



BIRKELAND - STOR EIENDOM I TVEIDEVEIEN - FORSAMLINGSHUS.
BIRKELAND - Tveideveien 10



FAKTA OM EIENDOMMEN

Beliggende sentralt på Birkeland med kort vei til sentrum. Etablert område med både boliger og næring i området,

KJETIL LOSSIUS

Næringsmegler

404 08 002 - kjetil.lossius@sormegleren.no

INNHOLDSFORTEGNELSE

4 Beskrivelse

SALGSOPPGAVE

BIRKELAND - Tveideveien 10

OPPDRAG

92230144

EIENDOM

Tveideveien 10, 4760 BIRKELAND

EIENDOMSBETEGNELSE

Gårdsnummer 87, bruksnummer 10 i Birkenes kommune.

KORT OM EIENDOMMEN

Sørmegleren næring har gleden av å presentere for salg bedehuset til Filadelfia for salg. Stort staselig bygg på stor tomt. Velkommen til visning,

EIER

Filadelfiamenigheten Birkeland

EIENDOMSTYPE

Kombinasjonslokale

EIERFORM

Eiet

INNHold

1.etg:

Hall, garderobe, gang 1, gang 2, 2 kontorer, lager 1, forsamlingslokale, lager 2, hovedsal med rømningsvei, bad og bøttekott. Utvendig vedbod.

2.etg:

Gang, wc, kjøkken 1, gang 1, gang 2, wc 2, gang 3, 6 kontorer, 3 stuer, gang 4, bad,

gang og kjøkken.

U.etg:

Kafe, wc, lager 1, uinnredet rom til wc/bad, lager 2 og kjøkken.

3.etg: Bortsettingsloft.

Stor utvendig lagerbygg i enkel forfatning.

AREALER

Bruttoareal: 604 m²

BYGGEÅR

Byggeår: Ca. 1920

STANDARD

Se tilstandsvurdering.

PARKERING

På tomt.

BELIGGENHET

Beliggende sentralt på Birkeland med kort vei til sentrum. Etablert område med både boliger og næring i området,

GRUNNAREALER

Deler av tomten er båndlagt grunnet kulturminne (kokegrop)

Tomteareal: 4277.5 m²

Tomt/Eierform: Eiet tomt

OPPVARMING

Elektrisk/varmepumpe. Ildsteder må ikke brukes.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 4 204,-

DIVERSE

Pumpe installert ved overvann.

Opprinnelig skole.

2.etg ikke godkjent for bolig.

TINGLYSTE HEFTELSER OG RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4216/87/10:

13.08.1952 - Dokumentnr: 1133 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt

29.08.1960 - Dokumentnr: 1582 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt

11.09.2008 - Dokumentnr: 736241 - Urådighet
Bestemmelse om deleforbud. Gjelder i 15 år fra 01.09.08

14.08.1875 - Dokumentnr: 900058 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4216 Gnr:87 Bnr:7

17.10.2003 - Dokumentnr: 6358 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0928 Gnr:87 Bnr:169

01.01.2020 - Dokumentnr: 895862 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0928 Gnr:87 Bnr:10

VEI, VANN, AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

OFFENTLIGE PLANER/REGULERING/KONSESJONSPLIKT

Eiendommen er regulert til forsamlingslokale, tilhører reguleringsplan
Reguleringsbestemmelser

Områdereguleringsplan Birkeland Sør 1 i Birkenes kommune , datert 12.02.20 og
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANEN I BIRKENES
2020-2032. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge
fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler
ikke har mottatt opplysninger om. Sefrak kulturminne (kokegrop). Se vedlegg i
prospekt.

LOVANVENDELSE

Oppdraget reguleres i henhold til Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007 nr. 73.
Fravikeligheten som fremgår av lovens § 1-3 og forskriftens §1-2 er anvendt for
dette oppdraget.

Det forutsettes at kjøper gjør handelen som ledd i næringsvirksomhet. Dersom
budgiver handler som forbruker må dette skriftlig meddeles megler senest ved
budgivning.

Ved salg til næringsdrivende overtas eiendommen og dens tilbehør "som den/det
er", jfr. avhendingsloven §3-9(2). Avhendingsloven §3-9 fravikes slik at det kun skal
kunne gjøres gjeldende at det foreligger mangler i følgende tilfelle:

Dersom selger har forsømt sin opplysningsplikt, jfr. reguleringen i avhendingsloven
§3-7 eller dersom selger har gitt uriktig informasjon om eiendommen, jfr.

reguleringen i avhendingsloven §3-8
Risikoen for eventuelle skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Videre fravikes avhendingsloven § 3-3 (2), og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.
Avhendingsloven §4-19 (2) fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til 1 år etter overtakelse.

Selger kjenner ikke til at det er at det er forurensning i tomtegrunnen mv. Kjøper skal, dersom forurensning i ettertid skulle bli oppdaget, bære det fulle ansvar for all forurensning som eksisterer på eiendommen, med unntak av forurensning forårsaket av selger. Det gjøres oppmerksom på regler om avskrivning av faste tekniske installasjoner i avskrivbare bygninger. Partene har selv ansvar for å sette seg inn i regelverket og konsekvensene av dette. Megler er uten ansvar for konsekvenser reglene påfører partene.

Pro & Contra

Partene må selv foreta avregning av kommunale avgifter, felleskostnader, samt eventuelle leieinntekter, festeinntekter/avgifter og liknende i forbindelse med oppgjøret. Megler foretar ikke noe pro & contra pr. overtakelsesdato

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders

identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

SALGSOPPGAVE DATO

28.11.2023

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

INFORMASJON OM BUDGIVNING

Informasjon i dette prospekt, samt annen informasjon fremlagt i forbindelse med salget, forutsettes gjennomgått og kontrollert av kjøper før bindende bud gis. Videre forutsettes det at eiendommen er besiktiget av kjøper og at kjøper rekvirerer teknisk bistand dersom han finner det formålstjenlig.

Dette forhindrer ikke at megler i en avsluttende fase vil kunne velge å gjennomføre en lukket budrunde. Det tas forbehold om å kreve sikkerhetsstillelse for det bud som blir antatt. Potensielle kjøpere inviteres herved å gi bud i tråd med dette prospekt og de forutsetninger som legges til grunn. Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste ethvert bud.

Alle opplysninger i salgsprospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige uten å forringe den generelle standarden. Det tas også forbehold om feil i prospekt. Kontakt megler for mer informasjon.

Det anbefales at bygget gjennomgås med byggeteknisk fagperson før evt. budgivning.



Innkjørsel



Stor tomt på over 4 mål med romslig gårdsplass/parkeringsplass.



Hyggelig uteplass foran bygget.



Flott opparbeidet tomt.



Forsamlingssal.



Forsamlingssal.



562A8892



Kafe.



Kontorer



2.etg.



2.etg.



Kontorer



Bad.



Kjøkken



Kafe.



Næringseiendom er så mangt – vi er mange som kan næringseiendom!

Når store verdier er involvert, lønner det seg å bruke meglere som kan faget til fingerspissene.

Næringseiendommer er vårt spesialfelt – fra kontorer og lagerbygg til tomter og utviklingsprosjekter. Sammen har vi et bredt kontaktnett og solid oversikt over markedet på Sørlandet.

Vi forvalter dine verdier på en trygg og profesjonell måte enten det er kjøp, salg, leie eller utleie som står på agendaen.



Kontakt vårt kompetente meglerteam i dag for en ryddig og lønnsom eiendomshandel!

Fra venstre: **John Christian Webb**,
Kjetil Lossius (stående) og **Snorre Myhre**


SØRMEGLEREN

sormegleren.no

Eiendom

Tveideveien 10, 4760 BIRKELAND, gnr. 87, bnr. 10 i Birkenes kommune.

Oppdragsnummer: 92230144

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.

Siffer

Blokkbokstaver

+ offentlige omkostninger. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato Klokkeslett

Ønsket overtagelse

Evt. forbehold

Budgiver

Navn firma

Organisasjonsnr.

Adresse

Postnr./-sted

Finansiering av kjøpet

Långiver bank

Navn saksbehandler

Telefonnr.

Lånefinansiering kr.

Egenandel kr.

Sum totalt kr.

Kontaktperson

Fødselsnr.

Telefonnr.

E-post

Undertegnede har lest, og gjort seg kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er juridisk bindende for budgiver straks budet er kommet til selgers kunnskap, og frem til akseptfristen. Eiendommen er besiktiget av undertegnende. Budforhøyelser må skje skriftlig til megler. Undertegnede er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen.

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

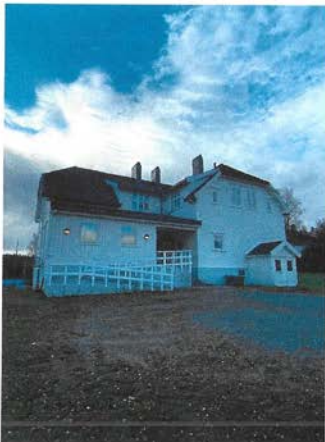
Dato/sted

Signatur

TEKNISK VURDERING

for bygning beliggende på eiendommen:

Gnr. 87 bnr. 10.
"Tveideveien 10 " 4760 Birkeland
i Birkenes kommune.



Tilhørende/hjemmelshaver:

Filadelfiamenigheten Birkeland

Avholdt av:

Takstmann Roy A. Andersen AS
Roy A. Andersen medlem Norsk Takst

1. INNLEDNING

År 2023 den 26.10 avholdt undertegnede takstmann befaring av bygningene beliggende i Tveideveien 10. Dette gjøres etter anmodning av Næringsmegler Kjetil Lossius i Sørmeglereen.

Tilstede i begynnelsen av besiktigelsen var Raymond Rissmann som gav opplysninger om eiendommen. Befaringen ble foretatt av undertegnede alene. Det fremkom ingen innsigelser mot takstmannens habilitet.

2. OPPDRAGET OMFANG/TAKSTMANDAT

Takstmannens oppdrag/mandat er å foreta en befaring av bygget på eiendommen med sikte på å synliggjøre bygningens tekniske tilstand. Det skal i tillegg foretas oppmåling av byggene.

Mandatet er følgende:

Tekstdokumentet skal inneholde en enkel tilstandsbeskrivelse med arealmåling.

Tekniske installasjoner som kjøkkenutstyr og andre teknisk anordninger som brukes i driften er ikke kontrollert.

3. EIENDOMMEN

3.1 BELIGGENHET

Eiendommen og bygningsmassen nyttes i dag som kontorer, møterom, garderobe, toaletter og kaffe. Eiendommen ligger like sør for Birkeland sentrum. Noe tilbaketrukket beliggenhet hvor det er boliger i nrområdet.

3.2 TOMTEN

Tomtens hjemmelshaver er Filadelfiamenigheten Birkeland

På tomten står det et bygg som antas oppført på ca. 1920 tallet. Frittliggende lager antas å være oppført samtidig med hovedbygget.

Tomten er naturlig arrondert og planert og noe av området er asfaltert. Tomten har et areal på 4.278 m². Opplyst i eiendomsverdi.

3.3 BYGNING OG INNHOLD.

Lofthet er et enkelt kaldt loft.

2. etg er det gangareal, 2 wc rom, 2 kjøkken, stuer, kontorer bad og 4 soverom. Pluss diverse rom.

1. etg. inneholder entre, gangareal, møtesal, bad, kontorer og klasserom.

Kjeller inneholder cafe, kjøkken, gangareal og diverse lager rom.

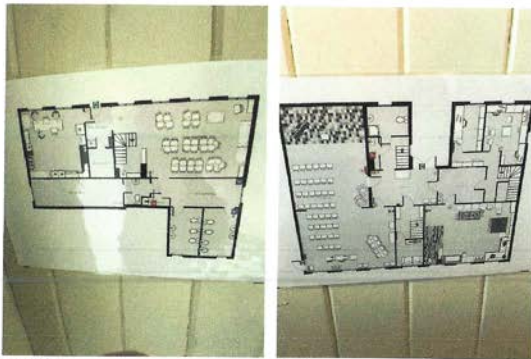
Arealer for bygget:

2.etg.	BTA	185 m2
1.etg.	BTA	250 m2
Kjeller	BTA	169 m2
Samlet areal for alle etg.	BTA	604 m2

Areal er oppmålt av undertegnede.

Oppvarming med strøm. Varmepumper. Ildsteder må ikke brukes.

Nedenstående bilder viser plan over kjeller og 1. etg.



Kjeller

1. etg.

3.3.1 ENKEL TILSTANDSBESKRIVELSE:

Hovedbygningen med 2 boder

Bygget er fundamentert og antas å stå på fjell. Støpt såle på mark. Grunnmur som er gråsteinsmur og mur som er murt/støpt. Innvendige vegger i mur og tre i kjeller. Ellers trevegger. Etasjeskillet er trebjelkelegg. Takkonstruksjonen er en åstakkonstruksjon fra byggetiden. Undertak av under og påbord. Selve taktekkingen er skiftet i ca. 2008. Da er det lagt på sutaksplater oppå gammelt undertak av under og påbord. Nye sløyfer, lekter og takstein i

betong. Selve takkonstruksjonen har enkelte plasser nedbøyninger i dragere og i støttesøyler. Selve takkonstruksjonen må forsterkes der det er registrert disse nedbøyningene. Undertegnede vil anbefale at en bygnings statiker beregner takkonstruksjonen for utbedring av bæringen blir foretatt. Det var ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. Kun gammel merke etter fukt og noe råte i treverk der det tidligere hadde vært lekkasjer. Nedløp er slitte og bør fornyes

Flere vinduer er skifte ti 2011. Disse vinduene virket ok. Øvrige vinduer er modne for utskifting. Hoved dør antas å være fra 2011. Dør er to fløyet og må justeres. Øvrige dører er eldre og modne for utskifting. Når vinduer og dører skiftes, må utvendig og innvendig belistning skiftes. Vannbord ute må også skiftes.

Kledning er skiftet enkelte plasser. Kledning er etter undertegnades vurdering moden for utskifting. Når dette gjøres, vil undertegnede anbefale at vegger etter og tileggsisoleres, samt at det monteres ny vindtetting på alle vegger.

Grunnmur er fra byggetiden og det er registrert sprekker i puss i mur. Mur puss er også løs flere plasser og den har løsnet. Hele grunnmuren må gås over.

Trapper og ramper er i betong og i stål. Trapp i stål er løs og må festes. Hele denne rampen må gås over i innfestinger og festes permanent. Rampe og trapp til hoved inngang har rekkverk i tre

som ikke tilfredsstillers dagnes krav til åpninger og høyde på et rekkverk til et bygg som brukes som forsamlingslokale.

Det er vanninntrengning i kjeller i bygget. Det er tilrettelagt et hull i gulv i kjeller med pumpe som pumper vannet ut av hullet. Fuktgjennomslag i grunnmurer som er synlig på innsiden. Ny drenering rundt murer må etableres. Vann på tomten ledes til et overvannsystem må etableres.

Innvendig er det registrert helningsavvik på gulver i alle etasjer. Avviket er betydelig, over 3 cm. i rommenes areal. Tilstandsgrad 3. I 2. etg er det laget hull, borret hull, for å kunne sprøytet inn isolasjon i bjelkelaget. Hull er tettet med propper som er synlig i alle gulv.

Trapper inne i bygget har ikke tilstrekkelig rekkverk og håndløper og rekkverk har høyder som er under krav til rekkverk i forsamlingslokaler.

Alle etasjer er modne for renovering. 2. etg må totalrenoveres i sin helhet. Dvs at før arealet kan brukes, bør alt rives ut og bygges opp på nytt. 1. etg og kjeller kan brukes, men det anbefales at etasjene renoveres på samme måte som 2. etg. Dette ut fra at avvik som er funnet er betydelig på teknisk anlegg og på overflater som gulv, vegger og himlinger. Bad som er av nyere bad, antar fra 2009, Dusjkabinett er plassert over sluk og et ben til dusjkabinett står på slukristen. Beslag som går in mot sluk er fuget med silikon. Det ser ikke ut som om belegg går riktig ned i sluken og er klemt mellom sluk og klemringen. Rørøplegg for vann og avløp er av varierende typer og av varierende kvalitet. Noe støpejern på avløp og noe plast. Vannrør har noe stål, noe kobber og noe plast, rør i rør. Når bygget renoveres, vil undertegnede anbefale at alt rørøplegg for kloakk og for vann legges om.

Lager bu.

Bu er kun befart fra utsiden denne har råte i kledning og slitte vinduer, samt at det er gamle betong takstein på taket. Alt antas å være fra byggetiden ca. 1920. Lager bu er i en slik forfatning at den er rivningsklar.

**4. OFFENTLIGE FORHOLD**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

5. KONKLUSJON.

Bygget trenger en fullstendig renovering. Unntatt tak og vinduer fra 2011. Renoveringen gjelder dette ute og inne. Renoveringskostnadene er betydelige og man vil nok oppleve at kostnadene med renovering av bygget vil bli vesentlig og muligens vil kostnaden overskride kostanden med å rive bygget og bygge dette opp på nytt.

Bilder på de neste sidene er ikke uttømmende.

Kristiansand den 16. november 2023

Takstmann Roy A. Andersen AS

Roy A. Andersen



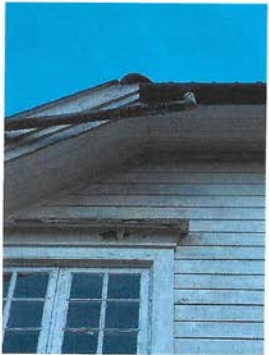
Eksempel på råte i kledning, samt dårlig Råte i vannstokk avslutning rundt dør.



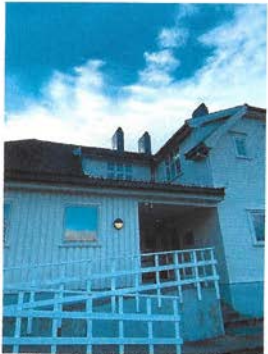
Murpuss har løsnet

Råte i kledning

Råte i kledning og alle kledningsbord skjøtet en plass.



Dårlig vannbord over vindu og nedløp er dårlig.



Rekkverk tilfredsstillende ikke
Krav til rekkverk åpninger og
høyde



Ståltrapp er løs og må festes. Krav til rekkverk er ikke
tilfredsstillende.



Rømningsstige er ikke godkjent etter dagens forskrift. Råte i kledning



Dør ødelagt.



Vindu enkelt glass som e modent for utskifting.



Undertak med synlig sutak.



Eks på nedbøyning av drager.



Eksempel på søyle som har fått
for mye vekt. Bøyer seg.



Pipe fjernet til underside av undertak.



Eks på kanal ikke ført over tak.



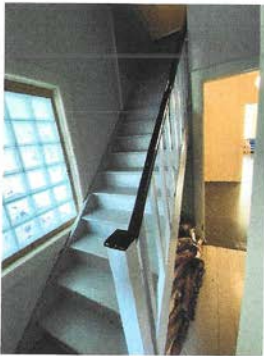
Eks på vinduer med enkle glass.



Kjøkken i 2. etg.



Eks. på koblingspunkt for svakstrøm/data og strøm.



Eksempel på trapper.



Rekkverk på trapp med større åpninger og lavere høyde enn dagens krav



Lekkasjemerker i innboksing i klasserom i 1. etg.



Trapp forbi vindu uten sikkerhetsglass



Eksempel på hvordan gulv heller.



Eksempel på propper i gulv i 2. etg.



Sprang i gulv i kjeller.



Gammelt og slitt kjøkken i kjeller. Ba er sokkel ødelagt.





Sluk i gulv ved VVB er blendet. Noe stål, kobber og plast vann rør.



Støpejern og plast avløpsrør.
Rust på støpejerns rør.

Gulv i bod er meislet opp og gjenstøpt for å legge ned vann og avløpsrør.



Synlig fuktgjennomsalg i grunnmur.

Hull i gulv i bod for pumpe.



Støpejern og plast avløpsrør om hverandre. Rust på avløpsrør i støpejern.



Bad i 1. etg. Ikke fall på gulv. flatt gulv.



Sluk i gulv under dusjkabinett.
Belegg går ikke ned i sluken.

Gammelt kjøkken i 2. etg.

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 Natveitia 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 kartsisse som viser hvordan lekearealer innenfor planområdet forholder seg til tilsvarende i nærliggende områder skal inngå i planbeskrivelsen til reguleringsplaner. Kartsissen skal også vise hvordan arealene forholder seg til friområder og grønnsstruktur 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:

- Nærlekeplasser: Egnet for barn fra 0-6 år.
 - Størrelse: 100-500 m².
 - Maks kapasitet: 30 boenheter.
 - Maks avstand fra bolig: 100 meter.
 - Skal avsettes ved etablering av mer enn tre boenheter for bolig eller 10 boenheter for fritidsbolig.
- Områdelekeplasser: Egnet for barn 5-13 år.
 - Størrelse: 500 – 3000 m².
 - Maks kapasitet: 200 boenheter.
 - Maks avstand fra bolig: 200 meter.
 - Skal avsettes for områder med 25 eller flere boenheter for bolig eller fritidsbolig.
- Aktivitetssområder: Egnet for barn og ungdom fra 10 år. Kravet gjelder ikke fritidsboliger.
 - Størrelse: Fra 3000 m².
 - Maks kapasitet: 500 boenheter.
 - Maks avstand fra bolig: 500 meter.
 - 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 m², 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 buffersoner 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 støvfølsom 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 miljøovervåking 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 terrenginnrep 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 reguleringsarbeid.
- Veier skal prosjekteres 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 ivarett, 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 500m².

§ 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, triallbane 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 m². 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 m².
- 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 m² 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 (Kjærestestrøm)	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 m². 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 m².
- 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 m² 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 Rugland	5
LSB33	Del av Varpelia	4
LSB32	Kringelvollheia (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 samfunnssikkerhet 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 risikoreducerende 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 Bokkvalitet

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)

Vegstatuskart for eiendom 4216 - 87/10//

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	Grøneliane 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	Bjorvatn naturreservat
H720_9	Porsmyr naturreservat
H720_10	Farmyrane naturreservat
H720_11	Melandsmyrane naturreservat

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

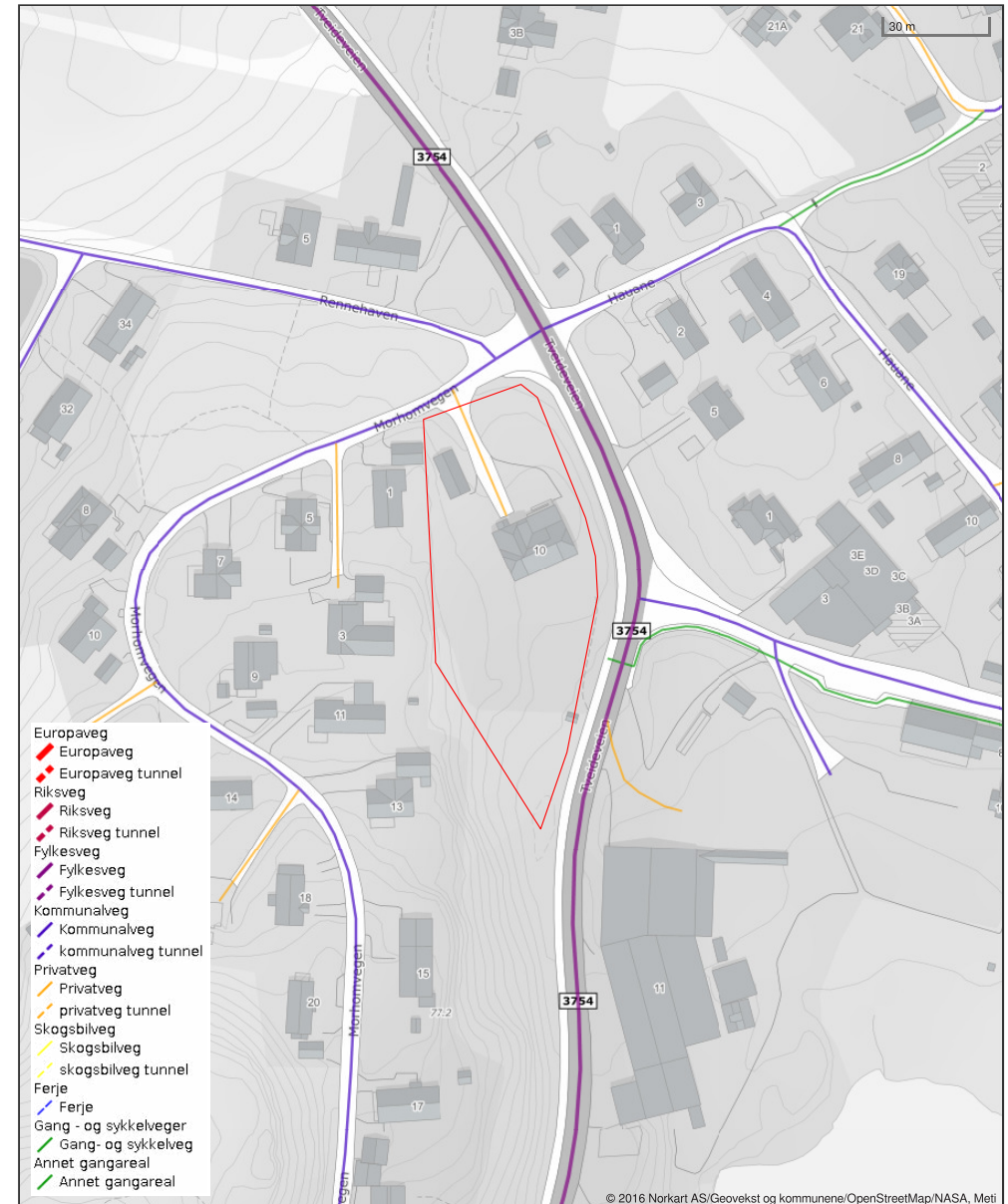
Innenfor hensynssone naturmiljø tillates ikke tiltak som kan forringe naturmiljøet eller hensynet til naturmiljøet i området. Eventuell skjøtsel av lokaliteter skal skje i samsvar med forvaltningsplan der slik foreligger eller etter avtale om gjennomføringsmåte med kommunens miljøansvarlige og eventuelt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



Reguleringsbestemmelser. Områdereguleringsplan Birkeland Sør 1, i Birkenes kommune

PlanID: 20170002
Plankart dato: rev. 12.02.2020
Reguleringsbestemmelser dato: rev. 12.02.2020

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

1.1 Bebyggelse, fellesbestemmelser

- Betegnelsen «H01» betyr første hovedetasje.
- I søknaden skal det vises biloppstillingsplasser, terrasser, murer og eventuelle andre terrenginngrep på den enkelte tomt. Plantegninger skal utdypes ved hjelp av snitt/profiler og/eller 3D-modell som viser forholdet til tilgrensende vei og eiendommer/nabotomt/nabobebyggelse dersom det er nødvendig. Høyder på bygg skal påføres med koter for H01 og gesims/møne.
- Det tillates ark, takopplett og kvist på bolig.
- I boligområde tillates én frittstående garasje pr. tomt på inntil 50 m². Maksimal mønehøyde 5 meter og maksimal gesimshøyde 3,0 meter over H01.
- Garasje tillates oppført utenfor byggegrensen inntil 1 meter fra grense mot privat naboeiendom. Langs kommunal veg tillates garasjen oppført inntil 2 meter fra formålsgrense for veg dersom den står parallelt med veien, og inntil 5 meter fra formålsgrense for veg dersom den står vinkelrett på veien.
- Det tillates ikke boligdel i garasje.
- Farge- og materialbruk innad i feltet skal harmonere.
- Murer tillates etablert med maksimal synlig høyde på 2,0 meter og med maks helning 3:1.
- Det tillates murer, gjerder, boder utenfor byggegrense.
- Skjæringstopp og fyllingsbunn må være innenfor egen tomt.
- Byggegrenser til offentlig veg er vist i plankartet.
- Avkjørsel fra tomt til veg skal ikke være bredere enn 7,0 meter.
- Ved fradeling av mer enn 1 boligtomt eller etablering av mer enn 2 boenheter innenfor områdene BFS1-BFS14, skal det utarbeides detaljreguleringsplan for området.
- Ved utarbeidelse av detaljregulering i nye boligområder og/eller ved utbygging av ny boligbebyggelse, skal det tilrettelegges for tilstrekkelige lekeplasser hvor det ikke er regulert lekeplasser, samt veiger og andre kommunaltekniske anlegg skal følge kommunal norm.
- Ved utarbeidelse av detaljregulering skal områdestabiliteten utredes.
- Løsninger for overvann skal utredes og godkjennes av kommunens VA-avdeling ved søknad om tiltak.
- Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor en sone på 20 meter fra Møllebekken skal det foreligge vurderinger knyttet til erosjon. Bygverk skal plasseres eller sikres slik at det ikke oppstår skade ved erosjon.

1.2 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS1, BFS4 - BFS6, BFS11, BFS13

- Det tillates 1 boenhet pr tomt.
- Bygningstype: Frittliggende bolig.
- Maksimal BYA = 25 % BYA pr. tomt.
- Takvinkel skal være saltak, med takvinkel mellom 20-45 grader.
- Maksimal mønehøyde er 6,5 meter over H01.
- Maksimal gesims er 5,0 meter over H01.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn pr boenhet.
- Det tillates leilighet i tilknytning til hovedboenheten.

1.3 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS2 – BFS3

- Det tillates 1 boenhet pr tomt.
- Bygningstype: Frittliggende bolig.
- Maksimal BYA = 25 % BYA pr. tomt.
- Takvinkel skal være saltak, med takvinkel mellom 20-45 grader.
- Maksimal mønehøyde er 6,5 meter over H01.
- Maksimal gesims er 5,0 meter over H01.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn pr boenhet.
- Det tillates leilighet i tilknytning til hovedboenheten.
- Ved nybygg til varig opphold skal grunnforhold dokumenteres i byggeområdet.

1.4 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS7 - BFS10

- Det tillates 1 boenhet pr tomt.
- Bygningstype: Frittliggende bolig.
- Maksimal BYA = 25 % BYA pr. tomt.
- Ved valg av saltak, skal takvinkel være mellom 20 og 45 grader.
- Maksimal mønehøyde er 7 meter over H01.
- Maksimal gesims er 5,0 meter over H01.
- Ved valg av pulttak, skal takvinkel være mellom 5 og 20 grader.
- Maksimal høyeste gesims ved pulttak er 5,0 meter over H01.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn pr boenhet.
- Det tillates leilighet i tilknytning til hovedboenheten.

1.5 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS12

- Det tillates 1 boenhet pr tomt.
- Bygningstype: Frittliggende bolig.
- Maksimal BYA = 25 % BYA for formålsflaten.
- Det tillates kun bygg med saltak eller doble pulttak.
- Minimum takvinkel er 22 grader for saltak og minimum 10 grader for doble pulttak.
- Det tillates leilighet i tilknytning til hovedboenheten.

1.6 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS14



- Det tillates 1 boenhet pr tomt.
- Bygningstype: Frittliggende bolig.
- Maksimal BYA = 25 % BYA for formålsflaten.
- Det tillates kun bygg med saltak eller doble pulttak.
- Minimum takvinkel er 22 grader for saltak og minimum 10 grader for doble pulttak.
- Maksimal mønehøyde er 7,0 meter over H01.
- Maksimal høyeste gesims er 5,0 meter over H01.
- Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn pr. boenhet
- Det tillates leilighet i tilknytning til hovedboenheten.

1.7 Blokkbebyggelse, BBB1

- Det tillates 20 boenheter i formålet.
- Bygningstype: Konsentrert bebyggelse.
- Maksimal BYA = 40 % BYA for formålsflaten.
- Det tillates kun bygg med saltak eller doble pulttak.
- Minimum takvinkel er 22 grader for saltak og minimum 10 grader for doble pulttak.
- Maksimal mønehøyde er 10,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng i h.h.t. regulert arealformål og virksomhet på grunnplanet.
- Maksimal gesimshøyde er 8,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng i h.h.t. regulert arealformål og virksomhet på grunnplanet.
- Fasade mot veg/gate skal ha vindusfelt på bakkeplan.
- Hovedmaterialet i eksteriøret skal være i tre. Det skal ikke forekomme større flater med synlig betong.
- Det tillates ikke svalganger med mer enn 15 meters lengde.
- Det skal minimum være 35 m² uteoppholdsareal pr boenhet for flermannsboliger.
- Tekniske installasjoner skal innebygges. Oppbygg skal ikke være mer enn 5% av bygningens grunnflate, og skal ikke overstige mer enn 2 meter over regulert møne-/gesims-høyde.
- Det skal avsettes minimum 1,5 p-plasser for bil og 2 plasser for sykkel pr. boenhet. I tillegg skal det avsettes 1 felles p-plass for handikappede for hver 10. boenhet.
- Tilgjengelig areal for sandlek skal maks være 150 meter fra boligen, og inneholde sandkasse, bord og benker for store og små.
- Ved bygging av nye boenheter skal det opparbeides områdelekeplass innen 300 meter fra boligen.
- Vesentlige endringer på eiendommen skal oversendes kulturminnevernmyndighetene for uttalelser.

1.8 Forsamlingslokale, BFL1

- Område er regulert til forsamlingslokale.
- BYA = 40 % BYA.
- Det tillates saltak og pulttak.



- Maksimal mønehøyde/høyeste gesims er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- Før det gis byggetillatelse, skal det utarbeides godkjent illustrasjonsplan for hele arealformålet, som viser bebyggelsens utforming, avkjørsler, parkering og uteoppholdsareal.

1.9 Bolig/forretning/kontor, BKB1

- Området er regulert til kombinert bolig, forretning og/eller kontor.
- Det tillates 20 boenheter i formålet.
- For boligdelen stilles det ikke krav om felles uteareal på terreng, forutsatt at boligene har tilgang til egen balkong, eventuelt kombinert med felles takterrasse.
- Bygningstype: Kombinert formål.
- Maksimal BYA = 40 % BYA pr tomt.
- Det tillates kun bygg med saltak eller doble pulttak.
- Minimum takvinkel er 22 grader for saltak og minimum 10 grader for doble pulttak.
- Maksimal mønehøyde er 10,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng i h.h.t. regulert arealformål og virksomhet på grunnplanet.
- Maksimal gesimshøyde er 7,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng i h.h.t. regulert arealformål og virksomhet på grunnplanet.
- Fasade mot veg/gate skal ha vindusfelt på bakkeplan.
- Hovedmaterialet i eksteriøret skal være i tre. Det skal ikke forekomme større flater med synlig betong.
- Det tillates ikke svalganger med mer enn 15 meters lengde.
- Det skal minimum være 20 m² uteoppholdsareal pr boenhet for leiligheter i kombinert formål.
- Tekniske installasjoner skal innebygges. Oppbygg skal ikke være mer enn 5% av bygningens grunnflate, og skal ikke overstige mer enn 2 meter over regulert møne-/gesims-høyde.
- Det skal avsettes minimum 1,5 p-plasser for bil og 2 plasser for sykkel pr. boenhet. I tillegg skal det avsettes 1 felles p-plass for handikappede for hver 10. boenhet.
- For forretningsareal skal det avsettes minimum 2 p-plasser pr. 100 m² BRA.
- For kontorformål skal det avsettes minimum 1 p-plasser pr. 100 m² BRA.
- Tilgjengelig areal for sandlek skal maks være 150 meter fra boligen, og inneholde sandkasse, bord og benker for store og små.
- Ved bygging av nye boenheter skal det opparbeides områdelekeplass innen 300 meter fra boligen.

1.10 Annet uteoppholdsareal, BAU1-6

Formålet tillater hage med gress og enkel beplantning. Det er ikke tillatt med terrenginngrep, påfyllinger og etablering av alle typer faste installasjoner som plattinger, grillhytter og lekestativ som må forankres. Listen er ikke uttømmende. Planting av trær og større busker er ikke tillatt.

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

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

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

Tilpasning og justering innenfor regulert trafikkareal tillates ifbm prosjektering byggeplan.

2.1 Kjøreveg, o_SKV5 og 6, o_SKV1, 2, 3, 4, 7 og 8, f_SKV1

- I område «o_SKV5 og 6» er offentlig og i arealene inngår kjørebane og skulder. Det er byggegrense på 15 meter fra senterlinje fv. 256.
- I område «o_SKV1, 2, 3, 4, 7 og 8» er offentlig og i arealene inngår kjørebane og skulder. Det er byggegrense på 6,5 meter fra senterlinje kommunal veg der det ikke fremkommer byggegrense i plankartet.
- Område «f_SKV1» er felles veg for bakenforliggende brukere og rettighetshavere. I arealene inngår kjørebane og skulder.

2.2 Fortau, o_SF1 - o_SF7

- Områdene er offentlige og er regulert til fortau. Fortau skal anlegges i samsvar med Statens vegnormal og kommunal norm.

2.3 Annen veggrunn - grøntareal

- Områdene er offentlige og omfatter skjærings- og fyllingsskrånninger, grøfter, snøopplag, rekkverk og lignende. Fylling/skjæring kan anlegges på tilstøtende formål.
- Det kan etableres konstruksjoner som er en naturlig del av virksomheten.
- Det er ikke tillatt med parkering i formålet.

2.4 Parkeringsplass (på grunnen), o_SPP1

- Områdene «o_SPP1» er offentlig og regulert til parkeringsplass.

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

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

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

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

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

3.1 Friområde, o_GF1 - 7

- Område «o_GF1-7» er offentlige friområder og skal være allment tilgjengelig. Det tillates bygninger eller anlegg som er nødvendig og formålstjenlig for områdets bruk og drift. Stier og snarveger tillates etablert. Ny vegetasjon skal være arter som ikke er allergifremkallende.
- Formål «o_GF1» og «o_GF3» er regulert til lekeplass og skal opparbeides etter kommunal norm.
- Det tillates etablering av offentlig turveg i formålsflaten «o_GF2». Den kan opparbeides som gruset turveg med bredde 3 meter, i tilknytning til rekreasjonsområdet, badeplass og stupetårn.
- Det er ikke tillatt å fjerne kantvegetasjonen i en sone på 20 meter fra Møllebekken. Skjøtsel i denne sonen må godkjennes av kommunen. Der kantvegetasjon mangler, tillates reetablering av kantvegetasjonen ved bruk av stedeagne planter.

3.2 Naturområde, o_GN1

Område omfatter gravfelt med tilstøtende grøntområde. Alle tiltak som kan medføre terrenginngrep er ikke tillatt.

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

4.1 Friluftsmål, LF1, LF2

- Formål «LF1 og LF2» er et bufferområde mellom bebyggelse og elva.
- Naturlig kantvegetasjon skal opprettholdes. Det er ikke tillatt å fjerne kantvegetasjonen i en sone på 20 meter fra Møllebekken. Skjøtsel i denne sonen må godkjennes av kommunen. Der kantvegetasjon mangler, tillates reetablering av kantvegetasjonen ved bruk av stedeagne planter.

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

5.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV1, o_VFV1, o_VFV2

- Områdene «VFV1» er privat og omfatter vannarealet i Møllebekken.
- Områdene «o_VFV1 og 2» er offentlig vannareal som et rekreasjonsområde. Formål «o_VFV1» omfatter badeplass, brygge og stupeanlegg.

6. Hensynssoner (PBL § 12-6)

6.1 Sikringssone

Frisikt, H140_

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

6.2 Faresone

Flom, generelt

Vannet Berse er en del av Tovdalsvassdraget. I berørt planområde må det legges på en sikkerhetsmargin på +0,3 meter ved praktisk bruk av kartet.

Flom, H320_1

Områdene «H320_1» omfatter kotehøyde for 200-årsflom til Tovdalselva (Flakksvann (Berse)). Gjennomføring av tiltak jf. pbl § 20-1 a,k,l og m tillates ikke i flomsone.

Flom, H320_2

Område «H320_2» omfatter aktsomhetsområde for flom. Gjennomføring av tiltak innefor hensynssonen tillates ikke før flomfaren er avklart og ev. risikoreduserende tiltak iverksatt.

Høyspenningsanlegg, H370_1, H370_2.

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

6.3 Sone med angitte særlige hensyn

Hensyn landskap, H550_1.

Området «H550_1» omfatter et landskapselement langs vannet Berse. Det bør utføres med forsiktighet i forhold til hogst og skjøtsel av vegetasjon.

Bevaring naturmiljø, H560_1.

Området «H560_1» omfatter hensyn til naturmiljøet langs vassdraget. Eksisterende vegetasjon og terreng skal bevares og opprettholdes. Kun tiltak i h.h.t. godkjent utomhusplan tillates.

Ferdsl med tunge kjøretøy tillates ikke innenfor hensynssonen.

Bevaring kulturmiljø, H570_1

Innenfor H570_1 er det ikke lov å kjøre med tunge kjøretøy, lagre kjøretøy eller byggematerialer, eller gjøre inngrep i grunnen. Normal hogst og rydding av vegetasjon er tillatt.

6.4 Båndleggingssone

Båndlegging etter lov om naturvern, H720_1.

Området «H720_1» omfatter vannet Berse. Tiltak etter plan- og bygningsloven tillates ikke.

Båndlegging etter lov om kulturminner, H730_1-7.

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

H730_3

Eksisterende vei tillates opprettholdt. Alle nye inngrep i veiarealet, som utvidelse av veien, grøfning mm. må oversendes rette myndighet som søknad om dispensasjon etter kulturminneloven § 8, 1. ledd.

7. Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

7.1 Rekkefølgekrav

- 7.1.1 Før det gis brukstillatelse til bebyggelsen skal det foreligge brukstillatelse for berørte samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og friområde/lekeplasser.
- 7.1.2 Før det kan gis tillatelse til fradeling eller oppføring av flere boenheter i område BFS2 og BFS3 skal det utarbeides detaljreguleringsplan.
- 7.1.3 Før det kan gis tillatelse til bygge- og anleggstilltak i områder under marin grense skal det være gjennomført geotekniske undersøkelser. Undersøkelsene skal gjennomføres i henhold til NVEs kvikkleireveileder (veileder 7/2014), eller den til en hver tid reviderte utgave.



Birkenes kommune

Adresse: Smedens Kjerr 30

Telefon: 37 28 15 00

Utskriftsdato: 16.10.2023

Bygningstegninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Birkenes kommune

Kommunenr.	4216	Gårdsnr.	87	Bruksnr.	10	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Tveideveien 10, 4760 BIRKELAND								

Informasjon om bygningstegninger

Det foreligger ikke bygningstegninger i våre arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Birkenes kommune

Adresse: Postboks 115, 4795 BIRKELAND

Utskriftsdato: 13.10.2023

Kommunale gebyrer 2023

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Birkenes kommune

Kommunenr.	4216	Gårdsnr.	87	Bruksnr.	10	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tveideveien 10, 4760 BIRKELAND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	2 530,22 kr
Feiing	185,00 kr
Vann	2 829,94 kr
Sum	5 545,16 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år	
Vanngebyr måler	7 m3	20,13 kr	1/1	0 %	140,91 kr	140,91 kr	
Fradrag akonto vann	-26 m3	20,13 kr	1/1	0 %	-523,40 kr	-523,40 kr	
Abn.gebyr vann pr. bruksenhet	1 stk	2 380,00 kr	1/1	0 %	2 380,00 kr	1 785,00 kr	
Avløpsgebyr måler	7 m3	21,51 kr	1/1	0 %	150,57 kr	150,57 kr	
Fradrag akonto avløp	-26 m3	21,51 kr	1/1	0 %	-559,25 kr	-559,25 kr	
Abn.gebyr avløp pr. bruksenhet	1 stk	2 141,00 kr	1/1	0 %	2 141,00 kr	1 605,75 kr	
Feiing/tilsyn ildsted helårsbolig	1 pipe	185,00 kr	1/1	0 %	185,00 kr	185,00 kr	
Forskudd vann	7 m3	19,80 kr	1/1	0 %	138,60 kr	103,95 kr	
Forskudd avløp	7 m3	21,60 kr	1/1	0 %	151,20 kr	113,40 kr	
					Sum	4 204,63 kr	3 001,93 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.



Birkenes kommune kommune

Adresse: Smedens kjerr 30, 4760 Birkeland

Telefon: 37281500

Utskriftsdato: 16.10.2023

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstaker sin undersøkings- og opplysningsplikt Kilde: Birkenes kommune

Kommunenr.	4216	Gårdsnr.	87	Bruksnr.	10	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Tveideveien 10, 4760 BIRKELAND								

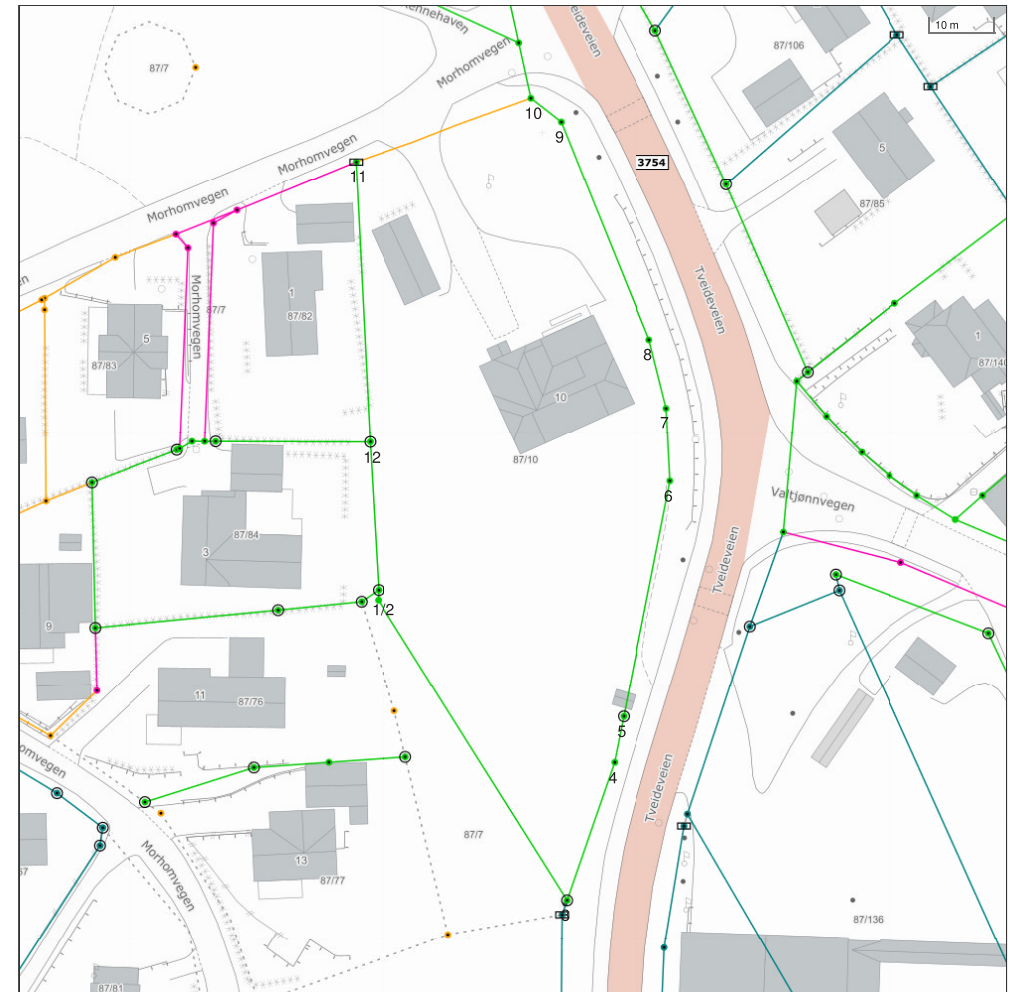
Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiv.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

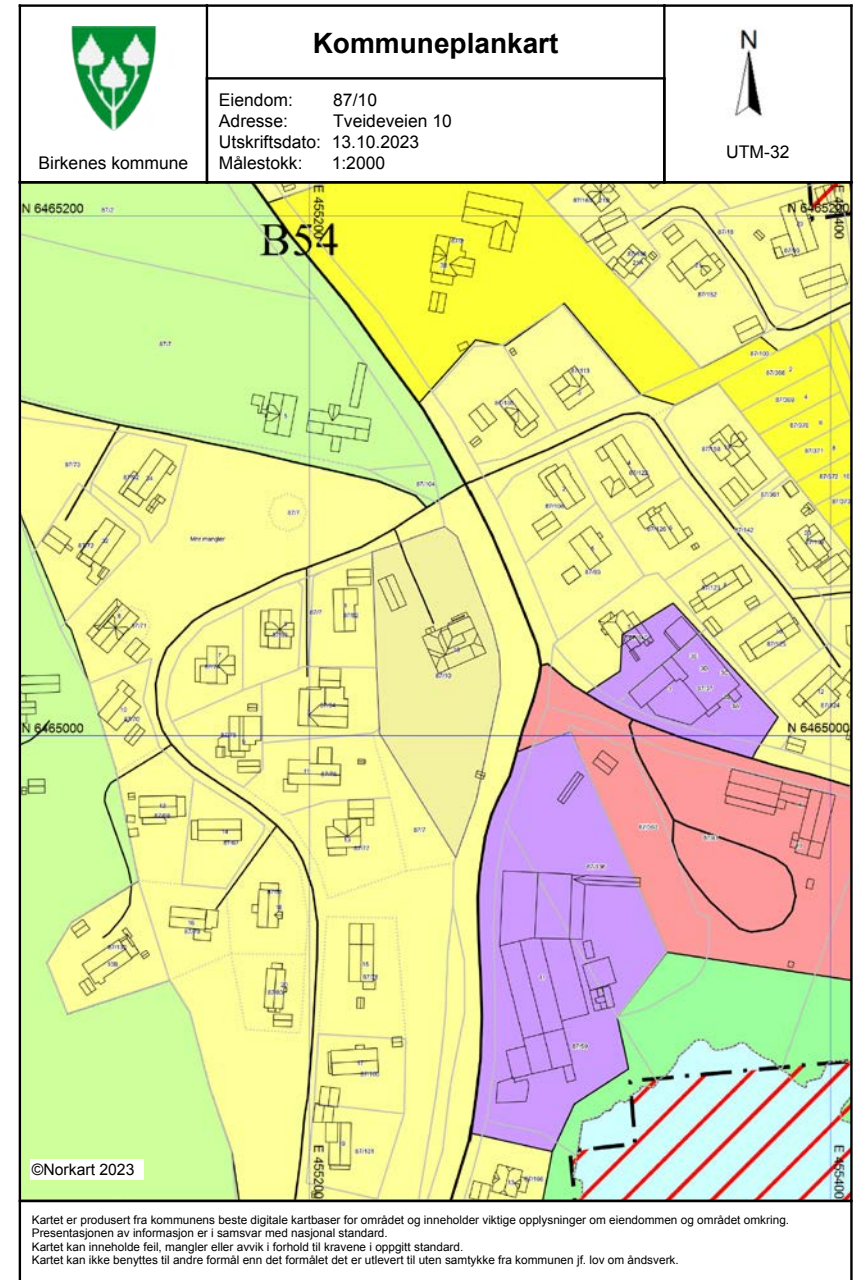
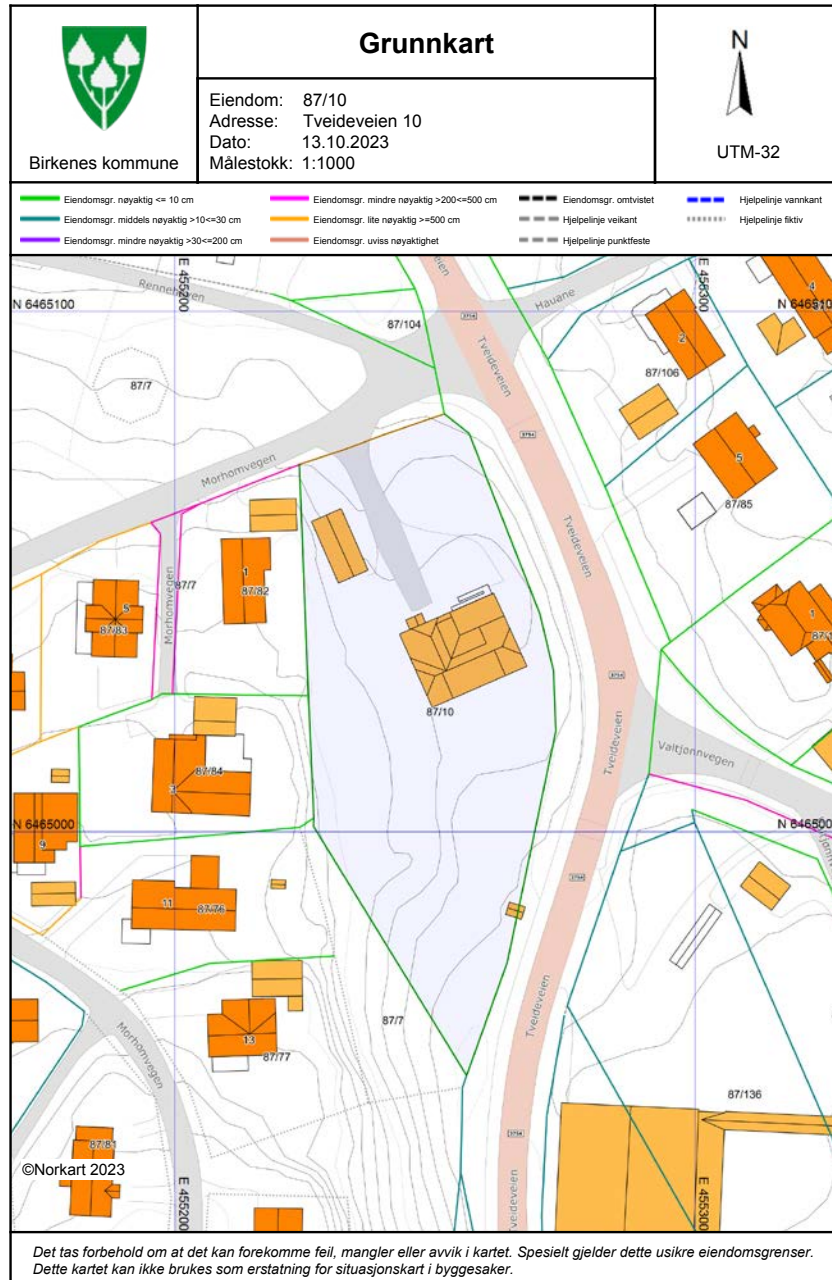
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Eiendomskart for eiendom 4216 - 87/10//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- | | | | |
|----------------------------------|---|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig | ● Grensepunkt - lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| - - - - - Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig | ● Grensepunkt - nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - svært nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgrense - uvis nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |



Kulturminnerapport

Eiendom	4216 87/10		
Utskriftsdato	13.10.2023	Antall datasett	4

1 Berørte datasett

1 Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

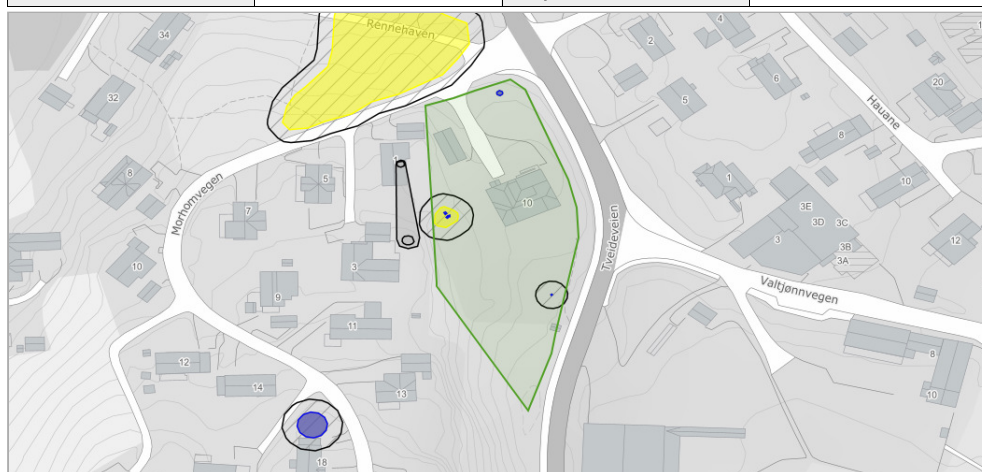
3 Kulturminner - Fredete bygninger

3 Kulturminner - SEFRAK

3 Kulturminner - Kulturmiljøer

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	04.09.2023
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet Kulturminner – Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenheng en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Tegnforklaring

Sikringssone	[Hatched box]
Lokalteter	[Hatched box]
Lokalitet - fjernet	[Grey box]
Lokalitet	[Yellow box]
Enkeltminner	[Grey box]
Enkeltminne - fjernet	[Light grey box]
Enkeltminne	[Blue box]

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandling skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Enkeltminner

Navn	Kommune	KulturminneId	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Birkeland nedre	4216	41684-1	E-ARK	IKKE	Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/41684)
kokegrop	4216	250135-2	E-ARK	AUT	Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/250135)
kokegrop	4216	250135-1	E-ARK	AUT	Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/250135)
kokegrop	4216	250136-0	E-ARK	AUT	Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/250136)
utkast fra kokegrop	4216	250135-3	E-ARK	AUT	Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/250135)

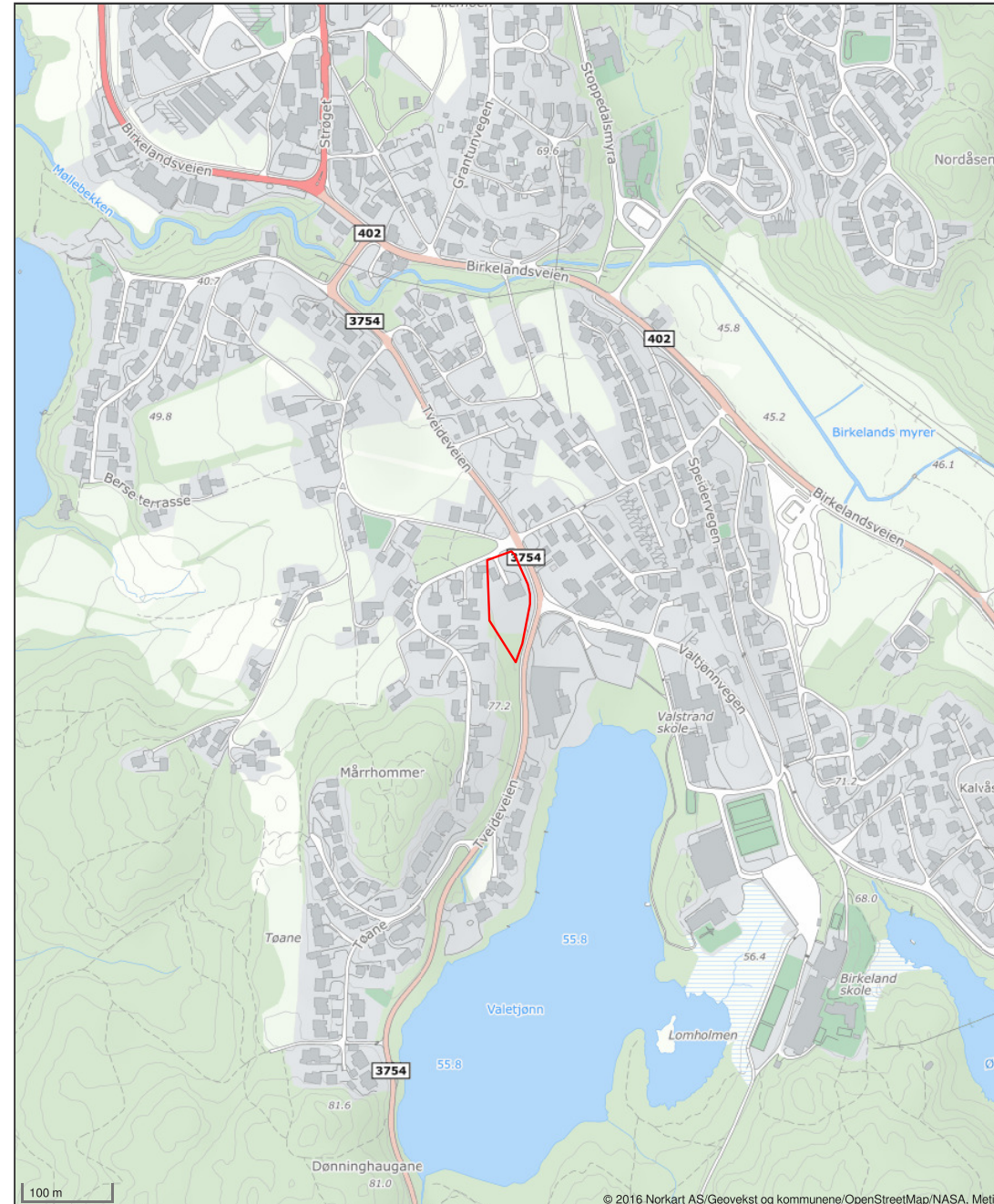
Lokaliteter

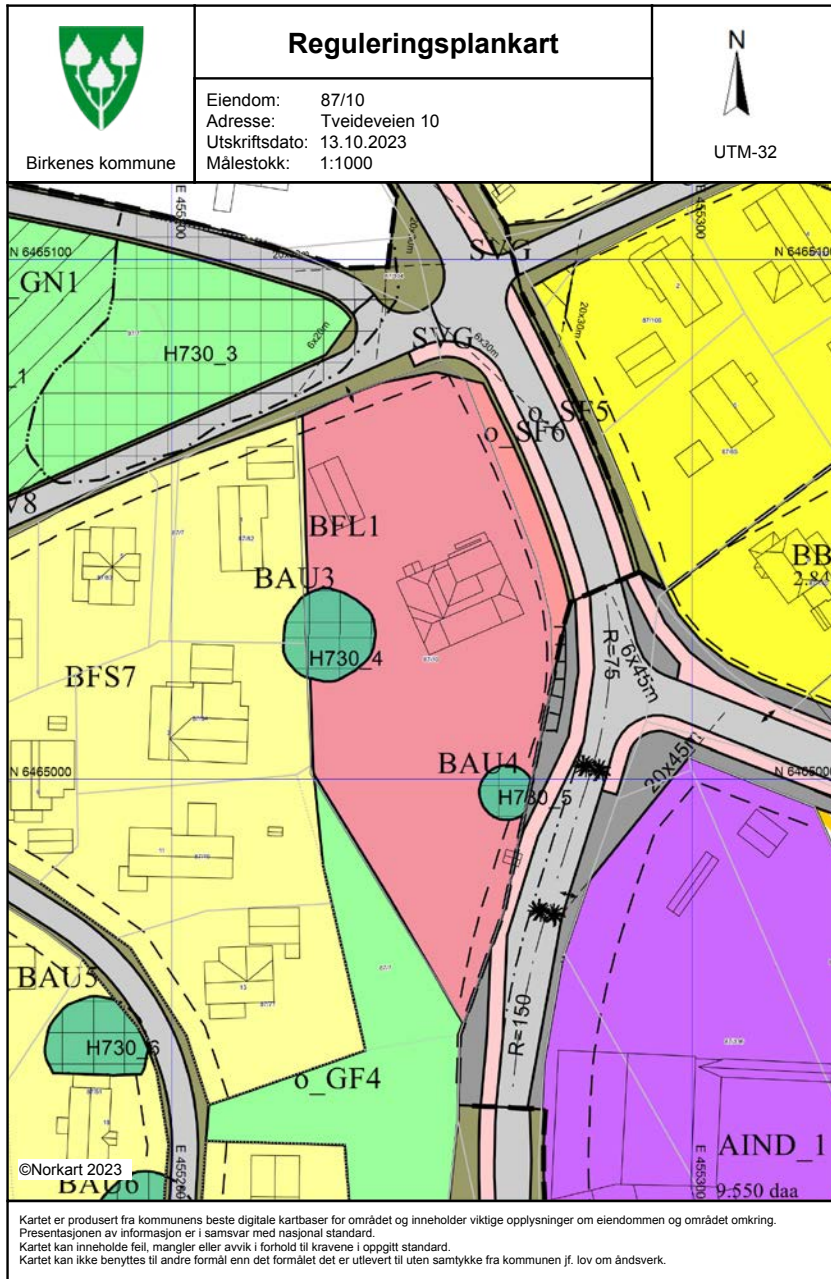
Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Birkeland nedre	4216	41684-1	IKKE	Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/41684)
kokegrop	4216	250136-0	AUT	Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/250136)
kokegrop-lokalitet	4216	250135	AUT	Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/250135)

Sikringssoner

Kulturminneld	Kommune
250135	4216
250136-0	4216

Oversiktskart for eiendom 4216 - 87/10//







Birkenes kommune

Adresse: Postboks 115, 4795 BIRKELAND

Utskriftsdato: 13.10.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Birkenes kommune

Kommunenr.	4216	Gårdsnr.	87	Bruksnr.	10	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tveideveien 10, 4760 BIRKELAND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2022
0001537692	2835	12.12.2022	Årsavlesning - Ekstern kilde	7

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Birkenes kommune kommune

Adresse: Smedens kjerr 30, 4760 Birkeland

Telefon: 37281500

Utskriftsdato: 16.10.2023

Restanser og legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Birkenes kommune

Kommunenr.	4216	Gårdsnr.	87	Bruksnr.	10	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Tveideveien 10, 4760 BIRKELAND								

Restanser og Legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt	<input checked="" type="checkbox"/>
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr,-
Kontakt borettslaget for å få disse opplysningene.	<input type="checkbox"/>

Beløpet er eksklusiv eventuelle moranter. Ta kontakt med oss når oppgjørsdato er satt slik at vi kan regne ut skyldig beløp inklusiv moranter.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Birkenes kommune

Adresse: Postboks 115, 4795 BIRKELAND

Utskriftsdato: 13.10.2023

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Birkenes kommune

Kommunenr.	4216	Gårdsnr.	87	Bruksnr.	10	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tveideveien 10, 4760 BIRKELAND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmåt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170005
Navn	Kommuneplanens arealdel Birkenes 2020-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.03.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4216/dokumenter/315/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20kommuneplanens%20arealdel%202020-2032.pdf
Delarealer	Delareal 4 277 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B53

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170002
Navn	Birkeland sør 1
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	06.02.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4216/dokumenter/309/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 198 m ² RPHensynsonenavn H730_4 RPBåndlagt fremtil 18000101 Båndleggingssone Båndlegging etter lov om kulturminner
	Delareal 21 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn SVG
	Delareal 40 m ² Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn BFS7
	Delareal 198 m ² Formål Annet uteoppholdsareal Feltnavn BAU3
	Delareal 83 m ² RPHensynsonenavn H730_5 RPBåndlagt fremtil 18000101 Båndleggingssone Båndlegging etter lov om kulturminner
	Delareal 17 m ² Formål Friområde Feltnavn o_GF4
	Delareal 83 m ² Formål Annet uteoppholdsareal Feltnavn BAU4
	Delareal 3 918 m ² Formål Forsamlingslokale (utgått) Feltnavn BFL1

Retureres til: Oppdragsnummer: 93080076
Ring Eiendomsoppgjør AS Org.nr. 991 164 723
c/o Ring Eiendomsmegling AS
Postboks 767 Sentrum
0106 OSLO

Skjøte

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)		Kommunenumr	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenumr.	Seksjonsnr	Ideell andel
		928	BIRKENES	87	10			
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		<input checked="" type="checkbox"/>	Nei	<input type="checkbox"/>	Ja	Overdragelsen omfatter transport av fasteisen <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale		<input type="checkbox"/>	Nei	<input type="checkbox"/>	Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Omfatter overdragelsen ideell andel, Herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører Etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstave d <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja				
Beskaffenhet		<input checked="" type="checkbox"/> 1. Bebyggd <input type="checkbox"/> 2. Ubebyggd						
Bruk av grunn		<input checked="" type="checkbox"/> Bolig- eiendom <input type="checkbox"/> Fritids- eiendom <input type="checkbox"/> Forretning/ kontor <input type="checkbox"/> Industri <input type="checkbox"/> Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet						
Type bolig		<input type="checkbox"/> Frittligg. arenbolig <input type="checkbox"/> Tomanns- bolig <input type="checkbox"/> Røkkehus/ leide <input type="checkbox"/> Blokk- leilighet <input checked="" type="checkbox"/> AN Annet						

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det nye marked	
Kr 2 000 000,-		<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype		<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> Gave (heilt eller delvis) <input type="checkbox"/> Ekspro- prisasjon <input type="checkbox"/> Tvangs- aukasjon <input type="checkbox"/> 5 Utskifte <input type="checkbox"/> Skifte- oppgjør <input type="checkbox"/> 8 Annet	
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.			

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)	
Kr 2 000 000,-	

4. Overdras fra		Ideell andel	
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn		
984 315 309	Kanaån		1/1
 Doknr: 736241 Tinglyst: 11.09.2008 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM			

5. Til		Fast bosatt i Norge		Ideell andel	
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei		1/1
971 492 015	Filadelfiamenigheten Vennesla				
		<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei		
		<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei		
		<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei		

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påtares kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Det er en forutsetning for handelen at eiendommen bevarer inntakt og ikke deles opp. Denne klausulen skal gjelde i 15 år fra 01.09.08.

Kjøpers/erverters underskrift:	Utsteders underskrift:	Hjemmelshavers underskrift:
		

Rett kopi bekreftes
 Camilla Nesle
 Eiendomsmegler AS

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses).

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.
Sted, dato
Kjøpers/erverters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

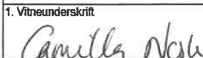
8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
 Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
 Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?
 Ja Nei Hvis ja, må ektefelle(n) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser
Sted, dato
Lillesand 11.06.08

Utsteders underskrift 7) | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
 Kanaån v/ Håkon Sveen iht. fullmakt.

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen
Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har undertegnet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
 Camilla Nesle
Fagansvarlig/Eiendomsmegler MNEF

2. Vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesteres underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Rett kopi bekreftes
Camilla Nesle
Camilla Nesle
Eiendomsmegler AS

Kan tinglyses
Ring Eiendomsoppgjør AS
Org.nr. 991 164 723




Rett kopi bekrefte

UGJENKALLELIG FULLMAKT

Undertegnede : Kanaån Fnr 984/315 309

som hjemmelsinnehaver til eiendommen:

Kanaån, Gnr. 87, bnr. 10, i BIRKENES kommuneGir herved : Håkon Sveen Fnr _____

ugjenkallelig fullmakt til på mine vegne å forhandle samt undertegne på salgsoppdrag, kjøpekontrakt, skjøte, panteretter, urådighetserklæring, festekontrakt og alle andre nødvendige dokumenter ved salg av ovennevnte eiendom. Fullmakten innbefatter rett til også å motta oppgjør for eiendommen.

Underskrifter og bekreftelser:			
1. Er fullmaktsgiveren gift/registrert partner ?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er fullmaktsgiverne gift/registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som fullmaktsgivere ?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder fullmakten eiendom som fullmaktsgiveren/e og dennes (deres) ektefelle/r /registrerte partnere/c bruker som felles bolig ?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke til fullmakten.

Sted, dato	
<u>Lillesand, 02.07.08</u>	
Fullmaktsgiver(e)s underskrift(er)	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
<u>Håkon Sveen</u> <u>Peter Ståhl</u> <u>Berit Kylland</u>	<u>HÅKON SVEEN</u> <u>PETER STAHL</u> <u>BERIT KYLLAND</u>

Som fullmaktsgivers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i at fullmakten gir.		
dato:	Ektefelle/Registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/Vi bekrefter at utstederen og dennes evt. ektefelle/registrert partner har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrifter på denne fullmakt i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
<u>Camilla Nesle</u>	<u>Camilla Nesle</u>	
Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)	<u>Fagursvårig/Eiendomsmegler MNEF</u>	
2. Vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)		



FULLMAKT

Undertegnede Hagen & Nesle Eiendom AS, org. nr. NO 988 387 398 MVA

gir med dette fullmakt til

Ring Eiendomsoppgjør AS, org. nr. 991 164 723

v/ Statsaut. Eiendomsmegler Stine Enger Strand eller den hun videre bemyndiger,

til å kunne:

- 1) tinglyse skjøte, tinglyse overføring av hjemmel til andel i borettslag og tinglyse pantedokumenter hvor Hagen & Nesle Eiendom AS har tinglyst urådighetserklæring eller panterett med urådighetserklæring,
- 2) begjære sletting eller vike prioritet av pantedokument hvor Hagen & Nesle Eiendom AS har tinglyst urådighetserklæring eller panterett med urådighetserklæring, samt til å avlyse urådighetserklæring eller panterett med urådighetserklæring utstedt til Hagen & Nesle Eiendom AS,
- 3) transportere adkomstdokumenter/besørge notering av eierskifte og besørge notifisering av pant hvor Hagen & Nesle Eiendom AS har fått registrert pantsattelses- og urådighetserklæring i adkomstdokumentene, samt til å avlyse pansettelses- og urådighetserklæring utstedt til Hagen & Nesle Eiendom AS.

Samtidig garanteres det for at alle utlegg/ fakturaer til Statens Kartverk, som rekvireres av oss med returadresse Ring Eiendomsoppgjør AS, vil bli betalt av oss dersom det ikke kan belastes klient i.h.t. oppdrag/kontrakt innen forfall.

Fullmakten gjelder inntil den blir tilbakekalt.

Lillesand, 06.08.07

Underskrift av den som tegner
firmaet i h.h.t. firmatstFullmakten gjelder fortsatt,
Rett kopi bekrefte
Oslo 7.9.08BRIT PAULSEN
Statsaut. eiendomsmeglerHagen & Nesle Eiendom AS
adresse: Strandgata 4A, 4790 Lillesand
tel: 400 02 844 faks: 37 27 40 24
org.nr. NO 988 387 398 MVA www.ringeiendom.no



Brønnøysundregistrene

Firmaattest

Organisasjonsnummer: 988 387 398 Aksjeselskap
 Stiftelsesdato: 11.06.2005 Registrert i Foretaksregisteret: 28.06.2005
 Foretaksnavn: HAGEN & NESLE EIENDOM AS
 Forretningsadresse: Strandgata 4 A
 4790 LILLESAND
 Kommune: 0926 LILLESAND
 Land: Norge
 Aksjekapital NOK: 100.000,00
 Kapitalen er fullt innbetalt
 Daglig leder/ adm.direktør:
 Bjørn Hagen
 Styre:
 Styrets leder:
 Camilla Nesle
 Kokkenes 6
 4790 LILLESAND
 Nestleder:
 Bjørn Hagen
 Varamedlem:
 Hans Walter Widmer
 Torhild Nybakke Hagen
 Signatur:
 Styrets leder og daglig leder i fellesskap
 Prokura:
 Daglig leder alene eller styrets leder alene.
 Revisor:
 Revisornummer 962 781 055 Registrert revisor
 ROLF JOSTEIN DVERSNES
 Vestre Strandgate 42
 4612 KRISTIANSAND S
 Vedtektsfestet formål:
 Eiendomsmegling.

Vann- og kloakkledninger samt stikkrenner ved riksvegene.

Avskrift av dagbok nr. 1133 W 52.

Sand sørenskrivesambede

ERKLÆRING

Undertegnede, Birkenes kommune v/ skolestyret, eier av eiendommen Birkeland folkeskole nr. 87 bnr. 10 i Birkenes herred, som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge kloakkledning, stikk og bygdeveg gjennom Birkeland-Jordbrunn vedtar for meg selv og seinere eiere av eiendommen nedennevnte vilkår, som er fastsatt ved rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller usedig forulempes. Arbeidsstedet må avspærres forsvarlig og forsynes med lykter og varselkilter.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
3. Mulig ulempe for anlegget ved vegvesenets reparasjons- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eierne er ansvarlig for skade som ved anlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
5. Eierne er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med anlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet seinere måtte finne nødvendig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på hans kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
7. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.

Birkeland den 2. august 1952.

For Birkenes skolestyre

Bjørn Hagen
Formann.

Til vitterlighet:

Birkeland



Vann- og kloakkledninger samt stikkrenner ved riksvegene.
Vegsjefen i Aust-Agder fylke. Arendal den 31. juli 1952.

1613/52.OTB/EH.

Her Birkenes skolestyre v/Bjarne Aasen,

Birkeland.

Etter Deres søknad av 22. juli 1952 gir en herved tillatelse

til å legge Kloakkledning

gjennom bygdevegen Birkeland-Jordbruna

ved Birkeland folkeskole som skissert.

Tillatelsen er gitt på omstående generelle og følgende spesielle vilkår:

Vegvesenets arbeidsanvisninger må etterkommes.

Før arbeidet settes i gang, må omstående erklæringskjema — utfylt, datert og undertegnet av den som forplikter eiendommen — være innlevert til

Lensmannen i Birkenes

som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst og tinglysningsgjenpart sendt vegkontoret.

For vegsjefen

Th. Resen-Fellie.

Sendes herr vegtilsynsmannen i Birkenes for videre ekspedisjon til søkeren.

De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt.
Manglende data bes påført erklæringen.

For vegsjefen

Th. Resen-Fellie.

Avskrift av dagbok nr. 1582/1960

Søknad om søknad om søknad
(Dbr. 29/8-1960)

Vann- og kloakkledninger

samt stikkrenner ved offentlig veg.

(jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16/3-1935.)

Skjema nr. 66 1
Statens Vegvesen

ERKLÆRING

Undertegnede Birkenes kommune v/ordføreren søker herved om tillatelse til å legge vannledning/kloakkledning/stikkrenne gjennom/ langs med ~~bygdevegen~~ til Birkeland skole ~~bygde~~ veg Tveitevegen ved (min) eiendom(men)¹⁾ Birkeland gr. 87 br. 10 i Birkenes herred.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

- Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødlig forulempes. Arbeidsstedet må avspærres forsvarlig og forsynes med lykter og varselkilter.
- Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
- Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
- Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
- Eieren og/eller brukeren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
- Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukers¹⁾ kostnad som hefte på eiendommen.
- Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, med mindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Under ingen omstendighet kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen er varslet.

8.2) Vannledningen legges i et større rør gjennom vegen slik at fremtidige reparasjoner kan utføres uten å grave opp i vegen.

Birkenes Formannskap den 20. 8. 1960

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.²⁾

den

1) Stryk det som ikke passer.

2) Plass for ytterligere vilkår.

3) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

Sendes herr vegsjefen i
XXXXXXXXXXXX
under henvisning til omstøende
XXXXXXXXXXXX

den
xxx

Skrevet av
XXXXXX

J-nr. 1905/60.OK/EH. Arkiv nr. 774-B1

Herr
xx Birkenes kommune
v/herr Ordføreren.

datert ved Birkeland skole
Etter Deres søknad av xxx xx fra Tilsynsmenda gir en herved tilatelse til å legge

vannledning til Birkeland skole

gjennom/langs med xxxxxxx bygde veg Tveitevegen

Tillatelsen gis på de i omstøende erkløring nevnte vilkår. Erkløringen bes i datert og
undertegnet stand innlevert til Lensmannen i Birkenes
som for Deres regning foranlediger erkløringen tinglyst.

For Vegsjefen i Aust-Agder,

Arendal den 8. august 1960.

O. Kringåbotn
bem.

Sendes herr vegtilsynsmannen i Birkenes
for videre ekspedering til søkeren, idet De bes påse at de fulte vilkår blir fulgt.
Originalen + 1 gjenpart av erkløringen bes sendt tilbake hit etter at den er tinglyst.

XXXXXXXXXX Manglende data bes påført erkløringen. For vegsjefen

O. Kringåbotn.

