

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 6 390 000,-
Omkostn.: Kr 161 100,-
Total ink omk.: Kr 6 551 100,-
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

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
Nabolagsprofil	128
Budskjema	136

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

- Taktekkingen 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. Rakkverk 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 6 390 000

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

6 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

159 750 (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))

161 100 (Omkostninger totalt)

177 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

179 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 551 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 567 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 569 800 (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 161 100

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

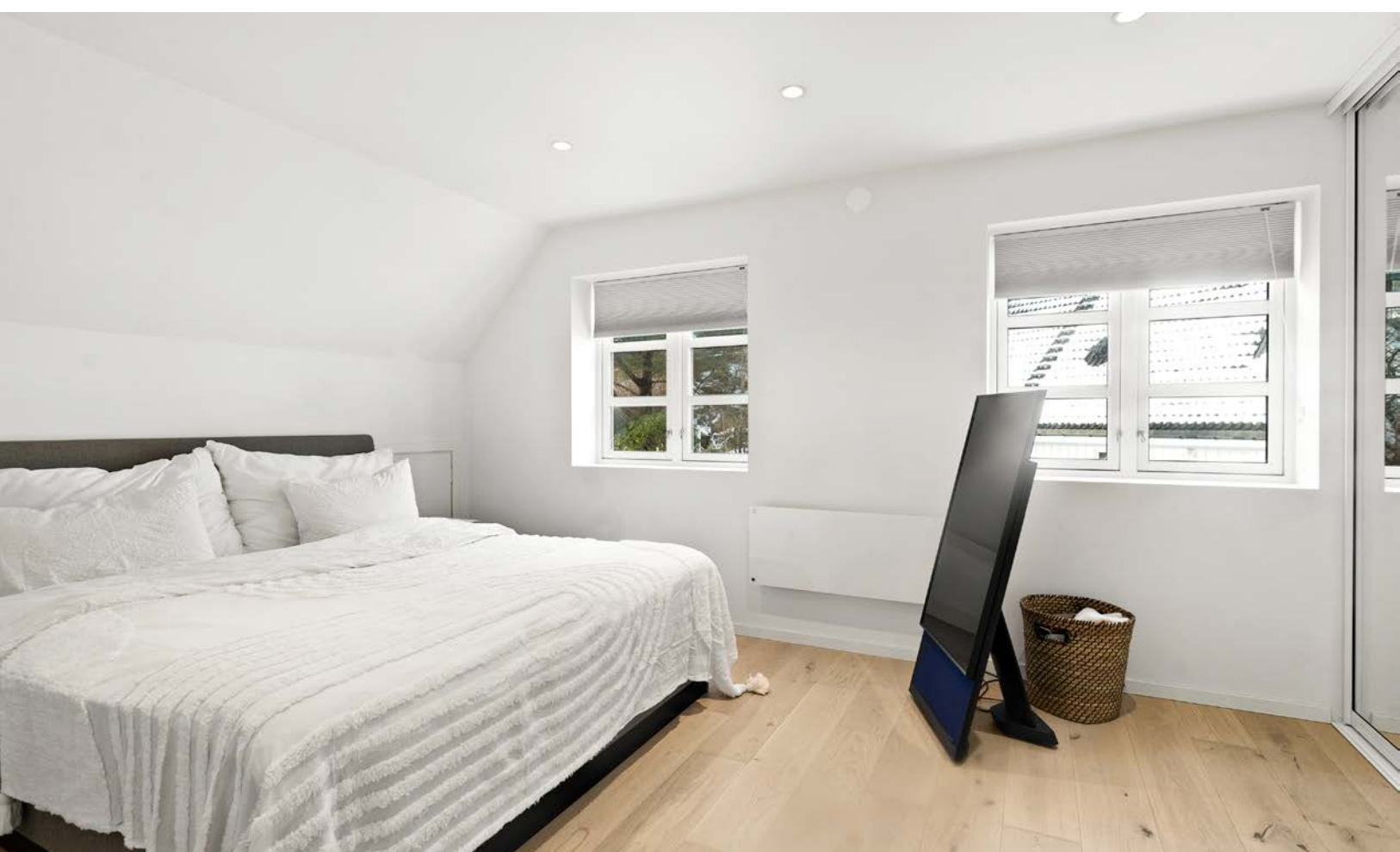
Salgsoppgavedato

17.10.2025

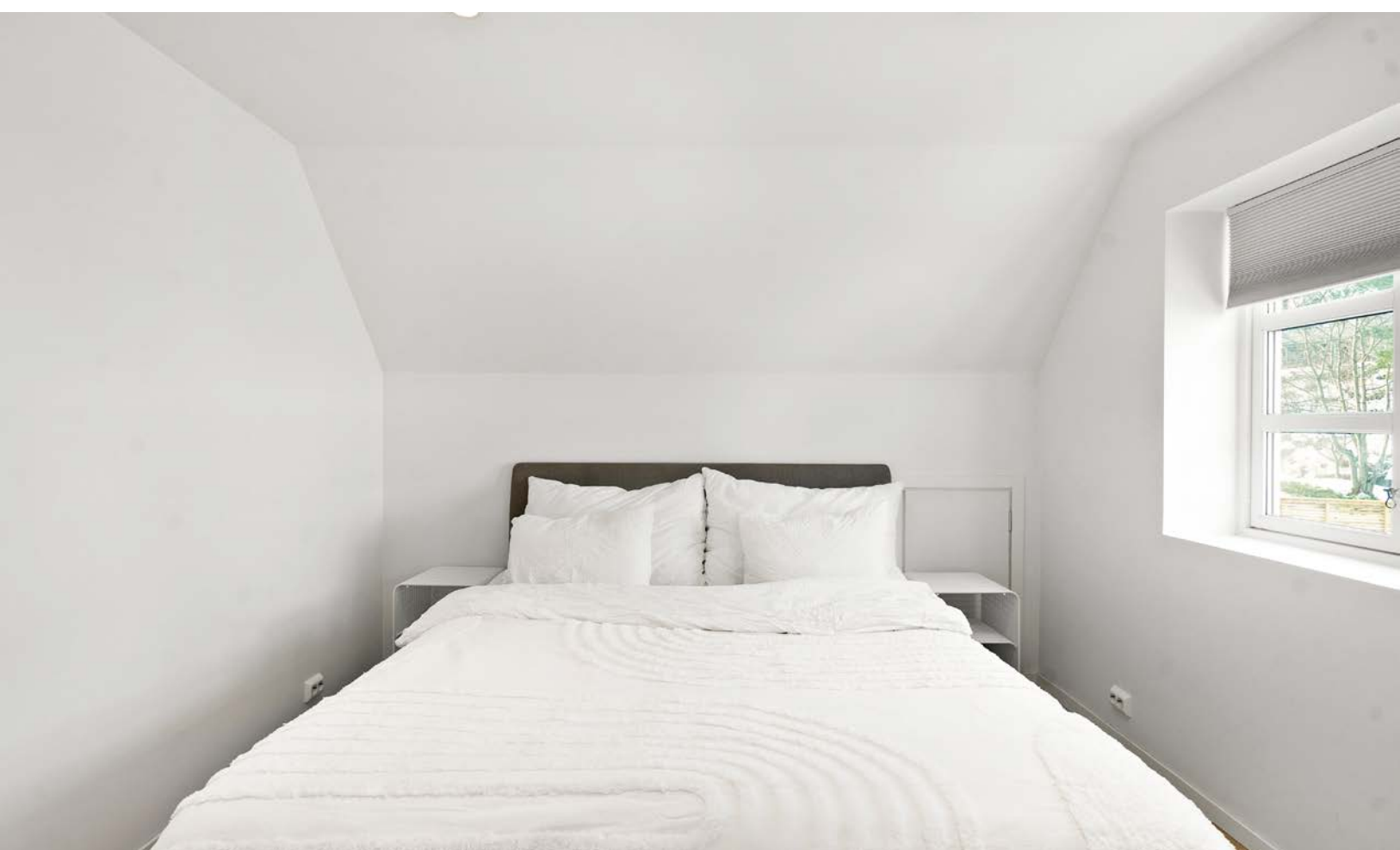






























Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Bjørkeliveien 3, 4622 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 12, bnr. 154

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 11.08.2025

Rapportdato: 29.08.2025

Oppdragsnr.: 20924-2415

Referansenummer: QA1793

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

Uavhengig Takstingeniør

jan@jatbygg.no

957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen 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.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

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.

VÅTROM

[Gå til side](#)

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

[Gå til side](#)

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

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

[Gå til side](#)

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.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

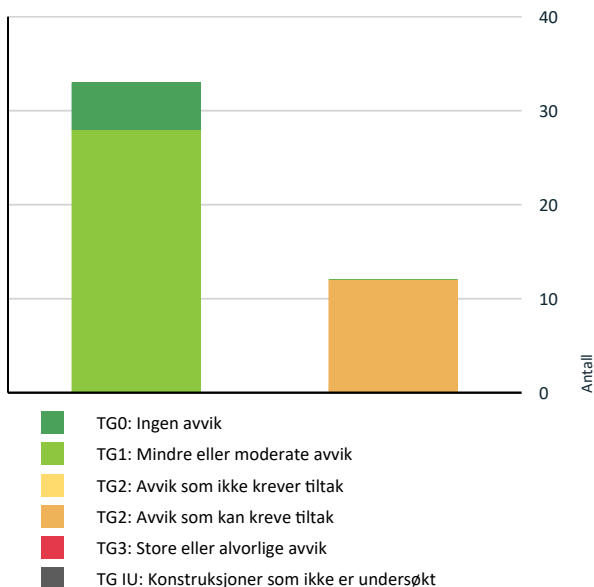
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Bod innenfor inngangspartiet er ikke bygget, hele rommet er i bruk som inngang.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 11.8.2025 Klokka 10.00

Det var skyer/regn og 18 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

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

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

Brann tekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

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

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige og stige på taket.

Årstall: 2007

Kilde: Eier



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

I hht Tek 17 skal byggverket sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Fare for snø fra taket ved manglende snøfangere.

Tilstandsrapport



Mangler snøfanger på baksiden.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning på deler av bygget, andre deler pusset murfasader. Det er synlig murvegger med "isolasjon" på kaldtloftet. Oppbyggingen av konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll, kun synlige deler er vurdert.

Vurdering av avvik:

- Utførelsen rundt tretrapp og terrasser kan medføre at vann driver inn. Dette øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

I hht FDV fra leverandør av kledning:

Kledningen skal ha minst 30 cm avstand til terreng for å unngå vannsprut opp på kledningen fra bakken. På steder der det er liten fare for vannsprut kan denne avstanden reduseres noe, men ikke under 10 cm. På stående kledning skal avslutningen være skråskåret med en vinkel på ca. 15° slik at vann drypper av i forkant.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kledning som står nærme terrenget vil ha økt behov for maling og med fare for fukt og råte i kledningen og bakenforliggende konstruksjoner.



Mindre riss i puss kan forekomme.



Normalt vedlikehold må forventes.



Murkonstruksjoner utvendig kledd med trepanel.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre. Undertak av bord og duk. Fortsetter at duken brukt som undertak er difusjonsåpen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

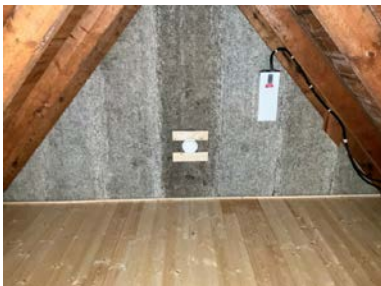
Sannsynligvis er fuktmerkene av eldre dato, tørt på befaringsdagen.



Tørt på befaringsdagen.



Undertak av trepanel og duk.



Ventiler for lufting.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.

Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Ytterdør og verandadør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.

Årlig justeringer av dører må forventes.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Overgang mellom veranda og vegg uten beslag vil ved snø og regn være utsatt for fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

Fare for vann inn i bygget.



TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper av tre og/ eller betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

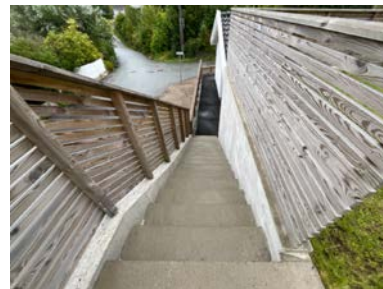
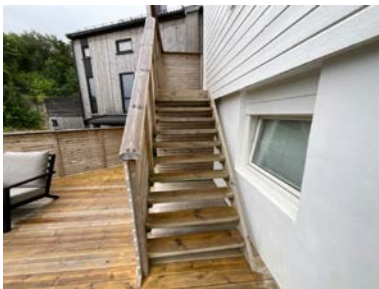
I hht dagens krav -

Tek 17 § 8-9. Trapp i uteareal b) håndløper på begge sider som følger hele trappeløpet og avsluttes med avrundet kant etter første og siste trinn

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av manglende rekkverk er at trappen er mindre sikker i bruk og gir økt fare for fallskader.



INNENDIG

TG 1 Overflater

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målingene som er utført er kun punktvis på gulvene i enkelte rom.

Årsaken til dette kan være variasjoner i byggematerialer, installasjonsprosesser, eller naturlige bevegelser i strukturen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Årsak til skjevheter vurderes å være grunnet bygningens alder, og datidens byggeskikk.

De registrerte skjevhetene/høydeforskjellen i gulvflatene slik de fremstår på befaringstidspunktet, vurderes i disse ikke å være til vesentlig ulempe for bruken av boligen og rommene.

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

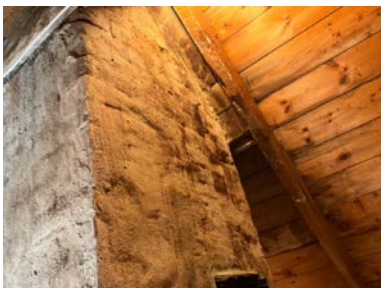
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Det er merket etter "renning" under feieluke på loft. Dette indikerer at det kan oppstå kondens i pipen, eller at den ikke er regnsikret over yttertaket.
- Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tiltak bør påregnes slik som rehabilitering. Sotrenn under feieluke indikerer enten kondens i pipeløp eller utettheter i utvendig beslag. Nærmere undersøkelser må utføres.

Konsekvens av registrert avvik er økt fare for pipebrann.



! TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Det gjøres oppmerksom på at trappen er utformet etter de normer som er gjeldende for boliger oppført på 1950 tallet. Dette samsvarer ikke nødvendigvis med krav eller normer for dagens boliger.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

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

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 10 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør på 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

TEK10

Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vannrette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt av tidligere takstmann på vaskerom bak våtsone for dusjen mot badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.
Det er lagt flis på flis i 2018, membran og sluk fra 2007.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

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

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 10 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør på 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

TEK10

Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

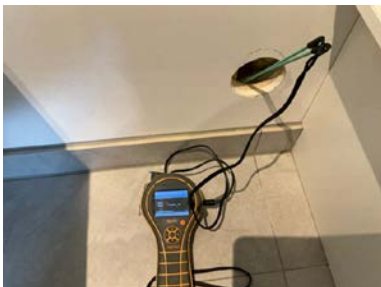
TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt av tidligere takstmann på vaskerom bak våtsone for dusjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 10 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

TEK10

Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

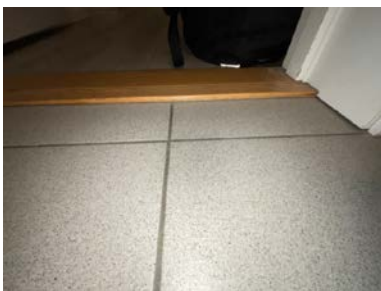
Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gangen bak våtsone for dusjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

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



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

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

Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Alle avløpsrørene inni boligen er byttet i forbindelse med renovering av boligen.

Årstall: 2018

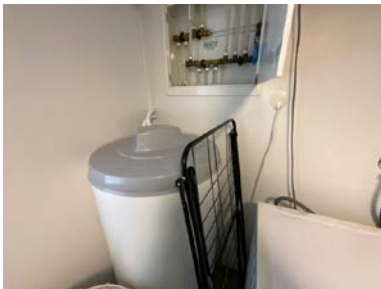
Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk på bad og kjøkken. Det er spalte for tilluft i vinduene eller ventil i ytterveggene.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av fremviste samsvarserklæring på anlegget.
Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Utvendig kledd med isopor og pusset.



TG 0 Terrenghold

Boligen er oppført med støpt plate på mark, det er stedvis flatt terreng/svakt fall bort fra murene. Eventuelt overvann på eiendommen vil ikke gjøre skade i bygget eller i grunnforholdene.

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.
Det er nylig installert varmekabel i vannrør inn til huset med av/på knapp.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje og carport

Byggeår

2008

Kommentar**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt plate på mark og lave murer av betong/mur.

Oppført i bindingsverk med utvendig trepanel.

Takstoler av tre.

Taket er tekket med takstein.

Renner og nedløp av metall.

Port av aluminium med elektrisk åpner.

Vinduer med rammer av tre.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3. etasje	36			36		6	42
2. etasje	77			77	14		77
1. etasje	71			71	27		71
SUM	184				41	6	190
SUM BRA	184						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
2. etasje	Stue/kjøkken, gang, vaskerom, bad, kontor/bod, trapperom		
1. etasje	Soverom 1, soverom 2, stue, kjøkken, bad/vaskerom, gang 1, hall m/trapp, gang 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	178	6
Garasje	0	23

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Kunde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	12	154		0	386.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bjørkeliveien 3

Hjemmelshaver

Dreshaj Anduena, Dreshaj Enis

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 990 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	12.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	12.08.2025		Gjennomgått	38	Nei
Tidligere bolig tilstandsrapport	05.06.2024		Gjennomgått	17	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.08.2025	
2	07.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QA1793>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

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 skjeggkre 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

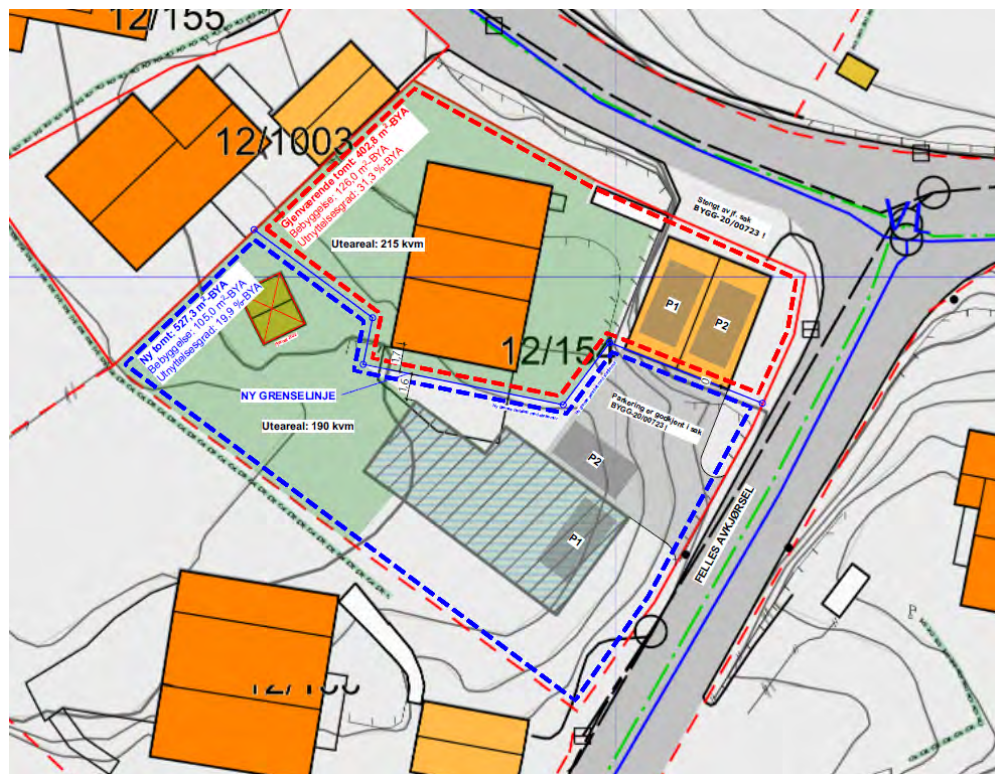
Saksbehandlers
telefonnummer:
47615715

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Ingeniørvesenet har i vedtak av 02.12.2020 gitt tillatelse til etablering av ny avkjørsel.

Følgende situasjonskart er inntatt i søknaden:



Slik situasjonskartet illustrerer, forutsetter fradelingen at det tinglyses adkomst for gjenværende del av gnr. 12 bnr. 154 over ny parsell.

Spesielle forhold

I sak BYGG-20/00723 er det gitt tillatelse til oppføring av enebolig på omsøkt parsell.

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).

Gjeldende plangrunnlag

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

Det foreligger ikke reguleringsplan for parsellen som søkes fradelt. Omsøkt fradeling er dermed avhengig av dispensasjon fra plankravet i Kommune(del)planens § 2.

Merknader/protester

Tiltaket er nabovarslet. Det er ikke opplyst at det har innkommet noen nabomerknader.

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 nødvendigjør 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 betalingssetser 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 Brunnes
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

Lagt ut tegn. til skredder 2/4-54

Nr. 146.

På lagerv. 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 byggesaksbehandling~~

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:

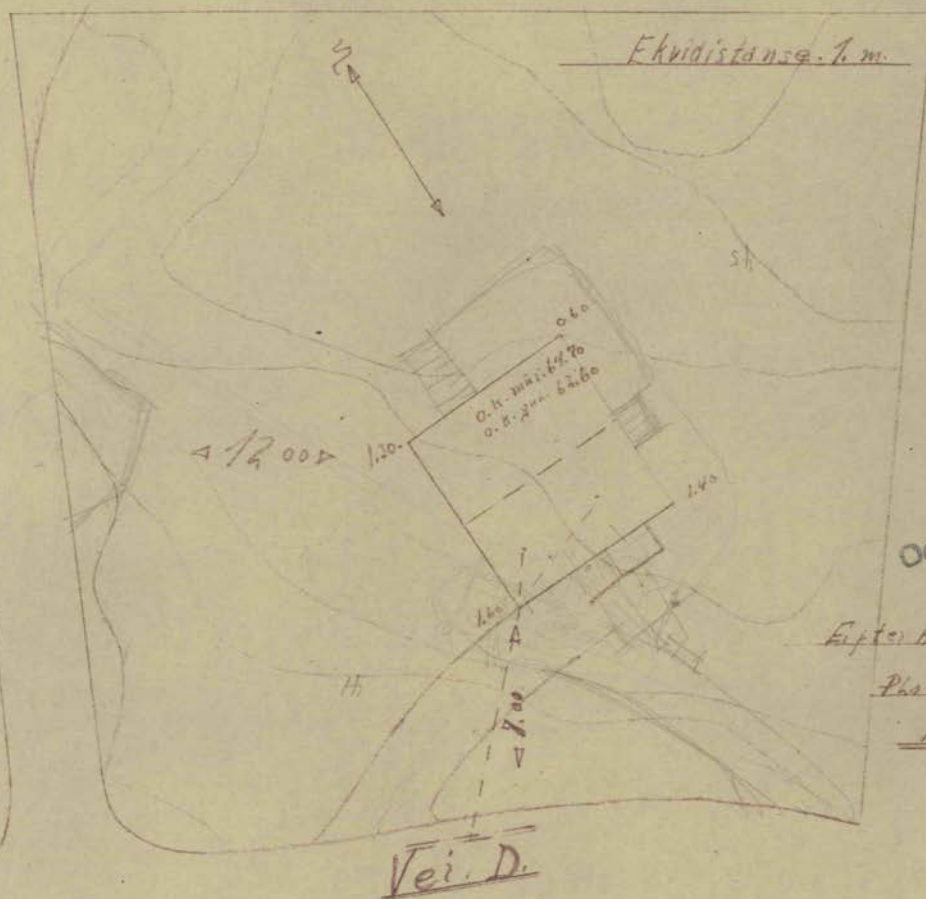
1. Materialsprøsmålet må være ordnet på lovlig måte.
2. Badetrom må ventileres i eget løp over tak. Ventilasjonsløp må
3. legges på den andre siden av røkløpet.
3. Septiktanken skal være av en av bygningsrådet godkjent type.
4. Planering må inntegnes på planeringsplanen.
5. Igangsettingserklæring må 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
215/49.

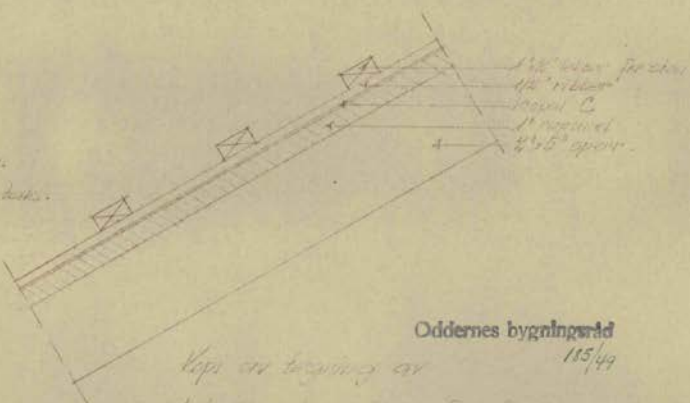
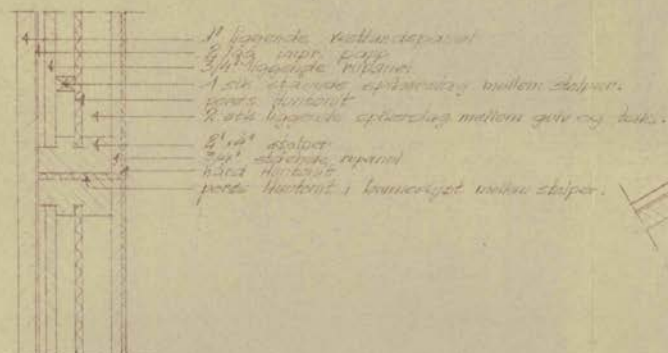
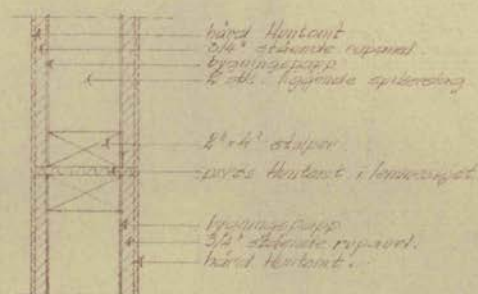
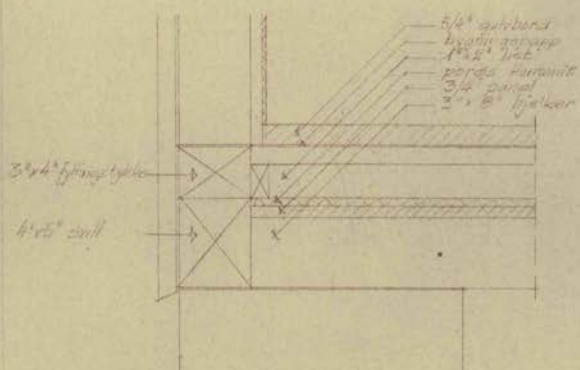
Anders. E. Andersen.
Efterhvert Ringel og Bredt oppm.
Hjort. husep.
Planlagt og godkjent. 11.12.49.

Nr. 3. til. vei. D.

Kjøl. 27/2 - 1949.

A. P. 29





Oddernes bygningsskæppe

115/49

Kopi af tegning af

af bygningsskæppe for fordeling

fra Nils E. Hansen A/S.

Estimeret pr. Gennemsnit

Når 1:5.

22. jan. 1949

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:

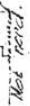
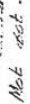
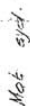
1. Materialspørsmålet må være ordnet på lovlig måte.
2. Badetrom må ventileres i eget løp over tak. Ventilasjonsløp må legges på den andre siden av røkløpet.
3. Septiktanken skal være av en av bygningsrådet godkjent type.
4. Planering må inntegnes på planeringsplanen.
5. Igangsettingserklæring må innhentes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

Forøvrig i overensstemmelse med bygningslov og forskrifter.

Hvilket en herved meddeler.

Oddernes bygningsråd, den 13.sept.1949.

Axel Bjellstad



Oddernes bygningssråd.

16/6/49
 Not sent keeping for forthighies try
 Miss B. Guinness Aps, 15, Strand, London. N.W.1. A.L. 200
 Tami. m. 54. Mrs. Harvey
 20. m. 18, 10. m. 22.

Kirkland and S. 22 June 1949.
(Gift to Dr. W. B. Stearns)
Mexico 1949.

April 20th.

Begründung: es geht nicht um die -begründung für die -begründung.



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

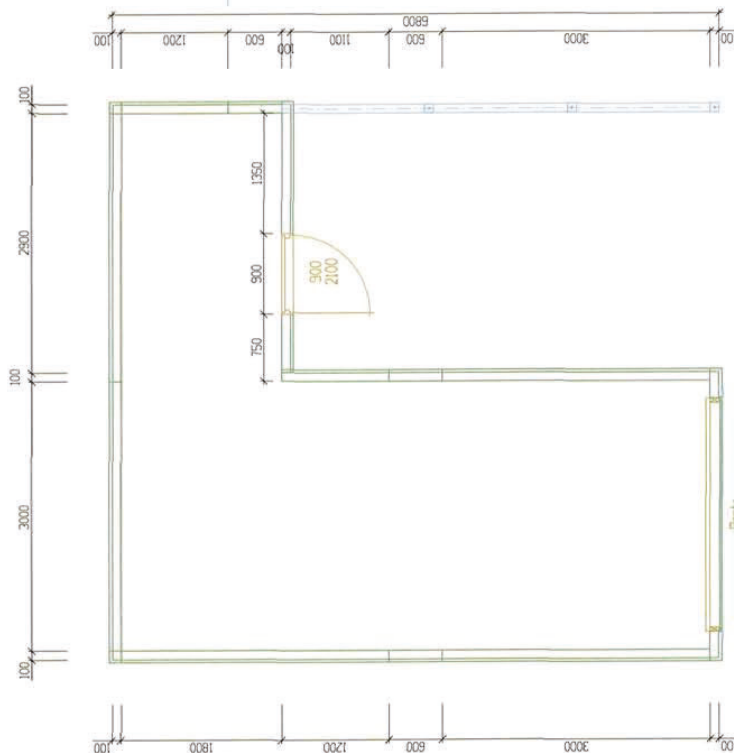
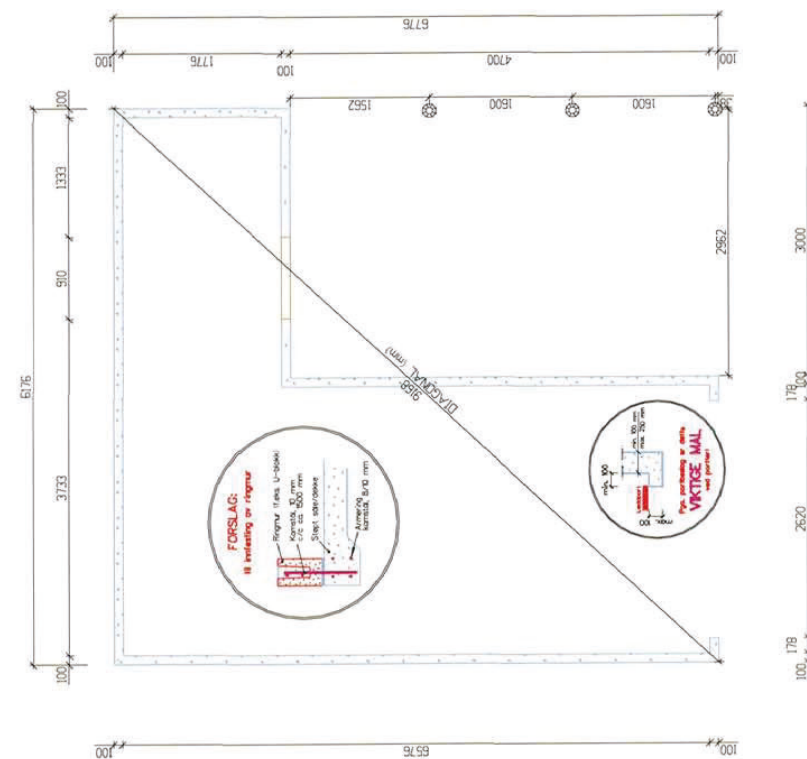
E-Postadresse:

post.teknisk@kristiansand.kommune.no

Webadresse:

<http://www.kristiansand.kommune.no>

Foretaksnummer: NO 963296746 MVA

[illegible]

KRISTIANSSAND KOMMUNE			
Navn	20070581	Account	2154
Dato	3		
	28 AUG. 2007		
Erhvervsbrev	publ		
Umsattnr			

- Ringmursøyden må være 25 cm OVER ferdig gulv - Mått i portåpning!
- Ved port, må muren være MAX 10 cm bred og GODT armert
- Tøpene av ringmuren må være i vater

Plan Grunnmur

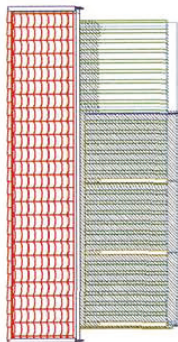
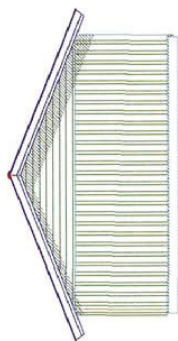
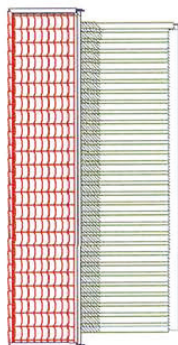
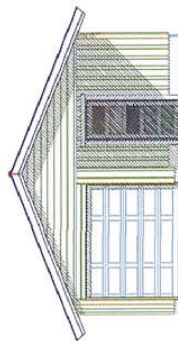
[illegible]



**GRIMSTAD®
GARASJENE**

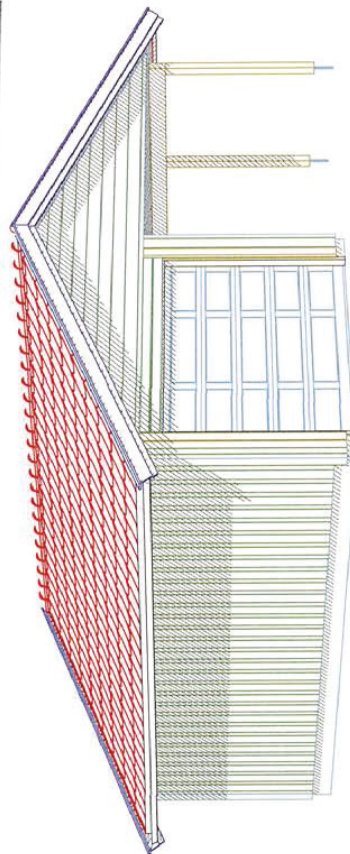
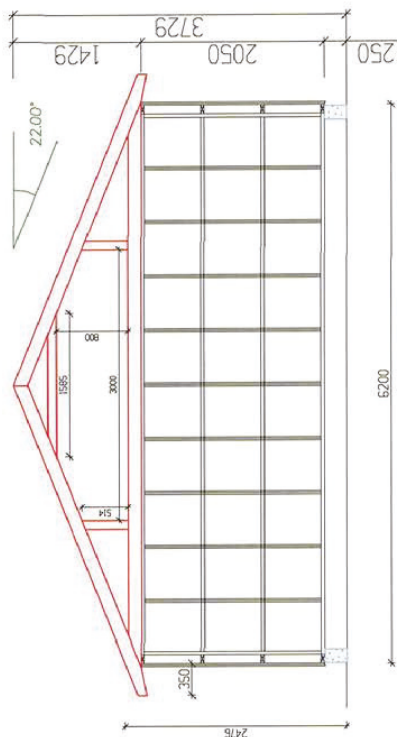
NBI Påføres av kunde:

— = planlagt terreng
 - - - - = ordinært terreng



Fasade Plan

KRISTIANSAND KOMMUNE	Bygget.
Saksenr.	
2 8 AUG. 2007	
Entregg Saksnr.	Anvisende
Unit off. int.	



Perspektiv

Snitt - 1:50

Bjørkeliveien 3



**UGLAND
INDUSTRIER**

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

www.garasjer.no

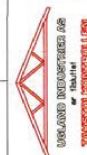
Kunde Nr.: 643770



Hovedpartner for
Norges Byggenæring



NS-EN ISO 9001
 CERTIFISERT ISO 9001



UGLAND INDUSTRIER AS
 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 MA HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER REPRODUSERES. UTTIRSELSE AV ARBEIDEN SOM LIGAND INDUSTRIER AS KVE MDYRKER I

TEGNET AV

meh

SKALA:

1 : 100

DATE:

27.08.2007

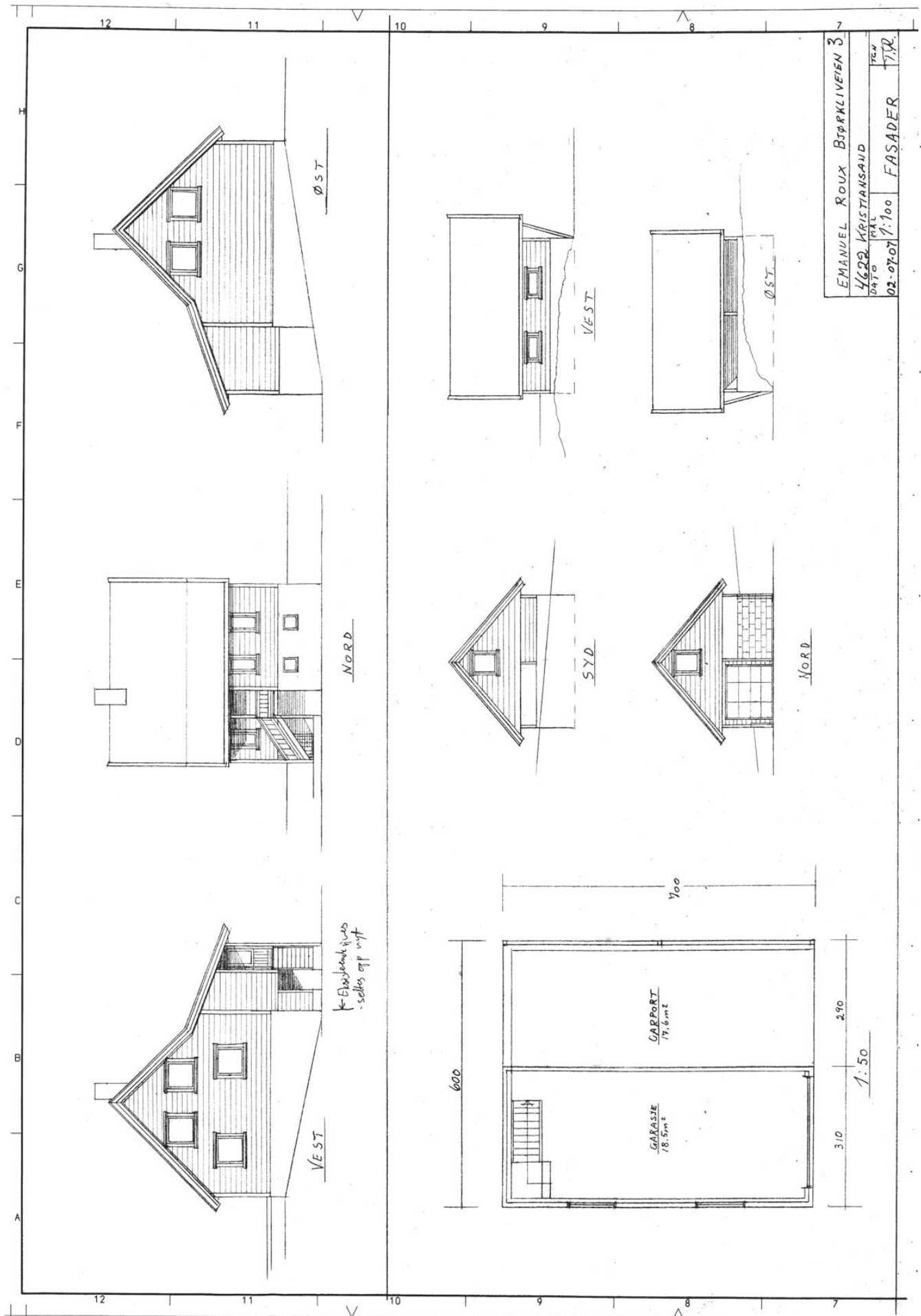
TEGNINGS

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 tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse, jfr. også plan- og bygningsloven §§ 3-1, 29-1 og 29-2. Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 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 gjesteparkingsplass. 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 ivaretatt 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 ivaretatt 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 ivaretatt.

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 ivaretatt 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 gårdsplass.

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



- Eksisterende
- Ny bolig

Anduena og Enis Dreshaj

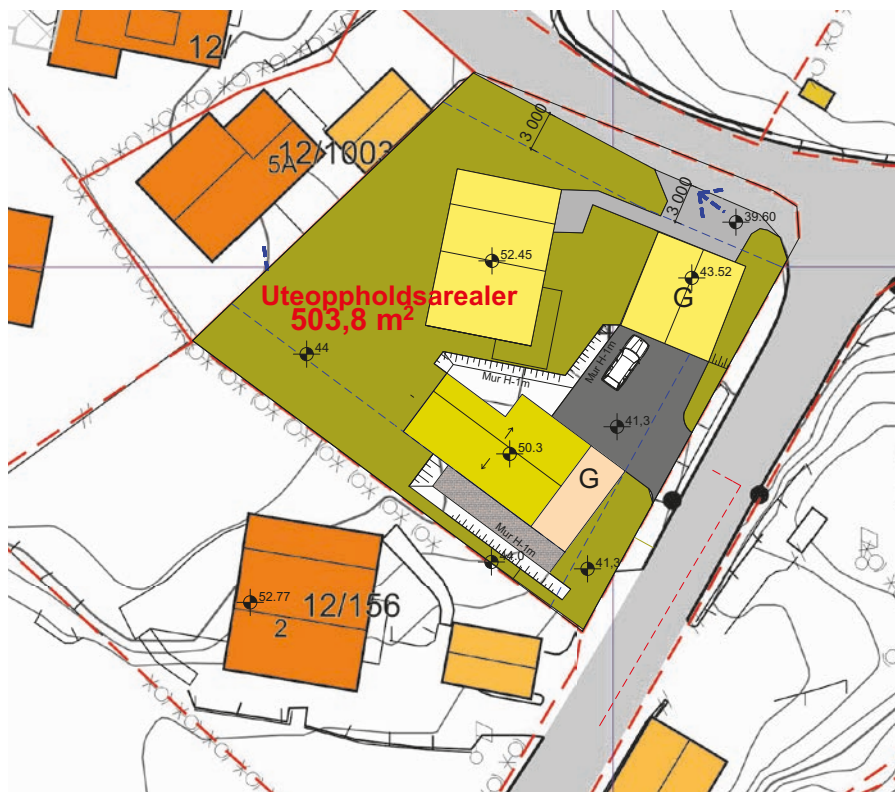
Ny bolig, Bjørkliveien 3 Kristiansand 12/154 17.11.2020

Situasjonsplan



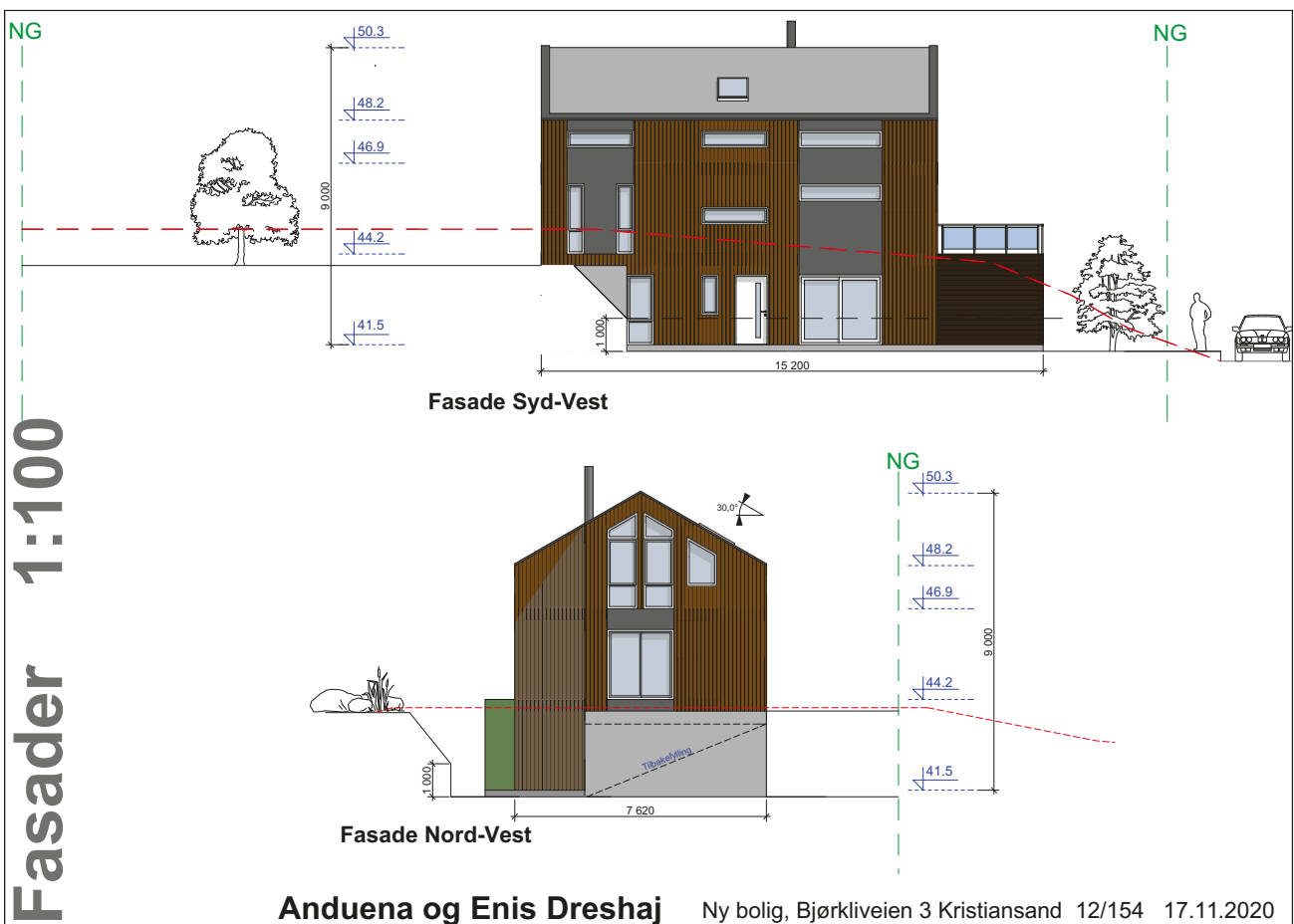
Ny bolig, Bjørkliveien 3 Kristiansand 12/154 17.11.2020

Situasjonsplan 1:250

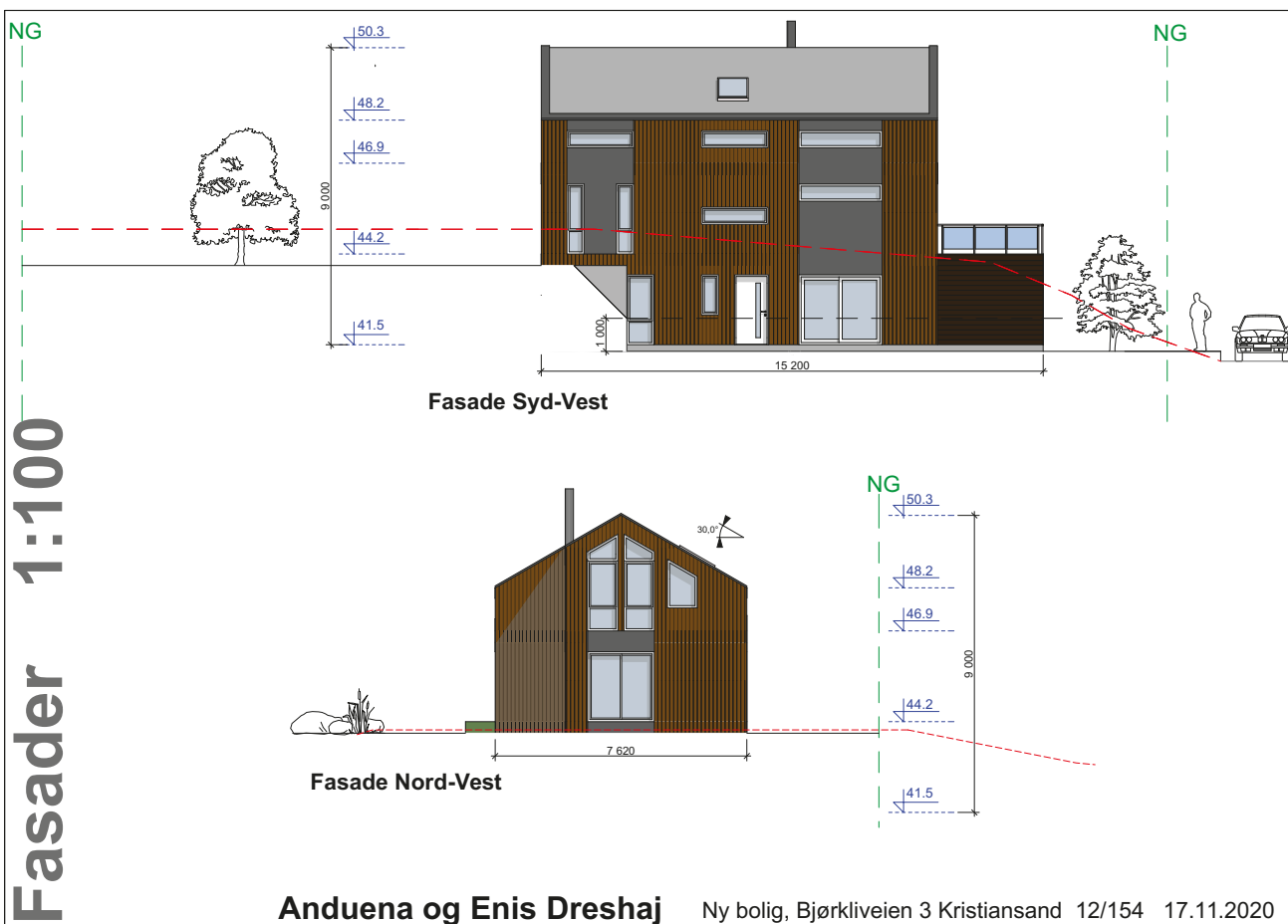


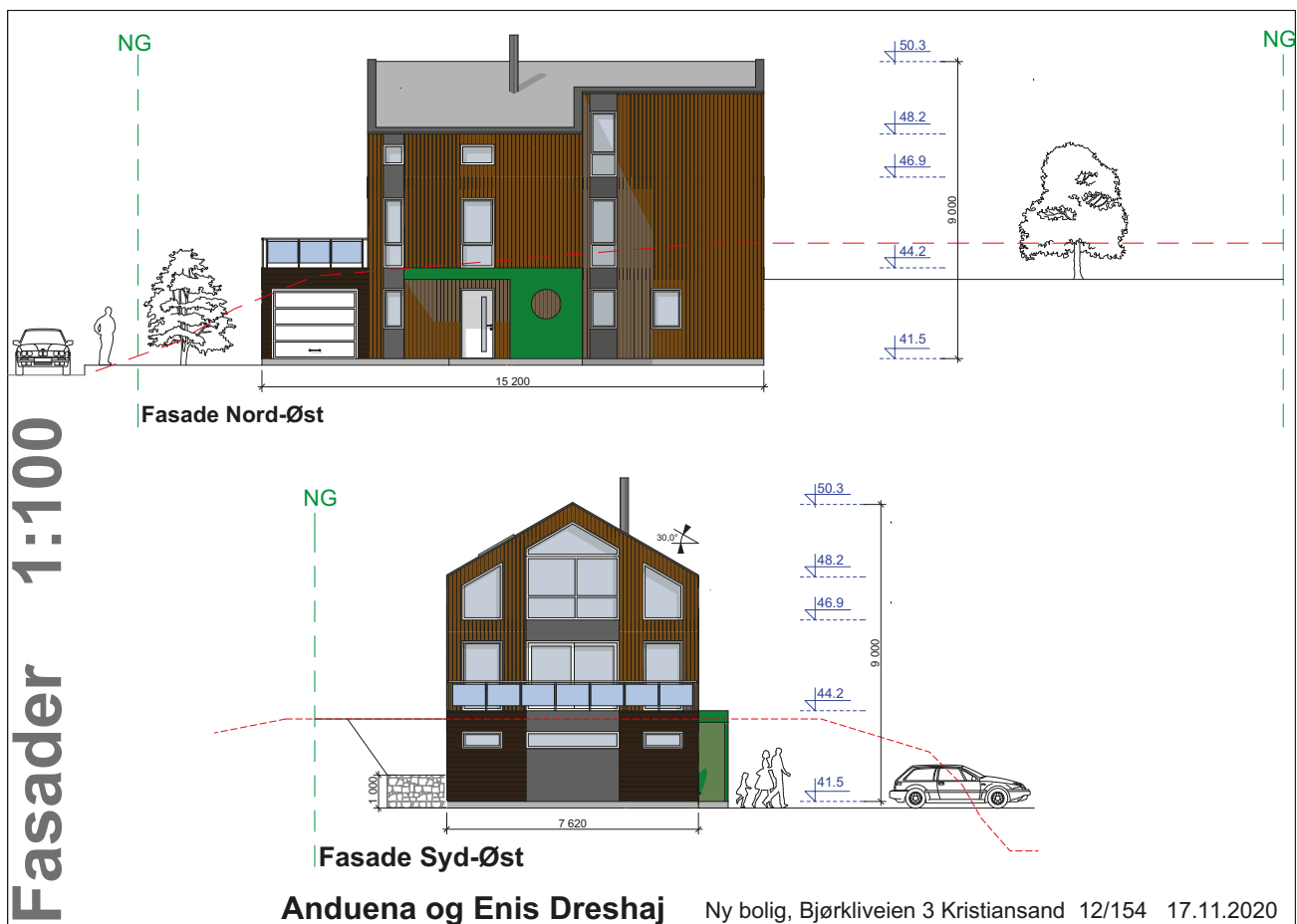
Anduena og Enis Dreshaj

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	Bebygd 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	Bebygd 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	Bebygd 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 |

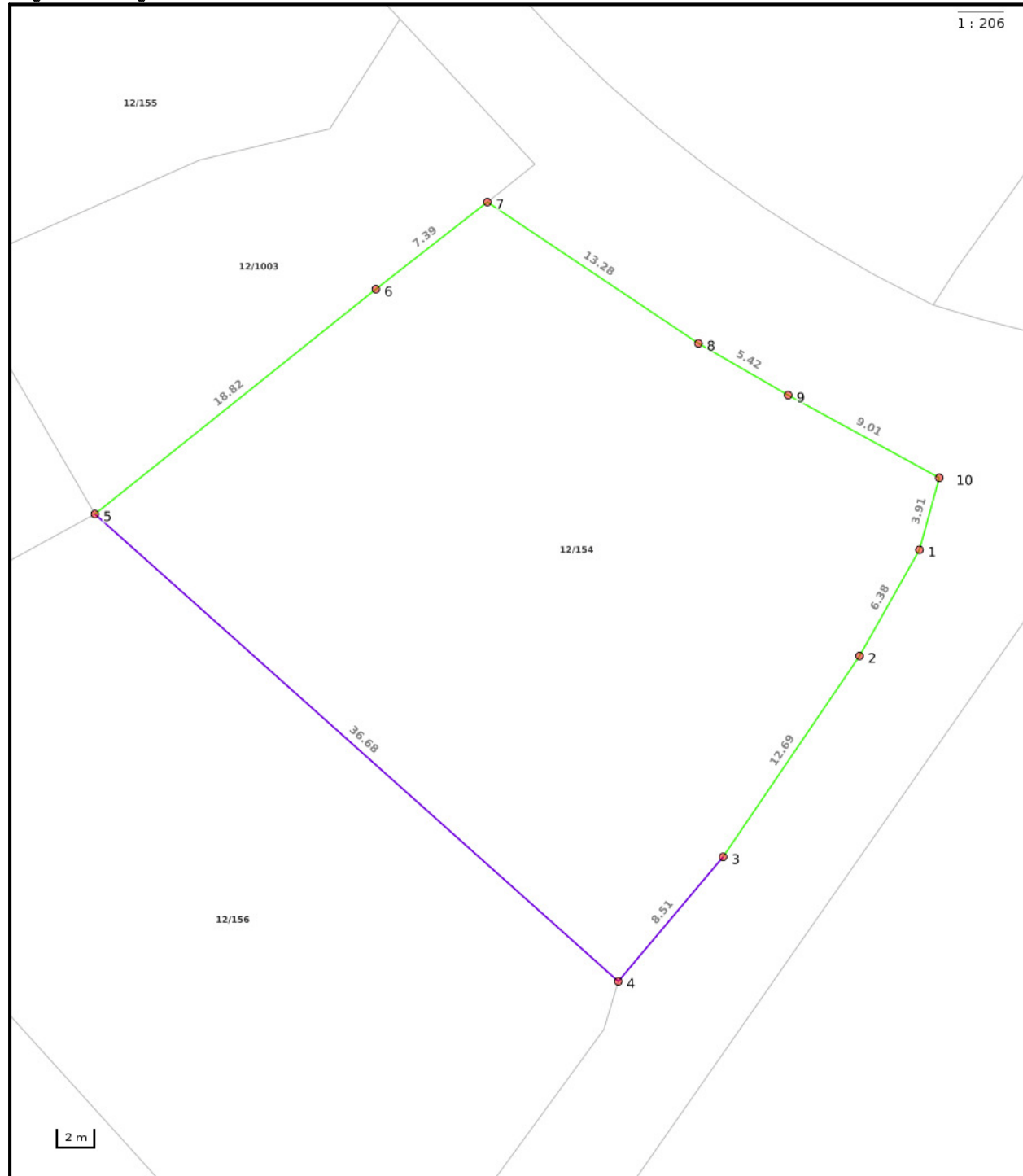
Hjelpelinjer

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

Symboler

- Bygningspunkt
 - ▲ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

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

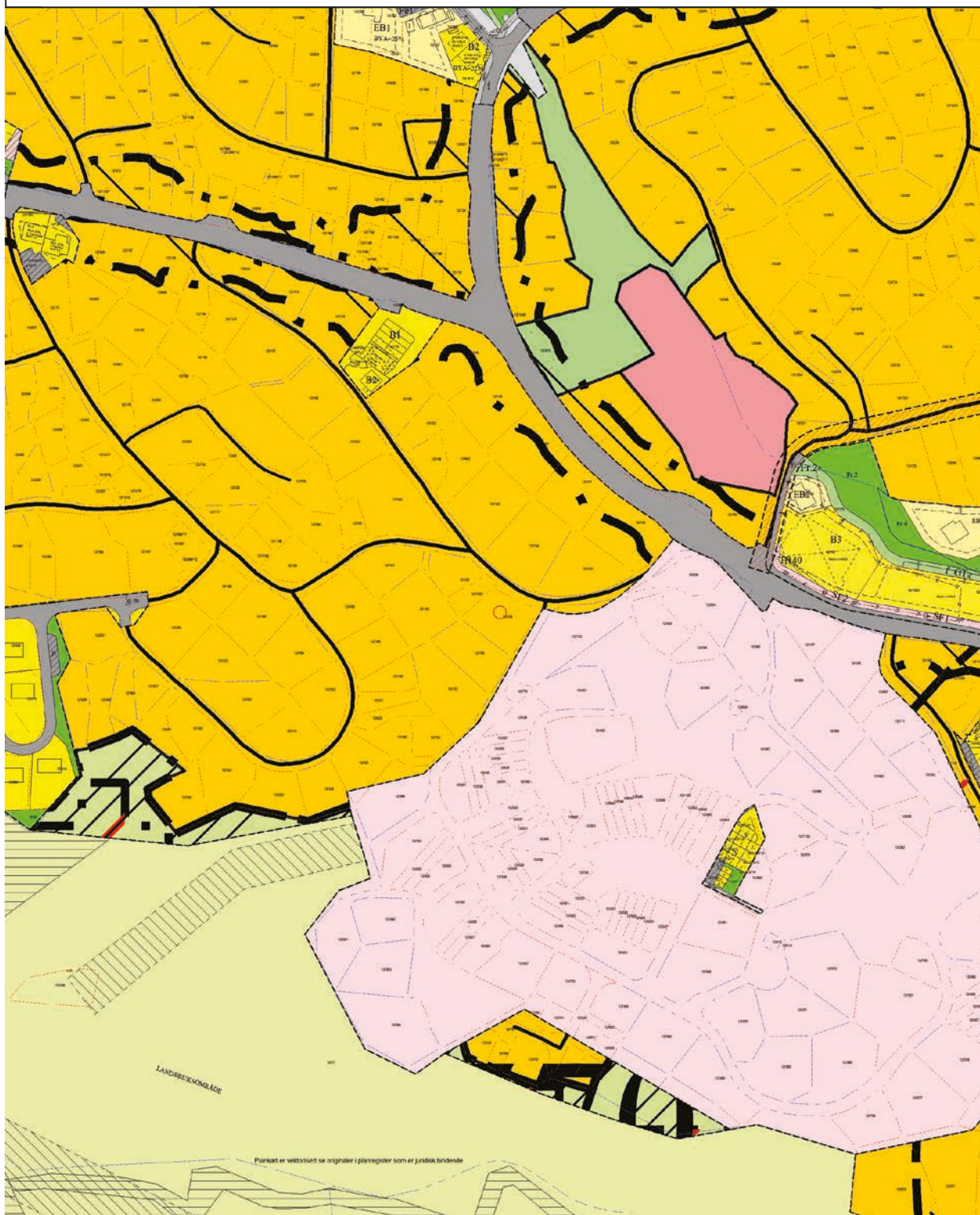
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Koordinatsystem: Euref89 Sone32





KARTUTSKRIFT

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

Område: Bjørkeliveien 3

Dato: 21.12.2022

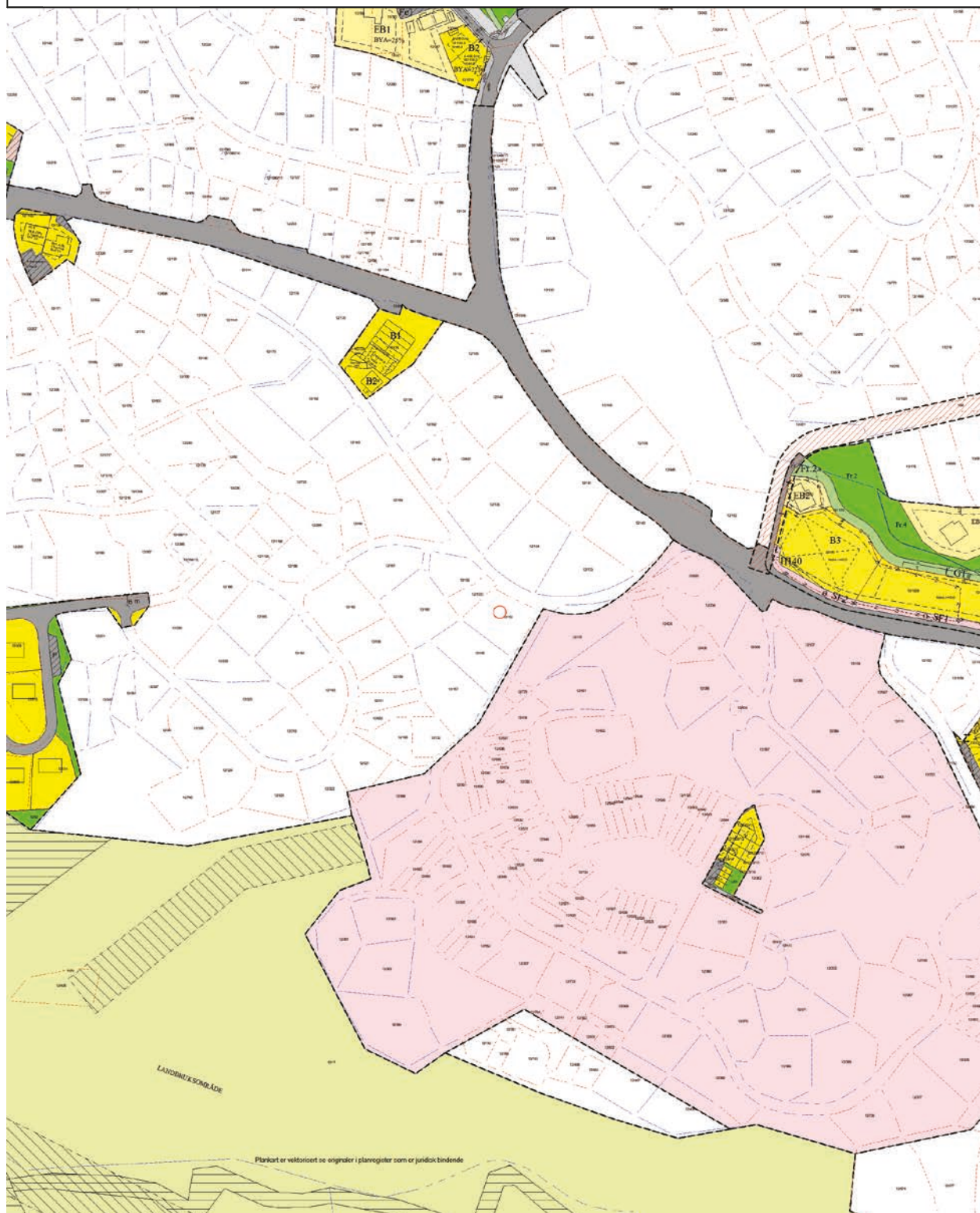
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



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

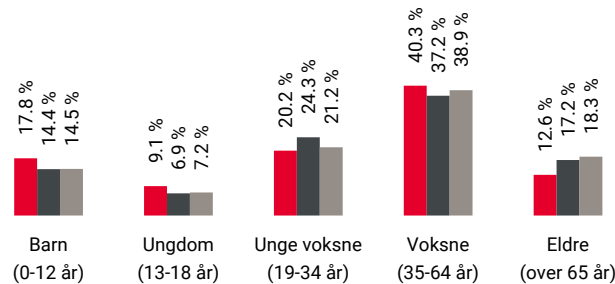
Veldig bra 81/100



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



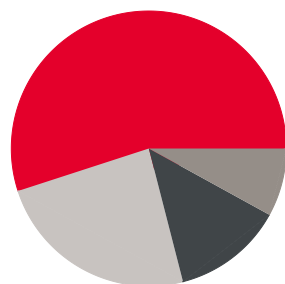
Gateparkering

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!»

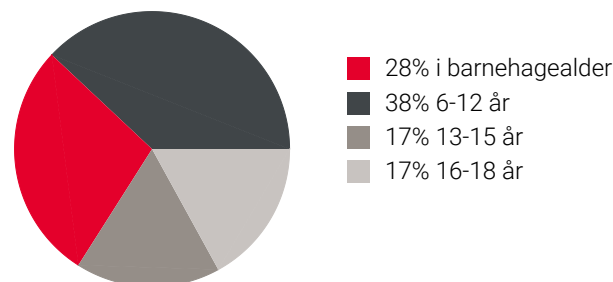
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

📦	AMFI Vågsbygd	14 min	🚶
🏪	Apotek 1 Vågsbygd	16 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

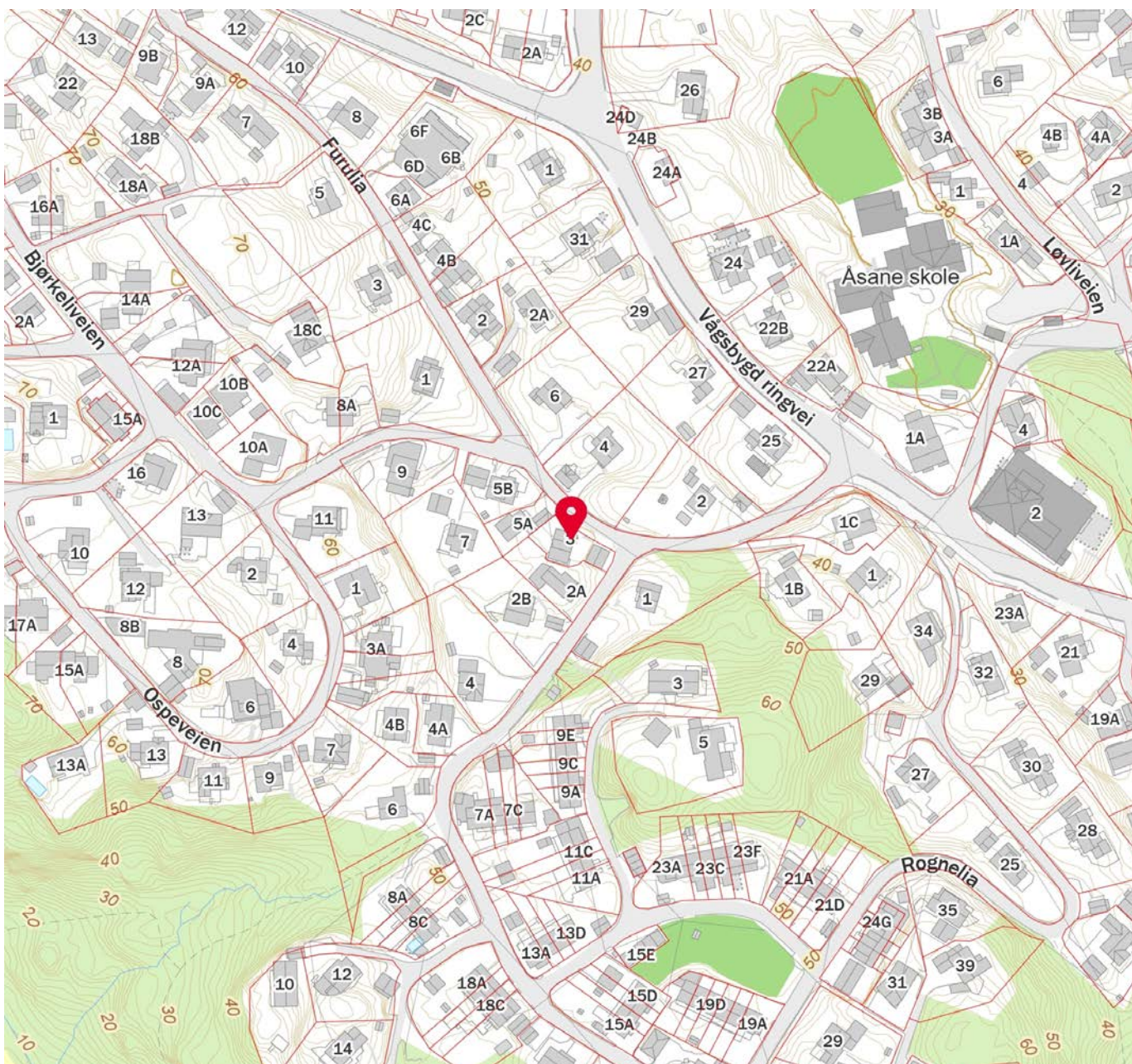
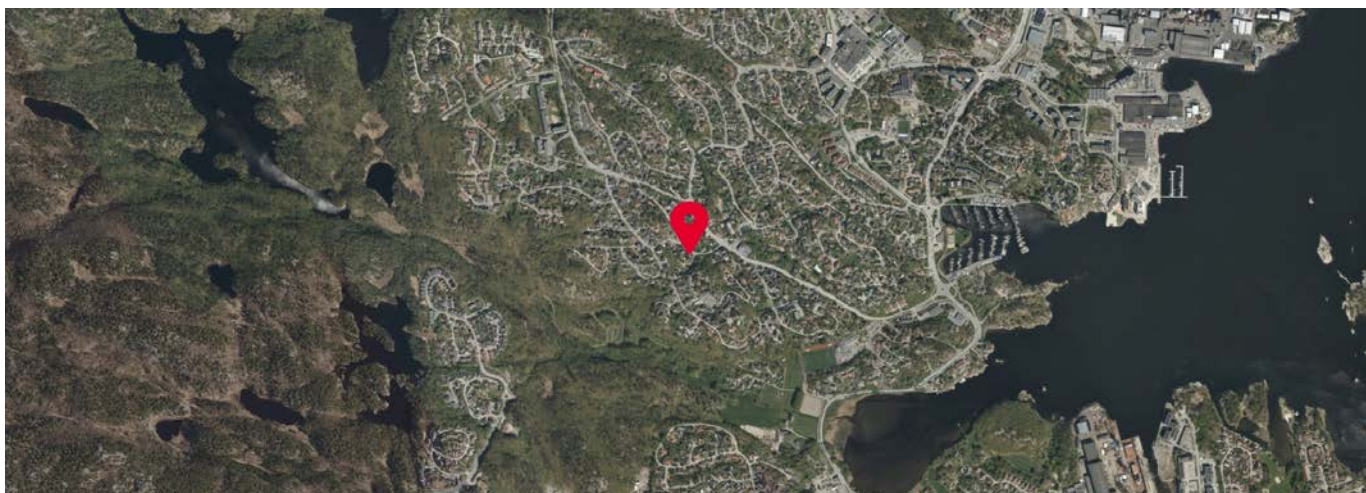


0% 45%

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 kontraktsignering 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

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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