



aktiv.

Smalsundveien 18 og 20, 4760 BIRKELAND

**Tomannsboliger under oppføring!  
Flotte boliger med sentral  
beliggenhet og flott utsikt - første  
bolig klar i mars!**



Faglig leder/ 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

**Pris fra - til:** 4 190 000 - 4 190 000  
**Omkost. fra - til:** 12 960 - 12 960  
**Selger:** Ft-Eiendom AS

**Org.nummer:** 923080937  
**Eiendomstype:** -Vert. delt tomannsbolig  
**Eierform:** Eierseksjon  
**BRA - i:** 101 - 101 m<sup>2</sup>  
**BRA total:** 105 - 106 m<sup>2</sup>  
**Tomt:** 550m<sup>2</sup>  
**Matrikkel:** gnr. 85, bnr. 195 og 196  
**Oppdragsnr:** 1411255008  
**Sist oppdatert:** 12.02.2025

# Tomannsboliger under oppføring! Flotte boliger med sentral beliggenhet og flott utsikt

Aktiv Kristiansand v/Gaute Kverneland, har gleden av å forestå salg av to prosjekterte tomannsboliger i Smalsundveien 18 A og B og 20 A.

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

Vertikaldelte tomannsboliger som går over to etasjer. Boligene 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.

Første bolig står klar i mars 2025!





Utsikt fra boligene

# Plantegning

U-etasje

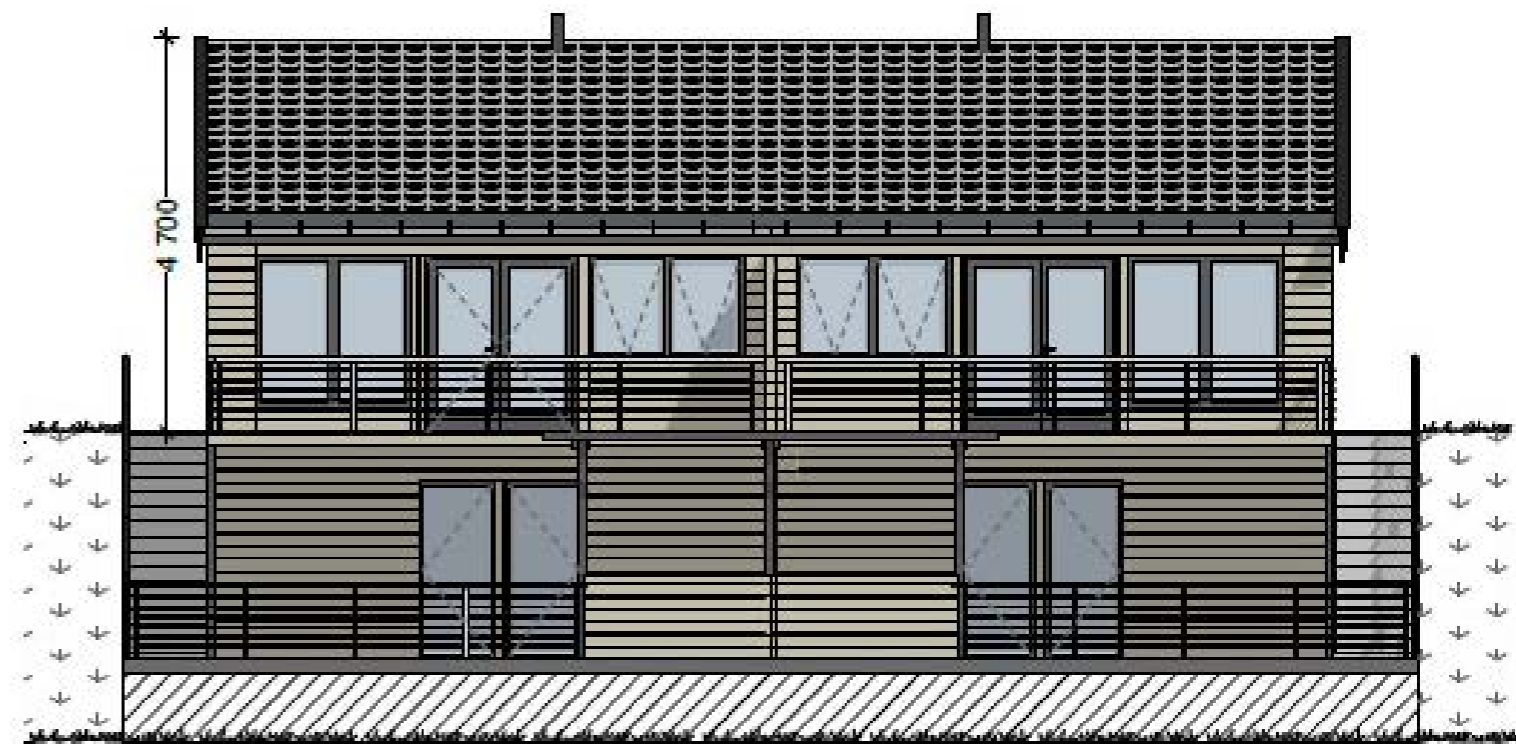


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

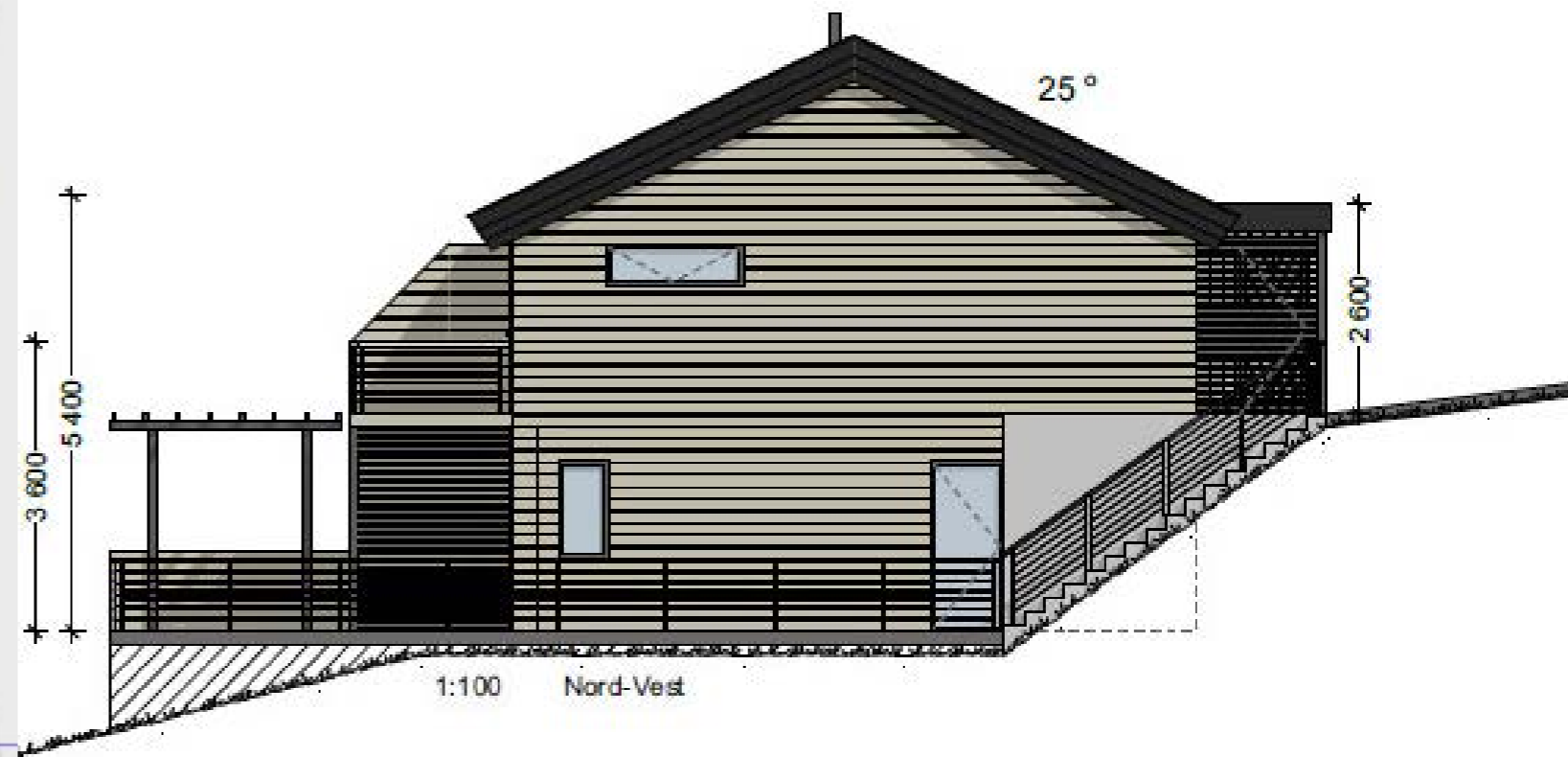
Hovedetg.



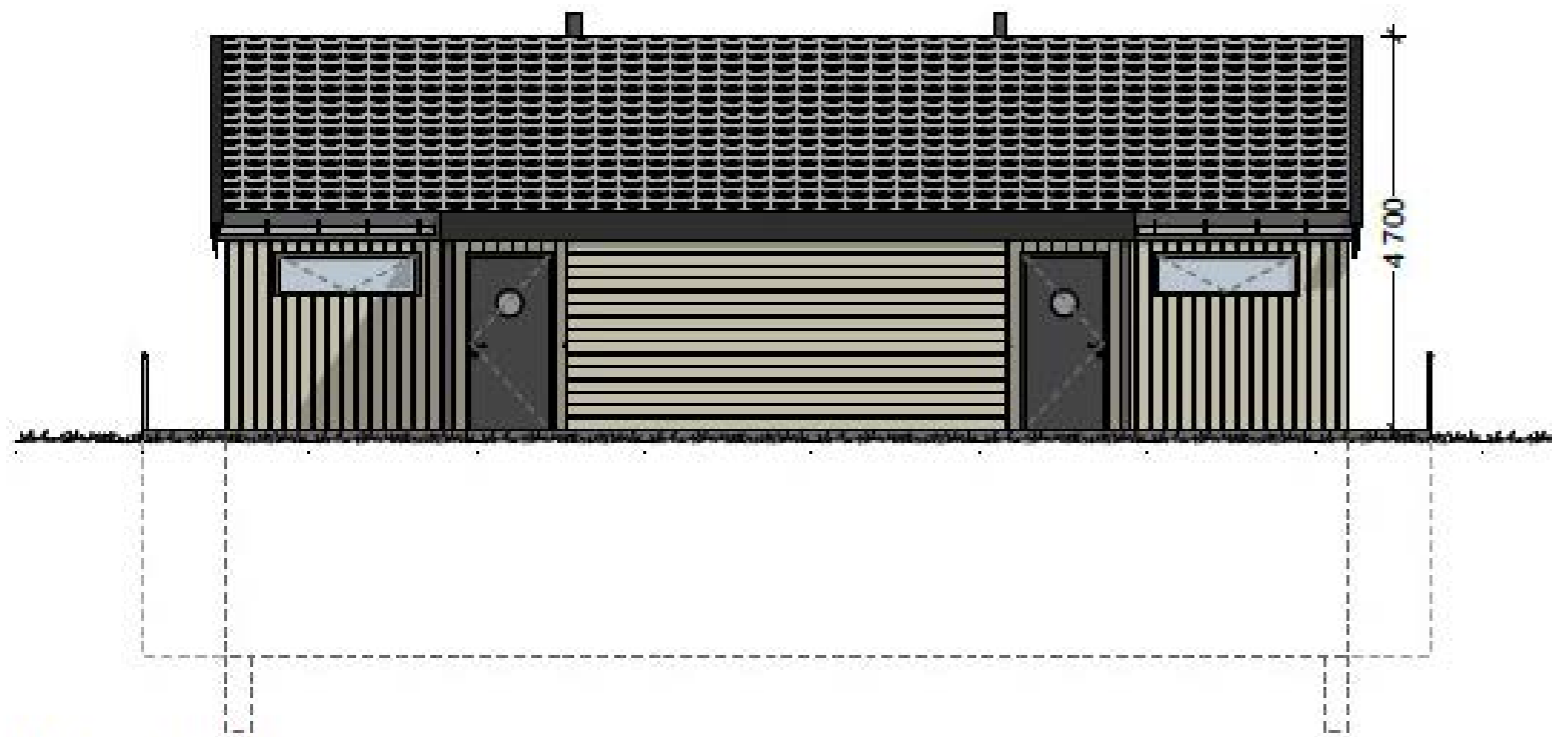
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



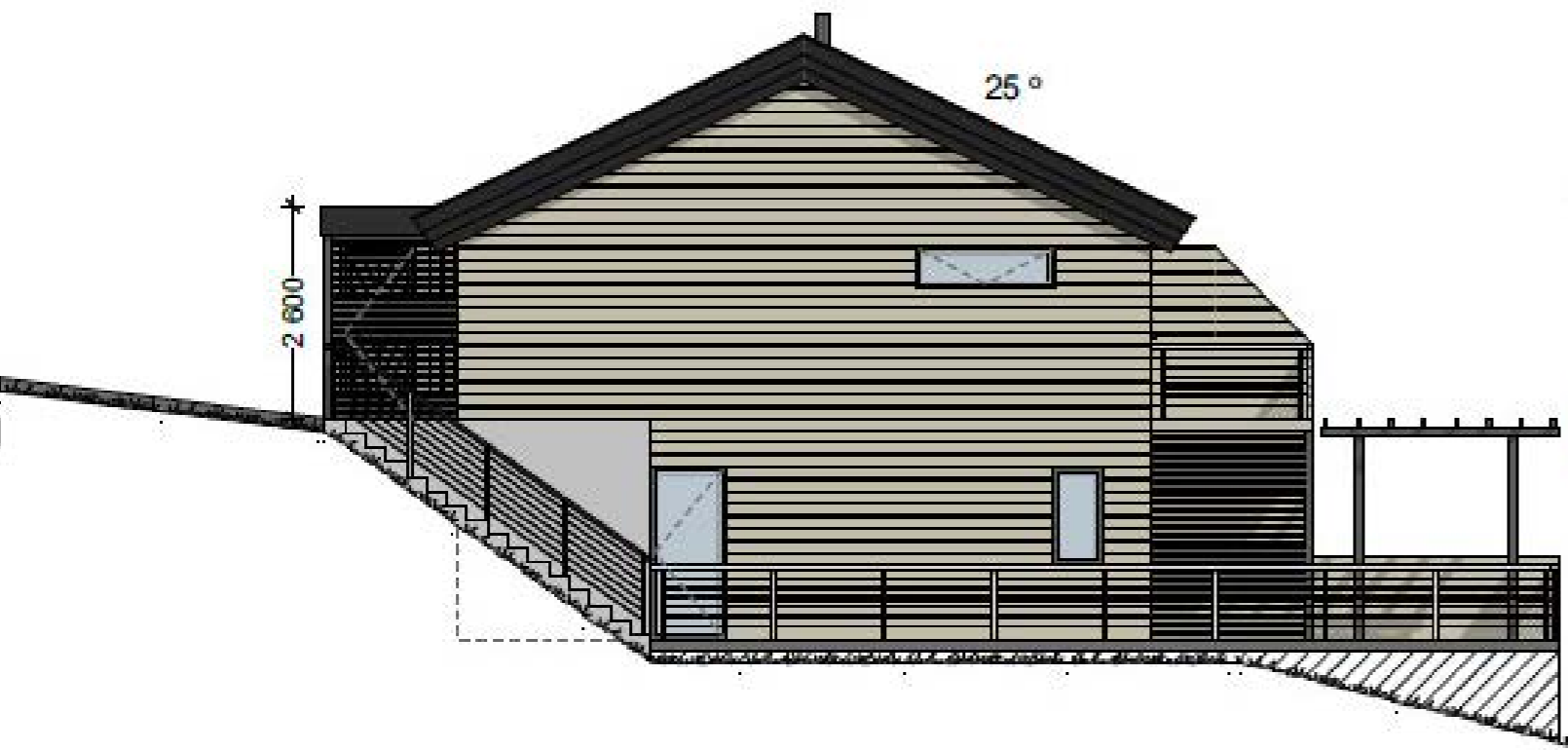
1:100 Nord-Øst



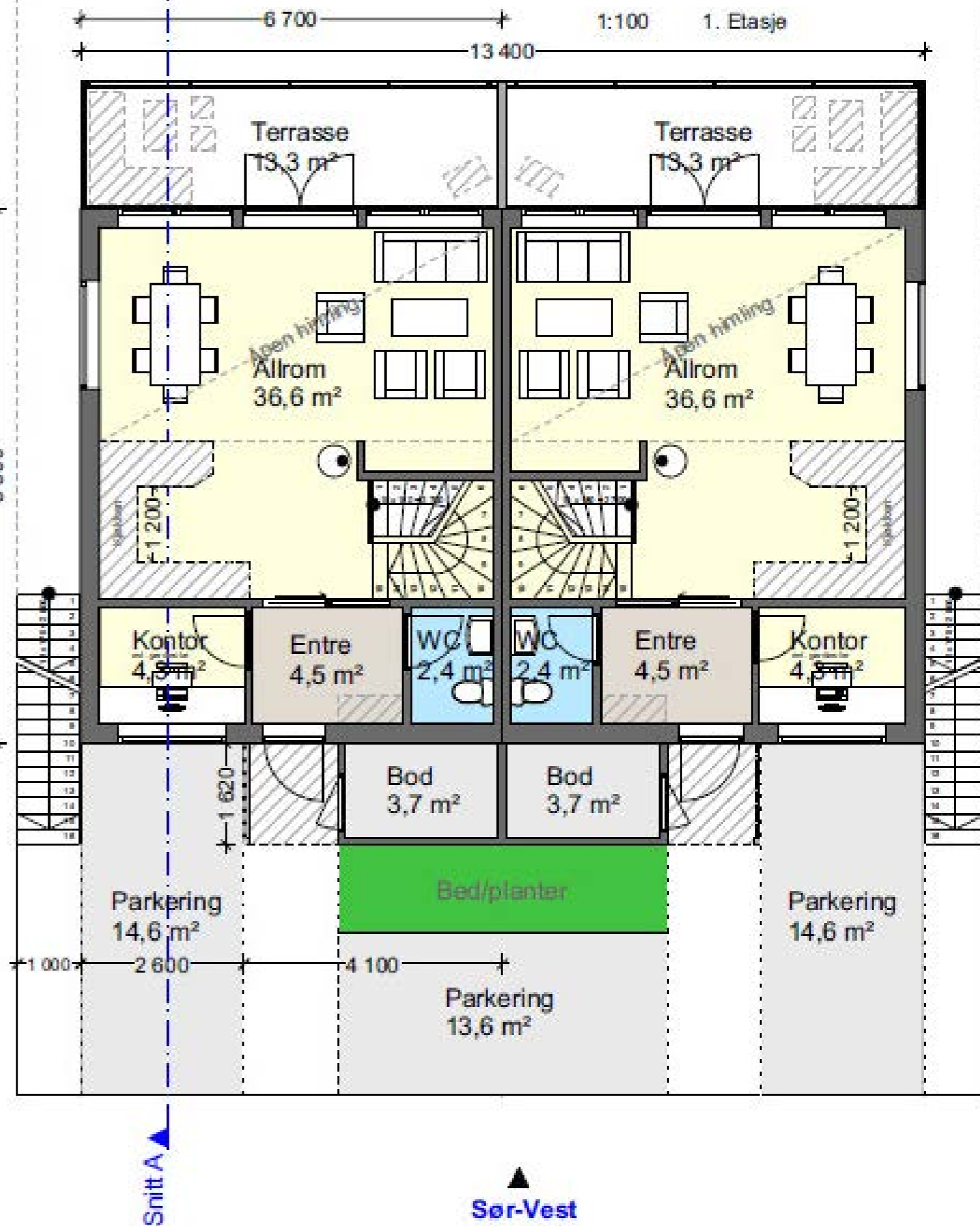
1:100 Nord-Vest



1:100 Sør-Vest



1:100 Sør-Øst





# Om prosjektet

## Generell informasjon om prosjektet

Om prosjektet  
Aktiv Kristiansand v/Gaute Kverneland, har gleden av å forestå salg av to prosjekterte tomannsboliger i Smalsundveien 18 A og B og 20 A. Eiendommene ligger solrikt til i et populært og barnevennlig område med kort vei til sentrum av Birkeland.

Vertikaldelte tomannsboliger som går over to etasjer. Boligene 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.

Beliggenhet og adkomst  
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.

Areal fra - til  
BRA - i: 101 - 101 m<sup>2</sup>  
BRA - e: 4 - 5 m<sup>2</sup>

Garasje/Parkering  
Parkering på tomten.

Boder  
1 utvendig bod.

Fremdriftplan og ferdistillelse  
Smalsundveien 20A er ferdigstilt mars/ april. Smalsundveien 18 A og B forventes ferdigstilt i slutten av 2025.

Tomtetype  
Eiet

Tomteareal  
550 m<sup>2</sup>

Fellesareal/utomhus/infrastruktur  
Felles eiertomt for Smalsundveien 18A og 18B utgjør totalt ca. 550 kvm. Tomten fordeles etter vedtektene som ligger vedlagt i prospektet. Felles eiertomt for Smalsundveien 20A og 20B utgjør totalt ca. 562 kvm. Tomten fordeles etter vedtektene som ligger vedlagt i prospektet.

## Leveranse

Kjøkken  
Det er medregnet kjøkken, hvitevarer og garderober, valgfritt, levert av Kvikk kjøkken til en samlet pris av kr 75 000.-  
Prisen er inkl. mva. Montering er medregnet i pris.

## Bad

Det legges 60x60 gulvflis ihht beskrivelse/eller valgfritt inntil 300kr pr m2, nedsenket dusjsone med mosaikkfliser.

Det monteres 60x60 veggfliser lhht beskrivelse/eller valgfritt inntil 300kr pr m2, i himling monteres 13mm gips som males med våtromsmaling.

Boligen får komplette sanitærinstallasjoner. Det er inkludert baderommøbler i bad/WC fra anerkjent leverandør.

## Andre oppholdsrom

Det monteres i stue/kjøkken, soverom, entre 1 stavs parkett/laminat eller valgfritt 350 kr m2. I entre, bad og WC monteres 60x 60 gulvflis ihht beskrivelse/ eller valgfritt inntil 300kr pr m2. Bod med varmtvannsbereder monteres 20x20 gulvflis m/ oppkant 100mm. Det leveres betonggulv i utvendig bod.

## Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

## Konstruksjon

Boligen blir prosjektert etter krav i Plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift TEK 17. Utbygger forbeholder seg retten til å endre konstruksjoner, materialvalg, utstyrsleveranse, og materialdimensjoner forutsatt at funksjoner og kvaliteten opprettholdes. Utbygger kan også foreta justeringer og endringer av tegningsmaterieill under prosjekteringen for å optimalisere føringer for rør, elektro, ventilasjon og lignende. Slike justeringer og

endringer vil kunne bli foretatt uten varslning til kunde. Prosjektering av bærende konstruksjoner inngår i leveransen og blir utført i preaksepterte løsninger eller etter statiske beregninger.

Varmetaps- og energibehovsberegning inngår, og boligen isoleres etter beregningene.

## Fasade

Yttervegger blir utført etter Byggforsk blad 523.127, 523.255, 573.121.

## Yttertak

Yttertak blir utført etter Byggforsk blad 525.101

## Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

## Sanitær

Sanitæranlegget utføres i henhold til normalreglementet for sanitæranlegg. Kommunale regler for fremføring av forbruksvann følges. Vann og avløpsledninger knyttes til offentlig nett. Det monteres utvendig spylekran med frostsikring. Vannledningsnettet legges som rør-i-rør system. Medregnet er sluk i bad og i bod ved VVT 300 liter, dusjvegger og termostatregulert dusjbatteri montert.

Standard vaskeservanter 120cm, enkel servant for WC i 1 etg, alle leveres som hvit i enkel utførelse. Batterier med temperatursperre av ettgrepsserie, vegghengt klosett, sete og lokk i hard plast. Det gjøres oppmerksom på at sisternen kan bli innekasset.

Til kjøkken leveres benkebatteri med temperatursperre el. tilsvarende. Avstengningskran og avløp for oppvaskmaskin, vannavstengningskran i benk.

## Dører og vinduer

Innvendige dører, hvitmalt og i slett utførelse, håndtak type New York eller tilsvarende.

Ytterdør leveres sort slett med smalt glass felt, se dør- og vindusskjema.

Utvendig dør beslag av sort stål. Vinduer leveres etter gjeldende krav i TEK17 kapittel 14 og energiberegninger, vinduene leveres ihht vindu og dørskjema i sort utførelse innvendig og utvendig.

## Overflater og kledning

Vegger: 19x148 Telemark tett Møre Royal grå stående og liggende.

## Himling:

Tak leveres tekket med Skarpnes dobbelkrum - edel sort ru takstein.

Liggende spilerekkeverk rundt terrasse i sort

## Bodløsninger

Bod med varmtvannsbereder monteres 20x20 gulvflis m/oppkant 100mm.

Det leveres betonggulv i utvendig bod

## Oppvarming

Boligen blir levert med varmekabler i bad, U etg, entre, WC i 1 etg. Det blir levert stålpipe med startkassett i stue.

Kunde kan oppgradere med ovn selv. Det klargjøres for varmpumpe.

## Sameiet/økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

## Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

## Informasjon formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

## Informasjon om vannavgift

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

## Tilbud på 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

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse.

Selger skal sørge for ferdigattest. Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse kan kjøper overta og bebo boligen. Gjenstående arbeider



skal ferdigstilles av selger innen den frist som er satt av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om å ferdigstille, ev. gi tvangsmulkt og/eller forelegg.

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, oppfordres kjøper til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Kjøper har rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.

#### Adgang til utleie

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

#### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

#### Reguleringsplan og rammetillatelse

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.

#### Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

#### Vei

## Generelle kjøpsbetingelser

#### Lovanvendelse

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/ investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

#### Betalingsbetingelser

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. I henhold til bustadoppføringslova vil kjøpers innbetaling være å anse som forskudd inntil eiendommen er overtatt og skjøtet er tinglyst.

#### Salg av kontraktsposisjoner

Kontraktsposisjonen kan selges under forutsetning av at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper. Transport før selgers forbehold er frafalt vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til i samtykket å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette. Det vil påløpe et administrasjonsgebyr pålydende kr 50 000 inkludert mva. Det gjøres oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til salg av kontraktsposisjon kommer i tillegg til dette.

Selger/meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglerforetakets samtykke.

#### Avbestilling

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova §§ 52 - 54.

Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret

fastsettes til XX (eksempelvis 5 eller 10 %) av total kontraktssum inkludert merverdiavgift.

Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgers krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

#### Viktig informasjon

Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under. Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger. (jf. buofl. § 10). Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser. Selger har rett til tilleggsfrist uten kompensasjon til kjøper etter reglene i bustadoppføringslova § 11. Forhold som gjelder her er:

- Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinket arbeid/overtakelse.
- Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.
- Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

Overtakelsen er å regne som forsinket, dersom overtakelsen ikke kan gjennomføres til den tid

kjøperen har rett til å kreve etter buofl. § 10 og § 11 som nevnt over. Det samme gjelder dersom arbeidet, eller deler av arbeidet ikke er fullført eller hjemmelsoverføring ikke skjer til den tid kjøperen har rett til å kreve.

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

1. dagmulkt
2. heve avtalen
3. kreve erstatning
4. tilbakeholde deler av kjøpesum

Vilkår for de ulike alternativene fremgår av buofl. §§ 18, 19, 20 og 22.

Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med megler dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved ev. salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

Hvitvasking

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Oppdragsansvarlig

Gaute Kverneland

Faglig leder/ Eiendomsmegler

gaute.kverneland@aktiv.no

Tlf: 934 55 983

Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B  
4610 KRISTIANSAND S  
Tlf: 934 55 983

Salgsoppgavedato  
12.02.2025

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.



**ROMSKJEMA/BESKRIVELSE**  
**FT -BYGG AS**

**FT- BYGG AS – Tomannsbolig Smalsundveien 18 - 20**

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	VENTILASJON	ANNET
<b>UTVENDIG</b>	Terrasse bord på terrasse i 28x120 impregneret utførelse	19x148 Telemark tett Møre Royal grå stående og liggende.	Tak leveres tekket med Skarpnes dobbelkrum - edel sort ru takstein.	Iht beskrivelse fra elektriker-utvendige opp/ ned lys utelamper og utvendige stikkontakter	Hagekran		Liggende spilerekkeverk rundt terrasse i sort utførelse Det klargjøres for el-bil lading
<b>Bod utvendig 3,7 m2</b>	Støpt dekke	OSB plater	OSB plater	Leveranse iht NEK 400 Se egen punktliste.			
<b>Gang U.etg 3,4 m2</b>	1 stavs parkett/laminat eller valgfritt 350 kr m2	Malte Gipsplater	Malte Gipsplater	Leveranse iht NEK 400 Se egen punktliste.		balansert ventilasjon med varme gjenvinning	Trapp hvitmalt levert av Stryn trapp Valgfri inntil 45000.- inkl. mva.
<b>Sov U.etg 8,0 m2 12,2 m2 12,1 m2</b>	1 stavs parkett/laminat eller valgfritt 350 kr m2	Malte Gipsplater	Malte Gipsplater	Leveranse iht NEK 400 Se egen punktliste.		balansert ventilasjon med varme gjenvinning	
<b>Bad U.etg 7,2 m2</b>	60x60 gulvflis Iht beskrivelse/ Eller valgfritt inntil 300kr pr m2 Nedsenket dusjsone med mosaikkfliser	60x60 veggfliser Iht beskrivelse/ Eller valgfritt inntil 300kr pr m2	Malte Gipsplater Males med våtromsmaling	Leveranse iht NEK 400 Se egen punktliste. <u>Varmekabler.</u>	Vegghengt toalett, 120 cm innredning enkel servant Dusjvegger dusj batteri 4 kant design iht utstyrliste. Opplegg til vaskemaskin	balansert ventilasjon med varme gjenvinning	
<b>Bod U.etg 1,9 m2</b>	20x20 gulvflis m/oppkantflis	Malte Gipsplater Males med våtromsmaling	Malte Gipsplater Males med våtromsmaling	Leveranse iht NEK 400 Se egen punktliste.	300 liters bereder	balansert ventilasjon med varme gjenvinning	
<b>Entre 1 etg 4,5 m2</b>	Berry alloc spirit pro click komfort 55 vinylgulv	Malte Gipsplater	Malte Gipsplater	Leveranse iht NEK 400 Se egen punktliste. <u>Varmefolie.</u>		balansert ventilasjon med varme gjenvinning	

<b>Kontor/gjester. 1 etg 4,3 m2</b>	1 stavs parkett/laminat eller valgfritt 350 kr m2	Malte Gipsplater	Malte Gipsplater	Leveranse iht NEK 400 Se egen punktliste.		balansert ventilasjon med varme gjenvinning	
<b>Stue/kjøkken 36,6 m2 1 etg.</b>	1 stavs parkett/laminat eller valgfritt 350 kr m2	Malte Gipsplater	Malte Gipsplater	Leveranse iht NEK 400 Se egen punktliste.		balansert ventilasjon med varme gjenvinning	Det er medregnet kjøkken, hvitevarer og garderober, valgfritt, levert av Kvikk kjøkken til en samlet pris 75000.- inkl. mva. Montering er medregnet i pris. Stålpipeline inkl. startkassett.
<b>WC 1 etg. 2,4 m2</b>	60x60 gulvflis/ Iht beskrivelse/ Eller valgfritt inntil 300kr pr m2	60x60 veggfliser Iht beskrivelse/ Eller valgfritt inntil 300kr pr m2	Malte Gipsplater Males med våtromsmaling	Leveranse iht NEK 400 Se egen punktliste. <u>Varmekabler.</u>	Vegghengt toalett, enkel servant	balansert ventilasjon med varme gjenvinning	

## GENERELT OM BOLIGEN.

Boligen blir prosjektert etter krav i Plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift TEK 17. Utbygger forbeholder seg retten til å endre konstruksjoner, materialvalg, utstyrsleveranse, og materialdimensjoner forutsatt at funksjoner og kvaliteten opprettholdes. Utbygger kan også foreta justeringer og endringer av tegningsmaterieell under prosjekteringen for å optimalisere føringer for rør, elektro, ventilasjon og lignende. Slike justeringer og endringer vil kunne bli foretatt uten varslning til kunde. Prosjektering av bærende konstruksjoner inngår i leveransen og blir utført i preaksepterte løsninger eller etter statiske beregninger. Varmetaps- og energibehovsberegning inngår, og boligen isoleres etter beregningene.

### Diverse:

Avgifter/gebyrer til stat og kommune og evt. avgifter/gebyrer i forbindelse med tilknytning til TV/tele/data/strøm eller lignende er ikke inkludert i prisen, og betales av kjøper selv.

### Bygge forsikring

Entreprenør/hus leverandør holder hele bygget forsikret i byggeperioden fram til overtakelse. Entreprenør/hus leverandør skal dokumentere sin ansvarsforsikring for skade som kan bli påført forbruker eller tredjemanns person senest 14 dager før avtalt byggestart.

### Bruksanvisning/FDV

Hus leverandør overleverer FDV dokumentasjon” Bruksanvisning for din bolig” senest ved overtakelsesforretningen.

Innflytting i ny bolig må ikke skje før brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.

## GENERELLE OPPLYSNINGER:

### Oppvarming:

Boligen blir levert med varmekabler i bad, U etg, entre, WC i 1 etg. Det blir levert stålppe med startkassett i stue. Kunde kan oppgradere med ovn selv. Det klargjøres for varmepumpe.

<b>Brannsikring:</b>	Boligen leveres med røykvarslere/brannvarslere og slukkeutstyr i henhold til forskriftene.
<b>Listverk og foringer:</b>	Leveres ferdig malingsbehandlet fra fabrikk i hvitt (tak leveres listefritt) vinduer leveres listefri gips mot vinduer. Dørlist 12x58mm hvitmalt Gulvlist 12x58 hvitmalt
<b>Vinduer:</b>	Vindu leveres sort utvendig og innvendig.
<b>Ytterdører:</b>	Sort slett dør med glassfelt, se beskrivelse fra leverandør
<b>Innerdører:</b>	Leveres hvite slette med hvitmalt karm og type New York håndtak eller tilsvarende.
<b>Fargevalg:</b>	Det leveres hvitmalt på gipsvegger og himling.
<b>Parkett/</b>	1 stavs parkett/laminat eller valgfritt 350 kr m <sup>2</sup>
<b>Dusjvegger:</b>	Det leveres glassdører med pakning mot fliser.
<b>TV/bredbånd:</b>	Det leveres opplegg for høyhastighets fibernett., utbygger er ansvarlig for at det ligger klart for trekking inn til sikringskap.

**Vegger:** Alle veggoverflater (hvis ikke annet er spesifisert) leveres med gipsplater ferdig sparklet/malt med glatt overflate, malt i hvit.

<b>El. skap:</b>	Det leveres el. skap som plasseres fortrinnsvis i entre. El. skapet har tilstrekkelig størrelse for TV/bredbånds boks.
<b>Tørketrommel:</b>	Kun kondenstrømmel kan brukes.
<b>Postkasser:</b>	Kjøper ordner dette selv og henger på postkasse i felles stativ
<b>Belysning:</b>	Se beskrivelse fra elektriker.

Forbehold om endring av leveranse i henhold til kjøpekontrakten, dersom det framkommer behov for endringer i prosjekteringsfasen.

Det er et standard Romskjema der Kjøper kan påvirke alle rom.

Det må påberegnes innkassing eller nedføring av himling på grunn av tekniske installasjoner/føringer.

**3D Bilder er kun ment som en illustrasjon og kan avvike fra virkeligheten.**

## BESKRIVELSE

### UTENOMHUSANLEGG

Tomten leveres ferdig planert med stedlige masser. Oppkjørsel og gardsplass leveres ferdig gruset klar for asfaltering. Hagen opparbeides med stedlige masser. Dersom terrenget på tomtene tilsier at det vil bli høydeforskjell mellom boligene, vil det bearbeides skråninger med maksimalt 45 graders helning med stedlige masser. Med ferdigstillelse inkluderer dette ikke støttemurer. Skråningen vil bli forsøkt fordelt jevnt mellom eiendommene så langt det er praktisk mulig. Skråningen leveres etter gjeldende forskrifter. Utarbeidelse utover dette er ikke inkludert. Utvendig belysning, se vedlegg fra elektriker. Hagekran, se vedlegg fra rørlegger.

### VENTILASJON

Anlegget skal bygges i henhold til gjeldende forskrifter. Boligen utstyres med et aggregat for balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregatet plasseres på hensiktsmessig måte, fortrinnsvis på loft.

### ELEKTRISK ANLEGG

Anlegget bygges i henhold til gjeldende forskrifter. Sikringskap flat type (bygger ikke ut av veggen) plasseres fortrinnsvis i entre. Installasjoner legges som skjult anlegg, men kan legges synlig der det er nødvendig. Det beregnes i hovedsak doble stikkontakter, flat type. Lyspunkt i tak på soverom, kontor og boder. Utvendig belysning ved inngangsdør og på terrasser iht nek 400. Det medtas varmekabler i gulv, ihht romskjema. Tv/data uttak leveres i stue. TV- tilkobling/kabel tv må ordnes av kjøper. Det leveres spotter i stue/kjøkken, bad/WC, trapperom og entre.

Se for øvrig eget vedlegg fra det elektriske tilbudet.

### VVS

Sanitæranlegget utføres i henhold til normalreglementet for sanitæranlegg. Kommunale regler for fremføring av forbruksvann følges. Vann og avløpsledninger knyttes til offentlig nett. Det monteres utvendig spylekran med frostsikring. Vannledningsnettet legges som rør i rør system. Medregnet er sluk i bad og i bod ved VVT 300 liter, dusjvegger og termostatregulert dusjbatteri montert. Standard vaskeservanter 120cm, enkel servant for WC i 1 etg, alle leveres som hvit i enkel utførelse. Batterier med temperatursperre av etgrepsserie, vegghengt klosett, sete og lokk i hard plast. Det gjøres oppmerksom på at sisternen kan bli innkasset. Til kjøkken leveres benkebatteri med temperatursperre el. tilsvarende. Avstengningskran og avløp for oppvaskmaskin, vannavstengningskran i benk.

#### **RINGMUR OG PLATE**

Ringmurselementer, støpt dekke

#### **YTTERTAK**

Yttertak blir utført etter Byggforsk blad 525.101

#### **YTTERVEGGER**

Yttervegger blir utført etter Byggforsk blad 523.127, 523.255, 573.121.

#### **VINDUER**

Leveres etter gjeldende krav i TEK17 kapittel 14 og energiberegninger, vinduene leveres ihht vindu og dørskjema i sort utførelse innvendig og utvendig.

#### **TERRASSER**

Terrasser utføres av bord i typen impregnert 28x 120 som er lagt på impregnerte tilfarere/bjelkelag. Terrasserekkverkene leveres som spilerekkverk som vist i fasadetegninger.

#### **ETASJESKILLE**

Etasjeskille blir utført etter Byggforsk blad 522.351, 522.355, 522.511, 522.512 hvor det eventuelt er påkrevet med lydhimling.

#### **HIMLING**

Boligen har i hovedsak takhøyde på ca. 240 cm, deler av stue/kjøkken blir levert med åpen løsning og skrå himling. Takene leveres med hvitmalt sparklet gipshimling. Bad, entre samt enkelte andre arealer kan leveres med nedforet og hvitmalt gipsplatehimling. Og kan få lavere takhøyde på grunn av tekniske installasjoner. Det kan også bli lokale innkassinger.

Overgang mellom tak og vegg kan som følge av uttørking sprekke noe, dette er ikke reklamasjon.

#### **INNVENDIGE VEGGER**

Sparklede gipsplater på begge sider av vegg som males hvite, 48x98mm reisverk, 100mm isolasjon

#### **DØRER**

Innvendige dører, hvitmalt og i slett utførelse, håndtak type New York eller tilsvarende.

Ytterdør leveres sort slett med smalt glass felt, se dør- og vindusskjema.

Utvendig dør beslag av sort stål.

#### **DØRLÅSER**

Egne låser til hver dør med 3 nøkler

#### **KJØKKEN**

Det er medregnet kjøkken, hvitevarer og garderober, valgfritt, levert av Kvikk kjøkken til en samlet pris 75000.- priser er inkl. mva. Montering er medregnet i pris.

#### **BAD/WC**

Det legges 60x60 gulvflis ihht beskrivelse/eller valgfritt inntil 300kr pr m2, nedsenket dusjsone med mosaikkfliser. Det monteres 60x60 veggfliser Ihht beskrivelse/eller valgfritt inntil 300kr pr m2, i himling monteres 13mm gips som males med våtromsmaling.

Boligen får komplette sanitærinstallasjoner. Det er inkludert baderomsmøbler i bad/WC fra anerkjent leverandør se beskrivelse.

#### **GULV**

Det monteres i stue/kjøkken, soverom, entre 1 stavs parkett/laminat eller valgfritt 350 kr m2, bad og WC monteres 60x 60 gulvflis ihht beskrivelse/eller valgfritt inntil 300kr pr m2, i bod med varmtvannsbereider monteres 20x20 gulvflis m/oppkant 100mm. Det leveres betonggulv i utvendig bod.

#### **LISTEVERK**

Det leveres 12x58mm hvitmaltelister rundt dører og i overgang mellom gulv og vegg. Synlige hull etter innfesting.

#### **PIPE/ILDSTED**

Det leveres stålpipe m/startkassett inkl. beslag

#### **BRANNSIKKERHET**

Ihht forskrift

#### **TRAPP**

Det leveres hvitmalt trapp. Til en verdi av 45.000 kr inkl. mva.

#### **MALING**

I nye bygg vil det normalt oppstå riss i/ved skjøter og sammenføyninger, dette pga. setninger og uttørking av materialer. Det påpekes at dette ikke er reklamasjonsberettiget.

#### **IKKE I LEVERANSEN UTEN AT DET ER SPESIFISERT I KONTRAKT:**

Lettvegger og dører når disse er stiplet på tegning, og annen stiplet innredning og utstyr.

Innredning eller møbler som hyller i bod og kjølerom, samt maskineri til kjølerom, varmeovner, belysning og hvitevarer.

Inntegnende utstyr og innredninger som ikke er nevnt i leveransebeskrivelsen.

Maling/tetting av spikerhull etter montering av listverk.

Utvask av boligen før overlevering.

Utvendige trapper og plattinger av betong.

Utvendig og innvendig maling, beising

**Dokumentet er lest og forstått av kunde. Inngår som vedlegg til kjøpekontrakt. Ved avvik mellom tegninger og beskrivelsen er det beskrivelsen som skal legges til grunn.**

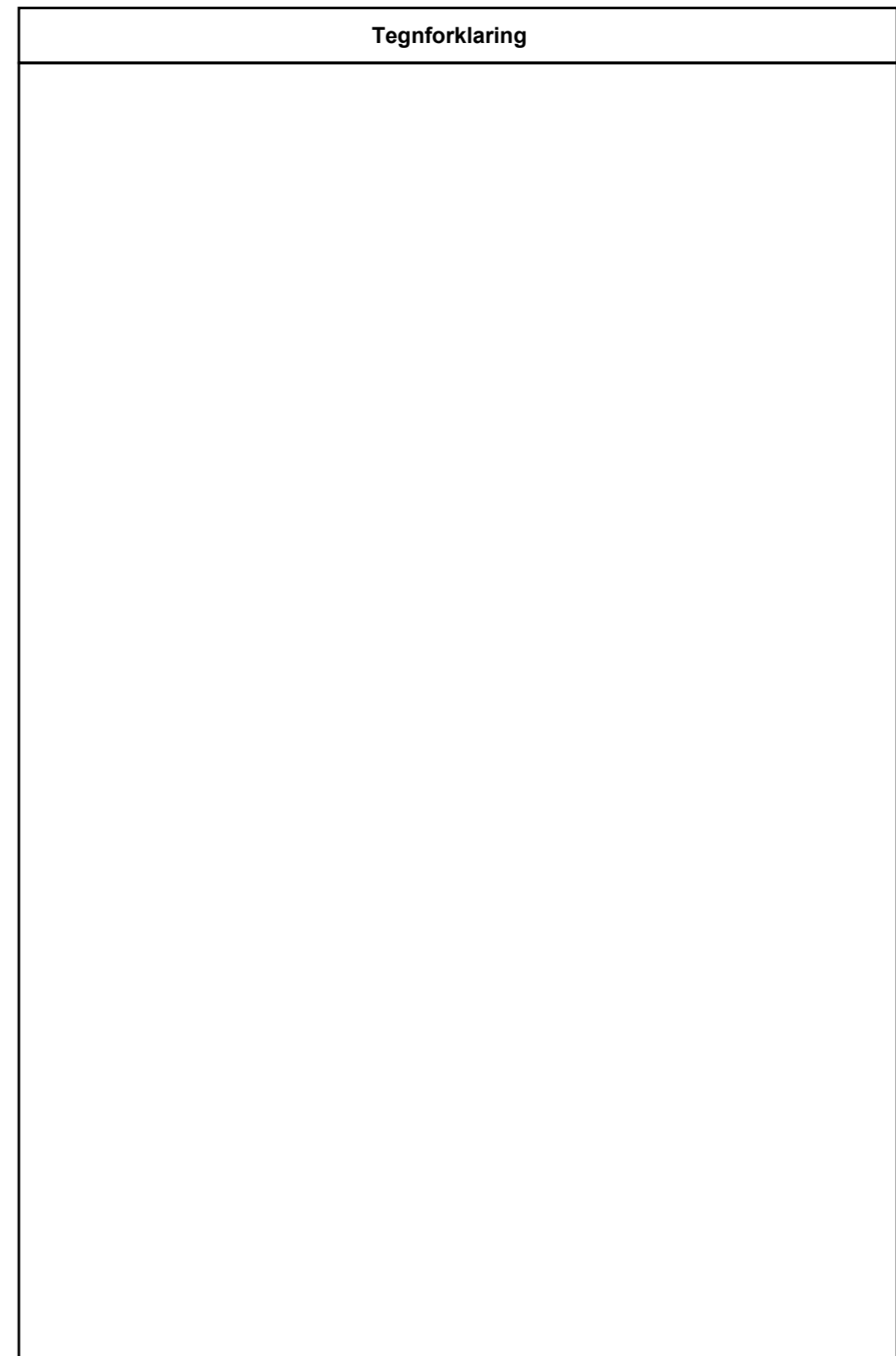
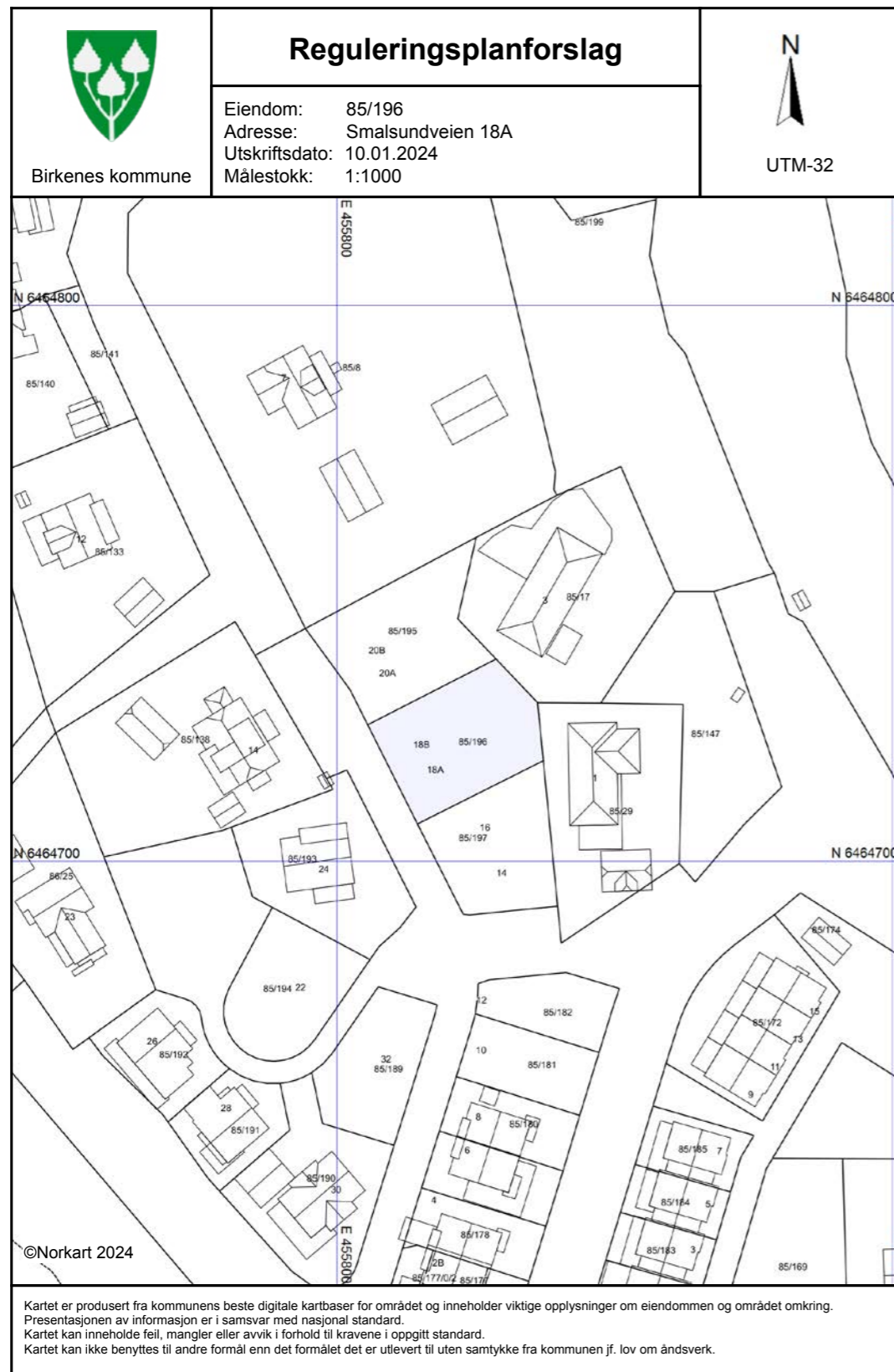
**Videre følger vedlegg fra murer, rørlegger og elektriker.**

Det tas forbehold om skrivefeil. Utbygger forbeholder seg retten til å foreta mindre justeringer i leveransen, dersom endringene ikke kan sies å være vesentlige eller til forringelse for sluttproduktets kvalitet.



Sted og dato: \_\_\_\_\_ Signatur kunde: \_\_\_\_\_

Signatur selger \_\_\_\_\_ Signatur kunde: \_\_\_\_\_





## Delegert vedtak

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID	Saksnr:	Dato:
Monica Larsen	GNR - 85/195, GNR - 85/196, K2 - L42	20/1281	038/20	22.05.2020

### Innvilgelse av dispensasjon ifm. planlagt fortetting med to tomansboliger fremfor eneboliger

#### SAKSOPPLYSNINGER:

Sted: Smalsundveien 18 og 19, gnr. 85 bnr. 196 og 196  
 Ansvarlig søker: Agder Byggconsult AS v/Alexander Karlsen, Postboks 2569, 4678 Kristiansand  
 Tiltakshaver: Alexander Karlsen, Nordåsen Terrasse 29, 4760 Birkeland

Fremlagt: Søknad om dispensasjon, mottatt 30.03.2020  
 Gjenpart av nabovarsel  
 Merknad fra berørt part i saken  
 Kommentar til nabomerknad  
 Situasjonsskart  
 Snitt tegning  
 Fasadetegninger  
 Illustrasjonsbilder  
 Avstandserklæring

#### ADMINISTRASJONENS VEDTAK:

Etter delegert myndighet i kommunestyresak 79/15.12.16, og i medhold av lov om planlegging og byggesaksbehandling § 19-2 gis det dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan til fortetting med tomansboliger fremfor eneboliger som det fremgår av reguleringsplanen at skal bygges på omsøkte eiendommer.

Det forutsetter at:

- Tiltaket ikke igangsettes før det er søkt om tilkobling til kommunalt vann- og avløpssystem og byggetillatelse, og nødvendige tillatelser er gitt.
- Fortettingen av tomtene innarbeides i ny plan for området som er under arbeid.
- Det innbetales gebyr for behandling av dispensasjonssøknaden i henhold til kommunens gebyrregulativ:
  - o Dispensasjonsgebyr kr. 3667,- pr. eiendom, sendes Agder Byggconsult AS

Det opplyses om at det kun er gitt dispensasjon til oppføring av tomansboliger på omsøkte parseller fremfor eneboliger. Det forventes at tomansboligene søkes oppført i henhold til føringen som er gitt

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



i gjeldende bestemmelser (dvs at krav til maks høyder, utnyttelsesgrad osv). Og at det ikke vil være behov for andre dispensasjoner.

#### BAKGRUNN:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-1 første ledd søkes det om dispensasjon fra reguleringsplanens dertil arealplankartets formål angitt til eneboliger. Dette fordi det er ønskelig å oppføre tomansboliger. Begrunnelser for dette følger.

Gjeldende reguleringsplan for området er Kleivstykket, planID; 20030001. Dispensasjonen gjelder for to parseller, gnr. 85 bnr. 196 og 196. Tenkt bebyggelse er derfor avhengig av dispensasjon.

Dispensasjonssøknaden er begrunnet med følgende:

*Fremlagte tegninger viser to tomansboliger som er plassert på to eiendommer avsatt til eneboliger. Disse tiltakene vil komme i strid med reguleringsplanens dertil arealplankartets formål. Det må derfor innvilges dispensasjon før en byggesøknad kan innsendes.*

*Vi ser at boligene blir å avslutte reguleringsplanen mot nord og i retning Kalvåsen. Sør for boligene er det allerede delvis gjennomført «konsentrert småhusbebyggelse». Men det gjenstår to tomter til dette formålet før denne delen av reguleringsplanen er gjennomført. Som det kan sees av arealplankartet er det et «delfelt» sør for området avsatt til «annen veggrunn» og et «delfelt» nord for. I «delfeltet» sør for, er det kun arealformål for «konsentrert småhusbebyggelse». I «delfeltet» nord for, er det disse omsøkte eneboligtomtene samt én tomt avsatt for «konsentrert småhusbebyggelse». Det at det i dette «delfeltet» allerede finnes én tomt for konsentrert småhusbebyggelse, taler for innvilgelse av dispensasjon.*

*Vi mener angitt formål «eneboliger» på omsøkte tomter, hovedsakelig var med tanke på tomtenes beskaffenhet. Tomtene for «konsentrert småhusbebyggelse» er valgt i områder med svært bratt terreng. Tomtene for «eneboliger» er valgt der hvor terrenget ikke er like bratt. Som en ser av reguleringsplanens bestemmelser, gis det mulighet for to underetasjer der høydeforskjell på en tomt er spesielt stor. Videre lempes det på høydebestemmelsene i slike tilfeller. Vi vurderer derfor at intensjonen bak angitt formål blant annet må ha vært som følge av at eneboliger normalt ikke oppføres med to underetasjer. Noe som er mer vanlig for konsentrert småhusbebyggelse hvor man f.eks. etablerer en leilighet i nederste etasje. Dette taler for innvilgelse av dispensasjon.*

*Et annet vesentlig moment bak valg av formålet, må ha vært å søke en harmonisk avtrapping i retning Kalvåsen. Det å oppnå en avtrapping mellom den konsentrerte småhusbebyggelsen og nord over mot et ferdig utbygd område med spredt eneboligbebyggelse. Videre skaper en slik planlegging en harmonisk avtrapping mellom eldre tradisjonell bebyggelse og nyere moderne bebyggelse. Like fullt, mener vi at fremlagte tegninger viser en ny bebyggelse som er godt tilpasset eksisterende bebyggelse mtp. utforming og takform. Det at tomansboligene ser ut som eneboliger i kjede fremfor «kolosser» styrker også dette. Dessuten er det verdt å nevne at nabobebyggelsen på ingen måte ligger på samme nivå som denne planlagte bebyggelsen. Naboer i bakkant ligger på høyde (ca. 4 meter) og naboer fremfor ligger godt nedenfor (ca. 8 til 12 meter). Nabo mot nord ligger også noe lavere (ca. 4 meter) men har dessuten sin kårbolig bortimot 40 meter i fra denne planlagte bebyggelsen. Videre blir bestemmelse om plassering og høyder samt byggegrensene ivaretatt. Dette taler for innvilgelse av dispensasjon.*

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





Den planlagte bebyggelsen vil, slik vi tolker arealplankartet, ende opp i en blindvei og vil bli separert fra Kalvåsen. Det at det kommer to boenheter mer enn hva som er regulert, vil derfor ikke på noen måte skape mer trafikk for beboerne i Kalvåsen. Dette taler for innvilgelse av dispensasjon.

Når det gjelder Smalsundveien-veien mot Kleivstykket, betjener denne veien svært få husstander. Den første strekningen fra planlagt bebyggelse og frem til første kryss vil i all hovedsak kun betjene disse husstandene. Neste strekning frem til kryss ved Kleivstykket skal betjene maksimalt 15 (17) husstander. Videre kommer så trafikantene til en godt regulert bilvei med avskjermet sykkel- og gangsti. Det er altså snakk om en økning fra 15 (17) til 17 (19) husstander som skal benytte seg av veien fra «blindveien» og frem til en godt regulert bilvei med sykkel- og gangsti ved krysset til Kleivstykket. Smalsundveien-veien egner seg, etter vårt skjønn, for noe økt trafikkbelastning og en marginal økning i biltrafikk vil slik vi ser det, ikke medføre økt fare for myke trafikanter. Dette taler for innvilgelse av dispensasjon.

Fremlagte tegninger viser at parkeringsavvikling kan skje på egen eiendom. Det vil også la seg gjøre å snu inn- og ut av eiendommene uten at dette medfører trafikkfare. Dette taler for innvilgelse av dispensasjon.

Når det gjelder forutsigbarhetene for naboer, vises bla. til beskrivelsen over hvor det klart går frem at naboene enten har store høydeforskjeller eller nabo har huset sitt langt ifra. Naboene som hører til Kalvåsen har også adkomst til eiendommene via andre veier enn Smalsundveienveien. Derfor fremstår ikke den planlagte bebyggelsen som en del av deres «byggefelt». De fremlagte tegninger viser dessuten boliger som kan forveksles med eneboliger, men hvor dem jo er mer konsentrert enn det som ellers er vanlig for spredt eneboligbebyggelse. Like fullt kan vi ikke se at denne planlagte bebyggelsen vil gå på kompromiss med naboenes forutsigbarhet i området. Dessuten følger tiltakene reguleringsplanens angitte plassering, høyder og byggegrenser. Dette taler for innvilgelse av dispensasjon.

Det kan også sees av fremlagte tegninger at uteoppholdsarealene er fordelt over flere soner, hovedsakelig mellom boenhetene og mot nord-øst der nabobebyggelsen fremfor ligger mye lavere i terrenget. Dessuten er det her tale om to boenheter mer, enn de fire boenhetene som allerede er regulert i dette «delfeltet». Planlagt bebyggelse vil derfor, etter vårt skjønn, ikke medføre noen nevneverdig økning i støy. Dette taler for innvilgelse av dispensasjon.

Da det ikke er tale om å avvike formålets virksomhet, i den grad at det f.eks. skal etableres næringsvirksomhet eller industrivirksomhet, vil planlagt bebyggelse følgelig ikke medføre økt forurensning eller utslipp. Dette taler for innvilgelse av dispensasjon.

Så nevnes det også fra vår side, at også hensynet bak arealformålet er å bebygge med eneboliger. Det er altså et ønske om å bebygge eiendommene. Tomtene har stått brakke i over 10 år. Det å innvilge denne dispensasjon vil da følgelig medføre at planen kommer nærmere ferdigstillelse, men dog med to boenheter mer enn opprinnelig planlagt. Dette fremfor at tomtene står brakke i nye 10 år. Dersom denne dispensasjonen blir innvilget, vil det ikke bare stimulere til videre utbygging av øvrige boligtomter, men det vil også stimulere til utbygging i samme stil som vi ser av fremlagte tegninger. Noe som kan bety en helhetlig utforming i «delfeltet». Tiltakshaver vil dessuten etter all sannsynlighet kjøpe tomannsbolig-tomten sør for disse planlagte bolighusene, ved en innvilgelse av

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



dispensasjon. Noe som igjen kan bety at planen tar nok ett skritt mot ferdigstillelse. Dette taler for innvilgelse av dispensasjon.

Det foreligger erklæring fra nabo, der det fremgår at byggverk kan oppføres inntil 1 meter fra naboeiendommen.

Tiltaket er varslet til gjeldende naboer i trå med plan- og bygningsloven § 21-3 «nabovarsel». Det foreligger en merknad fra berørt nabo.

Berørt part skriver følgende i sin merknad til tiltaket:  
Her er et større avvik fra de opprinnelige tegningene. Høyde på bygg er vesentlig mye høyere enn det første nabovarselet vi fikk, noe som ikke er ønskelig fra vår side, da dette vil ta hele utsikten hos oss. I tillegg planlegges det nå å bygge 2-mannsboliger på små tomter beregnet for eneboliger. Dette vil jo doble trafikken til disse tomtene, noe som vil være en stor belastning spesielt for naboene med små barn og inngangsdøra nesten helt ute i veien hvor disse må passeres.

Nabomerknaden er besvart (i korte trekk) med følgende:  
Vi kan betrygge nabo med at reguleringsplanens § 3.4 vedrørende byggehøyde skal ivaretas. Utnyttelsesgraden blir faktisk lavere, og reguleringsplanens krav til høyder blir ivaretatt. Vi ser derfor ikke at nabo mister nevneverdig utsikt, da reguleringsplanen blir fulgt her.

Når det gjelder naboens påstand om at tomannsboligene medfører stor belastning spesielt for naboene med små barn og inngangsdøra nesten helt ute ved veien – er dette helt ubegrunnet. Nabo har ikke et rettslig grunnlag til å klage på vegne av andre naboer. Det er jo nettopp derfor øvrige naboer og gjenboere som blir berørt også får nabovarsel. Nå skal det sies at det ikke har kommet inn noen merknader fra andre varslede naboer og gjenboere innen merknadsfristen.

Vi gjør også oppmerksom på, at berørte naboer og gjenboere vil motta nytt nabovarsel når prosjektet er ferdig prosjektet, og vil da få flere tegninger og opplysninger enn hva som er nødvendig, slik som nå når det varsles kun at det skal søkes om dispensasjon.

#### VURDERING:

På bakgrunn av innsendt dokumentasjon gir kommunen dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan til fortetting med to tomannsboliger fremfor eneboliger på de omsøkte parsellen, som omsøkt. Innvilgelsen av dispensasjons forholdet begrunnes med følgende:

Dispensasjonsbestemmelsen i pbl. § 19-2 annet ledd inneholder to kumulative vilkår som begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis. Det følger av § 19-2 annet ledd at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynet til bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir «vesentlig tilsidesatt».

Først må det vurderes om hensynet bak reguleringsplanens dertil arealplankartetets formål vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

#### Hensynet bak reguleringsplanens dertil arealplankartetets formål:

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

# Birkenes kommune

Plan og byggesak



Hovedhensynet bak de planfestede arealformål er forutsigbarhet for hvilken type virksomhet som etableres på arealene, og det påvirkning og evt. de ulemper dette kan bety for omgivelsene, blant annet trafikk, parkering, støy og forurensning/utslipp med mer.

Etter en samlet vurdering vil hensynet til bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelser, ikke bli «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

Videre må fordelene etter en samlet vurdering være «klart større enn ulempene», jf. § 19-2 annet ledd. Det foretas en interesseavveining der det stilles krav om kvalifisert overvekt, jf. ordlyden «klart».

#### Vurdering av fordeler og ulemper:

Det følger av § 19-2 annet ledd at det skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet. Dispensasjoner må ikke innebære løsninger til nevneverdig skade for slike hensyn. En innvilgelse av denne dispensasjon kan i liten grad by på noen ulemper, som noe økt trafikkbelastning ned Smalsundveien-veien og noe mer personopphold i området. Men så skal det også nevnes at naboer enten har store høydeforskjeller eller nabo er plassert langt ifra. Videre vurderer en at Smalsundveien-veien er godt egnet for noe økt belastning da den forsyner svært få boliger.

Fordeler ved innvilgelse av dispensasjonen vil først og fremst være at tomtene som har stått brakke i over 10 år, blir bebygde. Videre vil dette kunne stimulere til videre utvikling av området, også med tilsvarende bebyggelse i samme stil. Dermed kommer reguleringsplanen et stort skritt nærmere ferdigstillelse. Dette taler for innvilgelse av dispensasjon.

Andre fordeler ved innvilgelse av dispensasjonen, er at det her skapes gode boliger som oppfyller dagens krav til livsløpsstandard. Her kan det realiseres boliger med god og moderne arkitektur, fremfor de mange «standardhusene» som stort sett blir oppført.

Videre er tomtene lokalisert i nærhet til busstopp (90 m), badeplass (130 m), barneskole (200 m), ballhall og ball-lek (300 m), barnehage (330 m), og ungdomsskole (350 m). Dette blir derfor familievennlige boliger som er sentrumsnære, og det er etablert sykkel- og gangsti hele veien til sentrum. Dette medfører også at man heller kan sykle eller gå fremfor å ta bilen, noe som ivaretar miljøhensyn som loven oppstiller som en viktig interesse. Kommuneplanen legger også opp til at fortetting skal skje så nært sentrum som mulig og innenfor en radius på 2 km, som i dette tilfellet.

En dispensasjon medfører ingen negative konsekvenser for natur- eller kulturmiljø, biologisk mangfold eller andre tungtveiende hensyn.

Dispensasjon vil heller ikke skape irreversibel presedens, da andre tomter i området ikke har de samme forutsetningene som i dette tilfellet. Det vises hovedsakelig til at det her er tale om noen av de siste ubebygde tomtene i planen og at tomtene har en plassering som gjør at ulemper for naboer blir ytterst få. Ved interesseavveiningen legges det vekt på at dette vil være en fortetting av boligmassen i et område som allerede er utbygd fra før. Det legges videre vekt på at det på eiendommen allerede finnes tilgjengelige arealer til dette og som fremlagte tegninger viser, egner seg for godt for fortettingen, hvor også gode uteoppholdsarealer og parkeringsarealer blir ivarettatt.

---

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

# Birkenes kommune

Plan og byggesak



Videre er det tilrettelagt for vei, vann- og avløp og annen infrastruktur. Det foreligger ingen betydelige ulemper ved tiltaket.

Etter dette anses fordelene med tiltaket å være klart større enn ulempene, og lovens vilkår for dispensasjon etter § 19-2 er oppfylt.

#### Konklusjon:

Etter vårt skjønn vil hensynet til bestemmelsen det dispenseres fra, og hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke bli «vesentlig tilsidesatt» ved at det gis dispensasjon til å oppføre tomannsboliger fremfor eneboliger på omsøkte parseller. Videre vurderes fordelene ved å gi dispensasjon til å være «klart større enn ulempene» etter en samlet vurdering. Det er således grunnlag for innvilgelse av dispensasjon etter pbl. § 19-2 første ledd. Dette er vurdert med bakgrunn at det ikke vil være behov for ytterligere dispensasjoner, som eksempelvis fra utnyttelsesgrad, høydekrav osv. og det forutsettes at boligene tilpasses til tomtene.

#### **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:** Agder Byggconsult AS v/Alexander Karlsen og Alexander Karlsen

---

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

## BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANEN I BIRKENES 2020-2032

Paragrafer i parentes er hentet fra *Lov om planlegging og byggesaksbehandling (pbl)*.

### KAPITTEL 1 RETTSVIRKNINGER

#### § 1.1 Kommuneplanens arealdel

Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel fremgår av Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 11-6. Kommuneplanens arealdel er bindende for nye tiltak og utvidelse av eksisterende tiltak nevnt i pbl § 1-6.

#### § 1.2 Virkeområde:

Bestemmelsene gjelder for arealdelen av kommuneplan for Birkenes kommune 2020-2032.

#### § 1.3 Forhold til andre planer (§ 1-5):

Tidligere vedtatte disposisjons-, regulerings-, og bebyggelsesplaner går foran kommuneplanens arealdel.

Kommuneplanens bestemmelser utfyller eldre reguleringsplaner innenfor rammene av den enkelte plan.

### KAPITTEL 2 GENERELLE BESTEMMELSER (§ 11-9)

#### § 2.1 Plankrav (§ 11-9 nr. 1):

I områder avsatt til utbyggingsformål kan tiltak, som nevnt i pbl §20-1 første ledd bokstav a, b, d, g, k, l og m, ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

#### § 2.2 Områder for råstoffutvinning (§ 11-9 nr. 1):

Åpning av nye masseuttak eller utvidelse av eksisterende kan ikke settes i verk før området inngår i godkjent reguleringsplan.

Drift skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er myndighet etter mineralloven.

#### § 2.3 Utbyggingsavtaler (§ 11-9 nr. 2):

Det skal inngås utbyggingsavtaler i henhold til bestemmelsene i pbl kapittel 17. Kvalitetskrav og kostnader mv. i forbindelse med opparbeidelse og overdragelse av arealer og anlegg avtales i det enkelte tilfellet.

*Hovedprinsippet er at utbygger/grunneier besørger eller bekoster tilrettelegging av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur, samt andre nødvendige tiltak innenfor lovens krav om nødvendighet og forholdsmessighet.*

#### § 2.4 Krav til VA, veg og annen transport (§ 11-9 nr. 3):

Vann- og avløpsanlegg, inkludert overvann og spillvann, som skal overskjøtes til kommunen skal dimensjoneres og bygges i henhold til den til enhver tids gjeldende VA-norm for Birkenes kommune.

Boliger og fritidsboliger skal knyttes til kommunalt avløpsnett eller inngå i en felles privat avløpsløsning som må godkjennes av kommunen. Enkeltsøknader behandles separat.

Kommunale veier, gang- og sykkelstier skal dimensjoneres og bygges i henhold til den til enhver tid gjeldende veinormal for kommunen. Alle planlagte veier og avkjørsler skal minimum holde minste standard etter kommunens veinorm, uavhengig av om de skal overtas av kommunen eller ikke. For riks- og fylkesveger gjelder Statens vegvesens normer.

Byggegrense langs kommunal vei fastsettes i henhold til den til enhver tids gjeldende vegnormal for Birkenes kommune med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan.

#### § 2.5 Rekkefølgekrav (§ 11-9 nr. 4):

Rekkefølgekravene legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved behandling av nye tiltak i bebygde områder.

2.5.1 For områder avsatt til utbyggingsformål kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester, herunder tekniske anlegg som vann, renovasjon, energiforsyning og avløp, gang- og sykkelveinett og veg for øvrig, uteoppholdsarealer for lek, idrett og rekreasjon, er etablert eller oppgradert. Dette gjelder også nødvendige sikringstiltak ved flom- og rasfare.

2.5.2 Ved utarbeidelse av reguleringsplan, eller før det kan gis tillatelse til utbygging i områder under marin grense, skal fare for skred utredes.

2.5.3 Rekkefølgekrav for veier:

- Vei Flakk-Flakkeloner: Oppgradering og utvidelse av vei skal være utført før videre utbygging av området.

Rekkefølgekrav for gang- og sykkelveier:

Strekning	Krav
RV41 Mollestad – Detaljregulering Bufjellet	Gang- og sykkelvei må være løst før utbygging i området
Kryss RV41/Tollnesveien ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner som kan føre til økt trafikk	Bedre sikkerhet for gående og syklende i kryssløsningen
Boligfelt (gult i kommuneplanen) gnr/bnr. 91/2	Før utbygging skal området sikres vinterbrøytet gang- og sykkelveg.

2.5.4 Rekkefølgekrav for lekeareal: Lekearealer skal være sikret og opparbeidet før det gis byggetillatelse til boliger. Ved trinnvis utbygging skal lekeareal som minimum dekker byggetrinnets behov være sikret og opparbeidet før det gis byggetillatelse til boliger, og lekearealet må være naturlig tilhørende byggetrinnet i forhold til terreng og avstand. Opparbeidelse av lekearealer skal følge den til enhver tid gjeldende normal for lekearealer.

2.5.5 Rekkefølgekrav for tursti: Før utbygging av nytt område IB-2 og nytt boligområde på gnr/bnr 85/1 Natveitlia skal tursti gjennom området sikres.

2.5.6 Rekkefølgekrav for områder som ligger innenfor utløpsområde for steinsprang, utløsnings- og utløpsområde for snøskred:  
IR-1) Hefteheia:  
*Detaljert faresonekartlegging må gjennomføres ved regulering av området.*

2.5.7 Rekkefølgekrav sulfidholdig berggrunn:  
IB-2) Natveitåsen og IR-3) Hefteheia:  
*Det stilles krav til gjennomføring av boreprøver og tiltaksplan før oppstart av reguleringsplan.*

2.5.8 Rekkefølgekrav naturverdier:  
IB-12) Birkeland myrer, IB-9) Grødebekken, IR-1) Hefteheia og IF-3) Sørliheia vest:  
*Naturverdier skal kartlegges ved regulering av området. For IB-9) Grødebekken stilles det krav til konsekvensutredning og kartlegging av de samfunnsmessige verdiene i området.*

2.5.9 Rekkefølgekrav bratt terreng, IB-2 Natveitåsen:  
*Nærmere kartlegging og ev. risikoreduserende tiltak kreves ved detaljregulering.*

- 2.5.10 IB-8) Uglandsskog og IF-3) Sørliheia vest:  
*Ved regulering skal det legges vekt på å bevare landskapet i størst mulig grad. Utbygging skal skje på landskapets premisser og silhuettvirkninger skal unngås.*
- 2.5.11 Sørliheia vest: *Fjernvirkning av tiltaket, sett fra øyehøyde i båt, fra ulike steder ved Oggevann skal dokumenteres som grunnlag for vurdering av områdets tåleevne av fritidsboliger og tilhørende infrastruktur.*  
  
*Før det gis brukstillatelse innenfor område IF3 Sørliheia vest, skal område ISH-2 opparbeides med slipplass for kanoer og småbåter. Området skal være tilgjengelig for allmennheten.*
- 2.5.12 IF1) Ulvhildsøy:  
*Utbygging skal i størst mulig grad tilpasses landskapet uten større terrenginngrep. Ved regulering skal naturverdier kartlegges.*
- 2.5.13 IF-4) Vassbotn: *Ved regulering av området skal allmennheten sikres tilgang til utslippsplass for kano.*

#### § 2.6 Byggegrenser, utbyggingsvolum (§ 11-9 nr. 5):

- 2.6.1 Byggegrenser langs sjø og vassdrag (jf. § 1-8, 5. ledd):  
Arbeid og tiltak, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt der det er markert et eget restriksjonsbelte langs vann og vassdrag.  
  
Tilsvarende forbud gjelder også i et belte på 50 meter målt i horisontalplan langs øvrige vann og vassdrag med årssikker vannføring.
- 2.6.2 Det kan gis tillatelse til ombygging av eksisterende bygninger i disse sonene (jf. § 1-8, 5. ledd). Tilbygg og frittstående bygg kan tillates når det ikke blir bygd nærmere vann, vassdrag eller sjøområder enn eksisterende bebyggelse. I områder der veier, bygninger eller andre moderne tekniske anlegg eller innretninger ligger nærmere enn den angitte avstand, innskrenkes sonen til å gjelde arealet mellom tiltaket og vedkommende vann, vassdrag eller sjøområde.
- 2.6.3 Byggegrense langs vann eller vassdrag i område avsatt til bolig-, fritidsbolig- eller næringsformål avmerket i kommuneplanen, skal angi byggegrense om det fraviker pbl § 1-8.
- 2.6.4 Ved utbygging i området rundt Ogge skal det etableres felles båttopplag og bryggeanlegg. Båttopplag og lagring av båtsutstyr kan kun skje på områder avsatt til dette.
- 2.6.5 Med mindre annet er angitt i reguleringsplan kan bolig, fritidsbygg eller andre bygg for varig opphold ikke føres opp nærmere dyrket mark enn 30 meter.
- 2.6.6 Maksimal størrelse for BYA = 250 m<sup>2</sup> og maksimal høyde 7m fra gjennomsnittlig planert terreng i områder uten reguleringsplan for boliger. Kravet omfatter eneboliger med parkering, garasje og andre tilhørende konstruksjoner og bygg. Dette gjelder også i områder for spredt boligbygging.
- 2.6.7 Maksimal størrelse for BYA = 150 m<sup>2</sup> og maksimal høyde 6m fra gjennomsnittlig planert terreng i områder uten reguleringsplan for fritidsboliger. Kravet omfatter fritidsboliger med parkering, garasje og andre tilhørende konstruksjoner og bygg. Dette gjelder også i områder for spredt fritidsboligbygging.

#### § 2.7 Universell utforming, leke-, ute- og oppholdsarealer (§ 11-9 nr. 5):

- 2.7.1 Ved oppføring av publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg med mer skal utformingen tilrettelegges for bruk av alle, det vil si at prinsippene for universell utforming skal legges til grunn. Ved

utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan tilgjengelighet sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer.

- 2.7.2 Leke-, ute og oppholdsarealer:  
Utforming av lekeareal skal følge normal for lekearealer i Birkenes kommune. For frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse skal det for hver boenhet avsettes 25 m<sup>2</sup> til felles uteoppholdsarealer (lekeområder og friområder i tilknytning til utbyggingsområder/areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon). For blokkbebyggelse skal det for hver boenhet avsettes 15 m<sup>2</sup> til felles uteoppholdsarealer. Minst 50% av felles uteoppholdsarealer skal være solbelyst kl. 15.00 ved vår- og høstjevndøgn.
- 2.7.3 I alle nye reguleringsplaner og bygge- og delesaker med boligformål og fritidsboligformål skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Det skal redegjøres for plassering av lekearealer, samt tilknytning til slikt areal for hver boenhet. En kartskisse som viser hvordan lekearealer innenfor planområdet forholder seg til tilsvarende i nærliggende områder skal inngå i planbeskrivelsen til reguleringsplaner. Kartskissen skal også vise hvordan arealene forholder seg til friområder og grønnstruktur generelt.
- 2.7.4 Alle byggesaker eller tiltak som utløser krav om lekearealer, skal vise lekearealer i situasjonsplan som følger med søknadsdokumentasjonen. I eget vedlegg skal det redegjøres for hvordan kravene er oppfylt, samt beskrivelse og begrunnelse for eventuelle avvik. Planlagt bruk og innhold skal fremkomme i søknad, gjerne i form av en illustrasjonsplan/skisse.
- 2.7.5 Ved omdisponering av arealer som i planen er avsatt til fellesareal eller friområde, som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.
- 2.7.6 Krav til lekearealer i nye områder med bolig- og fritidsboligformål:
1. Nærlekeplasser: Egnet for barn fra 0-6 år.
    - a. Størrelse: 100-500 m<sup>2</sup>.
    - b. Maks kapasitet: 30 boenheter.
    - c. Maks avstand fra bolig: 100 meter.
    - d. Skal avsettes ved etablering av mer enn tre boenheter for bolig eller 10 boenheter for fritidsbolig.
  2. Områdelekeplasser: Egnet for barn 5-13 år.
    - a. Størrelse: 500 – 3000 m<sup>2</sup>.
    - b. Maks kapasitet: 200 boenheter.
    - c. Maks avstand fra bolig: 200 meter.
    - d. Skal avsettes for områder med 25 eller flere boenheter for bolig eller fritidsbolig.
  3. Aktivitetsområder: Egnet for barn og ungdom fra 10 år. Kravet gjelder ikke fritidsboliger.
    - a. Størrelse: Fra 3000 m<sup>2</sup>.
    - b. Maks kapasitet: 500 boenheter.
    - c. Maks avstand fra bolig: 500 meter.
    - d. Skal avsettes ved etablering av 150 eller flere boenheter.

Etableres det tre eller færre boenheter skal det vurderes om det er tilstrekkelig gode muligheter for aktivitet for barn og unge i området lik det som kreves i nye reguleringsplaner. Hvis ikke kan kommunen godta bidrag til oppgradering av eksisterende arealer eller bidrag til nye anlegg i stedet for etablering av nye lekeareal.

- 2.7.7 Krav til lekearealer ved nye boligprosjekter/fortetting i eksisterende områder med bolig- og fritidsboligformål:

De avsatte lekearealene skal, sammen med annet naturlig tilhørende felles uteoppholdsareal, opparbeides til minimum samme standard og kvalitet som lekearealer av tilsvarende størrelse i nye boligområder. Dersom utbygger ikke ønsker å inngå en utbyggingsavtale med kommunen for utbedring av eksisterende uteoppholdsarealer, skal utbygger sørge for at det avsettes uteoppholdsarealer innenfor prosjektet som samsvarer med de krav som stilles til nye boligområder.

For enkeltprosjekt innenfor en eiendom med eksisterende småhusbebyggelse der antall boenheter for eiendommen samlet ikke overskrider 4, kan behovet for lekeplasser tilfredsstilles ved at det avsettes et hageområde på eiendommen på minst 100 m<sup>2</sup>, som er egnet for lek. Arealet må fremstå som et samlet hagerom. Restarealer rundt bygninger skal ikke medregnes.

#### § 2.8 Parkering (§ 11-9 nr. 5)

2.8.1 Parkeringsplasser for ny bebyggelse skal dekkes innenfor utbyggingsområdet dersom annet ikke er bestemt gjennom reguleringsplan.

Med mindre annet følger av plan skal det sikres parkering i henhold til den enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Birkenes kommune.

Parkeringsareal skal utformes etter Statens vegvesens håndbok N100, kapittel E.6 hvis ikke annet bestemmes av kommunen.

Gjennom reguleringsplan kan det fastsettes at parkering skal skje i p-kjeller. Plassering og fordeling mellom plasser for biler og sykler skal vises på egen parkeringsplan som skal følge planforslag eller på situasjonsplan ved søknad om tillatelse til tiltak.

2.8.2 Det skal legges til rette for ladeplasser ved etablering eller oppgradering av nye parkeringsplasser.

#### § 2.9 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnsstruktur (§ 11-9 nr. 6)

2.9.1 Det skal legges vekt på estetiske kvaliteter ved utforming av bebyggelse og utomhusanlegg (jf pbl § 29-1 og § 29-2). Ny bebyggelse skal i form, farge og materialvalg tilpasses terreng og omgivelser.

Byggetomt skal lokaliseres og opparbeides med hensyn til naturlig terreng, silhuettvirkning skal unngås.

2.9.2 Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal grønnsstruktur og sammenheng med overordnet grønnsstruktur utredes. Eksisterende sti/ turveg-forbindelse gjennom et nytt område avsatt til byggeformål skal opprettholdes, eller legges om slik at erstatningen blir fullverdig. Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om at det legges til rette for tursti mellom områder.

2.9.3 Det skal sikres en buffersone på 50 meter til viktige biotoper, naturområder og friluftsområder når det tillates nye tiltak etter Plan- og bygningsloven.

2.9.4 Nye boliger og annen støyfølsom bebyggelse skal etableres slik at de ikke utsettes for støy utover anbefalte grenseverdier. Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 (eller den til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging) skal legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling. For innendørs støynivå gjelder teknisk forskrift.

Ved planlegging av ny støyende virksomhet og utvidelse av slike, skal tiltakshaver utarbeide støysonekart samt dokumentere avbøtende tiltak som vil begrense eller skjerme for støy.

2.9.5 Ved nybygging skal det tas hensyn til forurenset grunn, radon, luftforurensning og annen forurensning.

Ved søknad om tiltak i, eller planforslag som medfører tiltak i mulig sulfidholdig berggrunn, skal det foretas undersøkelser av berggrunnen ved borestøvsanalyser på et tidligst mulig stadium i planprosessen.

#### § 2.10 Forhold som skal avklares i reguleringsplan (§ 11-9 nr. 8):

1. Generelle krav til dokumentasjon:

- Planene skal angi formål, vern og utforming av arealer og fysisk miljø.
- Planen skal tilfredsstille gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet. Risiko og sårbarhet skal utredes.
- Planene skal avklare og belyse nødvendig miljøoppfølging og miljøovervåkning både for byggeperiodene og etter at planen er gjennomført.
- Det skal redegjøres for miljøkonsekvenser, herunder klimakonsekvenser. Det skal redegjøres for eventuelle endrede løp for overvann og hvilke konsekvenser dette får. Planforslag skal ta stilling til valg av løsning for håndtering av overvann.
- Landskapsvern og kulturminner skal utredes.
- Støy (dag og natt), støv og utslipp skal utredes.
- For å ivareta boligsosiale hensyn i reguleringsplaner for boligformål kan kommunen kreve at det avklares type boliger, antall boenheter og boligens størrelse. Ved regulering av boligstørrelse vektlegges variasjon av boligstørrelse i det enkelte prosjektet, i nærområdet og i del av kommunen.
- Barn og unges interesser skal utredes. Egnethet for lekearealer skal vurderes før byggeareal settes av i planområdet.
- Universell utforming skal gjøres rede for. Det skal i planen vises hvilke tomter som utformes med tilgjengelighet for alle. Kommunen kan stille krav om tilrettelegging av fellesareal som f.eks badeplass, turtraseer eller annet rekreasjonsareal.
- Viktige naturkvaliteter, herunder biologisk mangfold, skal registreres og vurderes sikret. Planer skal også vise hvordan større terrenginngrep løses i overganger mellom utbyggingsareal og grønnsstruktur.
- Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal grønnsstruktur innenfor planområdet og sammenheng med overordnet grønnsstruktur utredes.
- Planarbeidet skal avklare behov for og eventuell lokalisering av arealer til offentlig og privat tjenesteyting.
- Godkjent avkjørsel skal avklares i forbindelse med reguleringsarbeidet.
- Veier skal projekteres og vises på plankart med senterlinje, høydetall og størrelse på skjæring og fyllinger.
- Det skal redegjøres for tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, nære omgivelser og fjernvirkning. Kommunen kan kreve at det utarbeides en landskapsanalyse. Landskapsanalyse skal følge systematikk i veilederen «Metode for landskapsanalyse i kommuneplan». Område som skal inngå i analysen avklares i hvert tilfelle ved oppstart av reguleringsplanarbeid.

#### KAPITTEL 3: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL ETTER PBL § 11-10 (JF § 11-7 NR 1, 2, 3 OG 4)

##### § 3.1 Unntak fra plankravet (§ 11-10):

I områder som ikke er omfattet av reguleringsplan, men avsatt til utbyggingsformål i kommuneplan, kan det søkes om tillatelse til oppføring av mindre tiltak på bebygd eiendom (jf.pbl 20-5). Det er en forutsetning for unntaket at hensyn til nabobebyggelse er ivaretatt, blant annet når det gjelder bygningshøyde, volum, grad av utnyttning, og at takvinkel og utforming skal tilpasses bolig/fritidsbolig. Det forutsettes videre at det er en maksimum utnyttelsesgrad på 35 % BYA og uteoppholdsareal på minimum 500m<sup>2</sup>.

##### § 3.2 Områder for fritidsbebyggelse (§ 11-10 nr. 1)

Anneks kan oppføres som egen bygning dersom det oppføres maksimalt 6 m fra hytta og ikke overstiger 20 kvm per bygning.

##### § 3.3 Områder for boligbebyggelse (§ 11-10 nr. 1)

Anneks kan oppføres som egen bygning dersom det oppføres maksimalt 6 m fra boligen og ikke overstiger 20 kvm per bygning.

#### § 3.4 Område for idrettsanlegg, trialbane Stoveland (§ 11-10 nr. 1)

Opparbeidelse av parkering på inntil 10 % av arealet, samt mindre tiltak som lager/bod på inntil 40 kvm tillates oppført uten ytterligere krav om reguleringsplan. Maksimal mønehøyde er 4,5 meter over gjennomsnittlig terreng.

#### § 3.5 Offentlige formål og fellesarealer (§ 11-10 nr. 3)

Arealer som i kommuneplanen er avsatt til friområde, park eller grønnstruktur med formål turdrag, friområde eller park skal være offentlige.

### KAPITTEL 4: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL ETTER PBL § 11-11 (JF. 11-7 NR 5 OG 6)

#### § 4.1 Landbruksbebyggelse (§11-11 nr. 1)

4.1.1 Ny landbruksbebyggelse tillates ikke plassert på dyrket mark der det finnes alternativ lokalisering på eiendommen.

4.1.2 Ny landbruksbebyggelse tillates ikke oppført innenfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag der det finnes alternative løsninger.

#### § 4.2 Omfang og lokalisering av spredt fritidsbebyggelse (§11-11 nr. 2)

I områder avsatt til LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse (jf. pbl § 11-7 nr. 5b) tillates fradeling av tomter til formålet og oppføring av boenheter inntil det antall som fremgår av tabell 4.2.1, såfremt følgende vilkår er innfridd:

- Fritidsboligen skal kun inneholde én boenhet. Hensyn til nabobebyggelse skal ivaretas når det gjelder bygningshøyder, volum, grad av utnyttning mv. Dette innebærer at takvinkel og utforming skal tilpasses og harmonere med det som er alminnelig for nærliggende bebyggelse. Maks tillatt BYA for nye boliger er 150 m<sup>2</sup>. Maksimal mønehøyde er 6 meter over gjennomsnittlig terreng, mens maksimal gesimshøyde er 4,5 meter. Begrensningen i maksimal gesimshøyde gjelder ikke arker, kvister eller takoppløft.
- Til hver fritidsbolig tillates oppført garasje/bod på inntil 50 m<sup>2</sup>.
- Plasseringen skal tilpasses kulturlandskapet og avklares i samsvar med naturmangfoldloven § 7.
- Søknader om tiltak i disse områdene skal sendes kulturvernmyndigheten til uttale før tiltak kan settes i verk jf. krav om undersøkelsesplikt i Kulturminneloven § 9.
- Avstandskrav som følger av pbl, herunder også § 1-8, og kommunens til enhver tid gjeldende normal for kommunale veier må være ivaretatt.
- Ny bebyggelse innenfor disse områdene skal ikke plasseres nærmere dyrka mark enn 30 meter.
- Gjenoppbygging eller tilbygging tillates når maksimum tillatt BYA inkludert garasje og biloppstillingsplasser ikke overstiger 150 m<sup>2</sup> av tomtas areal.
- Krav i pbl. kapittel 27 om vannforsyning, avløp, adkomst mv. skal være dokumentert innfridd.

#### 4.2.1 Omfang av utbygging

Sone	Områdenavn	Omfang- boenheter
LSF5	Lauvlifjella (Kjærestrom)	4
LSF1	Juvatn	6
LSF3	Tjomemyra	4
LSF2	Tjomemyra (nord)	2
LSF4	Skreros	1
LSF 6 og 7	Vervannet	9

#### § 4.3 Omfang og lokalisering av spredt boligbebyggelse (§11-11 nr. 2)

I områder avsatt til LNF-områder for spredt boligbebyggelse (jf. pbl § 11-7 nr. 5b) tillates fradeling av tomter til formålet og oppføring av boenheter inntil det antall som fremgår av tabell 4.3.1 og 4.3.2, såfremt følgende vilkår er innfridd:

- Boligen skal kun inneholde én boenhet. Hensyn til nabobebyggelse skal ivaretas når det gjelder bygningshøyder, volum, grad av utnyttning mv. Dette innebærer at takvinkel og utforming skal tilpasses og harmonere med det som er alminnelig for nærliggende bebyggelse. Maks tillatt BYA for nye boliger er 250 m<sup>2</sup>. Maksimal mønehøyde er 7 meter over gjennomsnittlig terreng, mens maksimal gesimshøyde er 5,5 meter. Begrensningen i maksimal gesimshøyde gjelder ikke arker, kvister eller takoppløft.
- Til hver bolig tillates oppført garasje/bod på inntil 50 m<sup>2</sup>.
- Plasseringen skal tilpasses kulturlandskapet og avklares i samsvar med naturmangfoldloven § 7.
- Søknader om tiltak i disse områdene skal sendes kulturvernmyndigheten til uttale før tiltak kan settes i verk jf. krav om undersøkelsesplikt i Kulturminneloven § 9.
- Avstandskrav som følger av pbl, herunder også § 1-8, og kommunens til enhver tid gjeldende normal for kommunale veier må være ivaretatt.
- Ny bebyggelse innenfor disse områdene skal ikke plasseres nærmere dyrka mark enn 30 meter.
- Gjenoppbygging eller tilbygging tillates når maksimum tillatt BYA inkludert garasje og biloppstillingsplasser ikke overstiger 250 m<sup>2</sup> av tomtas areal.
- Krav i pbl kapittel 27 om vannforsyning, avløp, adkomst mv. skal være dokumentert innfridd.

#### 4.3.1 Omfang av utbygging

Sone	Områdenavn	Omfang- boenheter
ISB-1	Hampeheia	4
LSB39	Del av Rugslund	5
LSB33	Del av Varpelia	4
LSB32	Kringvollheia (vestre Mollestad)	2
LSB31	Smifjellheia (vestre Mollestad)	3
LSB24	Neset (vestre Molestad)	4
LSB30	Håbesland kleiver	7
LSB25	Flaa	8
LSB10	Rislå	4
LSB11	Søre Herefoss	8
LSB12	Søre Herefoss (nord)	5
LSB9	Gauslå	3
LSB8	Gauslå (nord)	3
LSB3	Fidjetun	4
LSB1	Engesland	4
ISB-25	Birkenes	7
ISB-26	Skilsteinsheia	7

#### 4.3.2 I følgende områder for spredt boligbygging tillates det ikke fradeling av nye tomter eller oppføring av nye boenheter:

Sone	Områdenavn
ISB2	Vegusdal
ISB3	Kylland
ISB-4	Senumstad
ISB-5	Rislå
LSB14	Søre Herefoss/ Stieveien
ISB-7	Gauslå

ISB-8	Flaa (nord)
ISB-9	Refstad
LSB28	Mosfjell
ISB-11	Oggevatn stasjon 1
ISB-12	Oggevatn stasjon 2
ISB-13	Oggevatn stasjon 3
ISB-14	Rosseland
ISB-15	Svaland (vest)
ISB-16	Steinsland
ISB-17	Røli
ISB-18	Vindsland
ISB-19	Øvland
ISB-20	Håbbesland (øst)
ISB-21	Håbbesland
ISB-22	Håbbesland (vest)
ISB-23	Kleppeveien
ISB-24	Grundetjønn

## KAPITTEL 5: BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER ETTER PBL § 11-8

### § 5.1 Hensynssone drikkevannsforsyning (H110) og område for grunnvannsforsyning (H120) (§ 11-8 a)

Innenfor hensynssonen tillates ikke ny aktivitet eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensning av vannkilden. I tilknytning til eksisterende boligbebyggelse kan det tillates tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a-m. Tiltaket må ikke være i konflikt med hensynssonen.

### § 5.2 Faresoner (§11-8 a)

Innenfor faresonene er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at det aktuelle faremomentet er utredet og tiltaket er dokumentert akseptabelt og eventuelle avbøtende tiltak fastsatt.

#### 5.2.1 Faresone flom (H320)

I områder som helt eller delvis ligger slik at de vil bli direkte berørt av beregnet 200-årsflom, skal det foreligge faglig dokumentasjon på at samfunnsikkerhet og beredskap ivaretas i plan- og byggesaker. Dokumentasjon skal utarbeides samtidig med reguleringsplanforslag. I uregulerte områder eller der det ikke tidligere er dokumentert sikkerhet mot flom, skal dette gjøres ved byggesøknad.

*NVEs retningslinjer "Flaum og skredfare i arealplanar" samt byggteknisk forskrift (TEK17), eller tilsvarende retningslinjer av nyere dato, skal legges til grunn for planleggingen.*

Dersom det er behov for sikringstiltak og/eller risikoreduserende tiltak i beredskapsmessig sammenheng, skal dette være etablert før byggingen kan igangsettes.

#### 5.2.2 Faresone ras og skred (H310)

Faresonene viser aktsomhetsområder for steinsprang, snøskred og jord- og flomskred.

Skredsikkerhet skal dokumenteres ved utarbeidelse av reguleringsplan. Der det ikke er gjort i forbindelse med reguleringsplan, skal det gjøres ved byggesøknad. NVEs retningslinje 2011:2 eller etterfølgende revisjoner av denne skal legges til grunn for dokumentasjon av skredsikkerhet.

#### 5.2.3 Faresone brann- /eksplosjonsfare(H350)

Innenfor hensynssonen gjelder følgende:

- Innenfor fareområde brann og eksplosjon kan ny bebyggelse, eller utvidelse av eksisterende bebyggelse eller anlegg, bare tillates i henhold til DSBs sikkerhetsavstander for det enkelte anlegg.

- Det skal vies særlig oppmerksomhet mot brannsikring innenfor hensynssonen.

#### 5.2.4 Faresone høyspent (H370)

Innenfor område angitt som hensynssone H370 må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven forvaltet av Direktoratet for sikkerhet og beredskap (DSB).

### § 5.3 Hensynssone felles planlegging H810 (§ 11-8 e)

Innenfor hensynssonen skal det tas initiativ til å utarbeide en felles områdeplan sammen med Froland og Grimstad kommuner. Frem til området inngår i en slik plan, eller tilsvarende felles plan, skal det føres en restriktiv holdning med tanke på utbygging.

Områdets verdi med dagens sti- og løypenett med muligheter for videreutvikling må ligge som en forutsetning for en eventuelt felles plan som tilrettelegger for fritidsbebyggelse.

## KAPITTEL 6: RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Retningslinjene er veiledende og ikke juridisk bindende, men legges til grunn ved saksbehandling og gir ytterligere holdepunkter og føringer for praktiseringen av kommuneplanen for Birkenes.

### § 6.1 Byggeskikk

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for områder avsatt til byggeformål, skal det legges vekt på å ivareta lokal byggeskikk og gode bygnings- og nærmiljø.

### § 6.2 Lek og grøntarealer

Ved vurdering av reguleringsplaner og situasjonsplaner skal det legges vekt på at anlegg for lek og rekreasjon vises i sammenheng med kjøreveier, gangveier og friarealer, og må dekke behovet for eksisterende og ny bebyggelse. I den grad behovet for slike anlegg er dekket på tilstøtende areal, må dette dokumenteres og forholdet være varig sikret. Det bør videre legges vekt på å sikre korridorer ut til større friluftsområder for både eksisterende og ny bebyggelse. Kommunen kan sette krav om sikkerhet for at opparbeidelsen av arealene skjer i overensstemmelse med planen. Utbygger skal være ansvarlig for opparbeidelsen. Lekearealer skal være egnet i forhold til terrengets bratthet (ikke brattere enn 1:3), solforhold og beliggenhet i forhold til fareområder. Støynivå bør være under 55 dBA.

Anlegg for lek skal være en del av den samlede grøntstrukturen i området og naturlig terreng egnet for lek bør være tilgjengelig direkte fra opparbeidet lekeplass eller i kort avstand fra denne.

### § 6.3 Bokvalitet

Ny bebyggelse bør utformes slik at boligene får mest mulig gunstig orientering i forhold til lys og dominerende vindretninger.

### § 6.4 Dispensasjon ved brann og naturskade

Søknader om dispensasjon for gjennomføring av bebyggelse etter brann- eller naturskade, skal så langt mulig innvilges.

### § 6.5 Hensynssone landbruk H510 (§ 11-8 c)

Innenfor hensynssone landbruk tillates ikke tiltak som kan forringe jordvernet eller hensynet til landbruksinteressene i området.

### § 6.6 Båndleggingssone naturvern H720 (§ 11-8 c)

For områder vernet etter naturmangfoldloven gjelder særlige vernebestemmelser som følger av forskrift og forvaltningsplan. I områder vernet etter naturmangfoldloven er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som er i strid med vernebestemmelsene i det enkelte området.

Sone	Områdenavn
H720_1	Grønnebane naturreservat
H720_2	Vågsdalsliane
H720_3	Mørkeli naturreservat
H720_4	Rislåknuten naturreservat
H720_5	Dikeelva naturreservat
H720_6	Berse naturreservat
H720_7	Risdalen naturreservat
H720_8	Bjørvatn naturreservat
H720_9	Porsmyr naturreservat
H720_10	Farmyrane naturreservat
H720_11	Melandsmyrane naturreservat

#### § 6.7 Bevaring naturmiljø H560 (§ 11-8 c)

Innenfor hensynssone naturmiljø tillates ikke tiltak som kan forringe naturmiljøet eller hensynet til naturmiljøet i området. Eventuell skjøtsel av lokaliteter skal skje i samsvar med forvaltningsplan der slik foreligger eller etter avtale om gjennomføringsmåte med kommunens miljøansvarlige og eventuelt fylkesmannens miljøvernavdeling.

#### § 6.8 Hensynssone friluftsliv H530 (§ 11-8 c)

Innenfor områdene skal eventuelle tiltak ikke svekke adkomstmuligheter eller tilgjengelighet for allmennheten. Tiltak i disse områdene skal særskilt konsekvensutredes for friluftslivsinteresser. Eventuelle avbøtende tiltak skal sikre at friluftskvalitetene blir ivaretatt.

#### § 6.9 Hensynssone grønnstruktur H540 (§ 11-8 c)

Ingen utbygging skal gjennomføres slik at allmennhetens tilgang til strand, friluftsområder og vannområder hindres.





## Søknad om seksjonering

<b>Tinglysingsrekvirenten (kommunen)</b>		
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	

<b>1. Opplysninger om innsenderen</b>			
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 hjemmelshaveren(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

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

<b>3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))</b>		
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)		

<b>4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)</b>																
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.																
<b>Seksjonsnummer</b>	<b>Seksjonens formål</b> B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				<b>Sameiebrøk (teller)</b> Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				<b>Tilleggsareal</b> 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	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	
1	B	106		13				25				37			49	
2	B	106		14				26				38			50	
3				15				27				39			51	
4				16				28				40			52	
5				17				29				41			53	
6				18				30				42			54	
7				19				31				43			55	
8				20				32				44			56	
9				21				33				45			57	
10				22				34				46			58	
11				23				35				47			59	
12				24				36				48			60	
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

<b>5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen</b>
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.

<b>6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt</b>
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
b) <input checked="" type="checkbox"/> 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) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
d) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
e) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrund eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f) <input checked="" type="checkbox"/> 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) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtlitte tiltak i eksisterende bygg
h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter.
Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

<b>7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt</b>
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
<input checked="" type="checkbox"/> 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
<input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
<input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

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 2 av 3

### 8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) 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
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) 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
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

### 9. Innsendte plantegninger

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

### 10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Birkeland den 6/2-2025		Hjemmelshaver Alexander Karlson har utstedt fullmakt til FT-EIENDOM AS, org.nr. 923 080 937 Fisnik Tahiraj, firmaattest og fullmakt

### 11. Kommunens saksbehandling

- a)  Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- 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 Hübort 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 6/2-2025  
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

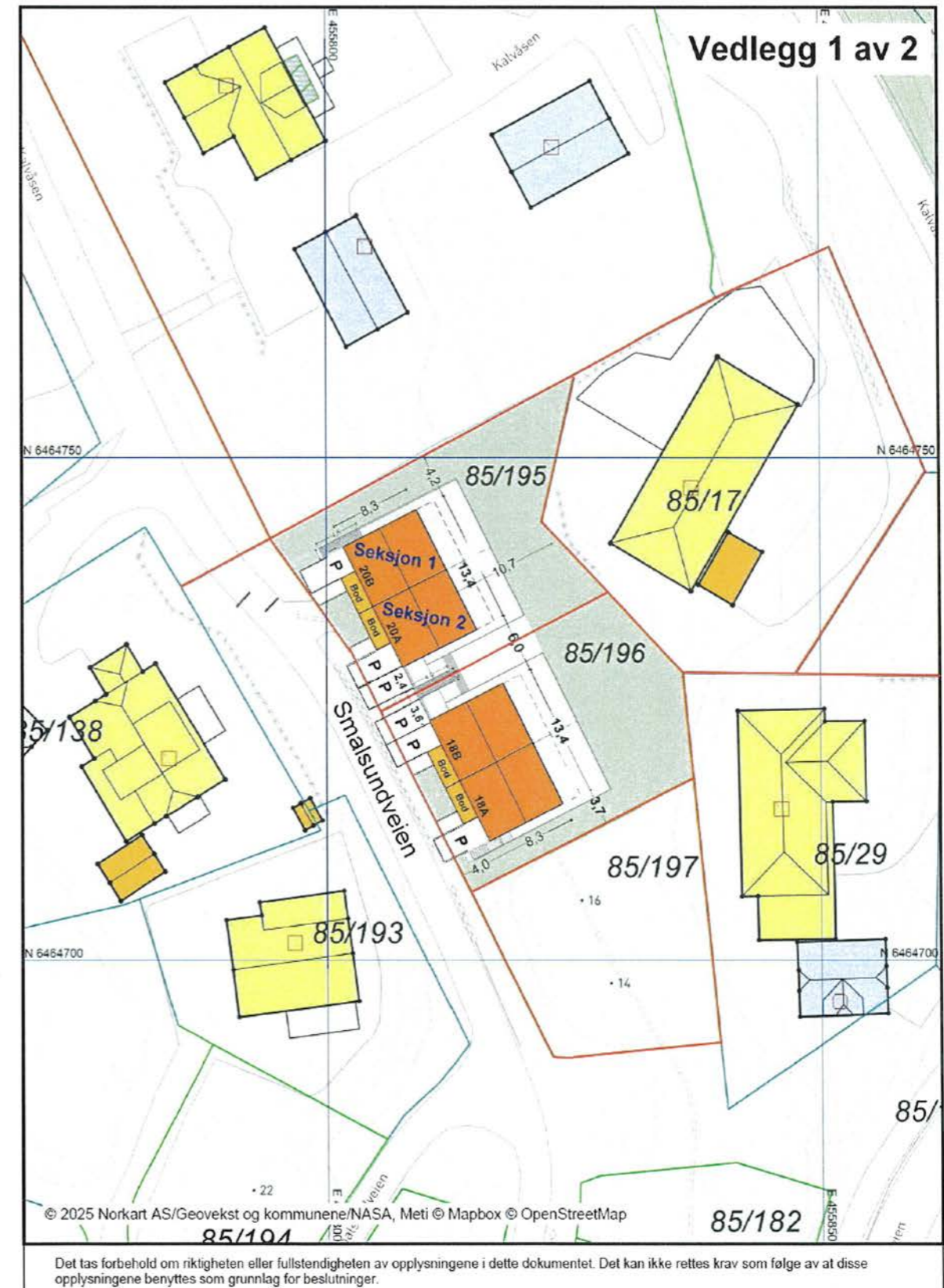
Side 3 av 3



## 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



## 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 <sup>2</sup>	Sameiebrøk
1	Smalsundveien 20B	Bolig	U. etg. 1. etg.	105,6 m <sup>2</sup>	106/212
2	Smalsundveien 20A	Bolig	U. etg. 1. etg.	105,6 m <sup>2</sup>	106/212
2 stk.				211,2 m <sup>2</sup>	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.

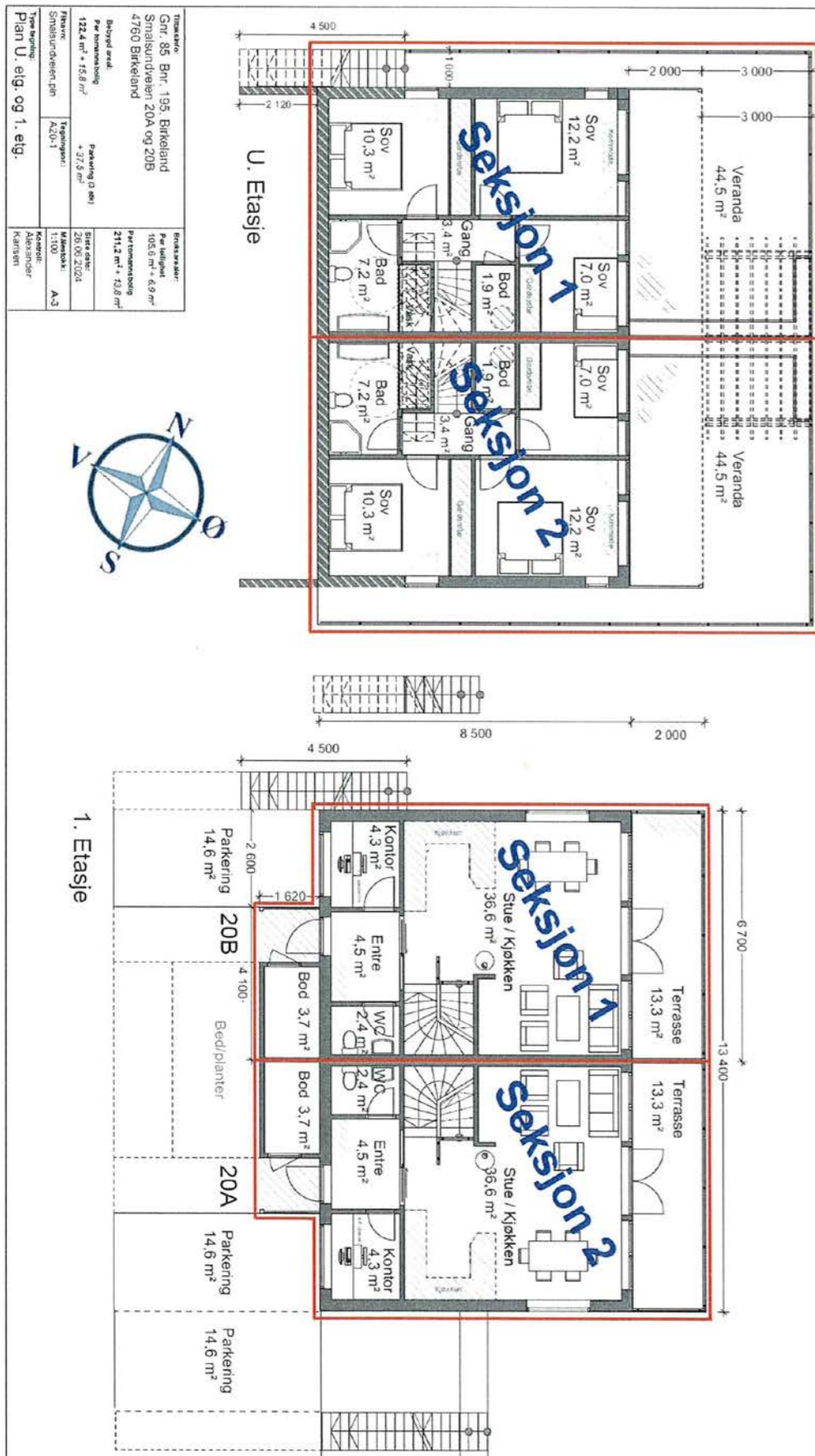
En seksjonseier kan med samtykke fra den andre seksjon anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder ved enighet. Motsatt part kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

Vedtekter for Sameie Smalsundveien 20A og 20B, gnr. 85, bnr. 195 i Birkenes kommune Side 1 av 3

Plantegning over U. etg. og 1. etg. ved seksjonering av Smalsundveien 20A og 20B,  
Gnr 85, bnr 195 i Birkenes kommune.  
2 seksjoner i sameiet.

Vedlegg 2 av 2

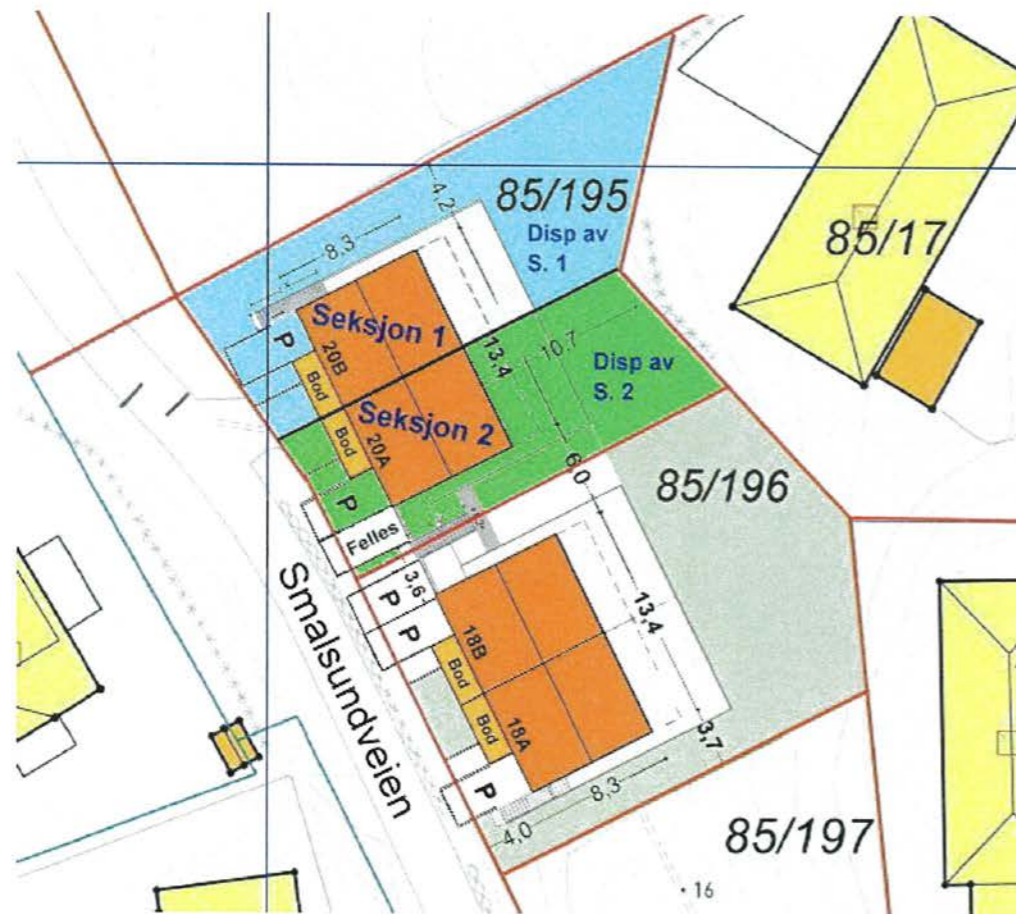


Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

#### 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. Ledervervet rullerer 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.

Vedtekter for Sameie Smalsundveien 20A og 20B, gnr. 85, bnr. 195 i Birkenes kommune Side 2 av 3

#### 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 hærverk.

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 brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, 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 regnskapsføring.

#### 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.

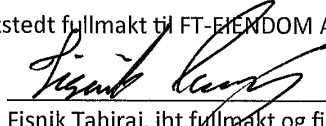
#### 12. Forholdet til lov om eierseksjoner

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

Vedtekter for Sameie Smalsundveien 20A og 20B, gnr. 85, bnr. 195 i Birkenes kommune Side 3 av 3

## Søknad om seksjonering

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

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 hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
<b>FT-EIENDOM AS, V/ Fisnik Tahiraj</b>	<b>923 080 937</b>	<b>ft@ft-bygg.no</b>	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
<b>Mjåvannsvegen 162B</b>	<b>4628</b>	<b>KRISTIANSAND S</b>	<b>+47 404 68 168</b>

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
<b>4216</b>	<b>Birkeland kommune</b>	<b>85</b>	<b>196</b>	

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

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	Sameiebrøk (teller)						Tilleggsareal											
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.						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	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Tilleggs-areal	
1	B	106		13				25				37				49			
2	B	106		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				<b>212</b>				Nevner =				<b>212</b>							

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

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 sameiendeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
<p>a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet</p> <p>b) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboendom eller fra egen tilleggsdel</p> <p>c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget</p> <p>d) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen</p> <p>e) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrund eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret</p> <p>f) <input checked="" type="checkbox"/> 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</p> <p>g) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg</p> <p>h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal</p> <p>i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter.</p>

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:
<p><input checked="" type="checkbox"/> 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</p> <p><input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller</p> <p><input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig</p>

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

**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 bruksenhete
- Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhets arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- Sameiets vedtekter
- Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhete 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 tillatelse 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) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

**10. Underskrifter**

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Birkeland den 6/2 -2025		Hjemmelshaver Alexander Karlsen har utstedt fullmakt til FT-EIENDOM AS, org.nr. 923 080 937 Fisnik Tahiraj, firmaattest og fullmakt

**11. Kommunens saksbehandling**


- Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- 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](mailto:eivind@skajaa.no)

Dato	Innsenderens underskrift
Kristiansand 6/2 -2025	for FT-EIENDOM AS, V/ Fisnik Tahiraj 

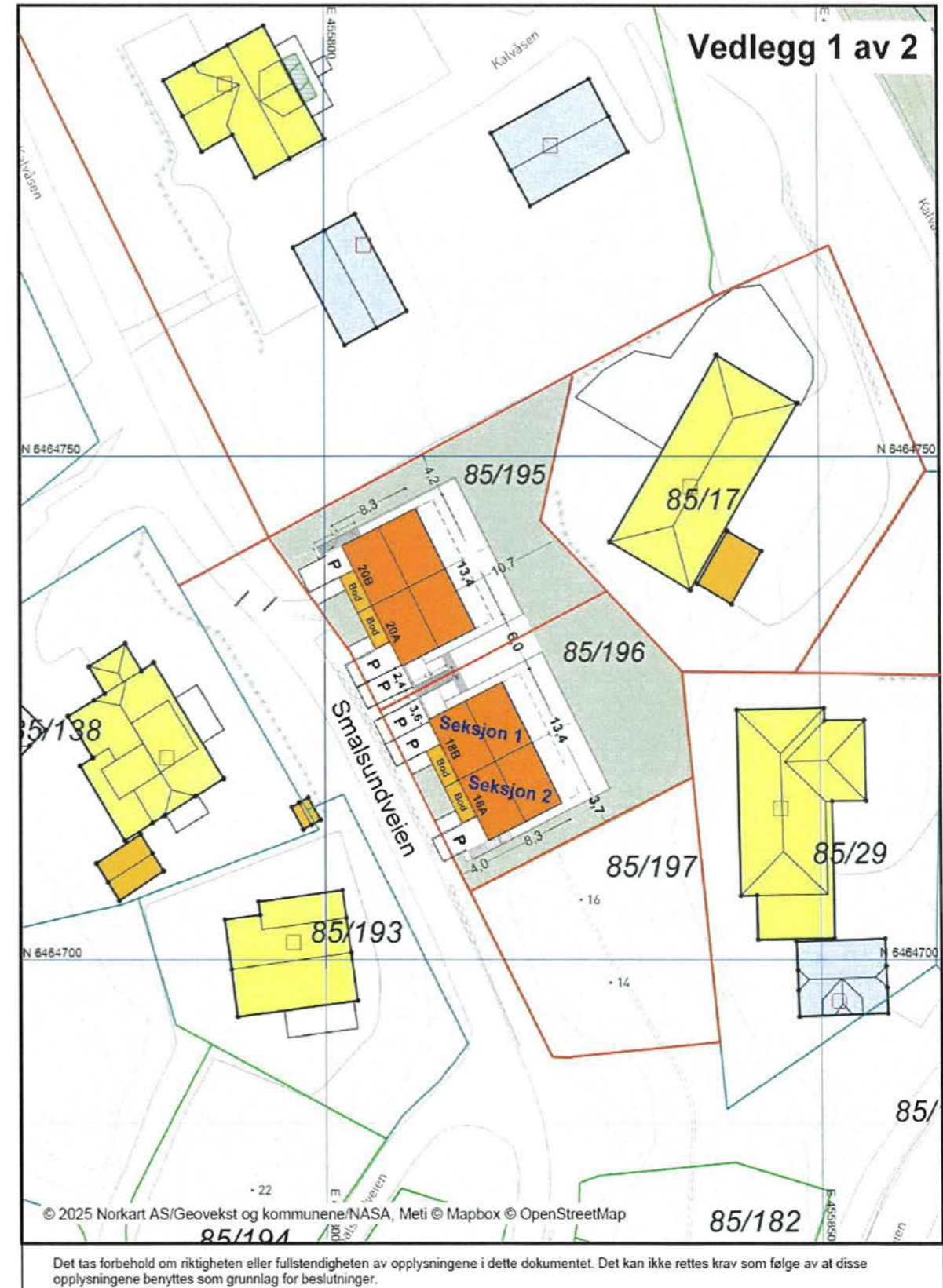
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering



Situasjonskart ved seksjonering av Smalsundveien 18A og 18B,  
Gnr 85, bnr 196 i Birkenes kommune.  
2 seksjoner i sameiet.

Dato: 04.02.2025

Målestokk: 1:500



## Vedtekter for Sameie Smalsundveien 18A og 18B i Birkenes kommune

### 1. EIENDOM - FORMÅL

Sameiets navn/adresse er: Sameie Smalsundveien 18A og 18B, 4760 Birkeland, og sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen gnr. 85, bnr. 196 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 <sup>2</sup>	Sameiebrøk
1	Smalsundveien 18B	Bolig	U. etg. 1. etg.	105,6 m <sup>2</sup>	106/212
2	Smalsundveien 18A	Bolig	U. etg. 1. etg.	105,6 m <sup>2</sup>	106/212
2 stk.				211,2 m <sup>2</sup>	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.

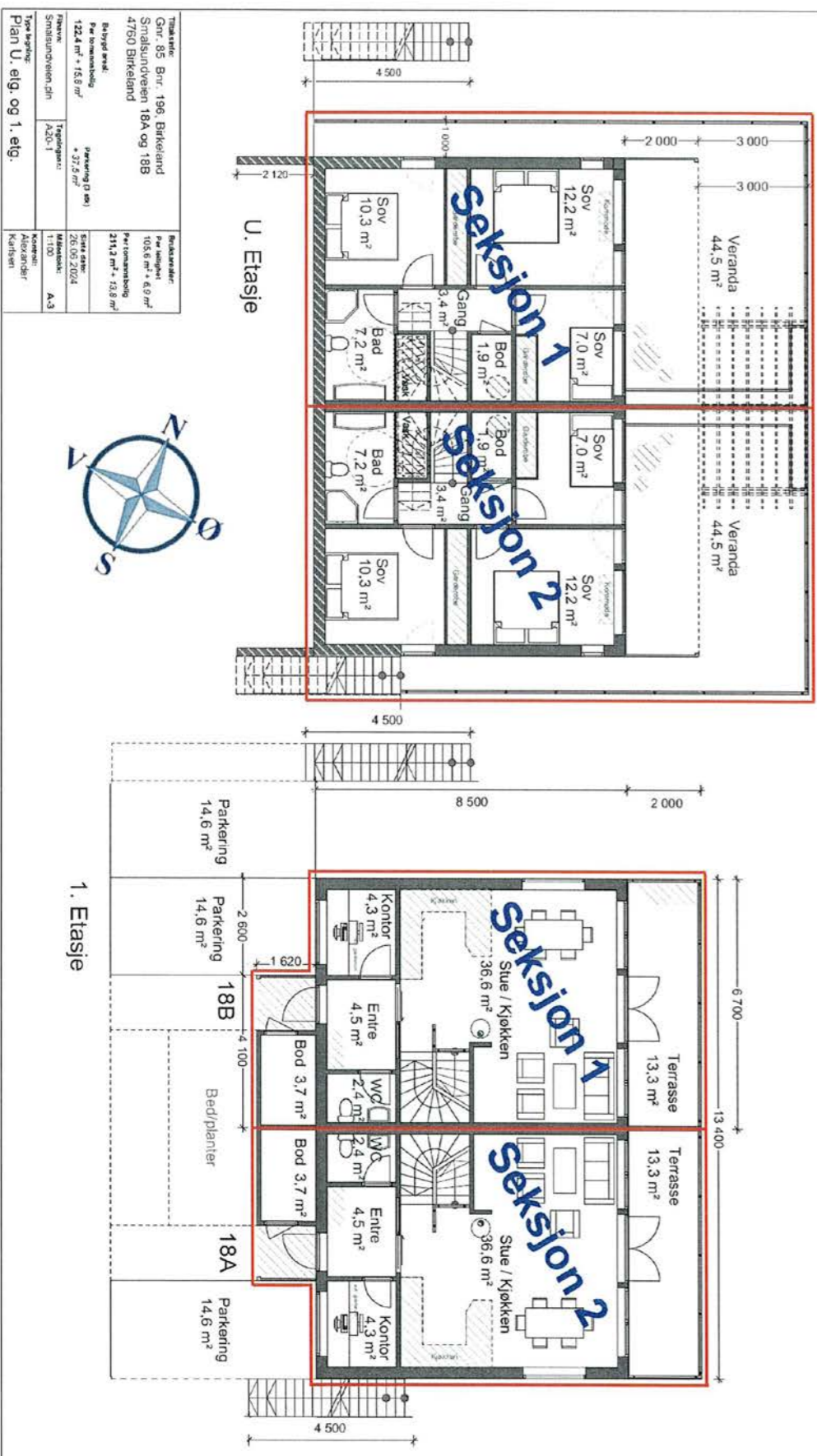
En seksjonseier kan med samtykke fra den andre seksjon anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder ved enighet. Motsatt part kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

Vedtekter for Sameie Smalsundveien 18A og 18B, gnr. 85, bnr. 196 i Birkenes kommune Side 1 av 3

Plantegning over U.etg. og 1. etg. ved seksjonering av Smalsundveien 18A og 18B,  
Gnr 85, bnr 196 i Birkenes kommune.

## Vedlegg 2 av 2

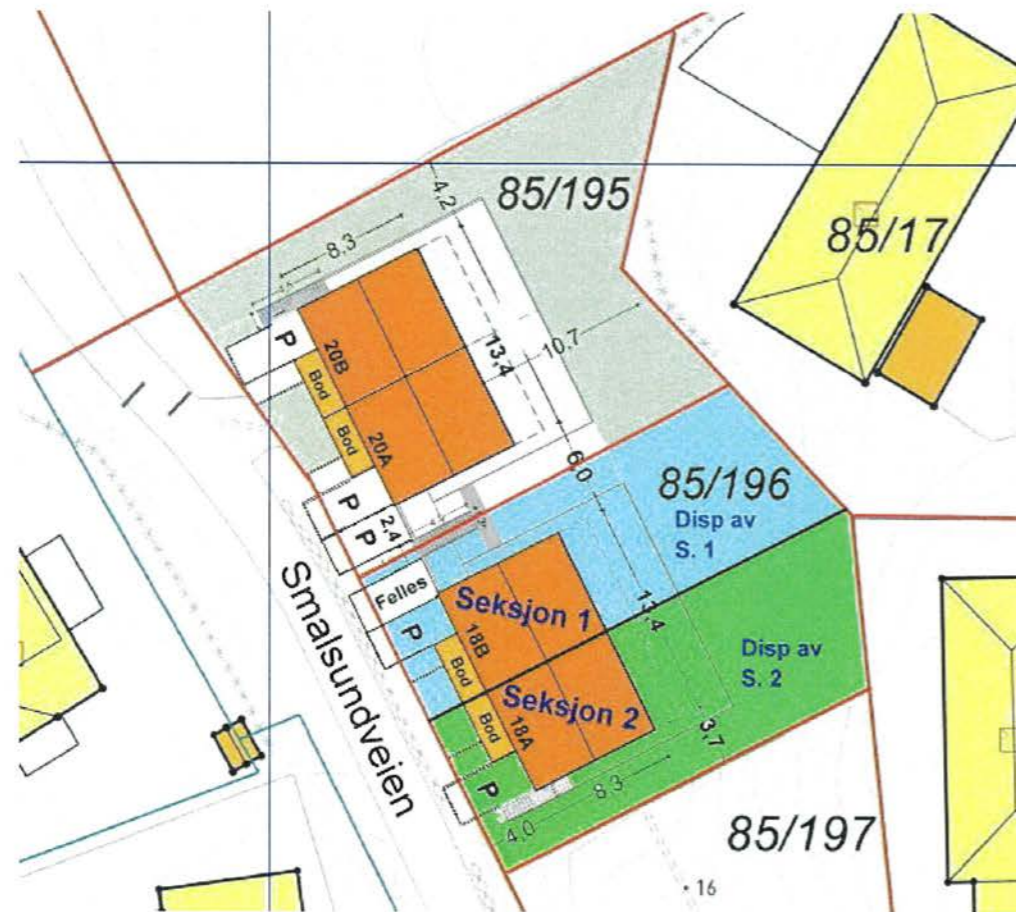


Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

#### 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. Ledervervet ruller i sameiet.

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

Vedtekter for Sameie Smalsundveien 18A og 18B, gnr. 85, bnr. 196 i Birkenes kommune Side 2 av 3

#### 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 hærværk.

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 brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, 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.

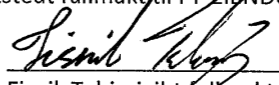
#### 12. Forholdet til lov om eierseksjoner

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

Vedtekter for Sameie Smalsundveien 18A og 18B, gnr. 85, bnr. 196 i Birkenes kommune Side 3 av 3



# Notater

## Nabolagsprofil

Smalsundveien 20A - Nabolaget Birkeland sør - vurdert av 39 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	29 min 25.1 km

### Skoler

Birkeland skole (1-7 kl.) 461 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Valstrand skole (8-10 kl.) 230 elever, 11 klasser	7 min 0.6 km
Møglestu videregående skole 405 elever, 21 klasser	12 min 11.2 km
Vennesla videregående skole 624 elever	26 min 22.1 km

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

Sitat fra en lokalkjent

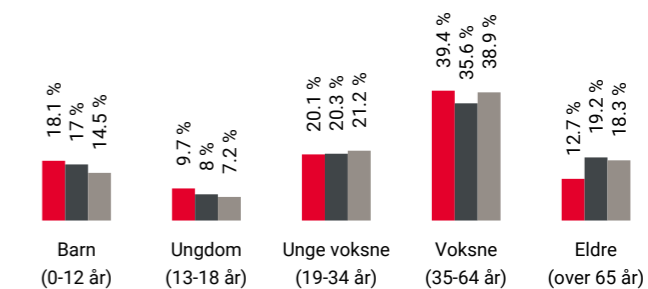


Opplevd trygghet  
Veldig trygt 90/100

Naboskapet  
Godt vennskap 77/100

Kvalitet på skolene  
Bra 65/100

### 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) 77 barn	9 min 0.7 km
Birkenes FUS barnehage (1-5 år) 73 barn	17 min 1.3 km
Natveitåsen barnehage (1-5 år) 59 barn	18 min 1.4 km

### Dagligvare


Coop Extra Birkeland Post i butikk, PostNord	22 min 1.7 km
Kiwi Birkeland PostNord	24 min 1.8 km

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Støynivået  
Lite støynivå 97/100

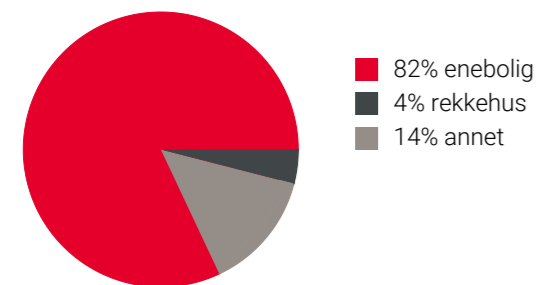
 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 96/100

 Gateparkering  
Lett 91/100

## Sport

-  Valstrand skole  
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 1 min   
0.1 km
-  Birkeneshallen  
Aktivitetshall 7 min   
0.6 km
-  Instinct Birkeland 4 min 
-  SKY Fitness Lillesand 13 min 

## Boligmasse




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

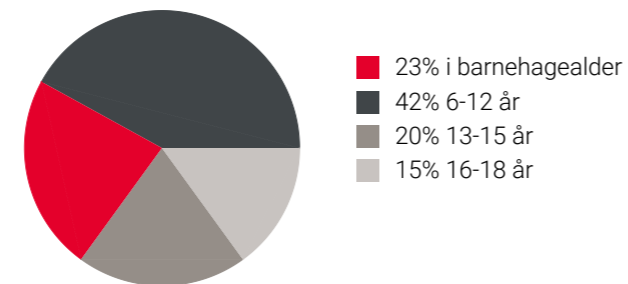
Sitat fra en lokalkjent



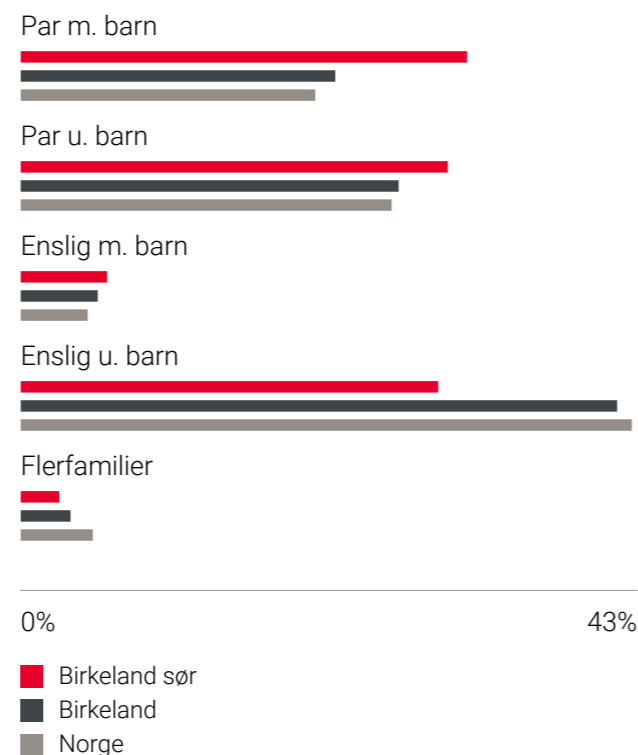
## Varer/Tjenester

-  Lillesand Senter 15 min 
-  Birkeland Apotek 20 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

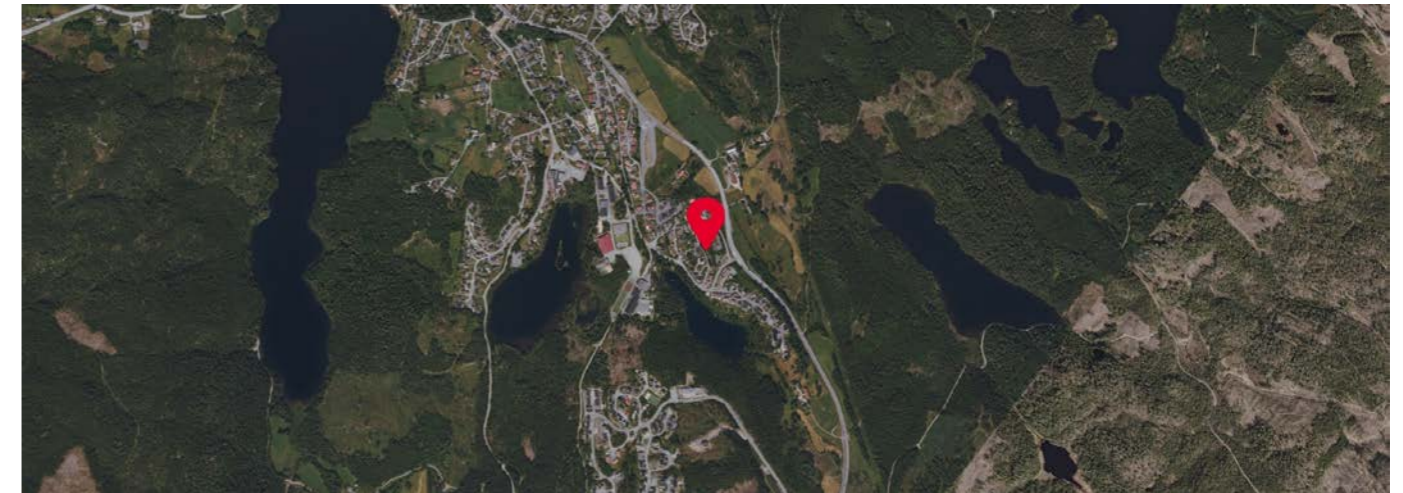


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



**aktiv.**  
Nybygg