

# Høygilts moner

## 7 Enebolig



Pris til: 3 990 000,-



**SØRMEGLEREN**

sormeglere.no



## PROSJEKTNAMN

**Høygilts moner**

## ADRESSE

**Høygilts moner, 4760**

**BIRKELAND**

## PRIS

**3 990 000**

Etasje fra - til: 1. etasje - 2. etasje

BRA - i : 111.6 m<sup>2</sup>

BRA Total: 132.5 m<sup>2</sup>

Eierform: Eiet

Tomteareal vil bli oppmålt ved salg

---

T1-HM 35: kr. 3 990 000,- Totalt: kr. 4 001 620,-  
T2-HM 33: kr. 3 990 000,- Totalt: kr. 4 005 000,-  
T3-HM 31: kr. 3 990 000,- Totalt: kr. 4 004 800,-  
T4-HM 29: kr. 3 990 000,- Totalt: kr. 4 004 620,-  
T5-HM 27: kr. 3 990 000,- Totalt: kr. 4 005 200,-  
T6-HM 25: kr. 3 990 000,- Totalt: kr. 4 005 550,-  
T7-HM 23: kr. 3 990 000,- Totalt: kr. 4 004 120,-



## Runar Høygilt

Eiendomsmegler

**948 84 770**

**[runar.hoygilt@sormegleren.no](mailto:runar.hoygilt@sormegleren.no)**

**Sørmegleren AS, avd. Lillesand**

Storgata 2D, 4792 Lillesand

37 26 84 00

[sormegleren.no](http://sormegleren.no)



Eksteriør illustrasjon på baksiden av eneboligen



Eneboliger på Høygilts moner



Oversikt Bilde



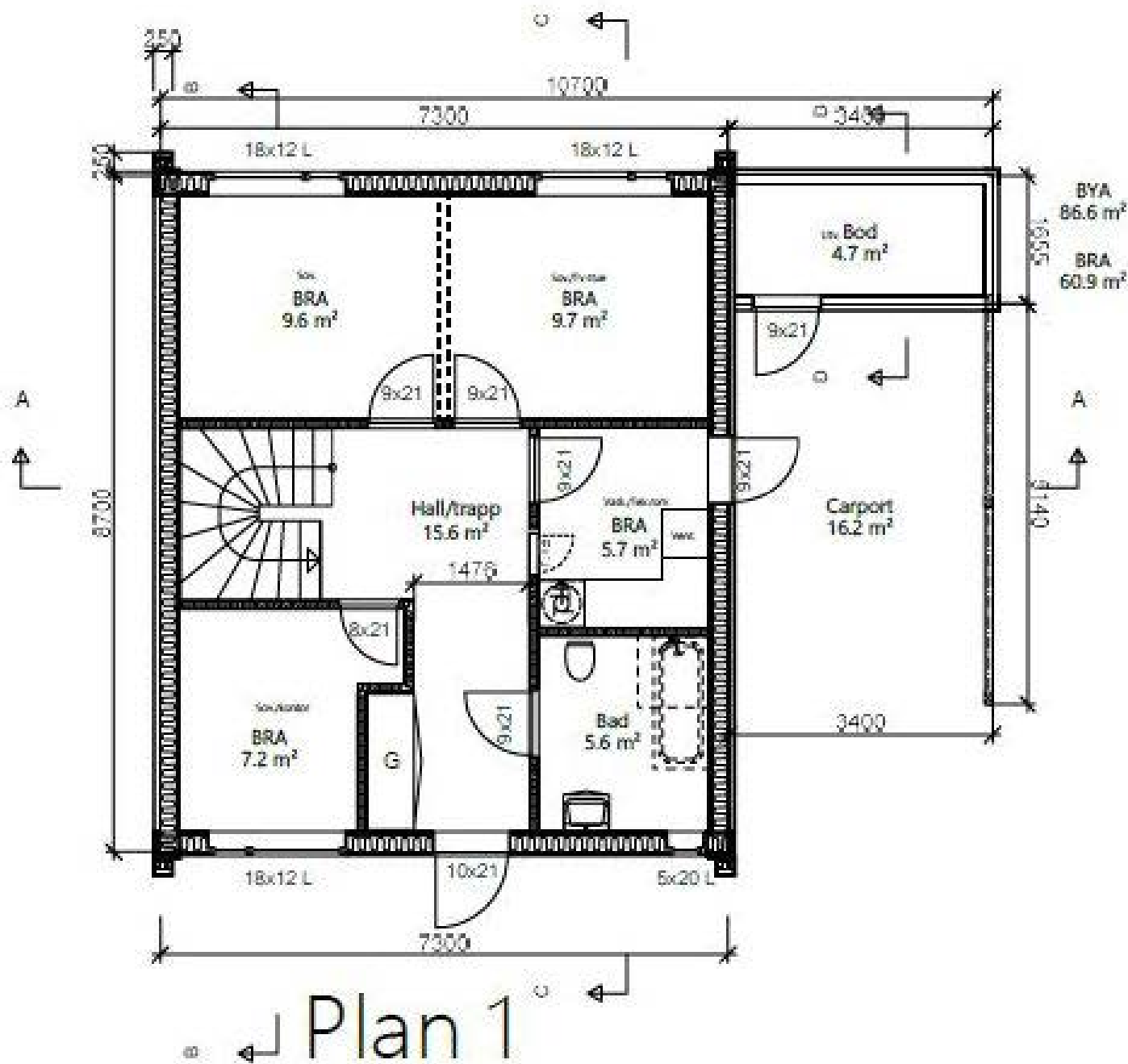
Interiør illustrasjon fra 2. etasje

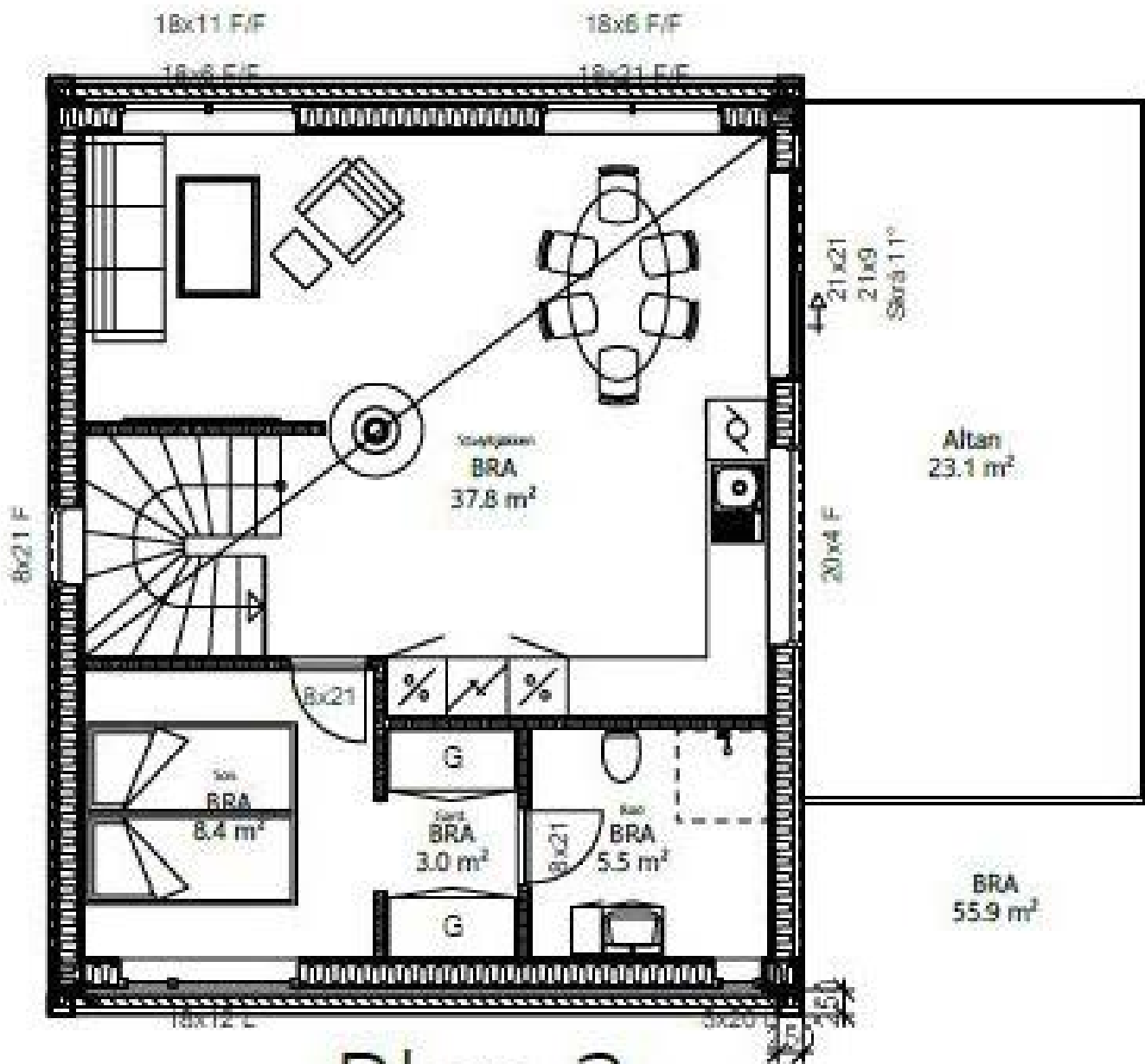


Interiør illustrasjon fra 2. etasje som viser den åpne løsningen med kjøkken og spisestue



Interiør illustrasjon som viser sofakrok ved spisestuen i 2. etasje





Plan 2



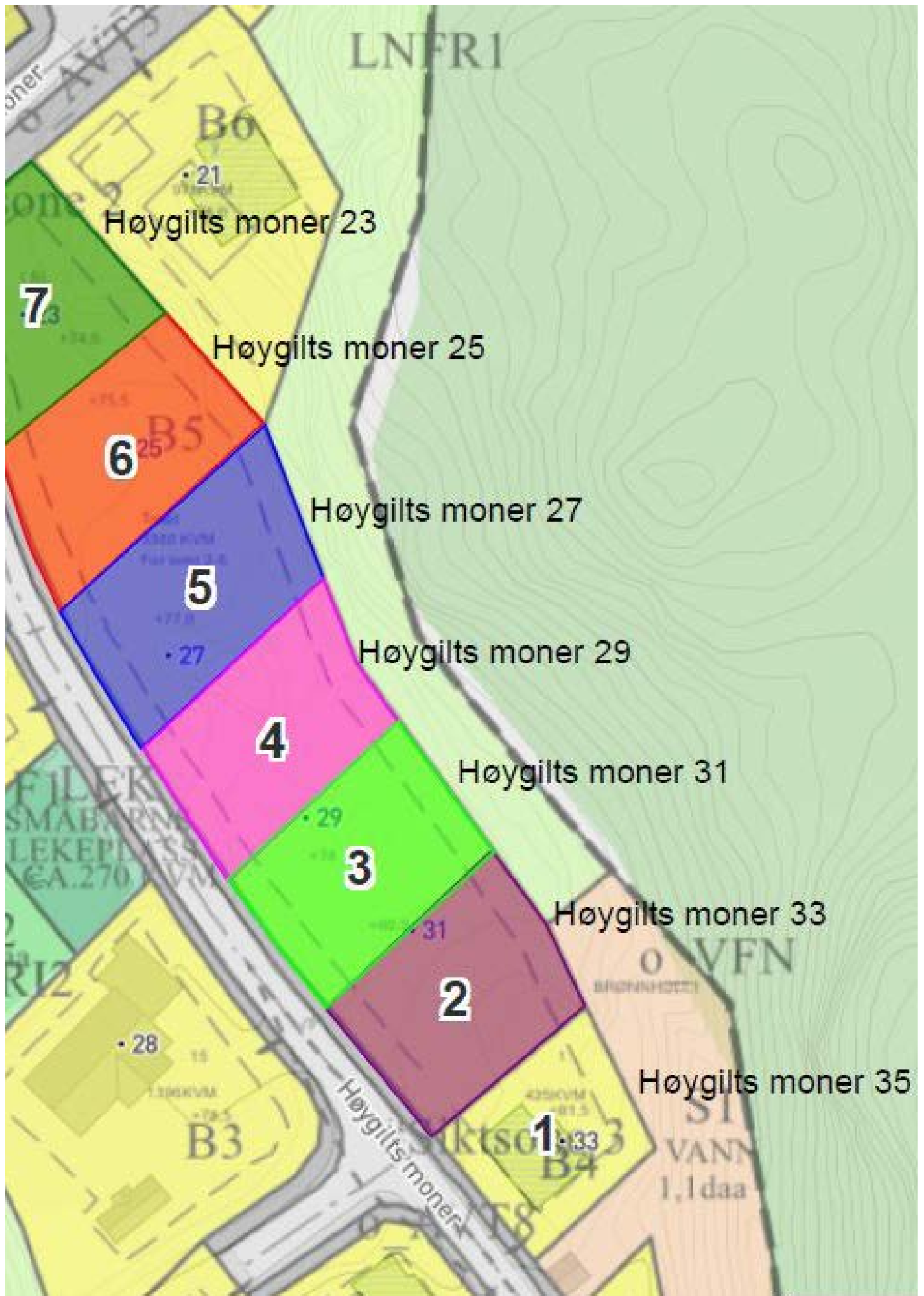


Prosjektet Høygilts moner

Oversikts bilde av prosjektet Høygilts moner



Tomteoversikt



Tomteoversikt med adresser

## **Nøkkelinformasjon selveierleiligheter i prosjektet Høygilts moner**

### **Selger:**

WI Utvikling AS. Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

### **Entreprenør/Totalentreprenør:**

### **Adresser:**

Boligene vil bli oppført på adresse Høygilts moner i Birkenes kommune. Nummer på de hhv tomtene ut fra vedlagte tomtekart. 23, 25, 27, 29, 31, 33 og 35. Det tas forbehold om endring av adressene.

### **Beskrivelse av prosjektet:**

Det planlegges oppført boliger i henhold til vedlagte tegninger, illustrasjoner og reguleringskart/-bestemmelser. Tomtene bygges etter planen ut fortløpende. Det er allerede etablert flere boliger i området.

### **Matrikelnummer:**

Prosjektet ligger i dag på gnr/bnr: 14/34 i Birkenes kommune. Det er fradelt flere tomter med unike bruksnummer, som også utgjør del av dette prosjektet.

### **Tomteareal:**

Se tomtekart for oversikt. Arealet er ikke eksakt og noe avvik kan forekomme ved endelig oppmåling

### **Beskaffenhet:**

Tomten leveres med gruset gårds plass, for øvrig klar for kjøpers videre opparbeidelse.

### **Areal boliger:**

Arealene som er oppgitt på tegninger i denne salgsoppgaven og i prislister, er angitt som Internt bruksareal (BRA-i). BRA-i er alt areal av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA-i medregnes også areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS3940:2023). Eksternt bruksareal (BRA-e) oppgis i tillegg og utgjør del av samlet BRA, og er for eksempel ekstern bod, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet.

Eventuelle innglassede balkonger/verandaer/altaner er oppgitt som BRA-b.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Summen av bruksarealet for hele boligen (BRA) består av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

### **Energimerking:**

Se vedlagte energiberegning.

### **Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse:**

Det skal foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtakelse. Det er Selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen. Kjøper er gjort oppmerksom på, og aksepterer at slik ferdigattest normalt foreligger først noe tid etter overtakelsestidspunktet. Dersom ferdigattest ikke foreligger ved overtakelse, kan Kjøper i medhold av bustadoppføringslovas § 31 holde tilbake et beløp på meglers klientkonto som sikkerhet frem til ferdigattest foreligger. Det gjøres oppmerksom på at tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med forholdene som gjenstår for at ferdigattest kan foreligge. En uavhengig takstmann kan avgjøre rettmessig tilbakehold, og takstmann får da fullmakt til å frigi beløpet når forholdet som hindrer ferdigattest er utbedret.

Dersom eiendommen skal seksjoneres/re-seksjoneres vil saksbehandling og endelig tinglysing av dette i enkelte tilfeller kunne ta noe tid ut over overtakelse.

**Parkering:**

Parkering for de enkelte boligene på egen grunn.

**Reguleringsplaner/Reguleringsbestemmelser:**

Eiendommen ligger under plan; Høygilts Moner Revidert 03/03-23

Eiendommen er regulert til boligformål, se reguleringsplankart felt B5 og reguleringsplan.

**Vei, vann og avløp:**

Privat vann- og avløpsanlegg, der beboerne har ansvar for avtale om vedlikehold. Vei inn er kommunal og blir brøytet.

**Konsesjon:**

Kjøp av bolig i Høygilts moner avhenger ikke av konsesjon.

**Utleie:**

Eier har full råderett over boligen, og kan fritt leie ut hele eller deler av denne. Iht. bestemmelser i lov om eierseksjoner av 2017 har sameiet adgang til å begrense omfang av kortidsutleie.

**Velforening:**

Dersom det etableres velforening i området er kjøper forpliktet på å være medlem

**Betalingsbetingelser:**

Kr 100.000,- av kjøpesummen innbetales som forskudd 14 dager etter mottatt betalingsanmodning fra megler. Dette må være såkalt fri egenkapital, dvs. at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Restbeløp innskudd/egenkapital samt omkostninger betales etter regning før overtakelse. Det vil kunne kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse.

Dersom Selger ønsker det, kan han stille garanti iht. bustadoppføringslovas § 47 for det til enhver tid innbetalte beløp. Forskuddet tilfaller Selger fra det tidspunkt § 47 er stilt.

Ved forsinket betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelse og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har Selger rett til å heve kjøpet og foreta deknings salg.

**Omkostninger:**

Ved kjøp av ny/prosjektert bolig skal det betales dokumentavgift på 2,5 % av tomteverdi, kr xxx per eiendom. Tinglysningsgebyr for skjøte utgjør p.t. kr. 500,- Tinglysningsgebyr for eventuelle pantobligasjoner utgjør p.t. kr. 500,-

Det tas forbehold om at beregningsgrunnlaget for dokumentavgiften godkjennes hos Statens Kartverk, samt eventuell endring i de oppgitte offentlige gebyrer.

**Kostnader:**

Kjøper betaler fra overtakelse for kommunale avgifter, forsikring, ev. tv/data-abonnement, ev. brøyteavtale etc.

**Formuesverdi:**

Formuesverdi er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folke registrert/bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no) for mer informasjon.

**Heftelser:**

Det gjøres oppmerksom på at grunnboken nå er endret, slik at det ikke lenger er mulig for Kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant på eiendommer hvor det er tinglyste servitutter eller andre heftelser som ikke skal slettes for Selgers regning.

Følgende tinglyste heftelser vil følge eiendommen:

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

4216/14/34:

03.10.1827 - **Dokumentnr: 900018 - Utskifting**

Overført fra: Knr:4216 Gnr:14 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.1865 - **Dokumentnr: 902891 - Erklæring/avtale**

REGULERING AV AREAL I FORBINDELSE MED VEGGRUNN/JERNBANEGRUNN

Overført fra: Knr:4216 Gnr:14 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

28.07.1877 - **Dokumentnr: 905847 - Utskifting**

Overført fra: Knr:4216 Gnr:14 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1922 - **Dokumentnr: 903520 - Elektriske kraftlinjer**

Overført fra: Knr:4216 Gnr:14 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1940 - **Dokumentnr: 1187 - Erklæring/avtale**

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Overført fra: Knr:4216 Gnr:14 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

05.04.1944 - **Dokumentnr: 900634 - Elektriske kraftlinjer**

Overført fra: Knr:4216 Gnr:14 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.1950 - **Dokumentnr: 819 - Erklæring/avtale**

Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:4216 Gnr:14 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.1967 - **Dokumentnr: 314 - Skjønn**

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

Overført fra: Knr:4216 Gnr:14 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1971 - **Dokumentnr: 4073 - Bestemmelse om vannrett**

Bestemmelse om vannledning

Overført fra: Knr:4216 Gnr:14 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1972 - **Dokumentnr: 2216 - Rettigheter iflg. skjøte**

Rettighetshaver: Knr:4216 Gnr:14 Bnr:14

SELGER MÅ RYDDE SKOG FOR UTSIKT MOT ELVA

Overført fra: Knr:4216 Gnr:14 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.1980 - **Dokumentnr: 5503 - Elektriske kraftlinjer**

Overført fra: Knr:4216 Gnr:14 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.1983 - **Dokumentnr: 1616 - Best. om adkomstrett**

Rettighetshaver: Knr:4216 Gnr:14 Bnr:17

Overført fra: Knr:4216 Gnr:14 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1983 - **Dokumentnr: 2325 - Bestemmelse om vannledn.**

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:4216 Gnr:14 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1986 - **Dokumentnr: 2305 - Bestemmelse om veg**

Rettighetshaver: Knr:4216 Gnr:14 Bnr:16

Overført fra: Knr:4216 Gnr:14 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1986 - **Dokumentnr: 6793 - Best. om vann/kloakkledn.**

Rettighetshaver: Knr:4216 Gnr:14 Bnr:19

Overført fra: Knr:4216 Gnr:14 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1991 - **Dokumentnr: 6802 - Best. om adkomstrett**

Rettighetshaver: Knr:4216 Gnr:14 Bnr:20

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:4216 Gnr:14 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.1999 - **Dokumentnr: 5058 - Bestemmelse om vannrett**

Rettighetshaver: Knr:4216 Gnr:14 Bnr:17

Overført fra: Knr:4216 Gnr:14 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.2008 - **Dokumentnr: 106463 - Bestemmelse om veg**

Rettighetshaver: Knr:4216 Gnr:14 Bnr:21

Rettet etter tinglysningsloven § 18 den 22.10.08, BRN, e.f. Slettet bestemmelse om vann- og avløpsanlegg og registrert bestemmelse om vegrett i hht. det dokumentbeskrevne.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4216 Gnr:14 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2008 - **Dokumentnr: 1006287 - Jordskifte**

Sak nr. 0900-2007-0025 HØIGILT.

Overført fra: Knr:4216 Gnr:14 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2009 - **Dokumentnr: 668443 - Elektriske kraftlinjer**

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011



Bestemmelse om ryddebelte

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4216 Gnr:14 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2018 - **Dokumentnr: 1638361 - Registrering av grunn**

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4216 Gnr:14 Bnr:2

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - **Dokumentnr: 723400 - Omnummerering ved kommuneendring**

Tidligere: Knr:0928 Gnr:14 Bnr:34

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/ avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Grunnboken for eiendommen er et vedlegg til salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å lese denne før kjøp.

**Forbehold om realisering:**

Selger tar følgende forbehold for realisering av prosjektet: For hver bolig som selges vil selger søke om offentlig godkjenning og igangsettingstillatelse som må foreligge før selger er bundet av avtalen. Dette forbeholdet skal være avklart av Selger innen tre måneder fra avtaleinngåelse. Dersom ikke overnevnte forbehold er avklart innen denne fristen kan Selger velge å ikke realisere prosjektet. Tidspunkt for overtakelse reguleres ut fra dette.

**Selgers forbehold/forutsetninger:**

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte enheter.

**Byggetid/Overtagelse:**

Ferdigstillelse/innflytting vil være ca. 8-12 mnd. fra datoen Selger melder som oppstartstidspunkt/byggestart. Overtakelse kan skje inntil tre måneder før avtalt frist, så fremt Selger varsler kjøper om dato for overtakelse med minimum to måneders varsel. Oppstart forutsetter at alle forbehold om realisering er avklart innen fristen ovenfor.

**Annet:**

Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Alle perspektiver, modeller, illustrasjoner og møblerte planskisser er kun ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse, og det fremkommer da elementer som ikke inngår i den kontraktmessige leveranse. Leilighetene overleveres i bygge-rengjort stand. I nyoppførte bygninger må det forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong o.l. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved den leverte ytelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å rette, eller yte prisavslag ikke omfatter: Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, sprekkdannelser som oppstår som følge av

naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgers side og skader som oppstår ved uforsvarlig eller feilaktig bruk av boligen med utstyr.

Meglernes vederlag utgjør kr. 53.500,- eks mva samlet i vederlag per solgte enhet.

#### **Salg av kontraktsposisjon, videresalg og navneendring:**

Dersom kjøper er forbruker og har kjøpt boligen for selv å bo der eller til noen i sin familie, og kjøper ønsker å selge sin kontraktsposisjon før overtakelse, kreves samtykke fra Selger. Selger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse. Dersom slikt samtykke gis, vil det påløpe et gebyr fra Selger på kr. 20.000,- inkl. mva. for merarbeid i forbindelse med salget. Dette kan i så fall faktureres/innkreves av Sørmeglere. I tillegg kommer eventuelle utgifter ved bruk av megler, som f.eks. meglerprovisjon, markedsføring og gebyrer. Transport av kontrakt godkjennes ikke de siste 6 uker før overtagelse.

For de som har kjøpt boligen som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpekontrakten ikke kunne transporteres. Et eventuelt videresalg av den prosjekterte boligen kan ikke gjøres uten Selgers samtykke. Selger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse.

#### **Navneendring:**

Ved eventuell endring i eierskap/navneendring fra Kjøpers side etter bud/aksept, vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 10 000,- inkl. mva. som innbetales til meglernes driftskonto etter påkrav fra megler. Eventuell endring krever Selgers forutgående samtykke.

#### **Avbestilling:**

Dersom forbrukeren avbestiller før igangsetting er vedtatt, fastsettes avbestillingsgebyret til 5 % av kontraktsummen inkludert evt. fellesgjeld. Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsetting er vedtatt, gjelder Bustadoppføringslovens regler, jfr. §§52 og 53. Kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av avbestillingen, herunder bestilte tilvalgs- og endringsarbeider og eventuelle nødvendige prisavslag.

#### **Forsikring:**

Frem til overtagelse vil bygg og eiendom være forsikret av Selger, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Etter overtagelse må kjøper selv besørge bygnings-, løssøre- og innboforsikring.

#### **Garantier:**

Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtagelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtagelse, jfr. buofl. § 12. Garantien stilles snarest mulig etter at avtale er inngått.

Dersom Selger ønsker å få utbetalt forskudd, eventuelle delinnbetalinger og resterende del av kjøpesum før hjemmelsovergang, stilles det garanti etter buofl. § 47 for utbetalingen.

#### **Kjøpekontrakter:**

Avtale om kjøp forutsettes inngått ved bruk av kjøpetilbudsskjema og påfølgende inngåelse av selgers standard kjøpekontrakt.

#### **Kjøpers undersøkelsesplikt:**

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes Kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som Kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås.

#### **Tilvalg/endringer:**

Innen gitte frister vil tilvalg og endringer være mulig etter nærmere avtale med utbygger/entreprenør. Det er ikke anledning til å flytte på ventilasjonsanlegg, el-skap eller avløp og vanntilførsel. Adgang til tilvalg/endringer er begrenset til 15 % av kjøpesummen, og endringer og

tilvalg vil medføre kostnader for kjøper/ påslag fra utbygger. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og utførende entreprenør i en separat avtale og faktureres direkte mellom partene.

Alle meldinger skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastlegges av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Administrasjonspåslag til utbygger/entreprenør må påregnes for endringer/tilvalg.

**Selgers rett til endringer:**

Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjonen, rørgjennomføringer og/eller tomtetilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser samt andre offentlige tillatelser. Selger skal så langt det er praktisk mulig, informere Kjøper om slike endringer.

**Lovverk/avtalebetingelser:**

Boligene selges iht. bustadsoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der Kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93, og ikke av Bustadoppføringsloven.

Der bindende avtale inngås etter ferdigstilling selges boligen i alle tilfeller etter avhendingsloven. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2 pktm.

**Kredittvurdering:**

Selger eller bank forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere.

**Hvitvasking:**

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 kundeforholdets formål og tilsiktede art, samt kontrollere midlenes opprinnelse. Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden. Dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike 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 har ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene overfor megler som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

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

**Budregler:**

Boligene selges til fastpris. Benytt vedlagte skjema «Kjøpetilbud til fastpris». Alle kjøpetilbud må inngis skriftlig sammen med legitimasjon. Regler om budfrister i Eiendomsmeglerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker.

**Ansvarlig megler:**

Arild Aasen - Sørmeglere AS, avd. Nybygg – Org.nr. 944 121 331

Ansvarlig for salg: Runar Høygilt, avd. Lillesand

**Visning/presentasjon:**

Tomtene kan fritt besiktigtes og megler er tilgjengelig for visning/presentasjon.

Dette salgsprospektet er ikke fullstendig uten:

- Etasjetegninger
- Snitt- og fasadetegninger
- Romskjema
- Byggeteknisk beskrivelse
- Utomhusplan, ikke endelig
- Reguleringsplan/bestemmelser

Produsert: 30.05.2024

## 2. Etg.

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ANNET
Stue/kjøkken	Laminat	Malt gips	Malt gips	Elektro ihht punktskjema
Sov 8,4	Laminat	Malt gips	Malt gips	Elektro ihht punktskjema
Gard	Laminat	Malt gips	Malt gips	Elektro ihht punktskjema
Bad	Flis m/oppkant	Flis i dusj hjørnet. Malt Gips på resten	Malt gips	Elektro ihht punktskjema
Altan	Imp materiale	Liggende spile rekkeverk		



## ROMSKJEMA/BESKRIVELSE ENEBOLIG



### Beskrivelse:

- Ventilasjon: Ventilasjonsanlegg ihht. prosjektering, fuktfølger på begge bad og trykkvakt kjøkken.
- Gulv Innv: Laminat ihht. Romskjema. [Laminat 1-stav grand prime champs elysees | Montér \(monter.no\)](#)
- Listverk innv.: Listefritt i overgang tak/vegg og rundt vinduer, på dører leveres malt listverk i std. Farge NCS 0502y som i beskrivelsen fra fabrikk. Lister blir sparklet og malt.
- Innv. dører: Std. Lett slett sorte [Opus Clean innerdør hvit | Montér - Norges ledende faghandel på byggevarer \(monter.no\)](#)
- Malerarbeider: Alle vegger og tak blir malt.
- Kjøkken: Aubo kjøkken iht tegninger, kjøkken blir sort. [Nytt kjøkken | AUBO Dansk kjøkken på sitt beste](#)
- Trapp: Stryntrappa type «Fauna».  
[Fauna - Trapp | Stryntrappa: Kvalitet til gode priser | Stryntrappa](#)
- Vinduer: Som standard leveres det Gilje vinduer ihht energiberegning. [Vinduer \(gilje.no\)](#)
- Kledning: TRYR kledning fra Bergene Holm. 19x148 DF tett stående  
[STORMSORT DOBBELFALS TETT - STORMSORT - TRYR - KLEDNING - EKSTERIØR - PRODUKTER - Hjem - Bergene Holm](#)



## ROMSKJEMA/BESKRIVELSE ENEBOLIG



Og Liggende 19x148 DF 60 grader

[SKYGRÅ DOBBELFALS NY - SKYGRÅ - TRYR - KLEDNING - EKSTERIØR - PRODUKTER - Hjem - Bergene Holm](#)

- Taktekking: Taket leveres med grå sveisepapp.
- Ytterdører: Det leveres ytterdører fra Gilje. [Ytterdører \(gilje.no\)](#)
- Oppvarming: Leveres stålpipe inkludert enkel ovn med glass. [Duo 1 | Nordpeis](#) . Varmekabler i alle våtrom.
- Betong: Det støpes såle med radonsystem og ringmur med isopor elementer ihht energikrav. Standard leveranse, avrettet gulver (disset) men ikke stålglattet gulver. [Jackon | Ringmur Type RSB](#)
- Uteområder: Opparbeidelse uteområder er ikke medtatt i tilbud.
- Utvendige plattinger: ikke medregnet.
- Elektro: Se romskjema, punktliste og eventuelt egen beskrivelse fra elektriker
- Rørlegger: Se romskjema og eventuelt egen beskrivelse fra rørlegger
- Flis/maler: flis på vegger og gulv som beskrevet. [Vita Arena 60x60cm - Modena Fliser](#)
- Carport: uinnredet og grus på terreng.
- Terrasse: Bjelker og søyler leveres i cu.imp. dekke leveres i imp trevirke. rekkverk liggende spiler som på tegning. Terrasse er tett med sveisepapp ovenfra.
- Innredninger: Garderober, skap og innredninger ut over det som er beskrevet er ikke medregnet.

Alle priser i denne oppstillingen er Ink. MVA.



Simuleringsnavn: Evaluering  
Tid/dato simulering: 13:20 30/12-2022  
Programversjon: 6.017  
Simuleringsansvarlig: Edvard Refsnes  
Firma: Optimera AS  
Inndatafil: P:\...\Høyglit moner.smi  
Prosjekt: Høyglits moner  
Sone: 1 etg; 2 etg;

Resultater av evalueringen		Beskrivelse
Evaluering av		
Energiltak	Bygningen tilfredsstillter ikke kravene til energiltak i §14-2 (2)	
Varmetapsramme	Bygningen tilfredsstillter ikke omfordeling energiltak (varmetapstall) ihht. §14-2 (2)	
Energiramme	Bygningen tilfredsstillter energirammen ihht. §14-2 (1)	
Minstekrav	Bygningen tilfredsstillter minstekravene i §14-3	
Luftmengder ventilasjon	Luftmengdene tilfredsstillter minstekrav gitt i NS3031:2014 (tabell A.6)	
Energiforsyning	Fossilt brensel benyttes ikke i oppvarmingsanlegget (§14-4)	
Samlet evaluering	Bygningen tilfredsstillter byggeforskriftenes energikrav	

Energiltak (§14-2 (2))		
Beskrivelse	Verdi	Krav
Samlet glass-, vindus og dørareal delt på bruksarealet [%]	29,3	25,0
U-verdi yttervegger [W/m <sup>2</sup> K]	0,22	0,18
U-verdi tak [W/m <sup>2</sup> K]	0,13	0,13
U-verdi gulv mot grunn og mot det fri [W/m <sup>2</sup> K]	0,12	0,10
U-verdi glass/vinduer/dører [W/m <sup>2</sup> K]	1,10	0,80
Normalisert kuldebroverdi [W/m <sup>2</sup> K]	0,05	0,05
Lekkasjetall (lufttetthet ved 50 Pa trykkforskjell) [luftvekslinger pr time]	0,6	0,6
Årsmidlere temperaturvirkningsgrad varmegjenvinner ventilasjon [%]	80	80
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m <sup>3</sup> /s]:	1,50	1,50

Omfordeling energiltak (§14-2 (2), varmetapstall)		
Beskrivelse	Verdi	Krav
Varmetapstall yttervegger	0,25	0,21
Varmetapstall tak	0,07	0,07
Varmetapstall gulv på grunn/mot det fri	0,07	0,06
Varmetapstall glass/vinduer/dører	0,32	0,20
Varmetapstall kuldebroer	0,05	0,05
Varmetapstall infiltrasjon	0,04	0,04
Varmetapstall ventilasjon	0,08	0,08
Totalt varmetapstall	0,88	0,71





Simuleringsnavn: Evaluering  
Tid/dato simulering: 13:20 30/12-2022  
Programversjon: 6.017  
Simuleringsansvarlig: Edvard Refsnes  
Firma: Optimera AS  
Inndatafil: P:\...\Høyglit moner.smi  
Prosjekt: Høyglits moner  
Sone: 1 etg; 2 etg;

Energiramme (§14-2 (1), samlet netto energibehov)	
Beskrivelse	Verdi
1a Beregnet energibehov romoppvarming	46,7 kWh/m <sup>2</sup>
1b Beregnet energibehov ventilasjonsvarme (varmebatterier)	4,3 kWh/m <sup>2</sup>
2 Beregnet energibehov varmtvann (tappevann)	29,8 kWh/m <sup>2</sup>
3a Beregnet energibehov vifter	4,4 kWh/m <sup>2</sup>
3b Beregnet energibehov pumper	0,0 kWh/m <sup>2</sup>
4 Beregnet energibehov belysning	11,4 kWh/m <sup>2</sup>
5 Beregnet energibehov teknisk utstyr	17,5 kWh/m <sup>2</sup>
6a Beregnet energibehov romkjøling	0,0 kWh/m <sup>2</sup>
6b Beregnet energibehov ventilasjonskjøling (kjølebatterier)	0,0 kWh/m <sup>2</sup>
Totalt beregnet energibehov	114,1 kWh/m <sup>2</sup>
Forskriftskrav netto energibehov	114,3 kWh/m <sup>2</sup>

Minstekrav (§14-3)		
Beskrivelse	Verdi	Krav
U-verdi yttervegger [W/m <sup>2</sup> K]	0,22	0,22
U-verdi tak [W/m <sup>2</sup> K]	0,13	0,18
U-verdi gulv mot grunn og mot det fri [W/m <sup>2</sup> K]	0,12	0,18
U-verdi glass/vinduer/dører [W/m <sup>2</sup> K]	1,1	1,2
Lekkasjetall (lufttetthet ved 50 Pa trykkforskjell) [luftvekslinger pr time]	0,6	1,5

Energiforsyning (§14-4 (1))	
Beskrivelse	Verdi
Bruker fossilt brensel til oppvarming	Nei

### Krav til isolering av rør, utstyr og kanaler (§14-3 (2))

Rør, utstyr og kanaler som er knyttet til bygningens varmesystem skal isoleres. Isolasjonstykkelsen skal være økonomisk optimal beregnet etter norsk standard eller en likeverdig europeisk standard.  
Dette er ikke en del av evaluering i SIMIEN og må derfor dokumenteres på annen måte.



Simuleringsnavn: Evaluering  
Tid/dato simulering: 13:20 30/12-2022  
Programversjon: 6.017  
Simuleringsansvarlig: Edvard Refsnes  
Firma: Optimera AS  
Inndatafil: P:\...\Høyglit moner.smi  
Prosjekt: Høyglits moner  
Sone: 1 etg; 2 etg;

### Krav til løsninger for energiforsyning i småhus (§14-4 (4))

Boenheter i småhus skal oppføres med skorstein.

Kravet til skorstein gjelder ikke dersom boenheten har vannbårent oppvarmingsanlegg

Kravet til skorstein gjelder ikke dersom årlig netto energibehov til oppvarming ikke overstiger kravet til passivhus i NS3700:2013

Dette kravet er ikke en del av evalueringen i SIMIEN og må dokumenteres på annen måte

### Energibudsjett reelle verdier (§14-2 (5))

Energipost	Energibehov	Spesifikt energibehov
1a Romoppvarming	5221 kWh	46,7 kWh/m <sup>2</sup>
1b Ventilasjonsvarme (varmebatterier)	481 kWh	4,3 kWh/m <sup>2</sup>
2 Varmtvann (tappevann)	3326 kWh	29,8 kWh/m <sup>2</sup>
3a Vifter	489 kWh	4,4 kWh/m <sup>2</sup>
3b Pumper	0 kWh	0,0 kWh/m <sup>2</sup>
4 Belysning	1272 kWh	11,4 kWh/m <sup>2</sup>
5 Teknisk utstyr	1957 kWh	17,5 kWh/m <sup>2</sup>
6a Romkjøling	0 kWh	0,0 kWh/m <sup>2</sup>
6b Ventilasjonskjøling (kjølebatterier)	0 kWh	0,0 kWh/m <sup>2</sup>
Totalt netto energibehov, sum 1-6	12746 kWh	114,1 kWh/m <sup>2</sup>

### Levert energi til bygningen (beregnet)

Energivare	Levert energi	Spesifikk levert energi
1a Direkte el.	12299 kWh	110,1 kWh/m <sup>2</sup>
1b El. til varmepumpesystem	0 kWh	0,0 kWh/m <sup>2</sup>
1c El. til solfangersystem	0 kWh	0,0 kWh/m <sup>2</sup>
2 Olje	0 kWh	0,0 kWh/m <sup>2</sup>
3 Gass	0 kWh	0,0 kWh/m <sup>2</sup>
4 Fjernvarme	0 kWh	0,0 kWh/m <sup>2</sup>
5 Biobrensel	1657 kWh	14,8 kWh/m <sup>2</sup>
6. Annen energikilde	0 kWh	0,0 kWh/m <sup>2</sup>
7. Solstrøm til egenbruk	-0 kWh	-0,0 kWh/m <sup>2</sup>
Totalt levert energi, sum 1-7	13957 kWh	124,9 kWh/m <sup>2</sup>
Solstrøm til eksport	-0 kWh	-0,0 kWh/m <sup>2</sup>
Netto levert energi	13957 kWh	124,9 kWh/m <sup>2</sup>



Simuleringsnavn: Evaluering  
Tid/dato simulering: 13:20 30/12-2022  
Programversjon: 6.017  
Simuleringsansvarlig: Edvard Refsnes  
Firma: Optimera AS  
Inndatafil: P:\...\Høyglit moner.smi  
Prosjekt: Høyglits moner  
Sone: 1 etg; 2 etg;

### Dokumentasjon av sentrale inndata (1)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m <sup>2</sup> ]:	128	
Areal tak [m <sup>2</sup> ]:	60	
Areal gulv [m <sup>2</sup> ]:	64	
Areal vinduer og ytterdører [m <sup>2</sup> ]:	33	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m <sup>2</sup> ]:	112	
Oppvarmet luftvolum [m <sup>3</sup> ]:	284	
U-verdi yttervegger [W/m <sup>2</sup> K]	0,22	
U-verdi tak [W/m <sup>2</sup> K]	0,13	
U-verdi gulv [W/m <sup>2</sup> K]	0,12	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m <sup>2</sup> K]	1,10	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	29,3	
Normalisert kuldebroverdi [W/m <sup>2</sup> K]:	0,05	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m <sup>2</sup> K]	145	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	0,60	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	80	

### Dokumentasjon av sentrale inndata (2)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	80,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m <sup>3</sup> /s]:	1,50	
Luftmengde i driftstiden [m <sup>3</sup> /hm <sup>2</sup> ]	1,20	
Luftmengde utenfor driftstiden [m <sup>3</sup> /hm <sup>2</sup> ]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,88	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m <sup>2</sup> ]:	80	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m <sup>2</sup> ]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	



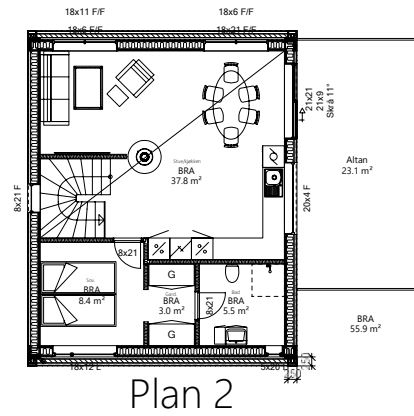
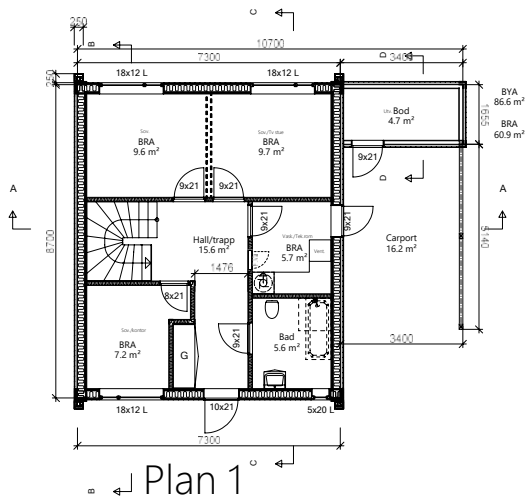
# SIMIEN

## Evaluering Energiregler 2016

Simuleringsnavn: Evaluering  
Tid/dato simulering: 13:20 30/12-2022  
Programversjon: 6.017  
Simuleringsansvarlig: Edvard Refsnes  
Firma: Optimera AS  
Inndatafil: P:\...\Høyglit moner.smi  
Prosjekt: Høyglits moner  
Sone: 1 etg; 2 etg;

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m <sup>2</sup> ]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m <sup>2</sup> ]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m <sup>2</sup> ]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m <sup>2</sup> ]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m <sup>2</sup> ]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m <sup>2</sup> ]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m <sup>2</sup> ]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,55	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,20	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	1,00/1,00/1,00/1,00	

Inndata bygning	
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Småhus
Simuleringsansvarlig	Edvard Refsnes
Kommentar	



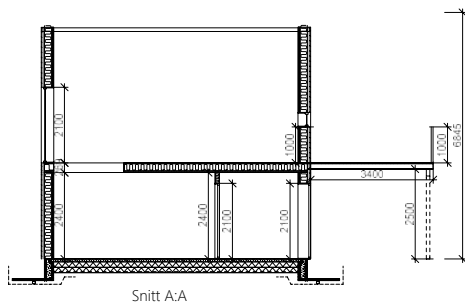
Plan 2

BRA-i	=	111,6m <sup>2</sup>
BRA-e	=	20,9m <sup>2</sup>
TBA	=	23,1m <sup>2</sup>
BYA	=	86,6m <sup>2</sup>

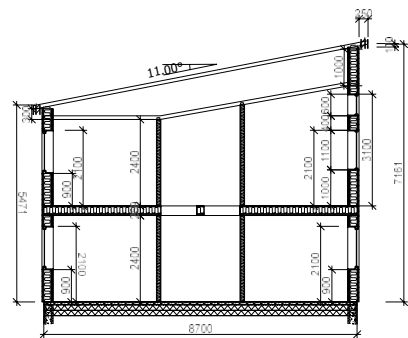
Enebolig

GRAPHISOFT

	Tiltakshaver:	Kjetil Windslan AS	Dato:	15.02.2023
	Byggeklass:	Høyglilts moner	Tegn:	TEN
	Sted:	Birkenes kommune	Prosjekt nr.:	
	Matrikkel:	Birkenes Kommune-14/38/0/0: 100	Tegn.nr.:	502
		Plan 1 og 2		Kjetil Windslan - Høyglilt



Snitt A:A



Snitt B:B

Enebolig

GRAPHISOFT



Tilakshaver: **Kjetil Windsland AS**

Byggeplass: **Høygilt møner**

Kommune: **Birkenes kommune**

Gnr: **14** Bnr: **38** Mål: **1 : 100**

Snitt A - A og B - B

Dato: **15.02.2023**

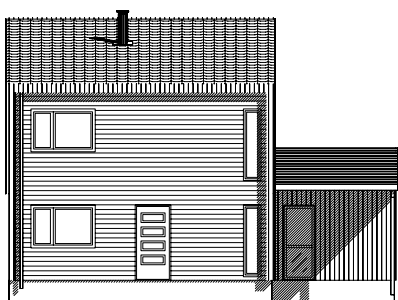
Teegn:

Prosjekt nr.:

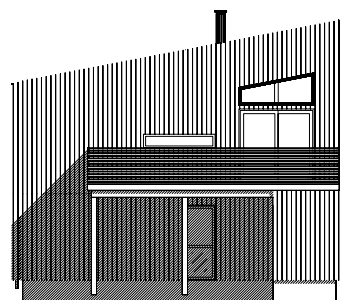
Teegn nr.: **504**

Kjetil Windsland - Høygilt

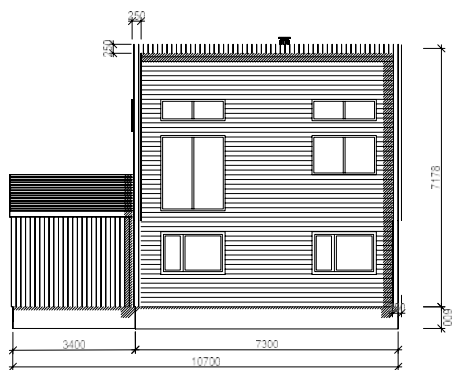
© Kopieringen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



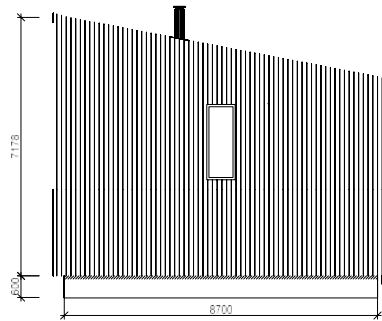
Fasade mot Nord-Øst



Fasade mot Nord-Vest



Fasade mot Sør-Vest



Fasade mot Sør-Øst

Enebolig

GRAPHISOFT



Titelshaver: **Kjetil Windland AS**

Byggeplass: **Høygilt møner**

Kommune: **Birkenes kommune**

Gnr: **14** Bnr: **38** Mål: **1 : 100**

Fasader 1 - 4

Dato: **15.02.2023**

Teegn: **TEN**

Prosjekt nr.: **508**

Teegn nr.: **508**

Kjetil Windland - Høygilt

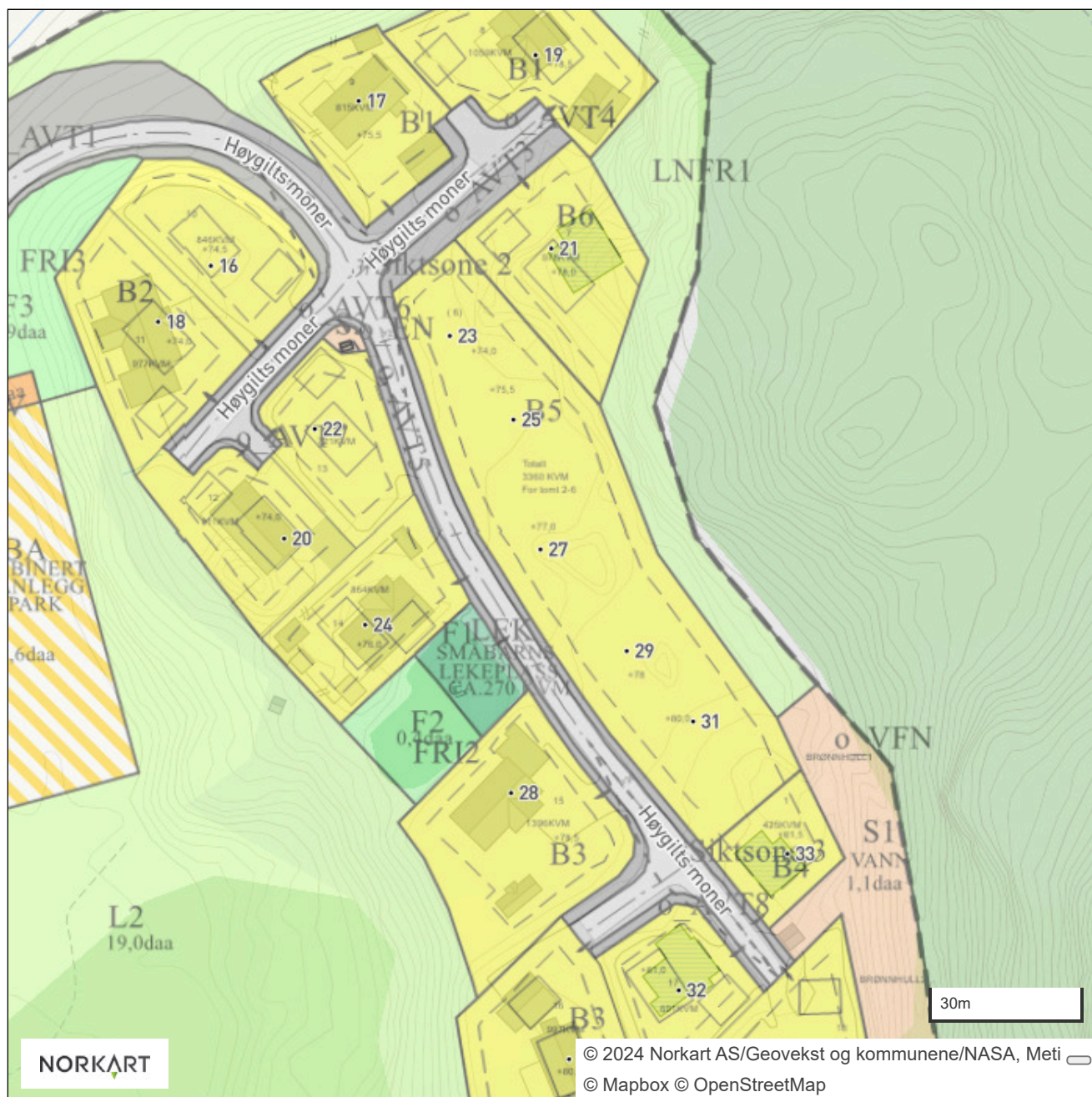
© Kopieringen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

# Birkenes kommune





# Birkenes kommune





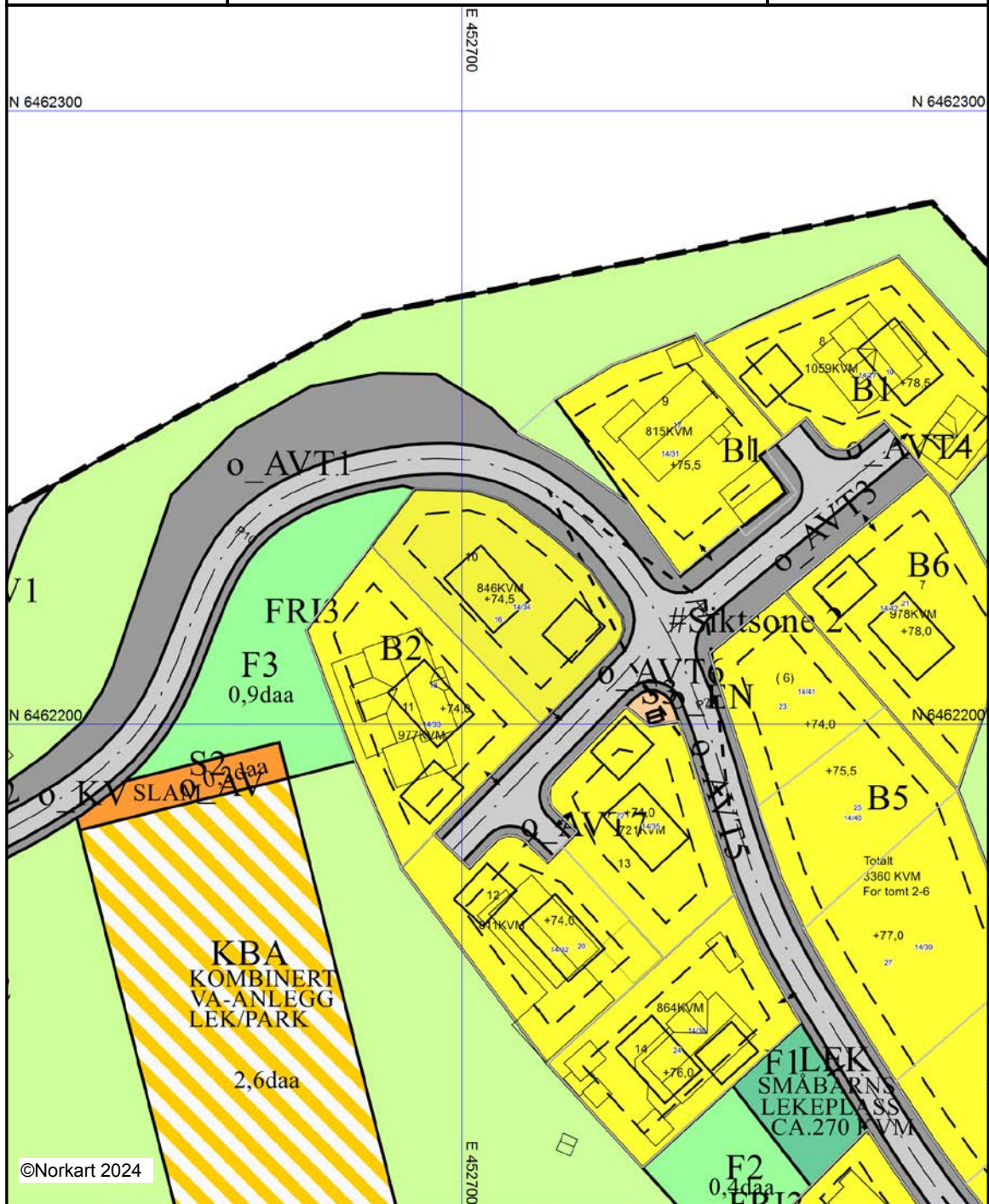
Birkenes kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 14/34  
Adresse: Høygilts moner 16  
Utskriftsdato: 04.04.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.


## Tegnforklaring


### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985


 Landbruksområder

### Reguleringsplan PBL 2008

 Bestemmelsegrense


 Regulerthøyde

 Boligbebyggelse


 Avløpsanlegg


 Lekeplass


 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

 Veg


 Kjøreveg

 Gang/sykkelveg

 Annen veggrunn - tekniske anlegg


 Kollektivholdeplass

 Energinett


 Vannforsyningsnett


 Friområde

 LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR


 Bestemmelseområde


### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008


 Regulerings- og bebyggelsesplanområde


 Planens begrensning


 Formålsgrense


 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Planlagt bebyggelse

 Bebyggelse som inngår i planen

 Regulert senterlinje

 Målelinje/Avstandslinje

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift plantilbehør

Reguleringsbestemmelser

## Reguleringsplan for Høygilts Moner Revidert 03/03-2023

### Fellesbestemmelser

#### Krav til uteoppholdsareal

For hver boenhet bør det avsettes uteoppholdsareal som medfører at lek og aktiviteter kan gjøres på respektive eiendom.

#### Universell utforming

Det tilrettelegges for universell utforming der dette er hensiktsmessig og enkelt å få til, uten spesielle bygningsmessige tiltak påkrevd.

#### Utomhusanlegg

Det etableres et felles område for lek midt i området 2 enkle lekestativer og sandkasse. Snuplass i sydende av felt er markert i plan, og ivaretar behov for snuplass tilsvarende lastebil.

#### Parkering

Det forutsettes at det etableres parkering til hver boenhet på respektive eiendom.

#### Avkjørsel

Avkjørsler er vist med piler på plankartet.

Det tillates 1 avkjørsel pr eiendom med maksimal bredde 7m.

For eiendommer i felt B5 tilpasses avkjørsel etter tomteinndeling. Søknad om avkjørsel må foreligge i forbindelse med byggesøknad.

### Bestemmelser til arealformål

#### **1. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5, nr. 1)**

##### **1.1. Boligformål (B )**

Ved plassering av bebyggelsen refereres til gjeldende forskrifter. Det skal tilstrebes å plasseres boliger slik at man innbyrdes får mest mulig soner fritt for innsyn fra nabo. Videre gjelder avstand til byggverk: min 4,0m fra nabogrense eller bygningens halve høyde. Avstand fra vei min 5,0m. Enkelte tomter har mindre avstand enn 5m fra byggegrense til vei, gjelder tomter som tilgrenser vendehammer.

Bebyggelsens høyde og møneretning tilpasses terreng, man legger opp til å få en ensartet bebyggelse med saltak og pulttak. Mønehøyde settes til 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det kan bygges kjeller / underetasjer i alle boliger, det kan ikke nødvendigvis etableres selvfalls avløp fra kjeller.

Avgrensning av tomter og byggegrenser samt fellesarealer er vist på reguleringsplan. Enkelte tomter er byggegrense sammenfallende med tomtegrense gjelder områder som tilgrenset landbruksareal.

På felt B4 og B5 kan det til sammen bygges inntil 8 boenheter fordelt på eneboliger/enebolig i kjede og tomannsboliger. I forbindelse med byggesøknad skal tomtegrenser fastsettes.

#### Utnyttelse

Prosent bebygd areal &-BYA er regulert til 38%. Dette for å hensynta både parkering så vel som mulighet for å ivareta universell utforming.

For tomt 15 i felt B3 gjelder % BYA for areal uten uteoppholdsareal (1088 kvm).

#### Estetiske forhold

Bygningene skal ha saltak/pulttak med vinkel mellom 11 og 40 grader. Lange fasader (over 12 m) og store volumer skal brytes opp for å motvirke monotoni og skape variasjoner.

Takoppbygg/arker/kvister mot gate skal ha samme rytme og inndeling som fasaden.

#### Tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.

Tilbaketrukket takoppbygg for tekniske installasjoner kan tillates inntil 1,2 m over tillatt maksimal gesims-/mønehøyde. Takoppbygg kan maksimalt dekke 4 % av byggets totale takflate.

#### Garasjer

For felt B1, B2 og B3 kan garasjer ha maks mønehøyde =7,5m og maks 70 kvm grunnflate. Garasjer kan plasseres 1m fra eiendomsgrense samt inntil grense til annen veigrunn, men minst 2,5m avstand til veikant.

For felt B4 kan garasjer ha maks mønehøyde =7,5m og maks 70 kvm grunnflate. Garasjer kan plasseres 1m fra eiendomsgrense samt inntil grense til annen veigrunn, men minst 2,5m avstand til veikant.

For felt B5 kan garasjer ha maks mønehøyde =7,5m og maks 70 kvm grunnflate. Garasjer kan plasseres 1m fra eiendomsgrense samt inntil grense til annen veigrunn, men minst 2,5m avstand til veikant. Garasje kan plasseres i grense mot LNFR-område. Garasjer kan plasseres inntil grense som del av forstøtningsmur mot felt B6.

#### Anneks

Anneks kan ha maks mønehøyde 3,5m, og maks 20 kvm grunnflate. Anneks kan plasseres i eiendomsgrense mot LNFR område, ellers 1,0m fra eiendomsgrense.

### **1.2. Uteoppholdsareal**

#### Lekeareal (F )

Felles lekeareal for barn F1 etableres sentralt i boligfelt. Sikres med 1,0m flettverksgjerde mot vei.

Felles areal F2 og F3, vegetasjon i området holdes lavere enn 3m, tillatt område for oppfylling og terrengtilpasning.

### **1.3. Kombinerte bebyggelse og anleggsformål**

I dette arealet er det lagt inn buffer for å sikre tilstrekkelig kapasitet ifht. drift og vedlikehold.

Oppå dette anlegget er det lagt opp til at det kan etableres ball-og lekeområde.

## **2. Landbruks-, natur- og friluftsførmål samt reindrift (LNFR) (pbl. § 12-5, nr. 5)**

I feltet vil det være et område som vil benyttes til landbruksformål. Hvis det etableres trær i området skal disse ikke bli høyere enn 3,0m. Videre er det ikke tillatt å benytte arealet til husdyrhold, så som ku, sau, hest o.l.

I feltet ligger det driftsveier for grunneiere.

## **3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5, nr. 2)**

Innenfor planområdet skal det anlegges kjøreveier med grøfter og skråninger som anvist på plan. Stigning maks 8% gjelder. Veibredde min 4,0m.

Vendehammer er etablert 3 steder slik at alle veier i området er lagt til rette for offentlig vedlikehold. Innenfor frisiktssone skal terrenget planeres ned slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0.5 meter over tilstøtende vegers nivå.

#### Vann anlegg S1:

Det er lagt opp til 2 brønner med innbyrdes avstand 50m for å dekke behovet for 20 tomter, videre satt av areal for evt. vannrenseanlegg midt mellom brønnhull.

#### VA-anlegg S2:

Område for slamavskiller og tilhørende anlegg:

Det legges til rette for plassering av tekniske innretninger ifht. Infiltrasjonsanlegget i umiddelbar nærhet til både vei og infiltrasjonsanlegg.

#### El anlegg S3:

Trafo plasseres sentralt i området, angitt en avstand på min 5m fra bolig og 2m fra garasje, hvis denne lages av ubrennbart materiale. Trafo 2,5mx2,5m er plassert min 3,0m fra veiskulder.

#### **4. Rekkefølgebestemmelser**

Følgende områder må være opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger :

- Vannanlegg
- Infiltrasjonsanlegg
- Busslomme (ensidig dobbel)
- Småbarnslekeplass

Gang og sykkelvei, samt lek/park over VA-anlegg skal ikke opparbeides ifbm. godkjenning av feltet. Det er kun avsatt areal til nevnte formål.

- Utbyggingsavtale skal inngås med kommunen før utbygging starter.

Revidert dato: 03.03.2023

# KJØPETILBUD TIL FASTPRIS



**Prosjekt** Høygilts moner - 6 Eneboliger - 4760 Birkeland

onr: 65245001

**Megler** Runar Høygilt m. 948 84 770, runar.hoygilt@sormegleren.no

**Bolig:**

## Budgiver 1

Navn

Fødselsnummer (11-siffer)

Adresse

Postnr./-sted

Telefonnummer

E-post

## Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11-siffer)

Adresse

Postnr./-sted

Telefonnummer

E-post

Budgiver:  Er forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

## Jeg/vi gir med dette bindende bud på eiendommen til følgende pris:

Siffer

**Kr**

Blokkbokstaver

**Kr**

+ omk. ihht. prisliste og øvrige betingelser i nøkkelinformasjon og salgsoppgave datert 30.05.2024

Kjøpetilbudet gjelder til kl. 15:00 tre virkedager etter mottak hvis ikke annet er avtalt.

## Betalingsplan:

Kr 100.000,- av kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto 14 dager etter mottatt betalingsanmodning fra megler. Dette må være såkalt fri egenkapital, det vil si at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Resterende del av kjøpesum, omkostninger samt eventuelle endringer og tilvalg innbetales før overtakelse.

Evt. forbehold:

## Finansiering av kjøpet:

Långiver:

Saksbehandlers bank:

Telefonnummer:

Lånefinansiering kr.

Egenkapital kr.

Sum totalt kr.

Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet. Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av budgiverne med tanke på informasjon, avslag eller aksept.

**NB! Bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

Dato/sted

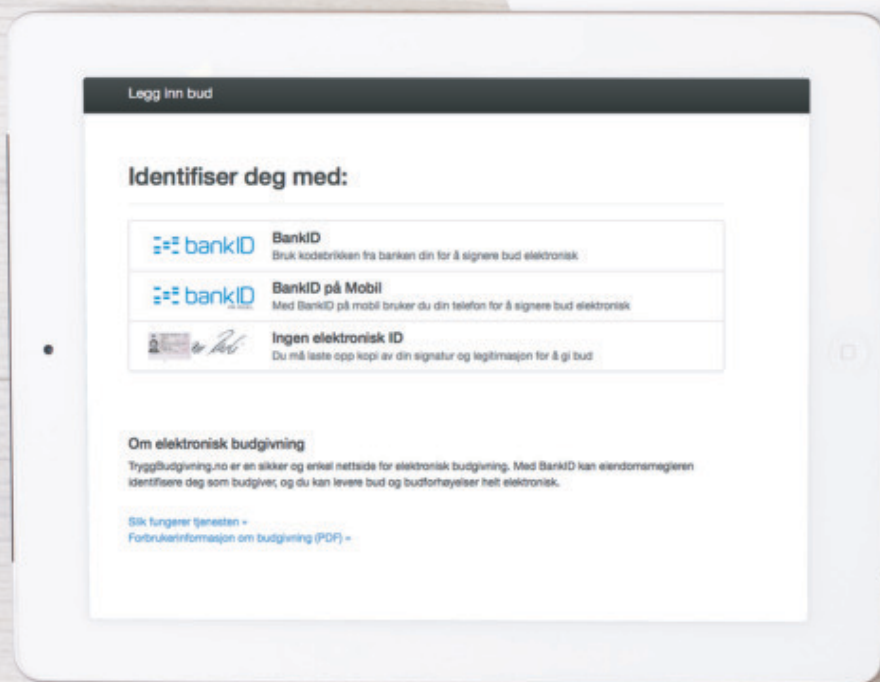
Signatur

Dato/sted

Signatur

tryggbudgivning.no

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



#### GI BUD MED BANKID

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

#### IDENTIFISER MED BANKID

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

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

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

#### BUDRUNDEN

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

## BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!





# Ring oss for et godt tilbud!

Hos oss i Sparebanken Sør får du raskt svar av en dyktig rådgiver. Vi har god kjennskap til det lokale boligmarkedet, og er tilgjengelige for deg når du trenger det.

**Vi gleder oss til å høre fra deg!**



**Erik Luu**  
Rådgiver  
Mob: 93 29 90 01  
erik.luu@sor.no



**Erik Christopher Pedersen**  
Rådgiver  
Mob: 95 40 97 04  
erik.pedersen@sor.no

[www.sor.no](http://www.sor.no) | tlf. 38 10 92 00 (døgnåpent)  
[lillesand@sor.no](mailto:lillesand@sor.no) | [facebook.com/sparebankensor](https://facebook.com/sparebankensor)



**SPAREBANKEN SØR**





sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**RUNAR HØYGILT** | Eiendomsmegler | **948 84 770**

**runar.hoygilt@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. LILLESAND** | Storgata 2D | 37 26 84 00