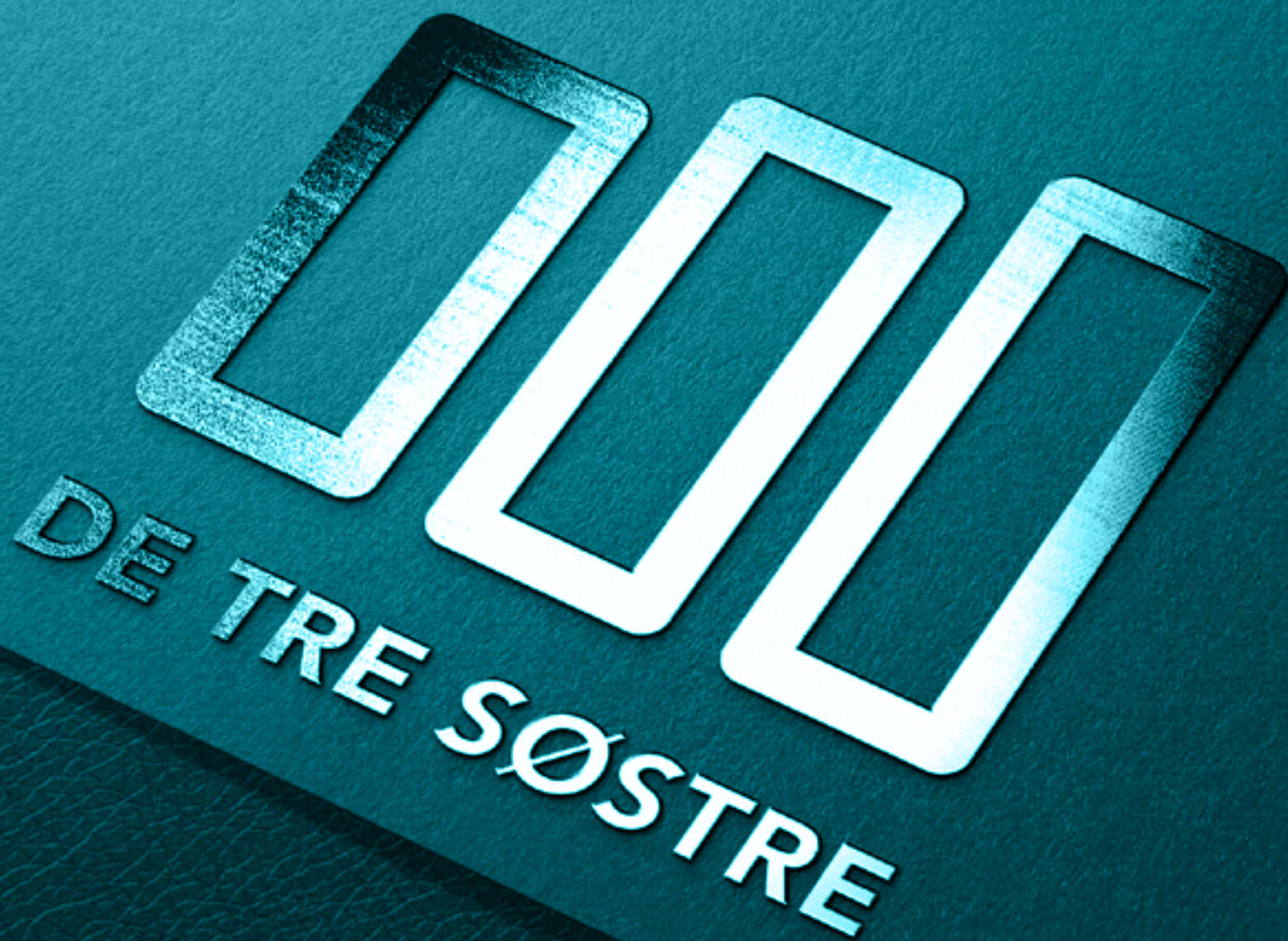


TRE ULIKE SØSTRE, TRE UNIKE BYGG



KJØPSINFORMASJON, BYGGTEKNISK  
BESKRIVELSE OG ROMSKJEMA

# KJØPS- INFORMASJON

## Selger

Kanalbyen Eiendom AS, org. nr.: 911 558 688

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

## Ansvarlig Megler

Sørmegleren AS, avd. nybygg, org.nr.: 944 121 331

Rolf R. Elieson, Prosjekt/Eiendomsmegler MNEF

(rolf@sormegleren.no)

## Entreprenør / Totalentreprenør

J. B. Ugland Entreprenør AS

## Arkitekt

A-Lab AS

## Eiendommens adresser

Sjølystveien 113, 115 og 117, 4610 Kristiansand

## Eiendom

Byggene er planlagt oppført på en parsell av gnr. 150/ bnr. 1833, Kanalbyen i Kristiansand kommune. Selger gjør de nødvendige sammenføringer/fradelinger slik at byggene oppføres på ett gnr/bnr. Eiendommen vil seksjoneres etter lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) og leilighetene tildeles eget matrikelnummer/seksjonsnummer.

## Beskrivelse/eierform

Byggene som skal bygges består av 3 bygg (2 oppganger fra 1 etasje), med til sammen 106 selveierleiligheter.

4. byggetrinn har et samlet bruksareal på ca. 11 000 m<sup>2</sup>. Byggene varierer i høyde mellom 13, 14 og 15 etasjer. Alle leilighetene har privat uteareal på balkong og/eller markterrasse. I tillegg har boligene tilgang til 2 felles rom. Felles gårdsrom er allment tilgjengelige.

Leilighetene selges som selveierleiligheter. Det etableres ett eierseksjonssameie for byggetrinn 4, Felt 3.

## Arealer

Leilighetenes arealer i felt 3 varierer fra ca. 30 m<sup>2</sup> til ca. 185 m<sup>2</sup> BRA slik det fremgår i prisliste og tegninger vedlagt denne salgsoppgave. Arealene som er oppgitt på tegninger i denne salgsoppgaven og i prisliste er angitt som bruksareal (BRA). BRA er det areal av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA medregnes også areal som opptas av vegger, rør, ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter, o.l. innenfor bruksenheten (NS3940:2012).

Primærrom (P-rom) er primærrommenes nettoareal og arealet av innvendige vegger mellom disse, minus boder og tekniske rom med omsluttende vegger.

Ved beregning av P-rom og BRA er det tatt hensyn til sjak-

ter innenfor omsluttende leilighetsvegger slik dette er inntegnet nå. Selger tar imidlertid forbehold om endringer på dette, se nærmere om dette i forbindelse med Selgers rett til endringer.

## Parkering



### Bilder fra fjellhallen.

Antallet parkeringsplasser som kan kjøpes er begrenset. Det er valgfritt å kjøpe parkeringsplass. Parkeringsplass/bruksrett til parkeringsplass må kjøpes separat og kommer i tillegg til kjøpesummen for den enkelte leilighet.

I samsvar med detaljreguleringsplan vil det bli avsatt maks 1 biloppstillingsplass per boenhet, samt 0,1 plasser til gjesteparkering pr boenhet.

Det vil være HC-plasser tilgjengelige i eierseksjonssameiet. Disse tildeles beboere som har behov for dem. De andre beboerne som eventuelt får tildelt HC-plass forplikter seg til å måtte avgi denne mot tildeling/bytte til annen plass dersom det fremtidige styret i sameiet finner grunn til å tildele HC-plassen til beboer med dokumentert behov, i samsvar med eierseksjonslovens krav.

Parkeringsplass, 1.etasje eller i fjellhallen, koster kr 450 000 og kommer i tillegg til leilighetsprisen. Det gis mulighet til å kjøpe elbillader som tilvalg.

Eventuelle overskuddsplasser tilhører selger og kan fritt omsettes eller leies ut innenfor planområdet.

Parkeringsplassene vil bli søkt seksjonert som tilleggsdel til den enkelte kjøpers boligseksjon, skilles ut som

egen eiendom eller tilknyttet den enkelte seksjon som et realsameie (et realsameie er et fellesareal som eies av omkringliggende eiendommer, slik at eierskapet følger leilighetsseksjonen).

Parkeringsplassene fordeles av Selger etter eget skjønn. Gjesteparkering for hele Kanalbyen er plassert i fjellhallen.

Fjellhallen er organisert i et eget realsameie og kostnader til drift av disse p-plassene dekkes gjennom felleskostnadene.



*Bilder hentet fra Holmen. Viser standarden.*

#### Sportsboder og sykkelparkering

Sykkelparkering og separate sportsboder er plassert i 1. og 2. etasje. Sykkelparkering ivaretas i fellesanlegg i 1.etasje. (se byggeteknisk beskrivelse). Gjesteparkering for sykler ivaretas i gårdsrom.

Det medfølger 1 sportsbod per leilighet. Sportsboder vil fortrinnsvis bli søkt seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte boligseksjoner. Selger forbeholder seg dog retten til å organisere sportsbodene på den måten som selger finner mest hensiktsmessig.

#### Tomt Felt 3, 4 byggetrinn

Eiendommenes samlede tomteareal utgjør ca. 2900 m². Arealet er ikke eksakt, og avvik vil forekomme ved endelig oppmåling. Et slikt avvik anses ikke som en mangel.

#### Vei, vann og kloakk

Offentlig tilknyttet vei, vann og kloakk.

#### Fellesarealer utomhus

Tomten leveres opparbeidet med plen, prydbusker, bed, gangbaner, uteplasser, øvrig beplantning, m.m. Se utkast til utomhusplan for detaljer. Utkastet er ikke endelig, og det kan skje mindre endringer som Selger finner hensiktsmessige.

Ansvaret for vedlikehold av alle fellesarealer utomhus (fellesarealer utomhus som tilhører eierseksjonssameiet og som ikke vil bli overtatt av det offentlige for drift og vedlikehold), , vil bli driftet av Sameiet. Kjøper er gjennom sin deltagelse i eierseksjonssameiet pliktig til å delta i felles drift og vedlikehold. Sameiet plikter å inngå/videreføre avtaler om drift og vedlikehold. Alle kostnader til drift og vedlikehold skal fordeles som felleskostnad i Sameiet.

#### Fellesarealer innomhus

Sameiet vil få to lokaler i «Søster 2». Ett i første etasje ved inngangspartiet. Dette rommet er innredet med fullverdig kjøkken. Ett i tredje etasje i tilknytning til felles utomhus arealer. Begge fellesarealene er felles for alle eierseksjonene i sameiet. Alle kostnader til drift og vedlikehold skal fordeles som felleskostnad i Sameiet. Regler for bruk fastsettes av styret i Sameiet.

#### Gjeldende Plangrunnlag

Reguleringsplan for Silokaia Kanalbyen, Plan ID 1400. Godkjent i bystyret 16.09.2015. Sak 127/15.

Mindre endring i bestemmelsene punkt 18.2 av detaljregulering for Silokaia datert 18.02.2016.

Reguleringsendring av Silokaia felt F-1A m.fl, vedtatt i bystyret den 23.01.2019.

Mindre endring i bestemmelsene punktene 3.4.3, 3.7.1, 6.4.1, 6.5.1, 21.2.7, sist datert 05.11.2020. Formål: Sentrumsformål.

#### 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 eierseksjonssameiet adgang til å begrense omfang av kortidsutleie (se utkast vedtekter).

#### Ligningsverdi

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 90 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.

#### Heftelser som skal følge eiendommen

Det vil bli tinglyst heftelser på den enkelte boligseksjon vedr. bla. vei, vann og kloakk, plikt til å bidra til drift og vedlikehold av havnepromenade, samt øvrig nødvendig teknisk infrastruktur. Det vil bli tinglyst rett for gjennomkjøring i p-anlegg 1.etasje for beboere i de andre byggetrinnene, samt tilgang for utbygger i forbindelse med anleggsfasen.

Det er tinglyst rett for allmennheten til fri ferdsel og opphold på eierseksjonssameiets eiendom. I praksis gjelder dette i hovedsak allmennhetens rett til å ferdes langs Havnepromenaden, samt offentlig tilgjengelig gjennomgang i gårdsrommet.

På eierseksjonssameiets eiendom kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremkommer av grunnboken for den enkelte boligseksjon. Det følger av eierseksjonsloven at eierseksjonssameiet har lovbestemt panterett i den enkelte boligseksjon.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Kopi av grunnboken samt heftelser som er tinglyst på boligseksjonen og eierseksjonssameiets eiendom kan fås ved henvendelse megler.

#### Energimerking

Det vil utarbeides fullstendig energiattest ved ferdigstillelse.

#### Forkjøpsrett

Medlemmer av Sørlandets Boligbyggelag har forkjøpsrett i forbindelse med tildeling av leiligheter ved salgsstart.

Kristiansand kommune har iht. utbyggingsavtalen forkjøpsrett i prosjektet. Selger vil forsøke å avklare dette før salgsstart.

#### Endringsarbeider/tilvalg

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir føringer for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Her vil også frister for de enkelte tilvalgene fremkomme. Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre

endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, prosjektering, tegninger mv. jf. Bustadoppføringslova § 44. Endringer må forholde seg til gjeldende byggeteknisk forskrift TEK17.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9. Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet/budet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/endring som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

Tilvalg skal bestilles og avtales direkte med utførende entreprenør og faktureres direkte mellom Kjøper og utførende entreprenør. Selger skal imidlertid ha kopi av samtlige meldinger mellom partene. Bestilling må være utførende entreprenør og Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av Selger. Alle bestilte tilvalg skal være oppgjort før overtakelse.

Inngås kjøpsavtale etter byggestart, er Kjøper kjent med at mulighetene for tilvalg/endringer er begrenset, herunder at frister for tilvalg/endringer kan være utløpt.

#### Overtakelse

Planlagt ferdigstillelse er ca. 24 måneder etter varslet igangsettelse. Det vises forøvrig til punktet om forbehold nedenfor.

#### Seksjonering

Boenhetene og fellesarealene blir seksjonert innen overtakelse og den enkelte leilighet får tildelt eget seksjonsnummer. Det presiseres at eierseksjonssameiet vil omfatte alle bruksenhetene i prosjektet (106 leiligheter, fellesarealer og 2 felleslokaler).

Kjøper vil få tinglyst skjøte på sin seksjon. Som seksjonseier blir Kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. størrelsen (BRA) på bruksenhetens hoveddel. Kjøper har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bruksenhet, og bruksrett til eierseksjonssameiets fellesarealer.

Kjøper/seksjonseier plikter å følge eierseksjonssameiets vedtekter.

Kjøpekontrakt, vedtekter for sameiet og sameieavtale Havnepromenaden / fjellhallen:

Avtale om kjøp av leilighet og parkeringsplass forutsettes inngått i henhold til kjøpekontraktsformular som kan fås ved henvendelse megler.

Utkast til foreløpige vedtekter for eierseksjonssameiet, sameieavtale for Havnepromenaden og sameieavtale for Sameiet Fjellhallen kan fås hos megler.

Den enkelte seksjonseier har rett og plikt til å være medlem av eierseksjonssameiet som vil bli etablert innen overtagelse.

#### Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest vil foreligge innen 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. Dette byggetrinnet grenser opp til neste byggetrinn. Det tas derfor forbehold om at ferdigattest først kan foreligge når neste byggetrinn er ferdigstilt.

#### Økonomi

Det er utarbeidet en prisliste for leilighetene som viser bruksareal i hver leilighet (BRA) inkludert eventuell innvendig bod.

Det forutsettes at det innbetales et forskudd på kr 100 000 ved kontraktsinngåelse til meglers klientkonto for prosjektet. Eventuelt lån til å betale avtalt forskudd kan ikke sikres ved pant i den nyinnkjøpte boligen. Boligen kan pantsettes først ved overtakelse/overskjøting.

Restkjøpesum inkludert omkostninger innbetales til meglers klientkonto innen overtakelse i henhold til kjøpekontrakt.

Dersom selger skal kunne få utbetalt beløp fra klientkonto før skjøte er tinglyst, må selger stille garanti etter §47 i Bustadoppføringsloven.

Eventuelle tilvalg som aksepteres av kjøper faktureres direkte fra entreprenørene.

Dersom oppgjør ihht kontrakt forsinkes med mer enn 21 dager har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg

Det er utarbeidet standard kjøpekontrakt for prosjektet som er tilpasset Bustadoppføringslova. Denne kontrakts-type kan ikke forventes brukt ved salg til kjøper som ikke er forbruker og som dermed faller utenfor Bustadsoppføringslova.

#### Felleskostnader

Årlige felleskostnader er stipulert til ca. kr 30,- pr. kvadratmeter pr. mnd (budsjett for felleskostnader fåes ved henvendelse til megler). Budsjett over felleskostnader er et foreløpig utkast og kan endres.

Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer (herunder også havnepromenade) og øvrige forpliktelser påhviler sameierne i fellesskap og betales i henhold til de enkeltes sameiebrøker.

Felleskostnader skal bl.a dekke kommunale avgifter, forsikring av bygningene, strøm i fellesarealer, forretningsførsel, heisdrift, vaktmester, rengjøring av fellesarealer, snørydding og andre driftskostnader.

Felleskostnadene inkluderer ikke abonnement til tv og bredbånd, telefoni, renovasjon, kostnader til fjernvarme og varmtvann, strømkostnader til egen el-bil lading og eiendomsskatt (listen er ikke nødvendigvis uttømmende). Slike kostnader skal faktureres og betales av den enkelte seksjonseier direkte. For beregning av eiendomsskatt for den enkelte seksjon, henvises til Kristiansand kommune for nærmere info.

Driftskostnader kjeller vil bli fordelt mellom brukerne.

Bygget vil være forsikret frem til overtakelse. Eierseksjons-sameiet tegner fullverdiforsikring fra overtakelse. Kjøper forsikrer eget innbo.

Det kan kreves innbetalt a-konto felleskostnader kr 75,- pr. kvm BRA til sameiet ved overtakelse slik at sameiet har likviditet i oppstartsfasen.

Viser forøvrig til utkast budsjett. Fås ved henvendelse til megler.

#### Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen skal det betales følgende:

Dokumentavgift til staten med 2,5 % av andel tomteverdi. P.t er dokumentavgiften beregnet til å utgjøre i størrelsesorden kr. 250 pr. kvm BRA av leilighetenleilighetsarealet.

Dokumentavgift til staten utgjør 2,5 % av kjøpesum på p-plass i fjellhallen.

Tinglysningsgebyr pr. skjøte kr 585,-
Tinglysningsgebyr pr. pantedokument kr 585,-

Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige omkostninger og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted.

#### Byggetid/overtagelse

Selger er ikke bundet dersom ikke 40 % av prosjektet er solgt, og nødvendige offentlige tillatelser for igangsetting av byggarbeidene er gitt. Dersom disse forholdene ikke er avklart innen 1.7.2023 har selger rett til å kansellere kontrakten. Kjøper har i en slik situasjon rett til å få inn-

betalt beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har selger intet ansvar ovenfor kjøper.

Forutsatt tilfredsstillende salg og beslutning om/tillatelse til igangsetting senest innen 1.7.2023 er planlagt overtakelse satt til senest 1.7.2025.

Endelig beslutning om iverksetting av prosjektet vil bli varslet skriftlig til kjøperne senest innen 1.7.2023.

Overtakelsesmåneden vil bli varslet 4 måneder før antatt overtakelse. Kjøper aksepterer at endelige overtakelsesdato vil bli varslet kjøperne senest 4 uker før overlevering.

Kjøper er innforstått med at det kan bli nødvendig å utføre den endelige ferdigstillelsen av fellesarealer og utomhusområdet etter overtakelse av den enkelte seksjon. Så snart arbeidet med fellesarealene/utomhusarealene er fullført, innkaller Selger styret i eierseksjonssameiet til særskilt overtakelsesforretning for fellesarealene/utomhusarealene og disse overtas av eierseksjonssameiet ved styret. Kjøper gir styret fullmakt til å overta eller nekte å overta fellesarealet.

Manglende ferdigstillelse av fellesareal/utomhusarealene anses ikke som en forsinkelse.

#### Forbehold

Frem til det er gitt melding til Kjøper om byggestart, kan Selger (på hvilket som helst grunnlag) velge å kansellere prosjektet. Ved slik kansellering bortfaller kjøpsavtalen mellom Selger og Kjøper, uten at verken Selger eller Kjøper av den grunn får noen form for krav mot hverandre.

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte seksjoner og parkeringsplasser og boder. Prisene i dette prospektet gjelder frem til 31.12.22.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i bindende kjøpsbekrftelse/bud. Kjøper er kjent med at kjøpekontrakt ikke kan transporteres uten etter samtykke fra selger.

Det tas generelt forbehold om igangsettingstillatelse og øvrige offentlige tillatelser i tråd med de forutsetninger og rammer som forøvrig følger av prosjektet. Antall leiligheter/seksjoner kan eventuelt bli justert i forbindelse med utbyggingen.

Eiendommen ligger i et område som ihht. godkjent reguleringsplan skal bygges ut over flere år. Det gjøres oppmerksom på at detaljreguleringsplanen for Silokaia gir rom for ulike utbyggingsgrep innenfor de ulike delfelt, og at bebyggelse i kommende byggetrinn, innenfor gjeldende regulering kan justeres i forhold til det som er vist i

illustrasjoner med tanke på høyder, arkitektur, volum og bygningsplassering (listen er ikke uttømmende). Det tas forbehold om eventuelle fremtidige mulige justeringer og endringer i godkjent reguleringsplan for området.

Det tas forbehold om justeringer på tegninger og arealer i forbindelse med utarbeidelse av arbeidstegninger. Det gjøres oppmerksom på at det i noen leiligheter kan komme sjakter og eller rørføringer som ikke er vist på tegninger (listen er ikke uttømmende, det vises forøvrig til bygningsmessig beskrivelse). Det tas også forbehold om justeringer og endringer av fasader samt mindre endringer på tegninger og arealer i forbindelse med opparbeidelse og forutsatt bruk av utomhusarealer og fellesarealer på bakkeplan, etc. Ved motstrid mellom prospekttegninger og beskrivelser gjelder beskrivelser foran tegninger.

Tegninger i målestokk kan fås utlevert hos eiendoms-megler eller av entreprenør ved tidspunkt for møte om eventuelle endringsarbeider. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse, prospekt og vedlegg.

Alle perspektiver, modeller, illustrasjoner samt møblerte planskisser er ment å gi et inntrykk av ferdig bebyggelse og det vil derfor fremkomme elementer som ikke inngår i leveransen. Det tas derfor et forbehold mht. at disse kun er ment som illustrasjoner og at avvik kan forekomme.

Alle opplysninger i denne salgsoppgaven er gitt med forbehold om rett til endringer som selger finner hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standarden. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer.

#### Konsesjon

Kjøpet krever ikke konsesjon.

#### Kommunal eiendomsskatt

Fastsettes etter ferdigstillelse av boligen.

#### Usolgte leiligheter

Utbygger svarer for felleskostnader for eventuelle usolgte seksjoner etter ferdigstillelse.

#### Vedtekter

Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter. Dokumentet er vedlegg til prospektet og kan fås ved henvendelse til megler

#### Kostnader ved videresalg og navneendring

Dersom kontrakten ønskes videresolgt før overtakelse, vil det påløpe et gebyr fra Selger på kr 20 000 inkl. mva. for merarbeid i forbindelse med salget. Dette kan faktureres/innkreves av Sørmegleren. I tillegg kommer eventuelle utgifter ved bruk av megler, som f.eks. meglerprovisjon og gebyrer.

Videresalg kan ikke gjøres uten Selgers samtykke. Selger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse. Det er kun mulig å samtykke til videresalg av opprinnelig avtale, dersom opprinnelig kjøper er forbruker og har kjøpt boligen for selv å bo der eller til noen i sin familie. Slikt videresalg skjer ved transport av kontrakten, og ervervet vil kunne tinglyses direkte til tredjemann. For at Selger skal godta slik transport må man benytte Selgers «Avtale om transport av kjøpekontrakt» som fås hos selger. Transport av kontrakt godkjennes ikke de siste 12 uker før overtagelse.

For øvrige videresalg (videresalg fra næringsdrivende eller fra forbruker på spekulasjon) kan ikke kontraktsposisjonen selges, jf. bufl. § 1b.

Ved eventuell endring i eierskap/navneendring fra Kjøpers side etter bud/aksept, vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr 8000 inkl. mva. som innbetales til meglers driftskonto etter påkrav fra megler. Eventuell endring krever Selgers forutgående samtykke.

**Avbestilling**

Dersom forbrukeren avbestiller før første igangsetting er vedtatt, fastsettes avbestillingsgebyret til 5 % av kontraktsummen inkludert evt. mva. Dersom Kjøper avbestiller etter at igangsetting er vedtatt, gjelder Bustadoppføringslovens regler, jf. §§52 og 53. Kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av avbestillingen, herunder nødvendige prisavslag ved videresalg. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.

**Forsikring**

Frem til overtagelse vil bygg og eiendom være forsikret av Selger, jf. buofl. § 13 siste ledd. Etter overtagelse vil bygget være forsikret gjennom sameiet, men Kjøper må selv besørge løsøre- 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, jf. 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 unn-

latt 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.

**Lovverk/avtalebetingelser**

Boligene selges iht. bustadoppføringslova 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. Leiligheter hvor bindende avtale inngås etter ferdigstilling selges 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 avvikle kundeforholdet. Megler er underlagt rappor-

teringsplikt 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**

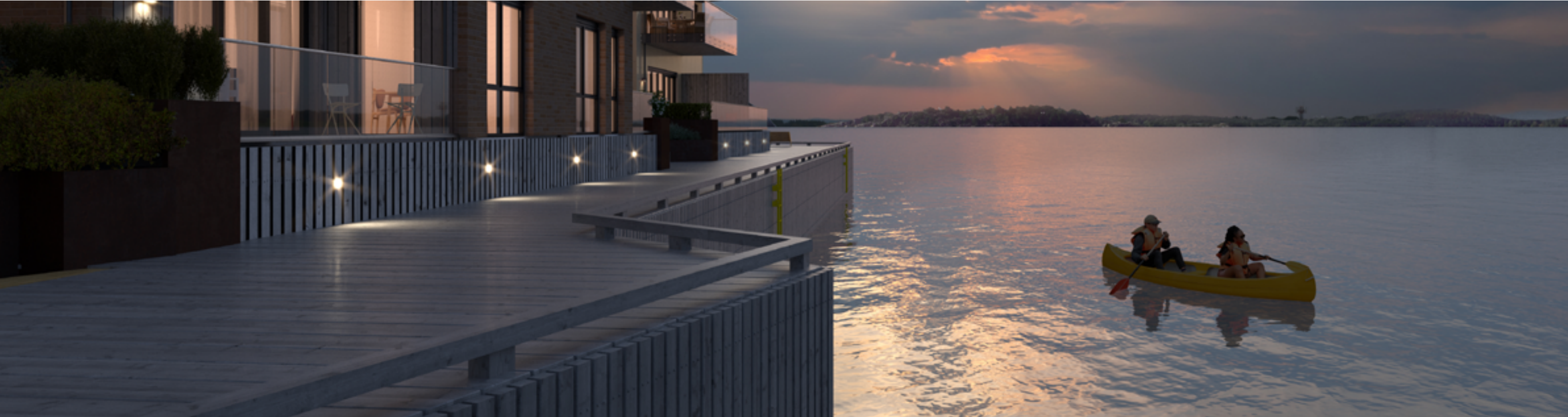
Boligene selges til fastpris. Benytt vedlagte skjema «Kjøpetilbud til fastpris». Alle kjøpetilbud må inngis skriftlig sammen med legitimasjon. Regler om budfrister i Eiendoms-meglerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker.

Meglers vederlag utgjør kr 41 250 pr. enhet.

**Vedlegg som kan fås ved henvendelse til megler**

- Kopi av bustadoppføringslova
- Utkast til kjøpekontrakt
- Informasjon om salg av kontrakt før overtagelse
- Utkast til vedtekter /husordensregler og budsjett felleskostnader for sameiet
- Sameieavtale Havnepromenaden
- Sameieavtale Fjellhallen
- Kopi av grunnbokutskrift/servitutter

Versjon 19.08.2022



# BYGGETEKNISK BESKRIVELSE

## Generelle krav

Bygningsmessige krav er stilt gjennom bestemmelsene i TEK 17 med tilhørende veiledning. Boligene tilfredsstiller generelt NS 8175:2012 lydklasse C.

Videre nevnes det at boligene skal sertifiseres etter BREEAM NOR (v. 2016).

## UTVENDIGE/BÆRENDE KONSTRUKSJONER

### Yttertak

Tekkes med asfaltpapp/takfolie.

### Yttervegger

Yttervegger utføres generelt som lette bindingsverksvegger i tre, noen yttervegger i betong med isolert påføring. Utvendig fasadekledning varierer for de ulike bygningskroppene, og utføres med tre- og platekledning. Farge og materialvalg etter arkitektens anvisning.

### Vinduer

Vinduer leveres som malte trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning. Soleksponerte vinduer vil bli tilrettelagt for utvendig solavskjerming med screens (kan kun utføres i tilvalgsfasen). Levering og montering av screens er tilvalg for den enkelte kjøper. Fasadedetaljer mht. solavskjerming vil bli avklart i detaljprosjekteringen. Vindusvask utføres innenfra fra hver enkelt leilighet eller fra balkong/terrasse og enkelte vinduer må vaskes fra bakkenivå eller ved hjelp av lift, via et fremtidig sameie.

### Balkong-/terrasedører

Balkong- og terrasedører er av typen skyve- eller slagdører. Dette fremgår av leilighetstegningene. Dørene leveres ferdig behandlet fra fabrikk og med utvendig aluminiumsbekledning som for vinduene.

### Balkonger

Balkonger utføres i betong. Taknedløp fra balkonger er foreløpig ikke ferdig detaljert (plassering) på plan- eller fasadetegninger. Overflaten på balkongen utføres med fliser (i system 60 x 60 cm) som monteres/legges på trinnlyddempende klosser. Prinsipper for utforming av rekkverk fremgår av arkitektens tegninger. Det vil for noen av leilighetene bli muligheter for delvis eller full innglassing. Leiligheter med slike muligheter/valg vises med merknad på den enkelte salgstegning. Løsninger og produkter for innglassing er ikke bestemt på nåværende tidspunkt. Eventuelle ønsker om innglassing behandles i tilvalgsperioden.

### Private takterrasser

Bygges opp med oppforet tregulv og overflate av Kebony eller lignende på isolert og tekket takflate. Rekkverk i rustfritt stål og glass, jf. arkitektens tegninger. Pergola

som vist på leilighetstegninger i toppetasjene, konstruksjoner/materialvalg ikke avklart, løses i detaljprosjekteringen.

### Markterrasser

Utføres med belegg av betongheller 30 x 30 cm eller lignende. Terrassene rammes inn av plantekasser med ulike typer hekk og beplantning. Planteplaner utarbeides i detaljprosjekteringen.

### Bærende konstruksjoner

Etasjeskillere, kjellervegger, korridorvegger og leilighetskillevegger utføres i hovedsak som plaststøpt betong. I yttervegger er bæringen av stålsøyler m/brannisolering innfelt og skjult i ytterveggen. Der det er synlige stålsøyler i bæringen vil disse leveres korrosjonsbeskyttet og med malte overflater.

## FELLESAREALER

### Trapperom og korridorer

Hovedtrapper utføres i betong og med gulvflis. Rekkverk og håndløpere i samsvar med forskriftskrav for tilgjengelig boenhet.

Bitrapper kun beregnet for rømning, utføres i galvanisert stål og vegger males.

Gulv i korridorer fra hovedtrapp til leilighetene utføres med flis.

Vegger utføres som sparklet og malt betong eller gips. Systemhimlinger som himling.

### Heis

Det installeres maskinromsløse personheiser (brannmannsheis) i tilknytning til trapperom. Heiskupeer (innredning) leveres i henhold til beskrivelse utarbeidet av arkitekten, størrelse på kupeen er 110 x 210 cm. Hastighet 1,6 m/s. Heis tilknyttes alarmsentral.

### P-anlegg i plan 1

Se nærmere redegjørelse angående parkeringsdekning i kjøpsinformasjonen.

Det etableres parkeringsanlegg i plan 1 med begrenset antall plasser. Gulv utføres med drengsfalt. Det må påregnes noe vannansamling på gulv i de periodene der snø og regn dras inn med bilene. P-plasser merkes. P-plasser har netto fri bredde 2,5 m. Fri høyde i p-anlegg er min. 2,15 m. Alle p-plasser tilrettelegges for el-biler med ladeløsning som tilvalgsmulighet.

Vegger sprøytemales hvite. Himling (betong) sprøytemales hvit eller leveres med T-profilhimling der dette er

påkrevd, som følge av krav til isolering. Annen utførelse kan også bli aktuelt. Synlige tekniske installasjoner og rør er ubehandlet. Tekniske rom utføres med epoxymaling på gulv og med hvitmaltel vegger/tak.

#### Sykkelparkering

Det etableres eget sykkelparkeringenanlegg i eget rom i plan 1. Det leveres kombinasjon av sykkelstativer med parke-ring i en og to høyder, totalt ca. 215 plasser. I tillegg er det avsatt plass til noen større transportsyklar. I tilknyt-ning til sykkelparkeringen ligger også et rom for sykkel-vask/-verksted. Det tilrettelegges også med et antall ekstra stikk for lading av el-syklar.

Gjesteparkering for sykler i utvendige sykkelstativer.

#### Utomhusanlegg

Utomhusanlegg opparbeides iht. endelig godkjent utom-husplan. Gårdsrom utføres i bestandige materialer. Frodig vegetasjon skal være sammensatt av arter med variasjon i høyde, utbredelse, farge og vekstform.

Belysning utføres med solide og robuste armaturer, både i gårdsrom, ved inngangspartier og på stier/veier. Plas-sering og utforming avklares i detaljprosjekteringen.

Det etableres et felles, nedgravd avfallssystem, med inn-kastluker plassert mot Sjølystveien.

## LEILIGHETER (SE OGSÅ ROMSKJEMA)

#### Himling

Leilighetene har i hovedsak nedsenket, sparklet og hvit-malt gipshimling. Generell himlingshøyde er 2,6 m (plan 1-3 har 2,7 m) for stue/kjøkken/soverom og 2,4 m for entré/gang/bod/vask. Enkelte rom/partier vil få lavere himlingshøyde pga. fremføring av tekniske installasjoner. Bad har generelt himlingshøyde 2,3 m.

#### Innvendige vegger i leilighetene

Veggene består både av betongvegger og lettvegger i isolert stenderverk og gips. Tykkelse og oppbygging varierer iht. lyd- og brannkrav for veggen. Alle overflater sparkles og males. Overgang betongvegger/gipsvegger fuges, gjelder også vertikale overganger der ulike materi-aler møtes. Også overgangen mellom vegg og tak utføres fuget/listefritt. Det må påregnes mindre sprekker i disse overgangene etter overtakelse, og disse må eventuelt ut-bedres av den enkelte leilighetskjøper selv.

#### Dører

Inngangsdør fra fellesareal leveres iht. arkitektens valg, herunder farge, med nødvendige lyd- og brannkrav. Øvrige innvendige dører er av typen hvit, slett, uten glass. Dette gjelder også der det er skyvedører. Slette dører

også i kjeller til sportsboder, farge etter arkitektens anvis-ninger. Dørvridere i børstet utførelse.

#### Låssystem/porttelefon

Det installeres låssystem slik at leilighetseier kun benyt-ter en og samme nøkkel til leilighetsdør, postkasse, inn-gangsparti, sportsbod og kjøreport til P-areal. Det leveres komplett porttelefonanlegg til den enkelte leilighet. Dette anlegget overfører både lyd og bilde. Ringeklokke til-kobles porttelefonanlegget. Det installeres nøkkelbryter fra P-areal til felles oppgang. Det leveres 3 stk. nøkler til hver leilighet. Motordrevet garasjeport åpnes med telefon og lukkes automatisk etter angitt tid.

#### Kjøkken

Leilighetene leveres med kjøkken som vist på salgsteg-ninger. Strai Kjøkken er leverandør. Kjøkken leveres med planlimt vask med ettgreps blandebatteri og høye over-skap samt hvitevarepakke bestående av induksjonstopp, innbyggingsovn, integrert oppvaskmaskin og integrert kombiskap (kjøl og frys). Ventilator med integrert komfyr-vakt medfølger. Noen leiligheter har ventilator m/kullfilter, se merknad på salgstegninger. Kjøper kan velge mellom flere av modellene til Strai Kjøkken, inkl. fargesetting (5 av standard fargene) av fronter vederlagsfritt. Detaljerte kjøkkentegninger vil foreligge når de bygningsmessige detaljene er endelig avklart. På bakvegg mellom benke-plate og overskap monteres det beskyttelse i en viss høyde, såkalt backsplash. Det leveres foringer fra topp høyskap/overskap til himling. Det blir muligheter for til-valg i byggefasen.

#### Bad og bod/vaskerom

Bad utføres som prefabrikkerte kabiner, komplett med fliser beregnet for våtrom både på gulv og vegger. Himling som hvitmalt gips med innfelte downlights (LED).

Innredning leveres hvit og har heldekkende benkeplate med integrert servant, se arkitektens tegninger. Veggmon-terte toaletter. Dusjvegger av laminert glass. Hjørnesluk/ linjesluk i rustfritt stål. Annen innredning som speil, dorull-holder og knagger leveres montert.

Kabinene utføres med et integrert sisternepanel (teknikk-skap), skjult bak en glassplate, på veggen bak toalettet, hvor man finner vannmåler for varmtvann, energimåler for vannbåren gulvvarme og stoppekraner for KK/VV.

Bad angitt som kombinert bad/vask leveres med integrert skapinnredning for vaskemaskin og tørketrommel, og med tilhørende opplegg for tilkobling av vann- og avløp for vaskemaskin samt nødvendig stikk til begge.

Rom angitt som bod/vaskerom utføres som plassbygde våtrom og er tilrettelagt for tilkobling av vann og avløp for vaskemaskin samt nødvendige stikk for både vaskemaskin

og tørketrommel.

Det forutsettes for begge tilfeller at det benyttes kon-denstørketrommel. Hvitevarer for bad og bod/vaskerom inngår ikke i leveransen.

#### Garderober

Det medfølger ikke garderobeskap/skyvedørgarderober i leveransen, men kan utføres som tilvalg sammen med kjøkkenleveransen.

#### Gulv

I stue, kjøkken, entré/gang og soverom legges det parkett/ tregulv, 1-stav matt lakk. Parketten/tregulvet legges på trinnlyddempende underlag. I bod/vask legges det gulv-belegg med oppbrett på vegg. Se for øvrig romskjema.

#### Listverk

Det leveres fotlister m/overflate som passer til gulvet. Listverk og foringer rundt dører og vinduer leveres malt. Det må påregnes sprekker i hjørner på dør- og vindusbe-listning fordi listverket er levende materialer og vil variere avhengig av temperatur og fuktighet.

#### Sportsbod

Det leveres egen sportsbod i felles bodanlegg i plan 2. Overstrømningsventilasjon i øverste del av vegg. Frostfritt, men uoppvarmet. Gjenstander som lagres her må kunne tåle temperatur- og fuktsvingninger. Det leveres lys og stikkontakt på fellesanlegg i den enkelte bod. Rørføringer, kanaler og/eller innkassinger i bodareal vil forekomme. Gulv males med epoxymaling, lys grå.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Ventilasjon

Det etableres balansert ventilasjonsanlegg med varme-gjenvinning i hver leilighet. Aggregat plasseres på vegg i bod eller bod/vaskerom. Det er tilluft (frisk luft) i stue og soverom. Avtrekk på kjøkken og i våtrom (bad, wc og bod/ vask) samt overstrømning i entré/gang. Luftinntak på fasa-der. Avtrekksluft føres via felles avkastkanal opp til avkast hette på øverste tak.

#### Oppvarming / varmt tappevann

Byggene tilknyttes Agder Energi Varme sitt fjernvarmenett i området. Fordelingsskap for vann, energi og vannbåren varme (samt målere) vil bli integrert i eget teknikkskap i badekabinen, se beskrivelse under bad.

Alle rom med vannbåren gulvvarme (se romskjema) vil ha individuell romtermostatstyring i hvert rom. Varmt tappe-vann via sirkulasjonsledninger, hovedkilde fra fjernvarme.

Energiforbruket avregnes sentralt av energileverandøren/

forretningsfører, men vil bli fordelt på den enkelte leilighet, med separate fjernavlesningsmålere i leilighetene for varmt forbruksvann og vannbåren gulvvarme. Differanse mellom sum separate målere og totalforbruk fordeles pro rata mellom samtlige leiligheter.

#### TV/data/fiber

Det leveres komplett kursopplegg for 1 stk. uttak til tv og data/telefon i stue/kjøkken for hver leilighet. Det tilrette-legges for plassering av trådløs router i sikringsskap.

#### Elektriske anlegg

Kursopplegg og uttak iht. NEK400:2018 «Elektriske installa-sjoner i boliger». Belysning som angitt i romskjema. Det installeres skjult anlegg i alle leiligheter til brytere, lys-punkter, stikkontakter mm. Det monteres dobbel stikkon-takt og lys på alle balkonger/terrasser. I fellesarealer kan deler av el-anlegget bli utført som åpent anlegg.

Det blir montert smartmåler for strøm til den enkelte leilighet, plasseres i fellesareal/sjakt. Alt strømforbruk i fellesarealer som garasje, sportsboder, utearealer registre-res på en felles måler og kostnadene fordeles mellom leilighetene etter en omforent nøkkel av et fremtidig sameistyre.

Endelige elektrotegninger vil bli fremlagt kjøper på et senere tidspunkt i forbindelse med tilvalgsmuligheter.

#### Sprinkling/manuell slokking

Det installeres boligsprinkling i alle leiligheter. Rør mon-teres skjult over himling innvendig. Omfang sprinkling av balkonger iht. gjeldende regelverk. Fellesarealer, sports-boder og p-kjeller fullsprinkles, synlig utførelse. For hver enkelt leilighet leveres ett håndslukkeapparat.

#### Brannalarmanlegg

Det installeres heldekkende, sentralisert brannalarm-anlegg for bygningene med automatisk varsling til offentlig brannvesen.

## ANNET

#### Tilvalg/endringer

Det vil bli muligheter for tilvalg på flere leveranser. Ut-førende entreprenør vil kalle inn til tilvalgsmøte for de enkelte fag/leveranser. Tilvalg er selvsagt styrt av fremdrif-ten i prosjektet, og på hvilket tidspunkt man som kjøper tiltrer kjøpekontrakt i byggeprosessen. Alle tilvalg skal være signert av begge parter, og pris skal være avtalt på forhånd. Det tillates kun tilvalg som tilfredsstiller de ulike regulerings- og forskriftskrav.

#### FDV (forvaltning, drift og vedlikehold)

Til hver enkelt leilighet leveres det et enkelt oppsett digi-

talt med FDV for nødvendige opplysninger om varmeanlegg, ventilasjon, kjøkken, farge på vegger, adresseliste, osv. Samt en vedlikeholdsoversikt for hva den enkelte kunde skal håndtere selv av drift og vedlikehold.

#### **Diverse**

Det leveres 1 stk. postkasse per leilighet plassert ved felles hovedinngang. Utførelse for øvrig iht. postens regulativ.

#### **GENERELT/FORBEHOLD**

Denne bygningsmessige beskrivelsen sammen med romskjema beskriver de valgte materialer og løsninger i prosjektet. Da noen løsninger fremdeles ikke er valgt og detaljprosjektering pågår, kan det forekomme mindre endringer frem til endelig sluttprodukt. De beskrevne kvaliteter/leveranser kan bli endret i detaljprosjekteringen under forutsetning av at den tiltenkte funksjon og kvalitet opprettholdes. Slike eventuelle avvik utgjør ingen mangel

ved leveransen som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning.

Bygningsmaterialer påvirkes av blant annet fuktighet og uttørring, det kan derfor oppstå sprekker/riss grunnet bevegelse i de underliggende materialer. Herunder listverk, overganger vegg/tak, overgang vegg/hjørner, vegg/vindu osv. Forekomst av slike sprekker/riss utgjør ingen mangel ved selgers leveranse og er ikke gjenstand for reklamasjon under f.eks. 1-års befaringen.

Det kan forekomme innkassinger/tilpasninger i vegg/himling, spesielt med tanke på føringsveier for tekniske anlegg. Dette kan bla medføre lavere himlingshøyde i enkelte rom. Det må påregnes synlige inspeksjonsluker for tekniske anlegg grunnet forskriftskrav.

Alle opplysninger er dermed gitt med forbehold om utbyggers rett etter kjøpekontrakten til å foreta mindre endringer/justeringer.

# ROMSKJEMA



ROMSKJEMA DEL 1 AV 2

|            | GULV                                                                                    | VEGG                                                                                                                                                                | HIMLING                                                                          | ELEKTRO                                                                                                                                                                                  | RØRLEGGER                                                                                                                        | VENTILASJON                                                                                       | ANNET                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ENTRÉ/GANG | 1-stavs parkett/<br>tregulv, matt lakk<br>m/gulvlister i samme<br>utførelse som gulvet. | Sparklede og malte<br>betong-/gipsvegger,<br>farge NCS S 0500-N.                                                                                                    | Sparklet og malt gipshimling,<br>farge NCS S 0500-N.<br>Fuge mellom vegg og tak. | Kursopplegg og antall uttak<br>leveres iht. NEK400:2018<br>(Elektriske installasjoner i boliger).<br>Detaljerte elektrotegninger<br>fremlegges siden.<br>Grunnbelysning leveres.         | Vannbåren gulvvarme.                                                                                                             | Overstrømning via<br>bod.                                                                         | Inngangsdør leveres ferdig malt<br>iht. arkitektens anvisning.                                                                                                                                                                            |
| KJØKKEN    | 1-stavs parkett/<br>tregulv, matt lakk<br>m/gulvlister i samme<br>utførelse som gulvet. | Sparklede og malte<br>betong-/gipsvegger,<br>farge NCS S 0500-N.<br><br>Backsplash som beskyttelse på<br>bakvegg mellom benkeplate og<br>overskap, ca. 15 cm høyde. | Sparklet og malt gipshimling,<br>farge NCS S 0500-N.<br>Fuge mellom vegg og tak. | Kursopplegg og antall uttak<br>leveres iht. NEK400:2018<br>(Elektriske installasjoner i boliger).<br>Detaljerte elektrotegninger<br>fremlegges siden.                                    | Ett greps blandebatteri.<br>Vask type Franke eller<br>lignende leveres underlimt.<br>Vannbåren gulvvarme.                        | Kjøkkenhette fra<br>Rørshetta, type<br>Fortuna, Luna eller<br>lignende m/integrert<br>komfyrvakt. | Kjøkkeninnredning iht. tegning.<br>Integrerte hvitevarer og høye skap<br>(ca. 2,3 m), se bygningsmessig<br>beskrivelse.<br><br>Det medfølger integrerte down-<br>lights (LED) under overskap / over<br>benk samt integrert avfallssystem. |
| STUE       | 1-stavs parkett/<br>tregulv, matt lakk<br>m/gulvlister i samme<br>utførelse som gulvet. | Sparklede og malte<br>betong-/gipsvegger,<br>farge NCS S 0500-N.                                                                                                    | Sparklet og malt gipshimling,<br>farge NCS S 0500-N.<br>Fuge mellom vegg og tak. | Kursopplegg og antall uttak<br>leveres iht. NEK400:2018<br>(Elektriske installasjoner i boliger).<br>Detaljerte elektrotegninger<br>fremlegges siden.                                    | Vannbåren gulvvarme.                                                                                                             | Tilluft.                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                           |
| SOVEROM    | 1-stavs parkett/<br>tregulv, matt lakk<br>m/gulvlister i samme<br>utførelse som gulvet. | Sparklede og malte<br>betong-/gipsvegger,<br>farge NCS S 0500-N.                                                                                                    | Sparklet og malt gipshimling,<br>farge NCS S 0500-N.<br>Fuge mellom vegg og tak. | Kursopplegg og antall uttak<br>leveres iht. NEK400:2018<br>(Elektriske installasjoner i boliger).<br>Detaljerte elektrotegninger<br>fremlegges siden.<br>Grunnbelysning leveres.         |                                                                                                                                  | Tilluft.                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                           |
| BAD        | Fliser på gulv 30 x 30 cm.                                                              | Fliser på vegg 30 x 60 cm.                                                                                                                                          | Sparklet og malt gipshimling,<br>farge NCS S 0500-N.<br>Fuge mellom vegg og tak. | Kursopplegg og antall uttak<br>leveres iht. NEK400:2018<br>(Elektriske installasjoner i boliger).<br>Innfelte spotter i himling.                                                         | Dusjvegger og vegghengt<br>wc. Et greps blandebatteri.<br>Servant/vask. Vannbåren<br>gulvvarme.                                  | Avtrekk.                                                                                          | Innredning leveres iht. tegning, se<br>bygningsmessig beskrivelse.                                                                                                                                                                        |
| BAD/VASK   | Fliser på gulv 30 x 30 cm.                                                              | Fliser på vegg 30 x 60 cm.                                                                                                                                          | Sparklet og malt gipshimling,<br>farge NCS S 0500-N.<br>Fuge mellom vegg og tak. | Kursopplegg og antall uttak<br>leveres iht. NEK400:2018<br>(Elektriske installasjoner i boliger).<br>Innfelte spotter i himling.<br><br>Tilrettelagt for vaskemaskin<br>og tørketrommel. | Dusjvegger og vegghengt<br>wc. Et greps blandebatteri.<br>Servant/vask. Vannbåren<br>gulvvarme. Tilrettelagt for<br>vaskemaskin. | Avtrekk.                                                                                          | Innredning leveres iht. tegning,<br>se bygningsmessig beskrivelse.<br><br>Forutsettes kondenstørketrommel.                                                                                                                                |
| WC         | Fliser på gulv 30 x 30 cm.                                                              | Fliser på vegg 30 x 60 cm.                                                                                                                                          | Sparklet og malt gipshimling,<br>farge NCS S 0500-N.<br>Fuge mellom vegg og tak. | Kursopplegg og antall uttak<br>leveres iht. NEK400:2018<br>(Elektriske installasjoner i boliger).<br>Innfelte spotter i himling.                                                         | Vegghengt wc.<br>Servant/vask.<br>Vannbåren gulvvarme.                                                                           | Avtrekk.                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                           |

ROMSKJEMA DEL 2 AV 2

|                               | GULV                                                                               | VEGG                                                                                                 | HIMLING                                                                    | ELEKTRO                                                                                                                                                                                                                | RØRLEGGER                                  | VENTILASJON                                 | ANNET                                                                                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BOD/<br>VASKEROM              | Vinylbelegg med oppkant på vegg.                                                   | Sparklede og malte betong-/gipsvegger, farge NCS S 0500-N.                                           | Sparklet og malt gipshimling, farge NCS S 0500-N. Fuge mellom vegg og tak. | Kursopplegg og antall uttak leveres iht. NEK400:2018 (Elektriske installasjoner i boliger). Detaljerte elektrotegninger fremlegges siden. Grunnbelysning leveres.<br><br>Tilrettelagt for vaskemaskin og tørketrommel. | Sluk i gulv. Tilrettelagt for vaskemaskin. | Avtrekk.                                    | Ventilasjonsaggregat på vegg, se plantegning. El. tavle i vegg. Todelt skap, kurser/ sikringer og fiber/bredbånd/router. Forutsettes kondenstørketrommel |
| BOD                           | 1-stavs parkett/tregulv, matt lakk m/gulvlister i samme utførelse som gulvet.      | Sparklede og malte betong-/gipsvegger, farge NCS S 0500-N.                                           | Sparklet og malt gipshimling, farge NCS S 0500-N. Fuge mellom vegg og tak. | Kursopplegg og antall uttak leveres iht. NEK400:2018 (Elektriske installasjoner i boliger). Detaljerte elektrotegninger fremlegges siden. Grunnbelysning leveres.                                                      |                                            | Avtrekk.                                    | Ventilasjonsaggregat på vegg, se plantegning. El. tavle i vegg, også svakstrøm.                                                                          |
| BALKONG                       | Dekke i betong med gulvfliser 60x60 cm som legges/monteres på klosser, systemflis. | Varierende overflater bestående av tre- og platekledning. Farger/ system iht. arkitektens anvisning. | Hovedsakelig synlig ubehandlet betong der det er balkong over.             | Utvendig lampe/lys på vegg. 1 dobbelt stikk.                                                                                                                                                                           |                                            |                                             | Rekkverk og brystninger, se arkitektens tegninger og bygningsmessig beskrivelse.                                                                         |
| PRIVAT<br>TAKTERRASSE         | Oppforet trekonstruksjon med gulvbord av Kebony eller tilsvarende.                 | Varierende overflater bestående av tre- og platekledning. Farger/ system iht. arkitektens anvisning. |                                                                            | Utvendig lampe på vegg. 1 dobbelt stikk.                                                                                                                                                                               |                                            |                                             | Rekkverk, takoppbygg etc., se arkitektens tegninger og bygningsmessig beskrivelse.                                                                       |
| MARKTERRASSE<br>(PLAN 1 OG 3) | Utføres med belegg av betongheller (30 x 30 cm) eller tilsvarende.                 | Varierende overflater bestående av tre- og platekledning. Farger/ system iht. arkitektens anvisning. | Hovedsakelig synlig ubehandlet betong der det er balkong over.             | Utvendig lampe/lys på vegg. 1 dobbelt stikk.                                                                                                                                                                           |                                            |                                             | Terrassene rammes inn av plantekasser med ulike typer hekker/beplantning.<br><br>Planteplan utarbeides i detaljprosjekteringen.                          |
| SPORTSBOD                     | Malt epoxy, lys grå.                                                               | Stenderverk og sponplate- kledning til ca. 2,2 m, spalte til tak mellom boder og over dør.           | Hvitmalt betonghimling eller systemhimling.                                | Grunnbelysning i boder. Styres av sensor (lyd eller bevegelse). Dobbelt stikk i bod.                                                                                                                                   |                                            | Felles ventilering med tilstøtende arealer. | Det må påregnes synlige tekniske føringer som ikke er malte.                                                                                             |

Forutsetninger:

- 1)** Tilvalgsmuligheter er nærmere omtalt i bygningsmessig beskrivelse og kjøpsinformasjon.

**2)** Det benyttes ikke taklister hvis det ikke er nødvendig av konstruksjonsmessige hensyn.

**3)** Utstyr og innredning som ikke er nevnt i dette skjemaet, men er vist på plantegning er ikke med i leveransen.
- 4)** Selger tar forbehold om rett til endringer av form og utførelse i denne beskrivelsen forutsatt at den generelle stand- arden ikke forringes. Det tas forbehold om avvik i beskrivelsen og mindre endringer/tilpasninger i fasadene som følge av detaljprosjektering.



DE TRE SØSTRE



Rita Ommundsen  
m: 990 99 108  
rita@sormegleren.no

  
**SØRMEGLEREN**

Rolf R. Elieson  
m: 990 99 107  
rolf@sormegleren.no