Vågsbygd

16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
38% 6-12 år
17% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



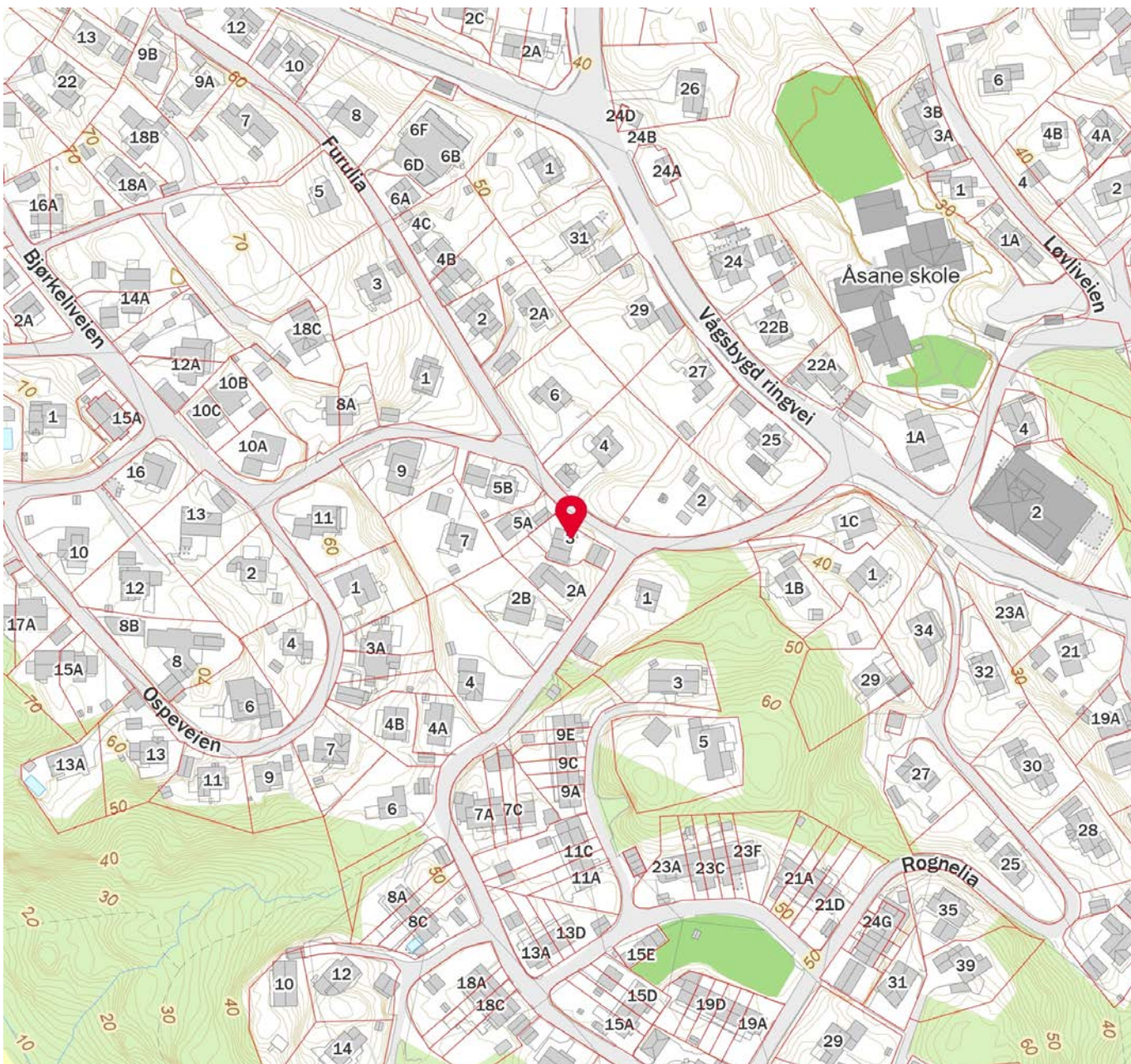
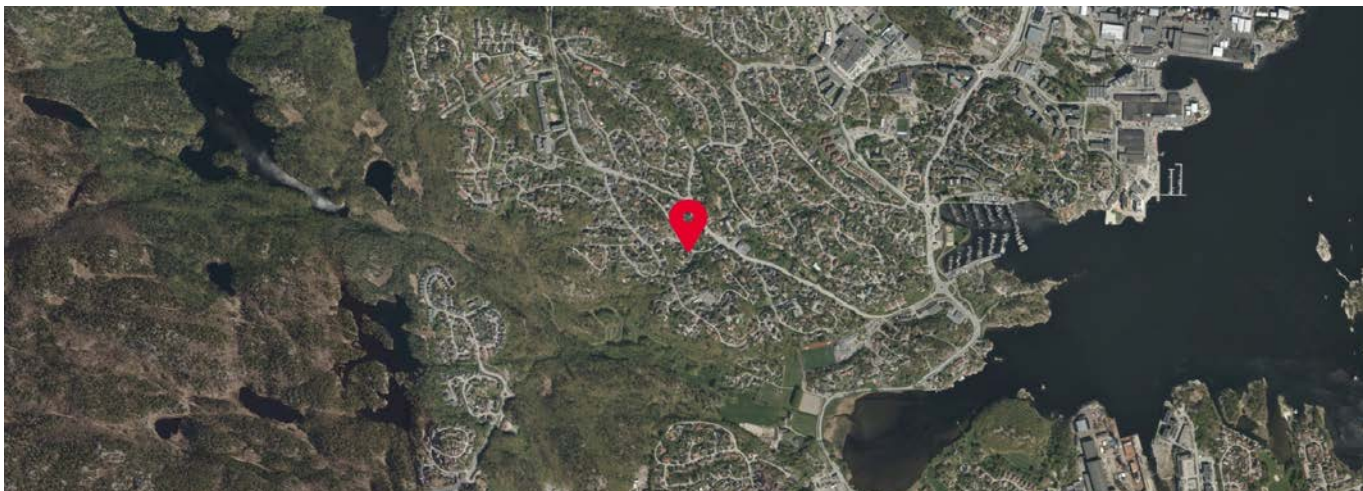
0%

45%

Vågsbygda søndre/Kjos haveby sør
Kristiansand
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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. AVTREKKSVENTILATORER 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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: Bjørkeliveien 3
4622 KRISTIANSAND S

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