



HAMRESANDEN
ATRIUM



20 stilrene og moderne leiligheter sentralt på idylliske Hamresanden

Fra 46 til 114 kvadratmeter



PRAKTISKE PLANLØSNINGER



GRØNT OG FRODIG UTEAREAL



GODE SOLFORHOLD OG FLOTT UTSIKT

INNHold

- 4-9 Hamresanden Atrium
- 10-11 Beliggenhet
- 12-13 Arkitekten forteller
- 14-47 Plantegninger
 - 16-29 Plan 2 
 - 24-31 Plan 3 
- 32-33 Parkeringskjeller
- 34 Fasadetegninger
- 35-39 Nøkkelinformasjon
- 40-41 Romskjema
- 42-43 Byggebekrivelse





VELKOMMEN

til Hamresanden Atrium

20 nye leiligheter fra 46 til 114 kvm, midt på Hamresanden.
I idylliske omgivelser, med beliggenhet som innbyr til masse sol og utekos
– fantastiske leiligheter med kvaliteter du vil elske.

Når arkitekten begynte å tegne på prosjektet vårt, var han opptatt av å ivareta de kvalitetene som tomten innbyr til – både solforhold og det faktum at leilighetene skulle være lyse og gjennomgående – og samtidig sørge for rause uteplasser på begge sider av bygget. Med høyt glassrekkverk på balkongene får man god utsikt – i tillegg til skjerming av vind og støy.

Hamresanden Atrium handler om gode planløsninger innendørs, og gode uteplasser både for seg selv og sammen med andre der man bor. Atriet på innsiden blir grønt og frodig – og innbyr til godt naboskap og rolige fellesarealer. I tillegg er bygget utformet på en måte som gjør at leilighetene får sol og utsikt. Blir vel ikke bedre enn det?

I første etasje kommer en delikat matvarebutikk med ferske fristelser. Parkeringskjeller for å gjøre bilholdet enkelt – og Hamresanden for øvrig kan vel oppsummeres enkelt; Sørlandets flotteste sandstrand! Gode turmuligheter og kort vei til kollektivtransport hører også med.



Praktiske planløsninger utformet med optimaliserte solforhold og utsikt!



Et innbydende atrie på innsiden i grønne, frodige omgivelser!



RO INNE

Inne er det lyse flater og store vinduer som innbyr til mye sol. Her kan du nyte den vakre utsikten med ro i sjela. Butikken i første etasje bidrar til en enklere og roligere hverdag – null stress!



OPPLEVELSER UTE

Et bad på sørlandets fineste strand, en gåtur i en av områdets mange turstier, eller shopping på et av Norges største kjøpesentre? Hamresanden har mye å by på, samtidig som det er kort vei til det meste.

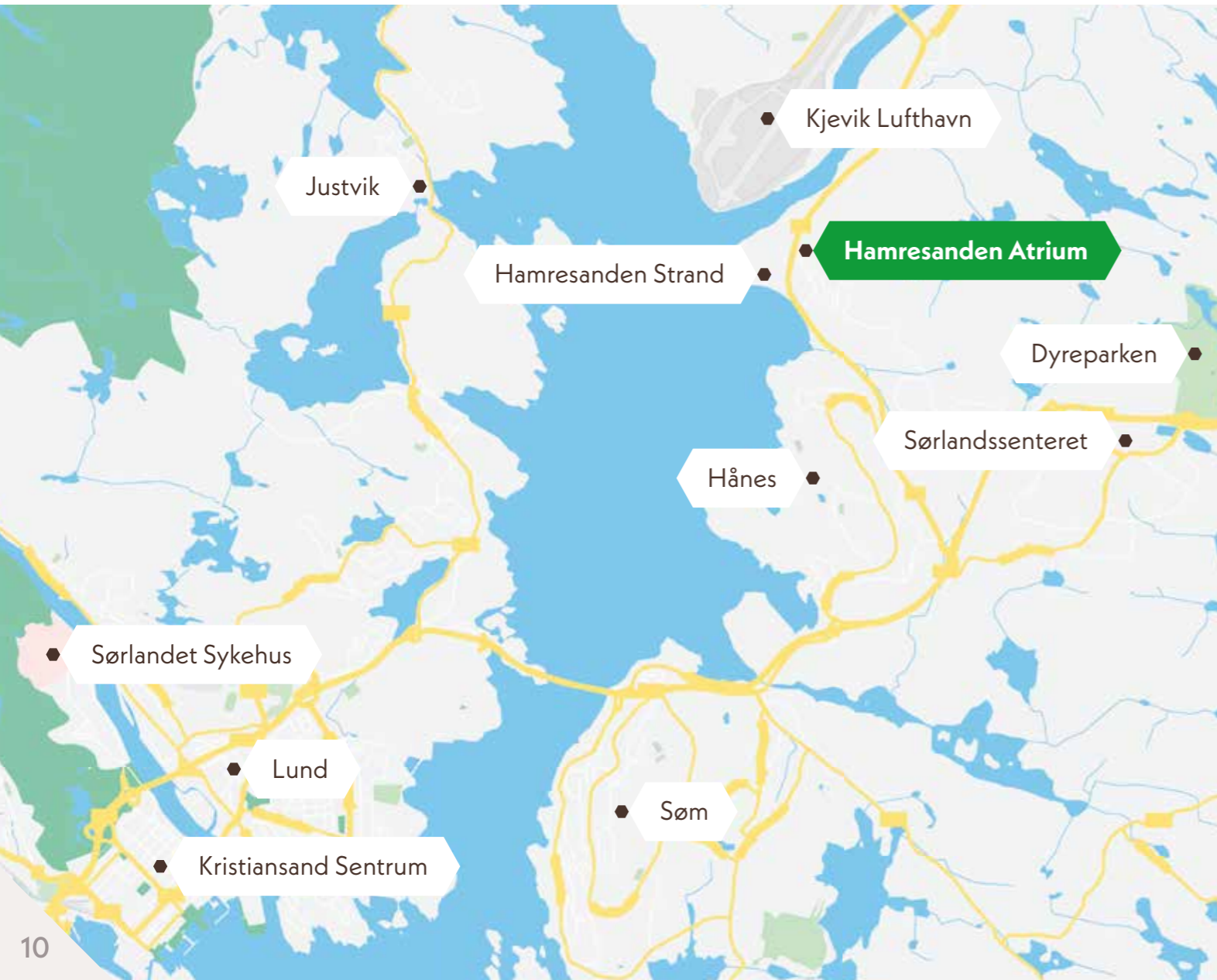


BELIGGENHET

Hamresanden kan vel oppsummeres enkelt; Sørlandets flotteste sandstrand! Fra Hamresanden Atrium er det ikke mer en noen få skritt fra et forfriskende bad i sjøen eller en nydelig gåtur langs strandpromenaden i solnedgangen.

Gode turmuligheter og kort vei til kollektivtransport hører også med. Sørlandssenteret ligger kun en ca. 8 minutters biltur unna.

Her finnes altså alt man trenger – pluss enda mer!





ARKITEKTEN

forteller

Sentralt på Hamresanden, solrikt beliggende og med utsikt mot sør og vest, finner man Hamresanden Atrium. Prosjektet består av 20 kvalitetsrike leiligheter som danner et skjermet og solfylt atrium. Atriet tilbyr generøse private og felles utearealer og gir grobunn for et sosialt og inkluderende naboskap. Fra atriet kan man gå direkte ut på terrenget ved Tingveien, og videre ut i de flotte skogsområdene Vingården og Slåttemyr.

Bygget består av 3 etasjer, samt kjelleretasje med parkering. 1. etasje ligger eksponert ut mot Topdalsveien og vil inneholde Kiwi-butikk og apotek eller blomsterhandel. Innkjøring til boligparkering i kjeller er fra parkeringsplassen foran butikkene. Det vil i samme område som butikkinngangene også være inngang til boligene med et generøst overdekket inngangsparti og romslige, lyse fellesarealer. Herfra kan man ta trappene eller heisen til alle etasjene.



Hamresanden Atrium vil oppføres med ytterkledning i impregnerert treverk. Det meste av bygget vil ha en mørk innfarging som vil oppfattes mørk grå eller sort, avhengig av lyset. Som kontrast til dette er det lagt inn en varm naturfarget kledning på yttervegger mot private uterom og svalganger. Dette gir bygget et raffinert preg, og tydeliggjør de intime og skjermede uterommene. Alle dører, vinduer og beslag utføres med mørklakkert aluminium utvendig. Dette gir et elegant og helhetlig preg på bygget.

Atriet vil opparbeides i et parkmessig preg med gangveier i tromlet betongstein, gressdekte flater mellom gangveier og private utearealer, og beplantning som danner forskjellige soner i atriet. Rundt markterrassene vil det plantes hekk som gir tydelige private uteområder. Det vil i tillegg være innslag av cortenstål i plantekasser og bed. I 3. etasje vil svalgangene bli utført i betong som gir robuste og varige gangarealer. Private terrasser og balkonger vil utføres med impregnerte terrassebord i en varm fargetone. Alle rekkverk vil være i glass med stolper og håndløper. På takflatene over 2. etasje vil det bli lagt sedum-dekke som er et grønt og vakkert innslag bestående av bergknapp.

Innvendig vil leilighetene leveres med lyse og innbydende overflater og materialer og overflater av god kvalitet som standard. Romskjemaet beskriver i detalj de forskjellige overflatene, og her vil det også være et mangfold av tilvalgs muligheter.

Kombinasjonen av en kvalitetsrik tomt, og en profesjonell byggherre med fokus på gode kvaliteter danner premissene for et veldig spennende og godt prosjekt. Vi i ARK.NET er veldig fornøyd med hvordan prosjektet har blitt, og håper at alle som skal bo i og besøke Hamresanden Atrium også vil være det.

Espen E. Erikstad

Arkitekt og partner
ARK.NET

PLANTEGNINGER



Illustrasjonsplan

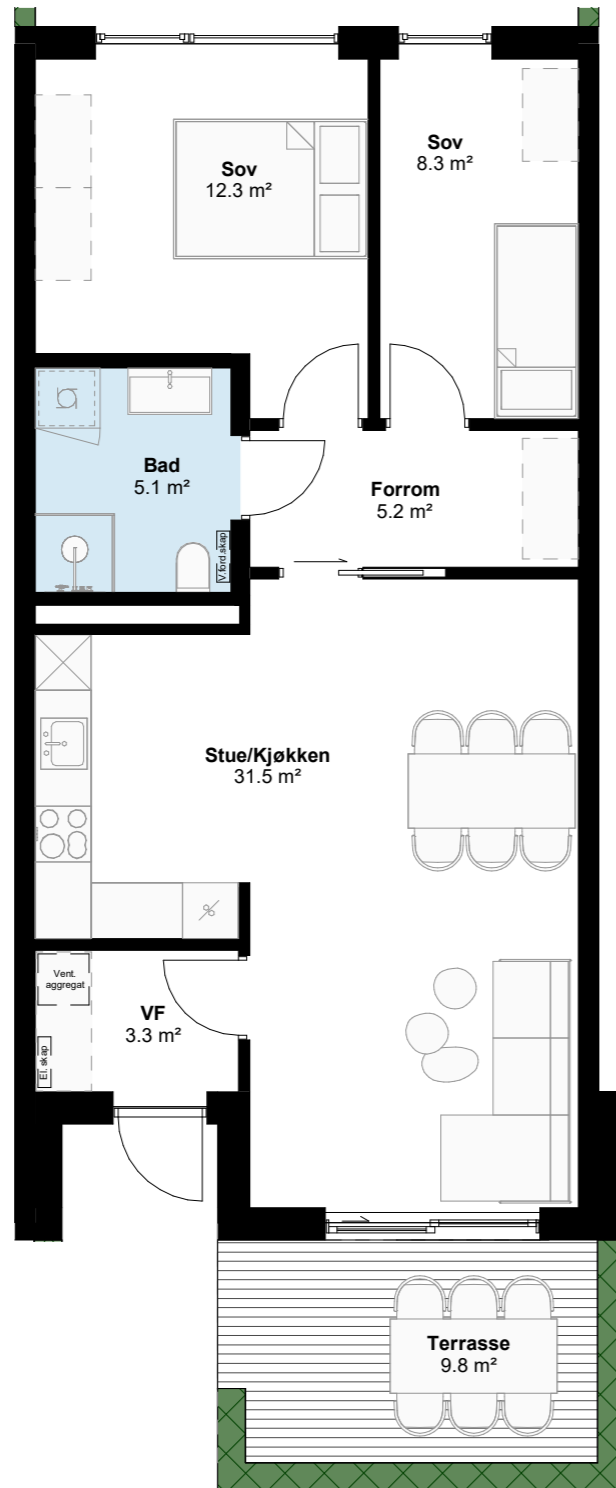
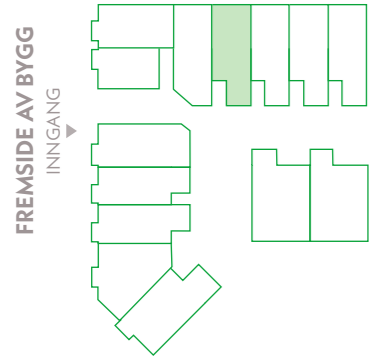


PLAN 2



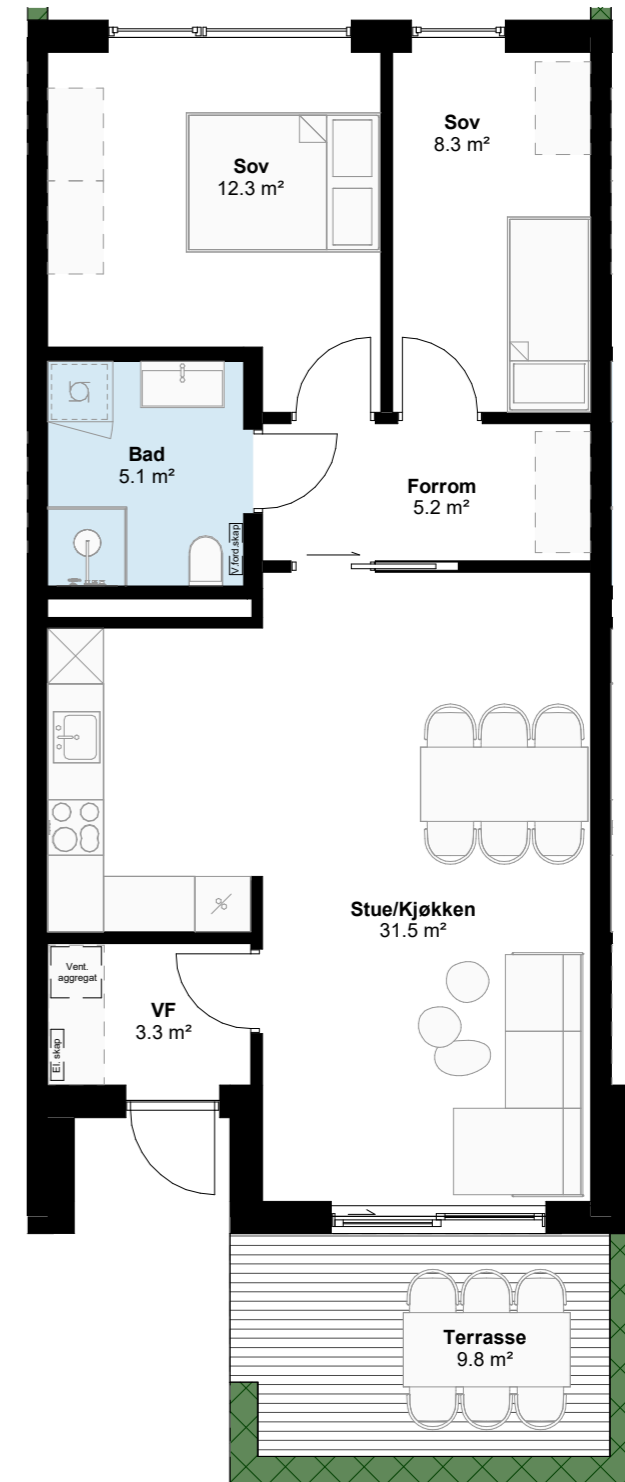
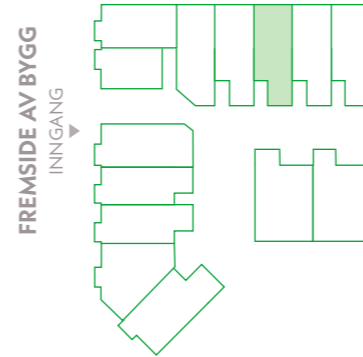
204

Etasje 2 BRA 69,5 m² Pris 3 390 000,- + omk.
Soverom 2 P-rom 69,5 m² Balkong/Terrasse 9,8 m²



205

Etasje 2 BRA 69,5 m² Pris 3 390 000,- + omk.
Soverom 2 P-rom 69,5 m² Balkong/Terrasse 9,8 m²

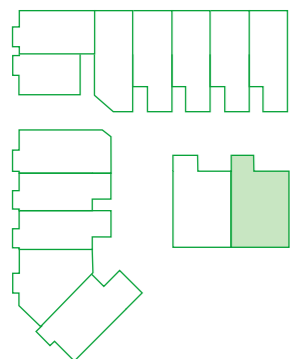


208

Etasje 2 BRA 83,9 m² Pris 4 690 000,- + omk.
Soverom 2 P-rom 83,9 m² Balkong/Terrasse 11,1 + 8,4 m²



FREMSIDE AV BYGG
INNGANG

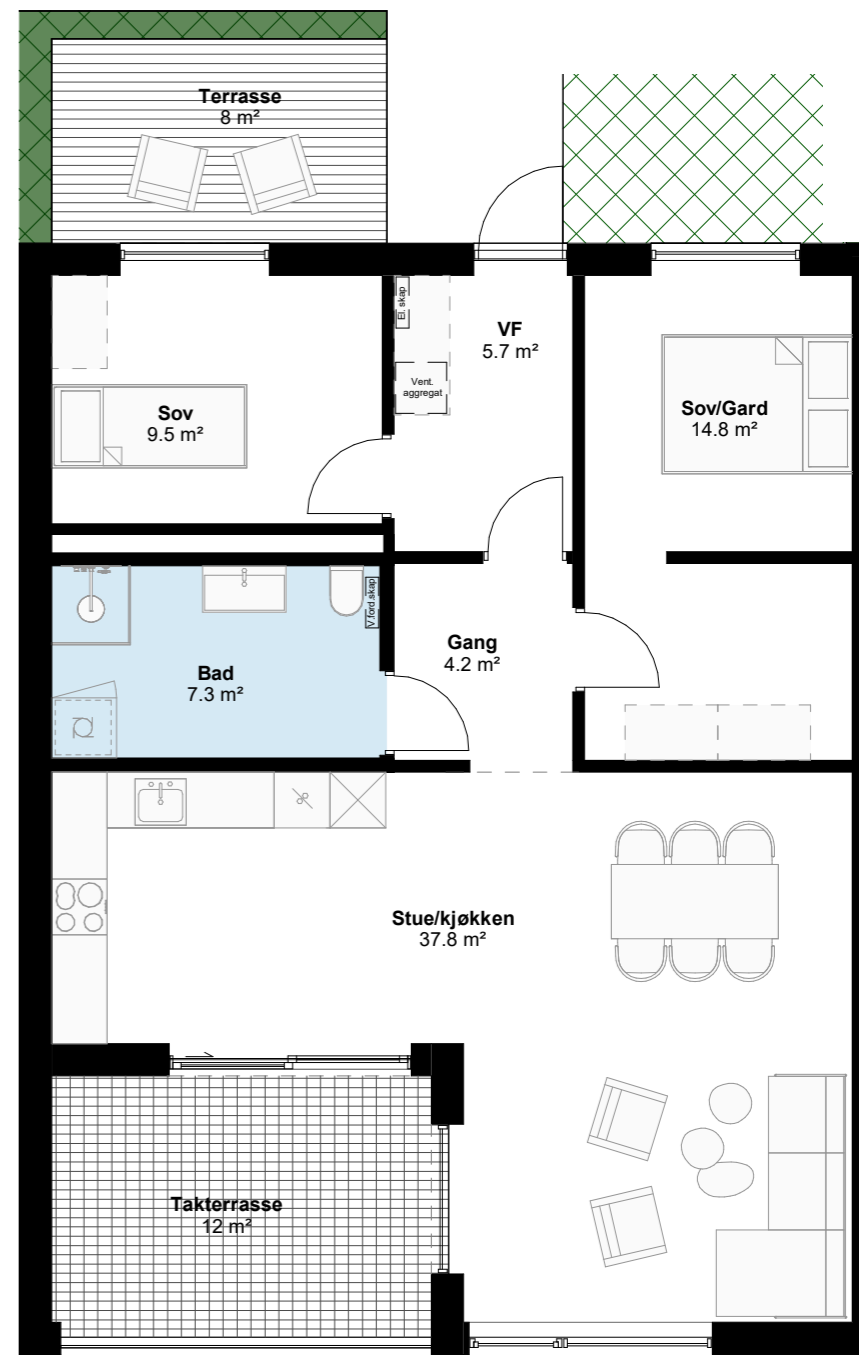
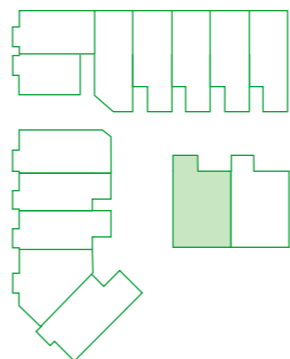


209

Etasje 2 BRA 83,9 m² Pris 4 550 000,- + omk.
Soverom 2 P-rom 83,9 m² Balkong/Terrasse 12,0 + 8,0 m²



FREMSIDE AV BYGG
INNGANG





PLAN 3

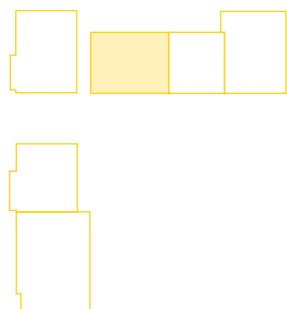


302

Etasje 3 BRA 92,8 m² Pris 5 190 000,- + omk.
Soverom 2 P-rom 92,8 m² Balkong/Terrasse 14,1 m²



FREMSIDE AV BYGG
INNGANG

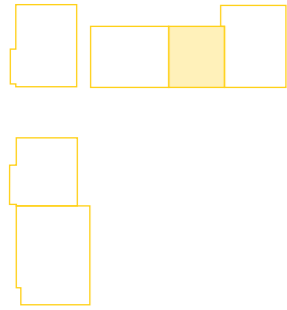


303

Etasje 3 BRA 62,0 m² Pris 3 490 000,- + omk.
Soverom 1 P-rom 62,0 m² Balkong/Terrasse 11,6 m²



FREMSIDE AV BYGG
INNGANG

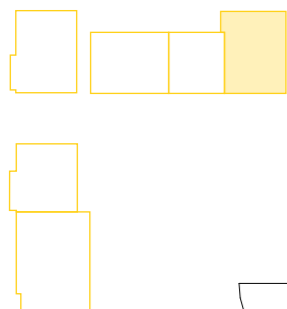


304

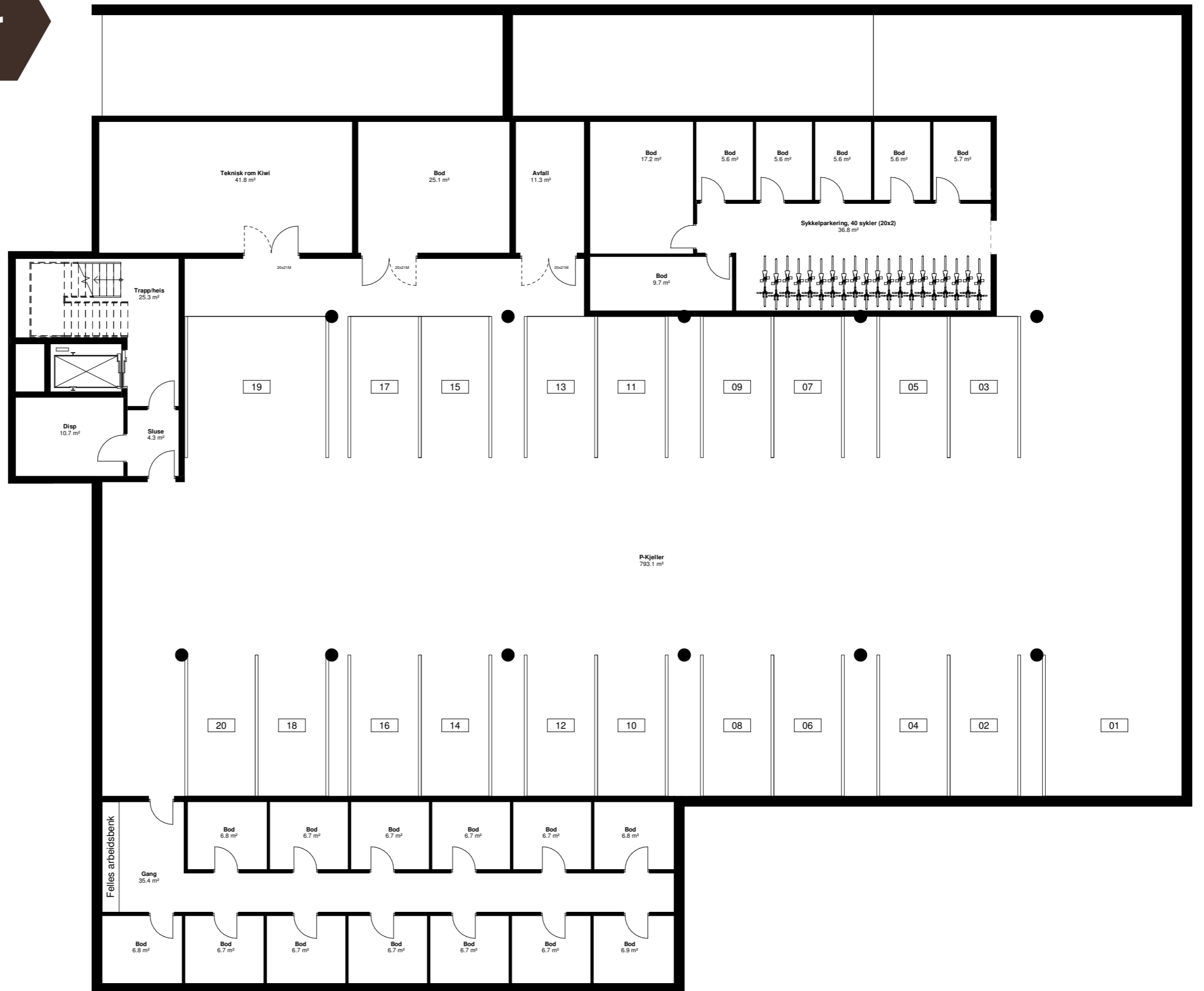
Etasje 3 BRA 101,0 m² Pris 5 990 000,- + omk.
Soverom 2 P-rom 101,0 m² Balkong/Terrasse 12,1 m²



FREMSIDE AV BYGG
INNANGANG



Parkeringskjeller



FASADER



VEST



NORD



SØR



ØST

NØKKELINFO

SELGER

Balchensvei 5 Bolig AS
Org.nr.: 977 314 216
Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

ENTREPRENØR/TOTALENTREPRENØR
BRG Entreprenør AS

ADRESSER

Boligene vil bli oppført på adressen Balchensvei 5-7. Leilighetene kan få tildelt ny adresse når bygningene er ferdig oppført.

BESKRIVELSE AV PROSJEKTET

20 prosjekterte selveierleiligheter beliggende i 2. til 3. etasje. (1 første etasje blir det næringsarealer med butikker), og i underetasjen blir det boder tilknyttet leilighetene samt parkeringsplasser.

Bygget blir organisert som et kombinasjonssameie (med både næring og Boligseksjoner).

MATRIKkelNUMMER

Prosjektet ligger i dag på gnr/bnr: 98/72 og 92 i Kristiansand kommune. Før overtakelse vil Selger gjøre de nødvendige sammenføyinger/fradelinger og prosjektet vil få et gnr/bnr. Eiendommen vil seksjoneres etter lov 16.juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) og leilighetene tildeles så seksjonsnummer.

TOMTEAREAL

Ca. 2400 kvm. Arealet er ikke eksakt og noe avvik kan forekomme ved endelig oppmåling.

BESKAFFENHET

Tomten utenfor boligene leveres opparbeidet med plen, prydbusker, bed og øvrig beplantning. Se utomhusplan for detaljer.

AREAL BOLIGER

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 og 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. Arkitekt har inkludert alle sjakter innenfor omsluttende leilighetsvegger i P-rom, på samme måte som i BRA.

ENERGIMERKING

Når en bolig selges før den er ferdig bygget, skal Selger oppfylle plikten ved å garantere for energi- og oppvarmingskarakter og lage fullstendig energiattest ved ferdigstillelse. Normalt påregnes i energiklasse B, man kan dog ende opp med lavere energiklasse uten at dette anses som en mangel.

Ferdigattest/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

PARKERING

Det avsettes inntil 1 parkeringsplass til hver leilighet i p-kjeller. 1 Parkeringsplass koster kr. 290.000,- og kommer i tillegg til leilighetsprisen. Det er ikke avsatt plass til p-plasser i underetasjen til næringsarealene, kun teknisk rom. Det er også renovasjon eller miljøstasjon for boligene i underetasjen. P-plassene i kjeller knyttes opp mot seksjonene som tilleggsdel ved seksjonering av bygget.

Sportsboder i kjeller vil bli tilknyttet til seksjonene på samme måte som for parkeringsplassene. Alle leilighetene vil få tildelt 1 sportsbod som er inklusiv i kjøpesummen for leiligheten. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å organisere rettighetene på en annen måte dersom dette finnes hensiktsmessig.



Arkitekt i samarbeid med selger forbeholder seg retten til å organisere parkeringsplasser og boder på den måten som finnes mest hensiktsmessig før overtakelse. Eventuelle overskuddsplasser skal tilhøre selger, som fritt kan omsette eller leie ut disse. Det vil være handicaplasser tilgjengelige i boligsameiet. Disse tildeles beboere som har behov for det, dersom de har kjøpt p-plass. De beboerne som eventuelt får tildelt HC-plass, forplikter seg til å måtte avgi denne mot tildeling/bytte til en alminnelig plass, dersom styret i sameiet finner grunn til å tildele HC-plassen tilbeboer med offentlig dokumentert behov for HC-plass.

REGULERINGSPLANER/ REGULERINGSBESTEMMELSER

Plan 1089. Detaljregulering for Hamresanden senterområde, sist revidert 13.03.2014

VEI, VANN OG AVLØP

Offentlig

KONSESJON

Ikke konsesjonspliktig

UTLEIE

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

ORGANISERING

Boligene og næringsarealene organiseres som et sameie etter eierseksjonsloven. Det er utarbeidet utkast til vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonene. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Som seksjonseier blir Kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligens størrelse (BRA). Kjøper har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og bruksrett til sameiets fellesarealer.

VEDTEKTER

Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter. Dokumentet er vedlegg til prospektet.

BETALINGSBETINGELSER

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

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

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

OMKOSTNINGER

Ved kjøp av ny/prosjektert bolig skal det betales dokumentavgift på 2,5 % av tomteverdi. Dokumentavgift blir fordelt pr. kvm. BRA og vil derfor variere pr. leilighet mellom ca. kr. 8.000,- på den minste og ca. kr. 20.000,- på den største leiligheten. Tinglysningsgebyr for skjøte utgjør p.t. kr. 585,- Tinglysningsgebyr for eventuelle pantobligasjoner utgjør p.t. kr. 585,-

I tillegg kommer kr. 50,- pr. kvm BRA, som oppstartslikviditet til sameiet. (Engangsbeløp)

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

FELLESKOSTNADER

Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer påhviler sameierne i fellesskap i henhold til de enkeltes sameiebrøker. Driftskostnader kjeller vil bli fordelt mellom brukerne.

Felleskostnadene utgjør ca. kr. 25,- pr. kvm BRA pr. MND. Budsjett over felleskostnader kan fås ved henvendelse til megler. Det gjøres oppmerksom på at dette er ett utkast og kan, dersom sameiet ønsker det, endres på flere punkter.

Felleskostnader kan bla. dekke kommunale avgifter, renovasjon, forsikring av bygningene, lys, forretningsførsel, heisdrift, snørydding, vaktmestertjenester, trappevask og andre driftskostnader. Felleskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi.

Eiendomsskatt blir fakturert den enkelte seksjonseier direkte og beregnes ikke som del av felleskostnader. For beregning av eiendomsskatt for den enkelte leilighet, henvises til Kristiansand kommune for nærmere info.

Beløpet inkluderer ikke abonnement til tv, bredbånd og telefoni. Det legges opp til at sameiet (ev at utbygger gjør en avtale som gjelder fra innflytting) inngår felles avtale om levering av tv- og internett tjenester med en leverandør.

Bygget vil være forsikret frem til overtakelse. Sameiet tegner fullverdiforsikring fra overtakelse. Kjøper forsikrer eget innbo.

Selger svarer for fellesutgifter for eventuelle usolgte enheter etter ferdigstillelse.

Selgeren vil engasjere forretningsfører for sameiet før overtakelsen. Forretningsfører vil innkalle sameierne til et konstituerende sameiermøte med valg av nytt styre, samt vedtakelse av budsjett og vedtekter før boligene er ferdigstilt/over tatt. Kostnader knyttet til konstituerende møte og forretningsførsel vil belastes sameiet.

FORMUESVERDI

Formuesverdi er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folke registrert/bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 90 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.

HEFTELSE

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

Følgende tinglyste heftelser vil følge eiendommen:

- Erklæring avtale tinglyst 22.10.57 – Kristiansand kommune
- Erklæring tgl. 13.10.59 fra Televerket
- Erklæring tgl. 07.11.61, ledninger
- Erklæring/avtale tgl 22.10.57 kommunale bestemmelser
- Erklæring om el kraftlinjer tgl den 05.02.75
- Bestemmelser om vann og kloakk tgl. 07.06.66

Selger forbeholder seg retten til å tinglyse avtaler pålagt av offentlig myndighet på eiendommen. Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/ avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

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

FORBEHOLD OM REALISERING

Selger tar følgende forbehold for realisering av prosjektet: Ca. 50 % av leilighetsprosjektets totale verdi må forhåndsselges og igangsettingstillatelse må foreligge i tråd med forutsetningene beskrevet i salgsoppgaven. Selger tar også forbehold om at styrende organer hos selger godkjenner og beslutter byggestart.

Forbeholdene skal være avklart av Selger innen 01.12.2022. Dersom ikke overnevnte forbehold er avklart innen denne fristen kan Selger velge å ikke

realisere prosjektet. Etter 01.12.2022 har kjøper 2 uker på å skriftlig trekke seg fra avtalen dersom selger ikke har avklart sine forbehold. Dersom kjøper velger å stå ved avtalen, aksepteres også tilsvarende endring i overtakelse.

SELGERS FORBEHOLD/FORUTSETNINGER

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

BYGGETID/OVERTAGELSE

Ferdigstillelse/innflytting vil være ca. 18 mnd. fra datoen Selger melder som oppstartstidspunkt/byggestart. Oppstart forutsetter at alle forbehold om realisering er avklart innen fristen ovenfor. Ved eventuell senere avklaring endres ferdigstillestidspunkt innflyttingspunkt tilsvarende.

Siste frist for overtakelse er 4. kvartal 2023 forutsatt at prosjektet besluttes gjennomført. Senest 90 dager før overtakelse vil selger innkalle til overtagelsesforretning. Denne innkalling vil da gjelde som avtalt tidspunkt for overtakelse, jfr. Bustadoppføringslova § 15. Om overtakelsen forsinkes etter at Kjøper har mottatt varsel om overtagelsesforretning, kommer dagmulktbestemmelser i buofl. §18 til anvendelse.

ANNET

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å rette, eller yte prisavslag ikke omfatter: Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, sprekkdannelse som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgers side og skader som oppstår ved uforsvarlig eller feilaktig bruk av boligen med utstyr. Meglernes vederlag utgjør kr. 35.000,- + mva. pr. enhet.

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 6 uker før overtagelse.

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

Ved eventuell endring i eierskap/navneendring fra Kjøpers side etter bud/aksept, vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 8 000,- inkl. mva. som innbetales til meglers driftskonto etter påkrav fra megler. Eventuell endring krever Selgers forutgående samtykke.

AVBESTILLING

Dersom Kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er vedtatt, gjelder Bustadoppføringslovens regler, jfr. §§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, jfr. 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, jfr. buofl. § 12. Garantien stilles snarest mulig etter at avtale er inngått.

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

KJØPEKONTRAKTER

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

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang

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

TILVALG/ENDRINGER

Det vil bli gitt mulighet for å gjøre individuelle tilpasninger i leilighetene forutsatt at bestilling av endringer og tillegg foretas innen gitte tidsfrister. Kostnaden for dette dekkes av kjøper.

Selger vil før innredningsarbeidene starter, utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutninger vil fremkomme. Aktuelle endringsarbeider kan være:

- Valg av parkett
- Valg av kjøkkenmodell
- Valg av innvendige dører
- Valg av fliser på bad
- Valg av garderobeskap
- Valg av sanitærutstyr
- Valg av baderoms møbler/speil på bad
- Valg av belistning
- Valg av plassering og omfang av elektriske punkter i leiligheten
- Solavskjerming
- Valg av delvis innglassing av terrasse der hvor det er hensiktsmessig/mulig. Arkitekt skal godkjenne innglassing.

Det er ikke anledning til å flytte på ventilasjonsanlegg, el-skap eller avløp og vanntilførsel.

Endringsarbeid kan kun kreves for en verdi inntil 15% av kjøpesummen. Det beregnes 10% påslag på tilleggs/endringsarbeid.

Dersom kjøper ønsker endringer/tillegg skal dette tas opp med entreprenørens representant og endringen/tillegget (med pris og leveringskonsekvens) avtales skriftlig med ham uten byggherrens mellomkomst og uten ansvar for byggherre.

Entreprenørens første gjennomgang av leiligheten med kjøper skal være uten kostnad for kjøper, idet det da først og fremst er meningen å avklare om endring kan være aktuell eller ei. Dersom endring er aktuelt skal det avklares om endringen betinger bistand fra byggets arkitekt og/eller rådgivende ingeniører, og i så fall skal entreprenøren oppgi honorar før oppdraget aksepteres av leilighetskjøper. Bestilt og utført prosjektering skal betales selv om endringen ikke gjennomføres etter at entreprenøren har gitt pris på utførelsen.

Det vil ikke bli mulighet for egeninnsats i leiligheten, verken eget arbeid eller bruk av egne leverandører/håndverkere før overtakelse.

SELGERS RETT TIL ENDRINGER

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

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 avhendingslovens normalregler. En eventuell mangels vurdering foretas etter avhendingslovens alminnelige regler, jf. § 3-7 og § 3-8. Dersom Kjøper ikke er å anse som forbruker i henhold til avhendingsloven § 1-2 (3), gjøres det oppmerksom på at boligen selges som den er, jf. avhendingslovens § 3-9.

KREDITTVURDERING

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

HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art, samt kontrollere midlenes opprinnelse. Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden. Dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet. Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen har ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene overfor megler som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

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

BUDREGLER

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

ANSVARLIG MEGLER

Sørmegleren AS, avd. Nybygg – Org.nr. 944 121 331
Rolf R. Elieson, Eiendomsmegler MNEF

VISNING/PRESENTASJON

Tomten kan fritt besiktiget og megler er tilgjengelig for visning/presentasjon.

Mariann Thomassen

Telefon: 99099140

E-post: mariann@sormegleren.no

Rolf R. Elieson

Telefon: 99099107

E-post: rolf@sormegleren.no

Dette salgsprospektet er ikke fullstendig uten:

- Prislister
- Etasjetegninger
- Snitt og fasadetegninger
- Romskjema
- Byggeteknisk beskrivelse
- Forslag til driftsbudsjett (Under utarbeidelse)
- Utomhusplan, ikke endelig
- Foreløpig kjøpekontrakt
- Vedtekter (under utarbeidelse)
- Reguleringsplan/bestemmelser
- Kjøkkentegninger
- Utbyggingsavtale

Oppdatert: 01.09.2022

ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	YTTERDØR	INNERDØR	VINDU	ELEKTRO	SANITÆR	VENTILASJON	ANNET
Vindfang/Entré	Baltimore Ceniza 30x60 flis. Fotlist, eik, 15/50 m profil.	Gips, sparklet og malt. Standard farge: "Skumring", supermatt.	Gips, sparklet og malt. Standard farge: "Skumring", supermatt.	Innside: malt, halvblank, "Klassisk hvit" (NCS S0500-N)	Dørblad med glassfelt, malt, halvblank, "Klassisk hvit" (NCS S0500-N)	Innside: malt, hvit	NEK 400	Vannbåren gulvvarme	Generelt: Aggregat plassert i boenhet	Det leveres skyvedørgarderobe for innbygging av ventilasjonsaggregat. Garderobedører leveres med speildører.
Gang	Parkett, eik, 1-stav, børstet og hvitpigmentert. Fotlist, eik, hvitpigmentert, 15/50 m profil.	Gips, sparklet og malt. Standard farge: "Skumring", supermatt.	Gips, sparklet og malt. Standard farge: "Skumring", supermatt.		Dørblad med glassfelt, malt, halvblank, "Klassisk hvit" (NCS S0500-N)		NEK 400	Vannbåren gulvvarme	Balansert ventilasjon vha. overstrømninng	
Bod/Forrom	Parkett, eik, 1-stav, børstet og hvitpigmentert. Fotlist, eik, hvitpigmentert, 15/50 m profil.	Gips, sparklet og malt. Standard farge: "Skumring", supermatt.	Gips, sparklet og malt. Standard farge: "Skumring", supermatt.		Dørblad, slett (uten speil), malt, halvblank, "Klassisk hvit" (NCS S0500-N)		NEK 400	Vannbåren gulvvarme	Balansert ventilasjon vha. overstrømninng	
Soverom	Parkett, eik, 1-stav, børstet og hvitpigmentert. Fotlist, eik, hvitpigmentert, 15/50 m profil.	Gips, sparklet og malt. Standard farge: "Skumring", supermatt.	Gips, sparklet og malt. Standard farge: "Skumring", supermatt.		Dørblad, slett (uten speil), malt, halvblank, "Klassisk hvit" (NCS S0500-N)	Innside: malt, hvit	NEK 400	Soverom leveres uten gulvvarme	Tilluftsentil	1. stk garderoveskap pr. sengeplass. Garderoben har en malt front i hvit utførelse. Mulighet for skyvedørgarderobe er stiple inn på noen leiligheter. Dette er ikke inkludert, men kan velges som tillegg.
Stue/Kjøkken	Parkett, eik, 1-stav, børstet og hvitpigmentert. Fotlist, eik, hvitpigmentert, 15/50 m profil.	Gips, sparklet og malt. Standard farge: "Skumring", supermatt.	Gips, sparklet og malt. Standard farge: "Skumring", supermatt.		Dørblad med glassfelt, malt, halvblank, "Klassisk hvit" (NCS S0500-N)	Innside: malt, hvit	NEK 400	Vannbåren gulvvarme. Ettgreps blandebatteri.	Avtrekkventil. Separat avtrekk fra kjøkkenhette	Kjøkkeninnredning av god kvalitet leveres med hvite fronter, høyde 2,12 m, kullfilter avtrekksystem. Kjøkken leveres med benkeplate i laminat hvor man kan velge mellom ulike laminate tilpasset fargevalg på kjøkken. Kjøkkenventilator er inkl og leveres med integrert komfyrvakt. Hvitevarer leveres ikke.
Bad	Baltimore Ceniza flis 60x60, med tilhørende mosaikk i dusjnische	Baltimore Ceniza flis 60x60	Gips, sparklet og malt. Standard farge: "Skumring", supermatt.		Dørblad, slett (uten speil), malt, halvblank, "Klassisk hvit" (NCS S0500-N)	Innside: malt, hvit	NEK 400	Vannbåren gulvvarme	Avtrekkventil	
WC/Vaskerom	Baltimore Ceniza 30x60 flis. Fotlist, eik, hvitpigmentert, 15/50 m profil.	Gips, sparklet og malt. Standard farge: "Skumring", supermatt.	Gips, sparklet og malt. Standard farge: "Skumring", supermatt.		Dørblad, slett (uten speil), malt, halvblank, "Klassisk hvit" (NCS S0500-N)		NEK 400	Vannbåren gulvvarme, Innredning og blandebatteri, toalett	Avtrekkventil	Innredning ihht tegning på WC. På vaskerom leveres skyllekar i de leilighetene hvor dette er tegnet inn på tegning.
Balkong/Terrasse	Private balkonger/terrasser: impregnerte terrassebord	Trekledning, impregnert, varm/naturfarge	Trekledning, impregnert, varm/naturfarge	Innside: malt, halvblank, "Klassisk hvit" (NCS S0500-N)			NEK 400 Lys med armatur i solid utførelse med bryter. 1 stikkontakt			Følgende leiligheter har delvis innglasset balkong: 201, 202, 301.

- Boligarealer leveres med nedforet gipshimling i klassisk hvit "supermatt"
- Innvendige dører leveres ferdig malt i henhold til arkitektens beskrivelse. Type Trend eller tilsvarende
- Sikringskap plasseres i henhold til anvisning på arkitekttegninger
- Det benyttes ikke taklister hvis det ikke er nødvendig av konstruksjonsmessige hensyn.

- Utstyr og innredning som ikke står på dette skjemaet, men er ansvit på plantegning, er ikke med i leveransen
- Selger tar forbehold om rett til endringer av form og utførelse i denne beskrivelsen forutsatt at den generelle standarden ikke forringes.
- Skap i vegg for gullvarme, samt "rør i rør"-skap plasseres i henhold til anvisning på arkitekttegninger
- Romskjema er kun veiledende og det kan forekomme variasjoner av leilighetsstørrelse. Detaljer avklares med entreprenør i god tid før utførelse.

BYGGE- BESKRIVELSE

UTVENDIGE/BÆRENDE KONSTRUKSJONER

YTERTAK

Frie takflater over 2. etasje dekkes med sedum.
Takflate over 3. etasje tekkes med takpapp eller folie.

YTTERVEGGER

Fasader kles med impregnert treverk/panel i to valører; mørk grå/sort og varm/natur.

VINDUER OG YTTERDØRER TIL LEILIGHETER

Alle vinduer og ytterdører leveres med mørklakkert aluminium utvendig. Innvendig overflate i malt tre, klassisk hvit.

SOLAVSKJERMING

Det leveres utvendig screens som solavskjerming på vindusflater hvor det er krav til dette.
Forøvrig klargjort for screens på vinduer, syd og vestfasade

BALKONGER

Balkonger utføres i betong og leveres med tremmer av impregnert terrassebord, varm/natur fargetone.
Noen av leilighetene leveres med innglassede balkonger. Løsning og utforming vil foreligge når endelig detaljprosjektering er gjennomført.

TERRASSER

Terrasser leveres med impregnert terrassebord, varm/natur fargetone.

BALKONG-/TERRASSEDØRER

Balkong- og terrassedører leveres med mørklakkert aluminium utvendig. Innvendig overflate i malt tre, klassisk hvit.

ETASJESKILLER

Etasjeskiller utføres som betongelementer/hulldekker med trinnydsmatte og påstøp.

FELLESAREALER, INNVENDIG

TRAPPEROM/GANGAREALER

Gulv: Inngangsparti og trapperom leveres med flis

Vegger: Sparklet og malt betong/gips med felter av trepanel
Tak: Systemhimling

HEIS

Det installeres maskinromløs personheis fra kjeller til 3. etg. Heisen er utstyrt med nødtelefonforbindelse.

KJELLER

PARKERINGSAREALER

Gulv: Betonggulv som slipes og støvbindes, med fall til avløpsrenne.

Noe stedvis vannansamling må påregnes.

Vegger: Males med hvit maling.

Tak: Swedecke i galvanisert stål.

Tekniske rom med epoxy maling på gulv.

AVFALLSHÅNDTERING

Det etableres et eget rom for avfallshåndtering i kjeller. Næringsarealer i bygget vil ha egen løsning for håndtering av avfall, adskilt fra boligene.

UTOMHUSANLEGG

Atriet vil opparbeides i et parkmessig preg med gangveier i tromlet betongstein, gressdekte flater mellom gangveier og private utearealer. Rundt de private terrassene vil det plantes hekk som gir skjerming og private uteområder. På takflatene over 2. etasje vil det bli lagt sedum-dekke som er et grønt og vakkert innslag bestående av bergknapp.

Fast belegg: Materialer på takhage

LEILIGHETENE, JF. EGET ROMSKJEMA

HIMLING

Utføres i gipsplater, sparklet og malt, «Skumring» supermatt.

INNVENDIGE VEGGER I LEILIGHETENE

Utføres i gipsplater, sparklet og malt, «Skumring» supermatt.

DØRER

Leveres med slette dørbled av tre eller med glassfelt (se romskjema), malt, halvblank «klassisk hvit».

DØRLÅSER

Det installeres låssystem slik at leilighetseier kun benytter en nøkkel til alle dører de skal kunne åpne.
Det leveres 3 stk nøkler til hver leilighet.

KJØKKEN

Leilighetene leveres med kjøkken av god kvalitet. Detaljerte kjøkkentegninger vil foreligge når de bygningsmessige detaljene er endelig avklart.
Kjøkken leveres uten hvitevarer.

BAD

Baderom leveres flislagt med flis beregnet for våtrom fra gulv til tak. Anlegget får komplette sanitærinstallasjoner. Det er inkludert baderomsmøbel. Hvitevarer leveres ikke.

GARDEROBER

Det leveres 1 garderobeskap til hvert soverom. Skyvedørgarderobe i vindfang som er tegnet med heltrukket linje er inkludert. I noen av leilighetene er det illustrert mulighet for skyvedørgarderobe på soverom, tegnet med stiptet linje. Disse er ikke inkludert men kan velges som tilvalg.

GULV

Stue/kjøkken, sov, bod/forrom, gang leveres med 1-stavs eikeparkett, børstet og hvitoljet, på lyddempende underlag.

LISTVERK

Det leveres fotlister av eik, hvitoljet. Innvendige dører leveres med hvitmalte lister og foringer tilsvarende overflate som innerdører. Utvendige dører og vinder leveres med gipsforing (listfritt).

BODER

Bod til leilighetene leveres som sportsbod i kjeller.
Gulv: Males med epoxy maling
Vegger: Vegger oppføres som stenderverk i stål/tre kledd med plater
Tak: Males med hvit maling

TEKNISKE INNSTALLASJONER

VENTILASJONSANLEGG

Leilighetene leveres med balansert ventilasjonsanlegg som separate anlegg med varmegjenvinning. Avtrekk fra bad, wc og kjøkken.

OPPVARMING/TAPPEVANN

TV/DATA

Det leveres komplett kursopplegg for 1 stk TV/Data-uttak i stue i hver leilighet. I tillegg leveres tomrørsanlegg for valgfritt uttak i egen regi i alle soverom.

ELEKTRISK ANLEGG

Hver leilighet har individuell avregning av strømforbruk. Det installeres skjult elektrisk anlegg til brytere, lyspunkter, stikkontakter mm. Med unntak av trapperom og kjeller hvor det er åpent anlegg. Alt strømforbruk i fellesarealer, garasjer, boder, utearealer, etc. registreres på en felles måler og må fordeles på leilighetene etter omforent nøkkel.

OPPLEGG FOR EL-BIL

Det forberedes for lading av elbil. Leveres som tilvalg.

SPRINKLING

Det installeres boligsprinkling i alle leilighetene.

BRANNALARM

Det leveres heldekkende sentralisert brannalarmanlegg for bygningen inkl leilighetene med automatisk melding til offentlig brannvesen. I tillegg leveres branndetektorer for leilighetene tilknyttet brannvarslingsanlegget.

DIVERSE

Det er tilrettelagt for felles skilting og det leveres 1 stk postkasse pr leilighet ved hovedinngang. Det tas forbehold om at detaljprosjekteringer kan medføre endringer i bygning og fremføring av tekniske sjakter for ventilasjonsanlegg, elektriske føringer og innbygging av avløp.







HAMRESANDEN
ATRIUM



INTERESSERT?

Vil du bo her, eller har du spørsmål om prosjektet?
Ta kontakt med Rolf eller Mariann for mer informasjon.



Mariann Thomassen
Eiendomsmegler
Telefon: 990 99 140
E-post: mariann.thomassen@sormegleren.no



Rolf R. Elieson
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 990 99 107
E-post: rolf.elieson@sormegleren.no

