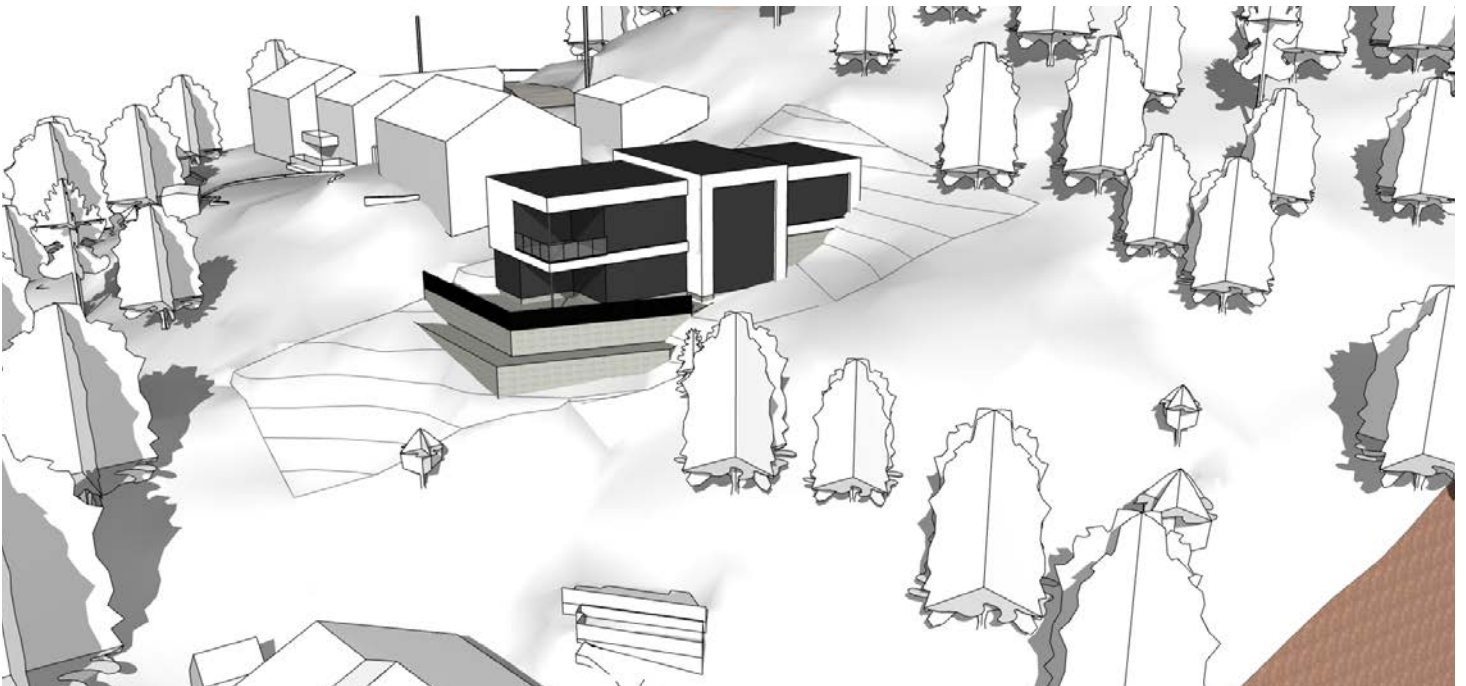


KONGSGÅRD II

OLAV TRYGVASONS VEI 40 - TOMT, 4633 KRISTIANSAND S

Enebolig-tomt på over 700 kvm | Enden av blindvei | Panorama utsikt | Fantastiske solforhold



Prisantydning: 5 990 000,- + omk

exbo



Meglernes kommentar

Tomten ligger flott til øverst på Kongsgård II, med fantastisk utsikt og gode solforhold. Området har en attraktiv beliggenhet som ligger høyt og fritt i terrenget.

Det ble laget illustrasjoner og planskisser på en enebolig ifm søknaden om fradeling av tomten. Dette er utformet av anerkjente Urban Hus / BICO. Søknaden og godkjenning om fradeling omfatter ikke endelige plassering/størrelse, volum og arkitektoniske utforming av den nye boligen. Det legges til grunn at fremtidig bolig skal omsøkes i tråd med reguleringsplanens bestemmelser.

Slike tomter er lite tilgjengelig i område og har en unik plassering, i enden av et etablert og rolig nabolag. Denne eiendommen må virkelig oppleves!

Huset som ligger i bakkant er også for salg. Se annonse www.finn.no/461589403

Velkommen til visning

Adresse	Olav Trygvasons vei 40 - tomt
Prisantydning	5 990 000,- + omk.
Omkostning	165 540,-
Totalpris	6 155 540,-
Eierform	Eiet
Tomt	711.4 kvm

Kontaktperson i Exbo

Terje Kvelland Skaara
Eiendomsmegler / Partner
Telefon: 982 80 349
Mail: ts@exbo.no



INNHOOLD



- 4 Salgsoppgave
- 47 Boligkjøperforsikring
- 49 Budskjema



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

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM EIENDOMMEN

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

711.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Solrik tomt med fantastisk panoramautsikt. Her får man utsikt mot havet, byen og Vollevannet, samtidig som man har de beste solforhold hele dagen og til sent på kvelden!

Beliggenhet

Tomten ligger flott til øverst på Kongsgård II, med fantastisk utsikt og gode solforhold. Området har en attraktiv beliggenhet, høyt og fritt i terrenget. Kristiansand sentrum ligger ca. 4 km unna. Nærmeste dagligvarebutikk ligger rundt 1 km unna, og nærmeste treningssenter ca 1,4km unna. I nærområdet finner du flotte turområder med gode bademuligheter som Pardisbukta.

Adkomst

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

Selger

Bjørnar Schive Paasche
Charlotte Schive Paasche

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

Hvitevarer

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

Radonmåling

Ny eier må ta vanlige grep vedr radon ved oppføring av ny bolig.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av selgers

egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at plantegninger og hustegninger som ligger vedlagt prospektet er skisser utformet ifm søknad om fradeling av tomten. Ny eier må selv søke inn ønsket hus på tomten.

Ny eier må beregne kostander ifm tilkobling av strøm, vann, avløp, fiber etc.

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

ENERGI ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 990 000

Info kommunale avgifter

Fastsettes av kommunen når ny eier har søkt om og oppført ny bolig.

Kontakt megler for noen estimater på kommunale avgifter for tilsvarende nyoppførte hus.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten betales hvert 4 kvartal. Siste faktura var på kr 660kr. Vil endres og fastsettes når ny bolig er søkt om og oppført.

Info formuesverdi

Det foreligger ikke opplysninger om formuesverdi i Skatteetatens register.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av

beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 42, bruksnummer 534 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:

4204/42/534:

19.04.2022 - Dokumentnr: 412863 - Jordskifte
Saksnr. 21-063016RFA-JAGD/JKRI Olav Trygvasons vei

Tvist om vegrett

Overført fra: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:177

Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2025 - Dokumentnr: 1399243 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:42 Bnr:177

14.11.2025 - Dokumentnr: 1399245 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:177

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand

Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om vedlikehold

14.11.2025 - Dokumentnr: 1399245 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:42 Bnr:177

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand

Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Vei, vann og avløp

Tinglyst veirett over naboens eiendom. Traseen går gjennom garasjen som står på eiendommen i dag (se kart vedlagt prospekt). Kjøper av tomten er ansvarlig for riving av garasjen og etablering av veien.

Vann- og avløpstilknytning skjer via eksisterende infrastruktur, med tinglyste rettigheter for å sikre legging og vedlikehold.

Kostnader til fremføring og tilkobling påhviler ny eier.

Påkoblingsavgift p.t. er opplyst til å være hhv 11 500kr for vann og 11 500kr for avløp per boenhet.

Regulerings og arealplaner

Gjeldende reguleringsplan er plan nr. 120, Kongsgård II av 10.06.1963. Eiendommen er regulert til bolig.

Det er i flere byggesaker i samme planområdet vurdert at plankartets inntegnet husomriss ikke angir direkte plassering eller maksimal utnyttelsesgrad, men er bestemmende for det antall bolighus som planen.

Sør-østre grense av omsøkt tomt går inn på formål friområde. Aktuelt plankart er vektorisert, og det er originalt plankart som er juridisk bindende. Saksbehandler har konferert med avdeling for Geografisk informasjon. Avvik i formålet i sør-østre grense vurderes som en forskyvning mellom reguleringsplankart og eiendomskart ved vektorisering. Det var ikke en intensjon at en stripe av eiendommen er regulert til friområde.

For å kunne arrondere tomt er det på situasjonskart vist forstøtningsmurer, med maks høyde 1,5 m. Murer mot sør er vist nærmere enn 4 meter til nabogrense. Ansvarlig søker har bekreftet at omsøkte murer er maks 1.5 meter i høyde samt at det er minimum 1.5 meter

mellom murer. Murer er dermed i tråd med § 14 nr. 3 og nr. 6 b).

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning

må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

Budgivning

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

149 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

150 840,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

165 540,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

6 140 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

6 155 540,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 165 540

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når

du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

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

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til 1,50 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging, oppgjørshonorar og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 134 223,00,- inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Terje Kvelland Skaara

Eiendomsmegler / Partner

ts@exbo.no

Tlf: 982 80 349

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3A

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

01.05.2026









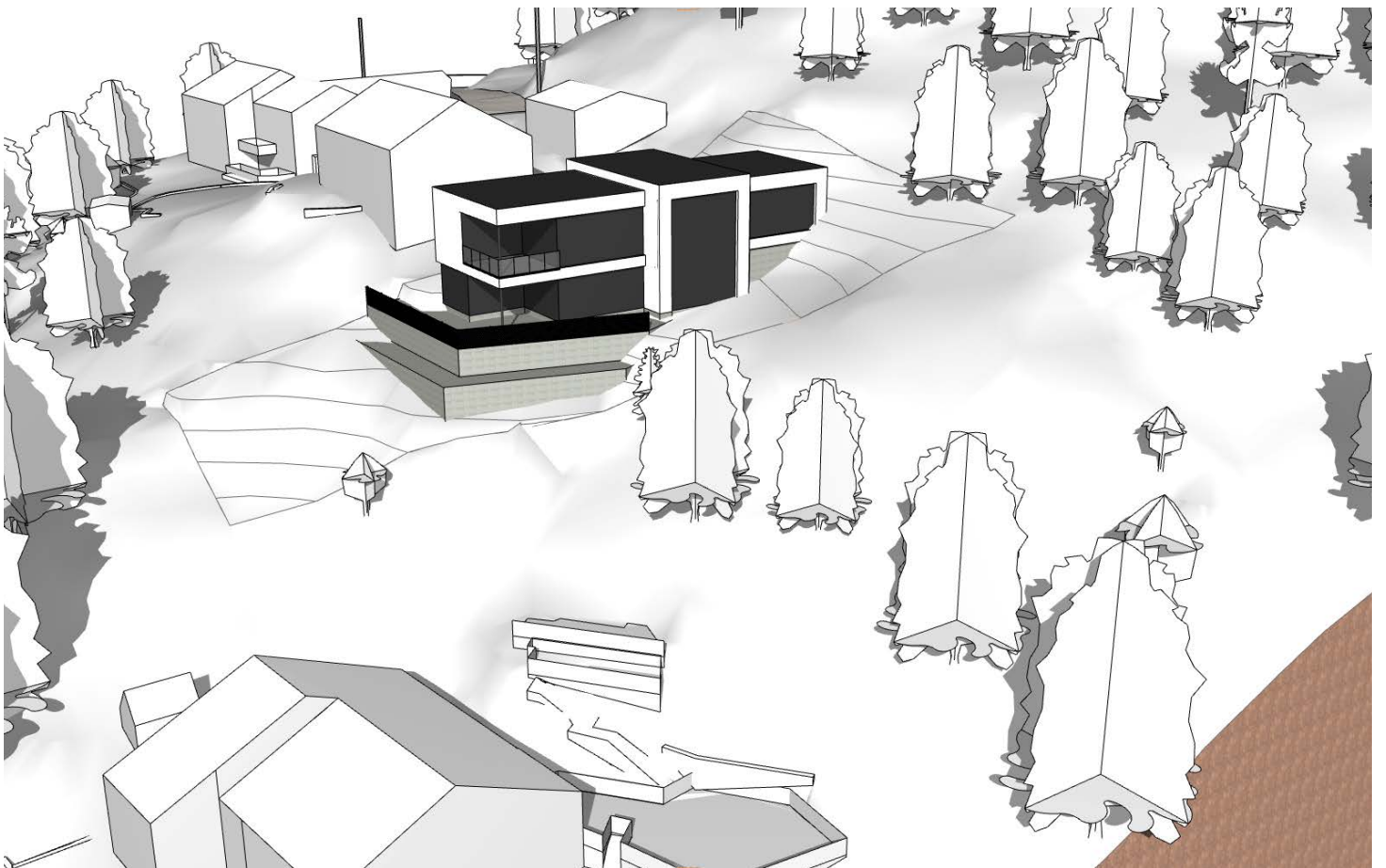
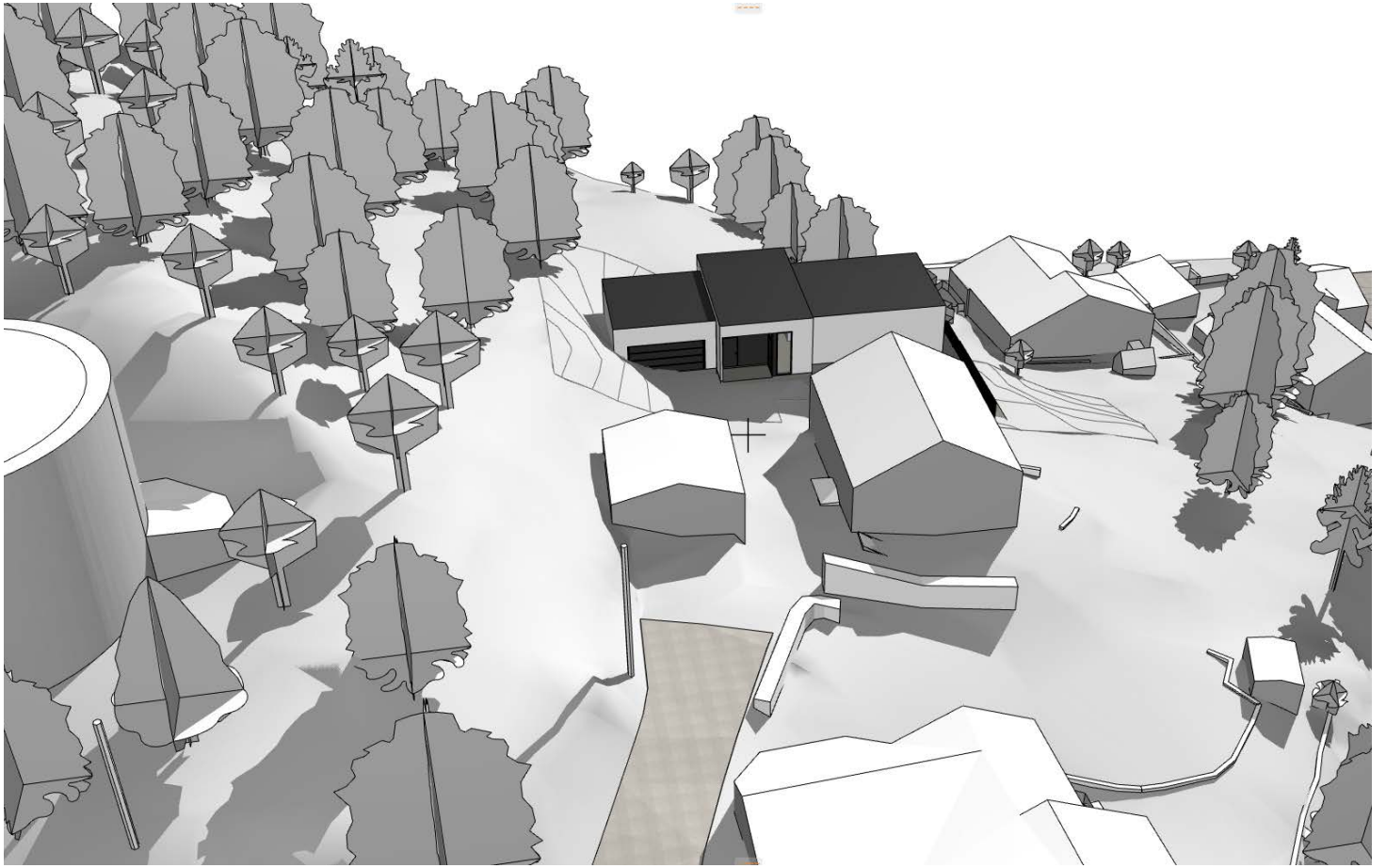


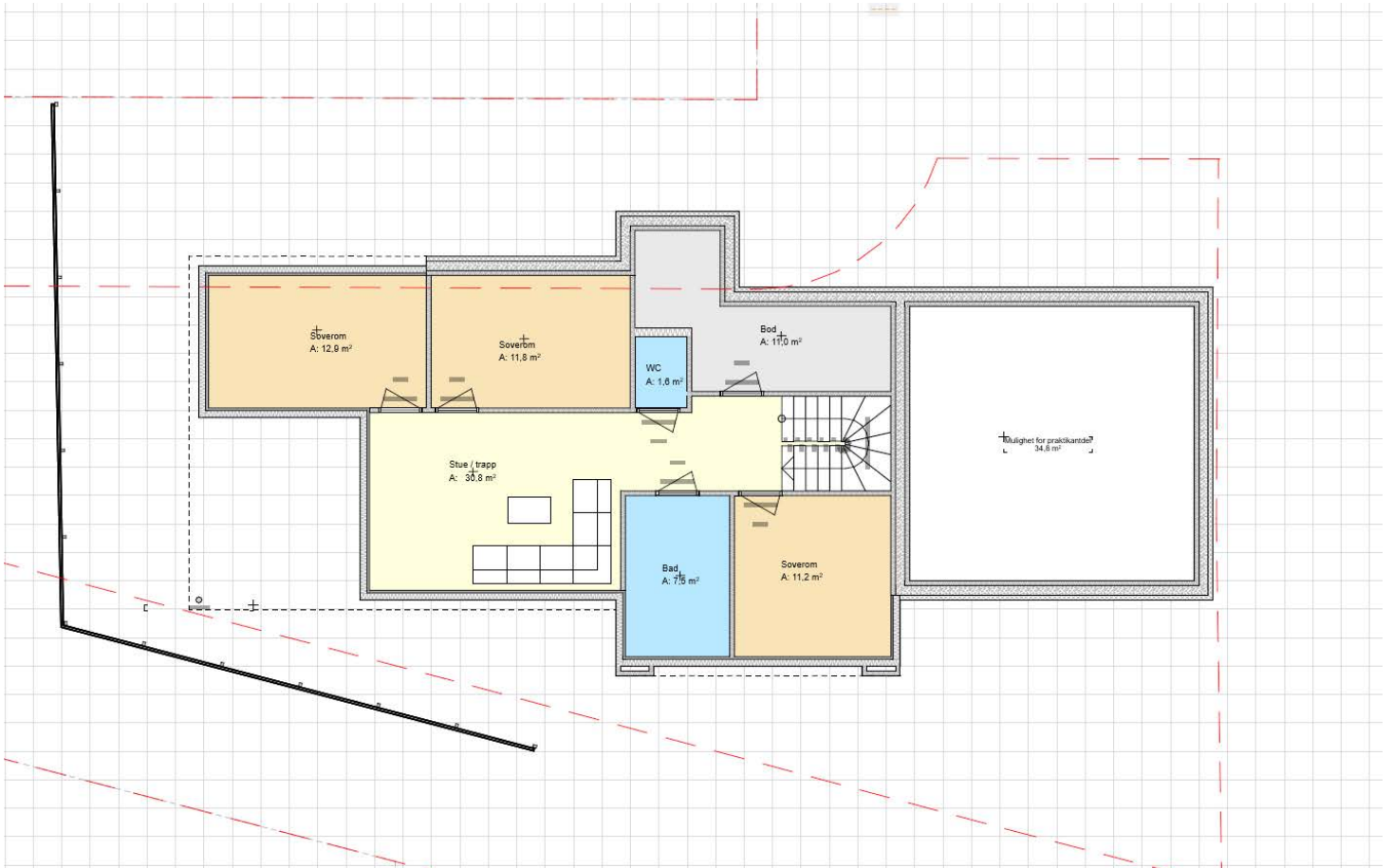
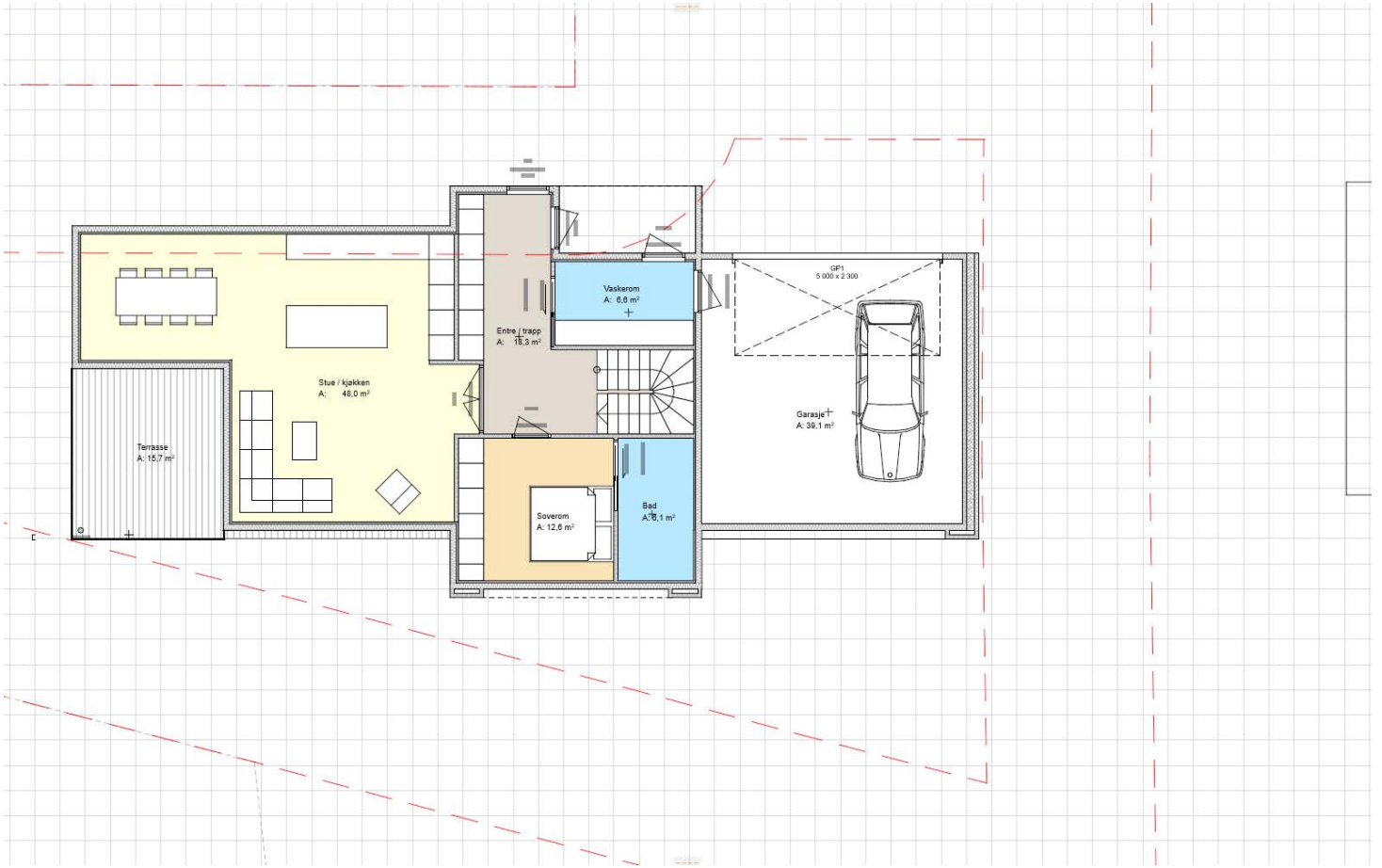




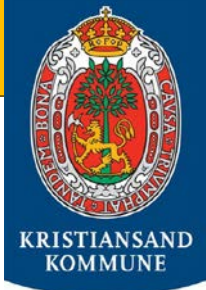








Vedlegg



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 42 Bnr.: 177 Fnr.: Snr.:
Adresse: Olav trygvasons vei 40
Areal i m2: 805
Anm.:

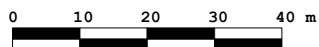
Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- - - Usikre eiendomsgrenser

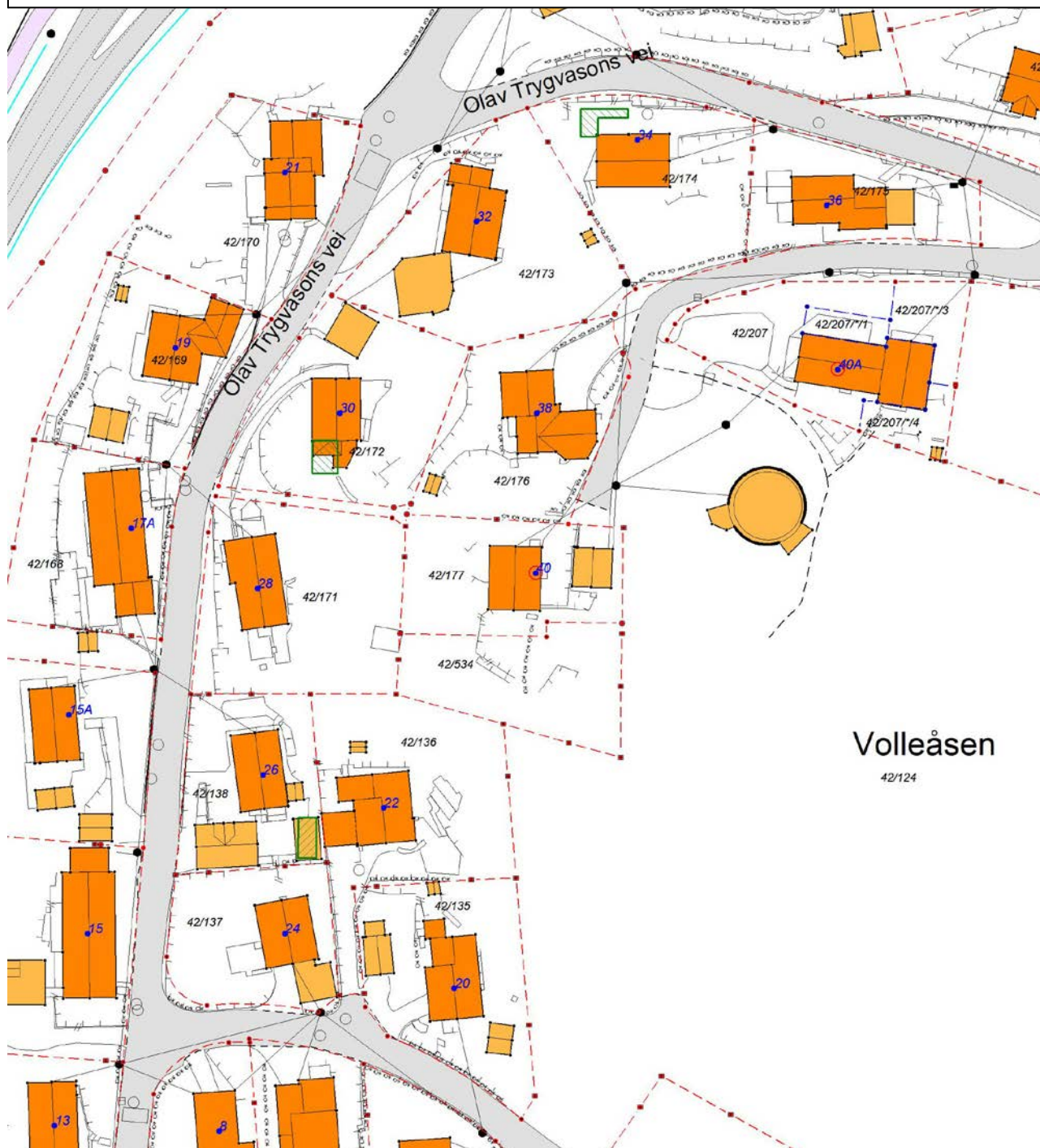
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 24.03.2026

Sign.: Anita Raustøl



Volleåsen

42/124

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Kristiansand avd. Markens	
Oppdragsnr.	
1001260066	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Charlotte Schive Paasche	Bjørnar Schive Paasche
Gateadresse	
Olav Trygvasons vei 40 B - tomt	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4633
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	1
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1001260066

Spørsmål for alle typer eiendommer

- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja

- 3 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
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 5 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
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 10 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

Tilleggs kommentar

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 egenerklæringskjemaet 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 nedstigenede 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Charlotte Paasche	1ef839e0f85040932f71231 99af27fb78a8b805f	30.04.2026 11:23:00 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørnar Paasche	2e92f2da433e31c479555 471cc55fdb7386beeb5	30.04.2026 11:22:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260066

- 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

Erklæring

Erklæring vedrørende godkjenning av
nærmere nabogrense enn 4 meter.

Erklæringen gjøres gjeldende der hvor ikke de reguleringsmessige forhold
ivaretar avstandsforholdet til nabogrense.

Undertegnede.....

som eier av gnr..... bnr.....

gir herved.....

som eier av gnr..... bnr.....

rett til å bygge inntil.....meter fra vår felles grense, jf. [plan- og bygningsloven §29-4a](#).

Til opplysning:

*Bygninger til beboelse skal ha en avstand på 8 meter med mindre
brannhemmende tiltak er ivare tatt. (TEK 17 § 11-6). Gjelder også ikke
søknadspliktige tilbygg (maks 15 m²) etter plan- og bygningsloven § 20-5, jf.
[SAK 10 § 4-1 første ledd bokstav b](#).*

Ikke søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-5, jf. [SAK 10 § 4-1 første ledd bokstav a](#) - frittliggende mindre bygning som bod-/lager-/garasjeformål, maks 50 m² BRA/BYA, skal ha en avstand på 1 meter fra nabogrense og 2 meter mellom bygninger med mindre brannhemmende tiltak er ivare tatt (TEK 17 § 11-6).

Brannsikring utføres på gnr.....bnr.....

Sted.....Dato.....

Signatur

Bjørnar Paasche

Bjørnar Paasche

eier av gnr.....bnr.....

eier av gnr.....bnr.....

Kristiansand kommune
 Plan og bygg

 Arkivsaksnummer: 2025019114
 OPPM-25/02797

ERKLÆRING OM VEIRETT, VANN OG AVLØP

jf. pbl. §§ 27-1 – 27-4

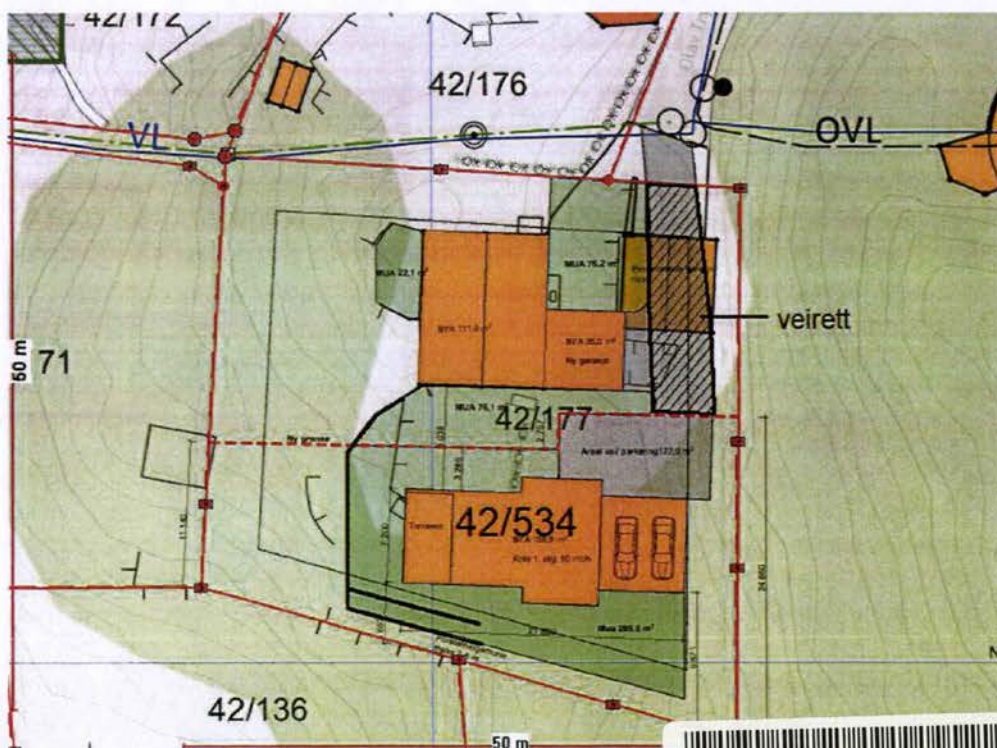
Undertegnede eiere av gnr.42, bnr.177 erklærer for seg og etterfølgende eiere at gnr.42, bnr.534 har veirett over eiendommen som vist på kartet nedenfor.

Videre erklæres det at gnr.42, bnr.534 har rett til å anlegge og vedlikeholde vann- og avløpsledninger over gnr.42, bnr.177.

Erklæringen skal tinglyses på eiendommen og kan ikke slettes uten samtykke fra Kristiansand kommune, org. nr. 820 852 982.

Kristiansand 07.11.25 Charlotte S. Paasche 020985 [redacted]
 Sted/dato Eier av gnr.42, bnr.177 Fødselsnummer (11-siffer)

Kristiansand 07.11.25 Bjørnar Paasche 070686 [redacted]
 Sted/dato Eier av gnr.42, bnr.177 Fødselsnummer (11-siffer)


 Doknr: 1399245 Tinglyst: 14.11.2025
 STATENS KARTVERK



Rett kopi bekreftes

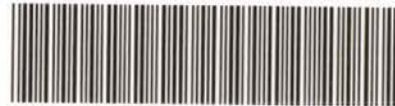
AGDER JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 974733161



Tinglysingsutdrag

Sak: 21-063016RFA-JAGD/JKRI Olav Trygvasons vei
Gnr.: 42
Kommune: Kristiansand
Saken gjelder: Tvist om vegrett



Doknr.: 412863 Tinglyst: 19.04.2022
STATENS KARTVERK

Avsluttet ved jordskifteretten: 23.02.2022

Sak nr. ved lagmannsretten:

Avsluttet ved lagmannsretten:

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

JORDSKIFTEAVGJØRELSE

Dato: 23.02.2022
Sted: Jordskiftedommerens kontor
Sak: 21-063016RFA-JAGD/JKRI Olav Trygvasons vei
Saken gjelder: Tvist om vegrett

Parter	Prosessfullmektiger	Kommune	Gnr	Bnr
Torbjørn Paulsen og Ella Synnøve Illøkken	Advokat Svein Kjetil Stallemo	Kristiansand (4204)	42	176
Bjørnar Paasche og Charlotte Schive	Advokat Thor-Erik Andersen	Kristiansand (4204)	42	177

Jordskifteavgjørelsen gjelder

Jordskifteavgjørelsen gjelder den endelige jordskifteløsningen, jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd bokstav h, og sakskostnadene for jordskifteretten, jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd bokstav g.

Hjemmel

Saken er behandlet med hjemmel i jordskifteloven § 4-1 for avklaring av vegretten, § 6-29 for innmåling av grensene og §§ 7-1 til 7-6 når det gjelder jordskiftekostnadene.

Saken og behandlingen

Saken gjelder grensene for vegen fram til bnr 177. Deler av denne ligger på bnr 177.

I tillegg til dette ble det samtidig avklart at bnr 177 har rett til å vedlikeholde vannledningen inn til huset som også går over bnr 176.

Et saksforberedende møte ble holdt 19.10.2021. I et nytt rettsmøte 22.02.2022, ble saken sluttført ved at partene inngikk følgende rettsforlik:

RETTSFORLIK

Mellom eierne av gnr 42 bnr 176 Torbjørn Paulsen og Ella Illøkken, og eierne av gnr 42 bnr 177 Bjørnar Paasche og Charlotte Schive, er det i dag inngått følgende rettsforlik i sak 21-063016RFA-JAGD/JKRI:

1. Gnr 42 bnr 177 har alminnelig vegrett over gnr 42 bnr 176 for å sikre adkomst til boligen. Det avgrensede området vegretten gjelder, er påvist i marka og angitt som grensepunkt 1 og grensepunkt 2, og vil bli innmålt og beskrevet i henhold til dette av jordskifteretten.
2. Gnr 42 bnr 177 har rett og plikt til å forestå nødvendig vedlikehold av arealet i avtalepunkt 1.
3. Gnr 42 bnr 177 har rett til å forestå nødvendig vedlikehold av vannledning på gnr 42 bnr 176. Etter eventuelt vedlikeholdsarbeid skal terrenget tilbakeføres slik det var før vedlikeholdsarbeidet startet.

.....

Kristiansand 22. februar 2022

Torbjørn Paulsen (sign.)
Eier av gnr 42 bnr 176

Ella Illøkken (sign.)
Eier av gnr 42 bnr 176

Bjørnar Paasche (sign.)
Eier av gnr 42 bnr 177

Charlotte Schive (sign.)
Eier av gnr 42 bnr 177

Steinar Usland (sign.)
Jordskiftedommer

Etter dette er bruksrettsgrensen for vegen merket og innmålt av overingeniør Kenneth Stubstad. Han har også utarbeidet følgende grensebeskrivelse og grensekart:

1. Bruksrettsgrense

Grense 1 – Bruksrettsgrense; jfr. pkt. 1 i rettsforliket.

Eiendom til venstre: Gnr 42 bnr 176

Bruksrett til høyre: Gnr 42 bnr 177

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Bruksrettsgrensen starter i eiendomsgrensen mellom eiendommene, og går videre slik:					
1	Asfaltspiker			6448036,94	443511,58
		43,69	5,19		
2	Asfaltspiker			6448040,95	443514,87

Fra punkt 2 går bruksrettsgrensen videre i samme retning ca. 1,72 m til den støter inntil kommunal eiendom gnr 42 bnr 124.

Grenseforklaring

Grensemerkene er bolter/rør av aluminium med hode med påskrift "OFF. GODKJ. GRENSEMERKE JF. JSL. LEVR. NR." og "JORDSKIFTEDOMSTOLEN".

Grensepunktene er satellittmålt i koordinatsystem: Euref 89, sone 2. Merket grensepunkt er i henhold til standard for stadfesting av matrikkelenhets- og råderettsgrenser. Oppgitte koordinater (x, y) er i meter. Koordinatene har en forventet presisjon bedre enn 0,1 meter.

De oppgitte avstandene er horisontalmål. Retningene er i forhold til sant nord med sirkelen delt i 400 gon (grader). Dette gir nord = 0^g, øst = 100^g, sør = 200^g og vest = 300^g. Om ikke annet er presisert, går grensene i rette linjer mellom grensepunktene.

Bare de grensene som er beskrevet i denne grensebeskrivelsen, er fastsatt med rettslig bindende virkning. Andre grenser som er lagt inn på kartet, er tatt ut fra matrikkelkartet og er ikke behandlet av jordskifteretten.

Venstre og høyre i grensebeskrivelsen nedenfor, er i forhold til retningen grensene har fra startpunkt til endepunkt.

Grensene for vegretten fremgår også av grensekartet på side 5.

.....

Slutning

Saken gjennomføres slik det går fram av ovenstående.

Sak 21-063016RFA-JAGD/JKRI Olav Trygvasons vei er avsluttet.

23.02.2022

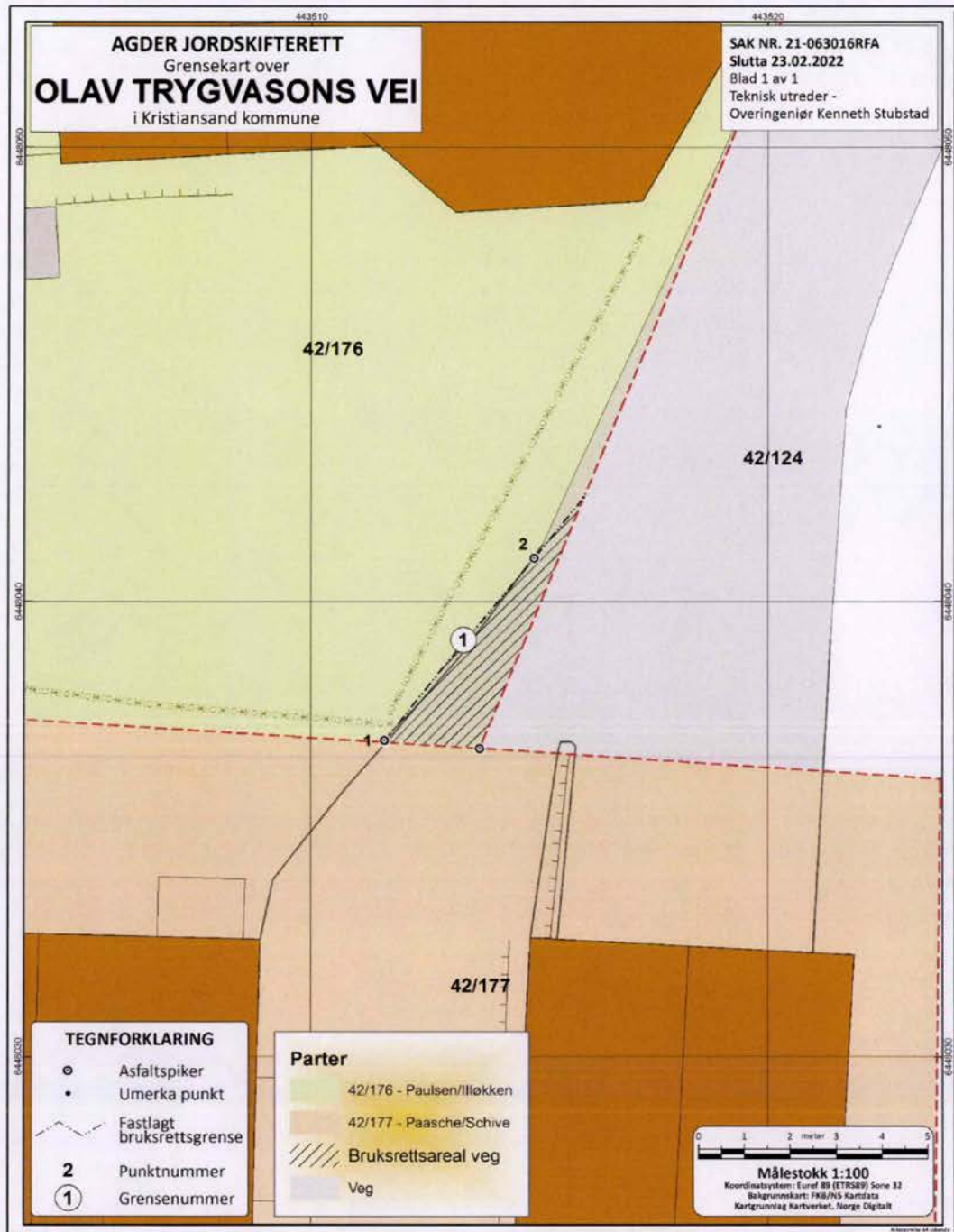
Steinar Usland

Rett utdrag

Siri M. Coward
Siri M. Coward

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Kristiansand (4204)	42	176
Kristiansand (4204)	42	177



**AGDER JORDSKIFTERETT**

Dok 68

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSSVår referanse
21-063016RFA-JAGD/JKRIDato
07.04.2022**Tinglysing - 21-063016RFA-JAGD/JKRI Olav Trygvasons vei**

Vi sender tinglygingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31.
Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Kristiansand (4204)	42	176		0
Kristiansand (4204)	42	177		0

Saken gjelder rettsfastsettende sak.

Vi ber om at det påføres at saken gjelder tvist om vegrett.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Organisasjonsnummer 974733161
Agder jordskifterett
Postboks 508 Lund, 4605 Kristiansand

Med hilsen
Agder jordskifterett

Siri M. Coward
førstekonsulent

Vedlegg
- tinglysingsutdrag med gjenpart

Postadresse
Postboks 90, 4401 Flekkefjord
Postboks 508 Lund, 4605 Kristiansand
Postboks 788 Stoa, 4809 Arendal

Besøksadresse
Brogaten 31, Flekkefjord
Tordenskjoldsgate 65, Kristiansand
Ragnvald Blakstads vei 1, Arendal

E-post
agder.jordskifterett@domstol.no

Internet
<http://www.domstol.no/jagd>

Telefon
38326170

Organisasjonsnr.
926727044



Kristiansand
kommune

BICO BYGG OG INNREDNING AS
Postboks 7063 Vestheiene
4674 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
DELE-25/02141-9
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
30.09.2025

Olav Trygvasons vei 40 42/177/0/0, deling - Dispensasjon og tillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 42 / 177 / 0 / 0

Plan og bygg ved Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

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 21.07.2025.

Tillatelsen omfatter fradeling av en parsell fra gnr.42 bnr. 177, Olav Trygvasons vei 40, til boligformål.

I medhold av pbl. § 19-2 gis dispensasjon fra regulert tomteinndeling. Dispensasjonen er begrunnet i eget avsnitt.

Reguleringsformål endres ikke.

Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden.

Tillatelsen gis på vilkår angitt i eget avsnitt.

Søknaden

Søknaden ble mottatt 21.07.2025. Komplette søknad forelå 26.09.2025.

Tiltaket omfatter fradeling av en ny boligtomt fra eiendommen 42/177, Olav Trygvasons vei 40. Eiendommen 42/177 har et totalareal på 1512,6 m² og er i dag bebyggt med en enebolig. Fradelingen vil etablere en ny tomt på ca. 711,4 m² for oppføring av en frittliggende enebolig. Eksisterende bolig beholder ca. 807,6 m².

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens kart om tomteinndeling.

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

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:**
97461137

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Det følger av kommuneplanens § 1 punkt 3 at:

Vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner gjelder. Ved eventuell motstrid går de foran kommuneplanens arealdel.

Videre fremgår det av § 14 at:

3. Forstøtningmurer skal ha maks høyde på 1,5 m. Ved terrasserte murer skal det være minimum 1,5 m mellom hver mur.

6. På regulerte tomter til bebyggelse og anlegg kan:

a. Murer, levegger, samt terrenginngrep ligge utenfor planens angitte byggegrenser.

b. Murer i tråd med reguleringsplanens høydebegrensning kan ligge i nabogrense. Forstøtningmurer mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m.

c. Levegger i tråd med SAK 10 § 4-1 første ledd bokstav f) kan plasseres utenfor byggegrense. Dette

gjelder ikke mot offentlig vei.

d. §6 a-c gjelder ikke utenfor reguleringsplanens byggegrense mot sjø.

Gjeldende reguleringsplan er plan nr. 120, Kongsgård II av 10.06.1963. Eiendommen er regulert til bolig.

Det er i flere byggesaker i samme planområdet vurdert at plankartets inntegnet husomriss ikke angir direkte plassering eller maksimal utnyttelsesgrad, men er bestemmende for det antall bolighus som planen.

Sør-østre grense av omsøkt tomt går inn på formål friområde. Aktuelt plankart er vektorisert, og det er originalt plankart som er juridisk bindende. Saksbehandler har konferert med avdeling for Geografisk informasjon. Avvik i formålet i sør-østre grense vurderes som en forskyvning mellom reguleringsplankart og eiendomskart ved vektorisering. Det var ikke en intensjon at en stripe av eiendommen er regulert til friområde.

For å kunne arrondere tomt er det på situasjonskart vist forstøtningmurer, med maks høyde 1,5 m. Murer mot sør er vist nærmere enn 4 meter til nabogrense. Ansvarlig søker har bekreftet at omsøkte murer er maks 1.5 meter i høyde samt at det er minimum 1.5 meter mellom murer. Murer er dermed i tråd med § 14 nr. 3 og nr. 6 b).

Det er innregulert tomtegrenser for eiendommen - plan viser en boligtomt. Omsøkt fradeling er i strid med de regulerte tomtegrensene og er derfor avhengig av dispensasjon fra disse for å få tillatelse. Det er søkt om dispensasjon fra forholdet.

Merknader/protester

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

Uttalelse/samtykke/tillatelse fra annen myndighet

Søknaden har vært forelagt Ingeniørvesen for uttalelse. Det er fattet vedtak om utvidet bruk av avkjørsel.

Dispensasjoner/ Bygningsmyndighetens vurdering:

Omsøkt fradeling er i strid med regulert tomteinndeling 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 regulert tomteinnndeling.

Søkers begrunnelse:

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens tomteinnndeling for å fradele en ny boligtomt på ca. 711,4 m² fra eksisterende eiendom. Tiltaket er i tråd med reguleringsformålet «bolig», men krever dispensasjon fra den opprinnelige tomteinnndelingen i reguleringskartet.

Den nye kommuneplanen åpner for fortetting i etablerte boligområder, forutsatt at visse kriterier oppfylles. Selv om unntaket fra plankravet gjelder uregulerte områder, oppfyller denne fradelingen de samme kravene som stilles til fortettingsprosjekter i uregulerte strøk. Begge boenheter minst 500 m² (over 700 m²) tomt, maksimalt bebygga areal (BYA) på inntil 170 m² og minimum 80 m² uteoppholdsareal, noe som er vurdert å sikre en balansert og kvalitetsmessig god arealutnyttelse.

Området er regulert gjennom en eldre reguleringsplan fra 1963, hvor utviklingen har skjedd jevnt over tid gjennom til- og påbygging. Dette viser at området naturlig har tilpasset seg nye behov og forventninger.

Olav Trygvasons vei 40 har ikke utviklet seg i takt med området for øvrig og har ca. samme utnyttelse som opprinnelig. Tomten er også en "endetomt", som skiller seg noe fra øvrige boligtomter i området. Den ligger på en høyde og grenser til friareal på to sider, noe som gir plass til en ny bolig uten å skape en trang fortetting eller å bryte opp området opprinnelige struktur, som ellers er ganske godt bevart.

Ny tomt får veirett over eksisterende eiendom, som sikrer en trafiksikker og funksjonell adkomst til offentlig vei. Vann- og avløpstilknytning skjer via eksisterende infrastruktur, med tinglyste rettigheter for å sikre legging og vedlikehold.

Området ligger i et etablert boligområde med kort avstand til viktige fasiliteter som barnehager, skoler og dagligvarebutikker. Offentlig transport er lett tilgjengelig, med bussforbindelser i nærheten, noe som gjør området godt egnet for boligfortetting.

Selv om fortetting i etablerte boligområder ofte kan skape reaksjoner, har ingen naboer hatt merknader til dette tiltaket. Det tyder på at fradelingen er godt tilpasset omgivelsene og oppfattes som akseptabel i området. Etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan dispensasjon bare gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I dette tilfellet vurderes det at tomteinnndelingen i reguleringsplanen ikke

blir vesentlig tilsidesatt, da den nye tomten oppfyller alle krav til størrelse, funksjon og tilpasning til omkringliggende bebyggelse. Hensynet til strukturert utbygging og helhetlig arealbruk ivaretas.

Konklusjon

Tiltaket er i samsvar med reguleringsplanens formål og kommuneplanens kriterier for forsvarlig boligfortetting. Vi vurderer at hensynet bak tomteinndelingen ikke vesentlig tilsidesettes.

Fordeler og ulemper

Fordeler:

- Fradelingen gir to funksjonelle boligtomter som begge oppfyller krav til størrelse, uteoppholdsareal (MUA dokumentert), utnyttelsesgrad og terrengetilpasning. Forstøtningsmur med maks høyde 1,5 m tilpasses naturlig terreng, og adkomst- og parkeringsareal er tilfredsstillende løst
- Eiendommen ligger sentralt i et etablert boligområde med kort avstand til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og kollektivtransport.
- Det er ingen nabomerknader.

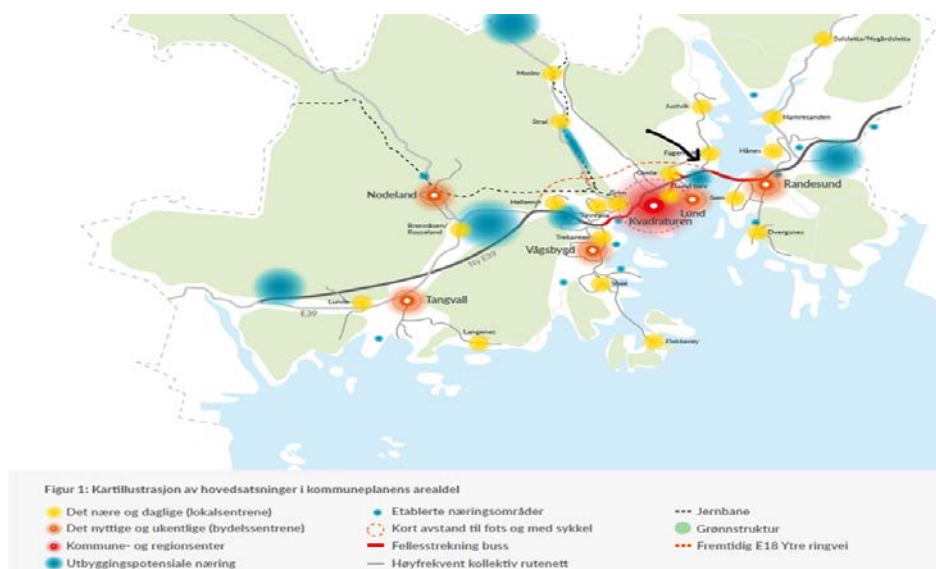
Ulemper:

- Dispensasjon kan skape presedens. Det er imidlertid få eller ingen eiendommer som kan pårope seg like forhold og strukturer på eksisterende eiendommen. Vi kan ikke se at tiltaket gir vesentlig negative konsekvenser for kommunen, naboer, alminneligheten eller omgivelsene. Vår vurdering er at fordeler for omsøkt tiltak er klart større enn ulemper

Bygningsmyndighetens dispensasjonsvurdering:

Hensynet bak tomteinndelingen i reguleringsplanen er å sikre at det etableres tomter med en plassering, form og størrelse som er egnet for den type bebyggelse som reguleringsplanen legger opp til. I dette ligger også at tomtene skal ha egnet byggeareal, egnede utearealer og en god tilpasning til omgivelsene.

I utgangspunktet skal fortetting i hele eller større deler av et planområde skje ved fornyelse av reguleringsplaner/nye planer og ikke gjennom dispensasjoner. Vi bemerker at kommuneplanens § 5 åpner for fortetting og transformasjon i eller i tilknytning til sentrumsområder/nærheten av bussholdeplasser med busstilbud.



Fra planbeskrivelsen, kommuneplan- sentrumsområder (pil – omsøkt tomt, vår illustrasjon)

Vi vurderer at tomten er stor og egnet til deling uten at det medfører vesentlig endring for trafikkforhold i området. Ny bolig på tomt vil ikke påvirke sol og utsiktsforhold for naboer i stor grad og skal planlegges i tråd med gjeldende reguleringplanbestemmelser. Det vurderes at framtidig bolig ikke vil gi uheldig silhuett virkning jf. retningslinjer til kommuneplanens § 5. Det foreligger ikke nabomerknader for tiltaket.

Både fradelt tomt og det som blir igjen av eksisterende tomt tilfredsstillende de kvaliteter som boligtomter skal ha mht plassering, uteoppholdsareal, parkering, form og størrelse. Situasjonsskartet som er vedlagt søknaden viser tenkt plassering av fremtidig bebyggelse. Selv om plassering av bebyggelsen først skal behandles ved søknad om ramme/tillatelse, er det illustrert at begge tomtene har egnet areal til bebyggelse, utearealer og innordner seg en bebyggelsesstruktur i området.



Tiltakets konsekvens for trafikkforhold er et tema som må vurderes. Fradeling av en tomt til boligformål, vil ikke generere vesentlig mer trafikk til området og heller ikke utfordre forholdene knyttet til skolevei i stor grad. Det foreligger tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel. Tiltakshaver må innrette seg etter veimyndighetens krav om en felles avkjørsel slik at man ikke vil måtte forholde seg til enda en avkjørsel i gata. Olav Trygvasons vei er en etablert boligvei med lav trafikkmengde og lav fartsgrense. Det er intern boligvei med lav hastighet langs Olav Trygvasons vei, med snarveier og stier i området, til gang- og sykkelvei langs Fv. 452 Ålefjærveien/Tretjønneveien. Det er også gangavstand til bussholdeplasser langs Rv. 452, som gir tilfredsstillende kollektivtilbud for en enkeltbolig. Det anses at kommuneplanens § 9 nr. 4 vedr. trafiksikkerhet/ trafiksikre løsninger for gående og syklende kan bli ivaretatt.

Det er sendt inn kartet som viser flere lokalparker og rekreasjonsområder innenfor 500 m: badeplass ved Vollevannet (ca. 150 m), Vollevika tursti (ca. 250 m) med flere rekreasjonsområder, friluftareal/badeplass ved Ålefjærveien (ca. 300 m). Det anses at kommuneplanens § 23 nr. 3a) og § 23 nr. b) kan bli ivaretatt.

Kommuneplanens § 23 anfører imidlertid at det stilles krav om møteplasser til «nye boliger», som er tilfelle i denne saken. Krav i § 23 samt krav vedr. samferdselsanlegg i kommuneplanens § 9. nr. 4 skal ikke løses før igangsetjingstillatelse jf. kommuneplanens 4. Det legges dermed til grunn at disse forholdene kan og må avklares på et senere tidspunkt/ved søknad om tillatelse.

Eiendommen er innenfor gul støysone, og er vist i temakart T8. Grenseverdiene i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal som hovedregel følges. Det kan tillates støyfølsomt bruksformål i gul støysone i sentrumsområdene med randsoner, når det gjennomføres gode avbøtende tiltak som gir tilfredsstillende innendørs støynivå, tilgang til stille uteoppholdsareal og stille side for bebyggelsen jf. kommuneplanens § 24. Detaljprosjektering for oppfyllelse av støykrav skal foretas i forbindelse med søknad om tillatelse.

Kommunen skal påse at det fremlegges tilstrekkelig dokumentasjon for at avledning av overvann og flomveier for overvann er sikret. Det er på nåværende tidspunkt ikke krav om at avledning av overvann og flomveier er ferdig prosjektert i detalj. Ved videre saksgang/ tillatelse etter pbl § 20-3 skal avledning av overvann og flomveier detaljprosjekteres/ inngå som en del av teknisk plan/landskapsplan og eventuelle nødvendige privatrettslige rettigheter sikres. Tiltakshaver kan ikke opptre i strid med private rettigheter. Mao hvis private rettigheter ikke er sikret, kan dette være til hinder for gjennomføring av tillatelser etter pbl.

Fradelt tomt vil ikke medføre etablering som ikke er egnet for den type bebyggelse som reguleringsplanen legger opp til. Omsøkt tomt vil imidlertid være mindre enn det plankartet viser. Det vektlegges at tomte ikke er langs hovedvei og er i utkanten av planområdet/ blindvei. Bygningsmyndigheten vurderer etter dette at den omsøkte fradelingen medfører at hensynet bak regulert tomteinnndeling blir utfordret, men ikke i så stor grad at de kan sies å bli vesentlig tilsidesatt.

Kravet om at fordelene ved å gi dispensasjon må være «klart større» enn ulempene, innebærer at det må foreligge en kvalifisert overvekt av fordeler som taler for å innvilge dispensasjonen, jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s. 242.

Det er generelt en ulempe å fravike planer. Ulempene er økt fortetting - omsøkt tomt vil være mindre enn det plankartets eiendomsstruktur viser. De omkringliggende boligene får likevel ikke vesentlige negative følger av dette. Tiltaket vil samtidig legge til rette for oppføring av ny bolig etter dagens standard, uten at hensynet bak bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt. Mulig ulempe kan videre være fare for presedens. Det er imidlertid slik at risikoen for at en dispensasjon vil kunne forplikte bygningsmyndighetene i fremtidige dispensasjonsvurderinger ikke er relevant i vurdering etter pbl § 19-2 andre ledd.



Kommunens illustrasjon

Etter dette vurderer bygningsmyndigheten at fordelene ved å gi dispensasjon fra er klart større enn ulempene. Det andre vilkåret for dispensasjon i pbl. § 19-2 andre ledd er dermed også oppfylt.

Selv om bygningsmyndigheten vurderer at begge vilkårene for dispensasjon er oppfylt, er det ikke slik at dispensasjon må innvilges. Kommunen har etter pbl. §

19-2 ingen plikt til å tillate dispensasjon, selv om begge vilkårene er oppfylt. Bygningsmyndigheten vurderer imidlertid her at det ikke er noen saklige grunner for å ikke gi dispensasjon.

Bygningsmyndigheten finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon innvilges.

Vilkår knyttet til gjennomføringen av tillatelsen:

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

Veirett for ny parsell må sikres tinglyst over gnr. 42 bnr. 177. Det må fremgå at erklæringen ikke kan slettes uten samtykke fra Kristiansand kommune, org.nr. 820 852 982.

Det må sikres tinglyst rett for ny parsell til å anlegge og vedlikeholde vann- og avløpsledninger over gnr. 42 bnr. 177 frem til offentlig tilknytningspunkt. 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. 42 bnr. 177 er beliggende over hverandres eiendommer [frem til offentlig tilknytningspunkt], må det sikres tinglyst rett for eiendommene til å anlegge og vedlikeholde disse. Det må fremgå at erklæringen ikke kan slettes uten samtykke fra Kristiansand kommune, org.nr. 820 852 982.

Delingstillatelse anses ikke for å være gitt før det foreligger tillatelse etter jordloven, jf. pbl. § 21-5 første ledd.

Videre saksgang

Saken blir nå oversendt avdeling for eiendomsdanning. Dere må selv ta kontakt med avdeling for eiendomsdanning 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 og betalingssetser for kartgebyr.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Dispensasjon for ny tomt i regulert område	5067	33 000
Fradeling av tomt	5097	10 000
Kartavgift	5032	1 000
Totalt gebyr å betale		53 000,-

Gebyr ettersendes:
Bjørnar Schive Paasche
Sunnivas Vei 12
4633 Kristiansand S

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

Klageadgang

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering om klageadgang. Dersom vedtaket blir påklaget, må klagebehandlingen være fullført før oppmålingsforretning avholdes

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.

Har du/dere spørsmål?

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

Med hilsen

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder

Dalibor Premovic
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

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

Vedlegg:

B1-Dispensasjonssøknad

D1-Situasjonsplan_fradeling

ref. DELE-25_02141 - svar på foreløpig tilbakemelding – søknad om fradeling

Q1-Erklaring-om-nabogrense-42,177-signert

Q2-Kart møteplasser og lokalparker

Olav Trygvasons vei 40 - 42-177 - Tillatelse til utvidet bruk av eksisterende
avkjørsel

Soknad-om-deling-Olav Trygvasons vei 40-utskrift

Kopi til:

Bjørnar Schive Paasche

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



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående bipeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

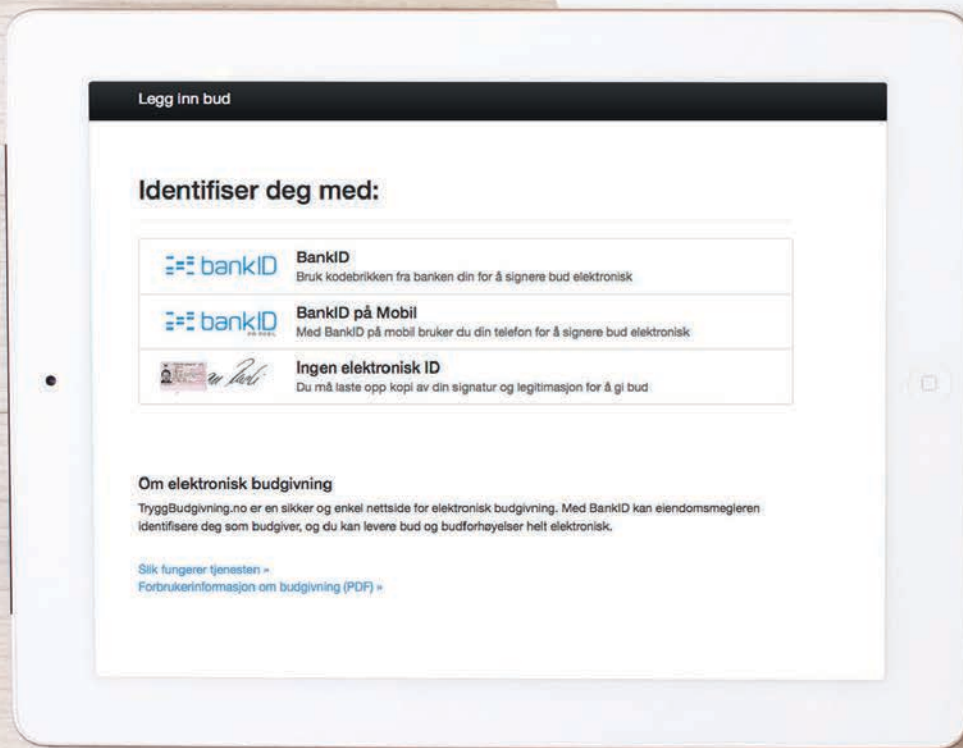
Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tryggbudgivning.no



- den enkleste og mest sikre måten å by på bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

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

Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring **Finansiering av kjøpet:**

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur_____
Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud-givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde bud-giverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

exbo



HELE LIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Terje Kvelland Skaara

T: 982 80 349

ts@exbo.no

Følg oss på 