

TRE ULIKE SØSTRE, TRE UNIKE BYGG



DE TRE SØSTRE



INNHOLD

Oversikt	side 06
En bydel for alle	side 08
Tre ulike søstre, tre unike bygg	side 10
Bærekraft i Kanalbyen	side 16
Trivsel på alle kanter	side 22
Landskapsarkitektene har ordet	side 24
Nærområde	side 26
Odderøya & Peisestuen	side 30
Nærhet til sentrum og kultur	side 32
Kanalen, utsikt og havet	side 34
Ord fra megler	side 36
Kjøkken og badrom	side 40

Fasadetegninger	side 47
Etasjeplaner	side 50

Søster 1 - plantegninger	fane 01
Søster 2 - plantegninger	fane 02
Søster 3 - plantegninger	fane 03

Prisliste	side 192
Kjøpsinformasjon	side 198
Byggteknisk beskrivelse	side 206
Romskjema	side 211
Reguleringsplan	side 216
Kjøpsprosessen	side 234



KANALBYEN PÅ ODDERØYA I KRISTIANSAND

Fjerde byggetrinn:

- 3 unike bygg (**S1**: 13 etasjer; **S2**: 14 etasjer og **S3**: 15 etasjer)
- 106 selveierleiligheter
- To fellesstuer
- Priser fra kr 2 150 000
- Størrelser fra 28,0 m² til 185 m² BRA

Kanalbyen vil totalt utgjøre
ca. 700 boenheter



ROLF R. ELIESON
990 99 107
rolf@sormegleren.no


SØRMEGLEREN

RITA OMMUNDSEN
990 99 108
rita@sormegleren.no





EN BYDEL FOR ALLE

SVEN ERIK KNOPH | DAGLIG LEDER | KANALBYEN



URBANE LIVSNYTERE

Nå ferdigstiller vi Holmen. Innflytting i tredje byggetrinn er i mai 2023. Holmen består av 300 leiligheter. Kanalbyen er blitt meget godt mottatt. Alle leilighetene er solgt, noe vi er veldig fornøyd med. Vi utvikler en ny bydel med mange kvaliteter; bl.a. leiligheter med variert planløsning og størrelser, gode uterom og variert arkitektur. Som utbygger er vi opptatt å lage gode uterom. Det skal være spennende og variert i utforming og beplantning. Folk skal føle seg velkommen når de er på tur i området. Vi har allerede etablert en fotballbane og parkområde med mange flotte lekeapparater i Peisestuen på Odderøya. Kanalen skal være ferdig første kvartal 2023, så neste sommer kan man ta turen gjennom kanalen.

Nå presenterer vi noe helt nytt for dere. De tre søstre har mange gode kvaliteter. Her er stor variasjon i leilighetstørrelser og plassering i byggene. Vi har f.eks. leiligheter hvor du kan kose deg med morgensolen, for så flytte deg til den andre siden for å nyte ettermiddags- og kveldssolen. Noen ser innover mot byen og over Odderøya helt til Lund. Noen ser omtrent hele innseilingen til Oksøy fyr. Vi etablerer to fine fellesstuer, hvor det ene er koblet sammen med en



FAMILIE, FAMILIE, FAMILIE

fin uteplass i gårdsrommet. Ved kanalen skal vi etablere en badeplass. Vi kopler sammen havnepromenaden med Peisestuen.

Kanalbyen har som mål å bli et nabolag for mennesker i alle livsfaser. Så langt har det slått til. Vi er også opptatt av å tilrettelegge for det gode nabolaget. En av de tingene vi har fokus på er deleordninger. Vi har stor tro på at det vil bli mer og mer aktuelt. Vi har et prøveprosjekt på delebil, vi har fått på plass delesykler og delekajaker. Videre etableres det i disse dager et delerom hvor man kan låne forskjellig utstyr, som pizzaovn, verktøy, barnestol og turutstyr. Alt dette og mer til er lett tilgjengelig i en egen app.

Tilbudet i nærmiljøet er meget godt, og fremover kommer det enda flere spennende tilbud. Det er kort vei til Kilden, Fiskebrygga og Kvadraturen. Vil du ut å gå en tur, ligger hele Odderøya rett utenfor døren. Du kan ta deg en dukkert rett fra Havnepromenaden. I august åpner Knuden (kulturskolen) og neste år ferdigstilles Kunstsiloen.

Vi gleder oss til å ønske fremtidige beboere velkommen til Kanalbyen.



ALDER ER BARE ET TALL

TRE ULIKE SØSTRE, TRE UNIKE BYGG

TONJE LØVDAL | SIVILARKITEKT MNAL / PARTNER | A-LAB



TRE UNIKE BYGG I SAMSPILL

På Odderøya, ytterst mot innseilingen, står de tre tårnene litt for seg selv, mellom skogen og sjøen. De tre bygningene varierer i form, uttrykk og materialitet, samtidig som de har et slektskap og danner en samstemt helhet.

Det varierte uttrykket bygger videre på den arkitektoniske identiteten og variasjoner som ligger i Kanalbyen, og tilfører samtidig noe nytt i komposisjonen av den nye bydelen. Bygningene er gitt hver sin arkitektur og varierte planløsning for å få frem de maksimale kvalitetene til hver enkelte plassering av bygningene og leilighetene. Det nordre (S1) og det søndre (S3) bygget har utenpåliggende balkonger som gir dynamiske formuttrykk og har hver sin materialitet. Det midtre (S2) bygget er unik i sin form og fletter sammen hovedmaterialet fra sine søstre på hver side. Felles hovedinngang i det midtre bygget er inntrukket og markeres med en egen farge, for å danne en felles forplass og møteplass for beboerne på bygulvnivå. Det midtre bygget samler og forbinder videre mellom de to ulike uteromnivåene (plan 1 og 3). En felles

kjellerbase for bil- og sykkelparkering og boder mellom og bak byggene i plan 1 og 2, inngår som del av det terrasserte «landskapet» fra bygulvnivå opp til gårdsromnivå og Odderøya.

FELLESSKAP OG NABOSKAP

Hele Kanalbyen er utformet med fokus på å skape en sosial møteplass som stimulerer til kontakt mellom mennesker. De tre søstre (S1, S2 og S3) innbyr til felleskap og godt naboskapsmiljø gjennom varierte møteplasser både ute og inne. De tre søstre har en flott fellesstue for beboerne på inngangsnivå med sjøutsikt og orientering mot vest, og en mindre fellesstue på gårdsromsnivå med kontakt til skogen, Odderøya og felles gårdsrom. Utenfor fellesstuene er det oppholdssoner med direkte utgang fra stuene. Den felles hovedinngangen i det midtre bygget, med et generøst dobbelthøyt inngangsparti og vestibyle, knytter sammen møteplassene inne og ute og gir god forbindelse mellom bygulvet og gårdsromsnivået. Alle de tre byggene har egen adkomst til gårdsrommet. Utearealene i gårdsrommet og på bygulvet gir forskjellige soner for opp-

hold tenkt til ulike behov, ulike tider på dagen og i ulike værforhold. Leilighetene som er på samme nivå som bygulvet og gårdsrommet, har romslige og skjermede markterrasser med direkte utgang videre til fellesarealene, slik som på Holmen.

Den offentlige badeplassen og forbindelsen som slynger seg fra havnepromenaden opp til Peisestua, vil innby til enda flere oppholdssoner, møteplasser og aktivitetsmuligheter for beboere og besøkende i Kanalbyen.

BO OG LEVE MELLOM SJØEN OG SKOGEN

Alle leilighetene er hjørneleiligheter og har kontakt med både sjøen og skogen. Planløsningene i de ulike tårnene er utformet med fokus på gode lysforhold, god romhøyde, høye vinduer og utsyn til både sjøen og skogen. Det er stor variasjon av leilighetsstørrelser og orienteringer innenfor hvert bygg. Her kan du bo både lavt i byggene og nært naturen, eller høyt oppe med stort utsyn over omgivelsene, alt etter hva du ønsker.

S1 har en særlig kontakt med kanalen,

badeplassen, Soltorget, Peisestua og byen, i tillegg til utsikten til sjøen og skogen.

S2 er skjermet mellom S1 og S3, og har nærhet til alle fellesarealene og er den samlende forbindelsen i prosjektet. Alle leilighetene har store balkonger mot enten skogen eller sjøen. Planløsningen for S2 er utformet med karnapper og skråvegger med høye vinduer, og danner ulike romsoner og utsyn til sjøen fra alle leilighetene.

S3 står vridd, som en bro over veien, og gir fritt utsyn fra alle leilighetene til sjøen, innseilingen og det store landskapet rundt.

Det er lett tilgjengelighet til kjellerfunksjonene i basen på plan 1 og 2. Bygg S1 og S2 har direkte adkomst fra heis til parkering og boder, og bygg S3 har enkel tilgang via heis i fellesinngangen i S2. Sykkelparkeringen er på bygulvnivået i basen i et låsbart rom, og har et eget rom for oppbevaring av sykkelutstyr. For å gjøre det enkelt å bruke sykkel i et aktivt liv, har sykkelparkeringen også direkte adkomst utenfra, via en åpen passasje inn under terrenglokket mellom S2 og S3.



URBANE LIVSNYTTERE. Selv om du bor alene trenger du absolutt ikke være ensom. De mange gårdsrommene i Kanalbyen er laget for sosiale møter mellom naboer, og tar du en liten rusletur i nabolaget treffer du garantert på hyggelige medboere. Et stort mangfold av aktiviteter, både innen- og utendørs, gjør at du aldri trenger å kjede deg. Med mindre du selv vil, da. Det er nemlig sunt å kjede seg iblant.

FAMILIE, FAMILIE, FAMILIE. En familie vil aldri kjede seg i Kanalbyen. Både barna og de voksne kan finne aktiviteter i nærheten, og best av alt – det finnes flust med ting å gjøre sammen. Med byens nyeste parkanlegg rett utenfor døra er veien kort til lek og moro. Her er grillplasser og boltreplass i fleng, og lekeapparatene her er noe utenom det vanlige. Den splitter nye kulturskolen Knuden er også en nabo verd å sjekke ut – de har massevis av tilbud for barn i alle aldre.



ALDER ER BARE ET TALL. Kanalbyen ligger midt i kulturbeltet, med Kilden og Kunstsilo på den ene siden, og Odderøyas kunstløyper på den andre. Fiskebrygga og Kvadraturen er en rusletur unna. Savner du hage, har Kanalbyens mange gårdsrom et vell av busker og vekster – også spiselige – til beboernes glede. Her møtes naboer til en kopp kaffe og en prat, her er det godt å være. Søker du ro og stillhet er veien heller ikke lang: både skogens ro og havets sus begynner seg rett utenfor døra.



Hovedinngang og fellesstue i 1. etg i S2



BÆREKRAFT I KANALBYEN

Vi hører ofte om bærekraft, men tenker gjerne ikke gjennom hva det betyr at ditt nye hjem er bygget på en bærekraftig måte. Det har mange gode konsekvenser for deg – både økonomisk, miljømessig og ikke minst sosialt.

Kanalbyen er resultatet av et industrielt havneområde transformert til et attraktivt boligområde. Vi har gjennom hele prosjektet vært opptatt av bærekraftig utvikling. Det at vi tenker helhetlig, preger valgene vi tar. Bydelen skal være til glede for dem som bor her nå, men også for fremtidige beboere. Vi har som mål å etterlate oss tomten bedre enn da vi startet, og det er viktig for oss at vi berører eksisterende natur og omgivelser så lite som mulig. Landskapet i bydelen skal oppleves som en helhetlig forlengelse av Odderøyas landskap. Bebyggelsen er utformet med tanke på lang levetid, gode energiløsninger og lavt klimagassutslipp. Vi har derfor valgt å BREEAM-sertifisere dette byggetrinnet.





Det er mange fordeler med en bærekraftig tankegang. Her er noen av dem:

SUNT INNEMILJØ

Vi bruker kun helse- og miljøvennlige produkter, slik at det blir like godt å trekke pusten inne som ute. Lysforholdene skal være gode, og du skjermes mot eventuell skaderende støy. Leilighetene har vannbåren gulvvarme som gir en jevn og komfortabel temperatur.

MILJØPÅVIRKNING

Når vi planlegger og bygger velger vi smart. På den måten minimeres behovet for vedlikehold og reparasjoner. Vi prioriterer materialer som er enkle å gjenbruke eller gjenvinne slik at ressursene forblir i kretsløpet lengst mulig.

ØKONOMI

I Kanalbyen bruker vi fjernvarme, et energieffektivt system som utnytter fornybar overskuddsenergi. Å spare på energien er bra for miljøet, og du får mindre utgifter til oppvarming. Når du kjøper en bærekraftig bolig sikrer du deg dessuten de gunstige betingelsene til et grønt boliglån.

DELINGSKULTUR

Beboerne i Kanalbyen har tilgang til delbiler og -sykler, inkludert to el-sykler og delkajaker. Det er også etablert et delrom med diverse utstyr som beboerne kan låne.

SOSIALT

Kanalbyen har mange fine møteplasser som egner seg for sosiale treff. En kopp kaffe i et av gårdsrommene, en prat på bryggeanten eller morgenbad sammen med naboen. Med det nye byggetrinnet kommer enda flere soner for både rekreasjon og hygge. Det legges til rette for fellesaktiviteter som f.eks. fotballkveld og matlaging. Her er mulighetene mange, det er bare å ta initiativ.

De tre søstre sett fra Soltorget



TRIVSEL PÅ ALLE KANTER

I en spørreundersøkelse blant beboerne i de to første byggetrinnene, svarte hele 78 prosent at «Kanalbyen er et fantastisk sted å bo». De resterende 22 prosent mente Kanalbyen var et bra sted å bo. Dette ser vi på som en seier, for vår første-prioritet er trivsel for beboerne.



Inngang til alle tre byggene er via S2. Her ser du det hyggelige fellesrommet ved inngangspartiet.

DE TRE SØSTRE

Dette byggetrinnet får to flotte fellesstuer som beboerne kan bruke til å møte venner og naboer, eller benytte lokalene til selskaper eller samling av større grupper. Den ene fellesstua er på første plan i S2, med kjøkken, spise plass og sittesoner. Den andre fellesstua i S2 er på tredje plan, og er en hyggelig møteplass for en kopp kaffe. Det er direkte utgang til gårdsrommet fra denne, og i fellesområdet ute i hagen er det pergola, sitteplasser og en lang benk for grilling og servering. I forlengelsen av dette arealet opparbeides en hage med frukttrær og bærbusker.

MANGFOLD

Vi ønsker mangfold i Kanalbyen. Det er derfor er det viktig med en god leilighetsmiks med stor variasjon i størrelser og pris. Da vil vi få en blanding av mennesker i ulike livsfaser, med forskjellig bakgrunn. Kanalbyen skal være en plass hvor alle kan trives – uavhengig av alder og hvor du er i livet.

MØTEPLASSER

Er det noe det finnes nok av i og rundt Kanalbyen, så er det steder å møte andre. Det finnes noe for alle aldre og alle livssituasjoner. Her nevner vi noen – gå gjerne på oppdagelsesferd og utvid lista.

KULTURTORGET

Utenfor den nye kulturskolen ved kanalen, etableres det et flott torg med spisested og sitteplasser ute. Her får du utsikt mot sjøen og kanalen.

SOLTORGET

Soltorget blir et møtested med utsikt mot innseilingen og Byfjorden. Her er også bade- og redningsstige og av- og påstigningsmulighet for båter. Det kommer også et næringslokale som vil tilby lett servering.

BADEPLASSEN

Nye Sjølyst bad med tilhørende badehus og stupetrapp etableres like ved De tre søstre. Her kan du stupe fra både tre og fem meter. Badeplassen vil få forbindelse til Sjøystveien via ramper og trapper, og det blir mange steder å sole seg eller sitte og ta livet med ro.

KANALEN

Langs kanalen som skiller Odderøya og Holmen blir det sitte- og oppholdsplasser ned mot vannet. Det er lett å trille både barnevogn og rullestol ned til brygger for av -og påstigning for båter. Her kan du se på småbåtene som passerer eller kanskje se om det svømmer fisk i kanalen?

LANDSKAPS- ARKITEKTENE HAR ORDET

GØRIL MORTENSEN OG TRINE JEPSEN HERMANSEN
I LANDSKAPSARKITEKT I HENNING LARSEN



Rull ut den røde løperen; nå kommer gangforbindelsen fra havnepromenaden til Peisestuen. Den nye forbindelsen vil få stor høydeforskjell, men vil være tilrettelagt for mange brukergrupper. Ramper, trapper og amfi vil gi tilgang til både parken Peisestuen og til de mange tur mulighetene som er på Odderøya.

Det er planlagt både innendørs og utendørs fellesarealer på inngangsnivå. Utendørs oppholdssoner vil få en grønn skjerm mot Sjøystveien og få møbler som legger til rette for sosiale treff.

Utenfor fellesområdet i midtre bygg opparbeides pergola, sitteplasser og en lang benk for grill og servering. I forlengelsen av dette arealet opparbeides en kjøkkenhage med frukt og bær.

I gårdsrommet blir det møblert med benker hvor man kan nyte sol og utsikt, og lagt til rette for sosiale aktiviteter som boccia. Det er også tenkt på de aller minste som vil få en fugleredehuske i gårdsrommet. Og heller ikke fugler og insekter er glemt; det vil bli satt opp fuglekasser og insektshotell for å ivareta Odderøyas biodiversitet.

For å styrke sammenhengen til Odderøya vil parkdraget mellom Sjøløystveien og Peisestuen bli beplantet med samme type vegetasjon som vi finner i naturen på stedet.

Det blir felles inngangsparti i det midtre bygget. Fra Sjøystveien blir det en grønn velkomst med hekker og pergola med klatreplanter.

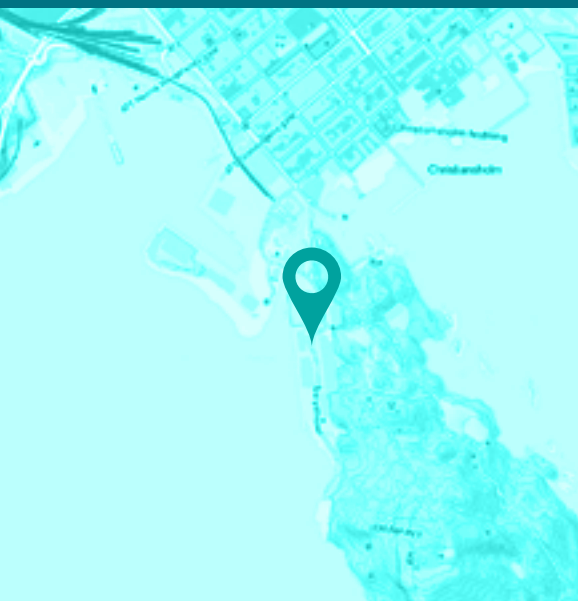
Fra bebyggelsen er det heisadkomst til gårdsrommet som vil bli i nivå med tredje etasje. Sør for bebyggelsen opparbeides en trappeadkomst fra Sjøløystveien til gårdsrommet. En sti slynger seg gjennom gårdsrommet og gir forbindelse til alle byggene samt til Peisestuen lengre nord.

Det biologiske mangfoldet styrkes. All beplantningen i gårdsrommet vil i hovedsak bestå av viltvoksende arter som er hjemmehørende på Odderøya.

Overvann fra Odderøya vil bli tatt vare på og samlet opp som et naturlig bekkeløp i utkanten av gårdsrommet. Langs bekken blir det plantet naturlig urter og bregner som trives i vannkanten.

Det klargjøres for nye Sjøløyst Bad med tilhørende badehus og stupe-trapp. Badeplassen vil få forbindelse til Sjøystveien med ramper og trapper. Oppholdssonen er planlagt rundt et sirkulært badeareal med ulike nivåer av flater og sittetrinn til opphold.

NÆROMRÅDET



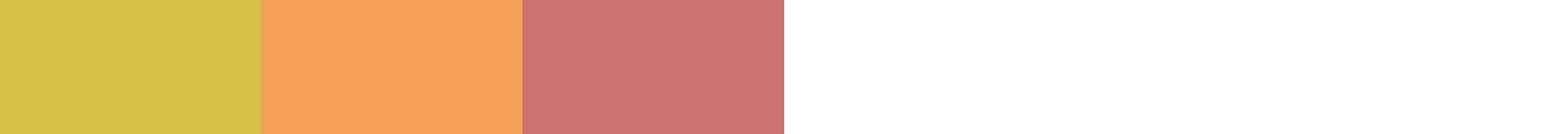
Området i og rundt Kanalbyen er naturskjønt og tilgjengelig for alle. Både turister og byens befolkning er begeistret for allsidigheten og mangfoldet som finnes. Uansett om du er på jakt etter helårsbolig eller ferieleilighet, kan vi garantere at du aldri vil kjede deg.

Svaberg, nydelige strender, turstier, skogsterreng og spektakulære utsiktspunkter; det er ikke uten grunn at Odderøya har vært et yndet utfartssted for generasjoner av sørlendinger. På Kolerastranda og i Bendiksbukta kan barna leke på gressplener og sandstrender. Hele øya er dessuten et joggeparadis med stier på kryss og tvers og rundt hele naturperlen. Øya huser også et stort antall kunstnere, og mange av disse har åpent verksted. Gjennom sommerhalvåret er det festivaler og konserter. Odderøya er rett og slett en smeltedigel av opplevelser!

Er du på jakt etter liv og røre er du bare en kort spasertur fra Markens, byens travle gågate med sine mange spisesteder og shoppingmuligheter. På veien dit passerer du både Kunstsilo og Kilden – og ikke minst Fiskebrygga. Her er det yrende liv om sommeren, med ukentlige utendørskonserter og mange flotte spisesteder. Tar du turen mot gjestehavna går du gjennom Nupenparken – en flott skulpturpark med fontene og grønne gressplener.

Dette er et populært sted for piknik og late dager i sola for små og store.

Når du bor i Kanalbyen vil du aldri mangle noe å finne på, alene eller sammen med andre. Ro og fred, eller fest og moro. Eller litt av begge deler. Valget er ditt.




KANALBYEN
ODDERØYA

- 1 FISKEBRYGGA
- 2 KILDEN
- 3 KULTURSKOLEN
- 4 KUNSTSILO
- 5 KULTURTORGET
- 6 NÆRINGSLOKALER
- 7 KLATREPARK
- 8 KANALEN (side 34)
- 9 BYGGETRINN 2C
- 10 PEIESTUEN PARK (side 30)
- 11 DE TRE SØSTRE
- 12 BENDIKSBUKTA
- 13 BADEPLASSER
- 14 TURSTIER
- 15 ODDERØYA FYR
- 16 «VAFFELBUA»

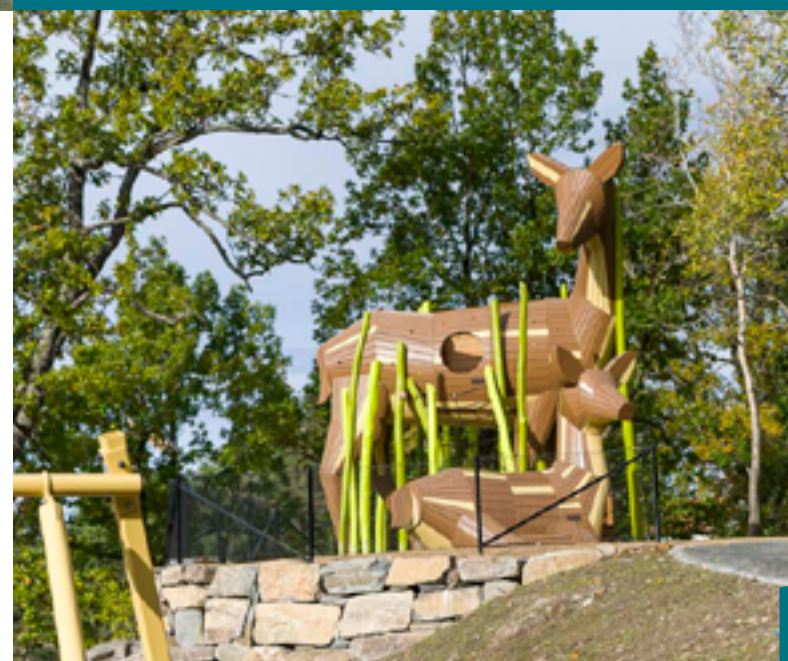
ODDERØYA & PEISESTUEN



Området rundt Kanalbyen er naturskjønt og tilgjengelig for alle. Både tilreisende og fastboende er begeistret for allsidigheten og mangfoldet som finnes.

Peisestuen er en flott park som er flittig besøkt hele året gjennom. Her finner du ikke bare lekeapparater litt utenom det vanlige, men også Tuftepark, grillplasser, benker, stier og gamle utkikspunkter som igjen har kommet til sin rett.

Uansett om du er på jakt etter helårsbolig eller ferieleilighet, kan vi garantere at du aldri vil kjede deg. Her er mulighetene mange.





NÆRHET TIL SENTRUM OG KULTUR

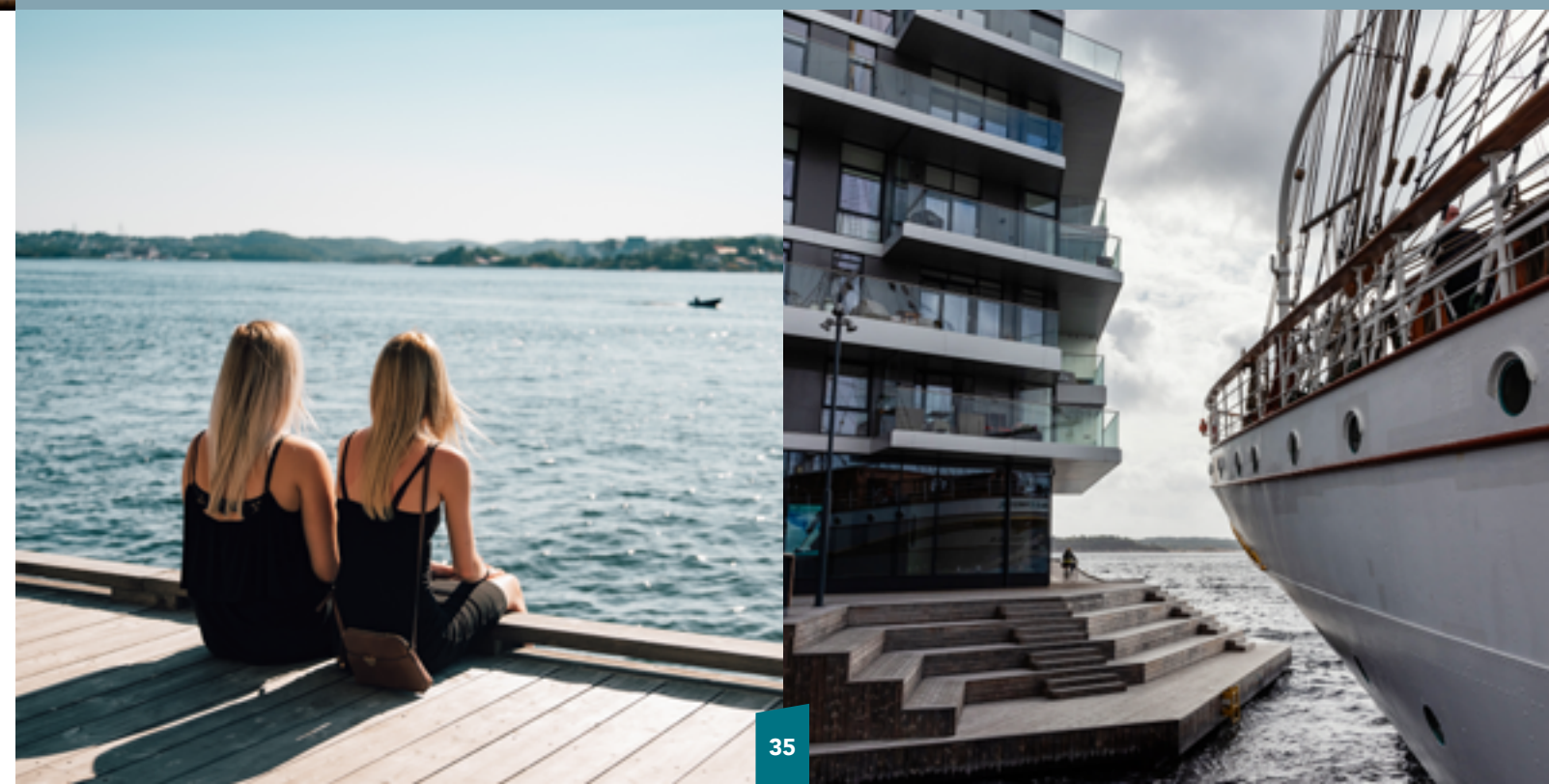
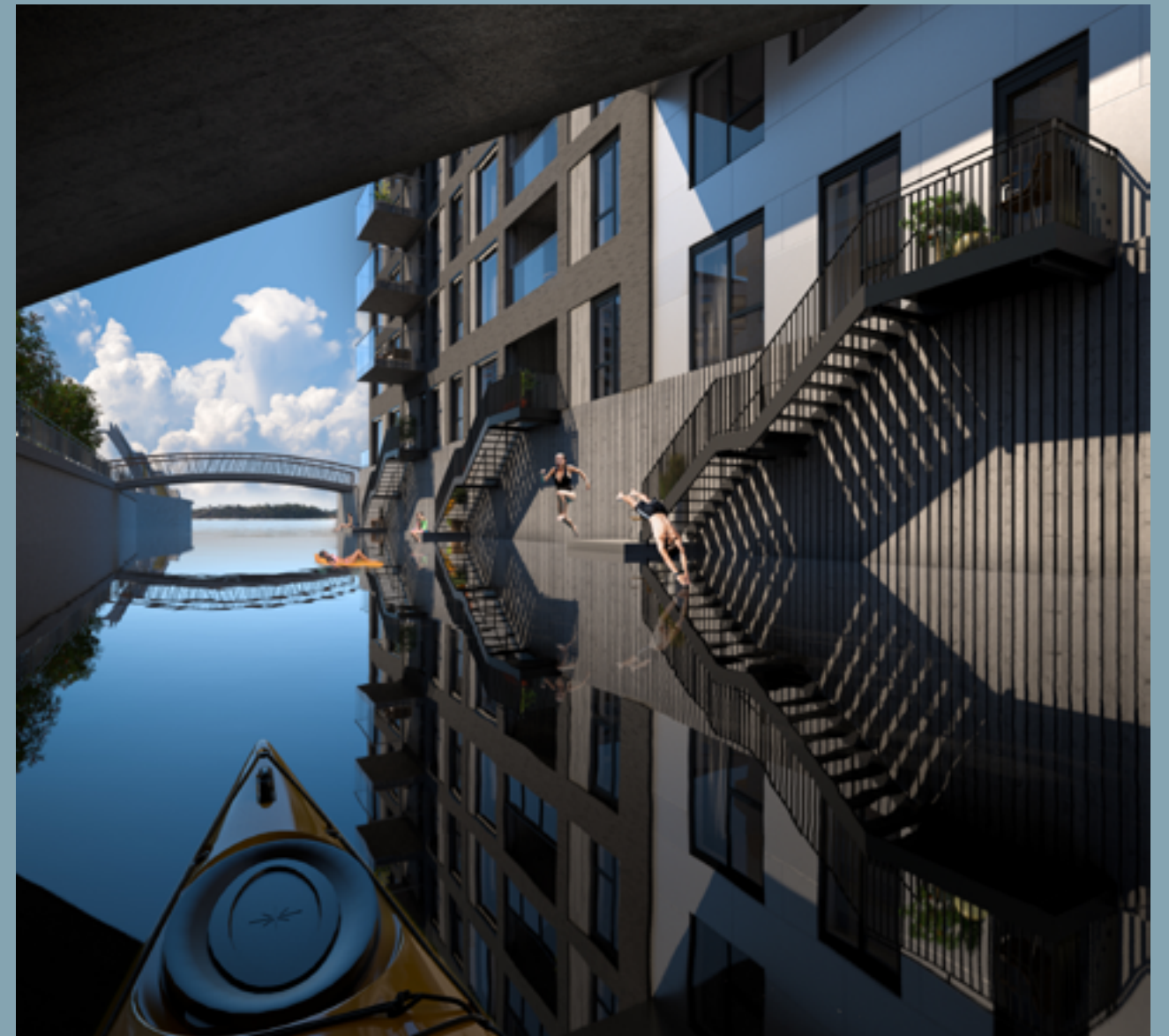


At du får i pose og sekk når du bor i Kanalbyen, er det ingen tvil om! Kulturskolen, Kilden, Kunstsilo, Odderøya med turløyper, kafé og egen kulturbarnehage, er rett utenfor døra. Noen får minutters gåtur langs havnepromenaden fører deg til nydelige parkanlegg, båthavn og Kvadraturen med shopping og spisesteder. Fiskebrygga passerer du på veien, og den er det perfekte stoppested sommertid.

KANALEN, UTSIKTEN OG HAVET



De skuer ut over innseilingen og havet, men også over byen og Odderøya. Det at du bor nær sjøen med utallige muligheter er et av Kanalbyens sterkeste kort, og det utnytter beboerne til det fulle. Du kan bade fra svaberg og strender, og stupe fra badebryggene. Det er massevis av fiskemuligheter både fra land og på vann, og kanalen egner seg ypperlig til en padletur.





ORD FRA MEGLER

ROLF R. ELIESON | EIENDOMSMEGLER MNEF | SØRMEGLEREN

De tre søstre i Kanalbyen får en fantastisk beliggenhet som passer de aller fleste. Kanalbyen har flere unike kvaliteter. På den ene siden er det den umiddelbare nærheten til sjøen med ny badeplass og hyggelige uteplasser. Odderøya med byens flotteste turområde ligger like i «bakhagen» til prosjektet. Kristiansands nye kultursentrum med Kilden og nytt kunstmuseum, er også nærmeste naboer. At Kanalbyen er et signaturprosjekt for hele Sørlandet, er det ingen tvil om. Dette gjenspeiles i den store interessen boligkjøperne har vist og viser for prosjektet.



KJØKKEN

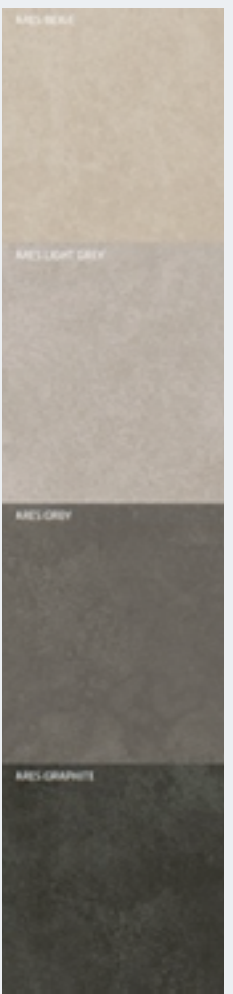
I din nye leilighet får du et lekkert kjøkken fra Strai Kjøkken. Modellen Tromsø er minimalistisk og tidløs, og du kan fritt velge blant fem ulike malingsfarger; Kritthvit, Elegant, Comfort Grey, Senses og Oliven. Du kan til og med kombinere to av fargene på over- og underskap – helt uten tillegg i pris. Du kan også velge modellen Snøtinden i hvit utførelse.

Benkeplaten er i laminat, og du kan velge blant flere farger og utførelser. Alle skuffer og dører er fulldempede. Overskapene er takhøye med foringer mot taket, og integrerte LED-spotter under skapene. Kjøkkenet leveres med hvitevarepakke, som inneholder induksjonstopp, stekeovn med varmluft, kombi kjøl/frys og oppvaskmaskin. Ventilator med integrert komfyrvakt og sense-system.



FARGER

Snøtinden er en annen modell du kan velge. Denne er hvitfoliert, med slett front og integrerte gripe-lister som gjør kjøkkenet tidsriktig og anvendelig.



BADEROM

Baderomsinnredningen er hvit med heldekkende benkeplate med integrert servant. Hvitmalte gipsplater med downlights og fliser på vegg. Du kan velge blant flere farger innenfor Ares-kolleksjonen på flisene i størrelsene 30 x 30 cm på gulvflis og 30 x 60 cm på veggflis. Bad som er kombinert bad og vaskerom, leveres med integrert skapinnredning for vaskemaskin og tørketrommel.





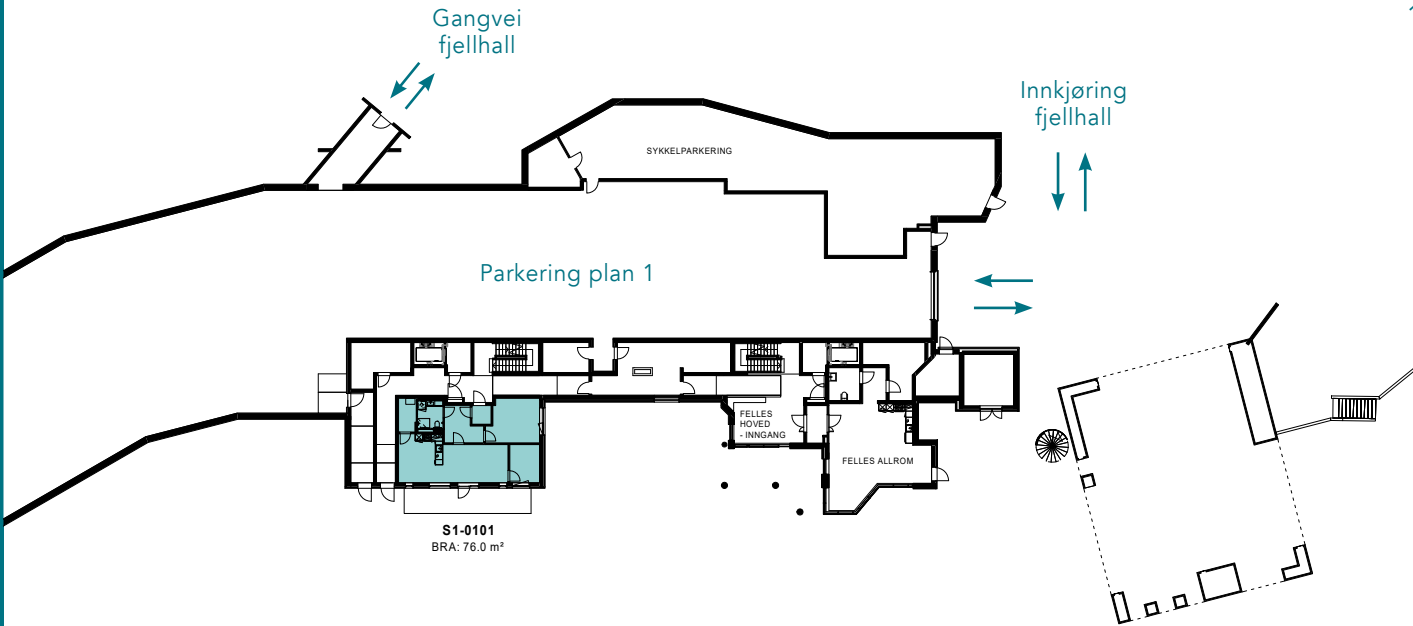
FASADER



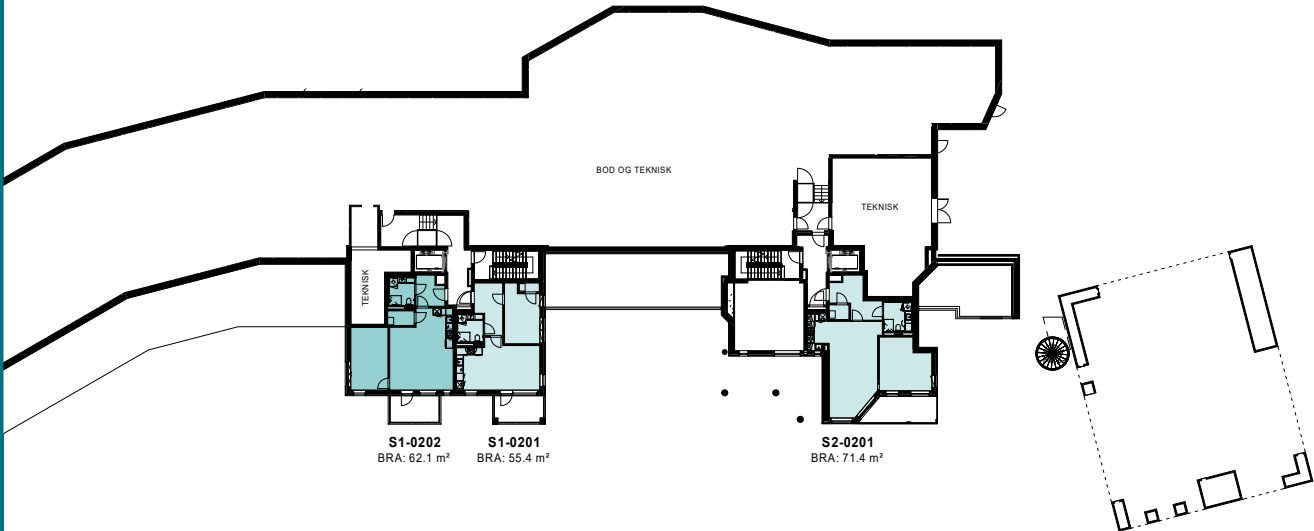
ETASJEPLANER

S1:13 ETASJER / S2: 14 ETASJER / S3: 15 ETASJER

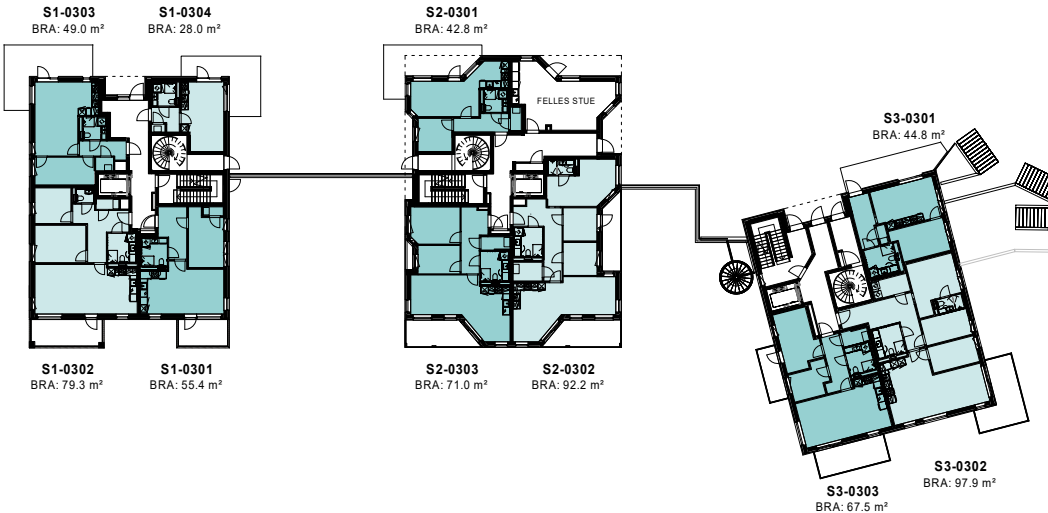
1. ETASJE

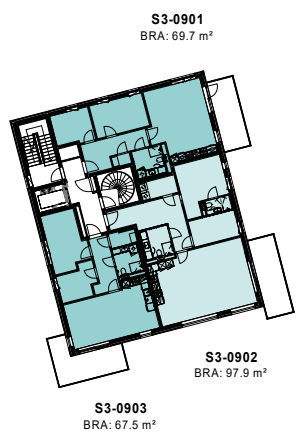
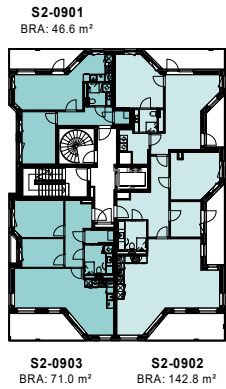
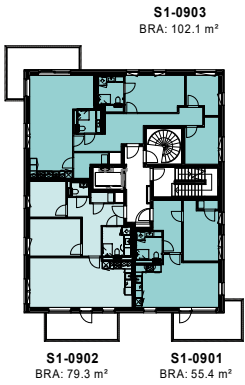
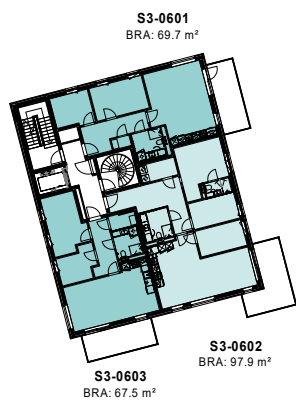
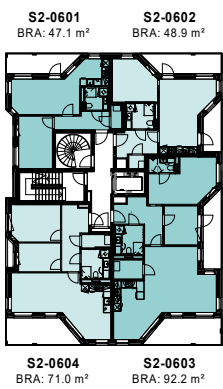
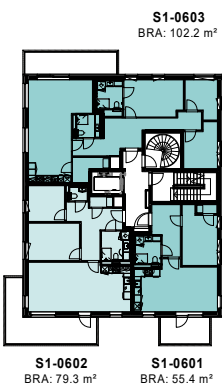
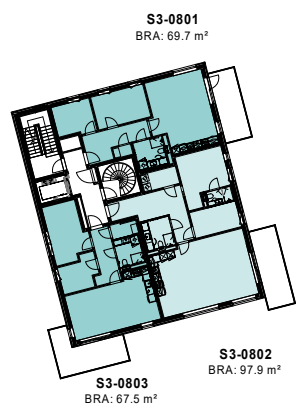
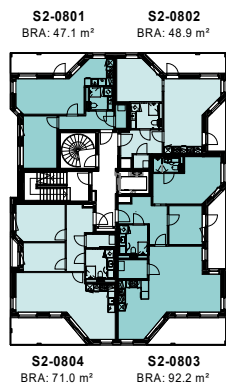
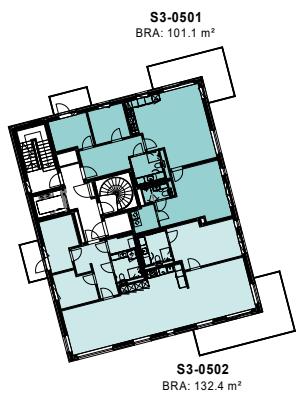
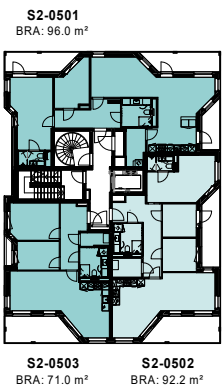
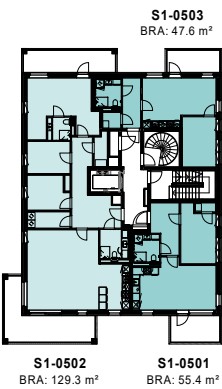
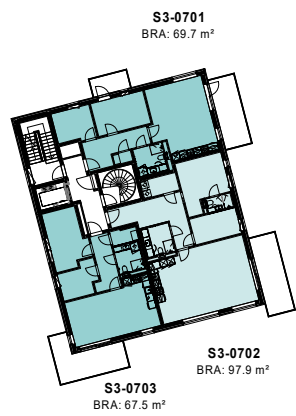
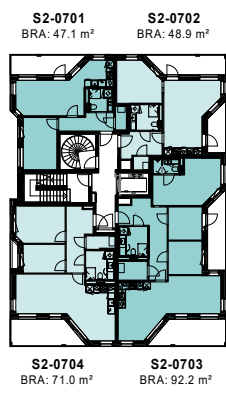
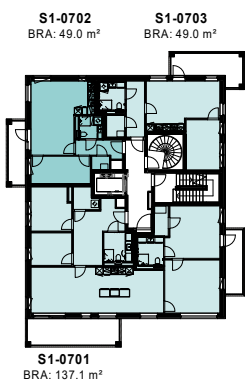
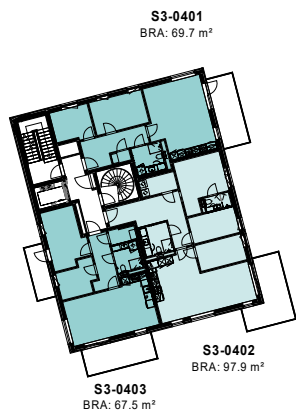
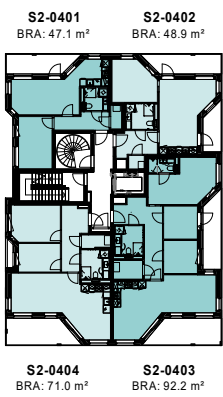
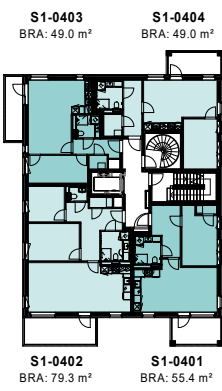


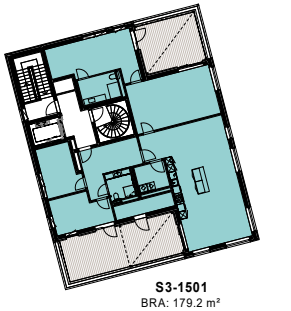
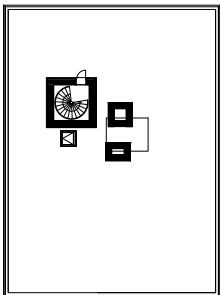
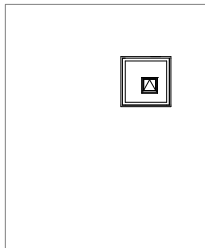
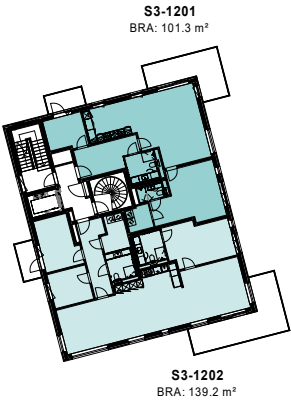
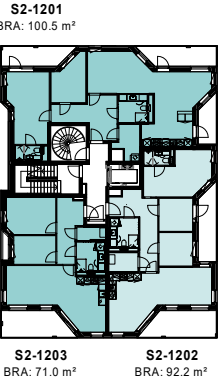
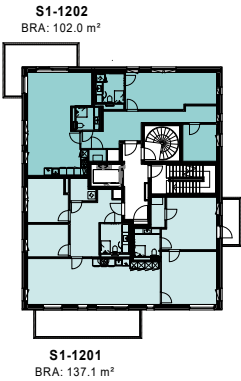
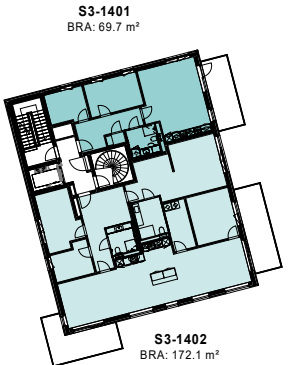
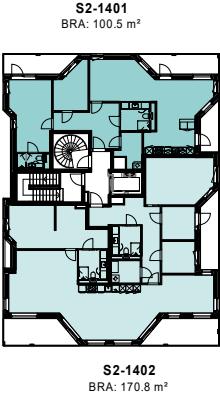
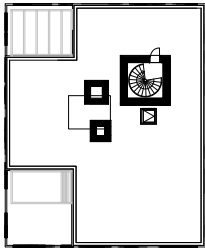
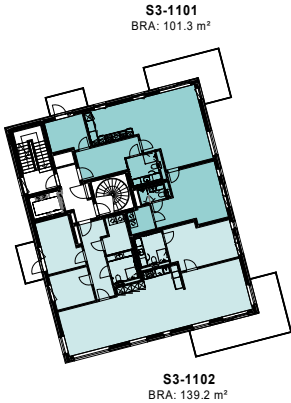
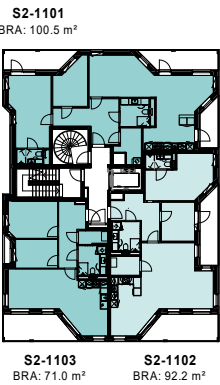
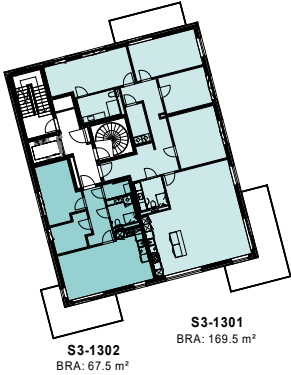
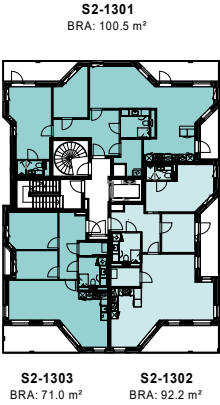
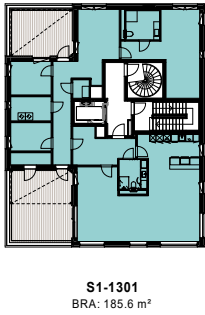
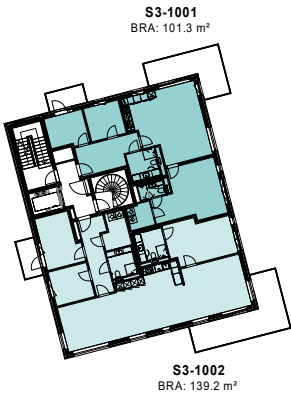
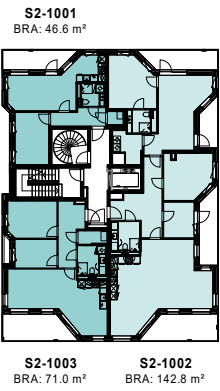
2. ETASJE

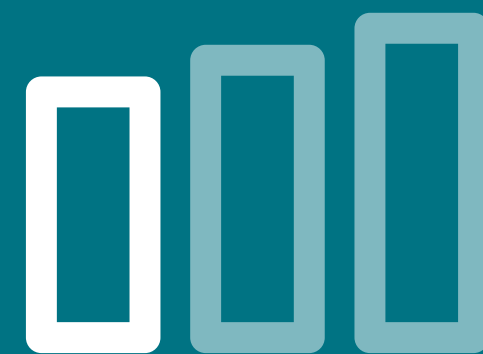


3. ETASJE





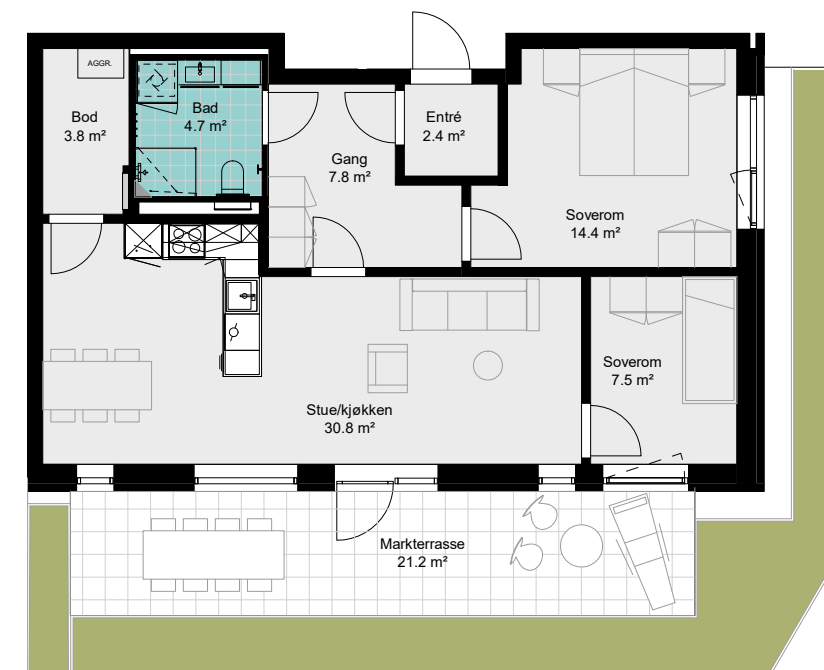




SØSTER 1

SØSTER 1

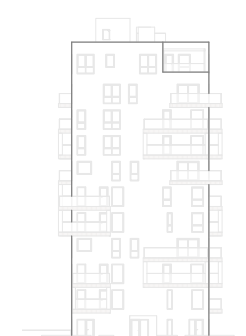
13 etasjer
35 leiligheter
Størrelser fra 28,0 m²
Priser fra kr 2 150 000



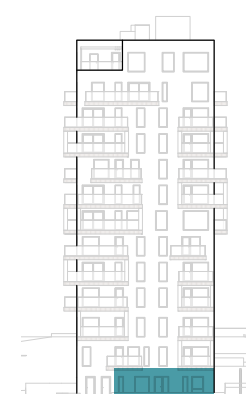
1 meter



1. ETG



Fasade øst



Fasade vest

BRA: **76,0** m²
P-ROM: **71,6** m²
BALK./TERR.: **21,2** m²
SPORTSBOD: min. **5,0** m²
i sameiets fellesarealer



S1



S2

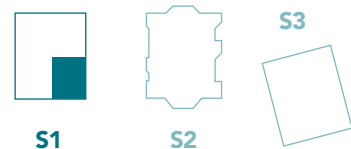


S3



1 meter

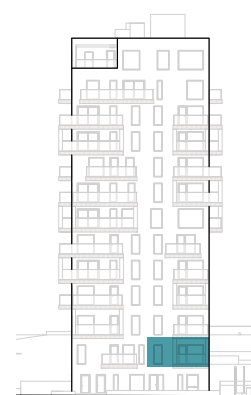
BRA: **55,4** m²
P-ROM: **53,8** m²
BALK.*/TERR.: **8,4** m²
SPORTSBOD: min. **5,7** m²
i sameiets fellesarealer
**Mulighet for innglassing av balkong*



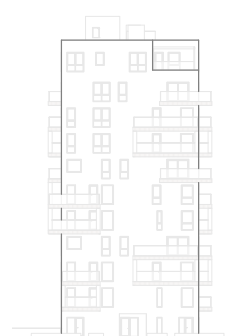
S1

S2

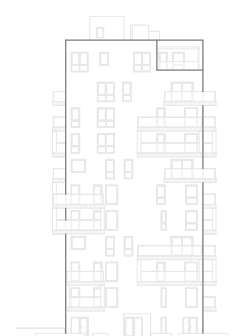
S3



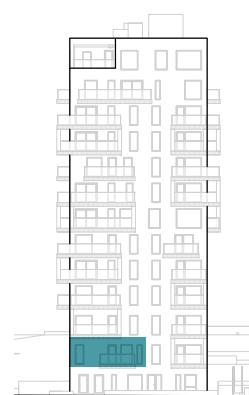
Fasade **vest**



Fasade **øst**



Fasade **øst**

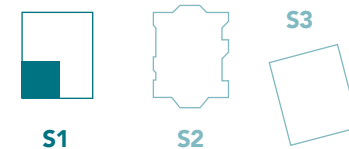


Fasade **vest**

1 meter



BRA: **62,1** m²
P-ROM: **58,7** m²
BALK./TERR.: **8,7** m²
SPORTSBOD: min. **5,0** m²
i sameiets fellesarealer



S1

S2

S3

S1-301

(113-H0301)

3. ETG



1 meter

BRA: **55,4 m²**
P-ROM: **53,8 m²**
BALK./TERR.: **8,7 m²**
SPORTSBOD: min. **5,7 m²**
i sameiets fellesarealer



S1

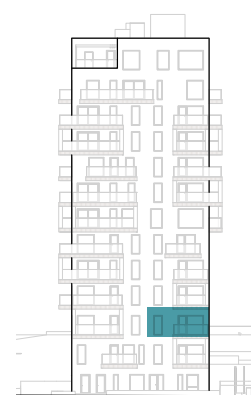
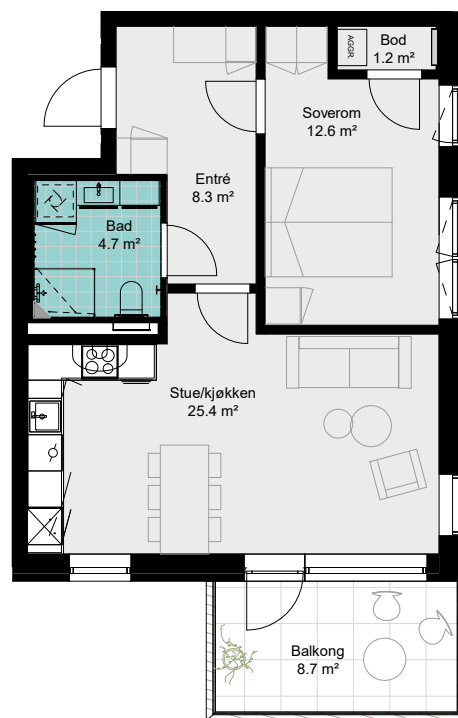


S2

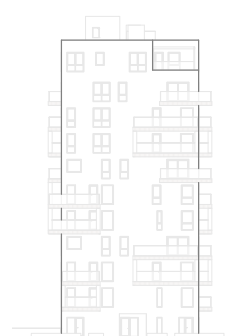


S3

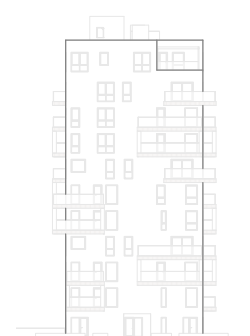
62



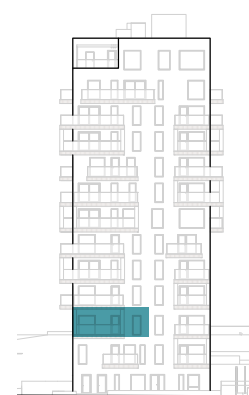
Fasade **vest**



Fasade **øst**



Fasade **øst**



Fasade **vest**

1 meter



3. ETG

BRA: **79,3 m²**
P-ROM: **77,5 m²**
BALK.*TERR.: **12,3 m²**
SPORTSBOD: min. **5,7 m²**
i sameiets fellesarealer
**Mulighet for innglassing av balkong*



S1

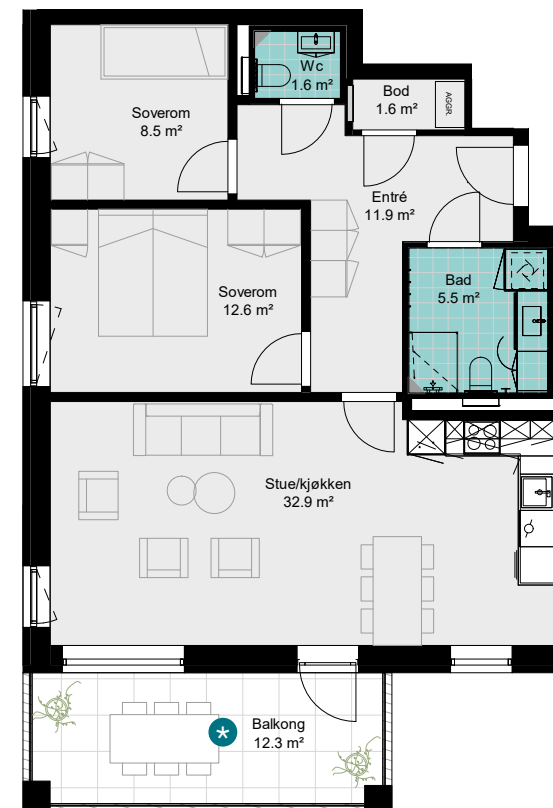


S2



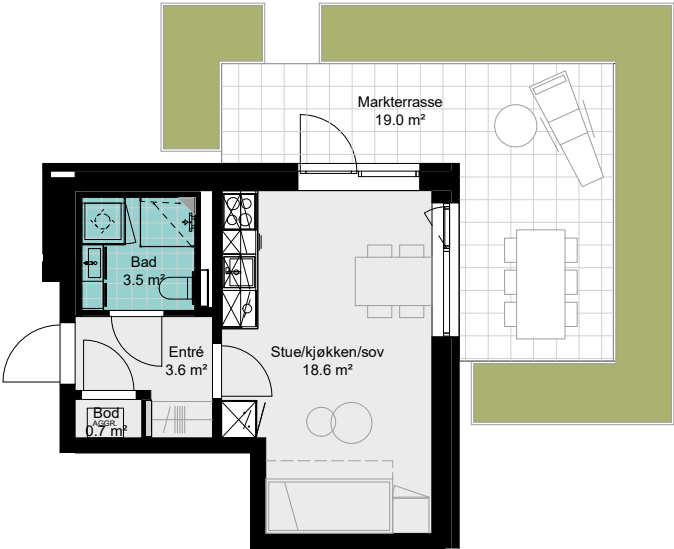
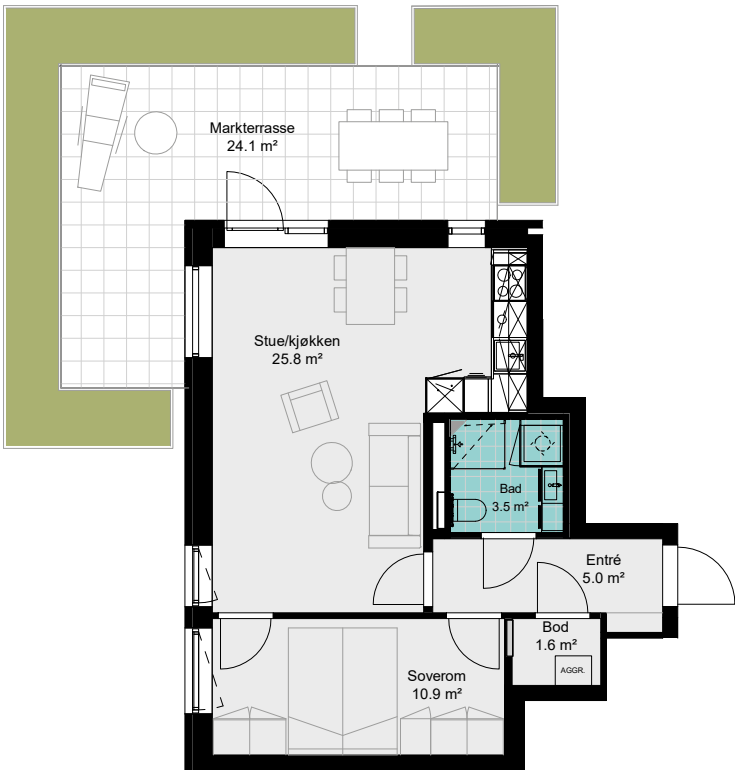
S3

63



S1-302

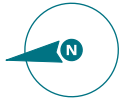
(113-H0302)



S1-303

(113-H0303)

3. ETG



1 meter

BRA: **49,0** m²
P-ROM: **47,1** m²
BALK./TERR.: **24,1** m²
SPORTSBOD: min. **5,0** m²
i sameiets fellesarealer



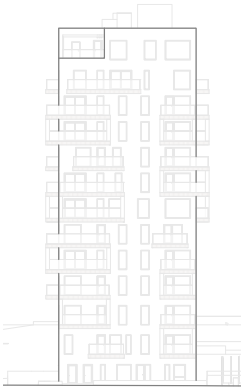
S1



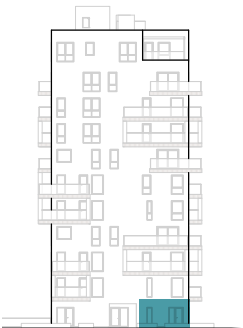
S2



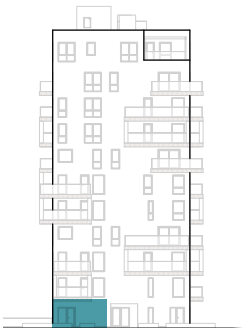
S3



Fasade **vest**



Fasade **øst**



Fasade **øst**



Fasade **vest**

1 meter



3. ETG

BRA: **28,0** m²
P-ROM: **27,1** m²
BALK./TERR.: **19,0** m²
SPORTSBOD: min. **5,5** m²
i sameiets fellesarealer



S1



S2



S3

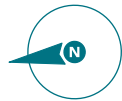
S1-304

(113-H0304)

S1-401

(113-H0401)

4. ETG



1 meter

BRA: **55,4** m²
P-ROM: **53,8** m²
BALK.*/TERR.: **8,5** m²
SPORTSBOD: min. **5,7** m²
i sameiets fellesarealer
**Mulighet for innglassing av balkong*



S1



S2



S3

66



Fasade **vest**



Fasade **øst**



Fasade **øst**



Fasade **vest**



S1



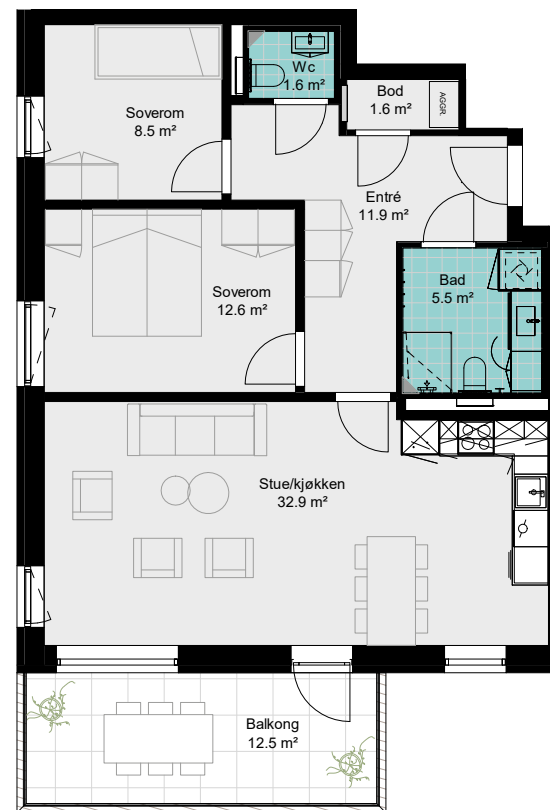
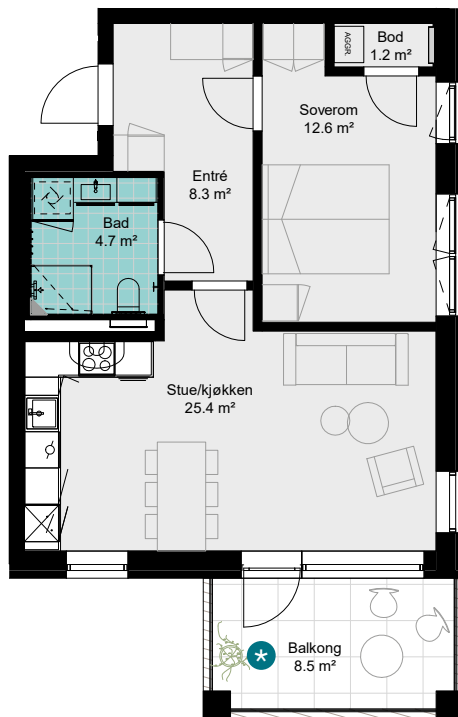
S2



S3

67

BRA: **79,3** m²
P-ROM: **77,5** m²
BALK./TERR.: **12,5** m²
SPORTSBOD: min. **5,7** m²
i sameiets fellesarealer



S1-402

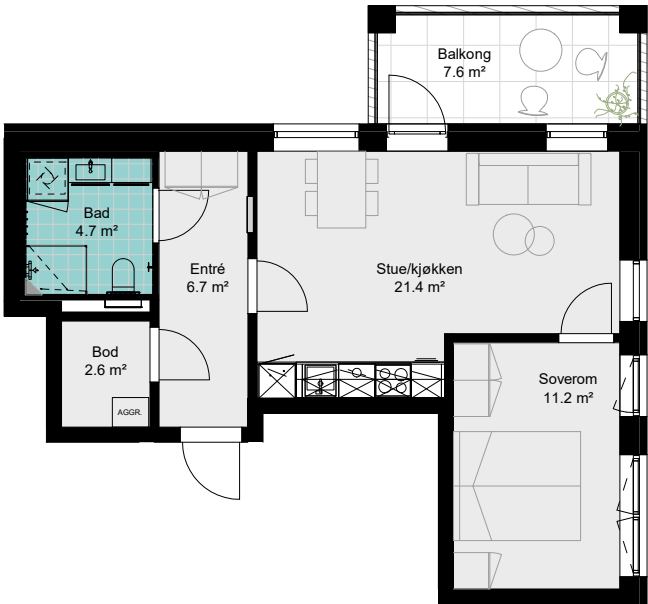
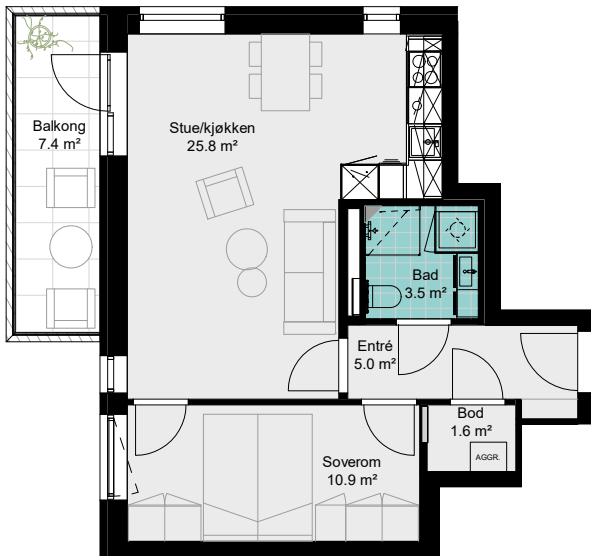
(113-H0402)

4. ETG



1 meter





S1-403

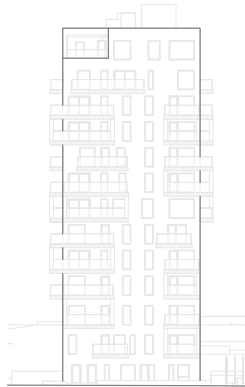
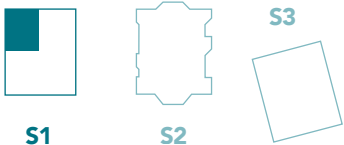
(113-H0403)

4. ETG

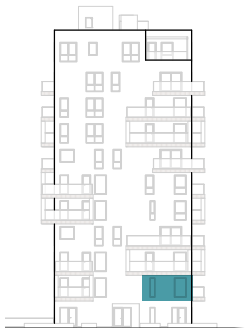


1 meter

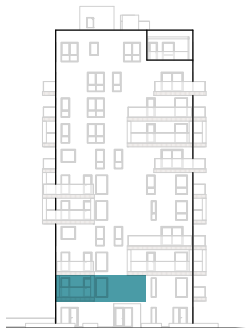
BRA: **49,0** m²
P-ROM: **47,1** m²
BALK./TERR.: **7,4** m²
SPORTSBOD: min. **5,0** m²
i sameiets fellesarealer



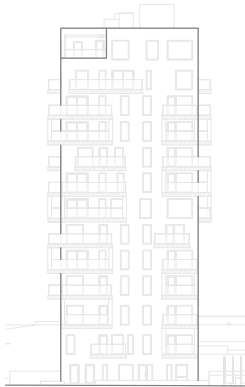
Fasade **vest**



Fasade **øst**



Fasade **øst**



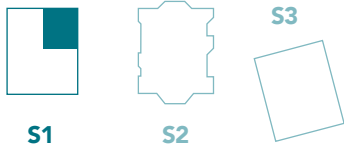
Fasade **vest**

1 meter



4. ETG

BRA: **49,0** m²
P-ROM: **46,0** m²
BALK./TERR.: **7,6** m²
SPORTSBOD: min. **5,0** m²
i sameiets fellesarealer



S1-404

(113-H0404)

S1-501

(113-H0501)

5. ETG



1 meter

BRA: **55,4 m²**
P-ROM: **53,8 m²**
BALK./TERR.: **8,7 m²**
SPORTSBOD: min. **5,7 m²**
i sameiets fellesarealer



S1

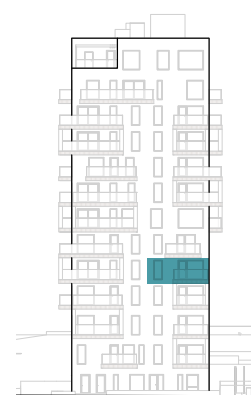


S2

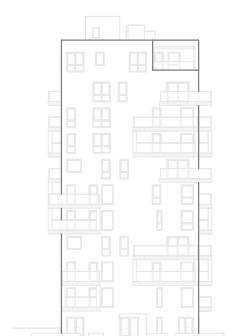


S3

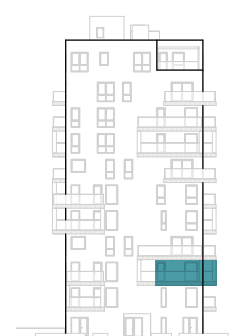
72



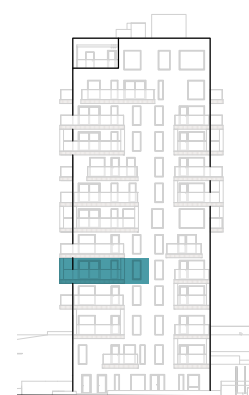
Fasade **vest**



Fasade **øst**



Fasade **øst**



Fasade **vest**

73



S1



S2



S3

BRA: **129,3 m²**
P-ROM: **125,9 m²**
BALK.*/TERR.: **33,6 m²**
SPORTSBOD: min. **5,0 m²**
i sameiets fellesarealer
Leiligheten har kjøkkenventilator med kullfilter
**Mulighet for innglassing av balkong*

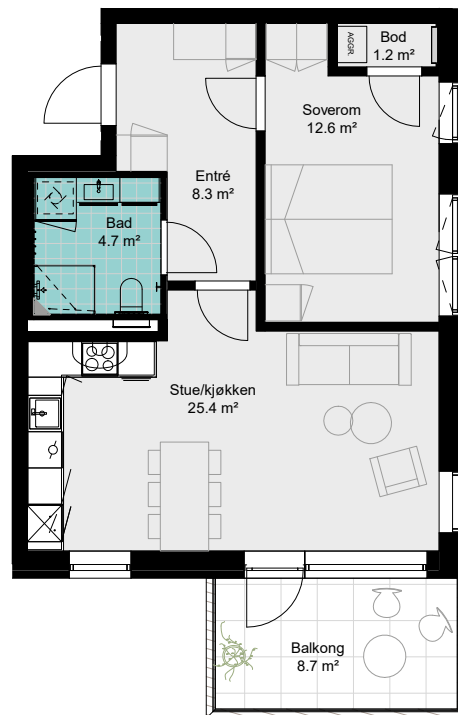
S1-502

(113-H0502)

5. ETG



1 meter



S1-503

(113-H0503)

5. ETG



1 meter

BRA: **47,6** m²
P-ROM: **45,3** m²
BALK./TERR.: **7,8** m²
SPORTSBOD: min. **5,0** m²
i sameiets fellesarealer



S1

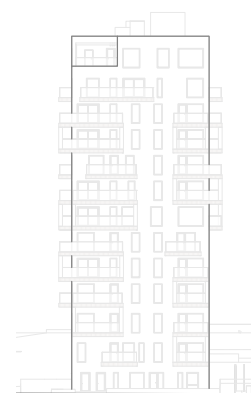


S2

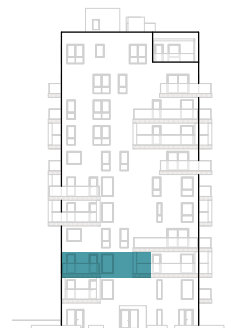


S3

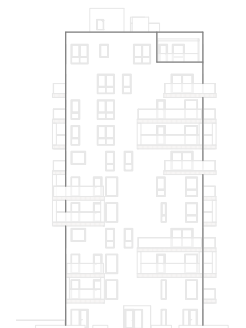
74



Fasade **vest**



Fasade **øst**



Fasade **øst**



Fasade **vest**



S1



S2



S3

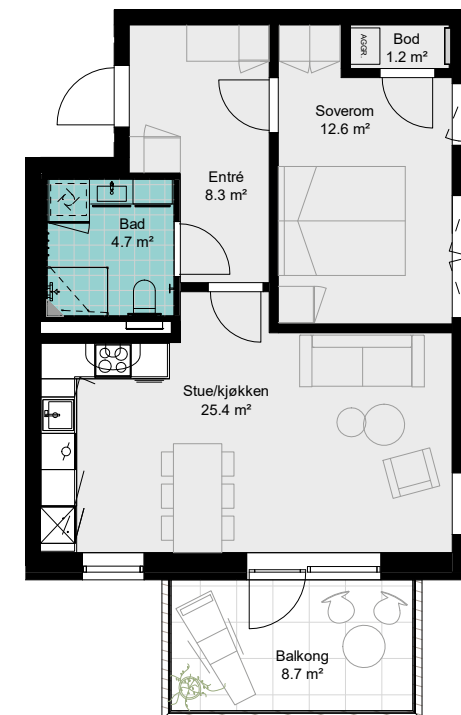
75

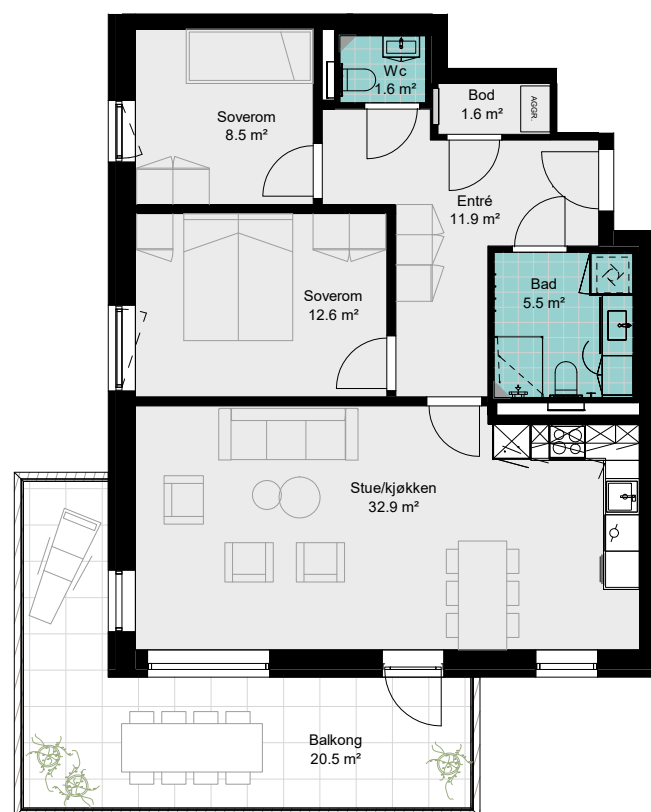
BRA: **55,4** m²
P-ROM: **53,8** m²
BALK./TERR.: **8,7** m²
SPORTSBOD: min. **5,7** m²
i sameiets fellesarealer

6. ETG



1 meter





S1-602

(113-H0602)

6. ETG



1 meter

BRA: **79,3 m²**
P-ROM: **77,5 m²**
BALK./TERR.: **20,5 m²**
SPORTSBOD: min. **5,7 m²**
i sameiets fellesarealer



S1

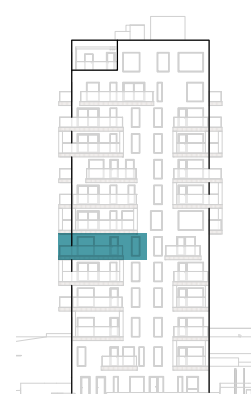


S2

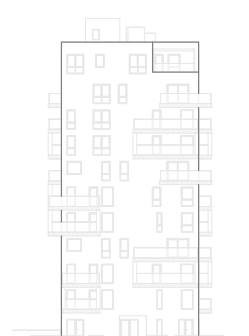


S3

76



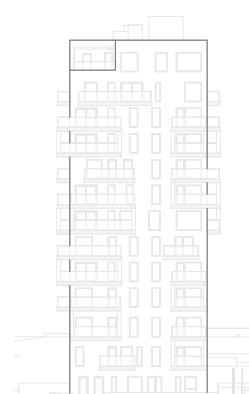
Fasade **vest**



Fasade **øst**



Fasade **øst**



Fasade **vest**

1 meter



6. ETG

BRA: **102,2 m²**
P-ROM: **97,4 m²**
BALK./TERR.: **13,5 m²**
SPORTSBOD: min. **5,0 m²**
i sameiets fellesarealer



S1



S2



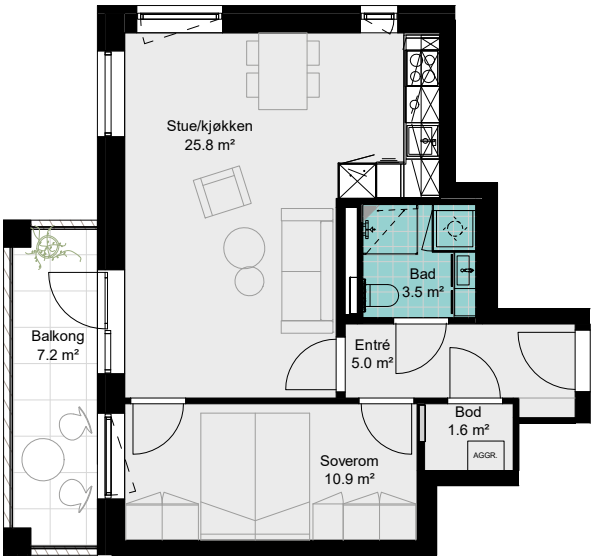
S3

77

S1-603

(113-H0603)





S1-701

(113-H0701)

7. ETG



1 meter

BRA: **137,1 m²**
P-ROM: **133,8 m²**
BALK./TERR.: **23,4 m²**
SPORTSBOD: min. **5,0 m²**
i sameiets fellesarealer

Leiligheten har kjøkkenventilator med kullfilter
*Mulighet for innglassing av balkong



S1

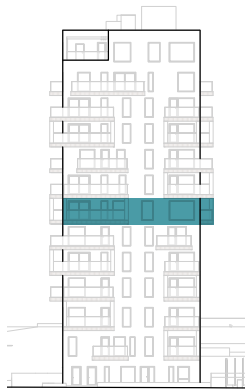


S2

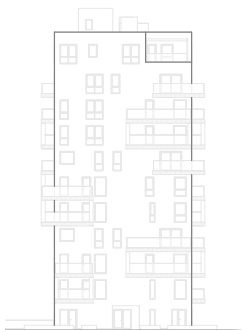


S3

80



Fasade vest



Fasade øst



Fasade øst



Fasade vest

1 meter



7. ETG

BRA: **49,0 m²**
P-ROM: **47,1 m²**
BALK./TERR.: **7,2 m²**
SPORTSBOD: min. **5,0 m²**
i sameiets fellesarealer



S1



S2

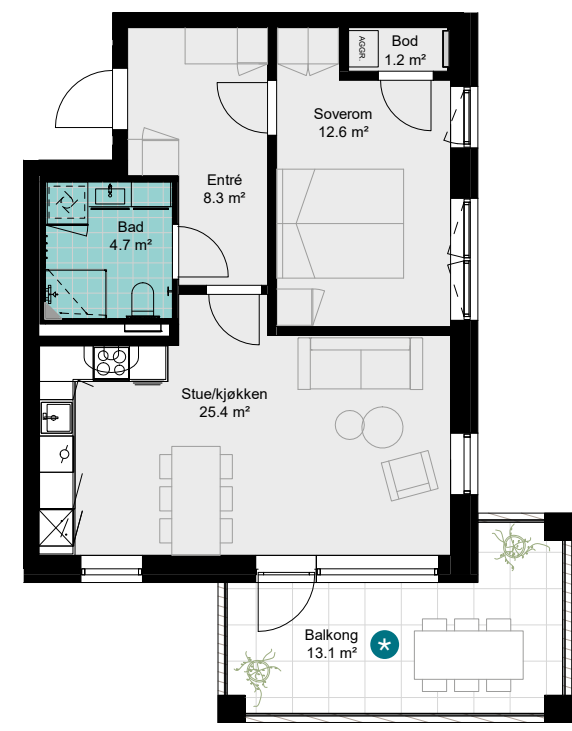
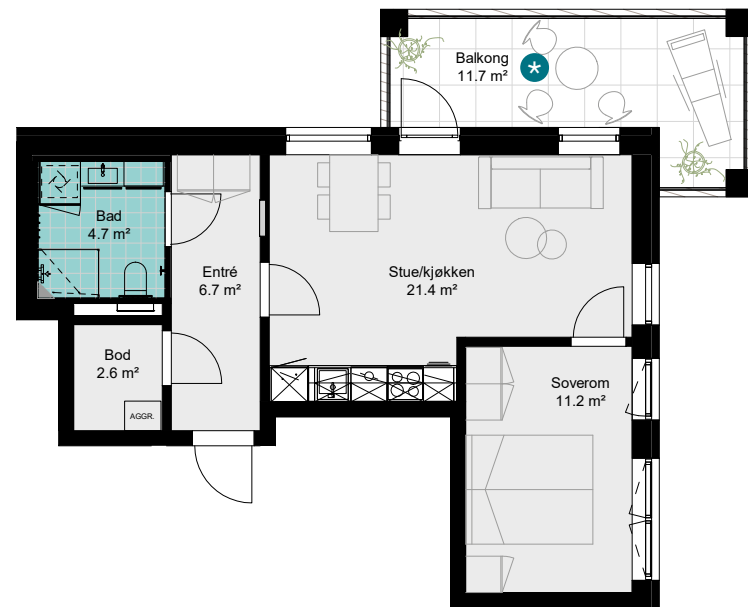


S3

81

S1-702

(113-H0702)



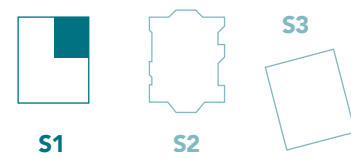
S1-703

(113-H0703)

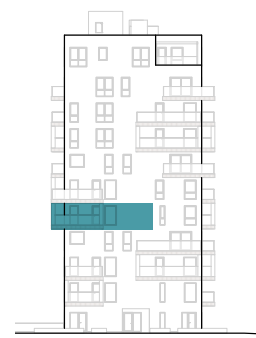
7. ETG



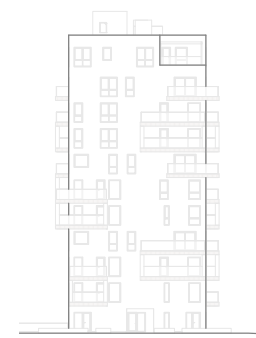
BRA: **49,0** m²
P-ROM: **46,0** m²
BALK.*/TERR.: **11,7** m²
SPORTSBOD: min. **5,0** m²
i sameiets fellesarealer
**Mulighet for innglassing av balkong*



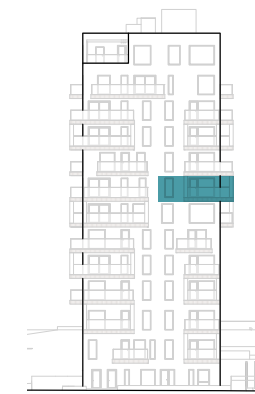
Fasade **vest**



Fasade **øst**



Fasade **øst**



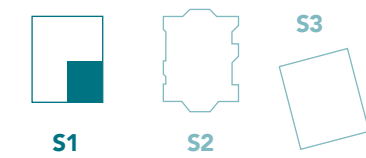
Fasade **vest**

1 meter



8. ETG

BRA: **55,4** m²
P-ROM: **53,8** m²
BALK.*/TERR.: **13,1** m²
SPORTSBOD: min. **5,7** m²
i sameiets fellesarealer
**Mulighet for innglassing av balkong*



S1-801

(113-H0801)

S1-802

(113-H0802)

8. ETG



1 meter

BRA: **130,2 m²**
P-ROM: **125,7 m²**
BALK./TERR.: **23,6 m²**
SPORTSBOD: min. **5,0 m²**
i sameiets fellesarealer

Leiligheten har kjøkkenventilator med kullfilter



S1

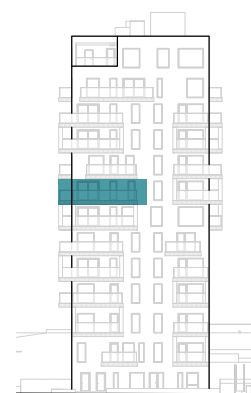


S2

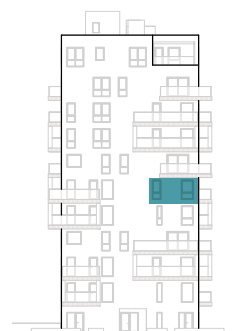


S3

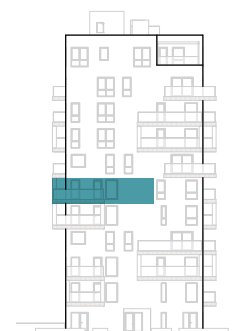
84



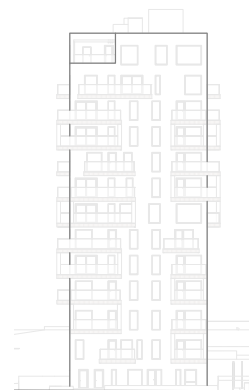
Fasade **vest**



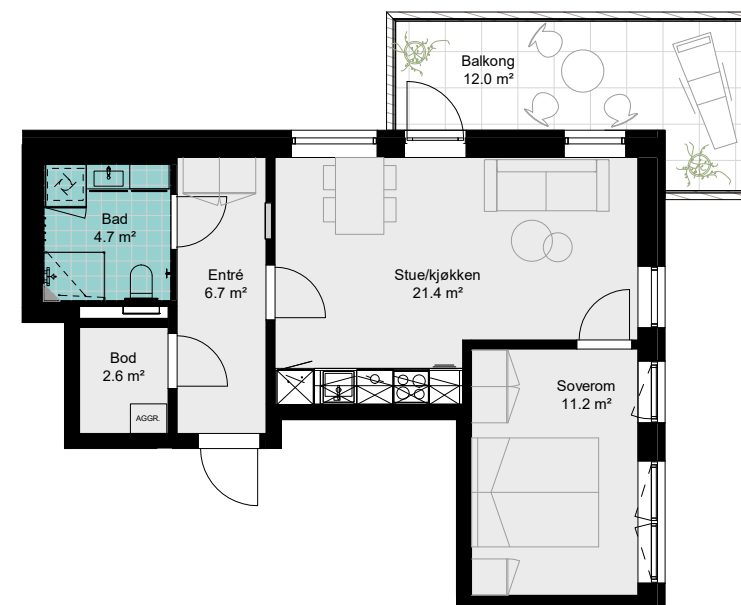
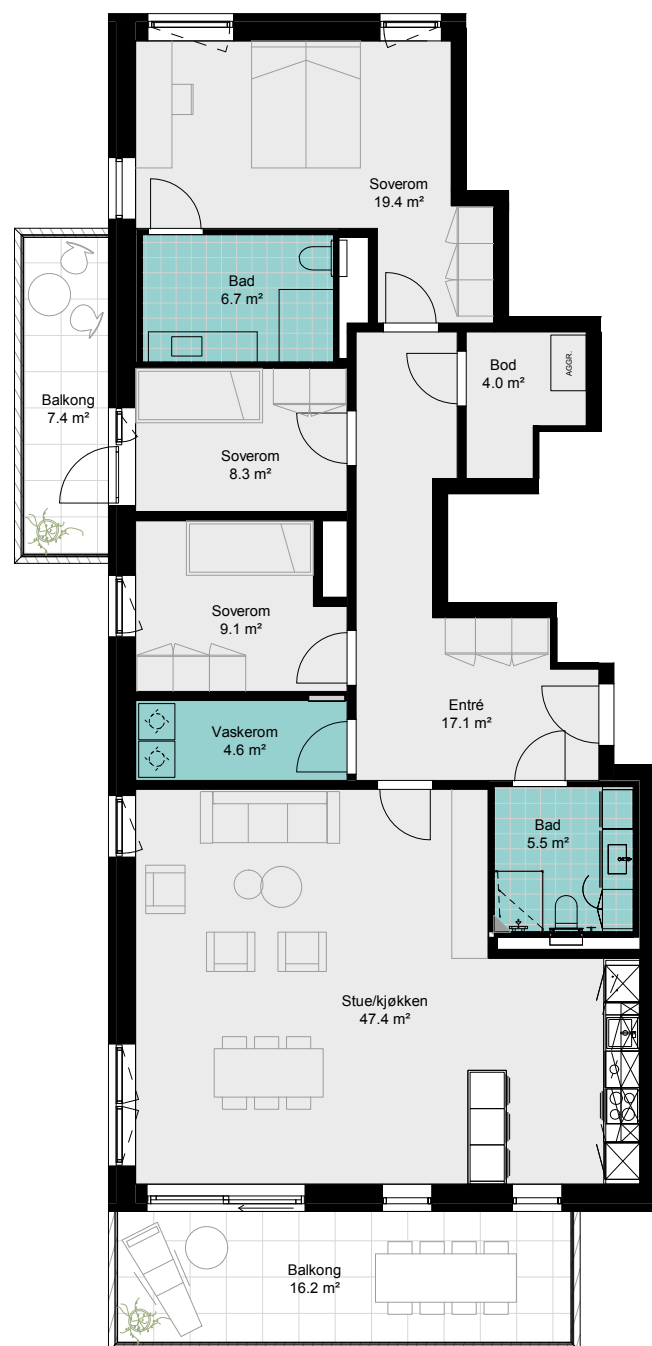
Fasade **øst**



Fasade **øst**



Fasade **vest**



1 meter



8. ETG

BRA: **49,0 m²**
P-ROM: **46,0 m²**
BALK./TERR.: **12,0 m²**
SPORTSBOD: min. **5,0 m²**
i sameiets fellesarealer



S1



S2

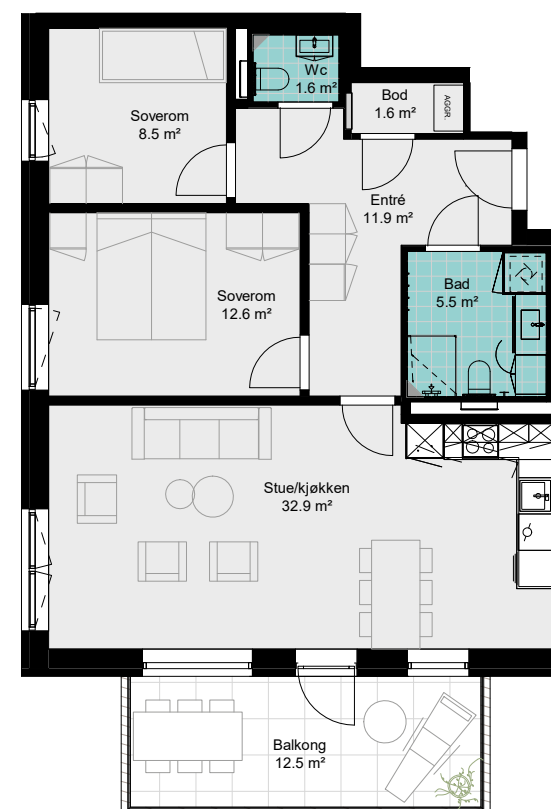
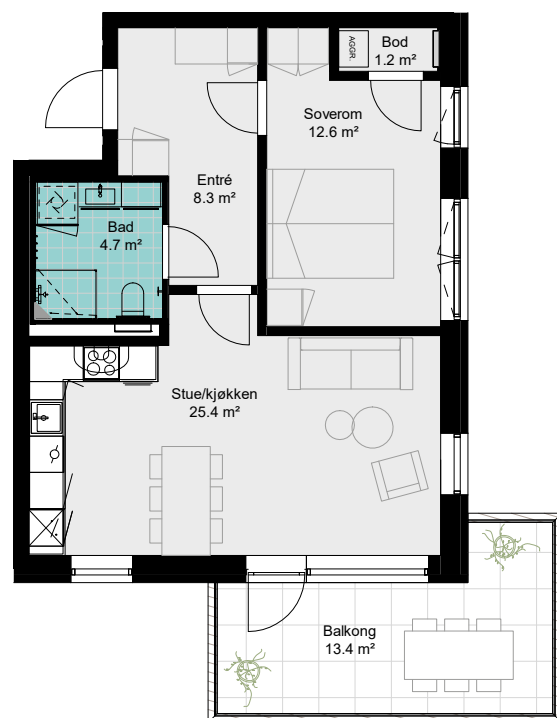


S3

85

S1-803

(113-H0803)



S1-901

(113-H0901)

9. ETG



1 meter

BRA: **55,4** m²
P-ROM: **53,8** m²
BALK./TERR.: **13,4** m²
SPORTSBOD: min. **5,7** m²
i sameiets fellesarealer



S1

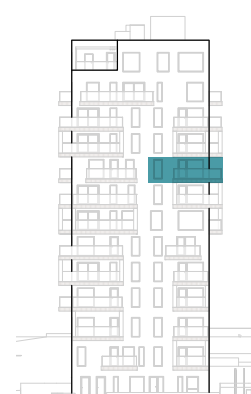


S2

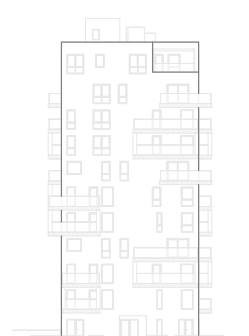


S3

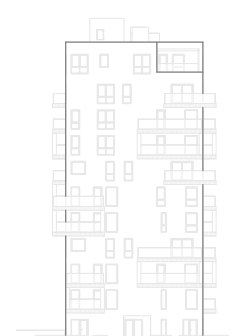
86



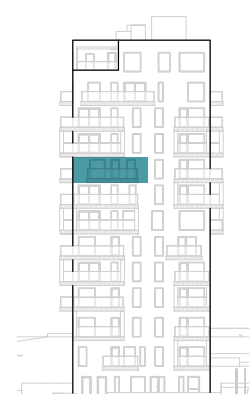
Fasade **vest**



Fasade **øst**



Fasade **øst**



Fasade **vest**

87

1 meter



9. ETG

BRA: **79,3** m²
P-ROM: **77,5** m²
BALK./TERR.: **12,5** m²
SPORTSBOD: min. **5,7** m²
i sameiets fellesarealer



S1



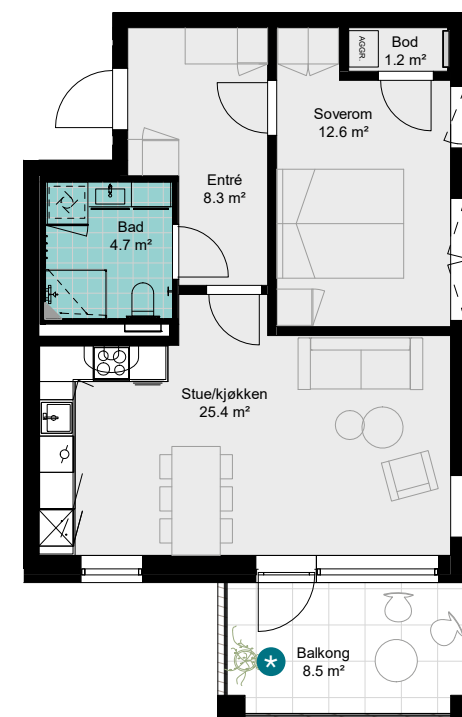
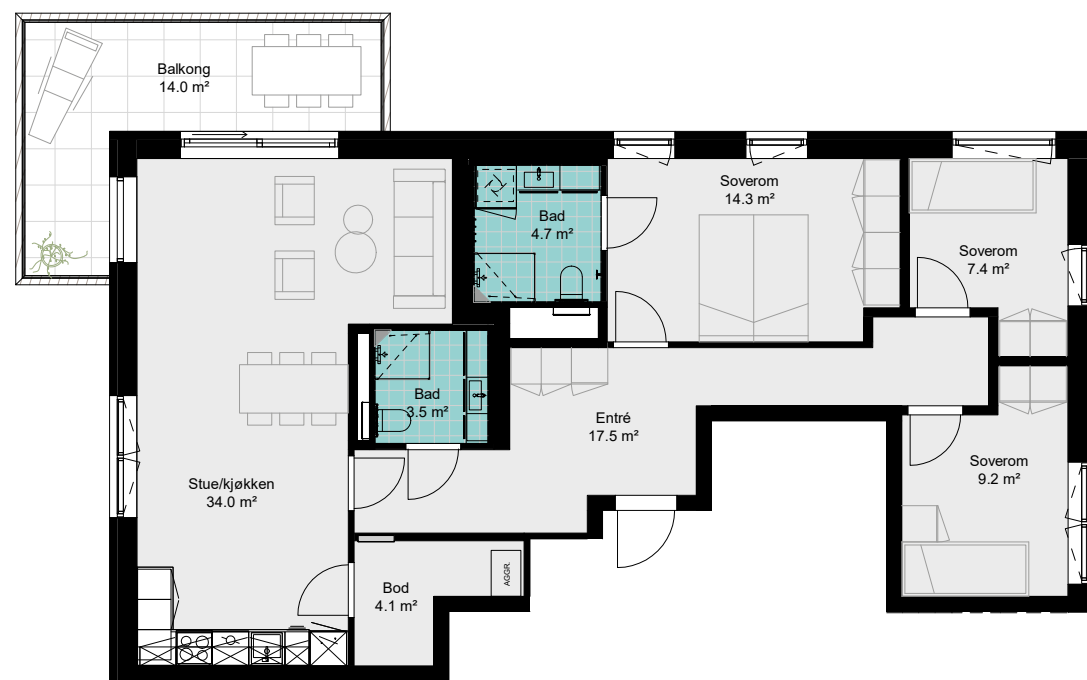
S2



S3

S1-902

(113-H0902)



9. ETG



1 meter

BRA: **102,1** m²
P-ROM: **97,4** m²
BALK./TERR.: **14,0** m²
SPORTSBOD: min. **5,0** m²
i sameiets fellesarealer



S1

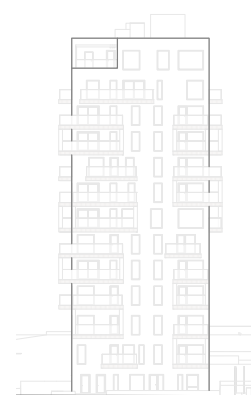


S2

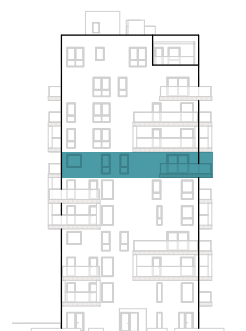


S3

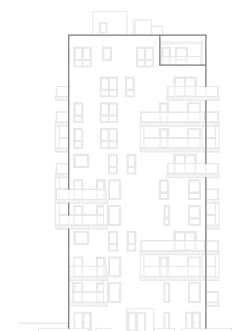
88



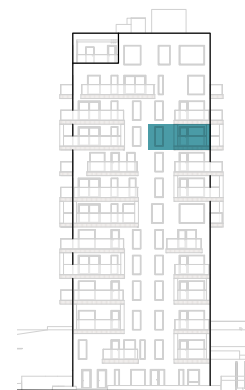
Fasade **vest**



Fasade **øst**



Fasade **øst**



Fasade **vest**

1 meter



10. ETG

BRA: **55,4** m²
P-ROM: **53,8** m²
BALK.*/TERR.: **8,5** m²
SPORTSBOD: min. **5,7** m²
i sameiets fellesarealer
**Mulighet for innglassing av balkong*



S1



S2



S3

89

S1-903

(113-H0903)

S1-1001

(113-H1001)

S1-1002

(113-H1002)

10. ETG



1 meter

BRA: **129,8 m²**
P-ROM: **125,7 m²**
BALK.*/TERR.: **33,6 m²**
SPORTSBOD: min. **5,0 m²**
i sameiets fellesarealer

Leiligheten har kjøkkenventilator med kullfilter
*Mulighet for innglassing av balkong



S1

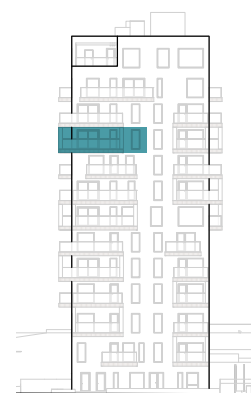


S2

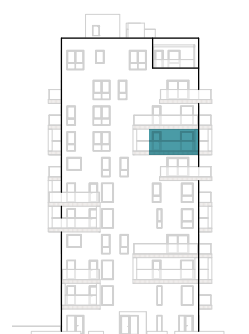


S3

90



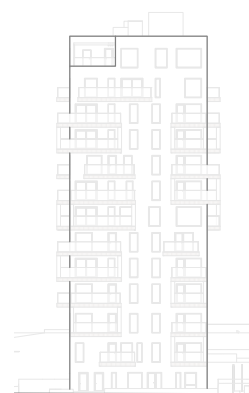
Fasade **vest**



Fasade **øst**



Fasade **øst**



Fasade **vest**

1 meter



10. ETG

BRA: **49,0 m²**
P-ROM: **46,0 m²**
BALK./TERR.: **5,0 m²**
SPORTSBOD: min. **5,0 m²**
i sameiets fellesarealer



S1



S2

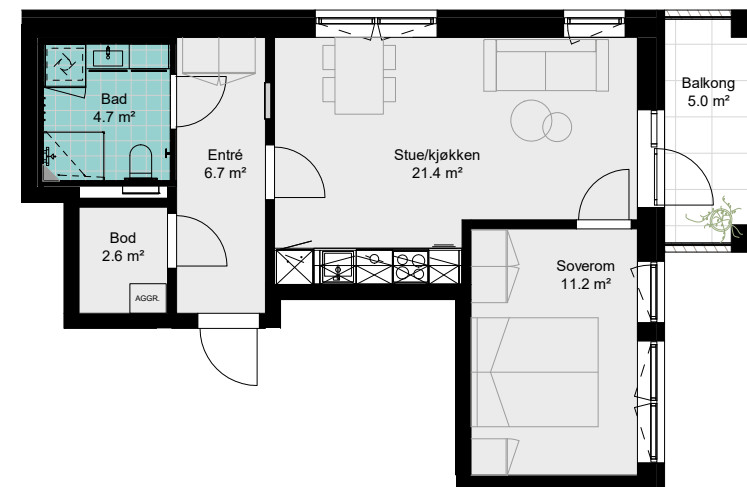


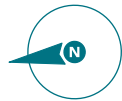
S3

91

S1-1003

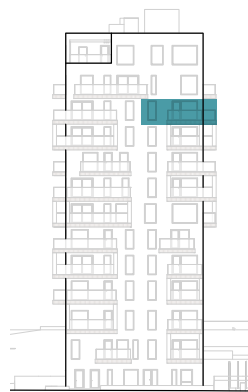
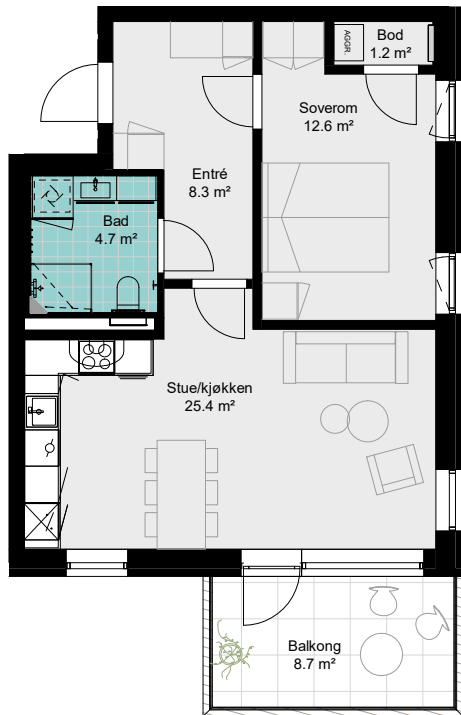
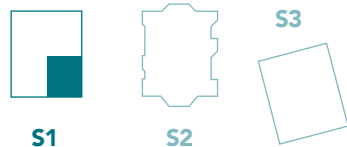
(113-H1003)





1 meter

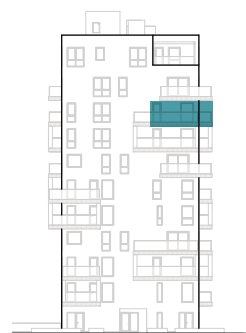
BRA: **55,4 m²**
P-ROM: **53,8 m²**
BALK./TERR.: **8,7 m²**
SPORTSBOD: min. **5,7 m²**
i sameiets fellesarealer



Fasade **vest**



Fasade **øst**



Fasade **øst**

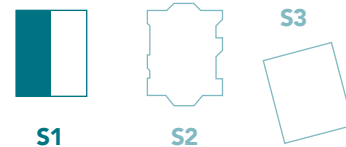


Fasade **vest**



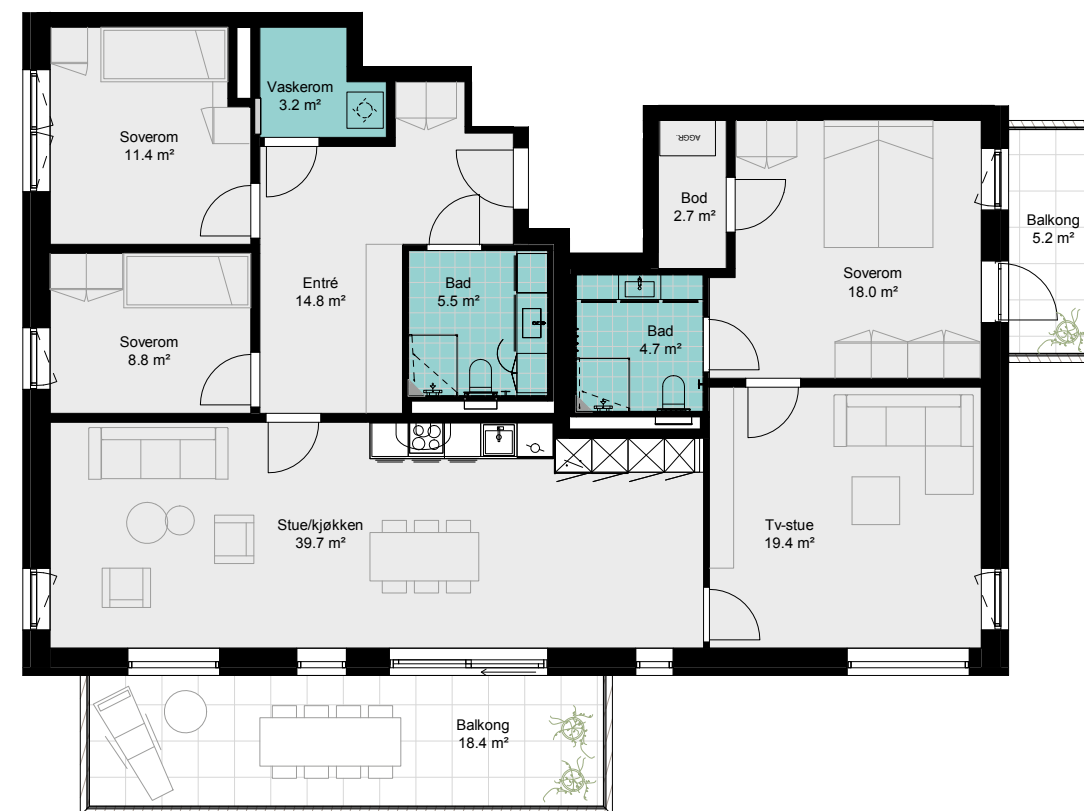
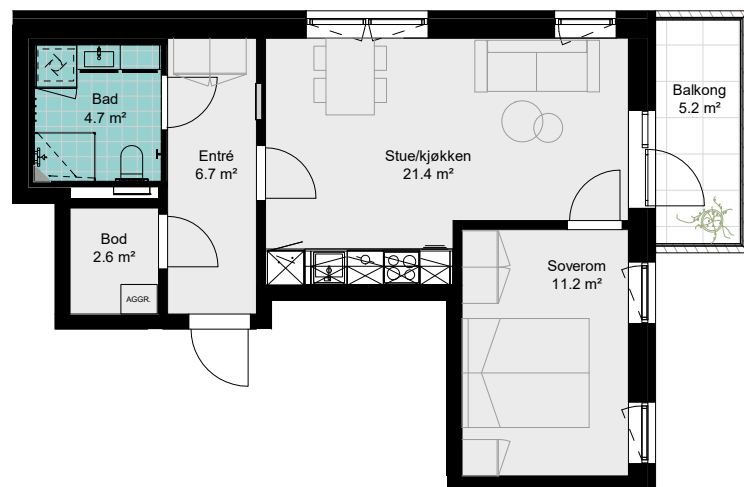
1 meter

BRA: **129,8 m²**
P-ROM: **125,7 m²**
BALK./TERR.: **34,0 m²**
SPORTSBOD: min. **5,0 m²**
i sameiets fellesarealer
Leiligheten har kjøkkenventilator med kullfilter





3D-illustrasjon av balkongen til leilighet S1-1102



S1-1103

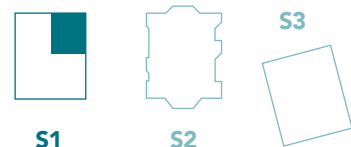
(113-H1103)

11. ETG



1 meter

BRA: **49,0** m²
P-ROM: **46,0** m²
BALK./TERR.: **5,2** m²
SPORTSBOD: min. **5,0** m²
i sameiets fellesarealer

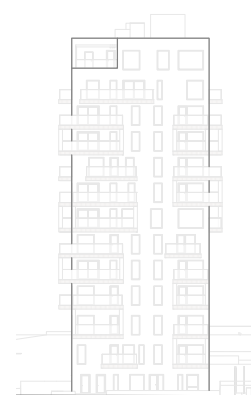


S1

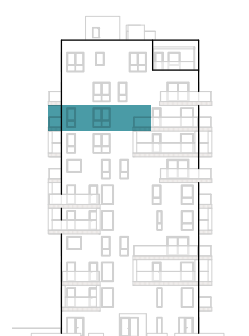
S2

S3

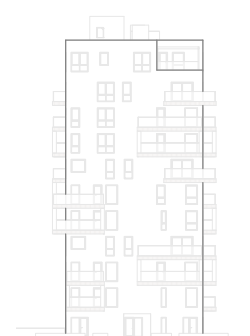
96



Fasade **vest**



Fasade **øst**



Fasade **øst**



Fasade **vest**

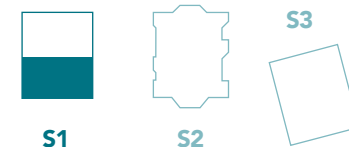
1 meter



12. ETG

BRA: **137,1** m²
P-ROM: **133,8** m²
BALK./TERR.: **23,6** m²
SPORTSBOD: min. **5,0** m²
i sameiets fellesarealer

Leiligheten har kjøkkenventilator med kullfilter



S1

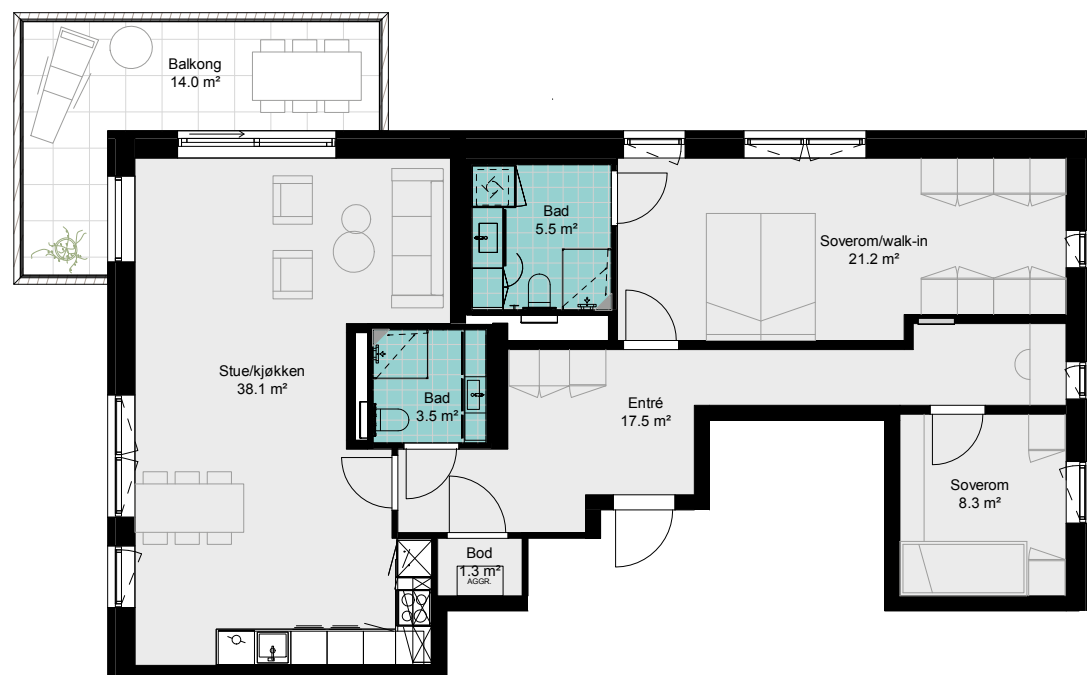
S2

S3

97

S1-1201

(113-H1201)



S1-1202

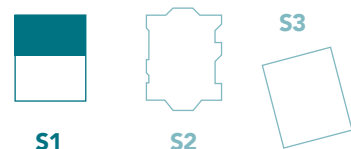
(113-H1202)

12. ETG



1 meter

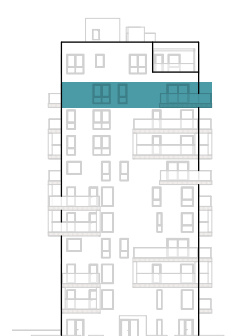
BRA: **102,0 m²**
P-ROM: **100,5 m²**
BALK./TERR.: **14,0 m²**
SPORTSBOD: min. **5,0 m²**
i sameiets fellesarealer



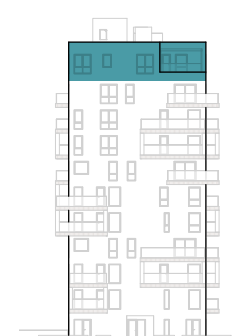
98



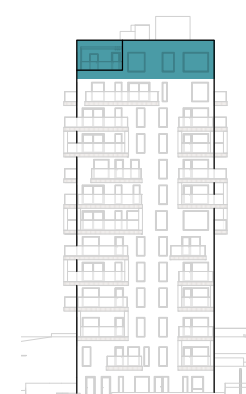
Fasade **vest**



Fasade **øst**



Fasade **øst**



Fasade **vest**

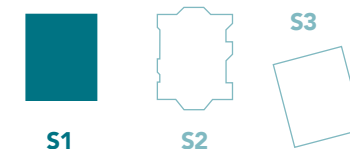
1 meter



12. ETG

BRA: **185,6 m²**
P-ROM: **179,1 m²**
BALK./TERR.: **46,1 m²**
SPORTSBOD: min. **5,0 m²**
i sameiets fellesarealer

Leiligheten har kjøkkenventilator med kullfilter



99

S1-1301

(113-H1301)

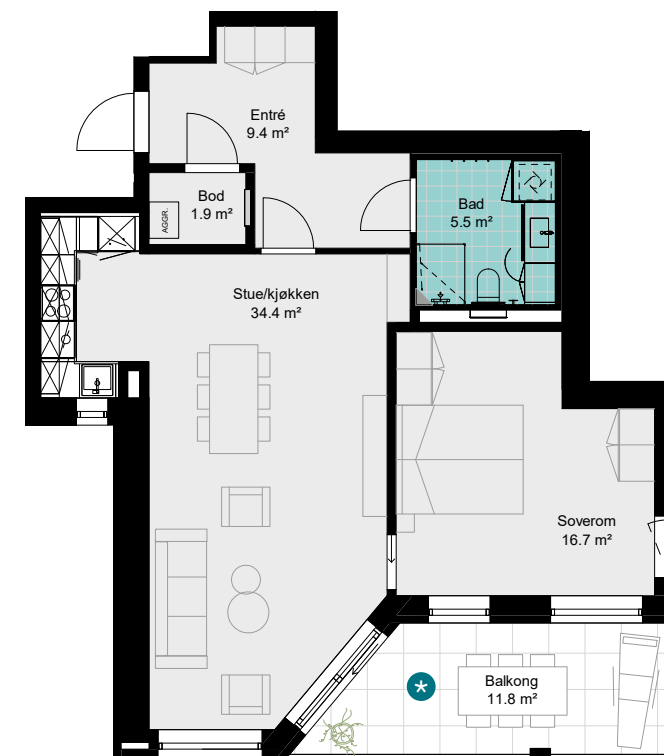




SØSTER 2

SØSTER 2

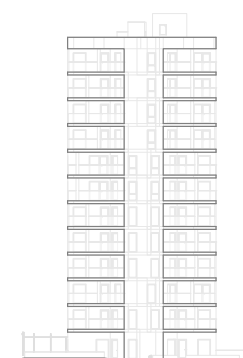
14 etasjer
40 leiligheter
Størrelser fra 42,8 m²
Priser fra kr 2 900 000



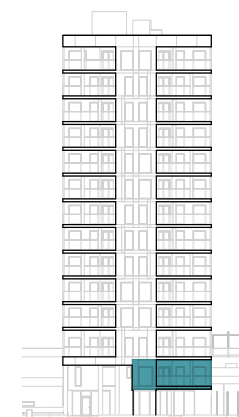
1 meter



2. ETG



Fasade øst



Fasade vest

BRA: **71,4** m²
P-ROM: **68,7** m²
BALK./TERR.: **11,8** m²
SPORTSBOD: min. **5,0** m²
i sameiets fellesarealer

**Mulighet for innglassing sidevegg balkong*



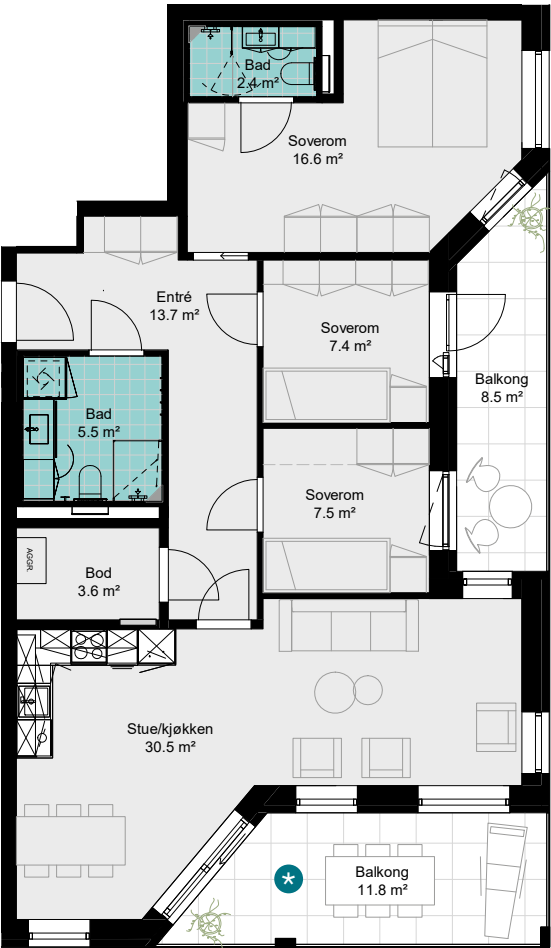
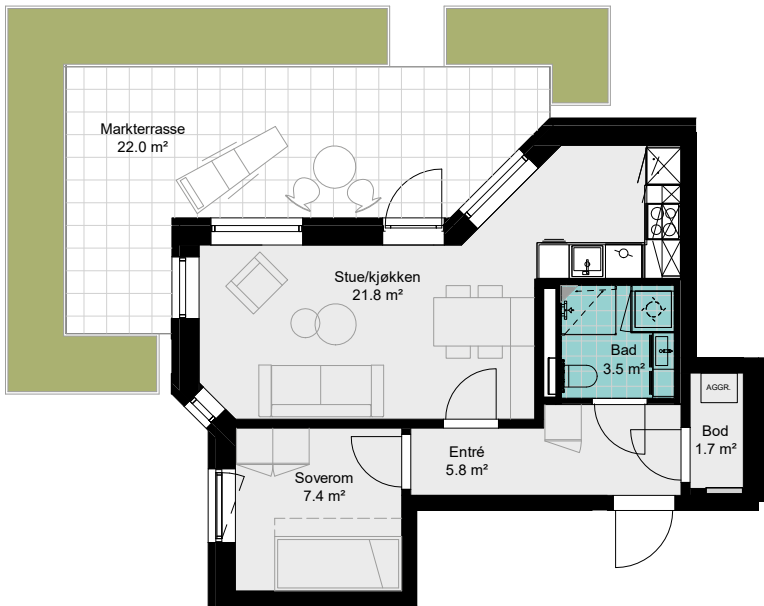
S1



S2



S3

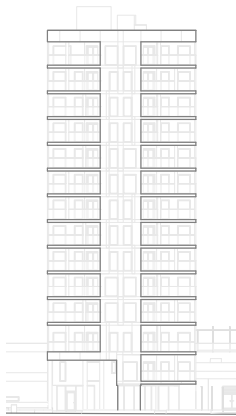


3. ETG

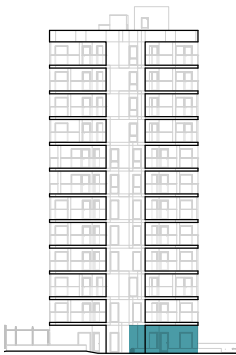


1 meter

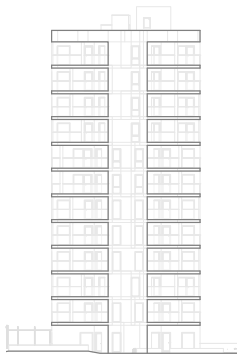
BRA: **42,8** m²
P-ROM: **40,9** m²
BALK./TERR.: **22,0** m²
SPORTSBOD: min. **5,0** m²
i sameiets fellesarealer



Fasade **vest**



Fasade **øst**



Fasade **øst**



Fasade **vest**

1 meter



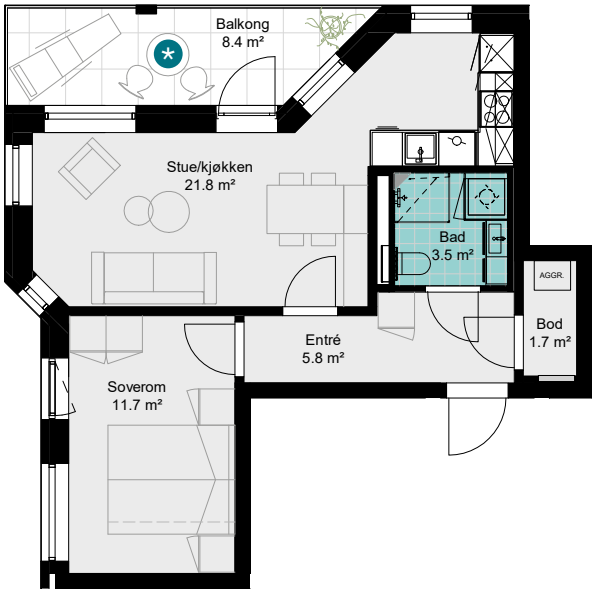
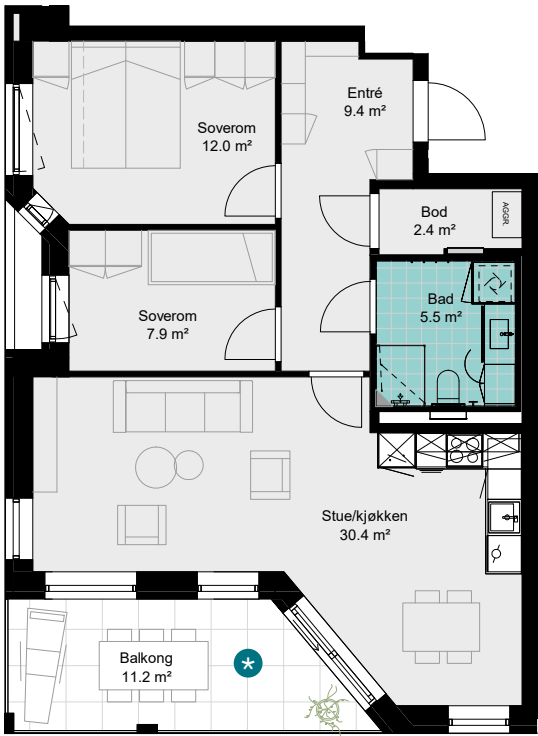
3. ETG

BRA: **92,2** m²
P-ROM: **87,6** m²
BALK.*/TERR.: **20,3** m²
SPORTSBOD: min. **5,0** m²
i sameiets fellesarealer
**Mulighet for innglassing sidevegg balkong*



S2-301
(115-H0301)

S2-302
(115-H0302)



3. ETG

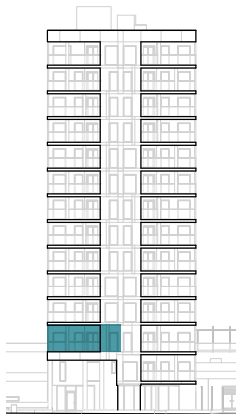


1 meter

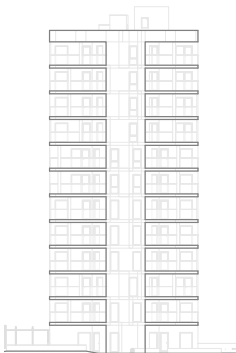
BRA: **71,0 m²**
P-ROM: **67,9 m²**
BALK.*/TERR.: **11,2 m²**
SPORTSBOD: min. **7,7 m²**
i sameiets fellesarealer
**Mulighet for innglassing sidevegg balkong*



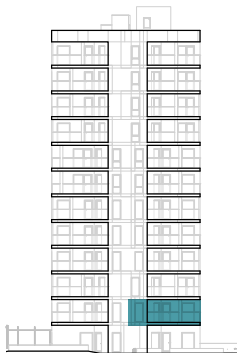
108



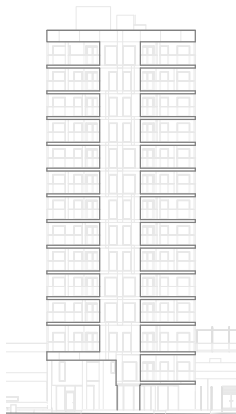
Fasade **vest**



Fasade **øst**



Fasade **øst**



Fasade **vest**

1 meter



4. ETG

BRA: **47,1 m²**
P-ROM: **45,2 m²**
BALK.*/TERR.: **8,4 m²**
SPORTSBOD: min. **5,0 m²**
i sameiets fellesarealer
**Mulighet for innglassing sidevegg balkong*



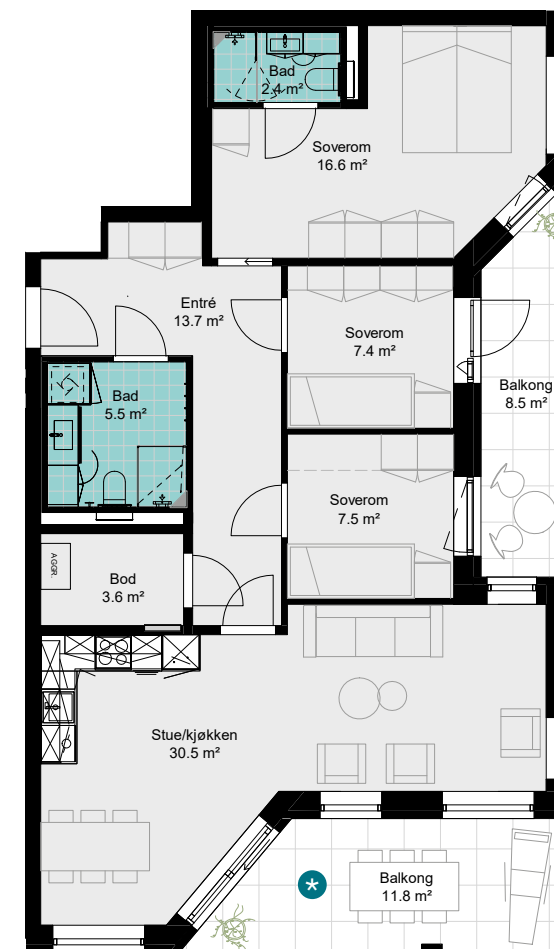
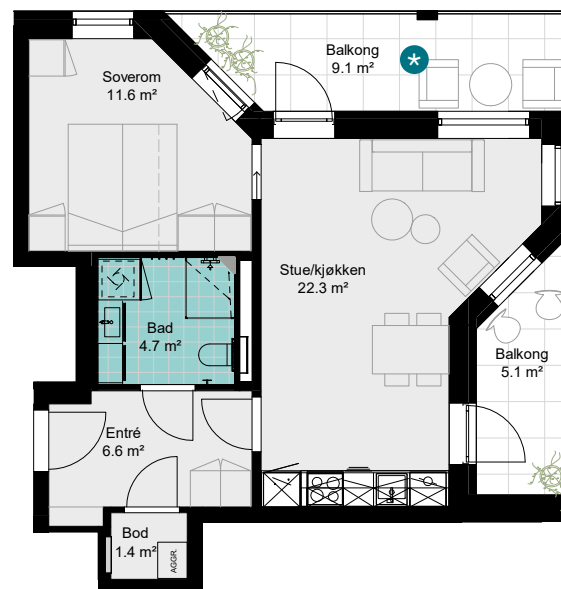
109

S2-303

(115-H0303)

S2-401

(115-H0401)



4. ETG



1 meter

BRA: **48,9** m²
P-ROM: **47,3** m²
BALK.*/TERR.: **14,2** m²
SPORTSBOD: min. **5,0** m²
i sameiets fellesarealer

*Mulighet for innglassing sidevegg balkong



S1

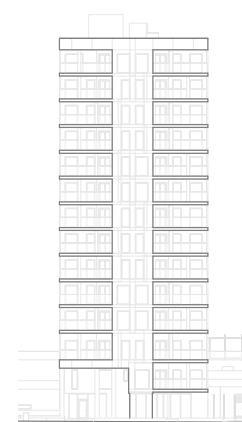


S2

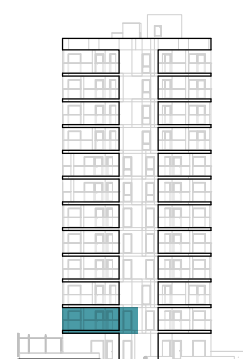


S3

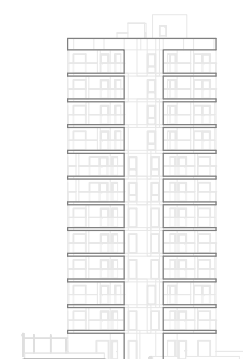
110



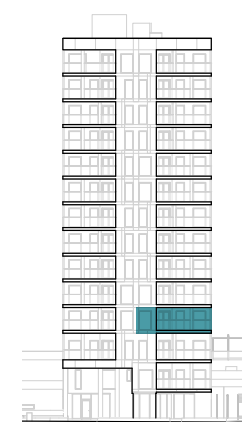
Fasade **vest**



Fasade **øst**



Fasade **øst**



Fasade **vest**

1 meter



4. ETG

BRA: **92,2** m²
P-ROM: **87,6** m²
BALK.*/TERR.: **20,3** m²
SPORTSBOD: min. **5,0** m²
i sameiets fellesarealer

*Mulighet for innglassing sidevegg balkong



S1



S2



S3

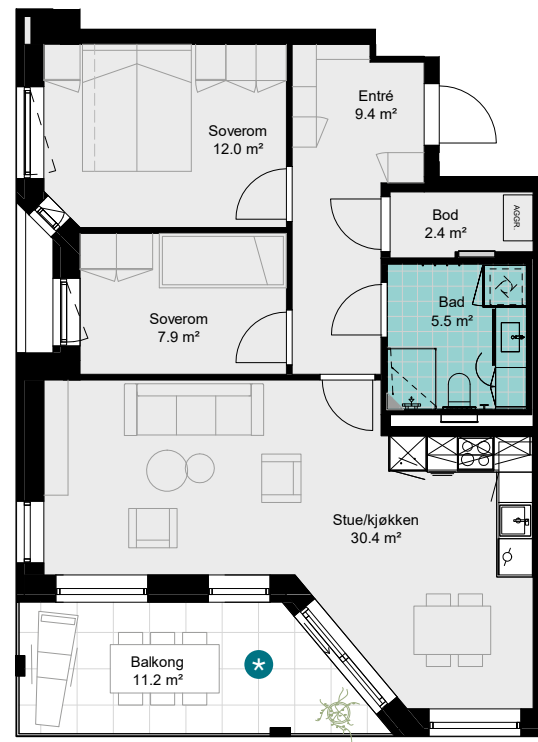
111

S2-402

(115-H0402)

S2-403

(115-H0403)



4. ETG



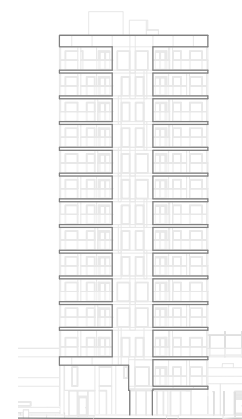
1 meter

BRA: **71,0 m²**
P-ROM: **67,9 m²**
BALK.*/TERR.: **11,2 m²**
SPORTSBOD: min. **7,7 m²**
i sameiets fellesarealer

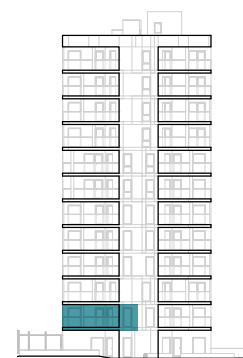
*Mulighet for innglassing sidevegg balkong



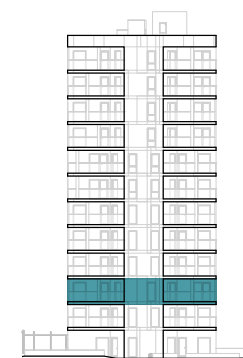
112



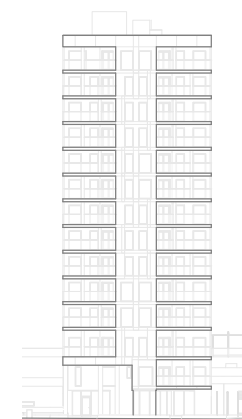
Fasade **vest**



Fasade **øst**



Fasade **øst**



Fasade **vest**

1 meter



5. ETG

BRA: **96,0 m²**
P-ROM: **96,0 m²**
BALK.*/TERR.: **22,6 m²**
SPORTSBOD: min. **5,0 m²**
i sameiets fellesarealer

*Mulighet for innglassing sidevegg balkong



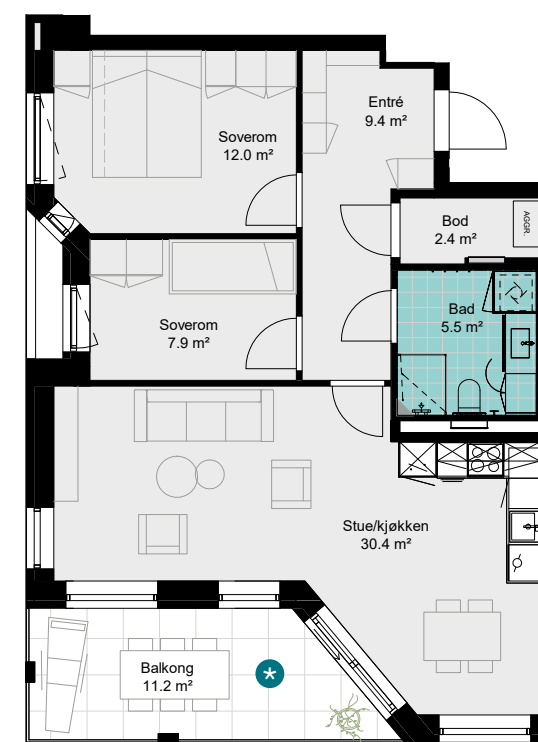
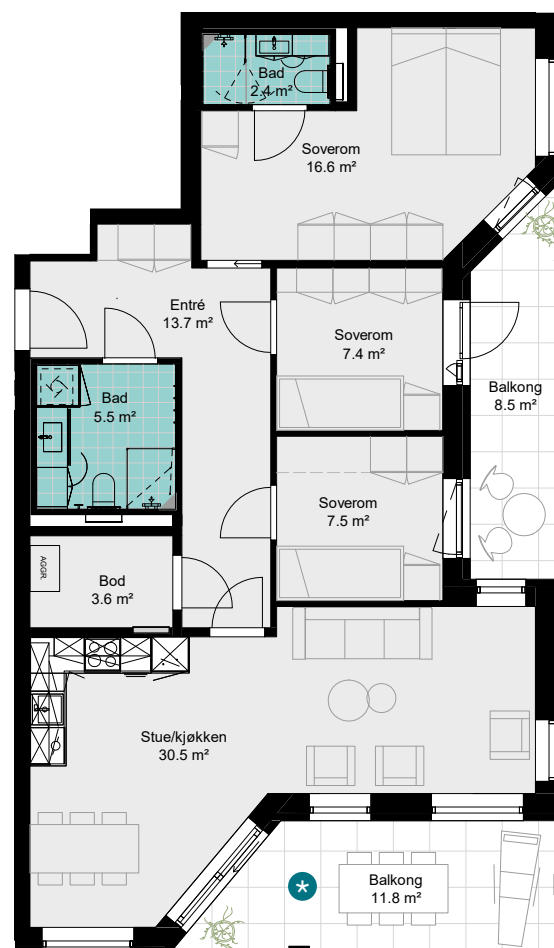
113

S2-404

(115-H0404)

S2-501

(115-H0501)



5. ETG



1 meter

BRA: **92,2 m²**
P-ROM: **87,6 m²**
BALK.*/TERR.: **20,3 m²**
SPORTSBOD: min. **5,0 m²**
i sameiets fellesarealer

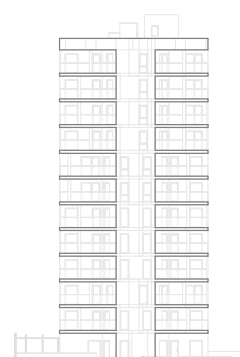
*Mulighet for innglassing sidevegg balkong



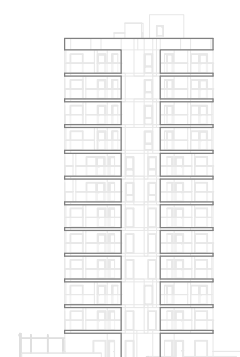
114



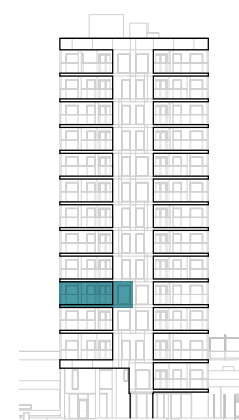
Fasade **vest**



Fasade **øst**



Fasade **øst**



Fasade **vest**

1 meter



5. ETG

BRA: **71,0 m²**
P-ROM: **67,9 m²**
BALK.*/TERR.: **11,2 m²**
SPORTSBOD: min. **7,7 m²**
i sameiets fellesarealer

*Mulighet for innglassing sidevegg balkong



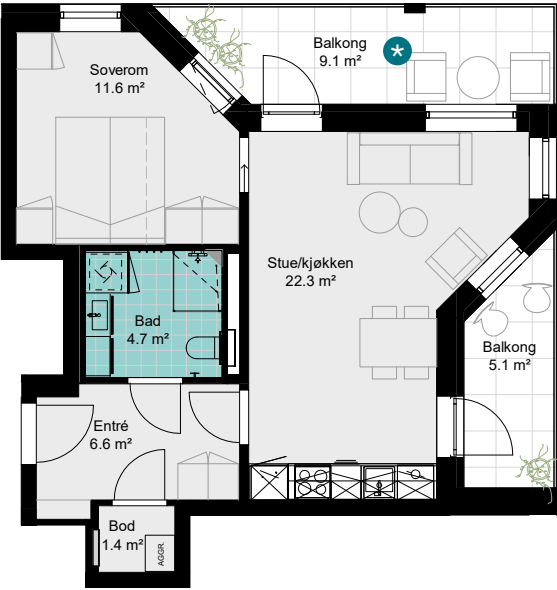
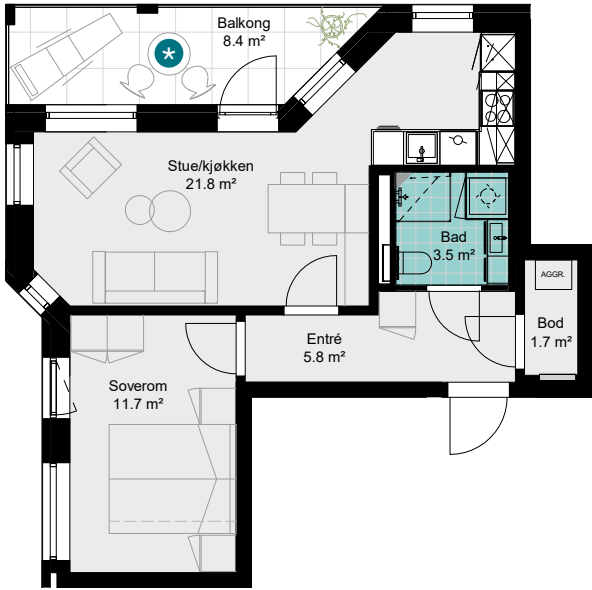
115

S2-502

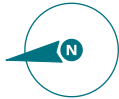
(115-H0502)

S2-503

(115-H0503)



6. ETG



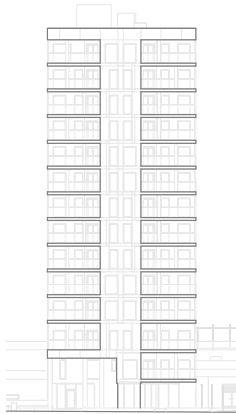
1 meter

BRA: **47,1** m²
P-ROM: **45,2** m²
BALK.*/TERR.: **8,4** m²
SPORTSBOD: min. **5,0** m²
i sameiets fellesarealer

*Mulighet for innglassing sidevegg balkong



116



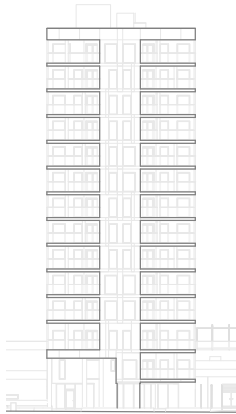
Fasade **vest**



Fasade **øst**

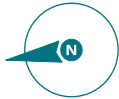


Fasade **øst**



Fasade **vest**

1 meter



6. ETG

BRA: **48,9** m²
P-ROM: **47,3** m²
BALK.*/TERR.: **14,2** m²
SPORTSBOD: min. **5,0** m²
i sameiets fellesarealer

*Mulighet for innglassing sidevegg balkong



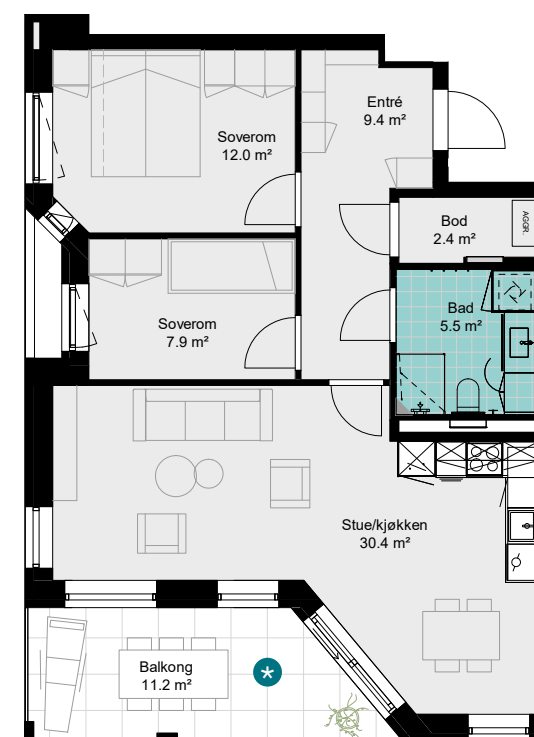
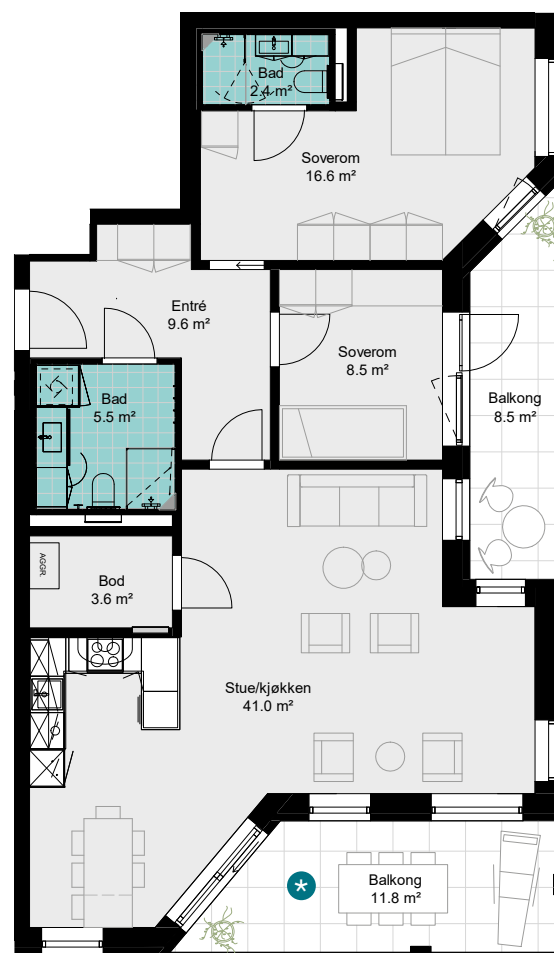
117

S2-601

(115-H0601)

S2-602

(115-H0602)



6. ETG



1 meter

BRA: **92,2 m²**
P-ROM: **87,6 m²**
BALK.*/TERR.: **20,3 m²**
SPORTSBOD: min. **5,0 m²**
i sameiets fellesarealer

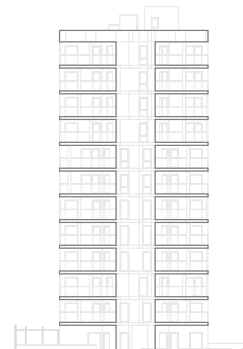
*Mulighet for innglassing sidevegg balkong



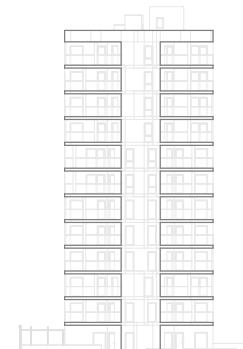
118



Fasade **vest**



Fasade **øst**



Fasade **øst**



Fasade **vest**

1 meter



6. ETG

BRA: **71,0 m²**
P-ROM: **67,9 m²**
BALK.*/TERR.: **11,2 m²**
SPORTSBOD: min. **7,7 m²**
i sameiets fellesarealer

*Mulighet for innglassing sidevegg balkong



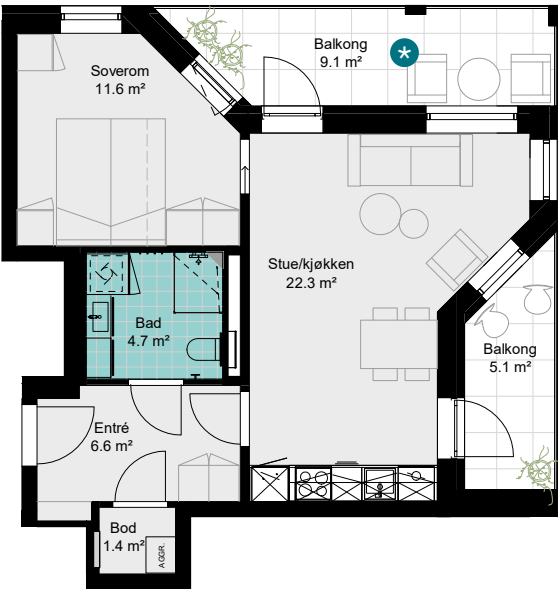
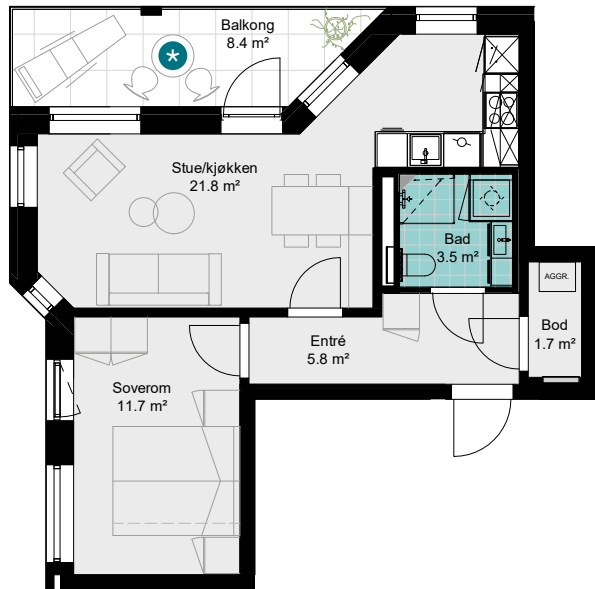
119

S2-603

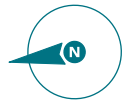
(115-H0603)

S2-604

(115-H0604)



7. ETG

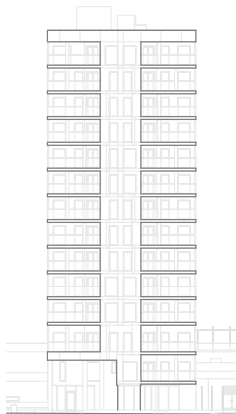


1 meter

BRA: **47,1** m²
P-ROM: **45,2** m²
BALK.*/TERR.: **8,4** m²
SPORTSBOD: min. **5,0** m²
i sameiets fellesarealer
**Mulighet for innglassing sidevegg balkong*



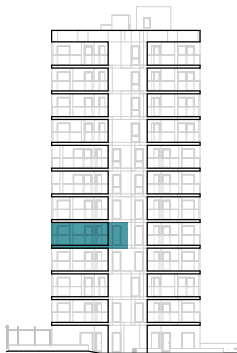
120



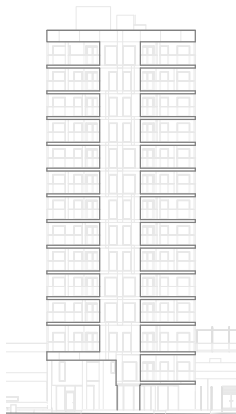
Fasade **vest**



Fasade **øst**



Fasade **øst**



Fasade **vest**

1 meter



7. ETG

BRA: **48,9** m²
P-ROM: **47,3** m²
BALK.*/TERR.: **14,2** m²
SPORTSBOD: min. **5,0** m²
i sameiets fellesarealer
**Mulighet for innglassing sidevegg balkong*



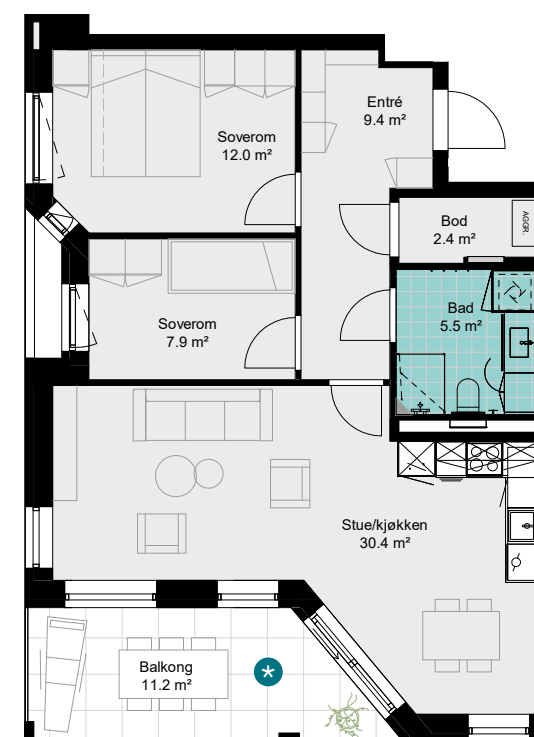
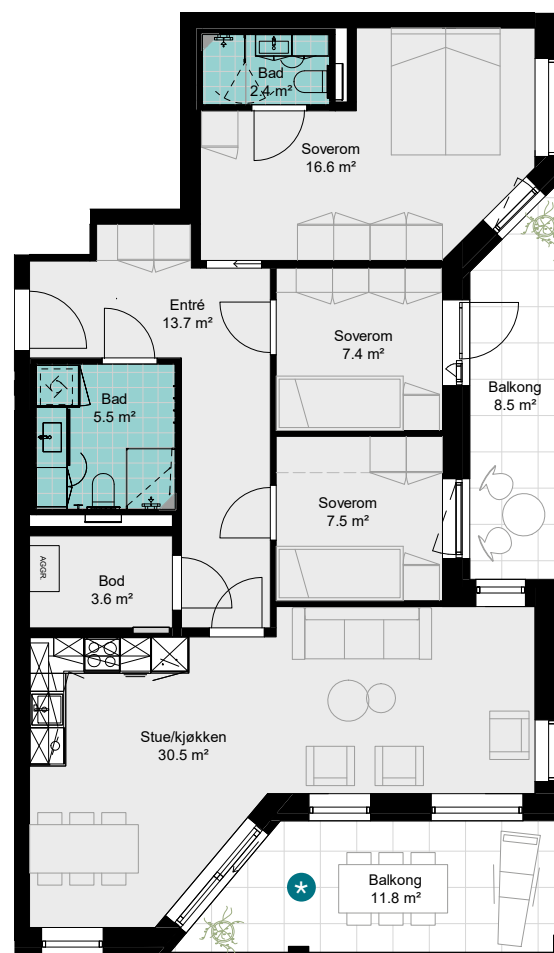
121

S2-701

(115-H0701)

S2-702

(115-H0702)



7. ETG



1 meter

BRA: **92,2 m²**
P-ROM: **87,6 m²**
BALK.*/TERR.: **20,3 m²**
SPORTSBOD: min. **5,0 m²**
i sameiets fellesarealer

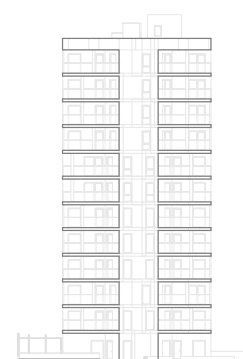
*Mulighet for innglassing sidevegg balkong



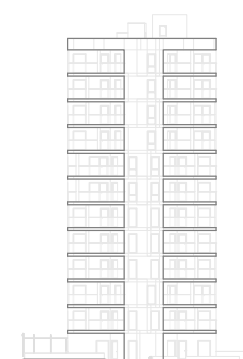
122



Fasade **vest**



Fasade **øst**



Fasade **øst**



Fasade **vest**

1 meter



7. ETG

BRA: **71,0 m²**
P-ROM: **67,9 m²**
BALK.*/TERR.: **11,2 m²**
SPORTSBOD: min. **7,7 m²**
i sameiets fellesarealer

*Mulighet for innglassing sidevegg balkong



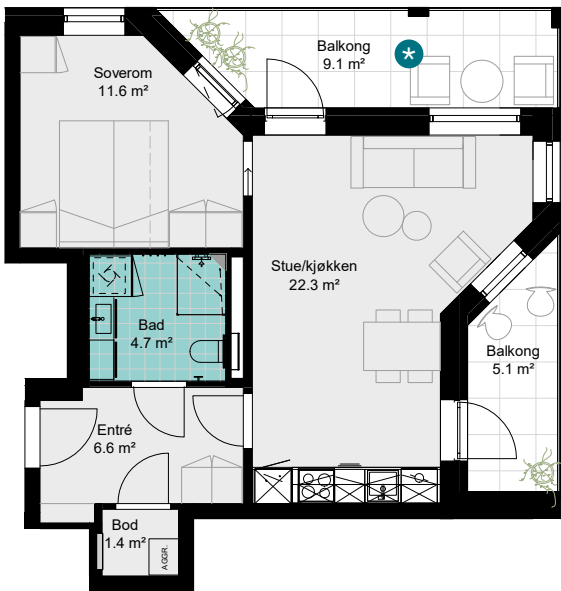
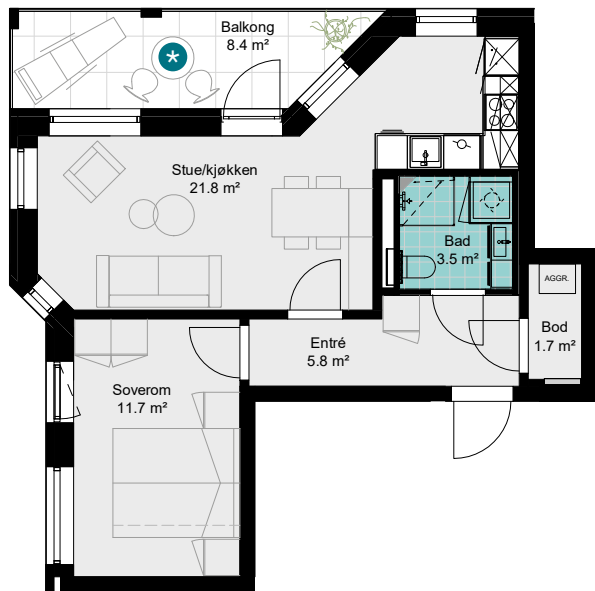
123

S2-703

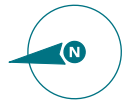
(115-H0703)

S2-704

(115-H0704)



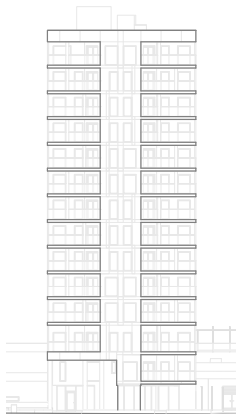
8. ETG



1 meter

BRA: **47,1** m²
P-ROM: **45,2** m²
BALK.*/TERR.: **8,4** m²
SPORTSBOD: min. **5,0** m²
i sameiets fellesarealer

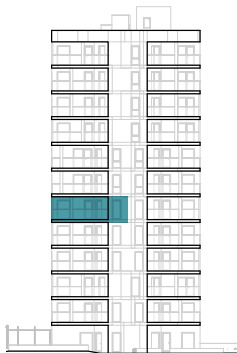
*Mulighet for innglassing sidevegg balkong



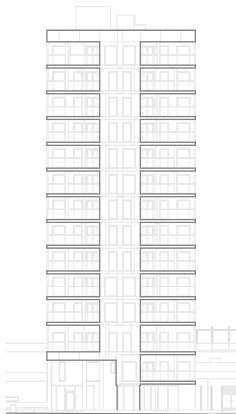
Fasade **vest**



Fasade **øst**



Fasade **øst**



Fasade **vest**

1 meter

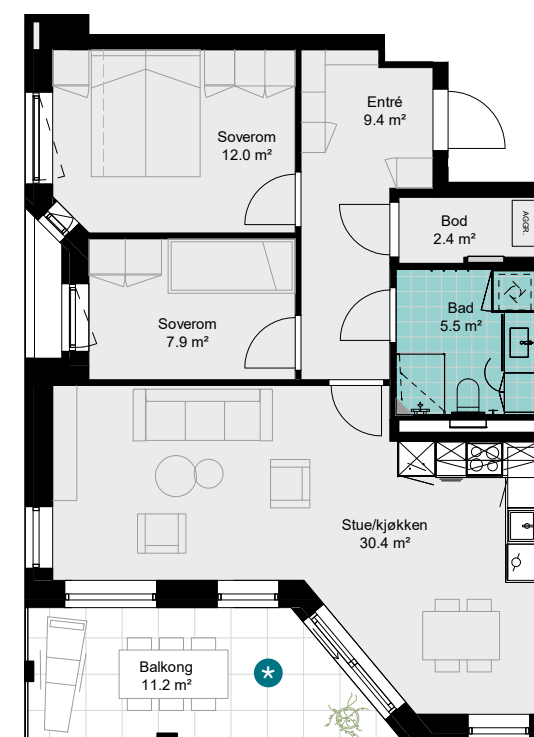
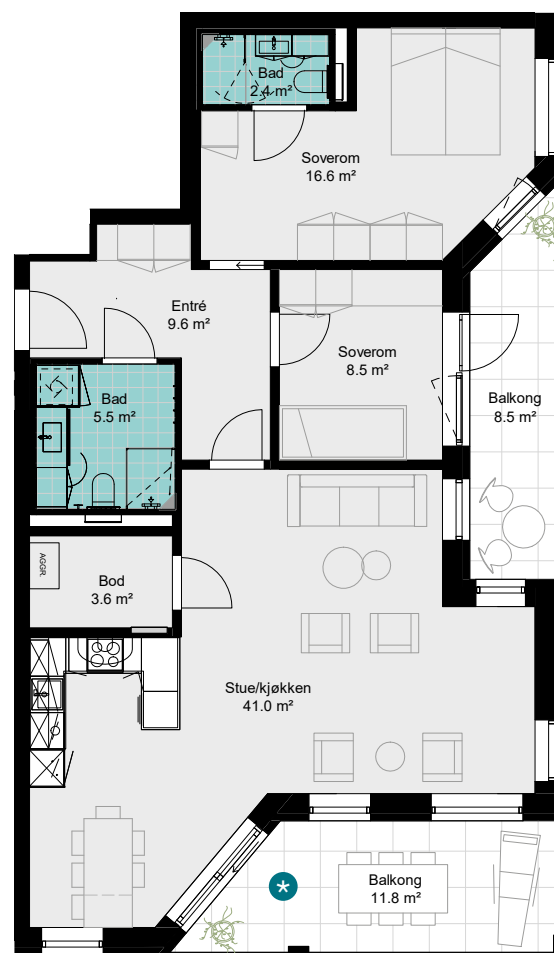


8. ETG

BRA: **48,9** m²
P-ROM: **47,3** m²
BALK.*/TERR.: **14,2** m²
SPORTSBOD: min. **5,0** m²
i sameiets fellesarealer

*Mulighet for innglassing sidevegg balkong





8. ETG



1 meter

BRA: **92,2 m²**
P-ROM: **87,6 m²**
BALK.*/TERR.: **20,3 m²**
SPORTSBOD: min. **5,0 m²**
i sameiets fellesarealer

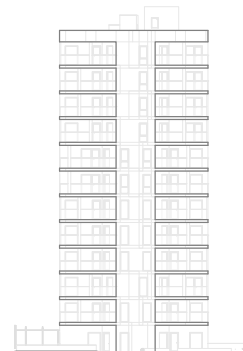
*Mulighet for innglassing sidevegg balkong



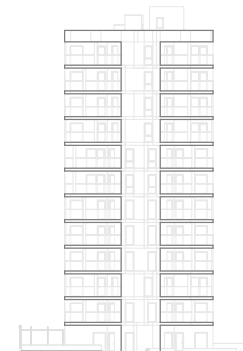
126



Fasade **vest**



Fasade **øst**



Fasade **øst**



Fasade **vest**

1 meter



8. ETG

BRA: **71,0 m²**
P-ROM: **67,9 m²**
BALK.*/TERR.: **11,2 m²**
SPORTSBOD: min. **7,7 m²**
i sameiets fellesarealer

*Mulighet for innglassing sidevegg balkong



127

S2-803

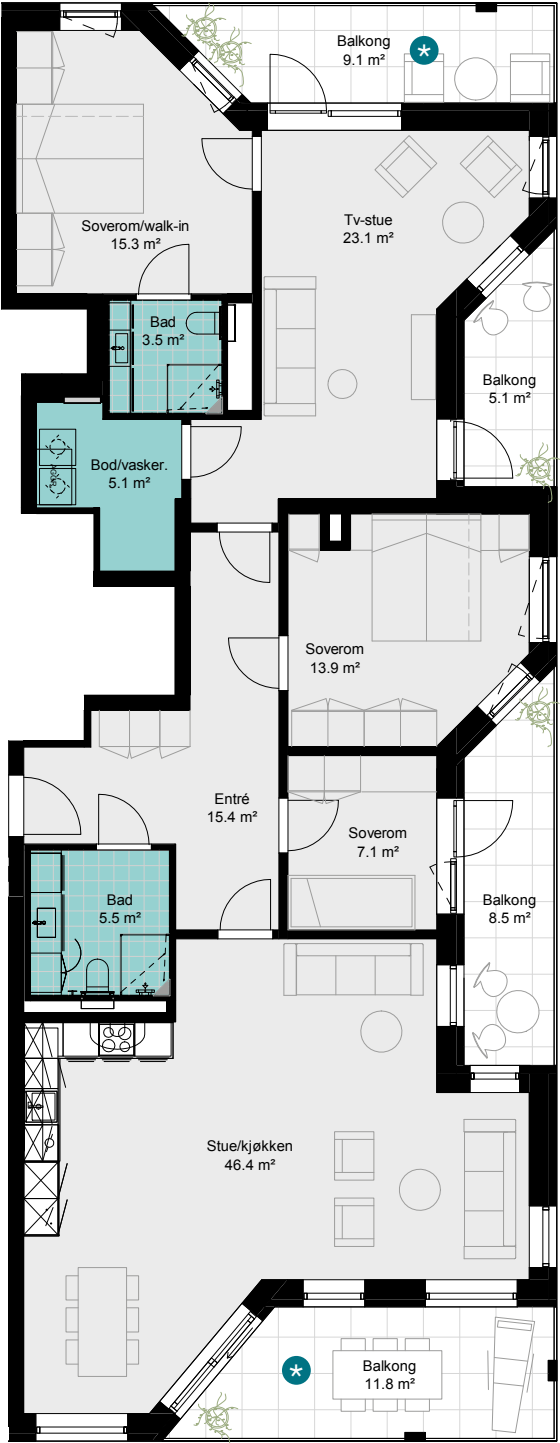
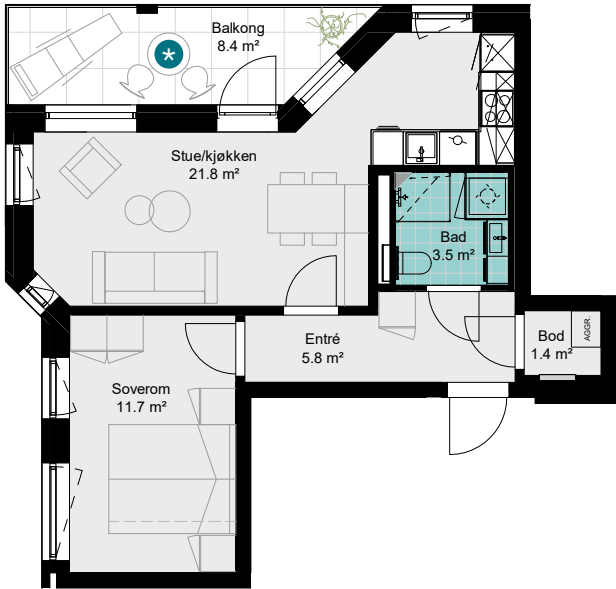
(115-H0803)

S2-804

(115-H0804)



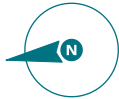
3D-illustrasjon fra leilighet S2-804



S2-901

(115-H0901)

9. ETG



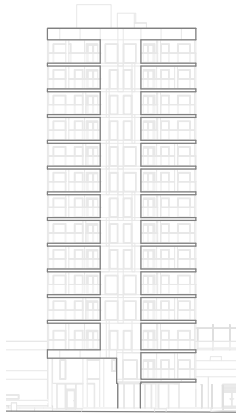
1 meter

BRA: 46,6 m²
P-ROM: 45,1 m²
BALK.*/TERR.: 8,4 m²
SPORTSBOD: min. 5,0 m²
i sameiets fellesarealer

*Mulighet for innglassing sidevegg balkong



130



Fasade vest



Fasade øst



Fasade øst



Fasade vest

131

BRA: 142,8 m²
P-ROM: 142,8 m²
BALK.*/TERR.: 34,5 m²
SPORTSBOD: min. 5,0 m²
i sameiets fellesarealer

Leiligheten har kjøkkenventilator med kullfilter
*Mulighet for innglassing sidevegg balkong



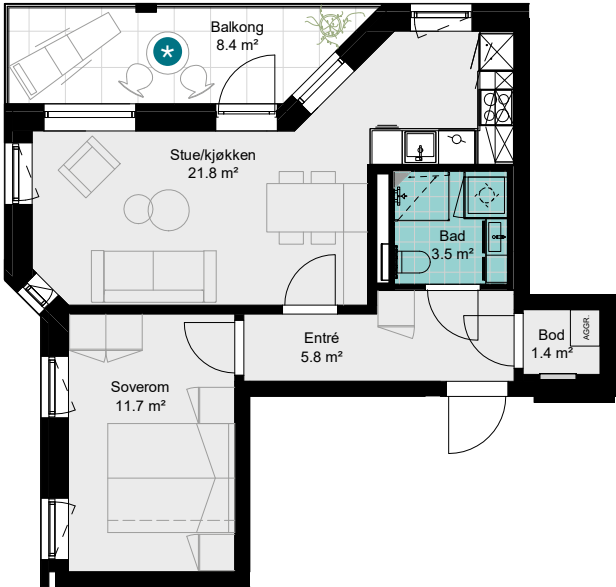
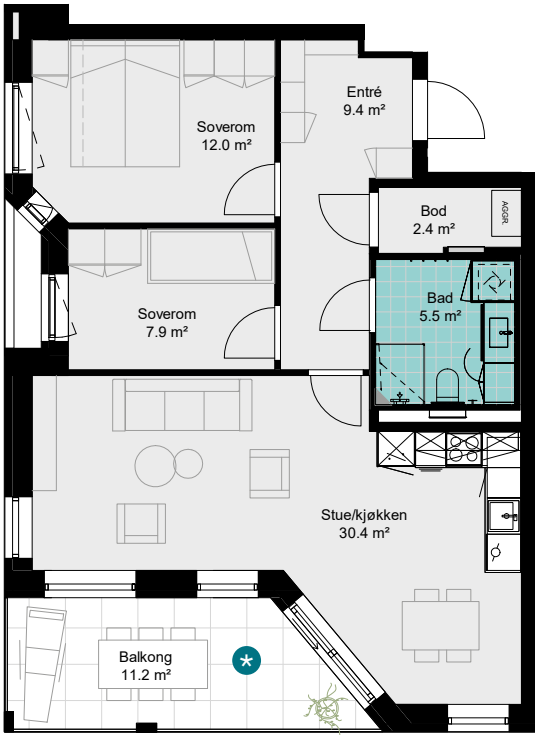
9. ETG



1 meter

S2-902

(115-H0902)



9. ETG



1 meter

BRA: **71,0** m²
P-ROM: **67,9** m²
BALK.*/TERR.: **11,2** m²
SPORTSBOD: min. **7,7** m²
i sameiets fellesarealer

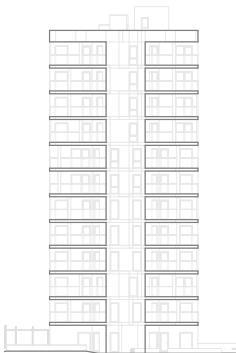
*Mulighet for innglassing sidevegg balkong



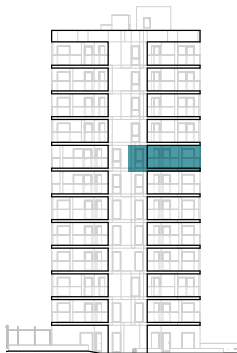
132



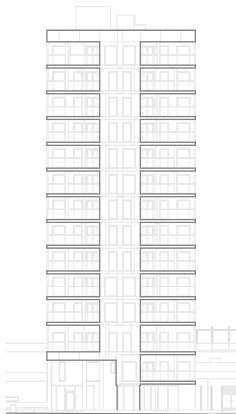
Fasade **vest**



Fasade **øst**



Fasade **øst**



Fasade **vest**

1 meter



10. ETG

BRA: **46,6** m²
P-ROM: **45,1** m²
BALK.*/TERR.: **8,4** m²
SPORTSBOD: min. **5,0** m²
i sameiets fellesarealer

*Mulighet for innglassing sidevegg balkong



133

S2-903

(115-H0903)

S2-1001

(115-H1001)

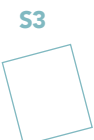
S2-1002

(115-H1002)

10. ETG



1 meter



S1

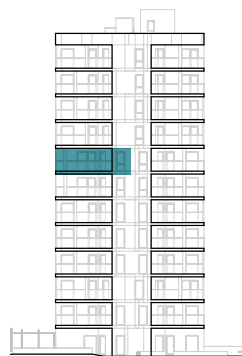
S2

S3

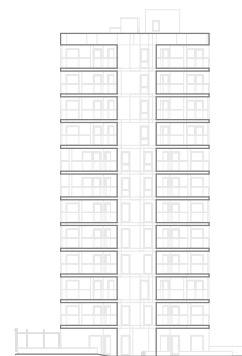
134



Fasade vest



Fasade øst



Fasade øst

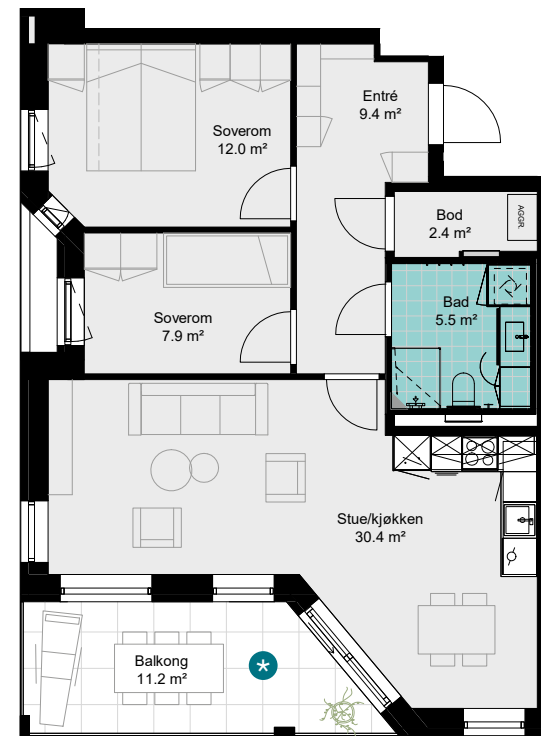


Fasade vest

1 meter



10. ETG



S1

S2

S3

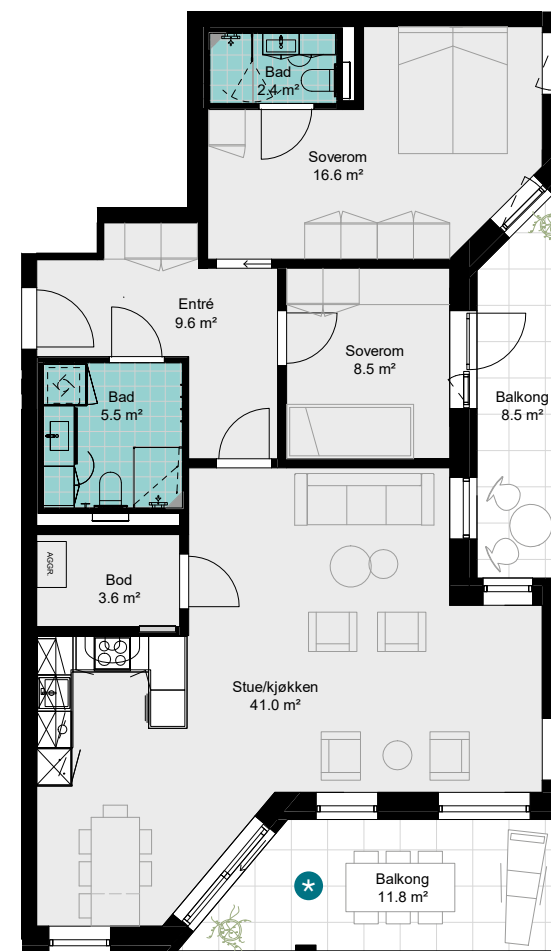
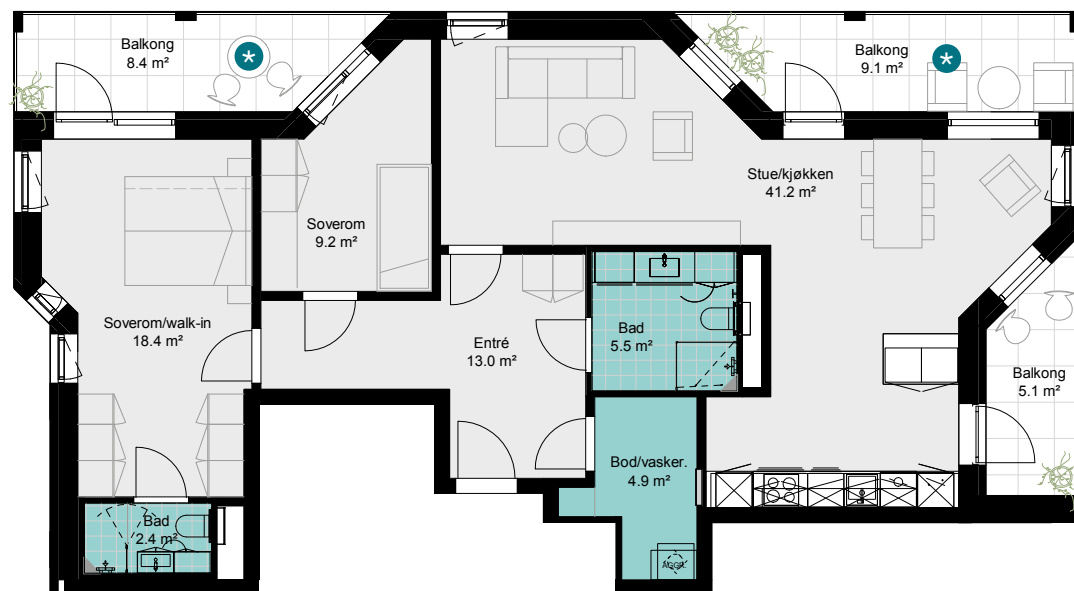
135

BRA: 71,0 m²
P-ROM: 67,9 m²
BALK.*/TERR.: 11,2 m²
SPORTSBOD: min. 7,7 m²
i sameiets fellesarealer

*Mulighet for innglassing sidevegg balkong

S2-1003

(115-H1003)



11. ETG



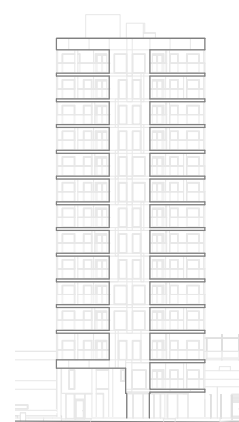
1 meter

BRA: **100,5 m²**
P-ROM: **100,5 m²**
BALK.*/TERR.: **22,6 m²**
SPORTSBOD: min. **5,0 m²**
i sameiets fellesarealer

*Mulighet for innglassing sidevegg balkong



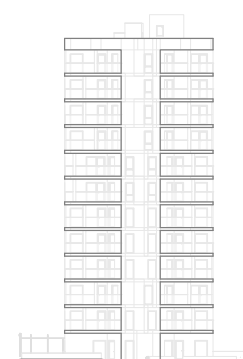
136



Fasade **vest**



Fasade **øst**



Fasade **øst**



Fasade **vest**

1 meter



11. ETG

BRA: **92,2 m²**
P-ROM: **87,6 m²**
BALK.*/TERR.: **20,3 m²**
SPORTSBOD: min. **5,0 m²**
i sameiets fellesarealer

*Mulighet for innglassing sidevegg balkong



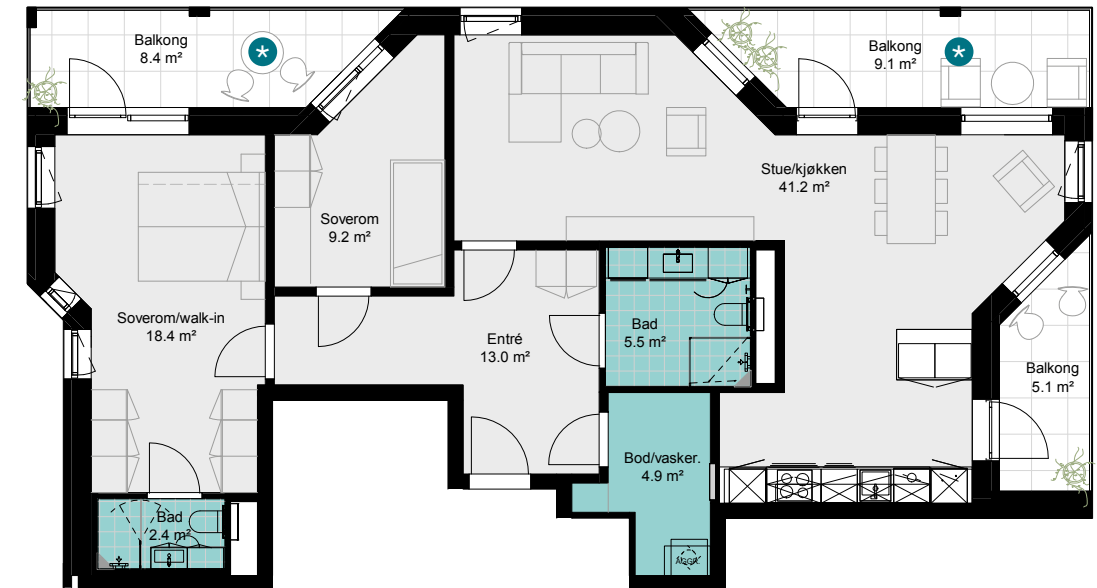
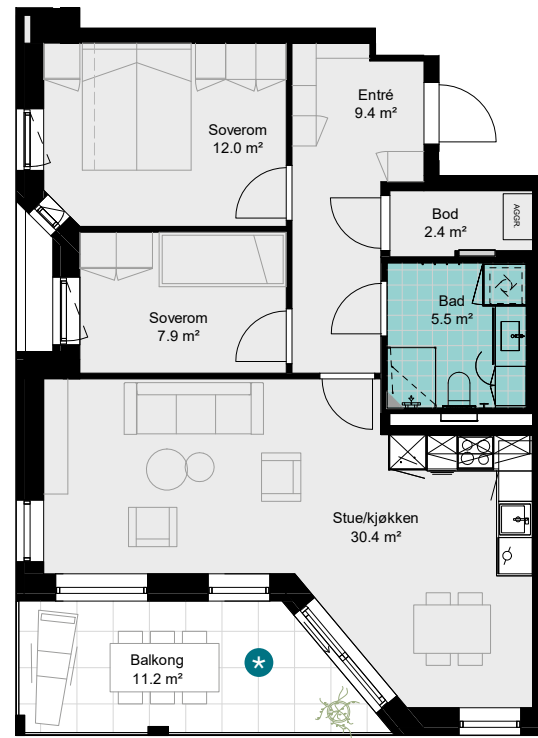
137

S2-1101

(115-H1101)

S2-1102

(115-H1102)



11. ETG



1 meter

BRA: **71,0 m²**
P-ROM: **67,9 m²**
BALK.*/TERR.: **11,2 m²**
SPORTSBOD: min. **7,7 m²**
i sameiets fellesarealer

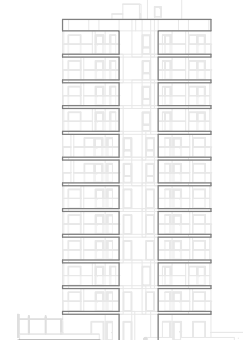
*Mulighet for innglassing sidevegg balkong



138



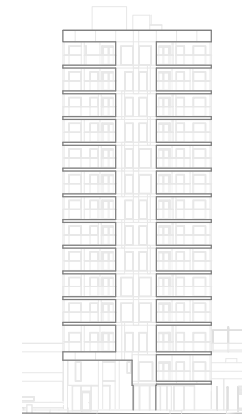
Fasade **vest**



Fasade **øst**



Fasade **øst**



Fasade **vest**

1 meter



12. ETG

BRA: **100,5 m²**
P-ROM: **100,5 m²**
BALK.*/TERR.: **22,6 m²**
SPORTSBOD: min. **5,0 m²**
i sameiets fellesarealer

*Mulighet for innglassing sidevegg balkong



139

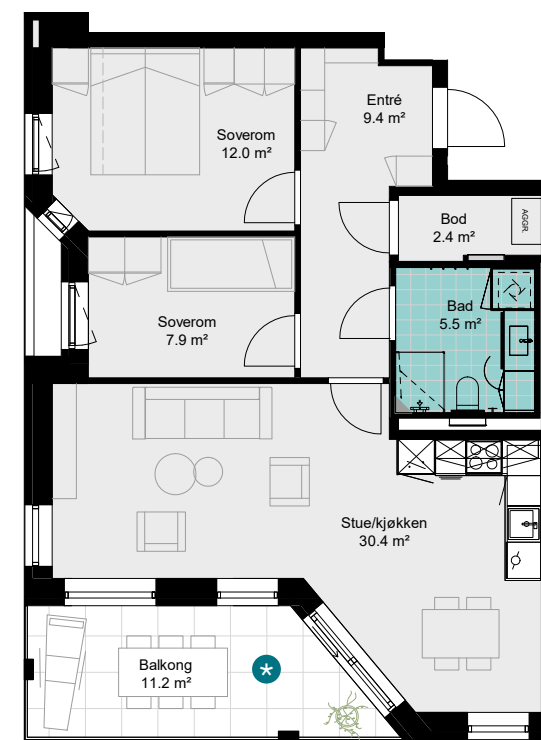
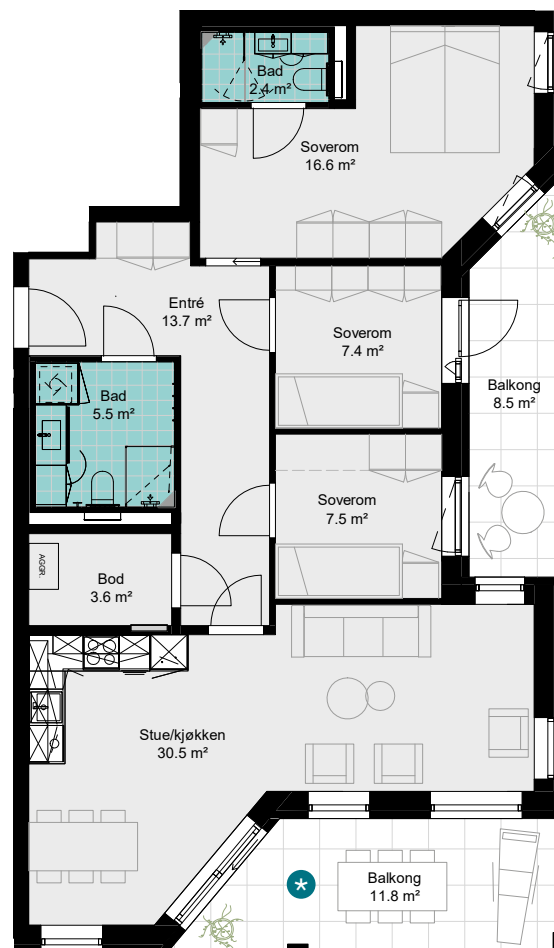
S2-1103

(115-H1103)

S2-1201

(115-H1201)





12. ETG



1 meter

BRA: **92,2 m²**
P-ROM: **87,6 m²**
BALK.*/TERR.: **20,3 m²**
SPORTSBOD: min. **5,0 m²**
i sameiets fellesarealer

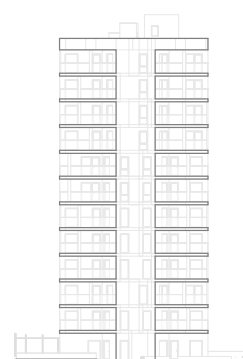
*Mulighet for innglassing sidevegg balkong



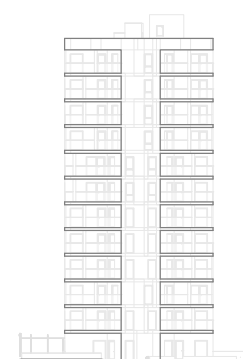
142



Fasade **vest**



Fasade **øst**



Fasade **øst**



Fasade **vest**

1 meter



12. ETG

BRA: **71,0 m²**
P-ROM: **67,9 m²**
BALK.*/TERR.: **11,2 m²**
SPORTSBOD: min. **7,7 m²**
i sameiets fellesarealer

*Mulighet for innglassing sidevegg balkong



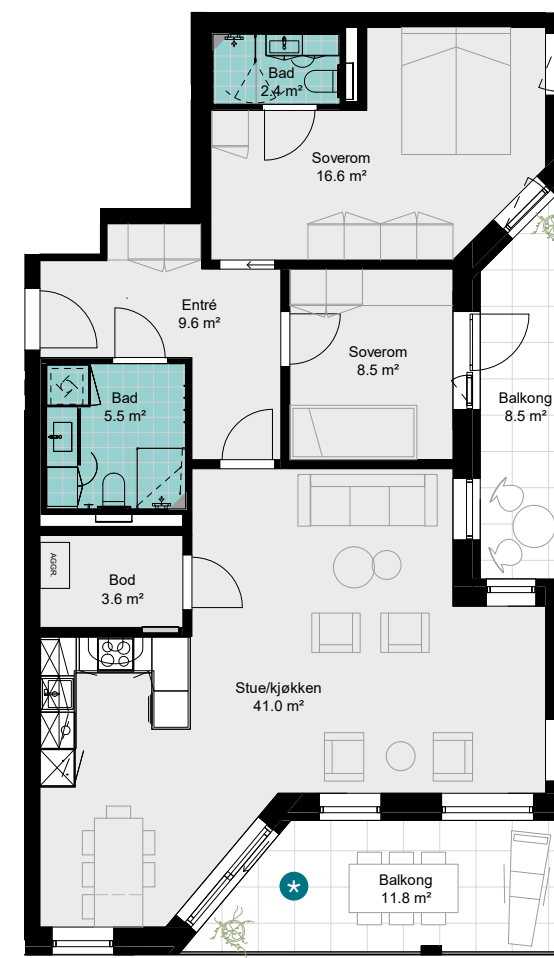
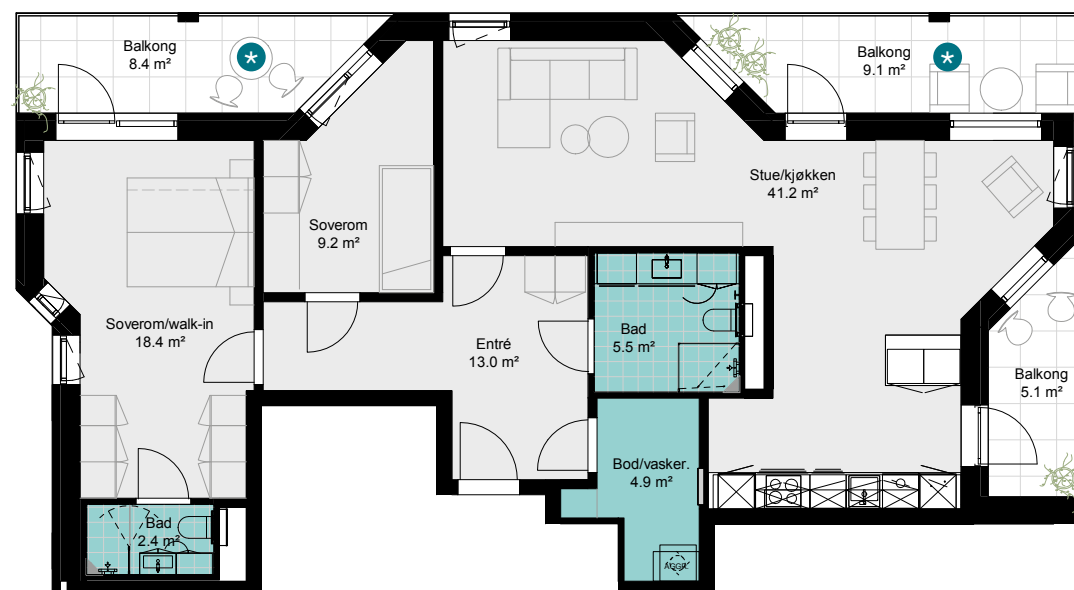
143

S2-1202

(115-H1202)

S2-1203

(115-H1203)



13. ETG



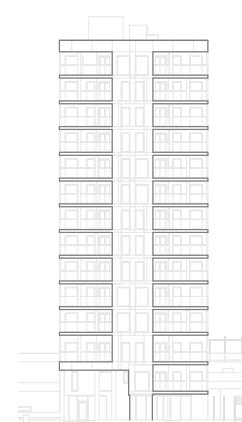
1 meter

BRA: **100,5 m²**
P-ROM: **100,5 m²**
BALK.*/TERR.: **22,6 m²**
SPORTSBOD: min. **5,0 m²**
i sameiets fellesarealer

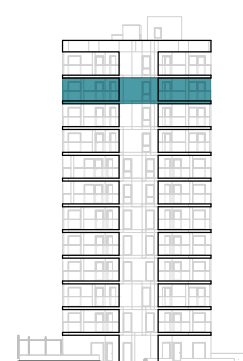
*Mulighet for innglassing sidevegg balkong



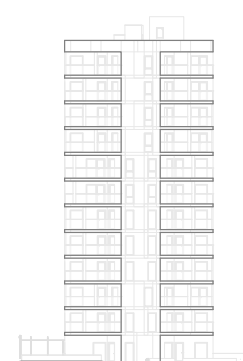
144



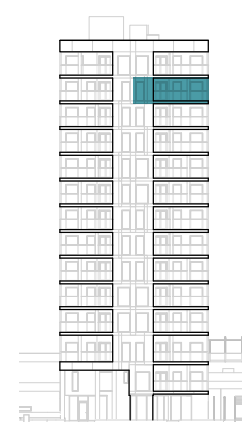
Fasade **vest**



Fasade **øst**



Fasade **øst**



Fasade **vest**

1 meter



13. ETG

BRA: **92,2 m²**
P-ROM: **87,6 m²**
BALK.*/TERR.: **20,3 m²**
SPORTSBOD: min. **5,0 m²**
i sameiets fellesarealer

*Mulighet for innglassing sidevegg balkong



145

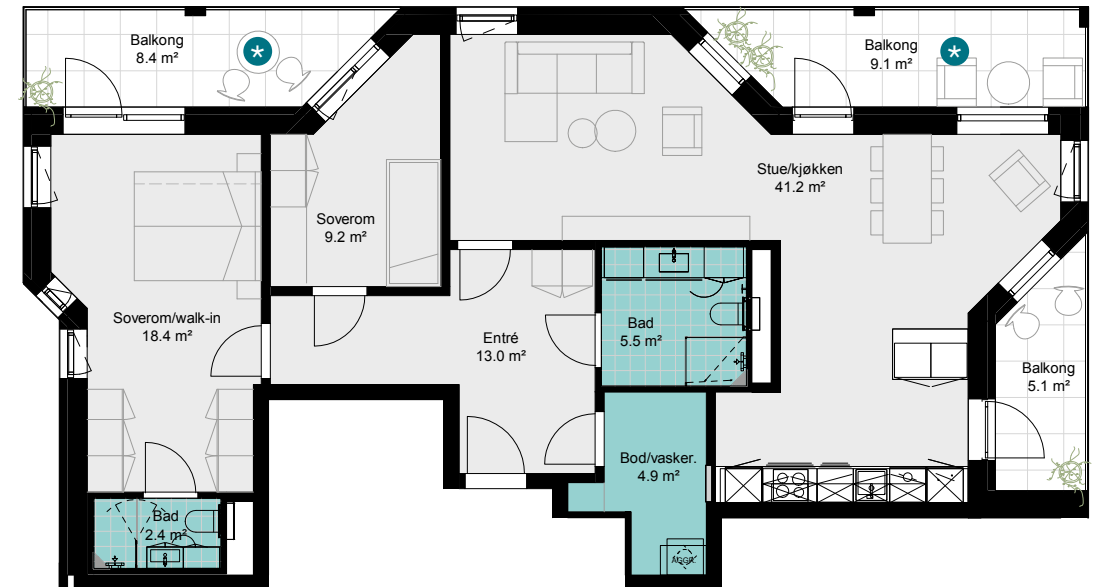
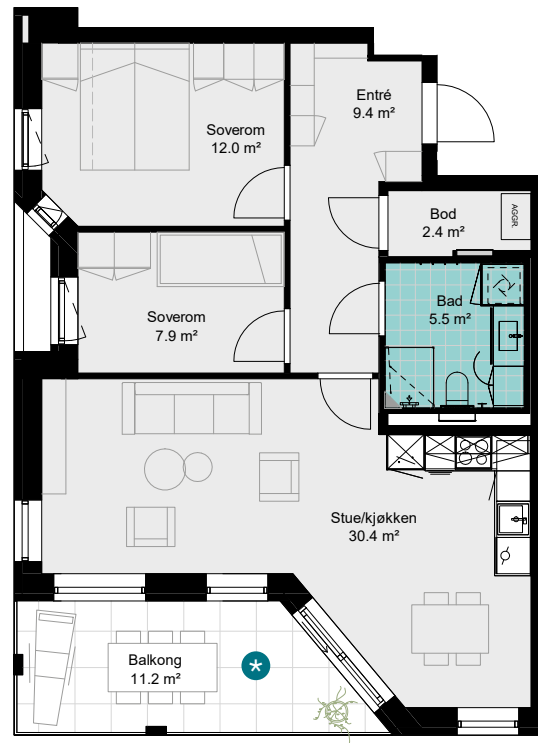
S2-1301

(115-H1301)

S2-1302

(115-H1302)





13. ETG



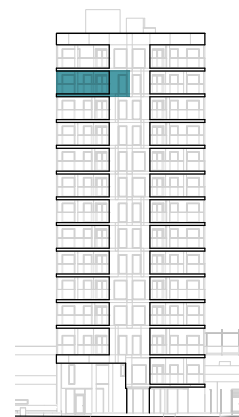
1 meter

BRA: **71,0 m²**
P-ROM: **67,9 m²**
BALK.*/TERR.: **11,2 m²**
SPORTSBOD: min. **7,7 m²**
i sameiets fellesarealer

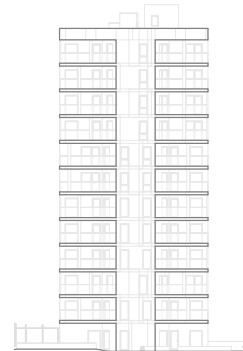
*Mulighet for innglassing sidevegg balkong



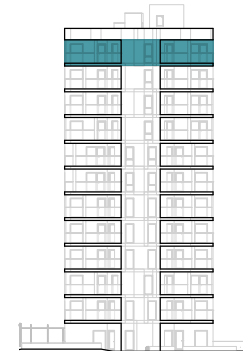
148



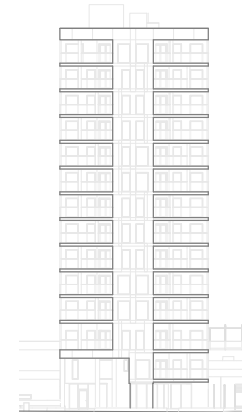
Fasade **vest**



Fasade **øst**



Fasade **øst**



Fasade **vest**

1 meter



14. ETG

BRA: **100,5 m²**
P-ROM: **100,5 m²**
BALK.*/TERR.: **22,6 m²**
SPORTSBOD: min. **5,0 m²**
i sameiets fellesarealer

*Mulighet for innglassing sidevegg balkong



149

S2-1303

(115-H1303)

S2-1401

(115-H1401)



14. ETG



1 meter

BRA: **170,8 m²**
P-ROM: **170,8 m²**
BALK.*/TERR.: **31,5 m²**
SPORTSBOD: min. **5,0 m²**
i sameiets fellesarealer

Leiligheten har kjøkkenventilator med kullfilter
*Mulighet for innglassing sidevegg balkong



S1

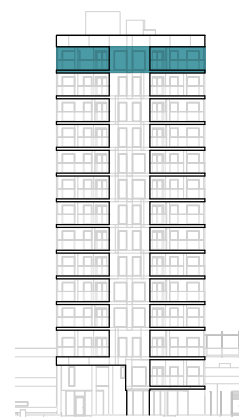


S2

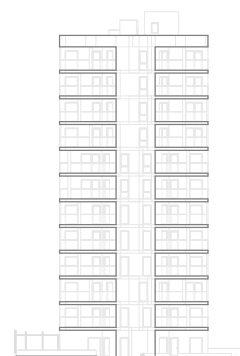


S3

150



Fasade **vest**



Fasade **øst**

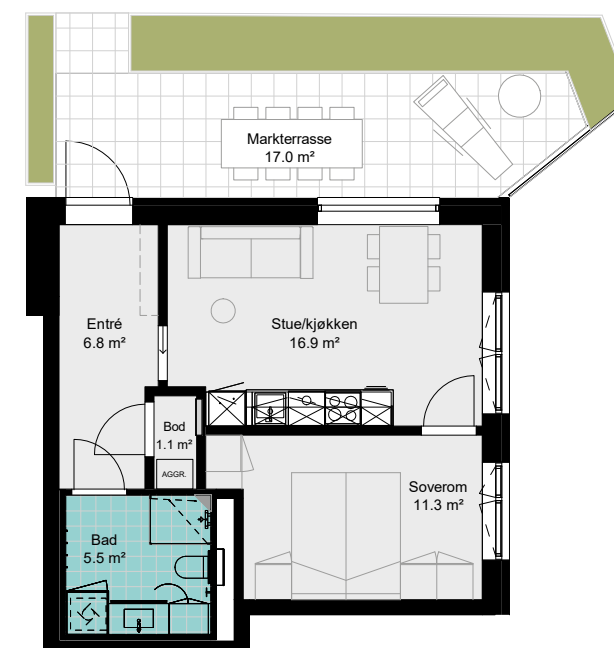




SØSTER 3

SØSTER 3

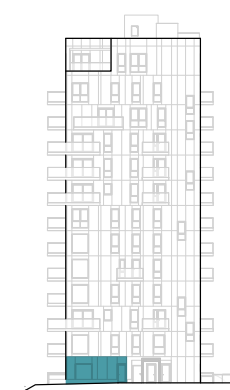
15 etasjer
31 leiligheter
Størrelser fra 44,8 m²
Priser fra kr 3 200 000



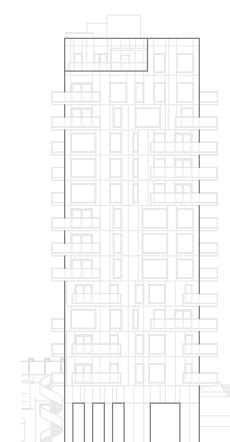
1 meter



3. ETG



Fasade øst



Fasade vest

BRA: **44,8** m²
P-ROM: **43,0** m²
BALK./TERR.: **17,0** m²
SPORTSBOD: min. **6,5** m²
i sameiets fellesarealer



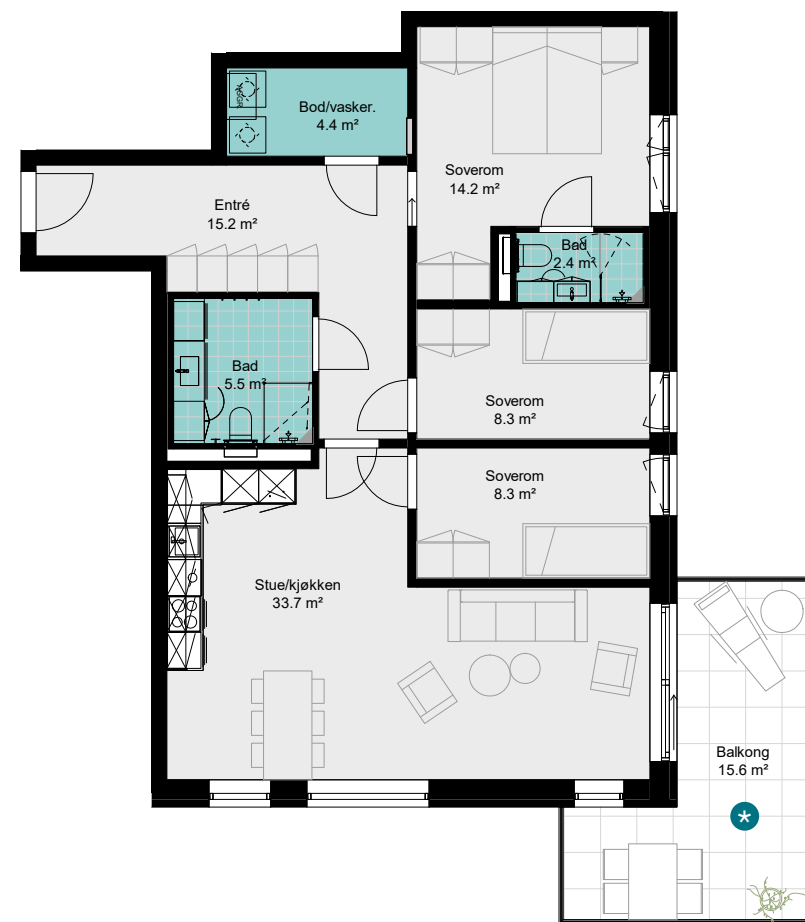
S1



S2



S3



S3-302

(117-H0302)

3. ETG



1 meter

BRA: **97,9** m²
P-ROM: **97,9** m²
BALK.*/TERR.: **15,6** m²
SPORTSBOD: min. **5,0** m²
i sameiets fellesarealer

*Mulighet for innglassing av balkong



S1

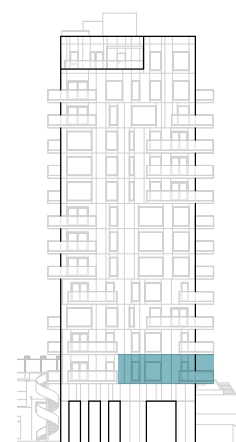


S2

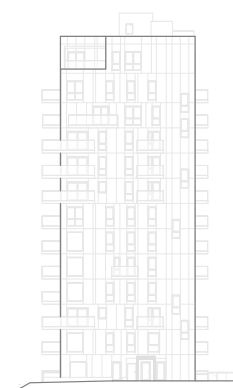


S3

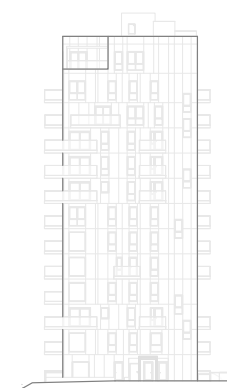
156



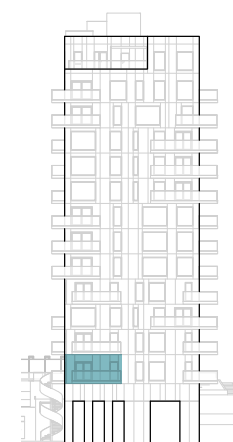
Fasade **vest**



Fasade **øst**



Fasade **øst**



Fasade **vest**

157

1 meter



3. ETG

BRA: **67,5** m²
P-ROM: **64,6** m²
BALK.*/TERR.: **19,1** m²
SPORTSBOD: min. **5,0** m²
i sameiets fellesarealer

*Mulighet for innglassing av balkong



S1



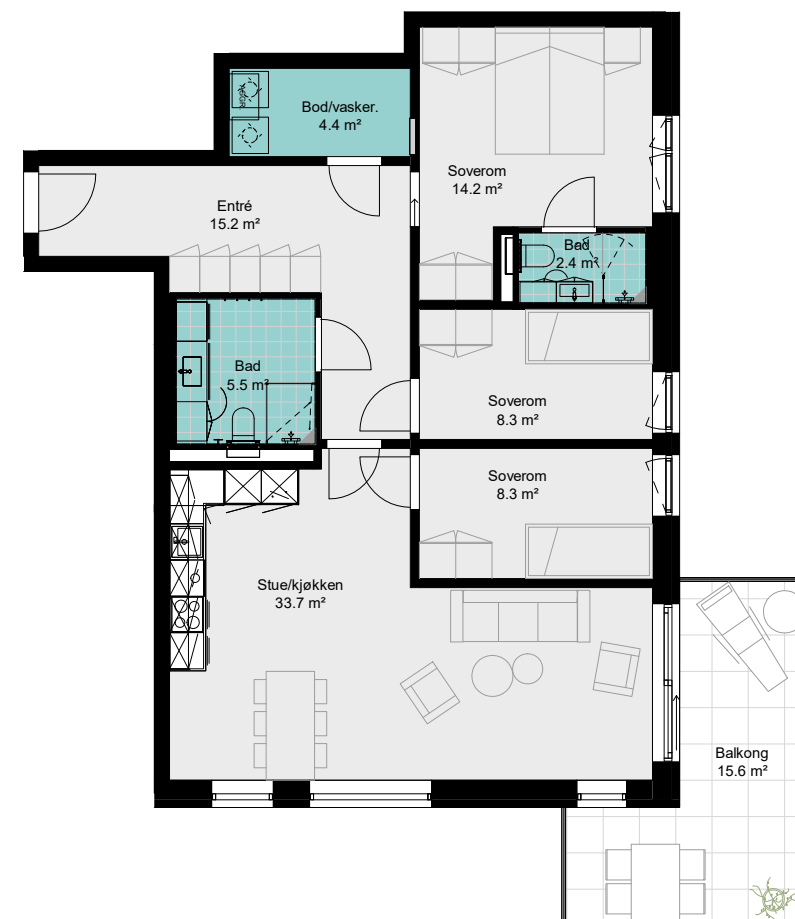
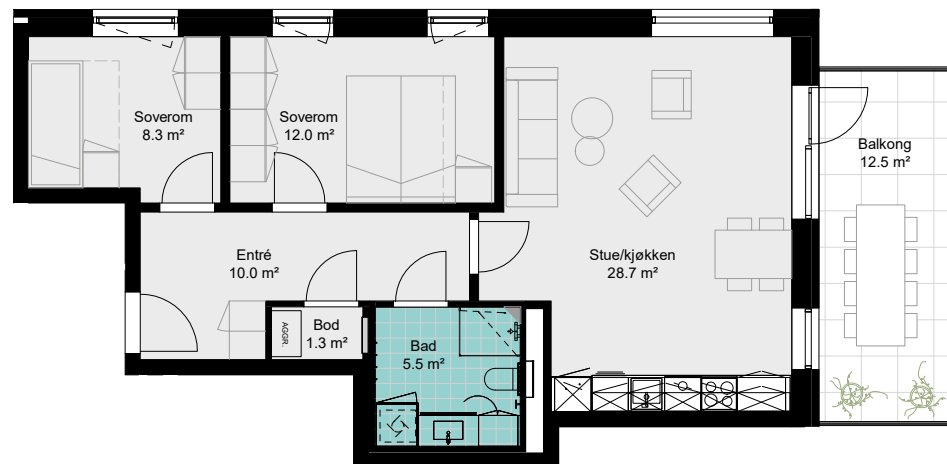
S2



S3

S3-303

(117-H0303)



S3-401

(117-H0401)

4. ETG



1 meter

BRA: **69,7 m²**
P-ROM: **68,0 m²**
BALK./TERR.: **12,5 m²**
SPORTSBOD: min. **7,0 m²**
i sameiets fellesarealer



S1

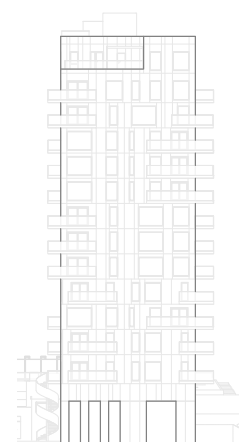


S2

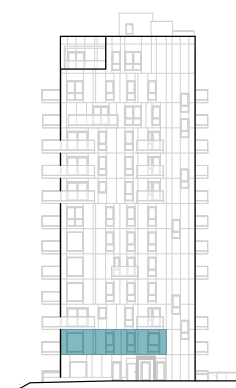


S3

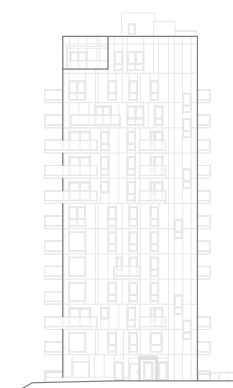
158



Fasade **vest**



Fasade **øst**



Fasade **øst**



Fasade **vest**

159

1 meter



4. ETG



S1



S2



S3

BRA: **97,9 m²**
P-ROM: **97,9 m²**
BALK./TERR.: **15,6 m²**
SPORTSBOD: min. **5,0 m²**
i sameiets fellesarealer

S3-402

(117-H0402)



3D-illustrasjon fra leilighet S3-403



4. ETG



1 meter

BRA: **67,5 m²**
 P-ROM: **64,6 m²**
 BALK./TERR.: **19,1 m²**
 SPORTSBOD: min. **5,0 m²**
 i sameiets fellesarealer



S1

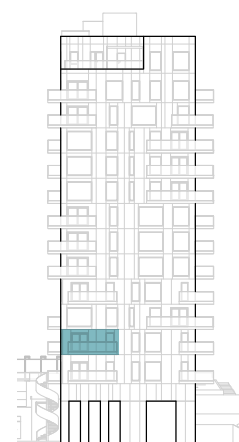


S2

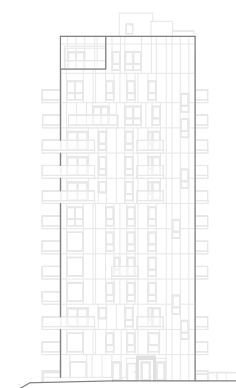


S3

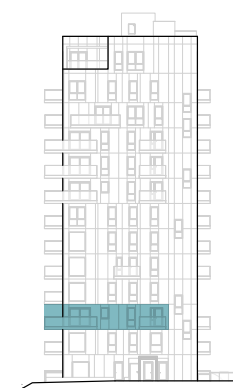
162



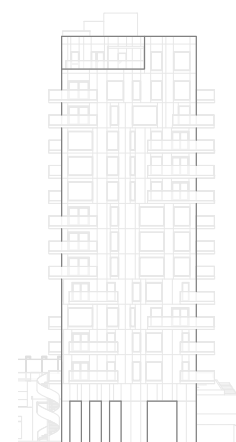
Fasade **vest**



Fasade **øst**



Fasade **øst**



Fasade **vest**

1 meter



5. ETG

BRA: **101,1 m²**
 P-ROM: **101,1 m²**
 BALK./TERR.: **21,0 m²**
 SPORTSBOD: min. **5,0 m²**
 i sameiets fellesarealer



S1



S2



S3

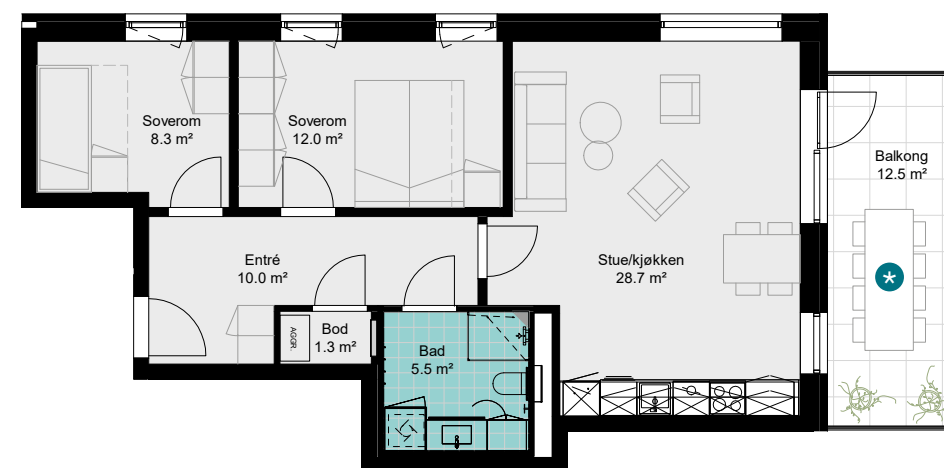
163

S3-403

(117-H0403)

S3-501

(117-H0501)



5. ETG



1 meter

BRA: **132,4** m²
P-ROM: **129,2** m²
BALK./TERR.: **27,4** m²
SPORTSBOD: min. **5,0** m²
i sameiets fellesarealer



S1

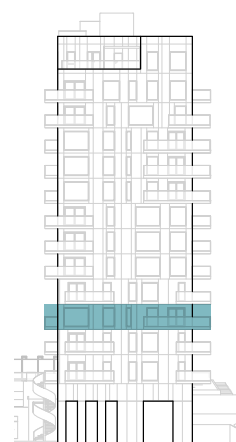


S2

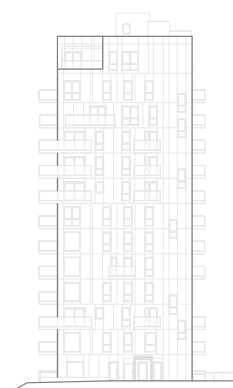


S3

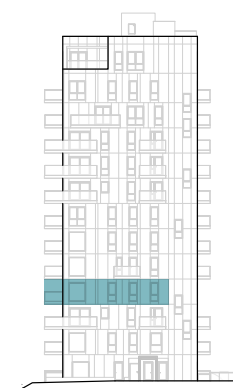
164



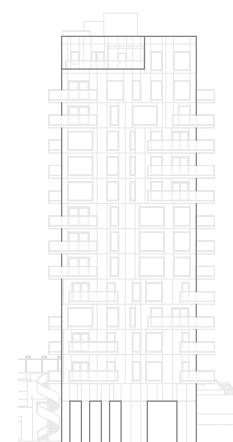
Fasade **vest**



Fasade **øst**



Fasade **øst**



Fasade **vest**

1 meter



6. ETG

BRA: **69,7** m²
P-ROM: **68,0** m²
BALK.* /TERR.: **12,5** m²
SPORTSBOD: min. **7,0** m²
i sameiets fellesarealer
**Mulighet for innglassing av balkong*



S1



S2



S3

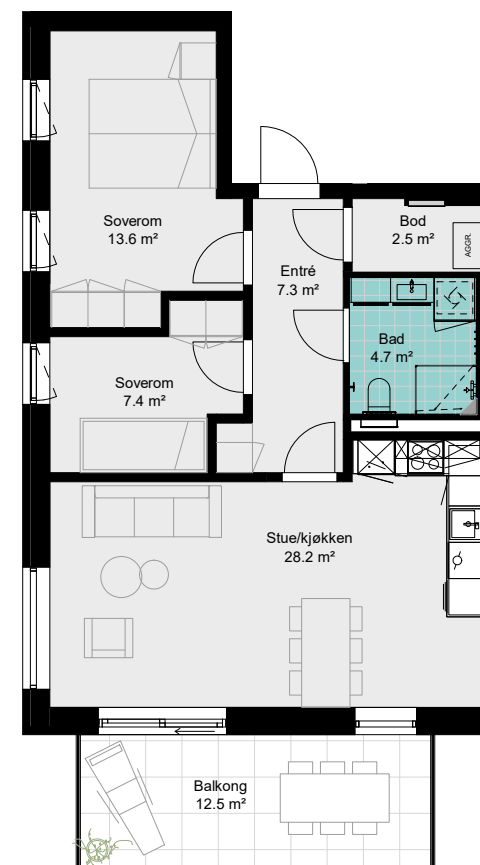
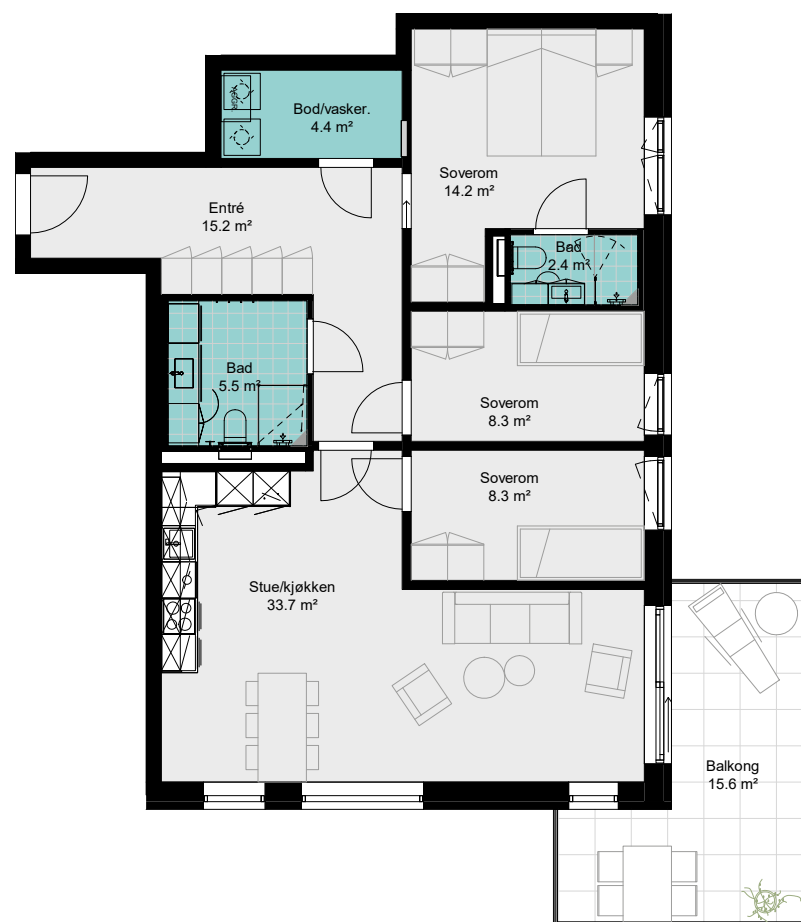
165

S3-502

(117-H0502)

S3-601

(117-H0601)



S3-602

(117-H0602)

6. ETG



1 meter

BRA: **97,9 m²**
P-ROM: **97,9 m²**
BALK./TERR.: **15,6 m²**
SPORTSBOD: min. **5,0 m²**
i sameiets fellesarealer



S1

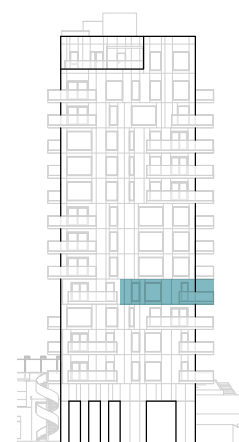


S2

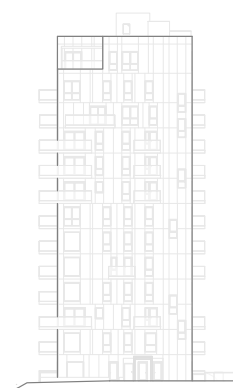


S3

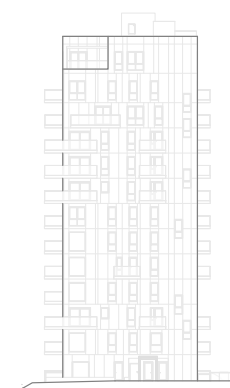
166



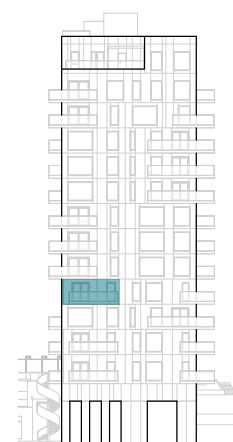
Fasade **vest**



Fasade **øst**



Fasade **øst**



Fasade **vest**

167

1 meter



6. ETG



S1



S2

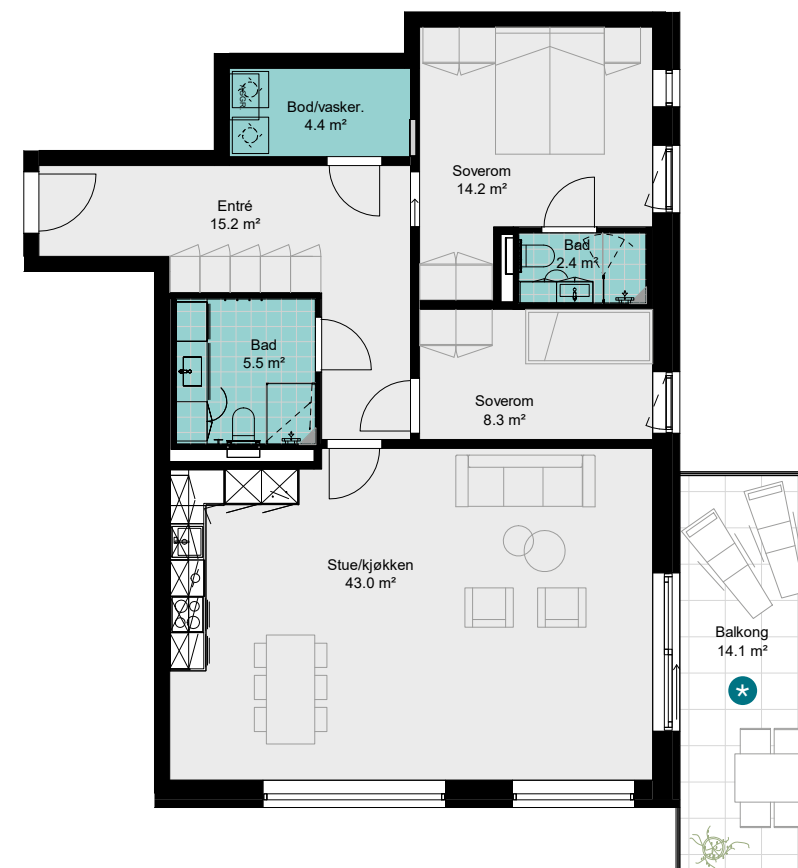
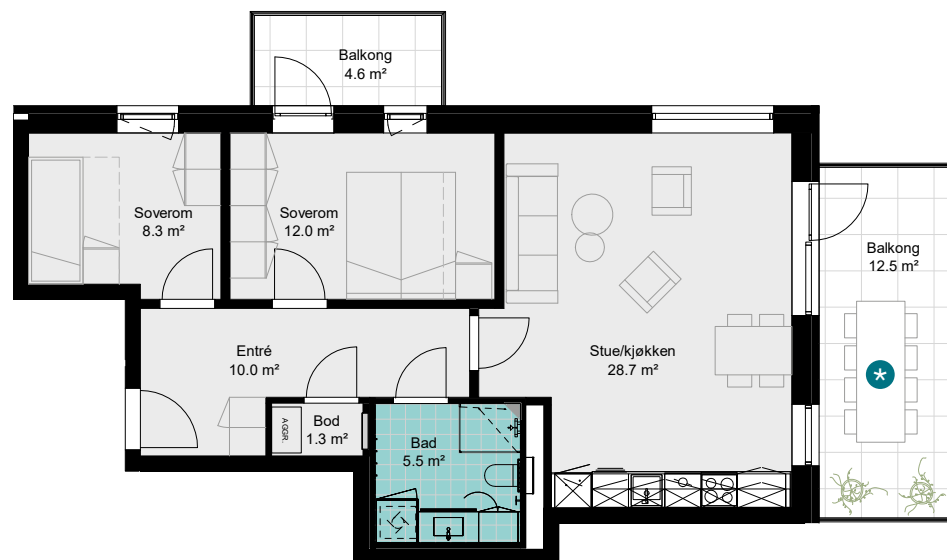


S3

BRA: **67,5 m²**
P-ROM: **64,6 m²**
BALK./TERR.: **12,5 m²**
SPORTSBOD: min. **5,0 m²**
i sameiets fellesarealer

S3-603

(117-H0603)



S3-701

(117-H0701)

7. ETG



1 meter

BRA: **69,7 m²**
P-ROM: **68,0 m²**
BALK.*/TERR.: **17,1 m²**
SPORTSBOD: min. **7,0 m²**
i sameiets fellesarealer
*Mulighet for innglassing av balkong



S1

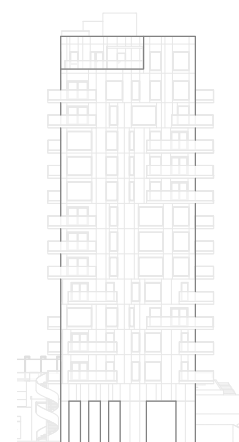


S2

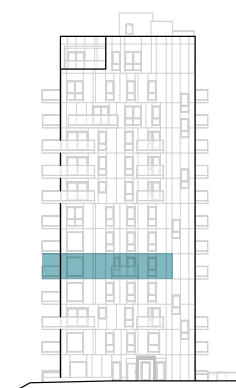


S3

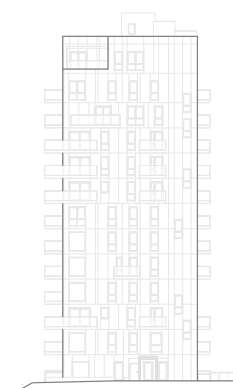
168



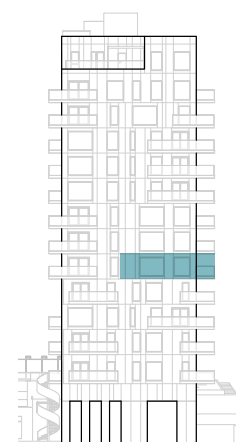
Fasade **vest**



Fasade **øst**



Fasade **øst**



Fasade **vest**

169

1 meter



7. ETG

BRA: **97,9 m²**
P-ROM: **97,9 m²**
BALK.*/TERR.: **14,1 m²**
SPORTSBOD: min. **5,0 m²**
i sameiets fellesarealer
*Mulighet for innglassing av balkong



S1



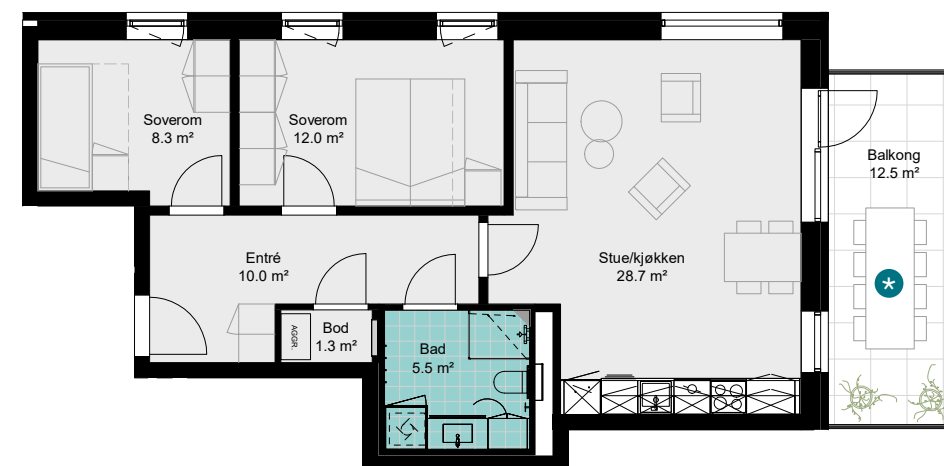
S2



S3

S3-702

(117-H0702)



S3-703

(117-H0703)

7. ETG



1 meter

BRA: **67,5 m²**
P-ROM: **64,6 m²**
BALK./TERR.: **15,2 m²**
SPORTSBOD: min. **5,0 m²**
i sameiets fellesarealer



S1

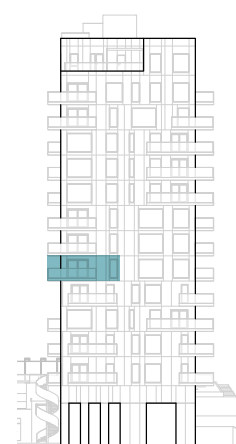


S2

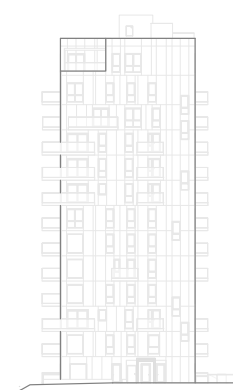


S3

170



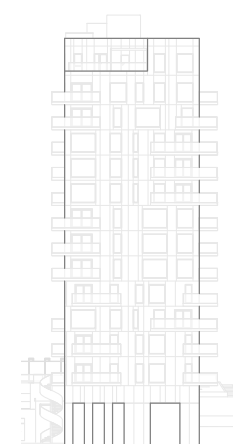
Fasade **vest**



Fasade **øst**



Fasade **øst**



Fasade **vest**

171

1 meter



8. ETG

BRA: **69,7 m²**
P-ROM: **68,0 m²**
BALK.* /TERR.: **12,5 m²**
SPORTSBOD: min. **7,0 m²**
i sameiets fellesarealer
**Mulighet for innglassing av balkong*



S1



S2



S3

S3-801

(117-H0801)



S3-802

(117-H0802)

8. ETG



1 meter

BRA: **97,9 m²**
P-ROM: **97,9 m²**
BALK.*/TERR.: **14,1 m²**
SPORTSBOD: min. **5,0 m²**
i sameiets fellesarealer

*Mulighet for innglassing av balkong



S1

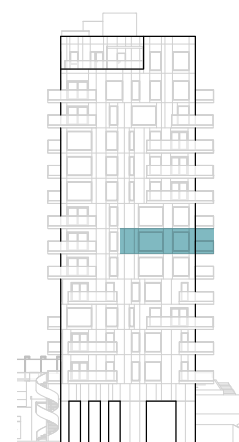


S2

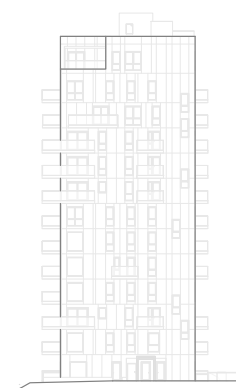


S3

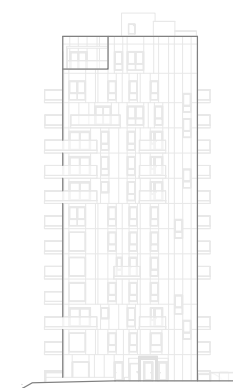
172



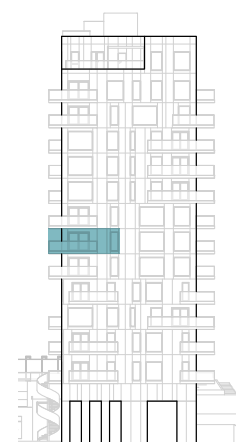
Fasade **vest**



Fasade **øst**



Fasade **øst**



Fasade **vest**

173

1 meter



8. ETG

BRA: **67,5 m²**
P-ROM: **64,6 m²**
BALK./TERR.: **15,2 m²**
SPORTSBOD: min. **5,0 m²**
i sameiets fellesarealer



S1



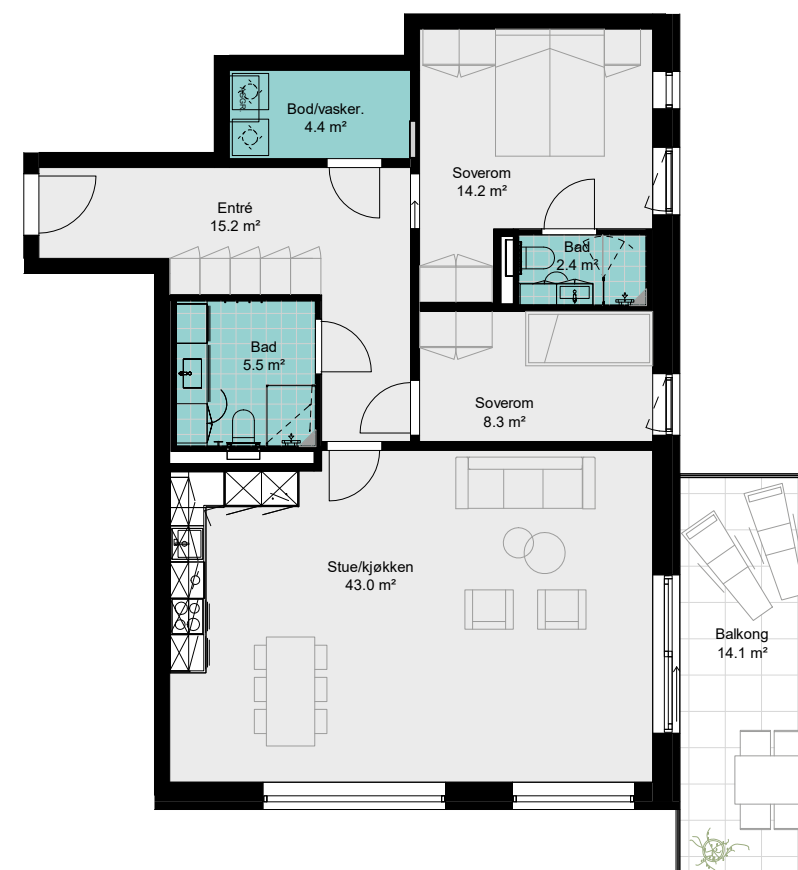
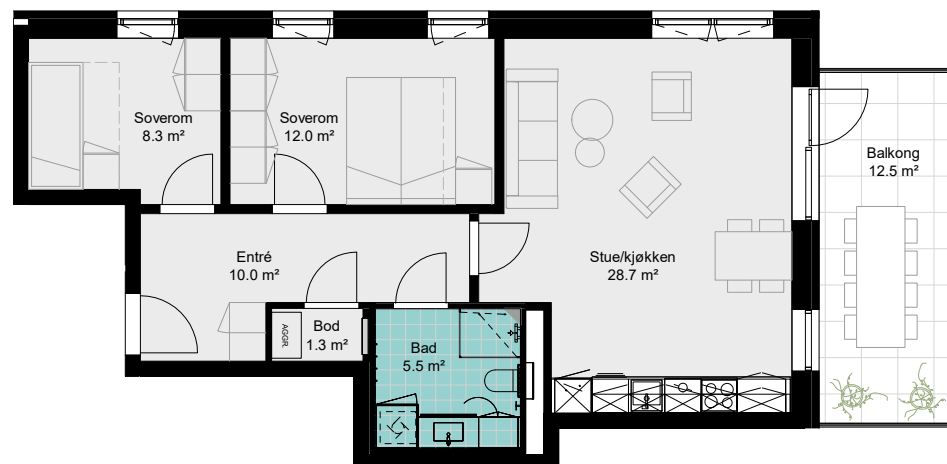
S2



S3

S3-803

(117-H0803)



S3-901

(117-H0901)

9. ETG



1 meter

BRA: **69,7** m²
P-ROM: **68,0** m²
BALK./TERR.: **12,5** m²
SPORTSBOD: min. **7,0** m²
i sameiets fellesarealer



S1

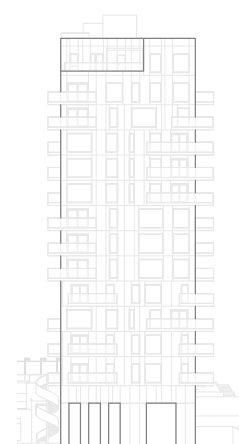


S2

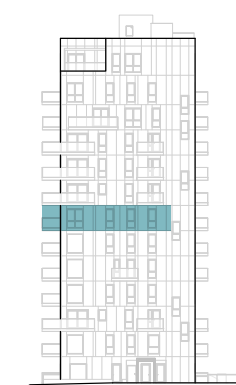


S3

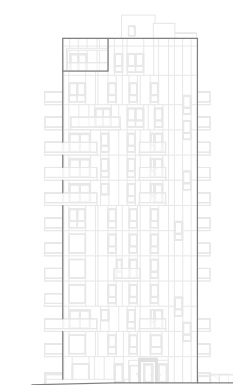
174



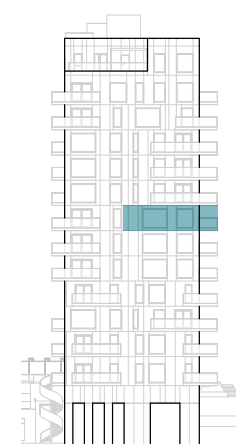
Fasade **vest**



Fasade **øst**



Fasade **øst**



Fasade **vest**

175

1 meter



9. ETG

BRA: **97,9** m²
P-ROM: **97,9** m²
BALK./TERR.: **14,1** m²
SPORTSBOD: min. **5,0** m²
i sameiets fellesarealer



S1



S2



S3

S3-902

(117-H0902)



S3-903

(117-H0903)

9. ETG



1 meter

BRA: **67,5 m²**
P-ROM: **64,6 m²**
BALK./TERR.: **15,2 m²**
SPORTSBOD: min. **5,0 m²**
i sameiets fellesarealer



S1

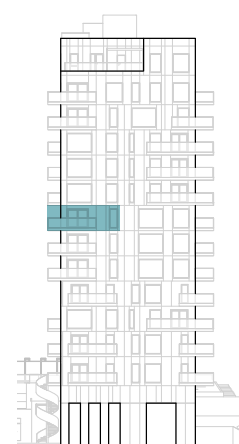


S2

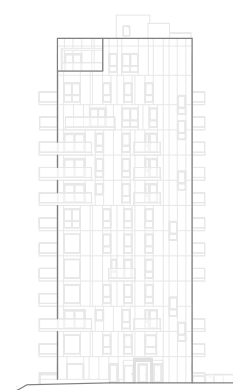


S3

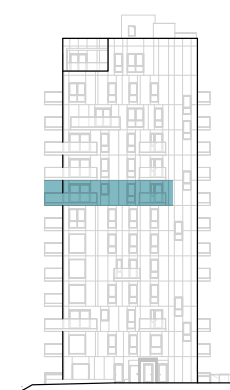
176



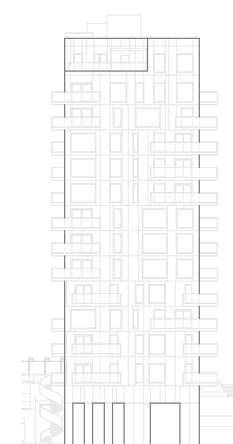
Fasade **vest**



Fasade **øst**



Fasade **øst**



Fasade **vest**

177

1 meter



10. ETG

BRA: **101,3 m²**
P-ROM: **101,3 m²**
BALK.*/TERR.: **21,0 m²**
SPORTSBOD: min. **5,0 m²**
i sameiets fellesarealer
**Mulighet for innglassing av balkong*



S1



S2



S3

S3-1001

(117-H1001)

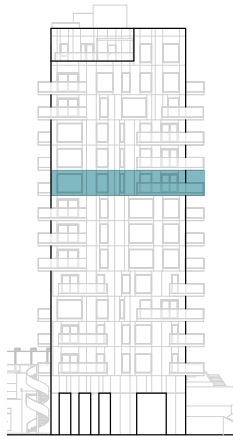
3D-illustrasjon fra leilighet S3-1002



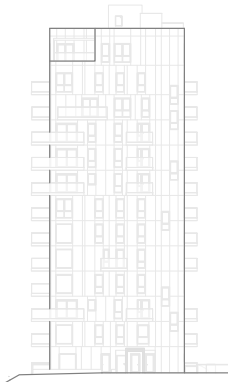
1 meter



10. ETG



Fasade vest



Fasade øst

BRA: **139,2 m²**
P-ROM: **139,2 m²**
BALK.*/TERR.: **27,4 m²**
SPORTSBOD: min. **5,0 m²**
i sameiets fellesarealer

*Mulighet for innglassing av balkong



S1



S2



S3



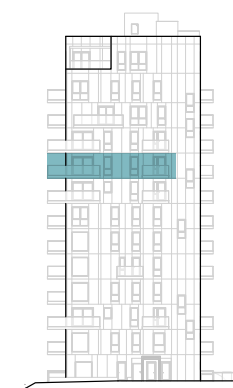
3D-illustrasjon fra balkong S3-1002



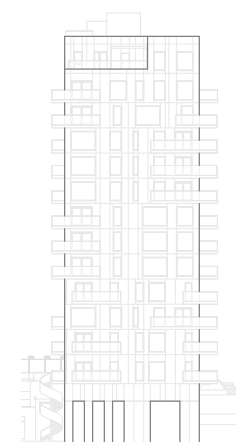
1 meter



11. ETG



Fasade øst



Fasade vest

BRA: **101,3 m²**
P-ROM: **101,3 m²**
BALK.* / TERR.: **21,0 m²**
SPORTSBOD: min. **5,0 m²**
i sameiets fellesarealer

*Mulighet for innglassing av balkong



S1



S2



S3



S3-1102

(117-H1102)

11. ETG



1 meter

BRA: **139,2 m²**
P-ROM: **139,2 m²**
BALK.*/TERR.: **27,4 m²**
SPORTSBOD: min. **5,0 m²**
i sameiets fellesarealer

*Mulighet for innglassing av balkong



S1

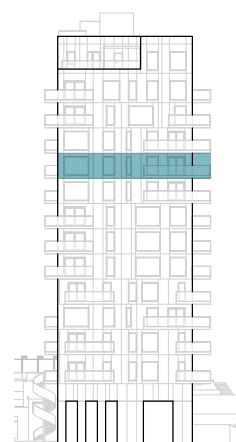


S2

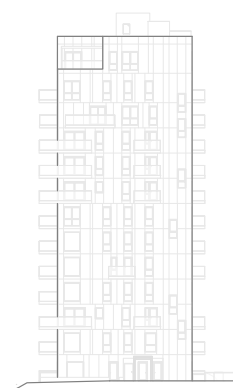


S3

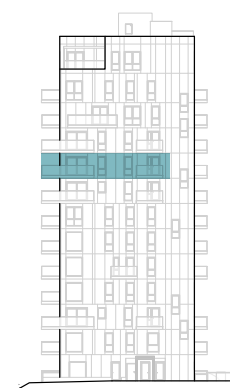
182



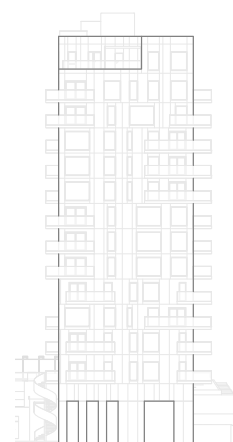
Fasade **vest**



Fasade **øst**



Fasade **øst**



Fasade **vest**



S1



S2



S3

183

BRA: **101,3 m²**
P-ROM: **101,3 m²**
BALK./TERR.: **21,0 m²**
SPORTSBOD: min. **5,0 m²**
i sameiets fellesarealer

1 meter



12. ETG

S3-1201

(117-H1201)



1 meter

BRA: **139,2 m²**
P-ROM: **139,2 m²**
BALK./TERR.: **27,4 m²**
SPORTSBOD: min. **5,0 m²**
i sameiets fellesarealer



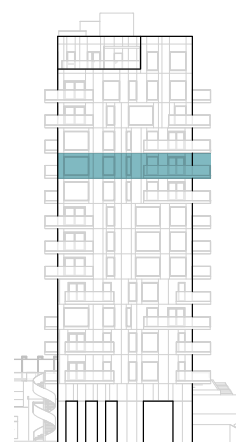
S1



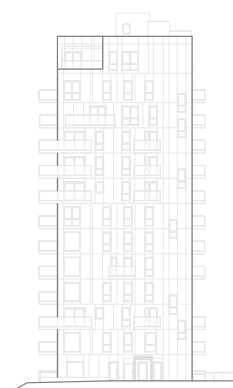
S2



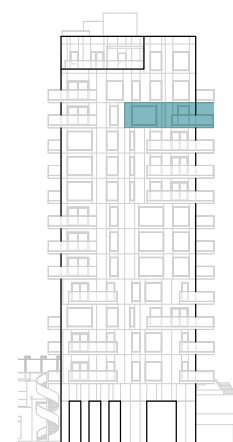
S3



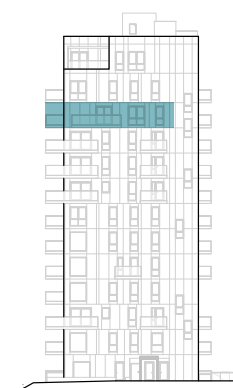
Fasade **vest**



Fasade **øst**



Fasade **vest**



Fasade **øst**



S1



S2



S3

BRA: **169,5 m²**
P-ROM: **169,5 m²**
BALK./TERR.: **33,1 m²**
SPORTSBOD: min. **5,0 m²**
i sameiets fellesarealer
Leiligheten har kjøkkenventilator med kullfilter



1 meter



S3-1302

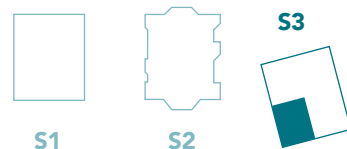
(117-H1302)

13. ETG

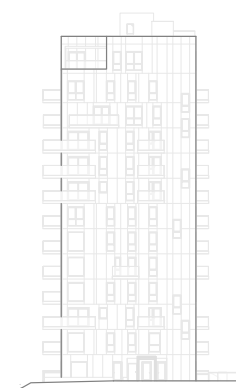


1 meter

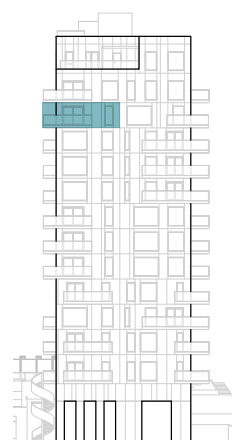
BRA: **67,5** m²
P-ROM: **64,6** m²
BALK.*/TERR.: **15,2** m²
SPORTSBOD: min. **5,0** m²
i sameiets fellesarealer
**Mulighet for innglassing av balkong*



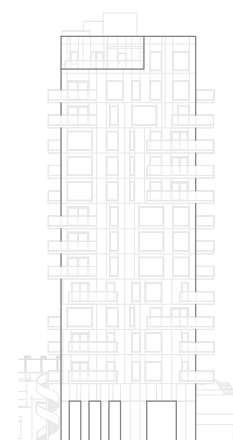
186



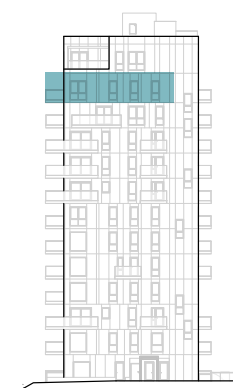
Fasade øst



Fasade vest



Fasade vest



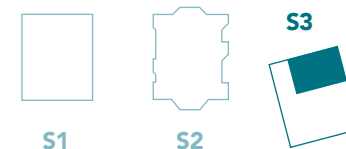
Fasade øst

1 meter



14. ETG

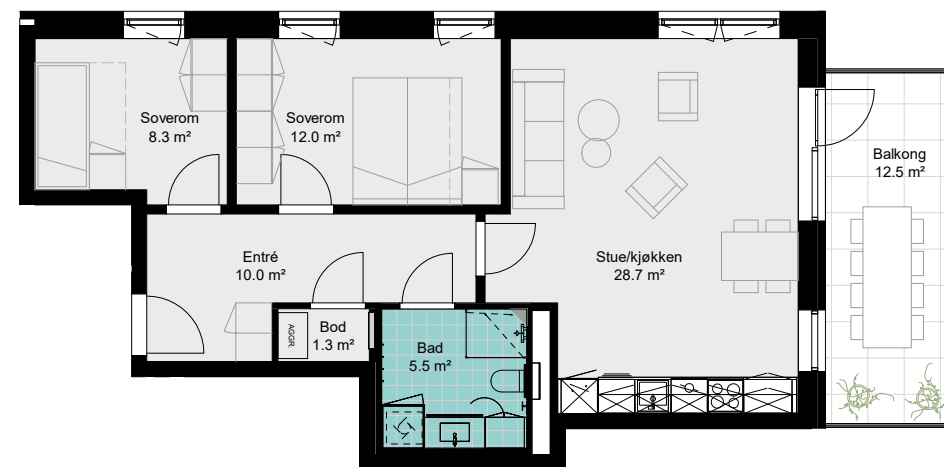
BRA: **69,7** m²
P-ROM: **68,0** m²
BALK./TERR.: **12,5** m²
SPORTSBOD: min. **7,0** m²
i sameiets fellesarealer



187

S3-1401

(117-H1401)



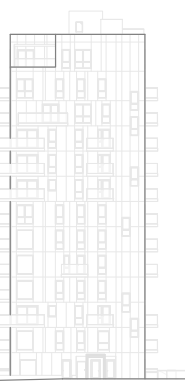
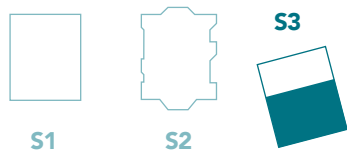


S3-1402

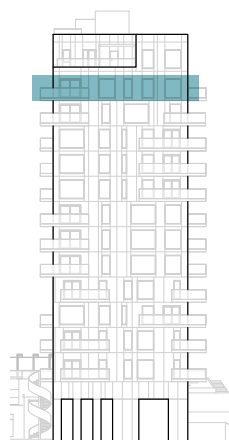
(117-H1402)

BRA: 172,1 m²
P-ROM: 172,1 m²
BALK./TERR.: 30,3 m²
SPORTSBOD: min. 5,0 m²
i sameiets fellesarealer

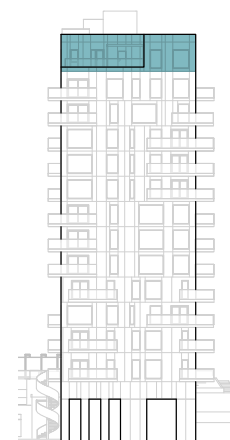
Leiligheten har kjøkkenventilator med kullfilter



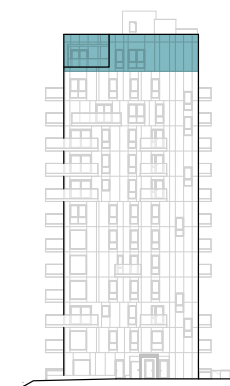
Fasade øst



Fasade vest



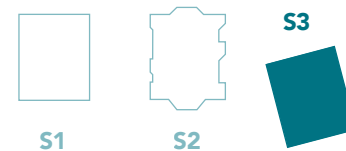
Fasade vest



Fasade øst

BRA: 179,2 m²
P-ROM: 172,4 m²
BALK./TERR.: 52,3 m²
SPORTSBOD: min. 5,0 m²
i sameiets fellesarealer

Leiligheten har kjøkkenventilator med kullfilter



S3-1501

(117-H1501)



3D-illustrasjon av leilighet S3-1501

PRISLISTE

*Parkeringsplass kr 450.000,-:
F = Fjellhallen,
1. etasje = under byggene, se etasjeplaner 1. etasje

**Prisene er gjeldende til 31.12.2022

SØSTER 1

Etasje	Leilighet	Soverom	BRA m²	P-rom m²	Terrasse/ balkong m²	Pris**	P-plass*
1	S1-101	2	76,0	71,6	21,2	SOLGT	F
2	S1-201	1	55,4	53,8	8,4	SOLGT	F
2	S1-202	1	62,1	58,7	8,7	SOLGT	F
3	S1-301	1	55,4	53,8	8,7	SOLGT	F
3	S1-302	2	79,3	77,5	12,3	SOLGT	F
3	S1-303	1	49,0	47,1	24,1	SOLGT	F
3	S1-304		28,0	27,1	19,0	SOLGT	F
4	S1-401	1	55,4	53,8	8,5	SOLGT	F
4	S1-402	2	79,3	77,5	12,5	SOLGT	F
4	S1-403	1	49,0	47,1	7,4	SOLGT	F
4	S1-404	1	49,0	46,0	7,6	SOLGT	F
5	S1-501	1	55,4	53,8	8,7	SOLGT	F
5	S1-502	3	129,3	125,9	33,6	SOLGT	1. etasje
5	S1-503	1	47,6	45,3	7,8	3 250 000	F
6	S1-601	1	55,4	53,8	8,7	SOLGT	F
6	S1-602	2	79,3	77,5	20,5	SOLGT	F
6	S1-603	3	102,2	97,4	13,5	7 300 000	F
7	S1-701	3	137,1	133,8	23,4	SOLGT	1. etasje
7	S1-702	1	49,0	47,1	7,2	SOLGT	F
7	S1-703	1	49,0	46,0	11,7	SOLGT	F
8	S1-801	1	55,4	53,8	13,1	SOLGT	F
8	S1-802	3	130,2	125,7	23,6	SOLGT	1. etasje
8	S1-803	1	49,0	46,0	12,0	SOLGT	F
9	S1-901	1	55,4	53,8	13,4	SOLGT	F
9	S1-902	2	79,3	77,5	12,5	SOLGT	F
9	S1-903	3	102,1	97,4	14,0	7 500 000	F
10	S1-1001	1	55,4	53,8	8,5	SOLGT	F
10	S1-1002	3	129,8	125,7	33,6	SOLGT	1. etasje
10	S1-1003	1	49,0	46,0	5,0	3 700 000	F
11	S1-1101	1	55,4	53,8	8,7	SOLGT	F
11	S1-1102	3	129,8	125,7	34,0	SOLGT	1. etasje
11	S1-1103	1	49,0	46,0	5,2	SOLGT	F
12	S1-1201	3	137,1	133,8	23,6	12 500 000	1. etasje
12	S1-1202	2	102,0	100,5	14,0	7 500 000	F
13	S1-1301	3	185,6	179,1	46,1	SOLGT	1. etasje



SØSTER 2

Etasje	Leilighet	Soverom	BRA m²	P-rom m²	Terrasse/ balkong m²	Pris**	P-plass*	Etasje	Leilighet	Soverom	BRA m²	P-rom m²	Terrasse/ balkong m²	Pris**	P-plass*
2	S2-201	1	71,4	68,7	11,8	4 500 000	F	8	S2-802	1	48,9	47,3	14,2	SOLGT	F
3	S2-301	1	42,8	40,9	22,0	SOLGT	F	8	S2-803	2	92,2	87,6	20,3	SOLGT	F
3	S2-302	3	92,2	87,6	20,3	SOLGT	F	8	S2-804	2	71,0	67,9	11,2	SOLGT	F
3	S2-303	2	71,0	67,9	11,2	SOLGT	F	9	S2-901	1	46,6	45,1	8,4	3 300 000	F
4	S2-401	1	47,1	45,2	8,4	SOLGT	F	9	S2-902	3	142,8	142,8	34,5	11 400 000	1. etasje
4	S2-402	1	48,9	47,3	14,2	SOLGT	F	9	S2-903	2	71,0	67,9	11,2	SOLGT	F
4	S2-403	3	92,2	87,6	20,3	SOLGT	F	10	S2-1001	1	46,6	45,1	8,4	SOLGT	F
4	S2-404	2	71,0	67,9	11,2	SOLGT	F	10	S2-1002	3	142,8	142,8	34,5	11 400 000	1. etasje
5	S2-501	2	96,0	96,0	22,6	SOLGT	F	10	S2-1003	2	71,0	67,9	11,2	SOLGT	F
5	S2-502	3	92,2	87,6	20,3	SOLGT	F	11	S2-1101	2	100,5	100,5	22,6	7 250 000	F
5	S2-503	2	71,0	67,9	11,2	SOLGT	F	11	S2-1102	2	92,2	87,6	20,3	SOLGT	F
6	S2-601	1	47,1	45,2	8,4	SOLGT	F	11	S2-1103	2	71,0	67,9	11,2	SOLGT	F
6	S2-602	1	48,9	47,3	14,2	SOLGT	F	12	S2-1201	2	100,5	100,5	22,6	7 250 000	F
6	S2-603	2	92,2	87,6	20,3	SOLGT	F	12	S2-1202	3	92,2	87,6	20,3	SOLGT	F
6	S2-604	2	71,0	67,9	11,2	SOLGT	F	12	S2-1203	2	71,0	67,9	11,2	SOLGT	F
7	S2-701	1	47,1	45,2	8,4	SOLGT	F	13	S2-1301	2	100,5	100,5	22,6	7 250 000	F
7	S2-702	1	48,9	47,3	14,2	SOLGT	F	13	S2-1302	2	92,2	87,6	20,3	SOLGT	F
7	S2-703	3	92,2	87,6	20,3	SOLGT	F	13	S2-1303	2	71,0	67,9	11,2	SOLGT	F
7	S2-704	2	71,0	67,9	11,2	SOLGT	F	14	S2-1401	2	100,5	100,5	22,6	7 500 000	F
8	S2-801	1	47,1	45,2	8,4	3 300 000	F	14	S2-1402	3	170,8	170,8	31,5	SOLGT	1. etasje



SØSTER 3

Etasje	Leilighet	Soverom	BRA m²	P-rom m²	Terrasse/ balkong m²	Pris**	P-plass*
3	S3-301	1	44,8	43,0	17,0	SOLGT	F
3	S3-302	3	97,9	97,9	15,6	SOLGT	F
3	S3-303	2	67,5	64,6	19,1	SOLGT	F
4	S3-401	2	69,7	68,0	12,5	SOLGT	F
4	S3-402	3	97,9	97,9	15,6	SOLGT	F
4	S3-403	2	67,5	64,6	19,1	SOLGT	F
5	S3-501	3	101,1	101,1	21,0	7 900 000	1. etasje
5	S3-502	3	132,4	129,2	27,4	SOLGT	1. etasje
6	S3-601	2	69,7	68,0	12,5	SOLGT	F
6	S3-602	3	97,9	97,9	15,6	SOLGT	F
6	S3-603	2	67,5	64,6	12,5	SOLGT	F
7	S3-701	2	69,7	68,0	17,1	SOLGT	F
7	S3-702	2	97,9	97,9	14,1	SOLGT	1. etasje
7	S3-703	2	67,5	64,6	15,2	SOLGT	F
8	S3-801	2	69,7	68,0	12,5	SOLGT	F
8	S3-802	2	97,9	97,9	14,1	SOLGT	1. etasje
8	S3-803	2	67,5	64,6	15,2	SOLGT	F
9	S3-901	2	69,7	68,0	12,5	5 300 000	F
9	S3-902	2	97,9	97,9	14,1	SOLGT	1. etasje
9	S3-903	2	67,5	64,6	15,2	SOLGT	F
10	S3-1001	3	101,3	101,3	21,0	8 700 000	1. etasje
10	S3-1002	3	139,2	139,2	27,4	SOLGT	1. etasje
11	S3-1101	2	101,3	101,3	21,0	8 700 000	1. etasje
11	S3-1102	3	139,2	139,2	27,4	SOLGT	1. etasje
12	S3-1201	2	101,3	101,3	21,0	8 900 000	1. etasje
12	S3-1202	3	139,2	139,2	27,4	SOLGT	1. etasje
13	S3-1301	3	169,5	169,5	33,1	16 500 000	1. etasje
13	S3-1302	2	67,5	64,6	15,2	SOLGT	F
14	S3-1401	2	69,7	68,0	12,5	5 700 000	F
14	S3-1402	3	172,1	172,1	30,3	17 000 000	1. etasje
15	S3-1501	3	179,2	172,4	52,3	SOLGT	1. etasje

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 sammenføyinger/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 m². Byggene varierer i høyde mellom 13, 14 og 15 etasjer. Alle leilighetene har privat uteareal på balkong og/eller markterasse. 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 m² til ca. 185 m² 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.

Ansvar 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/ending 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/endinger er begrenset, herunder at frister for tilvalg/endinger 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 byggetrinn 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 iht 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. Eierseksjonssameiet 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 ferdigstilling 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 kjøpsbekreftelse/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 iht. 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 ferdigstilling av boligen.

Usolgte leiligheter

Utbygger svarer for felleskostnader for eventuelle usolgte seksjoner etter ferdigstilling.

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 Sørmeglere. 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

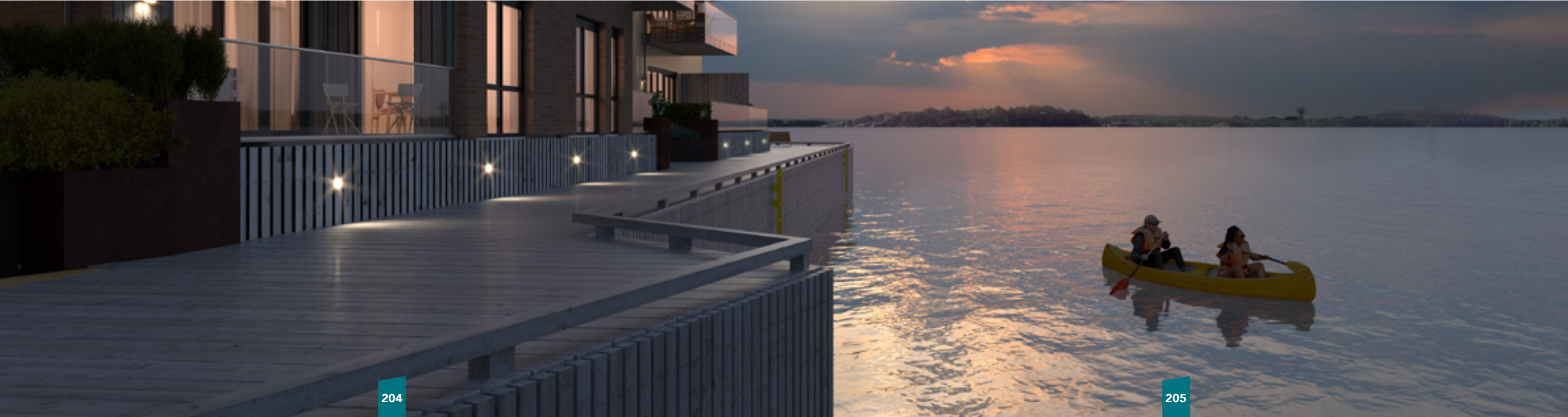
Boligene selges til fastpris. Benytt vedlagte skjema «Kjøpetilbud til fastpris». Alle kjøpetilbud må inngis skriftlig sammen med legitimasjon. Regler om budfrister i Eiendoms-meglerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker.

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.

Bitrapp 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 drengasfalt. 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 hvitmalt vegger/tak.

Sykkelparkering

Det etableres eget sykkelparkeringenanlegg i eget rom i plan 1. Det leveres kombinasjon av sykkelstativer med parkering i en og to høyder, totalt ca. 215 plasser. I tillegg er det avsatt plass til noen større transportsyklar. I tilknytning til sykkelparkeringen ligger også et rom for sykkelvask/-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 utomhusplan. 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 innkastluker plassert mot Sjølystveien.

LEILIGHETER (SE OGSÅ ROMSKJEMA)

Himling

Leilighetene har i hovedsak nedsenket, sparklet og hvitmalt 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 vegg. Alle overflater sparkles og males. Overgang betongvegger/gipsvegger fuges, gjelder også vertikale overganger der ulike materialer møtes. Også overgangen mellom vegg og tak utføres fuget/listefritt. Det må påregnes mindre sprekker i disse overgangene etter overtakelse, og disse må eventuelt utbedres 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 anvisninger. Dørvridere i børstet utførelse.

Låssystem/porttelefon

Det installeres låssystem slik at leilighetseier kun benytter en og samme nøkkel til leilighetsdør, postkasse, inngangsparti, sportsbod og kjøreport til P-areal. Det leveres komplett porttelefonanlegg til den enkelte leilighet. Dette anlegget overfører både lyd og bilde. Ringeklokke tilkobles 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 salgstegninger. Strai Kjøkken er leverandør. Kjøkken leveres med planlimt vask med ettgreps blandebatteri og høye overskap samt hvitevarepakke bestående av induksjonstopp, innbyggingsovn, integrert oppvaskmaskin og integrert kombiskap (kjøl og frys). Ventilator med integrert komfyrvakt 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 benkeplate og overskap monteres det beskyttelse i en viss høyde, såkalt backsplash. Det leveres foringer fra topp høyskap/overskap til himling. Det blir muligheter for tilvalg 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. Veggmonterte toaletter. Dusjvegger av laminert glass. Hjørnesluk/linjesluk i rustfritt stål. Annen innredning som speil, dorullholder og knagger leveres montert.

Kabinene utføres med et integrert sisternepanel (teknikk-skap), skjult bak en glassplate, på vegg 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 kondensørketrommel. 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 gulvbelegg 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 fasader. 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 tappevann 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 tilrettelegges for plassering av trådløs router i sikringsskap.

Elektriske anlegg

Kursopplegg og uttak iht. NEK400:2018 «Elektriske installasjoner i boliger». Belysning som angitt i romskjema. Det installeres skjult anlegg i alle leiligheter til brytere, lyspunkter, stikkontakter mm. Det monteres dobbel stikkontakt 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 registreres 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 monteres skjult over himling innvendig. Omfang sprinkling av balkonger iht. gjeldende regelverk. Fellesarealer, sportsboder og p-kjeller fullsprinkles, synlig utførelse. For hver enkelt leilighet leveres ett håndsløkkeapparat.

Brannalarmanlegg

Det installeres heldekkende, sentralisert brannalarmanlegg for bygningene med automatisk varsling til offentlig brannvesen.

ANNET

Tilvalg/endringer

Det vil bli muligheter for tilvalg på flere leveranser. Utførende entreprenør vil kalle inn til tilvalgsmøte for de enkelte fag/leveranser. Tilvalg er selvsgt styrt av fremdriften 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/ 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.	Vannbåren gulvvarme.	Overstrømning via bod.	Inngangsdør leveres ferdig malt iht. arkitektens anvisning.
KJØKKEN	1-stavs parkett/ tregulv, matt lakk m/gulvlister i samme utførelse som gulvet.	Sparklede og malte betong-/gipsvegger, farge NCS S 0500-N. Backsplash som beskyttelse på bakvegg mellom benkeplate og overskap, ca. 15 cm høyde.	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.	Ett greps blandebatteri. Vask type Franke eller lignende leveres underlimt. Vannbåren gulvvarme.	Kjøkkenhette fra Rørshetta, type Fortuna, Luna eller lignende m/integrert komfyrvakt.	Kjøkkeninnredning iht. tegning. Integrerte hvitevarer og høye skap (ca. 2,3 m), se bygningsmessig beskrivelse. Det medfølger integrerte down- lights (LED) under overskap / over benk samt integrert avfallssystem.
STUE	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.	Vannbåren gulvvarme.	Tilluft.	
SOVEROM	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.		Tilluft.	
BAD	Fliser på gulv 30 x 30 cm.	Fliser på vegg 30 x 60 cm.	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). Innfelte spotter i himling.	Dusjvegger og vegghengt wc. Et greps blandebatteri. Servant/vask. Vannbåren gulvvarme.	Avtrekk.	Innredning leveres iht. tegning, se bygningsmessig beskrivelse.
BAD/VASK	Fliser på gulv 30 x 30 cm.	Fliser på vegg 30 x 60 cm.	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). Innfelte spotter i himling. Tilrettelagt for vaskemaskin og tørketrommel.	Dusjvegger og vegghengt wc. Et greps blandebatteri. Servant/vask. Vannbåren gulvvarme. Tilrettelagt for vaskemaskin.	Avtrekk.	Innredning leveres iht. tegning, se bygningsmessig beskrivelse. Forutsettes kondensstørketrommel.
WC	Fliser på gulv 30 x 30 cm.	Fliser på vegg 30 x 60 cm.	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). Innfelte spotter i himling.	Vegghengt wc. Servant/vask. Vannbåren gulvvarme.	Avtrekk.	

ROMSKJEMA DEL 2 AV 2

	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	RØRLEGGER	VENTILASJON	ANNET
BOD/ 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. 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 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 (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. Planteplan utarbeides i detaljprosjekteringen.
SPORTSBOD	Malt epoxy, lys grå.	Stenderverk og sponplatekledning 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 ventileringsmed 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 standarden ikke forringes. Det tas forbehold om avvik i beskrivelsen og mindre endringer/tilpasninger i fasadene som følge av detaljprosjektering.

REGULERINGSPLAN M/BESTEMMELSER

ILLUSTRASJONSPLAN / PLANKART NIVÅ 2 / PLANKART NIVÅ 1 / BESTEMMELSER

ILLUSTRASJONSPLAN

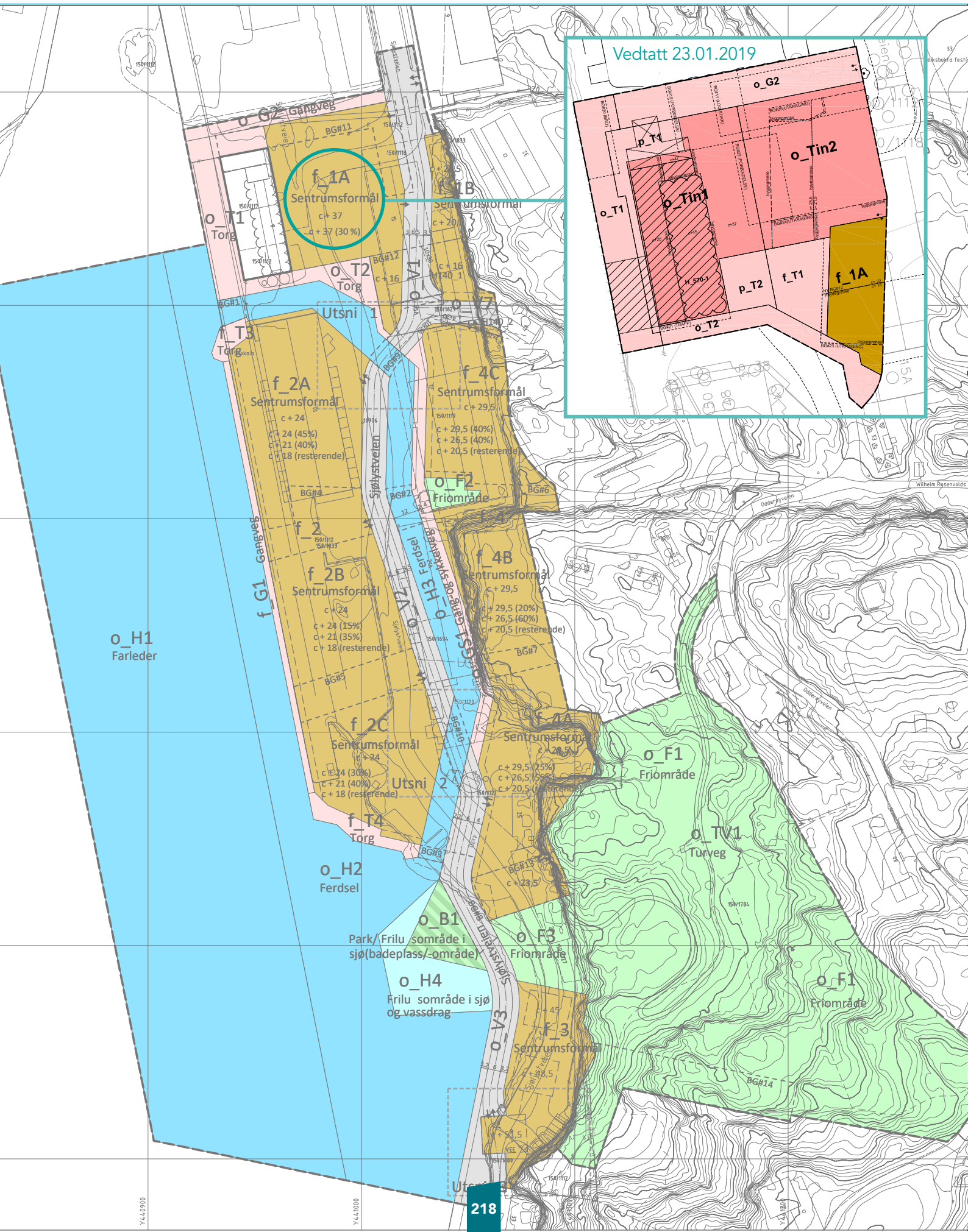


KANALB
Illustrasjonsplan tak
Dato: 11.12.2020

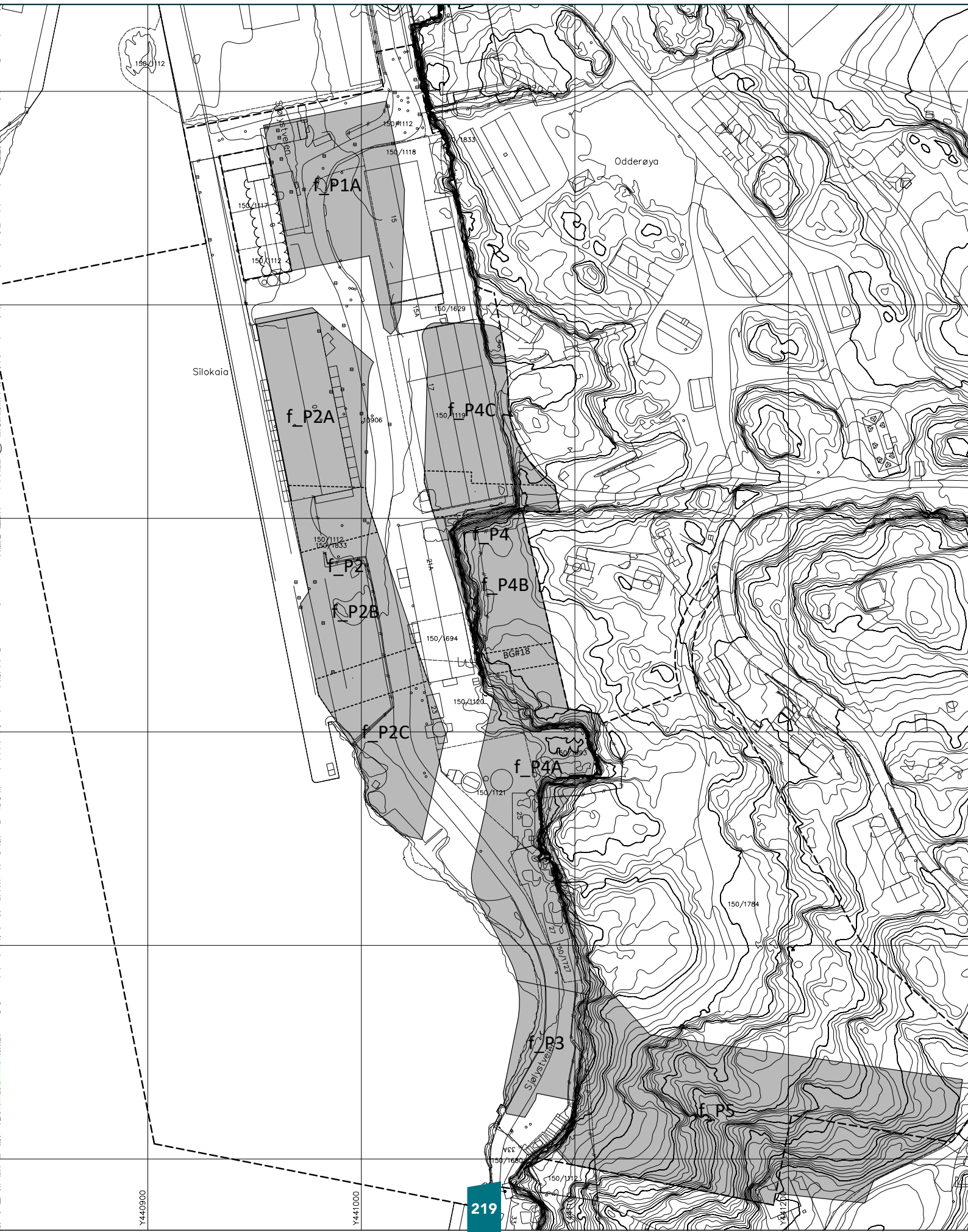
Feil
Ending utstre
Rev. 05.11.2020

Feil
Kulturkv
Rev. 10.08.2020

PLANKART NIVÅ 2



PLANKART NIVÅ 1



BESTEMMELSER

Plan nr.: 1400

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
SILOKAIA FELT F_1A M.FL. - DETALJREGULERING

1 Arealformål

Området reguleres til:	2.2
Vertikalnivå 1 - under terreng	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
- Parkeringshus/-anlegg (inkluderer sykkelparkering, bod-er, lager og tekniske rom) p_PTin1, f_PTin-2, f_P1A, f_P2A, f_P2B, f_P2C, f_P3, f_P4A, f_P4B, f_P4C, f_P5.	
Vertikalnivå 2 - på terreng:	2.3
Områder for bebyggelse og anlegg	
- Sentrumsformål f_1A - f_4C	
- Offentlig tjenesteyting o_Tin1 – o_Tin2	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
- Veg o_V1- o_V7	
- Torg o_T1, o_T2, f_T1, f_T3, f_T4, p_T1, p_T2	
- Gang- og sykkelvei o_GS1	
- Gangvei f_G1, o_G2	
Grønnstruktur	
- Friområde o_F1, o_F2, o_F3	2.4
- Turvei o_TV1	
- Badeplass/Friluftsområde i sjø o_B1	
Område for bruk og vern av sjø og vassdrag	
- Ferdsel o_H2, o_H3	
- Farled o_H1	
- Friluftsområde i sjø o_H4	

2 Fellesbestemmelser

2.1	Utforming
	Bebyggelse, utearealer/ byrom og samferdselsanlegg skal gis en bymessig utforming av høy arkitektonisk kvalitet og utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig. Utomhusanlegg skal utformes slik at det etableres gode overganger estetisk og funksjonelt til tilstøtende områder.
	Det skal legges vekt på god terrengtilpasning mot

Odderøya. Områder regulert til sentrumsformål skal ha et tydelig grønt preg i tråd med prinsipper for plassering, utforming og arealstørrelser i illustrasjonsplan datert 11.12.2014. Bebyggelsen skal plasseres slik at anbefalinger i vindanalyse datert 01.10.2014 ivaretas.

2.2	Bruk
	Alle byrom og viktige forbindelser i/gjennom planområdet, herunder park/ grønnstruktur, promenader, tursti, torg, gangforbindelser i gårdsrom og gaterom skal være allment tilgjengelige og ha mulighet for opphold.
2.3	Utforming – offentlige arealer
	Offentlige samferdsel/utomhusarealer skal gis en helhetlig og høy standard på møblering, belegg, beplantning og belysning i tråd med prinsipper for plassering, utforming og arealstørrelser i illustrasjonsplan datert 11.12.2014. Oppdatert illustrasjonsplan datert 10.08.2018 gjelder for felt o_Tin1, o_Tin2 og f_1A, med tilhørende samferdselsarealer. Arealeneskal planlegges og utformes i samarbeid med kommunens gjeldende normaler for utomhusanlegg, veinormal og VA-norm. Materialbrukskal være i samsvar med kommunens normaler for sentrumsarealer/Kvadraturen.
2.4	Utomhusplan og teknisk plan for offentlige arealer
	Det skal utarbeides samlet, overordnet utomhusplan og teknisk plan for offentlige samferdsel - / utomhusarealer; felt o_V1-o_V7, o_GS1, o_H3, o_H4, o_B1, o_T1, o_T2, f_T3, f_T4, f_G1, o_G2, o_TV1, o_F1, o_F2, o_F3. Planen skal godkjennes av kommunen.

Teknisk plan skal vise løsninger for

- Samferdselsanlegg
- Teknisk infrastruktur
- Overvannshåndtering
- Belysning
- Ras- og fallsikring
- Omlegging av hovedledning til renseanlegget i maks tre faser
- Veiadkomst opp til Odderøya

Overordnet utomhusplan skal vise:

- Gangarealer
- Anlegg for aktivitet

- Møblering
- Belysning
- Beplantning
- Ev. forstøtningsmurer
- Gammelt og nytt terreng
- Sammenheng med og avgrensning mot tilliggende felt for bebyggelse og samferdselsstruktur
- Utforming av kanalrommet, med snitt
- Terrengtilpasningstiltak mot friområder
- Redningsstiger fra sjø/kanal

2.5	Utomhusplan for delfeltene f_1A-f_4C og o_Tin1 – o_Tin2
	Det skal utarbeides utomhusplan for det enkelte delfelt og tilstøtende offentlig areal. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og overordnet utomhusplan.

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

- Nøyaktig høydeplan
- Vegetasjon/enkeltrær, terreng og andre elementer
- Overvannshåndtering
- Gangforbindelser
- Tykkelse på vekstlag
- Terrengbearbeiding, høydesetting og overganger mot tilstøtende områder
- Utforming av lokk i overgang mellom bygg og landskap
- Utforming og møblering av lekeplasser
- Utforming av turveier
- Ras- og fallsikring
- Avfallshåndtering og renovasjon
- Midlertidig trafikkmønster for kjørende og gående
- Manøvreringsareal for brannbil

Etappevis ferdigstilling av utomhusanlegg relatert til ferdigstilling av boliger angis på utomhusplan.

Utomhusplan for delfeltene o_Tin1, o_Tin2 og f_1A skal i tillegg til overnevnte punkter vise vinddempende vegetasjon/elementer og sykkelparkering i utomhusplan, utover det som fremgår av illustrasjonsplan, datert 10.08.2018, samt vegetasjonsbruk mot Sjølystveien i o_TIN2.

2.6	Teknisk infrastruktur.
2.6.1	Planområdet ligger innenfor området som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven og skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.
2.6.2	Nettstasjoner kan etableres i tilknytning til større bygg som eget rom på min. 16 m² med minimum en yttervegg. Rommene plasseres slik at fordelingstransformator og koblingsanlegg kan transporteres rett inn fra bakkeplan.
2.6.3	Det tillates etablert en midlertidig pumpestasjon i tilknytning til o_H3. Endelig løsning skal primært integreres i bygg ved detaljprosjektering av felt f_4.
2.6.4	Det skal sikres tilgang for inspeksjon, vedlikehold og reparasjoner av tekniske anlegg.
2.6.5	Det skal gjennomføres uavhengig kontroll på prosjektering og utførelse av betong-, tre- og stålkonstruksjon.
2.7	Midlertidig bruk av arealer
2.7.1	Felt f_1A, f_T1 og o_Tin2 tillates midlertidig opparbeidet og benyttet til aktiviteter og installasjoner som understøtter funksjonene i kvartalet.

3 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg – sentrumsformål

3.1	Dokumentasjonskrav
3.1.1	Sammen med søknad om rammetillatelse for bebyggelse skal det redegjøres for arealbruk i forhold til maks. BRA for det enkelte delfelt.
3.2	Beregning av utnyttelse
3.2.1	Følgende regnes ikke inn i BRA: Parkeringsarealer under terreng/terrenglokk og andel 1. etasje som inneholder tilleggsdel (parkering inkl. nedkjøringsrampe fra gateplan, bod-er, lager, energianlegg, sykkelparkering og andre tekniske rom og anlegg). Takoppbygg, balkonger og annet overdekt uteareal medregnes ikke i BRA.
	Mørke arealer under bygg inn mot terreng eller

som eksponeres i fasade som følge av skrånende terreng, og som ikke kan benyttes til bolig eller næring, skal ikke inngå i beregning av utnyttelse. Arealene kan benyttes til tilleggsfunksjoner som bod, sykkelparkering m.m.

Arealer til tilleggsfunksjoner under terreng/terrenglokk som eksponeres i fasade, som følge av tilstøtende avfallsstasjoner, trafostasjoner etc., og som derfor ikke kan benyttes til bolig- eller næringsformål, skal ikke inngå i beregning av utnyttelse

3.3 Arealbruk

3.3.1 Innenfor planområdet tillates samlet maks. BRA= 84.600 m².

3.3.2 Innenfor felt f_2A-f_4C skal det etableres min. 1.000 m² BRA forretning/bevertning/tjenesteyting i 1. etasje orientert mot torg, møteplasser, badeanlegg eller vei.

3.3.3 Innenfor felt f_2A-f_4C kan det etableres maks. 3.000 m² BRA kontor.

3.3.4 Innenfor felt f_1B tillates ikke bolig. Innenfor felt f_1A tillates bolig kun med orientering mot f_T1 eller o_T2, fra 2. etg. og opp.

3.4 Plassering, høyder og utforming

3.4.1 Bebyggelse over terreng skal plasseres innenfor angitte byggegrenser og maksimale byggehøyder som vist på plankartet. Der hvor det ikke er vist byggegrense, er byggegrense lik formålsgrense.

3.4.2 Det tillates etablert felles takhager og takterrasser. Over regulerte høyder tillates rekkverk, plantekar, leegger, støyskjermer og pergolaer. Leegger og støyskjermer skal ha en transparent utførelse og plasseres tilbaketrukket fra veggiv innenfor en vinkel av 45°.

3.4.3 Overregulertehøydertillatesnødvendigetakoppbygg som heiser, trapper og tekniske installasjoner med inntil 3,7 m over regulert byggehøyde på maks 15 % av underliggende etasje på det enkelte bygg. Tekniske installasjoner begrenses i denne sammenheng til røykluker, luftinntak og avkast og spille vannslufter. Innenfor f_1A (sør for bestemmelsesgrense BG#12) tillates etablert nødvendige tekniske installasjoner inntil 2 meter over regulert byggehøyde, (begrenset til maks 5 % av underliggende etasje på

det enkelte bygg). Innenfor f_3 tillates etablert nødvendige tekniske installasjoner inntil 2 meter over regulert byggehøyde, heistak tillates inntil 0,6 meter over regulert byggehøyde, trapp for inspeksjon av tak tillates inntil 3 meter over regulert byggehøyde. Innenfor bestemmelsesgrense BG#12, BG#13, BG#4, BG#5, BG#6 og BG#7 tillates ikke takoppbygg over regulert kotehøyde. Tekniske installasjoner skal plasseres tilbaketrukket fra veggiv innenfor en vinkel av 45°.

3.4.4 Bebyggelsen skal utformes med henvendelse mot gater, gatetun, torg og friområder, som i et tradisjonelt bymiljø.

3.4.5 Parkeringsanlegg tillates ikke eksponert som fasade mot allment tilgjengelige byrom og parker, med unntak av adkomster for gående og syklende, samt i soner bak avfallsnedkast, returpunkter, pumpestasjoner og lignende. Disse fasadene skal gis en særlig kvalitet i utforming og/eller materialitet.

3.4.6 Det skal gis arkitektonisk uttrykk av høy kvalitet. Bebyggelsen skal utformes med avstemt samspill i materialvalg og volumoppbygging. Bebyggelsen skal fremstå som singulære bygg satt inntil hverandre i strekk som former byrom og gårdsrom. Hvert delfelt/ kvartal, skal fremstå som oppbygget av flere separate bygg mot gårdsrom, byrom og gateløpene. Dette skal understrekes ved fasadeoppdeling, sprang i horisontal- og vertikalretningen, materialvalg og balkongutforming, som bidrar til å underdele bebyggelsen i hvert delfelt og gi variasjon i fasadeløp. Hvert enkelte byggs fasadeuttrykk skal føres ned til bakken.

3.4.7 Bebyggelsen skal etableres med variasjon i etasjehøyde og byggehøyde innenfor hvert byggetrinn/ hvert delfelt jf. bestemmelsene til det enkelte delfelt.

3.4.8 Gesimsbeslag og takutstikk kan stikke inntil 0,5 m ut over byggegrensen med min. 9 m fri høyde.

3.4.9 Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord.

3.4.10 Fasader og uterom innenfor delfelt o_Tin2 skal utformes slik at det skapes et attraktivt hjørne med grønt preg i nord-østlig retning, mot Sjølystveien.

3.5 Terrengtilpasning

3.5.1 Ved søknad om rammetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til friområde, nabotomt/nabobebbyggelse og tilstøtende vei. Det skal være gode landskapelige forbindelser og terrengtilpasninger mellom bebyggelse og landskapet på Odderøya. Sprengningssår i landskapet tillates ikke. Overgang mellom bygg og landskap skal løses med bygget lokk tilpasset landskapsform på Odderøya.

3.6 Leilighetsfordeling

3.6.1 Det skal være en variert leilighetssammensetning innenfor hvert delfelt. Sammen med rammesøknad skal det redegjøres for planlagt leilighetsfordeling innenfor delfeltet. Det kan i det enkelte delfelt etableres minimum antall og maksimum antall boenheter i henhold til følgende:

Delfelt	Minimum antall boenheter	Maksimum antall boenheter
1A-1	-	47
1B	-	-
2A	101	168
2B	71	119
2C	67	111
3	92	154
4A	62	104
4B	44	73
4C	56	93
Sum	521	869

3.7 Krav til uteoppholdsareal (MUA)

3.7.1 For hver boenhet skal det avsettes min. 25 m² uteoppholdsareal som privat areal eller felles areal innenfor hvert felt. For felt f_3 er det tilstrekkelig med min. 15 m² uteoppholdsareal for hver boenhet. Felles uteareal kan legges til tak og gårdsrom. Gangforbindelse og arealer med harde flater egnet for lek og opphold, kan regnes som felles uteoppholdsarealer. Sandlekeplasser plassert på fellesarealer innenfor sentrumsformål kan inngå i beregningsgrunnlaget for uteoppholdsareal.

3.7.2 Krav til uteareal kan dekkes i tilliggende delfelt, hvis det kan vises god kobling mellom feltene og enkel adgang for beboerne.

3.7.3 Felles uteareal skal utformes variert og skal

kunne brukes for lek og opphold av beboere i alle aldersgrupper. Felles uteareal på terrenglokk tilstrebes opparbeidet som samlede arealer for fleksibel bruk.

3.7.4 Det skal sikres tilstrekkelig vekstgrunnlag for grøntanlegg med gress og små busker på tak av parkeringskjeller/lokk. Dimensjonering av vekstlag skal avklares i detaljert utomhusplan og dimensjoneres slik at det ivaretar det grønne preget i tråd med prinsippene i illustrasjonsplan datert 11.12.2014.

3.7.5 Det tillates etablert plantekar. Disse skal ha et helhetlig uttrykk som samstemmer med utearealene for øvrig, og kan brukes til å avgrense private og felles uteoppholdsarealer.

3.7.6 Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal, med mindre arealet inngår som del av opparbeidet lekeplass som for eksempel akebakke/klatrebakke.

3.8 Krav til sandlek

Delfelt Minimum antall boenheter Maksimum antall boenheter 1A-1 - 47 1B - - 2A 101 168 2B 71 119 2C 67 111 3 92 154 4A 62 104 4B 44 73 4C 56 93 Sum 521 869

3.8.1 For felt f_4A, f_4B og f_3 skal sandlek samlokaliseres innenfor felt o_F1. For felt f_4C skal sandlek etableres innenfor felt o_F2.

3.8.2 For felt f_1A kan sandlek løses i tilstøtende delfelt. For f_2A-f_2C skal sandlek løses innenfor hvert felt eller tilstøtende delfelt. For felt f_2A-f_2C skal det uavhengig av antall boenheter som etableres i disse tre delfeltene, etableres totalt tre sandlekeplasser. En av disse skal plasseres innenfor BG#4.

3.8.3 Sandlekeplassene skal være tilgjengelige for allmennheten.

3.8.4 Hver sandlekeplass skal være minst 250 m² og utstyres i samsvar med kommunens normaler for utomhusanlegg gi plass for lekeapparater og oppholdssone for barn og voksne. Manøvreringsareal for brannbil skal hensyntas og kan inngå i beregningen av lekeareal.

3.8.5 Sandlekeplassene plasseres slik at lune- og vindavskjermende forhold oppnås. Kommuneplanens krav til sol for den enkelte sandlekeplass kan fravikes til fordel for god vindavskjerming. Ved full utbygging av planområdet skal det være 50 %

	sol på min. to av plassene i hele planområdet 21. mars kl. 17. Frem til planområdet er fullt utbygget skal det etableres midlertidige sandlekeplasser med sol 21. mars kl. 15.		ning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller.		4.4	Parkering og atkomst	maks byggehøyde c + 21 - Resterende andel bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 18	
3.9	Krav til nærmiljøpark	3.11.5	100 % av p-plassene i området innenfor felt p_PTIN1, f_PTIN2 og f_P1A skal tilrettelegges for el – bil og andre ladbare hybridbiler og være tilrettelagt for sambruk, mens 25 % av p-plassene skal tilrettelegges for el – bil og andre ladbare hybridbiler og være tilrettelagt for sambruk, for resten av planen for Silokaia, plan 1400.		4.4.1	Nødatkomst til f_T1 og p_T2 skal sikres mellom byggene i felt f_1A og o_Tin2.	For felt f_2C: - Inntil 30 % av feltets bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 24 - Inntil 40 % av feltets bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 21 - Resterende andel bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 18	
3.9.1	Nærmiljøpark for hele utbyggingsområdet skal etableres innenfor feltene o_F1, o_F3 og o_B1 og skal inneholde følgende elementer: kvartalslekeplass med 5’er bane, turveier, badeplass og parkmessige arealer med integrerte sandlekefunksjoner.	3.11.6	Det skal sikres oppstillingsplass for minimum 1 sykkel pr. boenhet og min. 1,5 sykler pr. 100 m² forretning/kontor/tjenesteyting/bevertning mv. for felt f_1A, o_TIN1,o_TIN2 og for resten av planen for Silokaia, plan 1400. Sykkelparkering for boliger og arbeidsplasser skal ordnes i kjelleretasjer under terreng/terrenglokk eller på bakkeplan som del av bygg. Besøksparkering for sykkel skal anlegges med sykkelstativ på terreng nær innganger, og merkes opp.		4.5	Utforming		
3.10	Avkjørsel				4.5.1	Innenfor felt f_1B kan bebyggelse i nordre del av feltet etableres til formålsgrense fra 2. etasje og opp. Angitt byggegrense her gjelder kun 1. etasje. Fri høyde skal være min. 3,5 m. På søndre del av feltet tillates ikke utkrageringer over byggegrense.	5.4	Avgrensning Delfeltenes innbyrdes avgrensning ligger innenfor BG#4 og BG#5 i vertikalnivå 2 og innenfor BG#15 og BG#16 i vertikalnivå 1.
3.10.1	Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet. Avkjørsel i BG#4 og BG#5 gjelder kun for varelevering og nyttekjøretøy på bakkeplan. Avkjørsel i BG#11 gjelder kun for inn og utkjøring fra Kildens internvei, samt av- og påstigningsplass.	3.12	Utrykningskjøretøy Atkomst og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy skal sikres innenfor/i tilknytning til alle delfeltene.		4.5.2	Innenfor f_1A tillates punktvis fritt utkragede balkonger på inntil 2 meter ut over BG#23 mot f_T1. Min. fri høyde skal være 4,5 m. Balkongposisjoner og design skal gi spill og variasjon i fasaden. I 1. etg. tillates det etablering av innglasset uteområde med tak frem til BG#23 der det ikke kommer i konflikt med nødatkomst for brannbil. Innenfor f_1A skal bebyggelse utformes slik at nødatkomst for brannbil til f_T1 sikres.	5.5	Forbindelser
3.10.2	Avkjørsler til private eiendommer skal ha frisikt og utforming i henhold til Kristiansand kommunes veinormal.Avkjørselfraf_4cskalhasiktkrav2x20m til fortau, øvrige felt skal ha siktkrav som i Kvadraturen. Maks. stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra fortau. Innvendig rampe videre ned til parkeringskjeller skal utformes med maks. stigning 1:8, og med overgangskurve 1:16. I felt f_1A tillates kun innvendig parkeringsheis som atkomst til p-kjeller.	3.13	Renovasjon Det skal etableres nedgravde løsninger for avfallshåndtering og renovasjon. De tillates plassert utenfor de viste byggegrenser, og i tråd med bestemmelser i avfallsteknisk norm. Det skal etableres ett returpunkt i området. Det tillates ikke utvendig lagring av næringsavfall.		4.5.3	Innenfor BG#23 (utkraging) tillates utkraging av bygg fra og med 2. etg. Fri høyde skal være min. 4 meter.	5.5.1	Innenfor BG#4 skal det etableres en offentlig tilgjengelig tverrgående fysisk og visuell forbindelse fra adkomstvei opp til Odderøya ned til havnebassenget. Siktlinje fra vei til sjø skal ivaretas. Min. avstand mellom bygg i f_2A og f_2B skal være 10 m.
3.10.3	I frisiktareal kan terreng ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå og høyder på gjerder, beplantning med merskal ikke være høyere enn 50cm.	4	Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål, Felt f_1A og f_1B (sosi 1130)		5	Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål, Felt 2; delfelt f_2A, f_2B og f_2C (sosi 1130)	5.5.2	Innenfor BG#5 skal det etableres en offentlig tilgjengelig tverrgående fysisk og visuell forbindelse. Min. avstand mellom bygg i f_2B og f_2C skal være 6 m.
3.11	Parkering	4.1	Uteareal Uteareal på bakkeplan i f_1A og f_1B er felles for alle delfelt.		5.1	Uteareal Uteareal på bakkeplan i f_2A, f_2B og f_2C er felles for alle delfelt.	5.5.3	For å sikre gårdsrommenes/ byrommenes kontakt med sjø, gangforbindelser og romsekvens mellom felt skal det i tillegg til BG#4 og BG#5 etableres minimum 1 vestvendt spalte (uten overdekning) per delfelt i tilknytning til felt f_G1.
3.11.1	Det skal etableres felles parkeringsanlegg under terreng/terrenglokk eller i fjellhall. Frem til planområdet er ferdig utbygget, tillates midlertidig parkering på terreng.	4.2	Utnyttelse Samlet bruksareal for felt f_1A og f_1B skal ikke overstige 6300 m² BRA		5.2	Utnyttelse Samlet bruksareal for hele f_2 skal ikke overstige 29.600 m2 BRA.	5.5.4	Det skal etableres en gangforbindelse fra torg f_T3 til gårdsrom i f_2A som kan overbygges med min. 3,5 m fri høyde og en gangforbindelse fra gårdsrom i f_2C til torg f_T4 som kan overbygges med min. 5,5 m fri høyde.
3.11.2	Parkering på terreng tillates ikke i felt o_G2 og o_Tin2.		Bruksareal for delfelt f_1A skal ikke overstige 3000 m² BRA			For felt f_2A: - Inntil 45 % av feltets bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 24 - Inntil 40 % av feltets bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 21 - Resterende andel bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 18	5.6	Atkomst til gårdsrom Igårdsromtillatesnyttettrafikk/vareleveringviaBG#4 og BG#5. Parkering tillates ikke.
3.11.3	Det avsettes maks 1 biloppstillingsplass per boenhet og maks 1 biloppstillingsplass per 100 m² BRA forretning/kontor/tjenesteyting. Det skal sikres 0,1 plasser til gjesteparkering per boenhet.		Bruksareal for delfelt f_1B skal ikke overstige 3300 m² BRA		5.3	Høyder Innenfor f_2A, f_2B og f_2C skal bebyggelse for det enkelte delfelt etableres med maks byggehøyde som angitt under.	5.7	Utkrageringer
3.11.4	5 % av p-plassene skal være HC-plasser med bredde minst lik 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller.	4.3	Høyder Innenfor felt f_1A og f_1B skal bebyggelsen etableres med maks byggehøyde som angitt på plankartet.			For felt f_2B: - Inntil 15 % av feltets bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 24 - Inntil 35 % av feltets bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 21 - Resterende andel bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 18	5.7.1	Innenfordelfelt,f_2Aogf_2Ctillatesfrittutkragede bygningsdeler punktvis å stikke inntil 2,5 meter ut over formålsgrense for o_H3, i tråd med intensjonene i illustrasjonsplanen datert 11.12.2014. Min. fri høyde skal være 6 m over c+0.
							5.7.2	Det tillates ikke utkraging ut over f_T4 og o_V2.

5.7.3	Innenfor felt f_2A-f_2C tillates samlet maksimalt 40 % av bebyggelsens fasadelengde plassert inntil formålsgrense mot f_G1. Maks. 20 % av bebyggelsens fasadelengde kan utkrages inntil formålsgrense f.o.m. 2.etasje og opp. Maks sammenhengende fasadelengde for utkrager er 20 m. Omfanget gjelder samlet for alle delfeltene og fordeling skal være i tråd med intensjonene i illustrasjonsplanen datert 11.12.2014.	6.4.1	Innenfor f_3 skal det etableres en allment tilgjengelig trapp/ gangforbindelse i syd mellom byromsnivå og gårdsrom/uteareal på terrenglokk på kote c+10 +/- 1 m. Det skal etableres en langsgående allment tilgjengelig gangforbindelse fra uteareal på terrenglokk til BG#6. Gangforbindelsen skal være universelt utformet. Innenfor felt f_3 tillates branninnsatstrapp opp til gårdsromsnivå utenfor byggegrenser mellom midtre og søndre tårn. Trappen skal ha arkitektonisk kvalitet.	7.2	Utnyttelse For felt f_4 skal ikke samlet utnyttelse overstige 20.460 m² BRA.	forbindelsen mellom BG#6 og f_3 skal være universelt utformet.	
5.7.4	Innenfor delfelt f_2B tillates en fritt utkraget bygningsdel å stikke inntil 2 meter ut over formålsgrense for f_G1. Maks utkraget fasadelengde er 16 m. Dette skal gjøres i tråd med intensjonene i illustrasjonsplanen datert 11.12.2014. Min. fri høyde skal være 5,5 m.	6.5	Utkrager	7.3	Høyder Innenfor felt f_4A, f_4B og f_4C skal bebyggelse etableres med maks byggehøyde som angitt under. Bygg innenfor BG#13 og bebyggelse under terrenglokk i felt 4 inngår ikke i prosentberegningen av høyder: For felt f_4A: - Inntil 25 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 29,5 - Inntil 55 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 26,5 - Resterende bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 20,5 For felt f_4B: - Inntil 20 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 29,5 - Inntil 60 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 26,5 - Resterende bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 20,5 For felt f_4C: - Inntil 40 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 29,5 - Inntil 40 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 26,5 - Resterende bebyggelsen tillates med maks byggehøyde c + 20,5	7.5.3	Forbindelsen skal være allment tilgjengelig og skal forbinde gårdsrommene i delfeltene. Åpningene i bebyggelsen i felt f_4B og f_4C kan overbygges med min. 3 m fri høyde.
5.7.5	Innenfor f_2A-f_2C tillates fritt utkragede balkonger på 2,5 meter ut over regulert byggegrenser og punktvis inntil 2 meter utover formålsgrense. Min. fri høyde skal være 4 m. Dette gjelder utover o_T3, o_H3 og f_G1.	6.5.1	I f_3 tillates fritt utkragede balkonger 1,5 m ut over regulert byggegrense mot sør og 2 m ut over regulert byggegrense mot øst og 2,5 m ut over regulert byggegrense mot vest. For nordre og søndre tårn tillates i tillegg punktvis fritt utkragede balkonger 1,5 m ut over regulert byggegrense mot nord. For søndre tårn tillates fritt utkragede balkonger ut over o_V3 begrenset i dybde iht. ovennevnte angivelse for ulike himmelretninger. Min. fri høyde skal være 2,5 m fra terreng/terrenglokk til underkant balkong. Min. fri høyde skal være 6,0 m fra o_V3 til underkant balkong.	7.6	Utkrager	7.5.4	Delfelt f_4A skal ha minimum 3 spalter (uten overdekning), og delfelt f_4B og f_4C skal ha minimum en spalte hver mot vest, for å sikre gårdsrommenes/ byrommenes kontakt med kanalrommet, sjøen og gangforbindelser og romsekvenser mellom feltene.
5.7.6	Ved balkonger ut over byggegrenser, skal balkongposisjoner og design gi spill og variasjon i fasaden.	6.5.2	Ved balkonger ut over byggegrenser, skal balkongposisjoner og design gi spill og variasjon i fasaden.	7.6.1	Innenfor felt f_4A-f_4C tillates samlet maksimalt 55 % av bebyggelsens fasadelengde utkraget inntil formålsgrense mot o_GS1 og o_V3 fra 2. etasje og opp. Maks. sammenhengende utkraget fasadelengde er 22 m. Av dette tillates ett bygg innenfor f_4B å være utkraget inntil 2 meter ut over formålsgrense mot o_GS1. Maks utkraget fasadelengde er 16 m. Dette skal gjøres i tråd med intensjonene i illustrasjonsplanen datert 11.12.2014. Min. fri høyde skal være 4,5 m.	7.6	Utkrager
5.8	Forhager Innenfor felt f_2A-f_2C skal alle boliger i 1. etasje mot o_V2, ha forhager på min. 2 m dybde i hele boligens lengde.. Mot f_G1 skal bebyggelse som ikke er plassert inntil formålsgrensen f.o.m. 1. etasje ha forhager med min. 2,5 m dybde. I gårdsrom tillates private forhager å ha maks. 3 m dybde. Forhager/markterrasser skal avgrenses mot felles eller offentlige arealer med hekk, gjerde eller lignende. Leiligheter skal ikke ha hovedutgang til forhager mot o_V2	6.5.3	For felt f_3 midtre tårn kan bygningskroppen tillates punktvis ut over byggegrenser innenfor tillatt balkongsone på inntil 37 m² BYA av balkongsonearealet. Plassering og utforming av arealet for de utvidede klimatiserte romsonene skal fordeles mellom leilighetene og skape dynamikk både inne og ute for å gi utsyn fra leilighetene til områdets kvaliteter.	7.4	Avgrensing Delfeltenes innbyrdes avgrensing ligger innenfor BG#6 og BG#7 i vertikalnivå 2 og innenfor BG#17 og BG#18 i vertikalnivå 1.	7.6.2	Kun bygninger som har flere etasjer enn terrengbasen tillates utkraget.
6	Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål, Felt f_3 (sosi 1130)	6.6	Forhager Innenfor felt f_3 skal alle boliger i 1. etasje mot o_V3 ha forhager på min. 3 m dybde i hele boligens lengde. I gårdsrom på c + 10 +/- 1 m tillates private forhager å ha maks. 3 m dybde. Forhager/markterrasser skal avgrenses mot felles eller offentlige arealer med hekk, gjerde eller lignende.	7.5	Forbindelser	7.6.3	Innenfor 4A-4C tillates fritt utkragede balkonger på 2,5 meter ut over regulert byggegrenser og punktvis inntil 2 meter utover formålsgrense. Min. fri høyde skal være 4,5 m. Dette gjelder utover o_GS1 og o_V3.
6.1	Uteareal Uteareal i f_3 er felles for alle delfelt.	7	Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål, Felt 4; delfelt f_4A, f_4B og f_4C (sosi 1130)	7.5.1	Det skal etableres en tverrgående gangforbindelser med min. bredde 3 m innenfor BG#6 og 2 m innenfor BG#7. Disse skal ligge i tilknytning til BG#4 og BG#5. Avstand mellom bygg i f_4A og f_4B skal være min. 7 m, og mellom bygg i f_4B og f_4C min. 7 m. Siktlinje til sjø skal ivaretas.	7.6.4	Ved balkonger ut over formålsgrenser, skal balkongposisjoner og design gi spill og variasjon i fasaden.
6.2	Høyder Innenfor f_3 skal bebyggelsen etableres med maks byggehøyde som angitt på plankartet.	7.1	Uteareal Uteareal i f_4A, f_4B og f_4C er felles for alle delfelt.	7.5.2	Det skal etableres en langsgående allment tilgjengelig gangforbindelse gjennom delfeltenes gårdsrom på terrenglokk fra f_4C til felt f_3, via o_F3 og BG#6. Ved felt f_4C anlegges forbindelsen på kote c+ 7 +/- 1 m, i resten av feltet anlegges den på kote c+10 +/- 1 m. Gang-	7.6.5	Innenfor felt f_4A-f_4C skal alle boliger i 1. etasje mot o_GS1 og o_V3, ha forhager på min. 3 m dybde i hele boligens lengde. I gårdsrom tillates private forhager å ha maks. 3 m dybde. Forhager/markterrasser skal avgrenses mot felles eller offentlige arealer med hekk, gjerde eller lignende.
6.3	Utnyttelse Samlet bruksareal for f_3 skal ikke overstige 11 240 m² BRA.					7.7	Terrengtilpasninger Det tillates mindre terrengtilpasningstiltak inn i tilstøtende friområder og o_F1 på Odderøya for å få til gode overganger mellom bebyggelse med forhager og landskap.
6.4	Forbindelser						

8	Samferdsel og teknisk infrastruktur – veg, Felt o_V1- o_V7 (sosi 2010)		grensen o_H2. Disse skal utformes som oppholds- og aktivitetssoner og gi variasjon i bredden på havnepromenaden samt gi mulighet for fysisk kontakt med vannflaten.		meter sikres. Avgrensningen skal ha en transparent utforming.	bevares og beskyttes, inntil godkjent utomhusplan foreligger.		
8.1	o_V1 – o_V7 skal være offentlig.			12.3	Felt f_T3 og f_T4 skal utformes med nedtrapping til sjø, som oppholds- og aktivitetssoner og mulighet for fysisk kontakt med vannflaten.	13.4	Regulerte grønnstruktur skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.	
8.2	Felt o_V1- o_V7 skal utformes med kjørebredde og fortausbredder som anvist på plankartet.	10.4	Havnepromenaden skal belyses.					
8.3	Innenfor o_V6 skal det etableres offentlig vei-forbindelse til eiendom i syd, renseanlegg, parkering i ny fjellhall, adkomst til parkeringsanlegg under bebyggelse/terrenglokk. Fri høyde skal være min. 4,7 m.	10.5	Innenfor felt o_G2 skal det etableres gangvei. Gangveien tillates etablert med varierende bredde, og skal opparbeides iht. pkt. 2.3. Innenfor BG#11 (Logistikk) i felt o_G2 skal det etableres av- og påstigning f jf. pkt. 22.3, samt ivareta nødvendig spesialtransport til felt o_Tin1, o_Tin2 og Kilden (eksisterende internvei mellom verksted bygg og Kilden).	12.4	For felt f_T3 og f_T4 kan det tillates å gå 3 meter utover formålsgrense mot o_H2.	13.5	o_F1, o_F2, o_F3, o_TV1 og o_B1 skal være offentlige.	
8.4	Atkomst til renseanlegget skal være åpen gjennom hele byggeperioden.	11 Samferdsel og teknisk infrastruktur – Parkeringshus/-anlegg, Felt p_PTin1, f_PTin-2, f_P1A, f_P2A- f_P2C, f_P3, f_P4A- f_P4C, f_P5 (sosi 2083)		12.5	Torg f_T3 og f_T4 skal sammen med f_G1 ha et helhetlig uttrykk langs felt f_2.	14 Grønnstruktur – Friområde, felt o_F1, o_F2, o_F3 (sosi 3040)		
8.5	Området innenfor BG#8 skal opparbeides med et tydelig og sikkert krysningspunkt mellom o_F3 og o_B1.	11.1	Felt p_PTin1- f_PTin-2, f_P1A, f_P2A- f-P2C, f_P3, f_P4A- f_P4C, f_P5 er felles for tilhørende delfelt. Ev. manglende parkeringsdekning innenfor felt f_P2, f_P1A og f_P3 kan dekkes innenfor f_P4 og/eller P5. Parkeringsdekningen for felt o_Tin1, o_Tin2, f_1A, og f_1B tillates løst innenfor andre felt/ delfelt og/eller i etablerte parkeringsanlegg utenfor planområdet.	12.6	Feltf_T1erfellesforfeltf_1A,o_Tin1og o_Tin2,og skal være allment tilgjengelige. Utforming av ute-rommet i f_T1 skal sikre at det avsettes minimum 3 meter fri gangbredde fra toppen av nedtrapping mot kanalen i o_T2.	14.1	Innenfor o_F1 skal det etableres nærmiljøpark med anlegg for kvartalslek, 5’er bane, sandlekeplasser og andre aktiviteter tilknyttet naturlek. Funksjonene skal integreres best mulig i natur-/kulturlandskapet.	
8.6	Boder, sykkelparkering, tekniske rom og energianlegg tillates etablert under offentlig fortau innenfor o_V2 mot f_2A-f_2C, forutsatt at det etableres min. 0,9 m overdekning og god tilgjengelighet til VA.anlegg sikres, for eksempel ved kulvert.	11.2	Det tillates etablert sykkelparkering, boder, lager og tekniske rom i parkeringskjeller.	12.7	Felt p_T1 og p_T2 er et privat uteområde for o_Tin1. Torgområdene skal utformes som del av tilstøtende uteområder og skal gis et byromsmessig preg, samt understøtte bruken av byggene, herunder bl.a. kunstinstallasjoner, kafé og formidling. Det tillates etablert levegger innenfor p_T1 og p_T2. Disse skal ha en transparent utførelse og ikke hindre almen ferdsel i o_T1 og o_T2.	14.2	Innenfor o_F2 skal det etableres sandlekeplass jf § 3.8. Det skal være min. 0,9 m overdekning over parkeringskjeller.	
9	Samferdsel og teknisk infrastruktur – Gang- og sykkelvei, Felt o_GS1 (sosi 2015)		11.3	Innenfor felt f_P5 og o_F1 innenfor bestemmelsesgrense BG#14 tillates det etablert vertikal sjakt til det fri i fjell som del av røykkontrollanlegg. Denne skal være maks. 3 m høy, og gis en diskret utforming.	12.8	Innenfor BG#20 (Bro) i felt Torg o_T1 tillates etablert landingspunkt for en evt. fremtidig broforbindelse mellom Lagmannsholmen og Odderøya.	14.3	Innenfor o_F3 skal det etableres trappeløp og turvei med minimumsbredde 2 m som forbinder o_F1 med o_B1. Gangforbindelsen skal ha maks. stigning 1:12. Det skal være min. 1,5 m overdekning over parkeringskjeller. Under gangsone for turvei og trappeløp skal overdekningen være min. 1 m. Trappeløpet skal ligge i tilknytning til f_4A og inneha trapeamfi.
9.1	o_GS1 skal være offentlig.		11.4	Underjordisk parkeringsanlegg, boder og tekniske rom, herunder energianlegg, tillates etablert under bygg og terreng/lokk innenfor formål regulert til bebyggelse og anlegg og friområde o_F3 og o_F2 i vertikalnivå 1 og 2. Hensyn skal tas til teknisk infrastruktur og ledningstraseer.	12.9	Tilknyttet o_T2 skal det etableres nedtrapping mot kanalen, Nedtrappingen skal utformes som oppholds- og aktivitetssone og gi mulighet for fysisk kontakt med vannflaten, samt av og påstigning med småbåter.	15 Grønnstruktur – Turvei, felt o_TV1, (sosi 3031)	
9.2	Innenfor felt o_GS1 (Kanalpromenaden) skal det anlegges en kjørbær, gjennomgående bilfri sone med en minstebredde på 6 m for utrykningskjøretøy. Innenfor denne sonen skal det anlegges en 2 meter grønn kjørbær sone ut mot kanalrommet. Møblering tillates forutsatt at fremkommelighet for utrykningskjøretøy ivaretas.					15.1	Trasé for o_TV1 kan justeres i utomhusplanen. Historiske stier som skal oppgraderes, skal ikke justeres.	
10	Samferdsel og teknisk infrastruktur – Gangveg, Felt f_G1, o_G2 (sosi 2016)		12 Samferdsel og teknisk infrastruktur – Torg, Felt o_T1, o_T2, f_T1, f_T3, f_T4, p_T1, p_T2 (sosi 2013)		13 Felles bestemmelser for grønnstruktur			16 Grønnstruktur – Park/Friluftsområde i sjø (Baplass/-område), o_B1 (sosi 3900)
10.1	Felt f_G1 (Havnepromenaden) skal etableres med en umøblert sone med minstebredde 3 m langs kaikanten. Det skal ikke etableres rekkverk langs kaikant.		12.1	Felt o_T1, o_T2 skal være offentlige. Felt f_T3, f_T4 er felles for alle delfelt og skal være allment tilgjengelige.	13.1	Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur, jf. Punkt 2.4 og 2.5. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt, og ”Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune”.	16.1	Innenfor felt o_B1 skal det etableres en offentlig tilgjengelig badeplass i tråd med intensjonen i illustrasjonsplan datert 11.12.2014. Badeplassen skal inneholde oppholdssoner i ulike nivåer og stupemuligheter og ha nødvendig avskjerming for vind og bølger. Anlegget skal kun tilrettelegges for de som er svømmedyktige. Rampe ned til oppholdssone på c+1,7 m eller lavere skal ha maks. stigning 1.
10.2	Feltet skal ha et helhetlig uttrykk f.o.m. f_T3 t.o.m. f_T4, og kan ha interne variasjoner i høyde ned til vannflate.		12.2	Det tillates etablert avgrensede serveringsområder innenfor felt p_T1, p_T2, f_T1, f_T3 og f_T4, forutsatt at minimum gangpassasje på 3	13.2	Grønnstruktur skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen.	17 Bruk og vern av sjø og Vassdrag – Farled, felt o_H1 (sosi 6200)	
10.3	Tilknyttet BG#4 skal det, og tilknyttet BG#5 kan det, etableres varierte overganger/nedtrappinger mot vannet, på inntil 5 meter ut over formåls-				13.3	Eksisterende vegetasjon og markflater i o_F1 skal	17.1	o_H1 skal være offentlig.

17.2 Innenfor felt oH1 (farled) skal det ikke planlegges tiltak som kan komme i konflikt med nyttetraffikk i hovedleden. I formålsgrensen mellom o_H1 (farled) og o_H2 (ferdsel) kan det vurderes etablert markeringsbøyer. Markeringsbøyer regnes som spesialmerker og søknad om slike skal i henhold til havne- og farvannsloven behandles av Kystverket.

18 Bruk og vern av sjø og Vassdrag – Ferdse

18.1 o_H2 og o_H3 skal være offentlig.

18.2 Innenfor felt o_H3 (Kanal) skal det i siden mot o_GS1 og o_T2 skapes varierte overganger/ nedtrappinger mot vannet og mulighet for opphold/lek og fysisk kontakt med vannflaten. Sonen skal inneholde beplantning og trær. Det skal tilrettelegges for min. én rampe hvor man kommer ned og får kontakt med vannflaten med maks. stigning 1:20. Denne skal ligge i tilknytning til BG#2 og BG#6.

Mot f_2A kan det etableres 3 langsgående brygger med maks. lengde 2 m og maks. bredde 1,5 m. Mot f_2C kan det etableres én langsgående brygge pr boenhet i 1. etg med fasade mot kanal, med maks. lengde 2 m og maks. bredde 1,5 m. Bryggene kan være flytende, eller fastmontert i kanalvegg. For å sikre tilkomst fra leilighet og ned til brygge, tillates det etablert enkle adkomstløsninger som stige og/eller trappekonstruksjoner i kombinasjon med repos.

18.3 Vannspeilet i o_H3 skal ha en varierende bredde, som hensyntar en god overgang mot o_GS1, o_T2 og o_T1. Det tillates en minimumsbredde på 6 meter over korte strekk. I tilknytning til o_T2 skal det etableres nedtrapping med mulighet for opphold og sikt til sjø og kanalrommet. Det skal tilrettelegges for av- og påstigning for mindre båter. Permanent fortøyning tillates ikke.

18.4 Det skal etableres gangbroer med en minimumsbredde på 3 meter innenfor BG#1, BG#2 og BG#3.

18.5 BG#1 og BG#3 skal være felles. BG#2 skal være offentlig.

19 Bruk og vern av sjø og vassdrag – Friluftsområde i sjø, felt o_H4 (sosi 6710)

19.1 o_H4 skal være offentlig.

19.2 Badebøyer skal plasseres i formålsgrense mellom o_H4 og o_H2. Badebøyer skal i henhold til havne- og farvannsloven godkjennes av Kystverket.

20 Støy

20.1 Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012, skal legges til grunn for gjennomføring av planen.

Avvik tillates under følgende forutsetninger: Krav knyttet alle felt samlet: For boenheter hvor støynivå utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål overskrider Lden=55 dB, skal alle boenheter være gjennomlyste eller orientert mot minst to retninger, hvorav en side med støynivå mindre enn Lden=55 dB.

Minimum ett soverom skal ha vindu mot stille side.

Unntak fra dette er hjørneleiligheter og/eller ensidige leiligheter uten stille side der dette ikke er mulig. For støyutsatte hjørneleiligheter og/eller ensidige leiligheter uten stille side må det dokumenteres andre støyavbøtende tiltak.

Alle boenheter hvor ett eller flere rom til sove- og oppholdsrom kun har vinduer mot støyutsatt side, må ha balansert mekanisk ventilasjon.

Ovennevnte krav tar utgangspunkt i støysituasjonen ved full utbygging av planområdet, da bebyggelsen er forutsatt å skjerme øvrig bebyggelse. Ved trinnvis utbygging av planområdet kan det derfor avvikes fra bestemmelsen, forutsatt at det gjennomføres tiltak for tilfredsstillende støynivå innendørs i henhold til TEK.

20.2 For alle felter gjelder følgende: Alle leiligheter skal ha privat uteareal på stille side eller enkel tilgang til felles uteareal hvor støygrensene gitt i tabell 3 i T-1442/2012 er tilfredsstillt.

21 Rekkefølgebestemmelser

Området skal bygges ut i henhold til rekkefølge som angitt i planbeskrivelsen datert 11.12.2014. Dersom det bygges ut i en annen rekkefølge enn den som er angitt i planbeskrivelsen, skal dette avklares med kommunen.

21.1 Før det kan gis rammetillatelse.

21.1.1 til det enkelte delfelt skal eventuell søknad om mudring, dumping eller andre tiltak (som tildekning

av forurensede masser) forelegges fiskerimyndighetene, og være godkjent av Fylkesmannen i Vest-Agder, før tiltak i sjøen kan gjennomføres.

21.1.2 til første delfelt, skal overordnet utomhusplan og teknisk plan jf. § 2.4 være godkjent av kommunen.

21.1.3 til hvert delfelt, skal utomhusplan for delfeltet og tilstøtende offentlig areal jf. § 2.5 være godkjent av kommunen.

21.1.4 til første delfelt skal utomhusplan for o_F1 og plan for midlertidig atkomst til o_F1 være godkjent av kommunen.

21.1.5 til felt f_1A, o_TIN1 og o_TIN2, skal overordnet utomhusplan og teknisk plan jf. § 2.4 og 2.5 samt teknisk plan og utomhusplan for felt OG4 i plan 1030 være godkjent

21.1.5 til bebyggelse innenfor f_2, skal utomhusplan og teknisk plan for o_H3 og o_GS1 være godkjent av kommunen.

21.1.6 til bebyggelse i f_3 eller f_4A, skal utomhusplan for o_F3 og o_B1 være godkjent av kommunen.

21.1.7 til bebyggelse innenfor f_4C skal det foreligge godkjent teknisk plan for etablering av vei opp til Odderøya og godkjent utomhusplan for o_F2.

21.1.8 til det enkelte delfelt, skal det fremlegges en vurde-ring av støyforhold og dokumentasjon på vindforhold.

21.1.9 til bebyggelse innenfor området skal allmennhetens ferdse være sikret med tinglyste rettigheter.

21.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse:

21.2.1 til det enkelte delfelt skal eventuell tiltaksplan etter forurensningsforskriften kap. 2 være godkjent.

21.2.2 til bebyggelse i f_2A, skal midlertidig atkomst fra Silokaia til o_F1 og turvei o_TV1 være opparbeidet.

21.2.3 til bebyggelse i f_2B skal 5'er bane innenfor felt o_F1 være ferdig opparbeidet.

21.2.4 til bebyggelse i felt f_2C skal kvartalslekeplass innenfor felt o_F1 være ferdig opparbeidet.

21.2.5 til bebyggelse i f_3 eller f_4A, skal sandleketilbud og parkmessige tiltak i o_F1 være ferdig opparbeidet.

21.2.6 til tiltak i o_T1 skal det være avklart om lastekran skal plasseres i hensynsone H_570-1 i tråd med pkt. 22.7.5 og 22.7.6.

21.2.7 til tiltak i f_P5 skal løsning rundt tilstøtende eksisterende betongvegg i anleggstunnel til renseanlegget være godkjent av Kristiansand kommune v/ ingeniørvesenet.

21.3 Før det kan gis brukstillatelse:

21.3.1 til bebyggelse innenfor området skal midlertidige tiltak for gående og syklende fra planområdet fram til Rådhusgata, via Havnegata iht. tegninger datert 17.01.2012 og 20.03.2012 med påførte endringer være gjennomført.

21.3.2 til bebyggelse innenfor området skal følgende kryss være utbedret, eller sikret utbedret, for å sikre skolevei til Tordenskjolds gate skole: - Gravane - kryss Vestre/Østre Strandgate iht. tegning datert 17.01.2012. - Kryss Holbergs gate/Kongens gate ihht tegning datert 19.03.2012. - Kryss Holbergs gate/Tollbodgata iht. tegning datert 24.11.2014. Teknisk plan for utbedring av krysset skal godkjennes av Statens Vegvesen.

21.3.3 til første byggetrinn i hvert delfelt, skal sandlekeplass, tilstøtende uteoppholdsareal, fellesareal og offentlig areal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan, jf. § 2.5.

21.3.4 skal veger og annen kommunalteknisk infrastruktur som er nødvendig for den delen av delfeltet som bygges ut, være opparbeidet i henhold til godkjent teknisk plan.

21.3.5 til bebyggelse innenfor det enkelte delfelt, skal eventuelle nødvendige tiltak mot støy være ferdigstilt.

21.3.6 skal nødvendige terrengtilpasninger mellom bebyggelse som inngår i byggetrinnet og tilstøtende friområder være gjennomført.

21.3.7 til bebyggelse i f_2A, skal følgende være opparbeidet: - Nordre del av kanalen i o_H3 fram til (men ikke inkludert) kjørebros o_V4. - Gangbro innenfor BG#1 - Midlertidig opparbeidelse av o_V1

21.3.8 til bebyggelse i felt f_2C skal følgende være ferdig opparbeidet: Resterende del av felt o_H3 (kanalen) og gangbroer innenfor BG#2 og BG#3, samt midlertidig opparbeidelse av o_GS1.

21.3.9	til bebyggelse innenfor f_3 skal følgende være opparbeidet: - Anlegg for bading innenfor felt o_B1.		Ved etablering av bygningsmasse under kote +3 skal det ved rammesøknad redegjøres for hvordan bygningene utformes slik at bygg og inventar kan tåle springflo og bølgepåvirkning.		erniseres og ombygges under forutsetning av at bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Notat «VERNEVERDIER OG ANTIKVARISKE KRITERIER FOR GJENBRUK» fra Byantikvaren i Kristiansand kommune datert januar 2016 skal ligge til grunn.
21.3.10	til bebyggelse innenfor f_4A skal følgende være opparbeidet: - Permanent sti/trappeatkomst i o_F3 fram til o_F1 jf. § 14.3.	22.3	Innenfor BG#11 (Logistikk) i felt o_Tin2 skal det etableres av- og påstigning jf. pkt. 10.5, samt ivareta nødvendig spesialtransport til felt o_Tin1, o_Tin2 og Kilden (eksisterende internvei mellom verksted bygg og Kilden).		
21.3.11	til bebyggelse innenfor f_4C, skal o_F2 være ferdig opparbeidet.			22.7.3	Tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon. Dette gjelder også for tekniske installasjoner som må etableres på utsiden av byggegrense innenfor p_T1. Slike installasjoner må tilpasses bygningens utforming, slik at vernehensyn ivaretas.
21.3.12	til boenhet nr. 250, men senest 5 år etter byggestart i planområdet, skal vei opp til Odderøya være etablert.	22.4	Innenfor BG#21 tillates det etablert rømnings-trapp fra gatenivå til 2. etg.		
21.3.13	til bebyggelse innenfor o_Tin1, o_Tin2 og f_1A, skal o_G2, o_T1, o_T2 være ferdig opparbeidet	22.5	Utkraginger og forbindelser.		
21.3.14	til bebyggelse innenfor o_Tin1 skal p_T1 og p_T2 være ferdig opparbeidet	22.5.1	For felt o_Tin1 tillates utkraging av balkonger på inntil 2 meter ut over formålsgrense mot p_T1 med fri høyde minimum 4 meter.	22.7.4	Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.
21.3.15	til bebyggelse innenfor f_1A og o_Tin2 skal f_T1 være ferdig opparbeidet	22.5.2	Innenfor BG#19 (Forbindelse) tillates etablert forbindelse med maks 1 etg. høyde mellom o_Tin1 og Kilden. Minimum fri høyde under forbindelse skal være 4,5 m. Maksimalt tillatt bredde er 4 meter.	22.7.5	Lastekranen er forutsatt bevart og kan flyttes til hensynsområde H_570-1 i o_T1.
21.3.16	til bebyggelse innenfor o_Tin1 og o_Tin2, men senest 2 år etter igangsettingstillatelse, skal følgende tiltak utenfor planområdet være opparbeidet eller sikret gjennomført: • O_G4 i plan id 1030 med av- og påstigningsplass for buss og fortau fra Kildens verkstedbygg nord til nytt fortau på bro mot Lagmannsholmen jfr. vedlegg 1 – Tekniske planer. • Definerte krysningspunkter over Sjølystveien jfr. vedlegg 1 – Tekniske planer •	22.5.3	Innenfor BG#22 (Forbindelse) tillates etablert forbindelse over 1 etg. mellom o_Tin1 og o_Tin2. Minimum fri høyde under forbindelse skal være 4,5 m. Maksimalt tillatt bredde er 4 meter.		Før endelig avklaring om bevaring og plassering skal det foreligge en tilstandsrapport som redegjør for museal drift og vedlikehold av lastekran. Rapporten skal også redegjøre for økonomiske konsekvenser, inkludert kostnader for vern og vedlikehold.
		22.5.4	Forbindelser skal være utformet slik at de passer til byggene de binder sammen, som lette, transparente volum.	22.7.6	Kranskinnene til lastekranen skal ligge som markering i bakken i felt o_T1 og p_T1, med tilsvarende bredde som opprinnelig skinnegang.
		22.5.5	Innenfor BG#24 (Utkraging) og BG#25 (Utkraging) tillates utkraging av bygg. Min. fri høyde i BG#25 skal være 4,5 m.		Dato: 16.06.2015 Rettet i henhold til bystyrets vedtak 16.09.2015.
22.1	Utnyttelse Bruksareal for delfelt o_Tin1 skal ikke overstige 10.500 m² BRA. Bruksareal for delfelt o_Tin2 skal ikke overstige 6500 m² BRA. For delfelt o_Tin1 og o_Tin2 skal bruksareal under terreng ikke regnes med i grad av utnytting. Bruksareal for delfeltene skal regnes uten tillegg for teoretiske plan.	22.6	Nabovarslingsfritak Byggearbeider innenfor o_Tin1 er fritatt for nabovarslingsplikt ved innsending av byggesøknad jf. pbl. §§ 12-10 tredje ledd og 21-3 femte ledd.		Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 16.09.2015 som sak nr.127.
		22.7	Hensynssone H-570 - Bevaring av kulturhistoriske verdier.		Plan- og bygningssjefen. Mindre endring i bestemmelsene punkt 18.2, vedtak 18.02.2016.
22.2	Høyder Maks byggehøyde for delfeltene fremgår av plankartet. Over laveste bygningsvolum i o_Tin1 (c+25) mot p_T1 tillates etablert rekkverk tilbaketrukket fra vegglinn innenfor en vinkel av 45°.	22.7.1	Formålet med bevaringen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige bebyggelsen i området i tråd med intensjonen i vinnerforslaget for nytt kunstmuseum i siloen «Silosamlingen». Eksisterende bygninger markert med tykk strek innenfor delfeltet, tillates ikke revet.		Reguleringsendring av Silokaia felt F_1A m.fl., vedtatt i bystyret den 23.01.2019 (bestemmelser rettet iht. bystyrets vedtak av 23.01.2019).
		22.7.2	Bevaringsverdige bygninger kan utbedres, mod-		Mindre endring i bestemmelsene punktene 3.4.3, 3.7.1, 6.4.1, 6.5.1, 6.5.3, 21.2.7, sist datert 05.11.2020.

KJØPSPROSESSEN

Her følger en stikkordsmessig opplisting av kjøpsprosessen:

Kjøpstilbud leveres Sørmeqleren.

Kjøpekontrakt signeres og **Garanti** jf. Buofl. §12 utstedes. **Forskudd** på kr 100 000 innbetales til Sørmeqleren

Tilvalgsprosess. Når denne prosessen nærmer seg vil dere få tilsendt et informasjonsskriv som orienterer dere om rekkefølgen og perioden tilvalgene skal gjennomføres. Deretter vil dere få tilsendt detaljert informasjon fra den enkelte leverandør slik at dere kan forberede der i forkant av de enkelte tilvalgsmøtene. Tilvalg er kun mulig i en begrenset periode av prosjektet.

Ferdigbefaring. Ca. 3-6 måneder før overlevering blir dere invitert til ferdigbefaring av den nye leiligheten. Tidspunkt for ferdigbefaring sendes ut til hver enkelt kjøper i god tid.

Overtakelse. Resten av kjøpesummen skal innbetales til Sørmeqleren. Når betaling er på plass gjennomføres overtakelse og dere får overlevert leiligheten. Tidspunkt for overtakelse sendes ut til hver enkelt kjøper i god tid.

TILVALGSPROSESSEN

Her følger en stikkordsmessig beskrivelse av tilvalgsprosessen:

Informasjonsskriv om tilvalgsprosessen sendes ut ca. 2 mnd før den starter opp. Her følger bl.a. informasjon om hvilke fag som er tilgjengelig for tilvalg, rekkefølgen for de enkelte fagene, hvem som er leverandør og tidsrom/tidsfrister for når det skal gjennomføres for hvert av fagene. Baderom begynner tidlig i byggeprosessen. Deretter følger de andre fagene.

Rekkefølgen vil være:

1. Baderom
2. Kjøkken
3. Elektro
4. Bygningsmessige arbeider
5. El-bil-lader
6. Gulv
7. Malerarbeid





DE TRE SØSTRE



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


SØRMEGLEREN

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