

A photograph of a modern, empty room with light-colored walls and a white ceiling. The floor is covered in light wood-look laminate. On the right wall, there is a large set of black-framed glass doors leading to a balcony with a dark wooden slatted railing. To the left of the doors is a smaller black-framed window. The ceiling has several recessed spotlights. The view through the doors and windows shows a clear blue sky and a forested hillside.

aktiv.

Smalsundveien 20A, 4760 BIRKELAND

**Flott ny del av tomannsbolig i
etablert og barnevennlig område -
Gangavstand til sentrum - flott
utsikt!**



Eiendomsmegler

Gaute Kverneland

Mobil 934 55 983

E-post gaute.kverneland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 690 000,-
Omkostn.: Kr 11 390,-
Total ink omk.: Kr 3 701 390,-
Selger: Ft-Eiendom AS

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2025
BRA-i/BRA Total 101/105 kvm
Tomtstr.: 550 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 85, bnr. 195
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1411260078

Flott ny del av tomannsbolig i etablert og barnevennlig område - Gangavstand til sentrum

Eiendommene ligger solrikt til i et populært og barnevennlig område med kort vei til sentrum av Birkeland.

Vertikaldelte tomannsbolig som går over to etasjer. Boligen har en praktisk planløsning med bl.a. stue med høy himling og åpen kjøkkenløsning, 3 soverom, kontor, bad og gjestetoalett.

Flott uteareal med stor terrasse og veranda. Parkering på tomten.

I området er det lekeplasser, flott turterreng, Birkeneshallen, Valstrand Kulturarena og badeplass ved Bersevannet i nærområde. Det er gangavstand til sentrum hvor man blant annet finner et utvalg matbutikker, lege, tannlege, apotek, bank, frisører, bakeri, samt den populære idrettsplassen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	32
Budskjema	66

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 101 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 105 kvm

Bruksareal:

BRA-i: 101 kvm

BRA-e: 4 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

550 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for Smalsundveien 20A og 20B utgjør totalt ca. 550 kvm. Tomten fordeles etter vedtektene som ligger vedlagt i prospektet.

Beliggenhet

Eiendommene ligger i et populært og barnevennlig område, med kort vei til barnehage, barne- og ungdomsskole og til sentrum av Birkeland. Videre er det lekeplasser, flott turterreng, Birkeneshallen, Valstrand Kulturarena og badeplass ved Bersevannet i nærområde.

Det er gangavstand til sentrum hvor man blant annet finner et utvalg matbutikker, lege, tannlege, apotek, bank, frisører, bakeri, samt den populære idrettsplassen.

Adkomst

Se kart

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Innhold

Del av vertikaldelt tomannsbolig som går over to etasjer. Boligene har en praktisk planløsning med følgende innhold:

Stue med høy himling og åpen kjøkkenløsning, 3 soverom, kontor, bad og gjestetoalett.

Flott uteareal med stor terrasse og veranda.

Parkering på tomten.

Standard

Boligen leveres med flott kjøkken fra Kvik-kjøkken med integrerte hvitevarer.

Stua er luftig med ekstra takhøyde som gir en god romfølelse. Det er installert peisovn.

I hovedetasjen er det kontor og toalett. Toalettet er flislagt og innredet med servant og wc.

I underetasjen er det 3 soverom med stor takhøyde og dør ut til terrassen fra alle rom.

Stor og delikat bad med god takhøyde og fliser på gulv og vegger. Badet er installert med dusjhjørne, servant og toalett. Opplegg for vaskemaskin.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber i gata

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester

- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Det er installert peisovn.

Det er ellers varmekabler på bad og gang.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 690 000

Omkostninger kjøper

3 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

10 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

11 390 (Omkostninger totalt)

28 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

31 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 701 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 718 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 721 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil beregnes av kommunen etter ferdigstillelse.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Informasjon om formuesverdi

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 benyttets fra og med inntektsåret 2026. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) og "sekundærbolig".

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Tilbud om 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 85, bruksnummer 195, seksjonsnummer 2 i Birkenes kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bebyggelse og anlegg/ boligbebyggelse. Reguleringsbestemmelser. Områdereguleringsplan Birkeland Sør 2, i Birkenes kommune/ PlanID: 20170003.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/ bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 15.05.2025. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

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 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 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). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. 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.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som

boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

Det er avtalt kr 50 000. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

20 000 Markedspakke

10 000 Oppgjørshonorar

18 750 Tilretteleggingsgebyr

1 990 Visninger per stk.

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 100 740

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

Ansvarlig megler

Gaute Kverneland

Eiendomsmegler

gaute.kverneland@aktiv.no

Tlf: 934 55 983

Ansvarlig megler bistår av

Gaute Kverneland

Eiendomsmegler

gaute.kverneland@aktiv.no

Tlf: 934 55 983

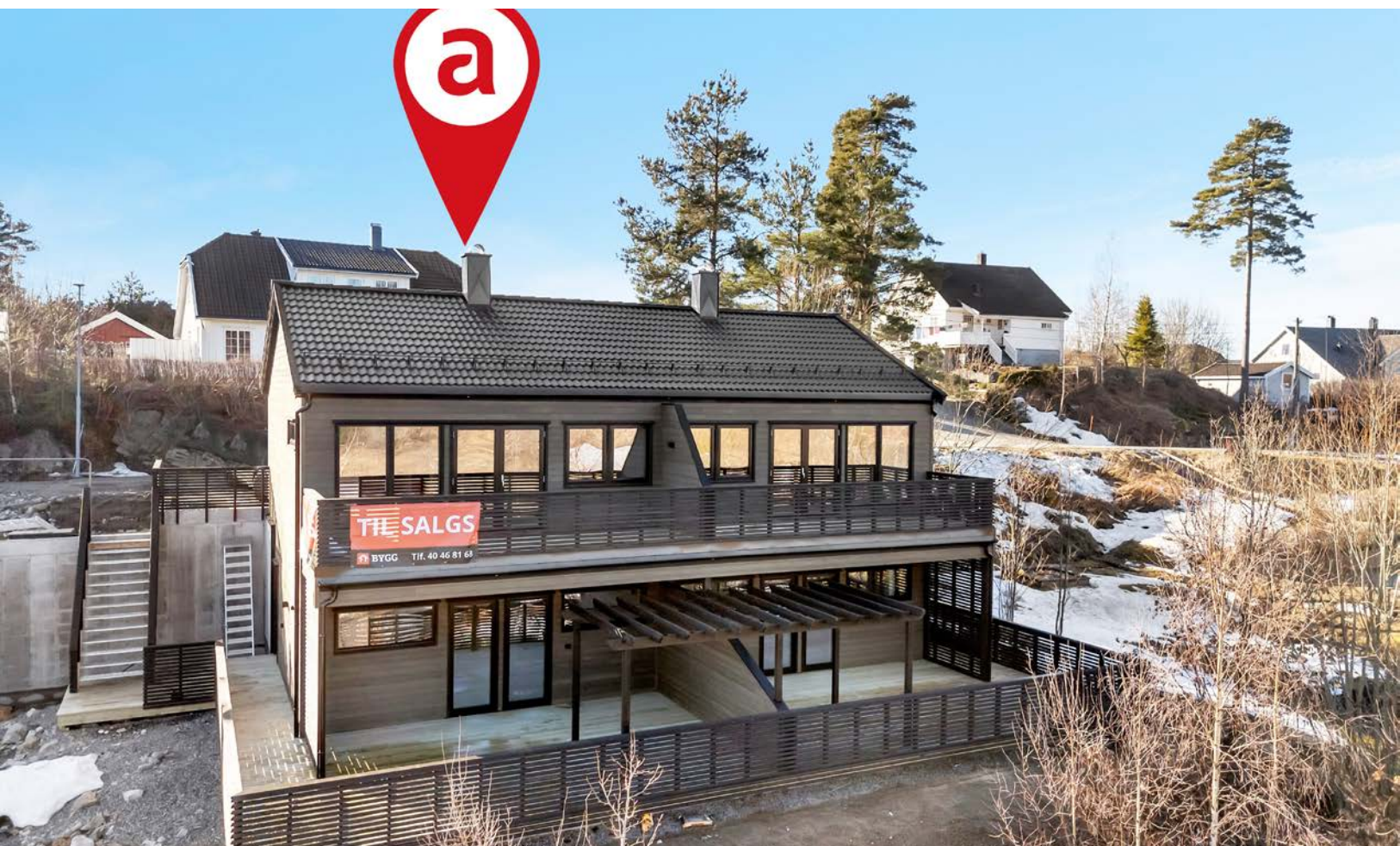
Oppdragstaker

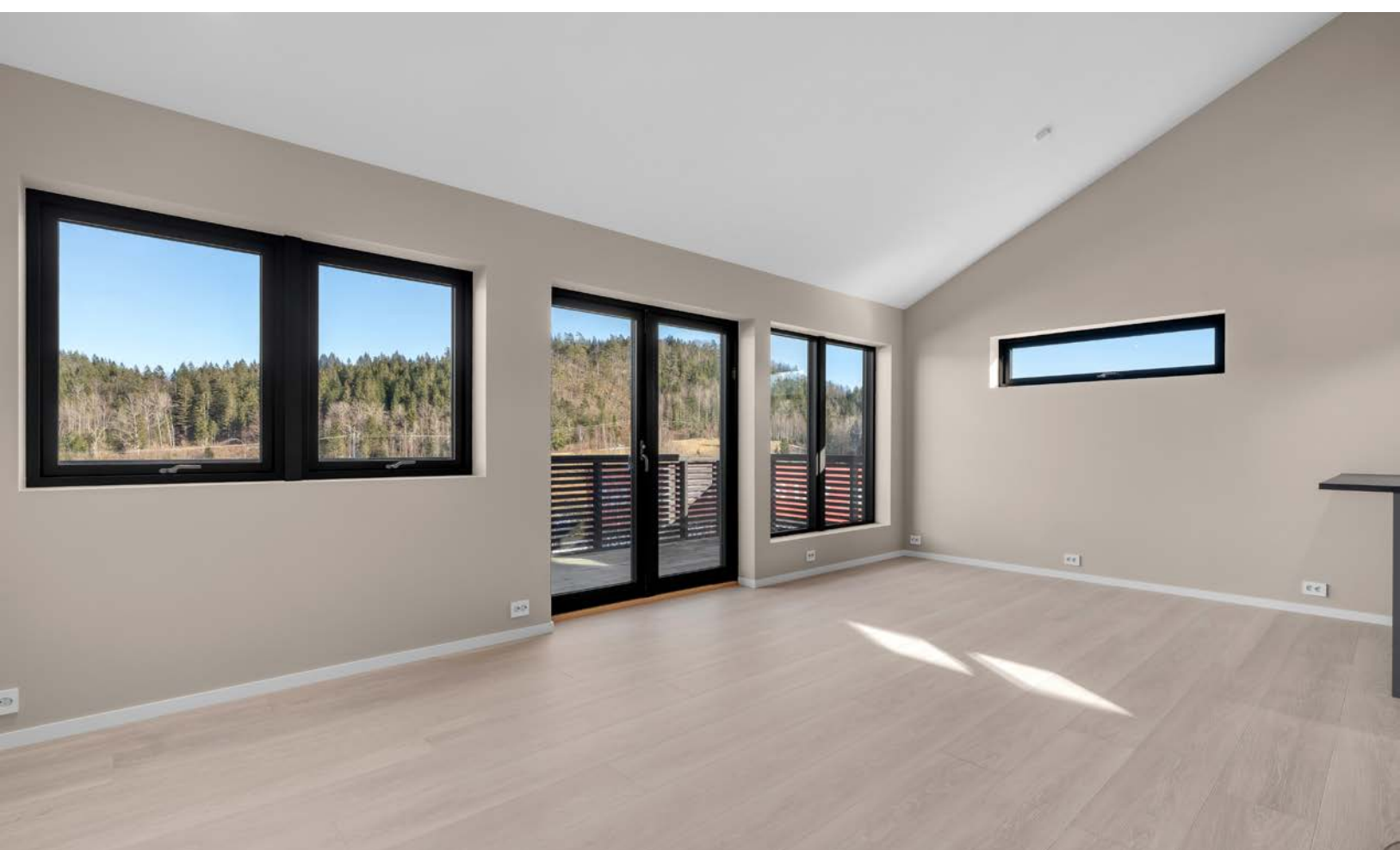
Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

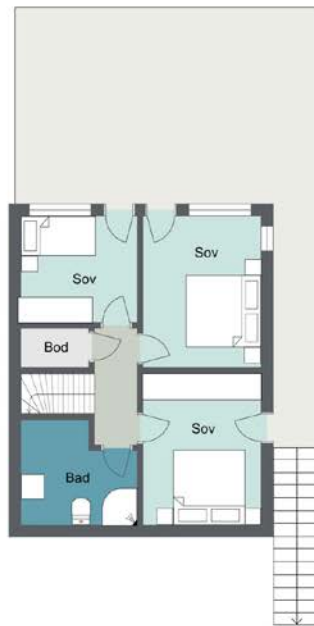
Salgsoppgavedato

23.02.2026









 Boligfotografer.no



aktiv.

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.



 Boligfotografer.no



aktiv.

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.













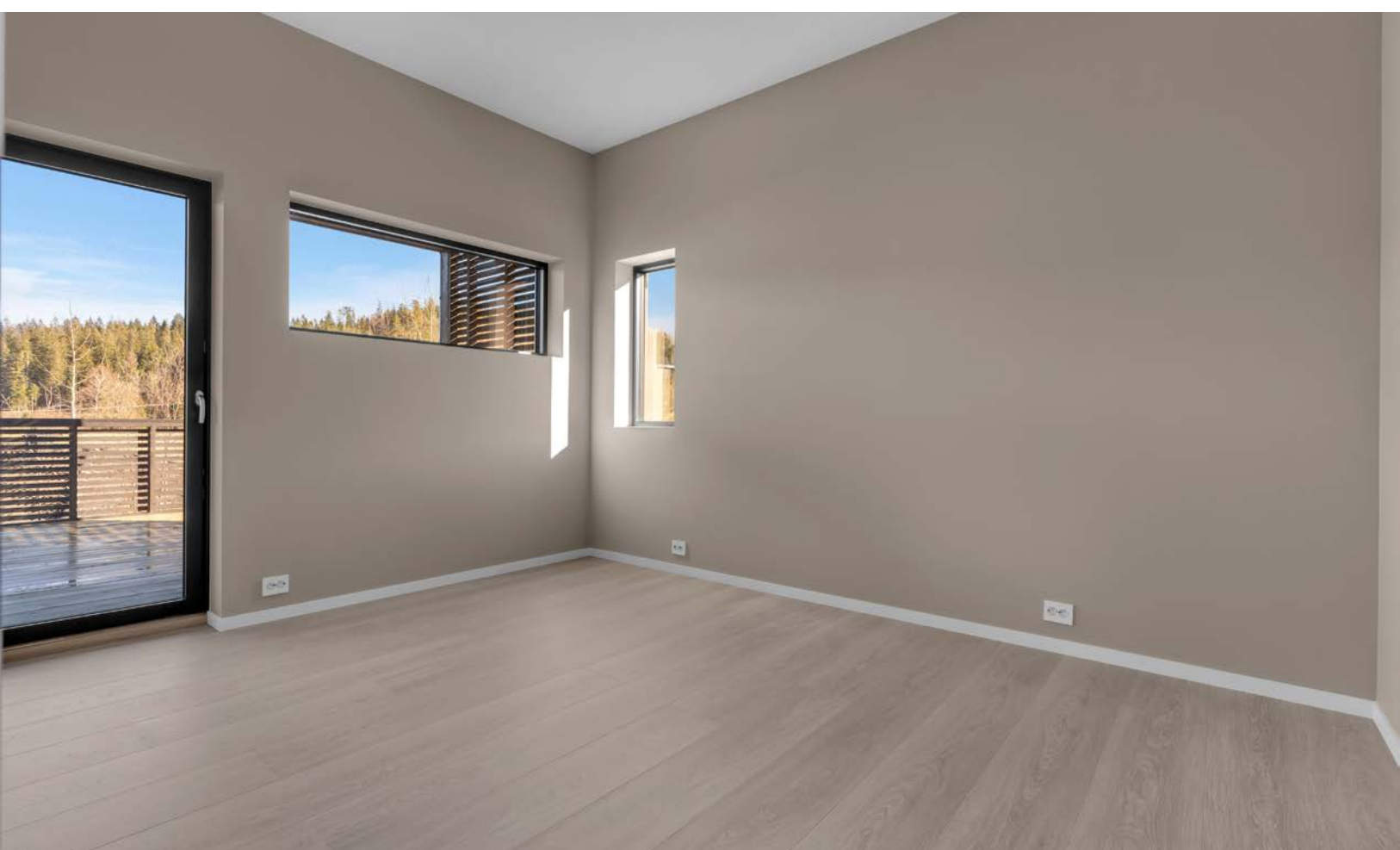


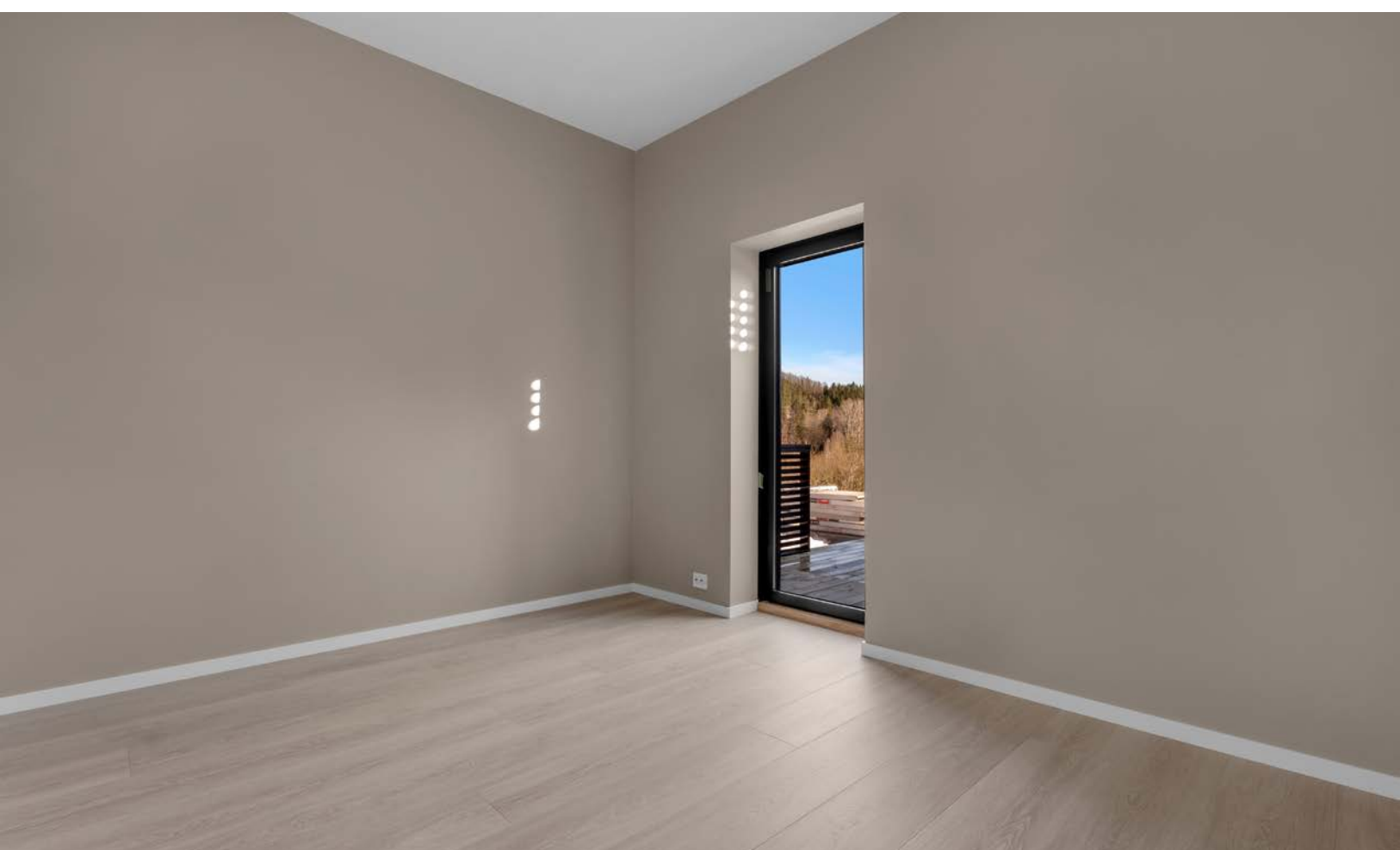














Vedlegg

Nabolagsprofil

Smalsundveien 20A - Nabolaget Birkeland sør - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kleivstykket Linje 133	4 min 0.3 km
Kristiansand Kjevik	24 min
Vennesla stasjon Linje F5	26 min 26 km

Skoler

Birkeland skole (1-7 kl.) 451 elever, 21 klasser	6 min 0.4 km
Valstrand skole (8-10 kl.) 217 elever, 11 klasser	6 min 0.6 km
Møglestu videregående skole 405 elever, 21 klasser	11 min 10.9 km
Vennesla videregående skole 624 elever	24 min 22.2 km

«Alle passer på hverandre. Og de fleste er åpne og ærlige mennesker»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

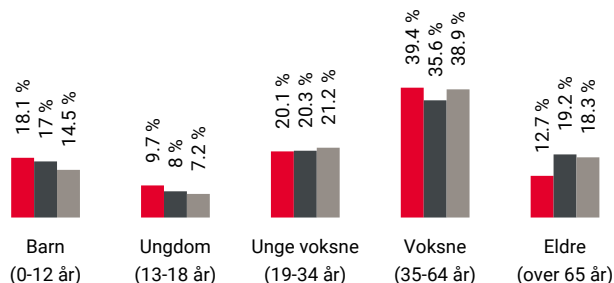
Godt vennskap 77/100



Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Birkeland sør	822	324
Birkeland	2 782	1 338
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hampehaugen barnehage (1-5 år) 73 barn	7 min 0.4 km
Birkenes FUS barnehage (0-6 år) 76 barn	12 min 1.1 km
Natveitåsen barnehage (1-5 år) 53 barn	16 min 1.3 km

Dagligvare

Coop Extra Birkeland Post i butikk, PostNord	18 min 1.6 km
Kiwi Birkeland PostNord	20 min 1.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



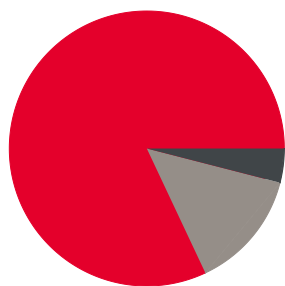
Gateparkering

Lett 91/100

Sport

⚽	Valstrand skole	2 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.1 km	
⚽	Birkeneshallen	5 min	🚶
	Aktivitetshall	0.4 km	
🚴	Instinct Birkeland	5 min	🚗
🚴	Fresh Fitness Lillesand	14 min	🚗

Boligmasse



82% enebolig
4% rekkehus
14% annet

«Trygt og gode naboer og kort vei til skole og sentrum, mange kulturtilbud, mye innen idrett»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Lillesand Senter

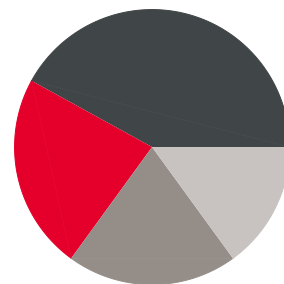
15 min 🚗



Birkeland Apotek

16 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



23% i barnehagealder
42% 6-12 år
20% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



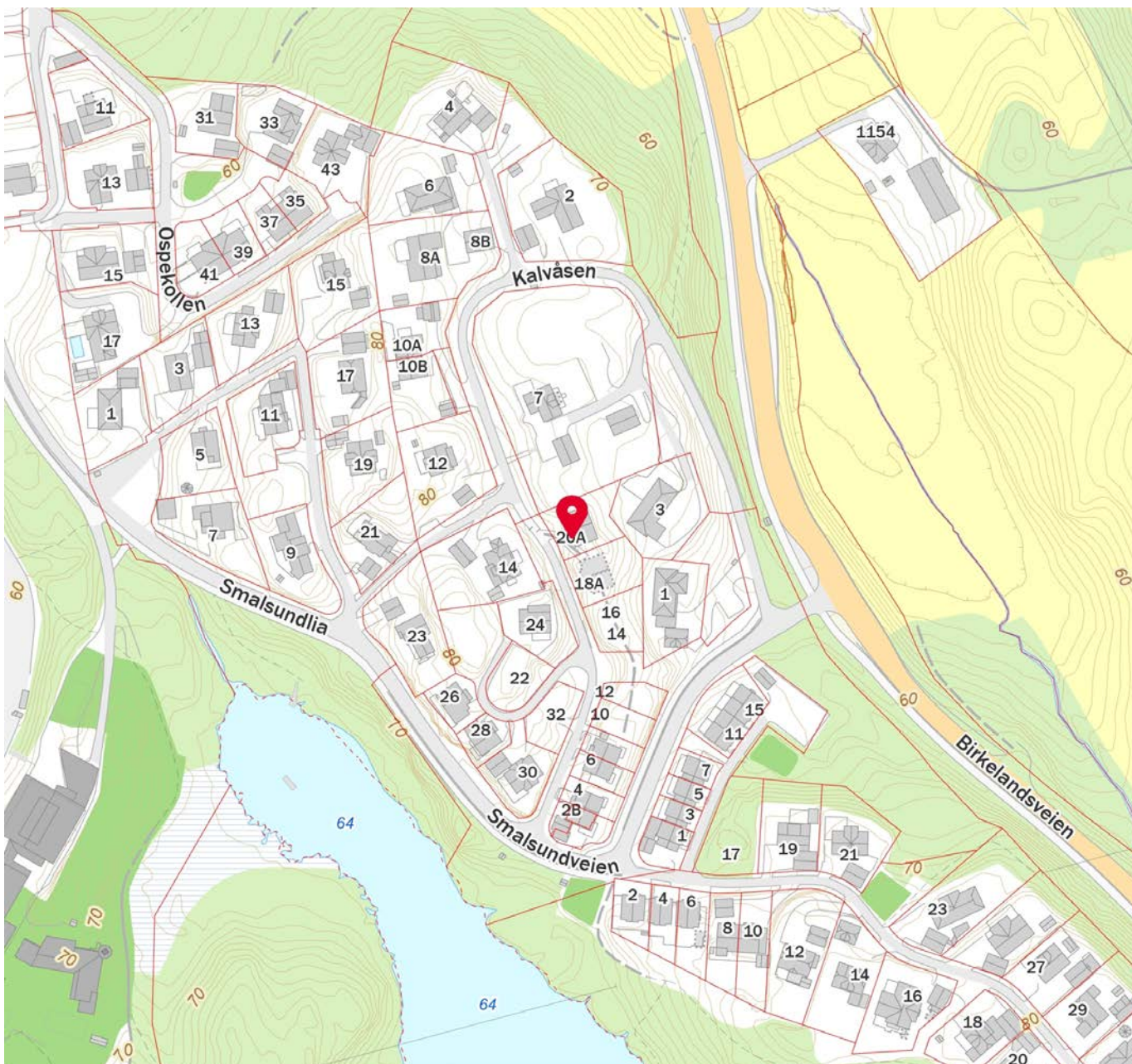
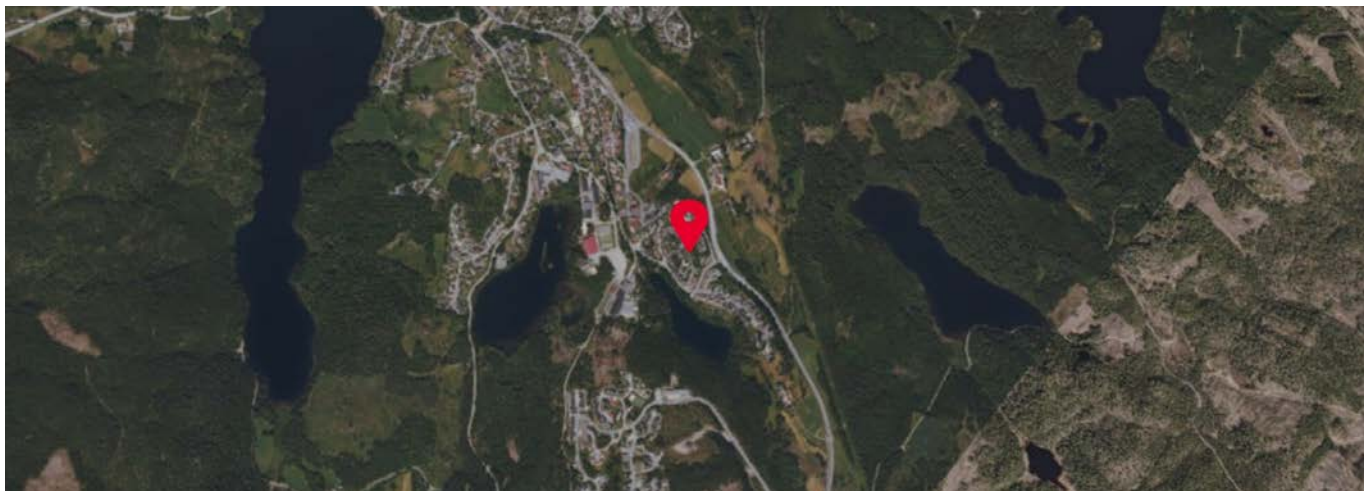
0%

43%

Birkeland sør
Birkeland
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 eigedom (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-antennor 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.

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Birkenes kommune	Smedens Kjerr 30, Postboks 115, 4795 Birkeland	

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaver(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
FT-EIENDOM AS, V/ Fisnik Tahiraj	923 080 937	ft@ft-bygg.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Mjåvannsvegen 162B	4628	KRISTIANSAND S	+47 404 68 168

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4216	Birkeland kommune	85	195	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
090289-45377	Alexander Karlsen	1/1
(Hjemmelshaver har utstedt fullmakt til FT-EIENDOM AS, org.nr. 923 080 937)		

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.															
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)								
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	106		13				25				37			
2	B	106		14				26				38			
3				15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:			212	Nevner =			212								

Dato	Innsenderens underskrift
Kristiansand 6 12 -2025	for FT-EIENDOM AS, V/ Fisnik Tahiraj 

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 3

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller planrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

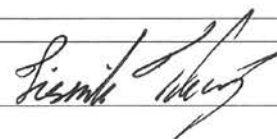
- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

Kristiansand 6 12 -2025

Innsenderens underskrift

for FT-EIENDOM AS, V/ Fisnik Tahiraj



Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 3

8. Vedlegg som skal følge søknaden

- Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- Sameiets vedtekter
- Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tilatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekræfter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato

Birkeland
den 6 / 2 -2025

Hjemmelshavers underskrift

Gjenta navn med blokkbokstaver

Hjemmelshaver Alexander Karsen har utstedt fullmakt til FT-EIENDOM AS, org.nr. 923 080 937

Fisnik Tahiraj, firmarettset og fullmakt

11. Kommunens saksbehandling

- a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggskdeler
- b) ☐ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.

Kommunens navn

Gårdsnr.

Bruksnr.

Festenr.

Dato

Underskrift _____

Stempel

Spørsmål vedrørende utformingen av denne seksjoneringen kan rettes til:

Eivind Hübert Skajaa | eiendomsmegler MNEF |
Eiendomsforvaltning Sør AS | Org nr. 980 225 216, Østerveien 22, 4631 Kristiansand
mob. +47 91 32 46 77 | Mail: eivind@skajaa.no

Dato

Kristiansand 6 12-2025

Innsenderens underskrift

for FT-EIENDOM AS, V/ Fisnik Tahiraj

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

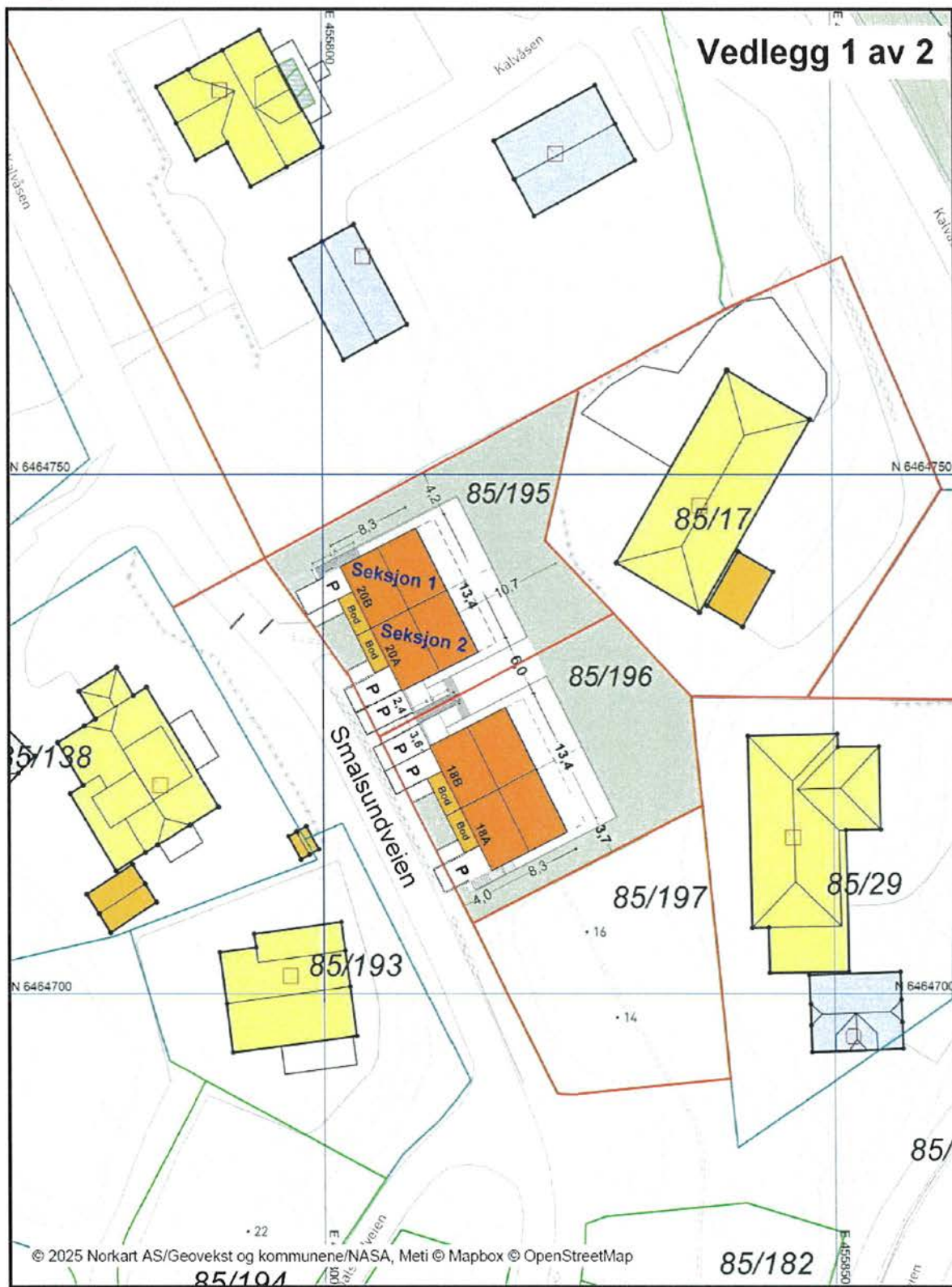
Side 3 av 3



Situasjonskart ved seksjonering av Smalsundveien 20A og 20B,
Gnr 85, bnr 195 i Birkenes kommune.
2 seksjoner i sameiet.

Dato: 04.02.2025

Målestokk: 1:500



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Vedtekter for Sameie Smalsundveien 20A og 20B i Birkenes kommune

1. EIENDOM - FORMÅL

Sameiets navn/adresse er: Sameie Smalsundveien 20A og 20B, 4760 Birkeland, og sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen gnr. 85, bnr. 195 i Birkenes kommune, med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering.

2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 2 boligseksjoner.

Seksjon nr	Adresse	Formål	Etasje	BRA m ²	Sameiebrøk
1	Smalsundveien 20B	Bolig	U. etg. 1. etg.	105,6 m ²	106/212
2	Smalsundveien 20A	Bolig	U. etg. 1. etg.	105,6 m ²	106/212
2 stk.				211,2 m ²	212/212

Hoveddel, tilleggsdel og fellesareal fremkommer for hver etasje på vedlagte plantegninger, og felles utomhus areal fremkommer av situasjonskart sammenholdt med tinglyst seksjoneringsbegjæring.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Denne tildelingen kan ikke endres verken av årsmøtet eller av styret med mindre de berørte seksjonseierne samtykker til det.

3. SEKSJONSEIERENS RETTSLIGE DISPOSISJONSRETT

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt leies ut.

Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

4. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALENE

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Seksjonseierne plikter å følge gjeldende ordensregler, hvis det er utarbeidet.

En seksjonseier kan med samtykke fra den andre seksjon anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder ved enighet. Motsatt part kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

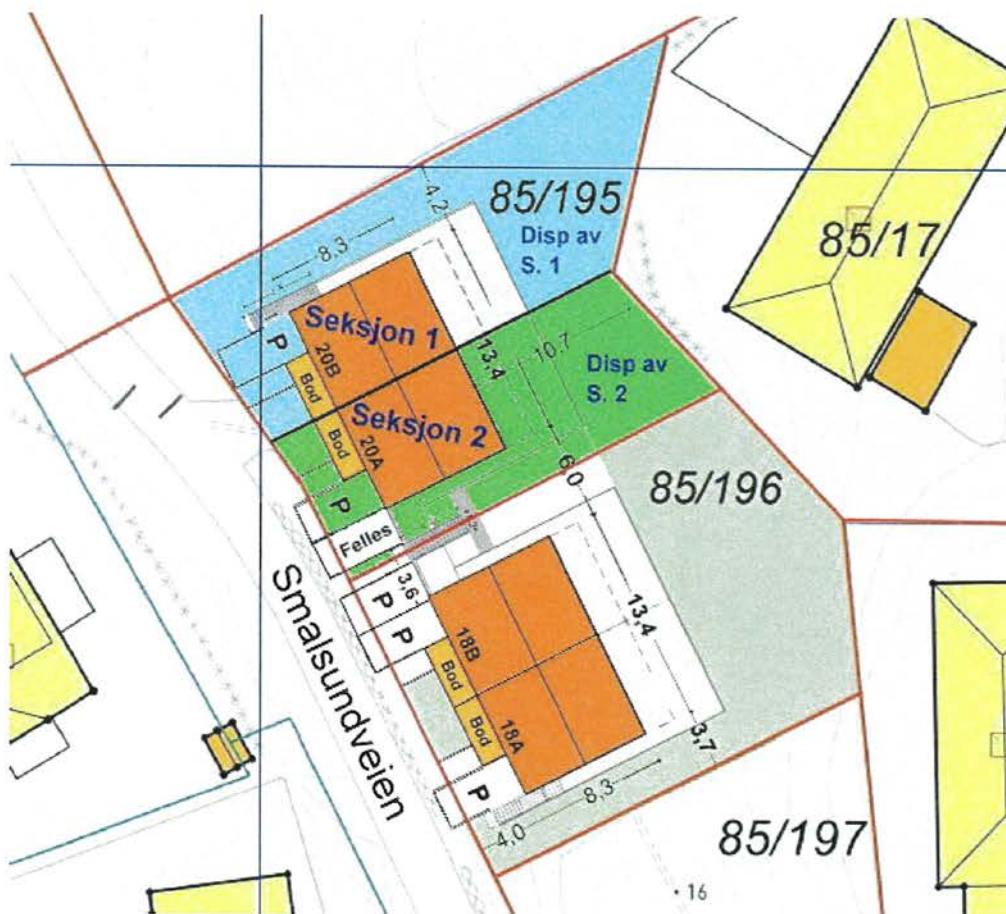
Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

5. SÆRSKILTE BESTEMMELSER OM DISPONERING AV FELLESAREAL

Det er avtalt for nåværende og fremtidige seksjonseiere en disposisjonsrett for seksjon 1 og 2 til å ha enerett til å disponere over deler av felles uteareal og parkering på sameiets felles uteareal, jf vedlagte kart. Denne eneretten er iht eierseksjonsloven § 25 og gjelder i inntil 30 år. Endringer av denne enerett krever samtykke fra den/de berørte seksjonseierne.

Begge seksjoner kan disponere alt utvendig areal i sameie for vedlikehold tilsyn etc.



6. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

7. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 1 styremedlem. En fra hver seksjon. Ledervetvet ruller i sameiet.

Styre må være representert med mer en halvparten av styre for å kunne ta beslutninger og styre signerer for sameiet med styreleder pluss ett styremedlem i sammen.

8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte seksjonseier besørger alt innvendig vedlikehold av egen seksjon og dette innbefatter inngangsdører til seksjonene og seksjonenes terrasser, ytterdører, garasjeporter og vinduer. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig tak og grunnmur, samt utbedring av tilfeldige skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Seksjonseier er ansvarlig for egen og sameiets vedlikehold som vasking/maling av boligens ytre fasade.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan og enighet i sameie.

9. FELLESUTGIFTER

Felles utvendig vedlikehold og fellesutgifter som renovasjon, bygningsforsikring, brøyting etc skal fordeles, enten per seksjon eller iht brøk, det skal velges det som er mest riktig i forhold til brøk og/eller bruk.

Der det er særlige grunner for det, og det taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte seksjon.

10. REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

11. Endringer av vedtekter

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav, eller at vedtektene bestemmer at endringer tillattes kun ved samtykke av den/de berørte seksjonseiere.

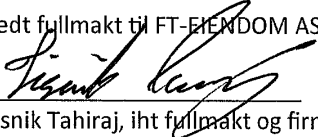
12. Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Trådt i kraft 1. jan 2018, med senere vedtatte endringer og forskrifter.

Kristiansand 6 / 2 - 2025

Hjemmelshaver har utstedt fullmakt til FT-EIENDOM AS, org.nr. 923 080 937

For FT-EIENDOM AS


Fisnik Tahiraj, iht fullmakt og firmaattest



Delegert vedtak

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID	Saksnr:	Dato:
Runa Fredriksen Storeng	GNR-85/195, GNR-85/196, K2-L42	20/1281	144/20	07.01.2021

Rammetillatelse- oppføring av to tomannsboliger

SAKSOPPLYSNINGER:

Sted: Smalsundveien 18 og 20, gnr. 85 bnr 195 og 196
Ansvarlig søker: Consultgruppen AS, Vesterveien 15 B, 4613 Kristiansand
Tiltakshaver: Alexander Karlsen, Nordåsstien 26, 4760 Birkeland

Fremlagt: Søknad om tillatelse til tiltak, mottatt 26.09.2020
Følgeskriv suppleringer, mottatt 26.11.2020
Tegninger; plan, snitt og fasader, mottatt 26.11.20
Søknad om dispensasjon, mottatt 26.11.20
Gjenpart av nabovarsel
Merknad til nabovarsel
Situasjonskart
Gjennomføringsplan
Ansvarserklæring
Boligspesifikasjon i matrikkelen
Avstandserklæring
Uttalelse
Vedtak om dispensasjon datert 22.05.20

ADMINISTRASJONENS VEDTAK:

Etter delegert myndighet i kommunestyresak 79/15.12.16, og i medhold av lov om planlegging og byggesaksbehandling § 19-2, innvilges dispensasjon fra utnyttelsesgraden fastsatt i detaljregulering for Kleivstykket, planID 20030001. Dispensasjonen innvilges da hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjonen, og fordelene ved dispensasjonen anses som klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Jf. Pbl § 20-1 bokstav a), §§ 20-3 og 21-4, gis det rammetillatelse til oppføring av to tomannsboliger (fire boenheter) på eiendommen gnr. 85 bnr. 195 og gnr. 85 bnr. 196.

Det forutsettes at:

- Tiltaket ikke igangsettes før det er innvilget igangsettingstillatelse.

Postadresse: Postboks 115, 4795 BIRKELAND	Telefon: 37 28 15 00	E-post: postmottak@birkenes.kommune.no	Nettside: www.birkenes.kommune.no	Org.nr.: 964 965 870
Besøksadresse: Smedens Kjerr 30, 4760 BIRKELAND				



- Søknad om tilknytning til kommunalt vann og avløp skal være godkjent før det kan gis igangsettingstillatelse.
- Slokkevannskapasiteten i området er ikke tilstrekkelig. Før igangsettingstillatelse kan gis må det fremlegges særskilt dokumentasjon som sannsynliggjør at forskriftens krav til brannsikkerhet oppfylles på annen måte.
- Ansvarlig søker påser at tiltaket gjennomføres i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- Det innbetales gebyr for behandling i henhold til kommunens gebyrregulativ:
 - o Dispensasjonsgebyr kr. 7 334,- (2 eiendommer)
 - o Halvt behandlingsgebyr kr. 11 012,- (50 % av gebyr for 4 boenheter a kr. 5506,-)

BAKGRUNN:

Det ble i sak 110/20 søkt om oppføring av to tomannsboliger på eiendommene gnr. 85 bnr. 195 og 196. Søknaden ble avslått med følgende begrunnelse:

«I medhold av lov om planlegging og byggesaksbehandling § 19-2, avslås søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-5 (tekniske krav) med henvisning til TEK17 § 13-7 andre ledd «Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys». Hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt og dispensasjon kan ikke innvilges. Søknad om rammetillatelse for oppføring av to tomannsboliger på eiendommene gnr. 85 bnr. 195 og 196 avslås.»

Det er i etterkant sendt inn suppleringer til søknaden, hvor det er foretatt endringer i plan og fasade for å tilfredsstille dagslyskravet i TEK17. Videre søkes det om dispensasjon for planens grad av utnyttning på maksimalt 30%.

Nabovarsling:

Opprinnelig søknad ble nabovarslet i tråd med plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke sendt ut nytt varsel i forbindelse med endringene det nå søkes om. Det er mottatt en merknad/kommentar til tiltaket hvor nabo bemerker at det ikke er ønskelig med gjennomkjøring fra eiendommene til Kalvåsen. Tiltakshaver skriver i sitt tilsvarende svar til merknaden at det vil bli satt opp bom mellom Smalsundveien og Kalvåsen som vist på situasjonsplanen, og at det derfor kun legges til rette for gangatkomst mellom Smalsundveien og Kalvåsen.

Ansvar:

Consultgruppen AS erklærer ansvarsrett for SØK og PRO for arkitektur. Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være gjennomført og kvalitetsikret i henhold til pbl jf. SAK10 § 12-3.

VURDERING:

Bygningsmyndigheten har gjennomgått dokumentasjonen i søknaden og vurderer den som tilstrekkelig til at vedtak kan fattes.

Arelaplanstatus og juridisk grunnlag:

Eiendommene er regulert til eneboligbebyggelse i detaljregulering for Kleivstykket planID 20030001. Det ble i sak 038/20 gitt dispensasjon fra gjeldende plan for oppføring av to tomannsboliger, fremfor to eneboliger på eiendommene. Omsøkt tiltak er i tråd med innvilget dispensasjon.

Postadresse: Postboks 115, 4795 BIRKELAND	Telefon: 37 28 15 00	E-post: postmottak@birkenes.kommune.no	Nettside: www.birkenes.kommune.no	Org.nr.: 964 965 870
Besøksadresse: Smedens Kjerr 30, 4760 BIRKELAND				



Gjeldende plan legger til rette for maksimal grad av utnyttning på 30%. I henhold til ny søknad får det omsøkte tiltaket en %-BYA på henholdsvis 36,2% og 37%. Omsøkte tiltak kommer i konflikt med tillatt %-BYA iht. plan- og er derfor avhengig av at det kan innvilges dispensasjon fra planens bestemmelse om utnyttelsesgrad.

Dispensasjonsvurdering:

Kommunen kan bare gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven kapittel 19.

Det første kommunen må ta stilling til i sin vurdering er om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, blir vesentlig tilsidesatt. Deretter må kommunen vurdere om fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene. Begge vilkårene må være ivaretatt for at dispensasjon skal kunne innvilges.

Hensynet bak reguleringsplanens grad av utnyttning er å regulere bygningers volum over terreng og bygningers totale areal. Et godt samspill mellom bebyggd og ubebyggd areal er nødvendig for å ivareta flere hensyn, blant annet gode utearealer, håndtering av overvann, bevare det grønne småhuspreget, opplevelsen av lys, luft og omgivelsestilpasning mv. I det aktuelle tilfellet er det under arbeid ny reguleringsplan for området «Områderegulering for Birkeland Sør 2». I forslaget som er sendt på høring er det vurdert at det bør kunne legges til rette for noe tettere bebyggelse i dette området, og det er foreslått en grad av utnyttning på 40% for de aktuelle tomtene. Administrasjonen mener av den grunn at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet. Fordelene ved dispensasjonen er at tiltaket vil være i henhold til ny plan for området, og det vil videre ikke være fare for presedensvirkninger. Eiendommene er sentrumsnære og tiltaket er i tråd med kommuneplanens arealdel og nasjonale forventninger hvor det legges vekt på fortetting i sentrumsnære områder.

Plassering:

Tomannsboligene søkes oppført på separate eiendommer, med eget gnr/bnr. Det fremgår av situasjonskartet som ble sendt inn med søknaden at bygg B skal oppføres i en avstand på 4,2 meter fra eiendomsgrense mot nordvest, og i en avstand på 3,0 meter fra felles grense med bygg A. Videre søkes bygg A oppført 3,7 meter fra felles grense til gnr. 85 bnr. 197.

Det følger av plan- og bygningsloven § 29-4, at kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

- a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller
- b) ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak.

Det foreligger samtykke fra eier av gnr. 85 bnr. 197 til at boligen kan oppføres i en avstand på 1,0 meter fra felles grense. Videre er søker selv eier av begge eiendommen hvor boligene søkes oppført, slik at en kan legge til grunn at det også her foreligger samtykke til plasseringen. Kommunen godkjenner plasseringen av omsøkte tiltak jf. ovennevnte bokstav a).

Vann og avløp, herunder slokkevann:

Søker er tidligere gjort oppmerksom på at kommunen ikke kan levere tilstrekkelig slokkevannskapasitet på 20 l/sek. til eiendommene. Det følger av plan- og bygningsloven § 27-1 at

Postadresse: Postboks 115, 4795 BIRKELAND	Telefon: 37 28 15 00	E-post: postmottak@birkenes.kommune.no	Nettside: www.birkenes.kommune.no	Org.nr.: 964 965 870
Besøksadresse: Smedens Kjerr 30, 4760 BIRKELAND				



«bygning må ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann.» Det er i alle tilfeller tiltakshavers ansvar å sørge for at myndighetenes krav til brannsikring er ivaretatt. Dersom slokkevannskapasiteten ikke er tilstrekkelig, må tiltakshaver derfor sørge for supplerende eller alternative tiltak. Ved søknad om igangsettingstillatelse må det fremlegges særskilt dokumentasjon som sannsynliggjør at forskriftens krav til brannsikkerhet oppfylles på annen måte.

Nabovarsling/merknader:

Søknad av 26.11.20 inneholder etter bygningsmyndighetens vurdering så små endringer at det ikke vurderes som nødvendig at naboer må varsles på nytt. Berørte naboer fikk mulighet til å komme med sine merknader ved søknad av 26.09.20, og det ble mottatt en merknad. Søker har tidligere redegjort for tiltaket iht. mottatt merknad. Bygningsmyndigheten har ingen ytterligere kommentarer.

En tillatelse er gyldig i tre år. Tiltaket må være igangsatt innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

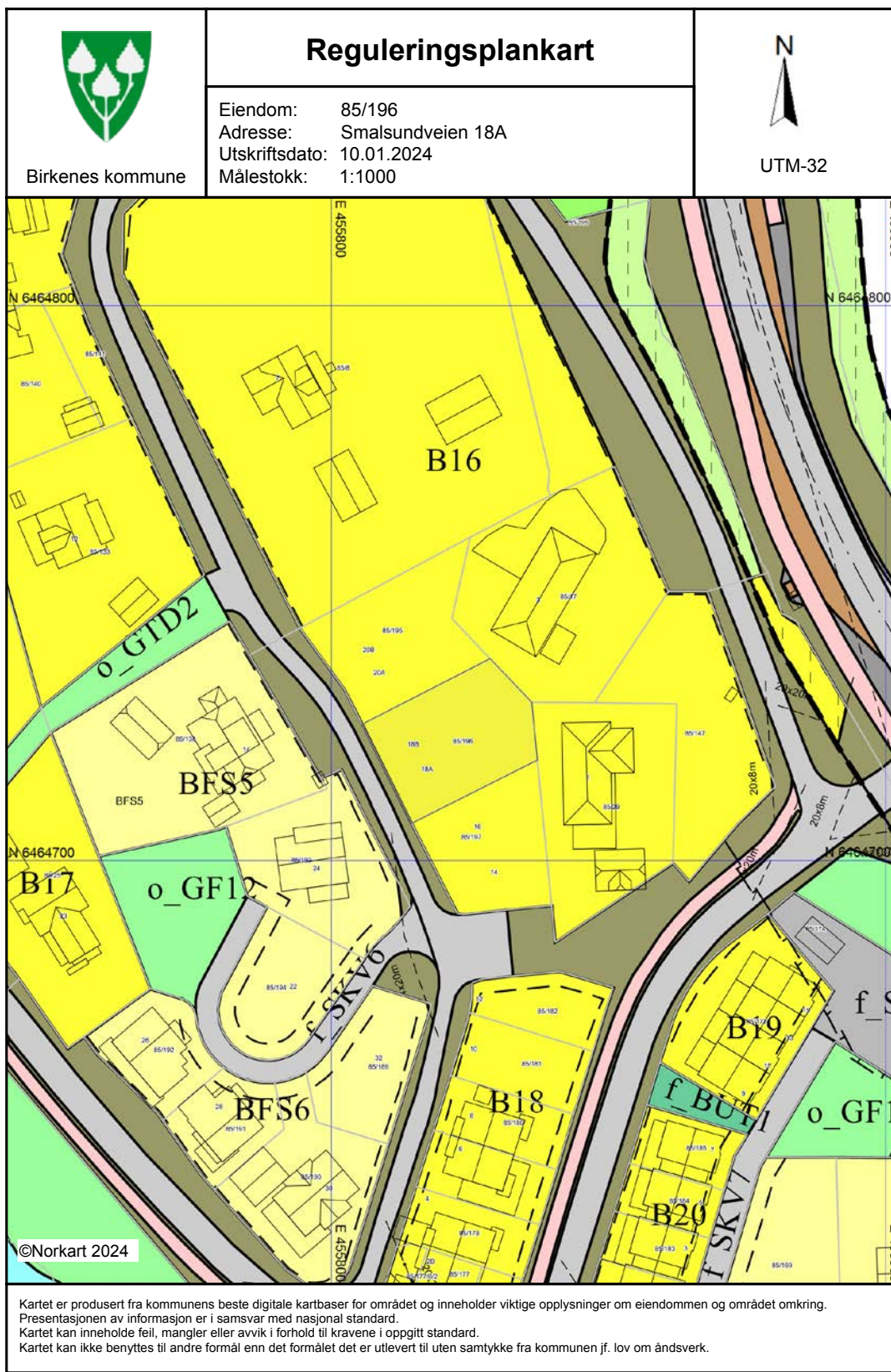
KLAGEADGANG:

Dette vedtaket kan påklages av sakens parter innen 3 uker fra meddelelsen om vedtaket er mottatt. Klagen skal være begrunnet og innen fristens utløp være sendt til Birkenes kommune.

MELDING OM DELEGERT VEDTAK SENDT TIL:

Consultgruppen AS, Vesterveien 15 B, 4613 Kristiansand
Alexander Karlsen, Nordåsstien 26, 4760 Birkeland
Rune Haugen, Kalvåsen 12, 4760 Birkeland

Tegnförklaring



Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Sikringsonegrense
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Uteoppholdsareal
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Leskur/plattformtak
	Kollektivholdeplass
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Turveg
	Friområde
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Friluftsmål
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Sikringsone - Frisikt
	Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert støyskjerm
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift plantilbehør



Reguleringsbestemmelser. Områdereguleringsplan Birkeland Sør 2, i Birkenes kommune

PlanID: 20170003
Plankart dato: rev. 19.02.2021
Reguleringsbestemmelser dato: rev. 19.02.2021
Reguleringsendring dato: rev. 19.10.2021

1. 1. Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5. ledd nr 1)

1.1 Bebyggelse, fellesbestemmelser

- Betegnelsen «H01» betyr første hovedetasje.
- I byggesøknaden skal det vises biloppstillingsplasser, terrasser, murer og eventuelle andre terrenginngrep på den enkelte tomt. Plantegninger skal utdypes ved hjelp av snitt/profiler og/eller 3D-modell som viser forholdet til tilgrensende vei og eiendommer/nabotomt/nabobebyggelse dersom det er nødvendig. Høyder på bygg skal påføres med koter for H01 og gesims/møne.
- Det tillates ark, takopplett og kvist på bolig.
- I boligområde tillates én frittstående garasje pr. tomt på inntil 50 m². Maksimal mønehøyde 5 meter og maksimal gesimshøyde 3,5 meter over H01.
- Garasje tillates oppført utenfor byggegrensen inntil 1 meter fra grense mot privat naboeiendom. Langs kommunal veg tillates garasjen oppført inntil 2 meter fra formålsgrense vegformål dersom den står parallelt med vegen, og inntil 5 meter fra formålsgrense for veg dersom den står vinkelrett på vegen.
- Det tillates ikke boligdel i garasje.
- Farge- og materialbruk innad i feltet skal harmonere.
- Murer tillates etablert med maksimal synlig høyde på 2,0 meter og med maks helning 3:1.
- Det tillates murer med høyde inntil 1,0 meter og lette gjerder med høyde inntil 1,5 meter utenfor byggegrense. Avstand til eiendomsgrense skal være minst 1,0 meter.
- Skjæringstopp og fyllingsbunn må være innenfor egen tomt.
- Byggegrenser til offentlig veg er vist i plankartet.
- Avkjørsel fra tomt til veg skal ikke være bredere enn 7,0 meter.
- Ved utarbeidelse av detaljregulering i nye boligområder og/eller ved utbygging av ny boligbebyggelse, skal det tilrettelegges for tilstrekkelige lekeplasser hvor det ikke er regulert lekeplasser.
- Alle tiltak skal minimum oppføres 4 meter fra offentlig vann og avløp.
- Alle boliger og adkomster skal tilfredsstillende kravene til tilgjengelighet for alle, og opparbeides etter prinsippene om universell utforming.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense. Bebyggelse tillates ikke oppført nærmere nettstasjon enn 5 meter.



- Løsninger for overvann skal utredes og godkjennes av kommunens VA-avdeling ved søknad om tiltak.

1.2 Boligbebyggelse, B1 – B9, B14 og B15

- Det tillates 1 boenhet pr tomt.
- Bygningstype: Frittliggende bolig.
- Maksimal BYA = 25 % BYA pr. tomt.
- Takvinkel skal være saltak, med takvinkel mellom 20-45 grader.
- Maksimal mønehøyde er 7,5 meter over H01.
- Maksimal gesims er 5,5 meter over H01.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn pr boenhet.
- Det tillates leilighet/hybel i tilknytning til hovedboenheten.
- Det skal avsettes 1 biloppstillingsplasser i tillegg ved hybel/leilighet.

1.3 Boligbebyggelse, B10, B12, B13, B17

- Det tillates 1 boenhet pr tomt.
- Bygningstype: Frittliggende bolig.
- Maksimal BYA = 25 % BYA pr. tomt.
- Takvinkel skal være saltak eller valmet, med takvinkel mellom 25 - 40 grader.
- Maksimal mønehøyde er 6,5 meter over H01, 9,0 meter over H01 ved underetasje/kjeller tilpasset terrenget.
- Maksimal gesims er 3,5 meter over H01, og 5,5 meter over H01 ved underetasje/kjeller tilpasset terrenget.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn pr boenhet.
- Det tillates leilighet/hybel i tilknytning til hovedboenheten.
- Det skal avsettes 1 biloppstillingsplasser i tillegg ved hybel/leilighet.

1.4 Boligbebyggelse, B11

- Innenfor formålsflaten tillates 4 boenheter.
- Bygningstype: Konsentrert småhusbebyggelse.
- Maksimal BYA = 40% BYA pr. tomt.
- Maksimal mønehøyde er 6,5 meter over H01, og 9,0 meter over H01 ved underetasje/kjeller tilpasset terrenget.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn pr boenhet.

1.5 Boligbebyggelse B16

- Det tillates 1 boenhet pr tomt.
- Det tillates 2 boenheter per tomt for gnr/bnr 85/195 og 85/196.
- Bygningstype: Frittliggende bolig.
- Maksimal BYA = 25 % BYA pr. tomt.
- Maksimal BYA = 40% BYA pr. tomt for gnr/bnr 85/195, 85/196, 85/197 og 85/198.
- Maksimal mønehøyde er 6,5 meter over H01, og 9,0 meter over H01 ved underetasje/kjeller tilpasset terrenget.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn pr boenhet.





- Det skal avsettes 1,5 biloppstillingsplasser på egen grunn per boenhet for gnr/bnr 85/195 og 85/196.
- Det tillfates leilighet/hybel i tilknytning til hovedboenheten.
- Det skal avsettes 1 biloppstillingsplasser i tillegg ved hybel/leilighet.

1.6 Boligbebyggelse, B18, B19, B20, B21, B22

- Det tillates 1 boenhet pr tomt.
- Bygningstype: Frittliggende bolig/bolig i kjede.
- Maksimal BYA = 40 % BYA pr. tomt.
- Takvinkel skal være saltak, med takvinkel mellom 25 - 40 grader.
- Maksimal mønehøyde er 6,5 meter over H01, 9,0 meter over H01 ved underetasje/kjeller tilpasset terrenget.
- Maksimal gesims er 3,5 meter over H01, og 5,5 meter over H01 ved underetasje/kjeller tilpasset terrenget.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn pr boenhet.
- Det tillates leilighet/hybel i tilknytning til hovedboenheten.
- Det skal avsettes 1 biloppstillingsplasser i tillegg ved hybel/leilighet.
- Det er ikke krav til parkering på egen grunn i formål «B19».

1.7 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS1

- Maksimal BYA = 25 % BYA pr. tomt.
- Takvinkel skal være saltak, med takvinkel mellom 20-45 grader.
- Maksimal mønehøyde er 7,5 meter over H01.
- Maksimal gesims er 5,5 meter over H01.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn pr boenhet.

1.8 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS 2

- Bebyggelsen skal i hovedsak oppføres som trehus- bebyggelse. Andre materialer kan være synlige i fasadene, f. eks grunnmur eller deler av fasade i naturstein, tegl, mur eller betong.
- Maksimal BYA = 40 % BYA pr. tomt.
- Bygningene skal ha flate tak eller saltak. Takvinkel skal være saltak mellom 20-45 grader for saltak.
- Maksimal mønehøyde er 7,5 meter over H01 ved saltak.
- Maksimal gesimshøyde er 5,5 meter H01 ved saltak.
- Maksimal mønehøyde er 6,5 meter over H01 ved flatt tak.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser per boenhet.
- Maksimal planeringshøyde kote 59.

1.9 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS 3 og BFS10

- Bebyggelsen skal i hovedsak oppføres som trehus- bebyggelse. Andre materialer kan være synlige i fasaden, f. eks grunnmurer eller deler av fasade i naturstein, tegl, mur eller betong.
- Maksimal BYA = 25 % BYA pr. tomt.
- Bygningene skal ha valmet tak eller saltak.
- Maksimal mønehøyde er 7,5 meter over H01.





- Maksimal gesims er 5,5 meter over H01.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn pr. boenhet.

1.10 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS4

- Innenfor formålsflaten tillates 3 boenheter.
- Bygningstype: Frittliggende småhusbebyggelse.
- Maksimal BYA = 35 % BYA pr. tomt.
- Maksimal mønehøyde er 7,5 meter over H01.
- For Ospekollen 31, maksimal planeringshøyde kote +58,5 moh.
- For Ospekollen 33, maksimal planeringshøyde kote +64,5 moh.
- For Ospekollen 43, maksimal planeringshøyde kote +69,0 moh.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn pr boenhet.

1.11 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS5 - 9

- Det tillates 1 boenhet pr tomt.
- Bygningstype: Frittliggende småhusbebyggelse.
- Maksimal BYA = 35 % BYA pr. tomt.
- Takvinkel skal være saltak, med takvinkel mellom 25-40 grader.
- Maksimal gesims er 5,5 meter over planert terrengnivå.
- Maksimal mønehøyde er 6,5 meter over H01, 9,0 meter over H01 ved underetasje/kjeller tilpasset terrenget.
- Maksimal gesims er 3,5 meter over H01, og 5,5 meter over H01 ved underetasje/kjeller tilpasset terrenget.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn pr boenhet.
- Det tillates leilighet/hybel i tilknytning til hovedboenheten.
- Det skal avsettes 1 biloppstillingsplasser i tillegg ved hybel/leilighet.

1.12 Barnehage, o_BBH

- Område er regulert til barnehage.
- BYA = 50 % BYA.
- Maksimal mønehøyde er 8,5 meter over planert terreng.
- Maksimal gesims er 7 meter over planert terreng.
- Det tillates saltak eller pulttak/flatt tak.
- Før det gis byggetillatelse, skal det utarbeides godkjent illustrasjonsplan for hele arealformålet, som viser bebyggelsens utforming, avkjørsler, parkering og uteoppholdsareal.

1.13 Undervisning, o_BU

- Området er regulert til undervisning (skole).
- Maksimal BYA = 40 % BYA.
- Maksimal mønehøyde er 13 meter over planert terreng.
- Maksimal gesims er 11 meter over planert terreng.
- Det tillates saltak eller pulttak/flatt tak.
- Før det gis byggetillatelse, skal det utarbeides godkjent illustrasjonsplan for hele arealformålet, som viser bebyggelsens utforming, avkjørsler, parkering og uteoppholdsareal.





1.14 Uteoppholdsareal, f_BUT1

- Området «f_BUT1» er regulert til felles uteoppholdsareal, og er en snarvegforbindelse til lekeplass og mellom to veger.
- Arealet er felles for brukerne i området.

2. Samferdselsanlegg (PBL § 12-5. ledd nr 2)

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele delfeltet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett. Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med gjeldende kommunale normaler.

Tiltak i tilknytning til fylkesveg skal prosjekteres/anlegges i samsvar med Statens vegvesens håndbøker.

Tilpasning og justering innenfor regulert trafikkareal tillates ifbm prosjektering byggeplan.

2.1 Kjøreveg, o_SKV1-5, f_SKV1 – 8, SKV1

- Område «o_SKV1» er offentlig og i arealene inngår kjørebane og skulder. Det er byggegrense på 50 meter fra senterlinje fv. 402 der det ikke er fremkommer byggegrense i plankartet.
- Område «o_SKV2 - 5» samt «SKV1» er offentlig og i arealene inngår kjørebane og skulder. Det er byggegrense på 6,5 meter fra senterlinje kommunal veg der det ikke fremkommer byggegrenser i plankartet.
- Område «f_SKV1 - 8» er felles veg for bakenforliggende brukere og rettighetshavere. I arealene inngår kjørebane og skulder.

2.2 Gang-/sykkelveg, o_SGS1 - o_SGS7

- Områdene er offentlige og er regulert til gang-/sykkelsti. Gang-/sykkelsti skal anlegges i samsvar med Statens vegnormal og kommunal norm.
- I formål «o_SGS3» og «o_SGS4» tillates kjøring for tilhørende boligeiendommer.

2.3 Annen veggrunn - grøntareal

- Områdene er offentlige og felles. Omfatter skjærings- og fyllingsskråninger, grøfter, snøopplag, rekkverk og lignende. Fylling/skjæring kan anlegges på tilstøtende formål.
- Det er ikke tillatt med parkering i formålet.

2.4 Parkeringsplass (på grunnen), f_SPP1 - 2

- Områdene «f_SPP1» er regulert til parkeringsplass, og er felles for rettighetshavere.
- Områdene «f_SPP2» er regulert til parkeringsplass, og er felles boligområdet «B19».



3. Grønnstruktur (PBL § 12-5. ledd nr 3)

Det skal utarbeides utomhusplan for areal regulert til friområde grønnstruktur. Planen skal godkjennes av kommunen.

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

- Vegetasjon/enkeltrær, terreng og andre elementer som skal bevares.
- Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
- Utforming og møblering av lekeplasser.
- Utforming av turveier.
- Ras- og fallsikring.

Regulerte grønnstruktur skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.

3.1 Turveg, o_GTD1, o_GTD2

Område «o_GTD1 og o_GTD2» er offentlig turdrag som snarveg mellom veger og atkomst til lekeområde «o_GF11».

Det tillates kjøring for tilhørende boligeiendommer.

3.2 Friområde, o_GF1 – 15

- Område «o_GF1-15» er offentlige friområder og skal være allment tilgjengelig. Det tillates bygninger eller anlegg som er nødvendig og formålstjenlig for områdets bruk og drift.
- Det tillates etablering av offentlig turveg i formålsflaten «o_GF1». Den kan opparbeides som gruset turveg med bredde 3 meter, i tilknytning til rekreasjonsområdet ved Øygardstjønn.
- Formål «o_GF2 - 3» og «o_GF6 -15» er regulert til lekeplass og skal opparbeides etter kommunal norm.
- Ny vegetasjon skal være arter som ikke er allergifremkallende.

4. Landbruks-, natur og friluftsliv (PBL § 12-5. ledd nr 5)

4.1 Friluftsmål, LF1

- Formål «LF1» er et skogsområde. Landbruksrelatert virksomhet tillates.

5. Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5. ledd nr 6)

5.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV1, VFV4 – VFV7

- Områdene «VFV 4-7» er privat vannareal og omfatter rekreasjonsområde i Møllebekken
- Områdene «VFV1» er privat vannareal og omfatter vannarealet i Øygardstjønn.
- Det er ikke tillatt å fjerne kantvegetasjonen i en sone på 20 meter fra Møllebekken. Skjøtsel i denne sonen må godkjennes av Statsforvalteren. Der



kantvegetasjon mangler, tillates reetablering av kantvegetasjonen ved bruk av stedegne planter.

6. Hensynssoner (PBL § 12-6)

6.1 Sikringssone

Frisikt, H140

Frisiktsoner skal holdes fri for beplantning eller innretninger (gjerde, murer mm) som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veibane.

6.2 Faresone

Flom, H320_1, H320_2 og H320_3

Område omfatter aktsomhetsområde for flom. Gjennomføring av tiltak innenfor hensynssonen tillates ikke før flomfaren er avklart og ev. risikoreduserende tiltak iverksatt.

Høyspenningsanlegg, H370_1, H370_2.

Fareområde «H370_1 og H370_2» gjelder høyspentlinje. Det tillates ikke etablering av bebyggelse for varig opphold av personer innenfor fareområdet. Fareområdets totale bredde er 15 meter, med lik utbredelse på hver side av linjen. Ved utbygging i området skal høyspent føres i jordkabel.

6.3 Båndleggingssone

Båndlegging etter lov om kulturminner, H730_1, H730_2, H730_3, H730_4 og H730_5

I området finnes automatisk fredete kulturminner (gravminner og bosetningsspor). Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller fremkalle fare for at dette kan skje. Området forvaltes av regional kulturminneforvaltning etter kulturminnelovens bestemmelser.

7. Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

7.1 Rekkefølgekrav

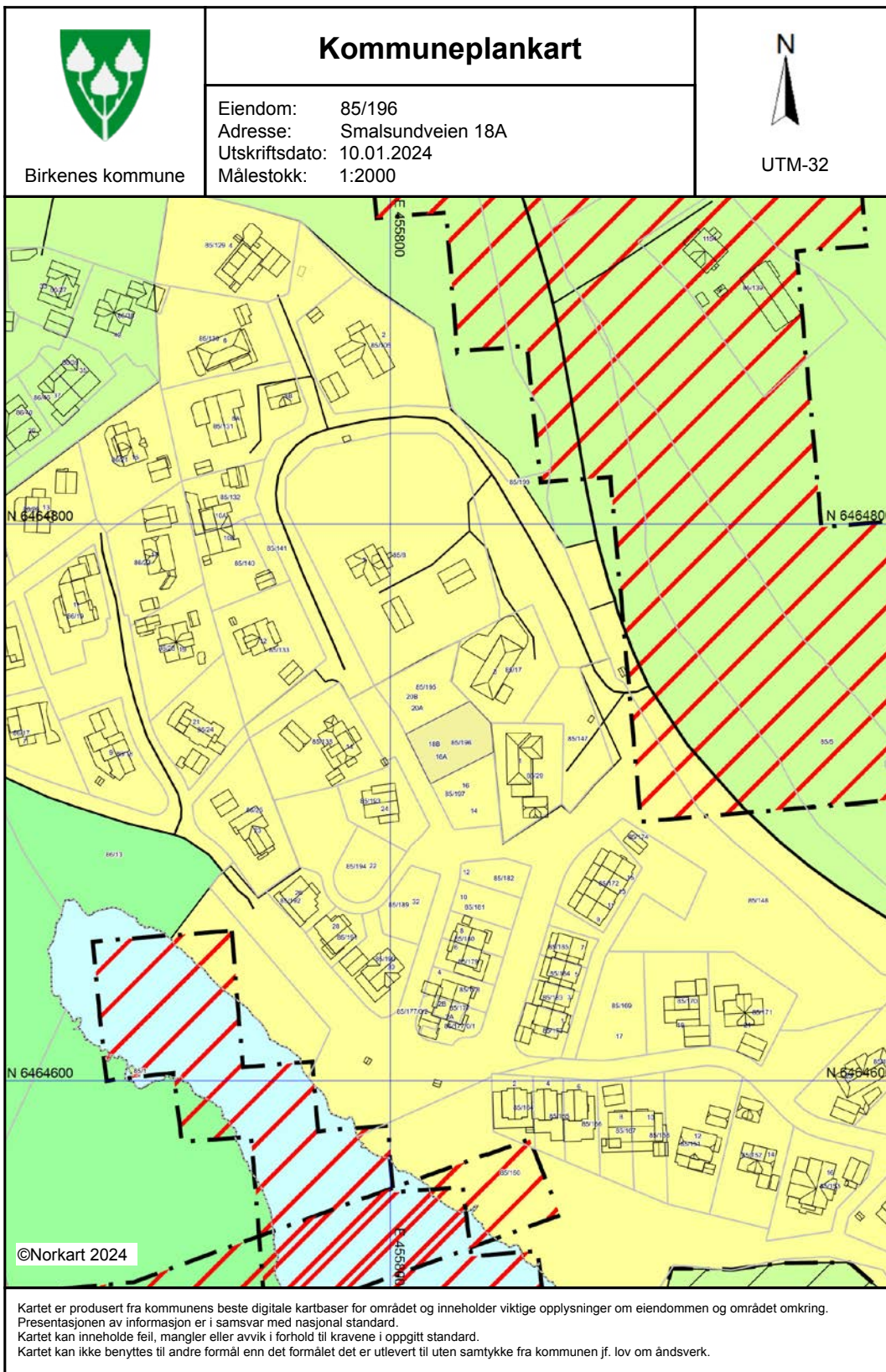
7.1.4 Før det gis rammetillatelse til nye boliger i område BFS2, BFS 3 og BFS10, skal område «o_GF6» (lek) være ferdig opparbeidet.

7.1.5 Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse skal det foreligge ferdigmelding for berørte samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og friområde/lekeplasser.



- 7.1.6** Før det gis igangsettingstillatelse til bygging av boligbebyggelse i område BFS2,3 og 10 skal det foreligge plan for tilkobling til vannforsyning og avløp. Planen skal godkjennes av kommunen.





Tegnforklaring

Innspill

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Smalsundveien 20A
4760 BIRKELAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gaute Kverneland

Telefon: 934 55 983
E-post: gaute.kverneland@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre