



---

En scene for  
hverdagslivet

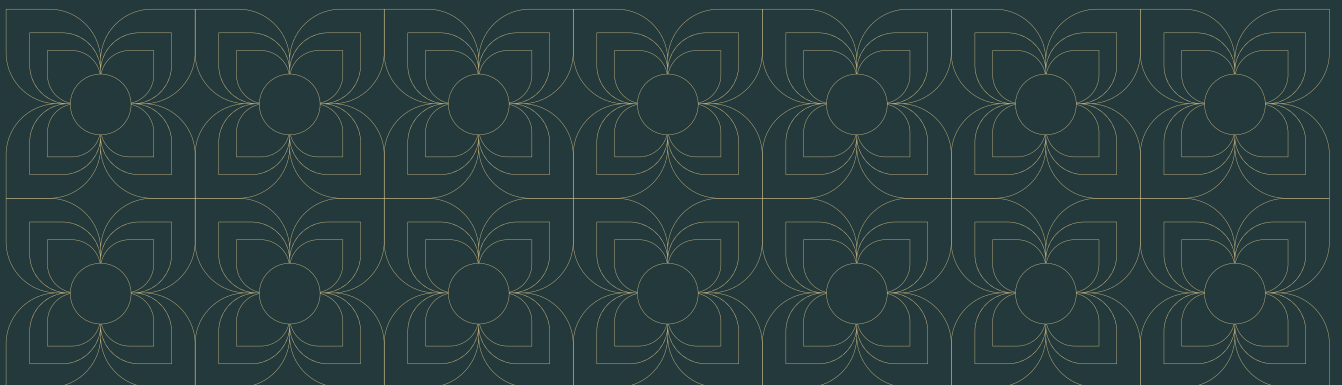
---

# ARIE

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

---

Kirsten Flagstads vei 43





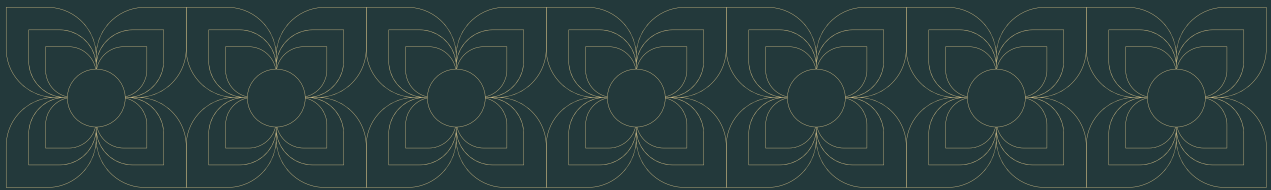
## Velkommen til Arie. En scene for ditt hverdagsliv.

---

**B**li med til et spennende boligprosjekt midt i Vågsbygd, med gangavstand til det du trenger for å trives. Her kan du kombinere hverdagens nødvendigheter med de mange valgmulighetene som ligger rett utenfor døren.

Vågsbygd byr på kanskje det største mangfoldet av opplevelser i hele Kristiansand, og de fleste av disse finnes like i nærheten av ditt nye hjem. Ta en rusletur til et forfriskende morgenbad eller nyt dagens første kaffe på din favorittkafé. Reis enkelt med buss til jobben i sentrum eller til de nydelige strendene på Møvig. Start dagen med en joggetur i Vågsbygdskaugen eller en spinningtime på et av treningssentrene. Lag middag hjemme eller nyt take-away fra et av spisestedene rundt hjørnet.

Hver dag i Arie byr på nye muligheter. Og kanskje best av alt – du kan når som helst trekke deg tilbake og nyte privatlivets fred.





## Kort om prosjektet

Arie er et mindre leilighetsbygg med 24 leiligheter fra 38 til 86 kvm fordelt over fem etasjer. Flesteparten av leilighetene har ekstra stor, solrik uteplass, og seks leiligheter har sin egen private hage. Prosjektet bygges med flotte trefasader og etasjeskillere i betong, med fokus på å verne om beboernes privatliv. Arie ligger skjermet fra veien, i gåavstand fra turområder, spisesteder, treningsmuligheter, kultur og shopping.

De fleste boligene har to soverom, men det finnes også toroms leiligheter. Felles for dem alle er gode, arealeffektive planløsninger. Hvitevarer er inkludert i kjøpesummen, og flere av leilighetene har kombinert bod og vaskerom.

Arie er et borettslag med alle fordelene det gir, og med deleie kan også du som mangler egenkapital kjøpe leilighet her. Du finner mer informasjon i prospektet – din veiviser til en ny hverdag i Kirsten Flagstads vei.

Kristiansand sentrum: 5 km  
Dagligvarebutikk: 150 m  
Amfi Vågsbygd senter: 150 m  
Busstopp: 30 m

Barneskole: 50 m  
Videregående skole: 100 m  
Vågsbygdhallen: 100 m  
Hudpleiesalong: 140 m





# Varmt, lunt og moderne

Arie er et tilskudd langs Kirsten Flagstads vei, som bidrar til at området utvikles til å bli en bygate.

Arie består av et boligbygg med to mindre næringslokaler på bakkeplan, hvor fokuset har vært å få en urban fasade vendt ut mot Kirsten Flagstads vei. Ved å ha flere deler av bygget som trekkes inn og skyves utover, og ved å ha store vindusflater som åpner opp bygget på bakkeplan, vil det være inviterende for forbispasserende. Det er et stort og åpent inngangsparti

for beboerne som fører deg oppover i byggets fem etasjer med svalganger som leder deg inn til din leilighet. Byggets volum lukker deler av svalgangen og får gangen til å bli mer lun og skjermet.

Selv med en moderne fasade mot Kirsten Flagstads vei i nord, er bygget mot vest og sør mer intimt og lunt. Hovedfokuset her har vært å trappe ned bygget mot vest, som igjen skaper gunstige terrasser for beboerne. Store vindusflater ivaretar solforholdene på best mulig måte.

Arie har en beiset trekledning i varme bruntoner og grønne elementer som beslagsfarger rundt vinduer og plantekasser, med god plass til grønn vegetasjon. De private balkongene mot nord, sør og vest er delt opp med plantekasser, hvor man får grønne vekster rundt hele bygget. Med en kombinasjon av grønn vekst og en varm trekledning, vil dette bli et attraktivt bidrag til nabolaget.

**Alvilde Fjell Sundal**  
Arkitekt, Code arkitektur AS







# Den følelsen





# Vågsbygd er en by i miniatyr!

Med over 30 000 innbyggere er Vågsbygd Kristiansands største bydel, og følgelig har den alt du trenger i hverdagen. Arie befinner seg midt i smørøyet, omkranset av turområder, spisesteder, treningsmuligheter, kultur og shopping. Innenfor en liten radius kan du velge liv og røre eller fred og ro. Her komponerer du selv ditt ideelle hverdagsliv.

## Amfi Vågsbygd

Bare et par minutters gange fra Arie ligger Amfi Vågsbygd, et shoppingsenter med et stort mangfold av butikker. Her finner du alt fra mat, leker, blomster og klær til vinmonopol og jernvare. I tillegg er det koselige kaféer her, hvor Vågsbygdfolk liker å møtes.

## Barnehager

I midtre Vågsbygd er det flere barnehager, både kommunale og familiedrevne. På Kristiansand kommunes nettside finner du oversikt over alle tilbud.

## For barn

I tillegg til lekeplasser i nærheten, har Vågsbygd Kultursenter flere tilbud: «Dans & moro» er lek og bevegelse til musikk for gutter og jenter i barnehagealder, og de har mange andre dansetilbud tilpasset ulike aldersgrupper.

IK Våg har flotte tilbud innen barneidrett, i tillegg til friidrett og håndball. Andre typer idrett, som fotball, karate, svømming og turn, er alle lokalisert i nærheten.

Soul Kids er et barnekor i regi av Vågsbygd kirke, og Soul Children er for de litt eldre barna. Vil du heller spille et instrument eller være drillpike, er Vågsbygd Skolemusikkorps alltid glade for nye medlemmer.

Turboklubben er DNTs supre tilbud til barnefamilier som ønsker å være mer utendørs, og Kulturskolen Knuden tilbyr det populære programmet Sesam til alle andreklassinger i bydelen.

## For unge

Det er mye å finne på for de unge, med kort vei til grendehus og fritidsklubber.

Det er også mange organiserte aktiviteter, som BragdøyaUNG, en ungdomsgruppe i Bragdøya Kystlag. De driver blant annet med seiling, roing, fising og håndverk. Kulturskolen Knuden i Vågsbygd har undervisning innen blant annet piano, gitar/el-gitar, keyboard og visuell kunst, og tilbudet øker stadig.

Vågsbygd kirke har et populært samlingssted for ungdom, med gamingsenter (Vågsbygd Lounge), biljard og brettspill. Speideren finnes også her.

På Karuss har Midtre Vågsbygd fritidsklubb ungdomskafé, med blant annet hallaktiviteter, playstation og bordtennis.

## For eldre

På Vågsbygdtunet har de flere tilbud, blant annet Aktiv senior og jevnlig besøk av Kulturrullatoren. Aktiv senior er for alle over 60 år, og tilbyr forskjellige aktiviteter og kurs. Kulturrullatoren byr på flotte konserter, foredrag og underholdning gjennom hele året.

Vågsbygd Pensjonistforening er aktiv med månedlige møter, og Bragdøya kystlag holder både spennende kurs og sosiale dugnader med avgang fra Lumber.

For den sangglade er Stemmebruget et populært blandakor, med medlemmer fra 25 til 70 år. De øver ukentlig på Vågsbygd Kultursenter, og har fokus på det sosiale aspektet så vel som på sang.

## Helse og velvære

Det er enkelt å ta vare på både kroppen og toppen når du bor i Vågsbygd. I nærheten finnes flere tannleger, leger og fysioterapi. Vil du gi fasaden et løft, har du flere tilbud innen skjønnhet og velvære, som hud- og fotpleie, massasje, negledesign med mer. Det er også mange frisører å velge mellom i ditt nærmeste nabolag.

## Kollektivtransport

Busstopp finner du like utenfor døra, med hyppige avganger. Her går det busser både vestover mot Voiebyen og Flekkerøy, og inn til sentrum.

## Lek og moro

På Lumber er det flust med aktiviteter for store og små; lekeland for de minste, og paintball, lasertag, hinderløype og shuffleboard for de litt større. Minigolf i 3D-omgivelser og trampolineparken er andre ting å teste ut.

## Myren gård

Myren gård huser ulike kunstnere som holder åpne verksted og har utstillinger hele året igjennom. Hagen er et flott parkanlegg i engelsk stil. Den har en nydelig rhododendronhage, og er et yndet sted for utflukter, piknik og lek.

## Natur

Vågsbygdskaugen er en perle for hele familien! Her er turstier, badevann og til og med en flott dagsturhytte. Skogen er flittig brukt, og har en svært aktiv gruppe på Facebook – noe som har resultert i en egen bok om Vågsbygdskaugen og alt den rommer.

På Jaktodden i Auglandsbukta finner du Pers have, en nydelig park med benker og bord, åpen for alle.

Vil du padle kajakk eller prøve fiskelykken, er Storenes ved Auglandsbukta et populært område.

## Sjø og bad

Du kan hoppe i havet flere steder i nærheten, som på Lumber, Jaktodden og Fiskåtangen.

Storenes er et flott sted å tilbringe varme sommerdager. Her er gressplener, svaberg og en flott badebrygge, og i sommerseongen er det også toalett. Både strender og svaberg venter en kort sykkeltur unna, eller du kan ta Bragdøyabåten som kjører t/r Lumber–Bragdøya hele året. Lokker det mer med ferskvann, er det ikke langt til Grimsvann.

## Skoler

Vågsbygd skole ligger like ved Arie, og her går elever fra 1. til 7. trinn. Rett over gata finner du ungdomsskolen Fiskå skole, og Vågsbygd videregående skole.

## Trening

Det er mange treningsentre i nærheten, og flere tilbyr også personlig trener. På Vågsbygd kultursenter arrangerer Friskis og Svettis spinning og sirkeltrening i sal flere ganger i uka. Frister det mer med crossfit, padel eller kampsporttrening, er dette også innen rekkevidde. Det er også flere typer lagidrett, og i Vågsbygdhallen over gata er det ukentlig åpen hall for alle som har lyst til å spille basket, uansett alder.

Frister det mer med utendørstrening, er det mange fine joggeløyper og ballbaner like utenfor døra.

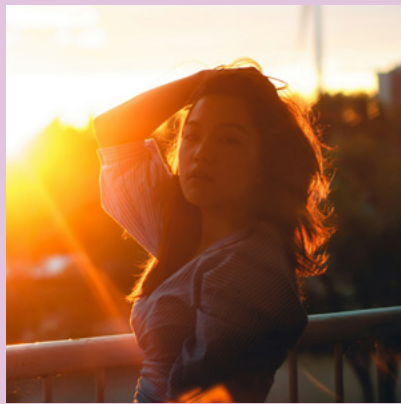
## Vågsbygd bibliotek

Vågsbygd bibliotek ligger i kultursenteret ved Amfi. Her arrangeres jevnlig foredrag eller bokbad, etterfulgt av kaffe og noe å bite i. Hver uke har de også strikke- og språkkafé.





# En symfoni av velvære



## Arie nr. 1

### Solrik tilværelse

Store balkonger og grønne hager med sol fra morgen til kveld.



## Arie nr. 2

### Perfekt samspill

Store private hager og flotte, godt skjermede uteplasser.



## Arie nr. 3

### Privatlivets fred

Nær alt du trenger, og samtidig skjermet fra trafikken.



## Arie nr. 4

### I begivenhetenes sentrum

Sentral beliggenhet med umiddelbar nærhet til Amfi Vågsbygd, bussmetro, skoler, aktivitetstilbud m.m.



## Arie nr. 5

### Trygge rammer

Stabilt og trygt bomiljø i borettslag. Fleksibel finansiering og mulighet for avdragsfrihet på fellesgjelden de første 20 årene.



## Arie nr. 6

### Kvalitetene i nærområdet

Vågsbygd byr på kanskje det største mangfoldet av opplevelser i hele Kristiansand, og de fleste av disse finnes like i nærheten av ditt nye hjem.



## Arie nr. 7

### Arkitektur som begeistrer

Store vindusflater kombinert med en varm og naturlig trefasade skaper en lys og lun atmosfære.



# Vokabular

## Borettslag

Når du kjøper leilighet i et borettslag, eier du en borett og du kan selge den når du måtte ønske det. Rent juridisk blir du andelseier i borettslaget. Det gir deg enerett til boligen din, samtidig som du har rett til å bruke fellesarealene sammen med de andre beboerne. Du er selv ansvarlig for oppussing og vedlikehold av din leilighet, mens borettslaget har ansvar for oppganger, uteområder og fellesarealer.

## Felleskostnader

Disse betales månedlig, og dekker driftsutgifter som strøm i fellesarealer, vedlikehold, trappevask, kommunale avgifter, avdrag på borettslagets lån, og renter. TV og internett er også inkludert her. Når du flytter inn i Arie, kan du få avdragsfrihet på fellesgjelden de første 20 årene!

Du kan også velge å innfri din boligs fellesgjeld gjennom IN-ordningen. Du kan lese mer om dette på side 21.

## Fellesgjeld

Utgjør borettslagets lån med pant i borettslagets eiendom. Eier av hver leilighet betaler renter (og avdrag etter 20 år) på sin del av fellesgjelden, og betalingene skjer via de månedlige felleskostnadene. Du får rentefradrag på fellesgjelden på samme måte som med privat lån. Fellesgjelden følger boligen, så hvis du selger din andel vil kjøper overta fellesgjelden.

## Ingen dokumentavgift

Dokumentavgiften som betales ved kjøp av fast eiendom, er på 2,5 % av kjøpesummen. Når du kjøper leilighet i et borettslag slipper du denne avgiften, fordi det er borettslaget som står som eier av eiendommen, hvor du kjøper en andel.

## Boligbyggelag

Borettslaget vil bli tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag (SØBO). Som eier i Arie må du derfor være medlem i SØBO. Inkludert i medlemskap vil du også få en rekke fordeler på varer og tjenester, fra møbler, håndverkertjenester og hvitevarer til klær, kjøkken og lavere rente. I tillegg får du forkjøpsrett på borettslagsleiligheter hos SØBO og våre partnere i Storbysamarbeidet. Les mer om dette på [sobo.no](http://sobo.no).



# Fem fordeler med borettslag

Borettslagmodellen er mer enn 90 år gammel, og er både velfungerende og godt utprøvd. Det gjør boligkjøpet til en sikker investering, i eget hjem og et stabilt bomiljø.

- 1 OPPDAG TRYGGHETEN OG FELLESSKAPET I ET BORETTSLAG**  
**Bli en del av et harmonisk ensemble**  
 Leiligheter i et borettslag har strengere regler for utleie enn selveierleiligheter, noe som fører til et stabilt og trygt bomiljø, perfekt for familier og eldre. Du kjøper rett og slett boligen fordi du ønsker å bo der, og du kan være trygg på at naboen vil det samme.
- 2 DET LØNNER SEG**  
**Sett scenen for en mer forutsigbar fremtid**  
 Når du bor i et borettslag, kombinerer du privatliv med de økonomiske fordelene kollektivt eierskap og -drift gir. Du nyter du godt av lavere bokostnader takket være felles finansiering av vedlikehold og tjenester, og i Arie får du hele 20 års avdragsfrihet på fellesgjelden!
- 3 DU ER EN DEL AV NOE STØRRE**  
**Trivsel og vekst i herlig samspill**  
 Du blir en del av et fellesskap som vektlegger samarbeid og omtanke for hverandre. Alle ønsker det samme, nemlig at Arie skal bli det beste stedet å bo for alle.
- 4 SE LANGT ETTER VEDLIKEHOLDSSTRESS**  
**Kulissene er i de beste hender**  
 Puss opp din egen leilighet når du måtte ønske, så tar borettslaget ansvar for oppganger, uteområder og fellesarealer.
- 5 NESTEN ALL-INCLUSIVE**  
**En symfoni av ulike tjenester**  
 De månedlige felleskostnadene dekker ikke bare felleslån – også kommunale avgifter, forsikring på bygget, strøm i fellesarealer, vedlikehold og trappevask er inkludert. En mengde TV-kanaler og lynraskt internett er også en del av pakka.

Velg borettslag for en bekymringsfri hverdag med innebygd fellesskapsfølelse!



## IN-ordningen

IN står for individuell nedbetaling. Dette gir deg mer økonomisk frihet og lavere felleskostnader. Med denne ordningen kan du, om du ønsker det, betale ned din del av fellesgjelden.



Som beboer i Arie har du hele 20 års avdragsfrihet på denne fellesgjelden, du betaler kun renter. Men skulle du ønske å betale ut hele eller deler av gjelden, står du fritt til å gjøre det. Dette er mulig å gjøre to ganger pr. år, med et minimumsbeløp på kr 60 000,-

Siden du ikke kan gjøre om på innbetalingen dersom du plutselig skulle få behov for kapital til for eksempel til å kjøpe båt, hytte eller pusse opp, bør du stille deg selv følgende spørsmål før du bestemmer deg for å benytte deg av IN-ordningen:

- Har du mange sparepenger du ikke har tenkt å bruke til andre ting?
- Har du ikke tenkt å flytte de nærmeste årene?
- Kan du betale ut fellesgjelden uten å ta opp lån?
- Bor du i et borettslag med god økonomi, slik at det ikke vil dukke opp store utgifter til vedlikehold?

Ettersom Arie er et splitter nytt boligprosjekt, er det lenge til vedlikeholdsutgiftene blir store. SØBO hjelper borettslagets styre med å ivareta eiendommen, og at borettslaget har en sunn økonomi med penger til fremtidig vedlikehold. Alt ligger til rette for en god opptakt og et velorganisert borettslag.



# Bo i boligen mens du kjøper den. SØBO Deleie gjør det mulig.

Kan du betjene et boliglån, men mangler tilstrekkelig egenkapital? Med SØBO Deleie kan boligdrømmen likevel gå i oppfyllelse! Ved hjelp av Coo som medlåntaker og kjøper, eier du den delen av boligen du har råd til. Du øker din eierandel gjennom avdrag og forventet verdiutvikling. Du bor i hele boligen selv, og den blir også tinglyst på deg.

SØBO Deleie kan bidra med inntil 70 % av egenkapitalen du trenger for å kjøpe leiligheten du ønsker. Hvert år kan du øke eierandelen din, for eksempel gjennom å bruke verdiøkningen på boligen til å refinansiere boliglånet ditt. I mellomtiden betaler du en leie som står i forhold til lånekostnadene og din eierandel i leiligheten. Vi ønsker at du skal eie hele boligen så snart du har tilstrekkelig egenkapital.

Dette er en fantastisk mulighet for å komme inn på boligmarkedet, og du sparer opp egenkapital ved å betale ned på boliglån og dra nytte av verdiøkning over tid.

Ta kontakt med SØBO for mer informasjon om deleie i Arie.  
[www.sobo.no/deleie/](http://www.sobo.no/deleie/)

**SØBO**  
Sørlandet Boligbyggelag



## Sociale

### Appen for deg som beboer

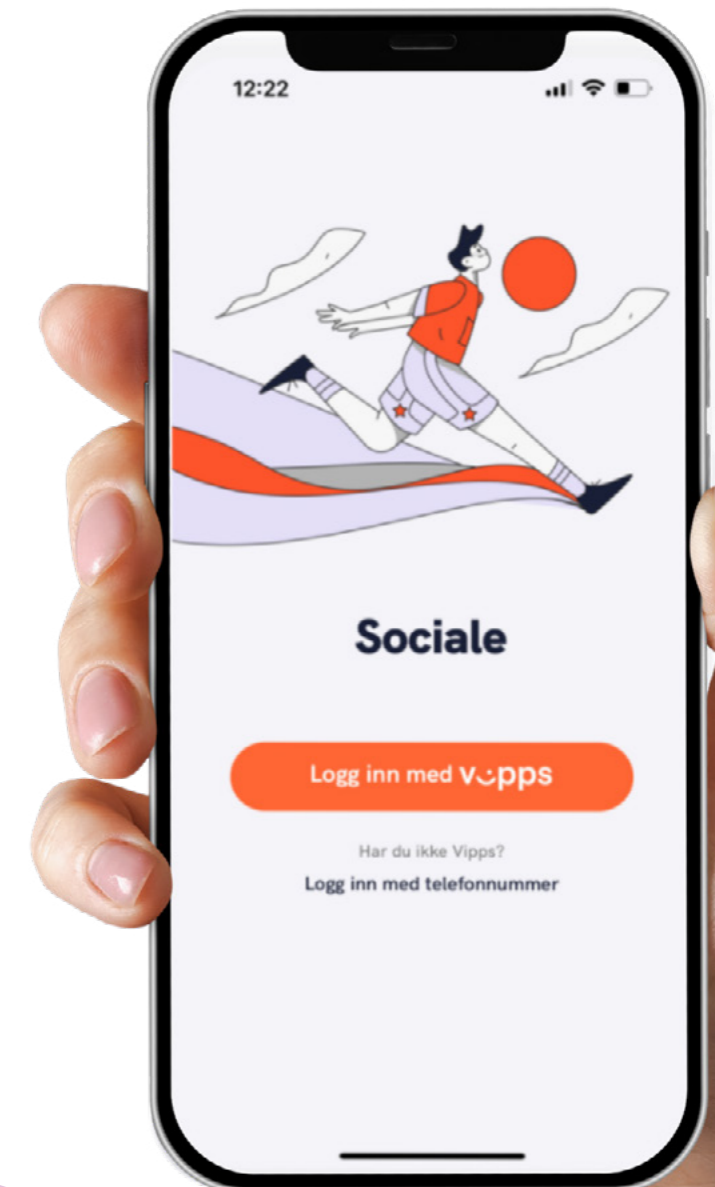
Vi vil at du skal oppleve et godt fellesskap i Arie fordi vi tror på verdien av sterke nabolag, der naboer hjelper hverandre og skaper positive opplevelser. Med leilighet i ARIE vil du derfor få tilgang på Sociale.

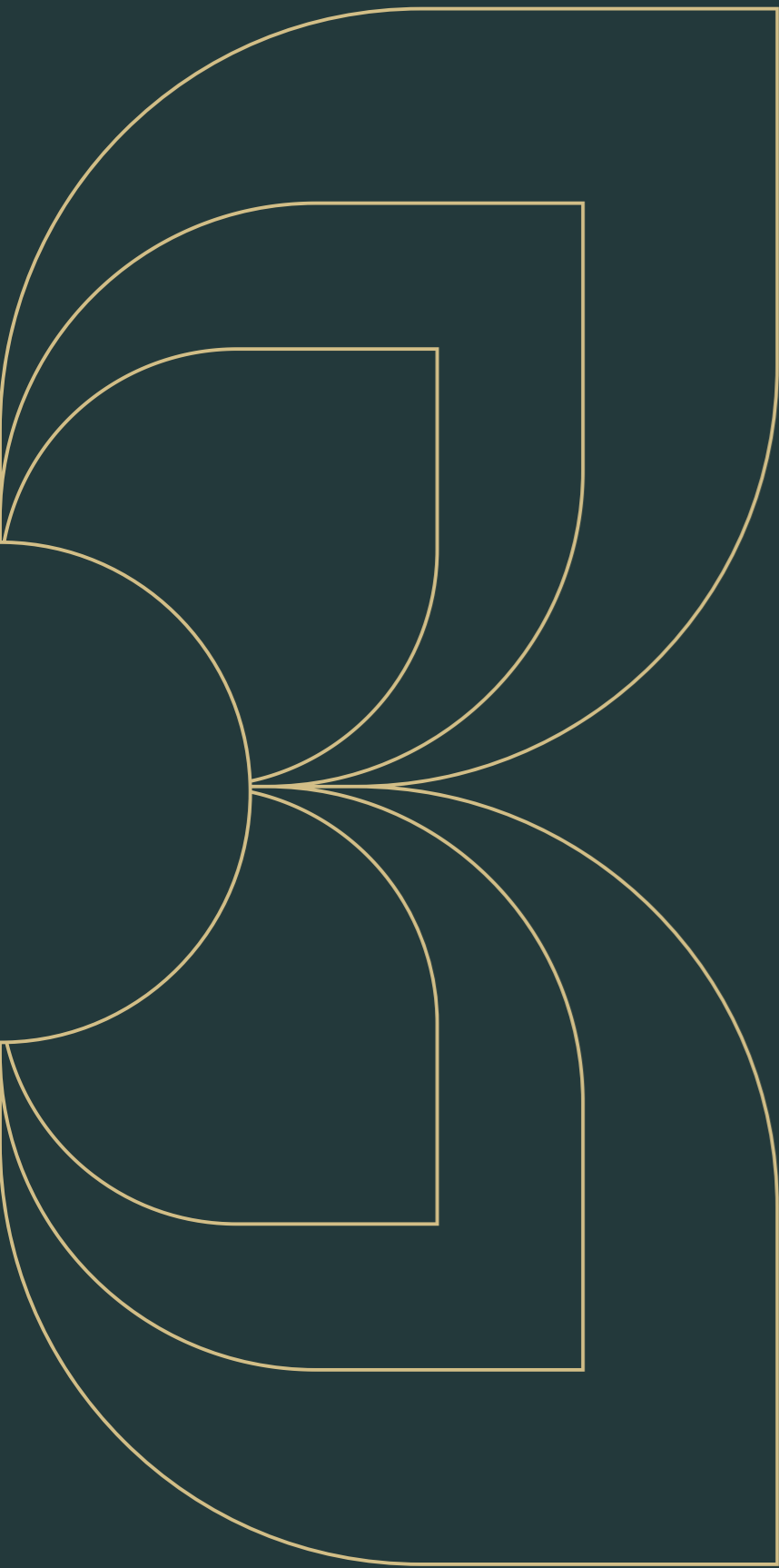
#### Sociale er en app for beboere i borettslag og sameier

Appen er skapt for å fremme fellesskap og samhold. I dagens samfunn er det mange som opplever å være ensomme, selv om naboen bor vegg i vegg. Flere forskere peker på at nøkkelen til et langt og lykkelig liv er å ha gode relasjoner til andre mennesker. Med Sociale blir det enklere å skape disse viktige båndene.

#### Sociale bidrar til delingsøkonomi

I Sociale gjøres nabodeling enkelt! Beboere kan enkelt dele noe de har selv, eller låne noe som er delt av naboen, uten å måtte kjøpe nytt. Det sparer både lommeboka og miljøet! I borettslag og sameier som har fellesgoder, som for eksempel verktøy eller tilhenger, forenkler appen styrets administrasjon av dette.





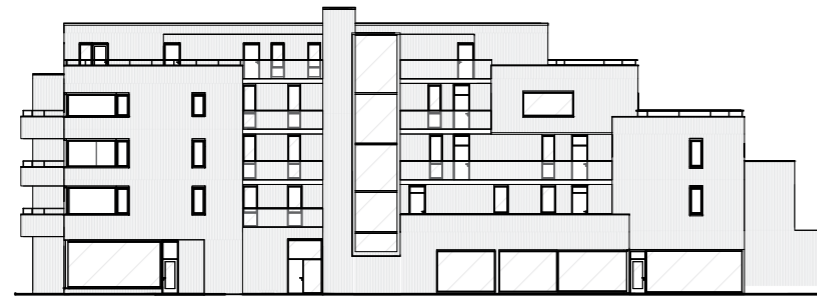
# Teknisk informasjon

---

Fasader  
Etasjeplan  
Leiligheter  
Nøkkelinformasjon  
Leveransebeskrivelse



# Fasader



Fasade nord

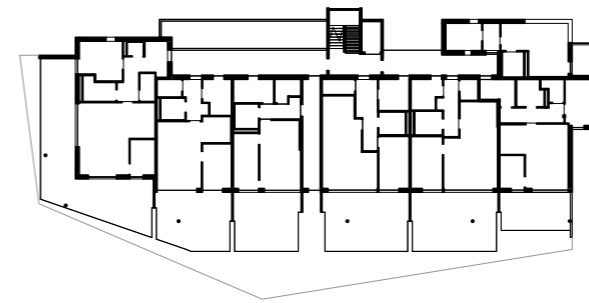


Fasade sørøst

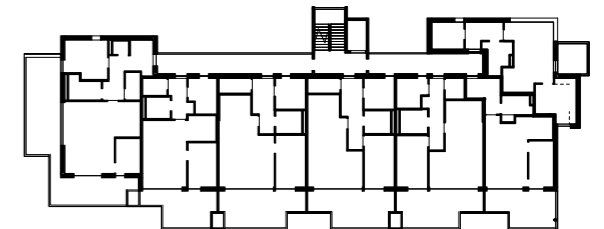


Fasade sørvest

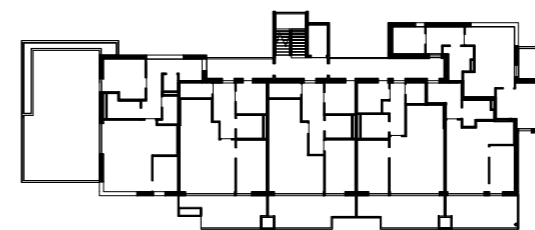
# Etasjeplan



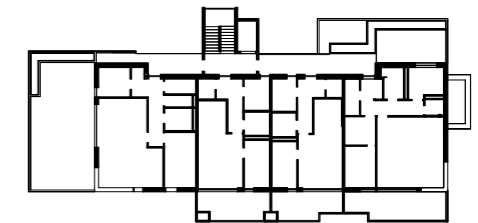
2. etasje



3. etasje



4. etasje



5. etasje



# Plantegninger

BRA er avrundet til nærmeste hele tall.  
Salgstegningene med møblering vises ikke med  
tilgjengelighetskrav. Leilighet H0201 er uten  
tilgjengelighetskrav.

For å se prisen pr. leilighet,  
scan QR-koden eller gå til [ariebolig.no](https://ariebolig.no)



Plan: **2. etasje**

Balkong: **6 m<sup>2</sup>**

BRA: **40 m<sup>2</sup>**

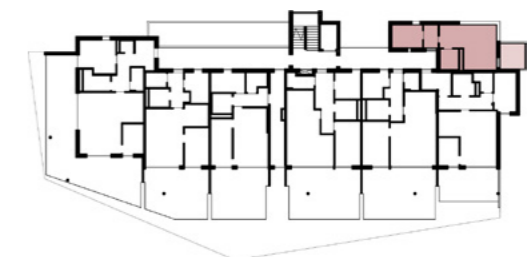
BRA-i: **37 m<sup>2</sup>**

BRA-e: **min. 2,5 m<sup>2</sup>**

Fasade nord



Oversiktsplan





Plan: **2. etasje**

BRA: **68 m<sup>2</sup>**

BRA-i: **66 m<sup>2</sup>**

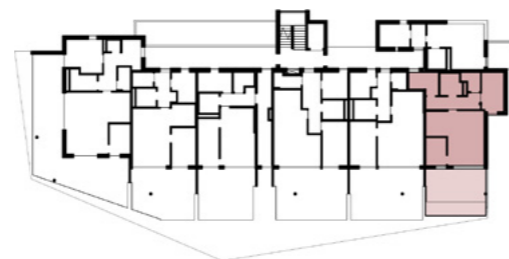
BRA-e: **min. 2,5 m<sup>2</sup>**

Markterrasse/plen: **27 m<sup>2</sup>**

Fasade sørøst



Oversiktsplan



Plan: **2. etasje**

BRA: **69 m<sup>2</sup>**

BRA-i: **67 m<sup>2</sup>**

BRA-e: **min. 2,5 m<sup>2</sup>**

Markterrasse/plen: **43 m<sup>2</sup>**

Fasade sørøst



Oversiktsplan







Plan: **2. etasje**

BRA: **72 m²**

BRA-i: **69 m²**

BRA-e: **min. 2,5 m²**

Markterrasse/plen: **52 m²**

Fasade sørøst



Oversiktsplan



Plan: **2. etasje**

BRA: **56 m²**

BRA-i: **54 m²**

BRA-e: **min. 2,5 m²**

Markterrasse/plen: **45 m²**

Fasade sørøst



Oversiktsplan





Plan: **2. etasje**

BRA: **62 m²**

BRA-i: **60 m²**

BRA-e: **min. 2,5 m²**

Markterrasse/plen: **38 m²**

Fasade sørøst



Oversiktsplan



Plan: **2. etasje**

BRA: **82 m²**

BRA-i: **78 m²**

BRA-e: **min. 3,5 m²**

Markterrasse/plen: **74 m²**

Fasade sørvest



Oversiktsplan



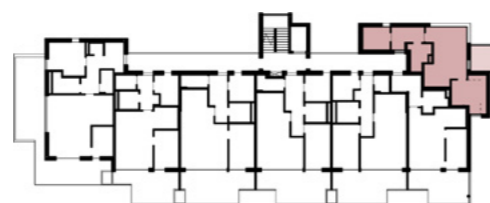
H0301

Plan: **3. etasje**BRA: **59 m<sup>2</sup>**BRA-i: **54 m<sup>2</sup>**BRA-e: **min. 5 m<sup>2</sup>**Balkong: **6 m<sup>2</sup>**

Fasade nord



Oversiktsplan



H0302\*

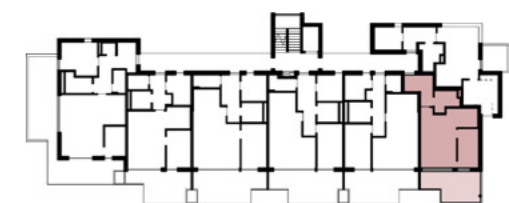
Plan: **3. etasje**BRA: **50 m<sup>2</sup>**BRA-i: **48 m<sup>2</sup>**BRA-e: **min. 2,5 m<sup>2</sup>**Balkong: **15 m<sup>2</sup>**

\* Denne leiligheten er ikke en tilgjengelig boenhet iht. teknisk forskrift.

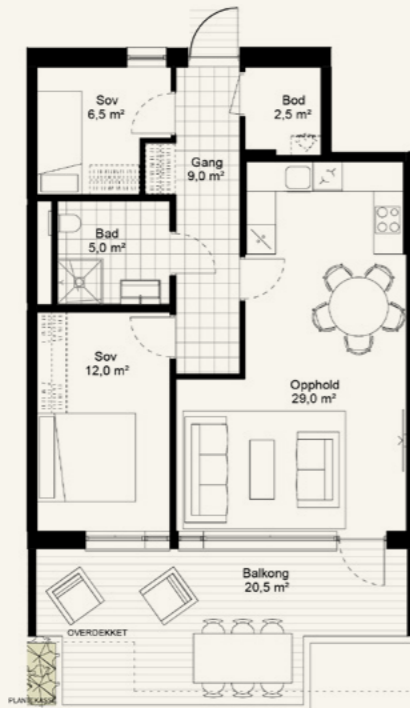
Fasade sørøst



Oversiktsplan



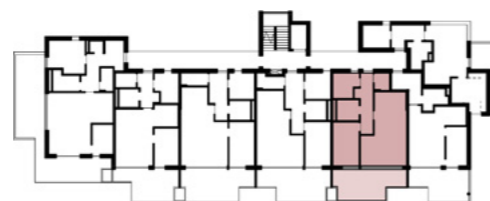
H0303

Plan: **3. etasje**BRA: **69 m<sup>2</sup>**BRA-i: **67 m<sup>2</sup>**BRA-e: **min. 2,5 m<sup>2</sup>**Balkong: **19 m<sup>2</sup>**

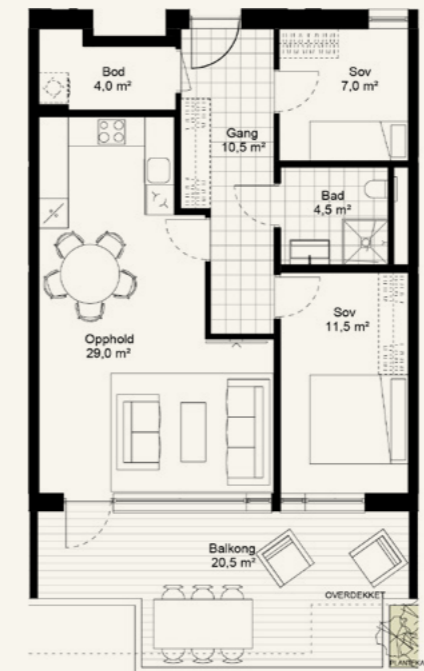
Fasade sørøst



Oversiktsplan



H0304

Plan: **3. etasje**BRA: **72 m<sup>2</sup>**BRA-i: **69 m<sup>2</sup>**BRA-e: **min. 2,5 m<sup>2</sup>**Balkong: **19 m<sup>2</sup>**

Fasade sørøst



Oversiktsplan





Plan: **3. etasje**

Balkong: **20 m<sup>2</sup>**

BRA: **73 m<sup>2</sup>**

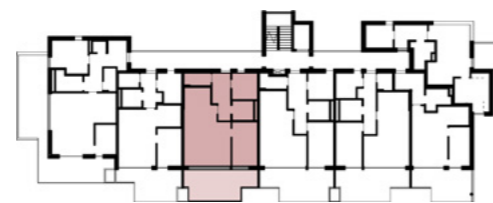
BRA-i: **70 m<sup>2</sup>**

BRA-e: **min. 3,5 m<sup>2</sup>**

Fasade sørøst



Oversiktsplan



Plan: **3. etasje**

Balkong: **15 m<sup>2</sup>**

BRA: **62 m<sup>2</sup>**

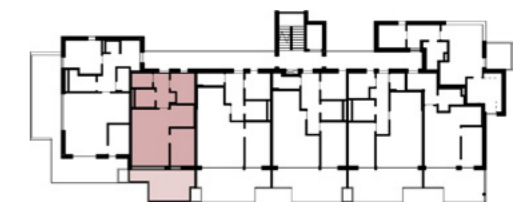
BRA-i: **60 m<sup>2</sup>**

BRA-e: **min. 2,5 m<sup>2</sup>**

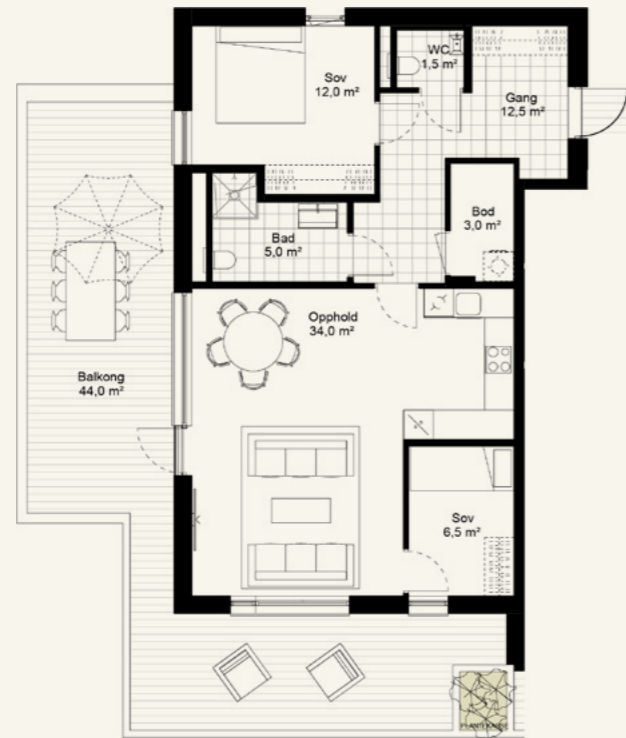
Fasade sørøst



Oversiktsplan



H0307



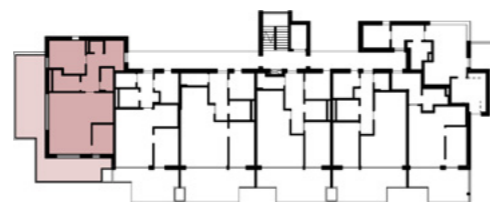
0 1 2 3 4 5 m

Plan: **3. etasje**BRA: **82 m<sup>2</sup>**BRA-i: **78 m<sup>2</sup>**BRA-e: **min. 3,5 m<sup>2</sup>**Balkong: **43 m<sup>2</sup>**

Fasade sørvest



Oversiktsplan



H0401



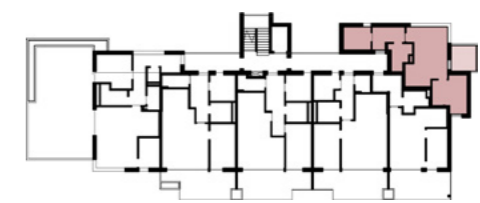
0 1 2 3 4 5 m

Plan: **4. etasje**BRA: **59 m<sup>2</sup>**BRA-i: **54 m<sup>2</sup>**BRA-e: **min. 5 m<sup>2</sup>**Balkong: **6 m<sup>2</sup>**

Fasade nord



Oversiktsplan



H0402



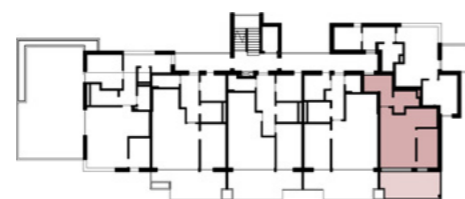
0 1 2 3 4 5 m

Plan: **4. etasje**BRA: **50 m<sup>2</sup>**BRA-i: **48 m<sup>2</sup>**BRA-e: **min. 2,5 m<sup>2</sup>**Balkong: **15 m<sup>2</sup>**

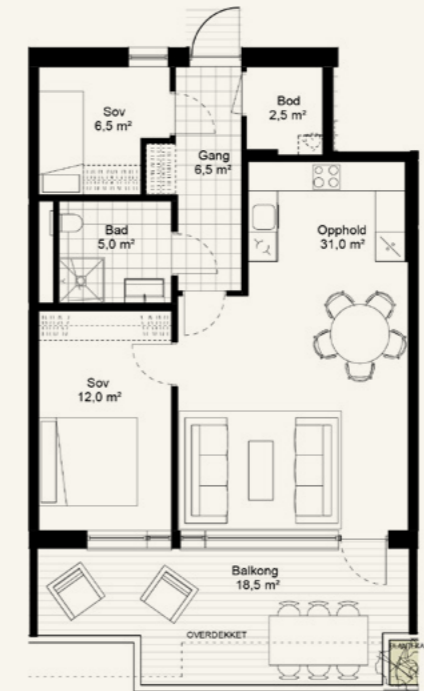
Fasade sørøst



Oversiktsplan



H0403



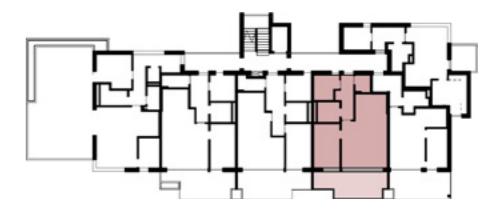
0 1 2 3 4 5 m

Plan: **4. etasje**BRA: **69 m<sup>2</sup>**BRA-i: **67 m<sup>2</sup>**BRA-e: **min. 2,5 m<sup>2</sup>**Balkong: **17 m<sup>2</sup>**

Fasade sørøst



Oversiktsplan





Plan: **4. etasje**

Balkong: **17 m<sup>2</sup>**

BRA: **73 m<sup>2</sup>**

BRA-i: **69 m<sup>2</sup>**

BRA-e: **min. 3,5 m<sup>2</sup>**



Plan: **4. etasje**

Balkong: **16 m<sup>2</sup>**

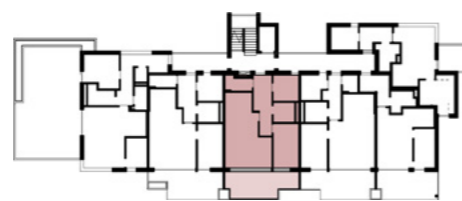
BRA: **75 m<sup>2</sup>**

BRA-i: **70 m<sup>2</sup>**

BRA-e: **min. 5 m<sup>2</sup>**

Fasade sørøst

Oversiktsplan



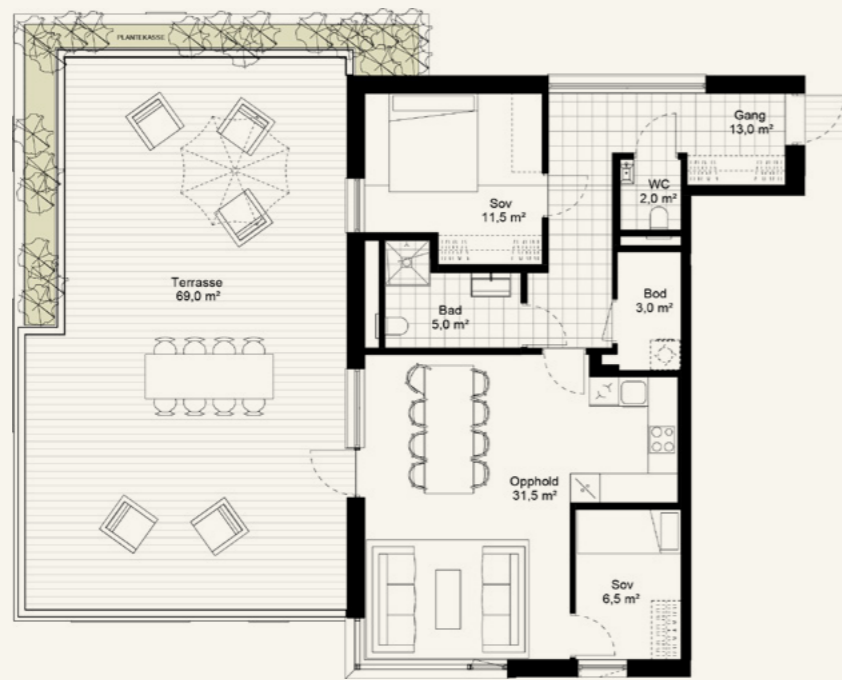
Fasade sørøst

Oversiktsplan





H0406

Plan: **4. etasje**Terrasse: **69 m<sup>2</sup>**BRA: **82 m<sup>2</sup>**BRA-i: **77 m<sup>2</sup>**BRA-e: **min. 5 m<sup>2</sup>**

Fasade sørvest



Oversiktsplan



H0501

Plan: **5. etasje**Balkong: **19 m<sup>2</sup>**BRA: **90 m<sup>2</sup>**Terrasse: **17,5 m<sup>2</sup>**BRA-i: **85 m<sup>2</sup>**BRA-e: **min. 5 m<sup>2</sup>**

Fasade sørøst



Oversiktsplan





Plan: **5. etasje**

BRA: **59 m<sup>2</sup>**

BRA-i: **56 m<sup>2</sup>**

BRA-e: **min. 2,5 m<sup>2</sup>**

Balkong: **12 m<sup>2</sup>**

Terrasse: **9 m<sup>2</sup>**

Fasade sørøst



Oversiktsplan



Plan: **5. etasje**

BRA: **60 m<sup>2</sup>**

BRA-i: **58 m<sup>2</sup>**

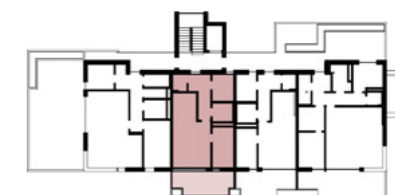
BRA-e: **min. 2,5 m<sup>2</sup>**

Balkong: **13 m<sup>2</sup>**

Fasade sørøst



Oversiktsplan



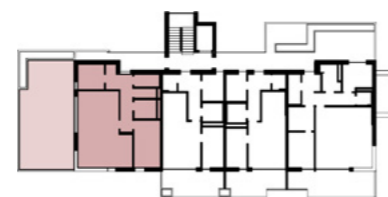
H0504

Plan: **5. etasje**BRA: **88 m<sup>2</sup>**BRA-i: **83 m<sup>2</sup>**BRA-e: **min. 5 m<sup>2</sup>**Terrasse: **59 m<sup>2</sup>**

Fasade sørvest



Oversiktsplan



# Nøkkelinformasjon

## Nøkkelinformasjon andelsleiligheter i prosjektet: Arie – Kirsten Flagstads vei 43

### Selger:

KFV 43 AS, Org.nr.: 831 706 562  
Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

### Entreprenør/Totalentreprenør:

Mur i Sør AS, Org.nr.: 986 760 830

### Adresser:

Kirsten Flagstadsvei 43. Boligene vil få tildelt endelig adresse av kommunen før bygningene er ferdig oppført.

### Eierform:

Andelsboliger i borettslag.

### Eiendommen:

Prosjektet, som totalt består av 24 leiligheter, skal føres opp på gnr. 14, bnr. 659. Andelsnummer for hver enkelt leilighet vil bli fastsatt når borettslaget er stiftet.

### Tomteareal:

Det blir felles eiet tomt for borettslaget på ca. 1 238 kvm. Arealet er ikke eksakt og noe avvik kan forekomme ved endelig oppmåling. Utbygger vil foreta de nødvendige sammenføringer eller fradelinger.

### Beskaffenhet:

Utearealet leveres i henhold til egen utomhusplan.

### Areal boliger:

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

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

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten. Summen av bruksarealet for hele boligen (BRA) består av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

### Parkering:

Det bygges 14 parkeringsplasser for borettslaget i byggets underetasje.

Det vil fremkomme av ariebolig.no hvilke leiligheter som kan kjøpe parkeringsplass. 1 p-plass koster kr 350 000,-.

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.

Kjøper av parkeringsplass i underetasjen vil få bruksrett til p-plassen. Knyttet mot leilighetens andelsnummer som blir fastsatt når borettslaget er stiftet.

Det vil være HC-plass tilgjengelig i borettslaget. Denne tildeles beboer som har behov for det, dersom de har kjøpt p-plass. Den beboer som eventuelt får tildelt HC-plass, forplikter seg til å måtte avgjøre denne mot tildeling/bytte til en alminnelig plass, dersom styret i borettslaget finner grunn til å tildele HC-plassen til beboer med offentlig dokumentert behov for HC-plass.

Alle leilighetene vil få tildelt 1 sportsbod i kjeller som er inklusiv i kjøpesummen for leiligheten. Størrelsen på sportsbodene varierer iht. krav i TEK-17. Sportsboder i underetasjen vil bli tilknyttet leilighetens andelsnummer.

### Reguleringsplaner/Reguleringsbestemmelser:

Eiendommen ligger i et regulert område og er godkjent til bolig. Reguleringsbestemmelser/planen for eiendommen: Reguleringsbestemmelser for Kirsten Flagstads vei 43. Plan nr. 1641. Datert: 02.02.2024.

### Vei, vann og avløp:

Offentlig vann og kloakk.

### Utleie:

Bruksoverlating/utleie av leilighetene vil reguleres av borettslagsloven og borettslagets vedtekter og forvaltes av borettslagets styre.

### Organisering:

Boligprosjektet blir organisert som et borettslag. Det betyr at beboerne eier boligdelen av bygningene, fellesanlegg og utearealer i fellesskap. Beboerne kjøper en rett til å bo i en bestemt bolig, derav navnet «borettslag». Beboerne eier en del av borettslaget derav navnet «andelseier». Når du har kjøpt bolig i borettslag eier du dermed borettslaget sammen med de andre som bor der. Det betyr at du eier din egen bolig, men at et større fellesskap vil gjøre det enklere for deg når det gjelder vedlikehold og økonomi. Generalforsamlingen er den øverste bestemmende myndighet i borettslaget. Her møtes alle andelseierne og godkjenner regnskap og beretning samt velger et styre som er ansvarlig for den daglige driften, inkludert økonomien. Styret treffer alle vedtak vedrørende borettslagets drift, men må følge lover, forskrifter, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Et borettslag er en selvstendig juridisk enhet. Det er utarbeidet vedtekter for borettslaget, disse er bindende for kjøper.

Utbygger tar alt ansvar for eventuelle overskridelser på byggekostnader og merkostnader begrunnet i prisstigning i byggeperioden, da du som kjøper av bolig har fast pris.

Borettslaget løper derfor ingen risiko dersom slike situasjoner oppstår. Ved innflytting har utbygger på vegne av borettslaget inngått avtale med SØBO om forretningsførsel av borettslaget. Med SØBO som forretningsfører er du sikret at fellesinteresser blir ivaretatt.

Utbygger blir eier av de boligene som eventuelt ikke er solgt før ferdigstilling, og er forpliktet til å betale felleskostnadene for slike boliger. Det betyr at borettslaget ikke har ansvaret for kostnader vedrørende usolgte boliger.

### Medlemskap i Sørlandet Boligbyggelag:

Borettslaget vil bli tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag. Kjøper som ikke er medlem av SØBO må tegne medlemskap. Medlemskap i SØBO koster kr 750,- pr. person ved innmelding, og kr 250,- i årskontingent. Etter innmelding dekkes årskontingenten via felleskostnadene. Innmelding gjøres enkelt på [www.sobo.no](http://www.sobo.no)

### Vedtekter:

Det er utarbeidet vedtekter for borettslaget som er bindende for kjøper. Vedtektene er en del av salgsprospektet og det er viktig at en gjør seg godt kjent med disse før det inngås avtale om kjøp.

Andelseier plikter å følge borettslagets vedtekter.

### Sikringsordning:

Gjennom SØBO som forretningsfører, blir borettslaget tilknyttet Borettslagenes Sikringsfond når alle boligene er solgt. Risikoen for tap av felleskostnader vil da bli redusert.

### Totalpris:

Totalprisen på boligen består av innskudd og andel av borettslagets fellesgjeld. Se prisinformasjon om hver leilighet på [aribolig.no](http://aribolig.no). I tillegg kommer omkostninger som er spesifisert under og på [aribolig.no](http://aribolig.no). Innskuddet (egenkapitalen) i tillegg til omkostningene, utgjør det som kjøper må finansiere på egen hånd. Fellesgjelden er finansiert av borettslaget hvor avdrag og renter (kapitalkostnader) for den andel av gjelden som er knyttet til den enkelte leilighet, dekkes gjennom månedlige felleskostnader.

### Felleslån/vilkår:

Borettslagets fellesgjeld er et annuitetslån. Maksimal fellesgjeld utgjør 50 % av totalprisen på alle leilighetene. For eksakte tall henvises til prisinformasjon på [aribolig.no](http://aribolig.no).

Det legges opp til 40 års total løpetid på lånet, hvorav de 20 første årene er avdragsfrie. Lånet vil i utgangspunktet ha flytende rente, Pr. 18.09.24 er den flytende renten 5,55 % p.a. Det tas forbehold om endringer i renten da renten vil bli endret i takt med rentemarkedet. Borettslaget kan etter innflytting evt. beslutte binding av renten.



**Kapitalkostnader:**

Kapitalkostnader er renter og avdrag på boligens andel av borettslagets felleslån. Rentene på den enkeltes andel av borettslagets felleslån kan trekkes fra i skattbar inntekt på selvangivelsen i henhold til ordinære regler.

**Mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjelden:**

Når alle boligene er solgt har borettslaget mulighet til å inngå en avtale med forretningsfører om individuell nedbetaling av fellesgjeld, under gitte forutsetninger. Andelseier vil ved denne ordningen ha større fleksibilitet til å styre sin egen fellesgjeld og derved finanskostnadene. Ved nedbetaling av andel fellesgjeld, helt eller delvis, reduseres månedlige finanskostnader til borettslaget i henhold til innbetalt beløp. Nedbetaling av fellesgjeld kan ikke reverseres. Ordningen kan først kan komme på plass en stund etter overtakelse.

**Betalingsbetingelser:**

Kr 100 000,- skal 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 overtagelse. Det vil kunne kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse. Utbygger skal stille garanti for oppfyllelse av kontrakten i samsvar med bustadoppføringslovas § 12. Dersom Utbygger ønsker å disponere innbetalt beløp før andelen blir overført, må Utbygger stille sikkerhet overfor Kjøper i samsvar med bustadoppføringslovas § 47.

**Omkostninger:**

Omkostninger skal innbetales sammen med kjøpesum før overtakelse.

|                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| Gebyr for tinglysning av andel  | kr 500,-    |
| Gebyr for tinglysning av 1 pant | kr 500,-    |
| Andelskapital til borettslaget  | kr 5 000,-  |
| Totalt omkostninger             | kr 11 750,- |

**Felleskostnader:**

Estimerte felleskostnader består av borettslagets driftskostnader, samt renter på borettslagets fellesgjeld. Fellesgjelden søkes avdragsfri i 20 år. Se ytterligere informasjon i prislisten.

**Fellesutgiftene dekker følgende:**

- Kabel-TV / Internett
- Fellesstrøm fellesareal
- Utvendig forsikring
- Kommunale avgifter
- Forretningsførsel
- Revisjon
- Andre driftskostnader

Felleskostnadene for den enkelte leilighet er stipulert i henhold til budsjett og fordeles etter fordelingsnøkkel. Endelig størrelse på felleskostnader vil bli satt opp av forretningsfører/borettslagets styre ved overtakelse.

**Ferdigattest / Midlertidig brukstillatelse:**

Det vil foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtakelse. Det er Utbyggers ansvar å fremskaffe ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på boligen før overtakelsen. Hvis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ikke foreligger, kan ikke kjøper flytte inn i eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at ved evt. tilbakeholdt beløp i forbindelse ved midlertidig brukstillatelse, må beløpet stå i samsvar med forholdene som gjenstår. En uavhengig takstmann kan avgjøre rettmessig tilbakehold, og takstmann får da fullmakt til å frigi beløpet når forholdet som hindrer midlertidig brukstillatelse er utbedret.

**Energimerking:**

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

**Kommunale avgifter, renovasjon og eiendomsskatt:**

Avgifter for vann, renovasjon og kloakk er inkludert i de estimerte felleskostnadene til borettslaget, ut fra en foreløpig beregning. Beregningsgrunnlaget for eiendomsskatt er p.t. ikke fastsatt.

**Øvrige mulige kostnader:**

I tillegg kan det komme andre faste kostnader på leiligheten, for eksempel kostnader knyttet til vann, elektrisitet, tv, internett, innboforsikring m.m. Disse kostnadene beror på den enkeltes avtaler og forbruk.

**Formuesverdi:**

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

**Heftelser:**

Det er følgende heftelse registrert på tomtens grunnbok. Disse følger eiendommen:

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

4204/14/659:

15.02.1974 - Dokumentnr: 1742 - Erklæring/avtale Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt

28.05.1974 - Dokumentnr: 5476 - Best. om vann/kloakkledn.

03.10.2023 - Dokumentnr: 1083133 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

20.09.1967 - Dokumentnr: 5832 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhets opprettet fra: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:544

01.01.2020 - Dokumentnr: 775274 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:1001 Gnr:14 Bnr:659

19.02.2020 - Dokumentnr: 2128892 - Arealoverføring Areal overført fra: Knr:4204 Gnr:13 Bnr:132 Vederlag: NOK 1 500 000 Omsetningstype: Fritt salg

Videre vil følgende tinglyses ved overtakelse:

- Pantdokument til banken for borettslagets totale fellesgjeld
- Pant for andelseiernes borettsinnskudd.

Kopi av grunnbokutskrift fås hos megler. Det gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst ytterligere nødvendige erklæringer/avtaler tilknyttet til gjennomføringen av prosjektet. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette. Servitutter som ikke slettes, følger eiendommen.

**Forbehold om realisering:**

Selger tar følgende forbehold for realisering av prosjektet: 50 % av leilighetsprosjektets totale verdi må forhåndsselges, byggelån innvilges, alle offentlige tillatelser må gis, 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.

Det gjøres videre oppmerksom på at Kristiansand kommune har forkjøpsrett i prosjektet. Dette vil forsøkes avklart innen salgsstart.

Forbeholdene skal være avklart av Selger innen 01.06.2025. Dersom ikke overnevnte forbehold er avklart innen denne fristen kan Selger velge å ikke realisere prosjektet.

**Selgers forbehold/forutsetninger:**

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

**Byggetid/overtagelse:**

Ferdigstilling/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 ferdigstillingstidspunkt innflyttingspunkt tilsvarende.

Siste frist for overtagelse er 4. kvartal 2026 forutsatt at prosjektet besluttes gjennomført. Overtagelse kan skje inntil 4 måneder før denne fristen. Senest 4 måneder før overtagelse vil selger innkalle til overtagelsesforretning. Denne innkalling vil da gjelde som avtalt tidspunkt for overtagelse, jfr. Bustadoppføringslova § 15. Dersom overtagelsen forsinkes etter at Kjøper har mottatt varsel om overtagelsesforretning, kommer dagmukltbestemmelser i buofl. § 18 til anvendelse.



**ANNET:****Visning/presentasjon:**

Tomten kan fritt besiktiges og megler og utbygger er tilgjengelig for visning/presentasjon

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

Dersom kjøper er forbruker og har kjøpt boligen for selv å bo der eller noen i sin familie, og kjøper ønsker å selge sin kontraktsposisjon før overtakelse, kreves samtykke fra selger. Selger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse. Dersom slikt samtykke gis, vil det påløpe et gebyr fra Selger på kr 20 000,- inkl. mva. for merarbeid i forbindelse med salget. Dette kan i så fall faktureres/innkreves av Sørmeglere. I tillegg kommer eventuelle utgifter ved bruk av megler, som f.eks. meglerprovisjon, markedsføring og gebyrer. Transport av kontrakt godkjennes ikke de siste 6 ukene før overtakelse.

**Navneendring:**

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

**Avbestilling:**

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

**Forsikring:**

Frem til overtakelse vil bygg og eiendom være forsikret av utbygger, jf. buofl. § 13 siste ledd.. Etter overtakelse vil bygget være forsikret gjennom borettslaget, men kjøper må selv besørge løsøre- og innboforsikring.

**Garantier:**

Boligene selges iht. Bustadoppføringslova, og utbygger plikter å stille garanti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen i 5 år etter overlevering av leilighetene til kjøper.

**Kjøpekontrakter:**

Avtale om kjøp forutsettes inngått ved bruk av kjøpetilbudsskjema og påfølgende inngåelse av utbyggers standard kjøpekontrakt. Utbygger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav m.m.

**Kjøpers undersøkelsesplikt:**

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

**Tilvalg/endringer:**

Innen gitte frister vil tilvalg og endringer være mulig etter nærmere avtale med utbygger/entreprenør. Det er ikke anledning til å flytte på ventilasjonsanlegg, el-skap eller avløp og vanntilførsel. Adgang til tilvalg/endringer er begrenset til 15 % av kjøpesummen, og endringer og tilvalg vil medføre kostnader for kjøper / påslag fra utbygger. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og utførende entreprenør i en separat avtale og faktureres direkte mellom partene.

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

**Utbyggers rett til endringer:**

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

Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Alle perspektiver, modeller, illustrasjoner og møblerte planskisser er kun ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse, og det fremkommer da elementer som ikke inngår i den kontraktmessige leveranse.

Boligene overleveres i bygg i rengjort stand. I nyoppførte bygninger må det i noen grad forventes svinn og krymping av materialer, for eksempel svinriss 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. Utbygger er heller ikke ansvarlig for mangler som skyldes kjøpers bruk av boligen, ei heller tilfeller av heksesot, sølvkre eller skjeggkre.

**Utbyggers 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, og ikke av bustadoppføringsloven.

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

Meglens vederlag utgjør totalt kr 54 375,- pr. enhet.

**Kredittvurdering:**

Utbygger 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. Kunde kontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden. Dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kunde kontroll 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 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 utbygger ikke er forbruker.

**Ansvarlig megler:**

Sørmeglere AS  
Rolf R. Elieson  
mob. 990 99 107

Dette salgsprospektet er ikke fullstendig uten:

- Leilighetstegninger
- Etasjetegninger
- Byggeteknisk beskrivelse
- Utomhusplan
- Utkast til vedtekter
- Reguleringsplan/-bestemmelser
- Snitt og fasadetegninger
- Forslag til driftsbudsjett
- Foreløpig kjøpekontrakt

Produsert: 18.09.2024



# Leveransebeskrivelse

Denne beskrivelsen (Leveransebeskrivelsen) er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det vil forekomme avvik mellom denne leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder innholdet i dette prospektet for øvrig – både bilder, illustrasjoner og tegninger). I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som viser hva partene har avtalt.

Vi gjør særlig oppmerksom på at bilder og illustrasjoner i salgsmaterialet (herunder også annonser etc.) viser elementer som ikke inngår i faktisk leveranse. Dette gjelder blant annet møblering og innredningsdetaljer, belysning, kjøkken- og garderobeløsning – men kan også gjelde bygningstekniske løsninger, utomhus elementer etc. Det presiseres særskilt at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning. Bilder er kun illustrasjoner basert på antatt utførelse på et tidlig stadium i prosjektutviklingen. Illustrasjoner kan også vise løsninger som kan være tilvalgsbestillinger. Der produktnavn og leverandør er nevnt i leveransebeskrivelsen, tas det forbehold om produkttilgjengelighet på utførelsestidspunkt. Dersom produktet ikke er tilgjengelig, kan entreprenør bytte det ut med tilsvarende produkt etter avtale med selger.

Generelt opplyses det at tegningene i prospektet ikke presist viser den faktiske leveransen. Dette skyldes flere forhold, blant annet at sjakter, innkassinger og VVS-føringer p.t. ikke er detaljprosjekttert og derfor ikke eksakt inntegnet. Salgstegninger i prospektet er blant annet av den grunn ikke egnet for måltaking. Vi gjør også oppmerksomme på at dør- og vindusplasseringer, samt utforming i den enkelte leilighet, kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utforming av bygget, krav til bæring, isolasjonskrav og tilgjengelighet. Boligprosjektet leveres i henhold til teknisk forskrift TEK 17.

## Konstruksjon

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål. Der hvor stålsøyler måtte bli synlig i rommet vil disse bli brannmalt

eller bygget inn, brannmalingen har en mer ujevn overflate, og innbygging kan kreve en utkassing. Vegger mot fellesarealer og naboeligheter utføres i betong eller som bindingsverk-konstruksjon. Fasadene bygges opp som isolerte stendervegger med lufting hovedsakelig med bekledningstegl som fasadematerial, men også med innslag av behandlet stålplate eller beslag og evt. trekledning mot balkong/terrasse og inngangsparti. Innvendige overflater på klimavegger i fellesarealer leveres etter arkitektens anvisning. Innvendige vegger utføres som isolerte stenderverksvegger, kledd med gipsplater.

## Balkonger/terrasser

Balkong- og terrassegulv er å anse som utvendig konstruksjon. Drypp fra overliggende balkong, rekkverk og konstruksjoner må påregnes ved regn/snøsmelting osv. Balkonger og terrasser leveres med impregnerte terrassebord iht. salgstegning, og resten av hagen med plen og en hekk som innramming. Privat uteområde på bakkeplan, leveres med impregnerte terrassebord, og hekk som innrammer terrasse/plen. Det leveres 1. stk strømuttak og utebelysning pr. terrasse/balkong. Plantekasser i tilknytning til terrasser/balkonger leveres i samme utførelse som resten av bygget.

## STANDARD INNVENDIG BEHANDLING

### Gulv

Det leveres Kronotex Mammut plus Laminat MGC 4752 Macro Oak Light AC 33 12 x 188 x 1845 på gulv i stue/kjøkken og soverom. I entré/gang leveres fliser i format 60 x 60 cm av Flodsten Night fra Modena. Boder/vaskerom leveres med belegg.

På gulv i bad leveres flis Flodsten Night fra Modena i formtat 60 x 60. Dusjsone flislegges med mosaikk, 5 x 5. Gjestetoilet/WC leveres med type Flodsten Night fra Modena, 60 x 60 cm. Selger forbeholder seg retten til å velge flistype av tilsvarende kvalitet fra annen leverandør. Det vil ved fremleggelse av tilvalgsalternativer presenteres ulike valg man kan gjøre mht. valg av fliser, parkett og belegg.

### Vegger

Vegger i leiligheter leveres enten som malt og sparklet betong eller med sparklet og malt gips. Vegger i entré/gang, bod og stue/kjøkken sparkles og males i fargen Mohair 1233 Jotun. Vegger på soverom leveres i fargen Belgian brown 10383 Jotun.

### Himlinger

Himling leveres som sparklet og malt betong eller nedforet sparklet og malt gips i fargen fargen Kokos 1931 Jotun.

Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger og som helt eller delvis nedforede gipshimlinger, fortrinnsvis i entré, bad og over kjøkkenskap. Nedføring også i områder der dette er nødvendig av hensyn til isolasjonskrav eller tekniske føringer, se også informasjon om takhøyde.

### Kjøkken

Det leveres innholdsrike kjøkkenløsninger tilpasset hver enkel leilighet fra HTH. Kjøkkenleveransen inkluderer integrerte hvitevarer. Kjøkkentegninger kan fås ved henvendelse til megler. Overskap og høyskap leveres i standard høyde 212 cm. Benkeplaten leveres i 20 mm høytrykkslaminat med rettkant.

### Garderobe

Det leveres ikke garderobeløsninger til leilighetene.

### Innvendige dører

Innvendige hvite kompendører med dempest. Hvite karmen og dørvridere i børstet stål. Standard lav terskel i lakkert eik.

### Bad/WC

På badrom leveres innredning med skuffer. Innredningen er fra anerkjent leverandør, i fargen sort. Selger forbeholder seg rett til å levere badromsinnredning i tilsvarende kvalitet fra annen leverandør.

Det leveres nedsenket vask i benkeplate. Videre leveres ettgreps servantbatteri i sort utførelse. Det leveres rundt speil Ø 90 cm over badromsinnredning med integrert LED-lys og lysstyring med sort omramming. Stikk på vegg ved innredning. Vegghengt toalett i hvitt porselen med dempet toalettsete. Dusjvegg(er) i glass med sort ramme. Dusjbatteri og dusjarmatur med toppdusj og håndholdt løsning i sort utførelse. Dusjsone er nedsenket iht. TEK 17. Resten av badrommet utenfor våtsone bygges med tilnærmet flatt

gulv, mindre vannansamlinger kan forekomme ved vannsøl på disse områdene. Det er avsatt plass til og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel på noen bad. Andre leiligheter har egen bod/vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetter kondensstørketrommel), se tegninger.

Det kan bli terskel/nivåforskjell fra badrom til tiliggende rom, men innenfor gjeldende forskrifter.

På eventuelt gjestetoalett/WC leveres malte gipsvegger og fliser på gulv med oppkantflis. Innredning leveres i tilnærmet bredde som vist på salgstegning.

### Vinduer/vindusdører

Det leveres trevinduer (innvendig) utvendig beslått med aluminium RAL 6020 (grønn) og energiglass i henhold til isolasjonskrav. Karmen leveres malt fra fabrikk med standard hvit utførelse innvendig. Det leveres utvendig solavskjerming på utvalgte vinduer/fasader. Vindusføringer leveres som sparklet og malt gips i samme utførelse som vegg. Vindusvask foretas hovedsakelig fra terrasser og balkong, eller med innadslående vindu. En del vinduer kan ikke nås med sikker utvendig vindusvask (uten bruk av lift). Vask av slike vinduer er sameiets ansvar.

### Hovedinngangsdør leilighet

Det leveres hovedinngangsdør til hver leilighet som tilfredsstillende gjeldende brannkrav. Sammen med entré eller dør fra entré til oppholdsrom gir dette forskriftsmessig lydisolering til rom for varig opphold. Dør leveres med nøkkel som har digital adgangskontroll. Det vil også leveres elektronisk lås som betjener felles inngangsdør til bygget.

### Listverk

Det leveres eikelister langs gulv. Gerikter rundt dører leveres i hvitmalt utførelse. Spikerhull kittes og males, lister i betongvegg skrues. Listverk fuges ikke mot vegg, så her må det påregnes synlige sprekker på 1-2 mm som følge av toleranseavvik på sparklede skjøter og bygging av vegger. Overgang mellom vegg og tak fuges uten taklister.

### Diverse utstyr

Brannslukningsutstyr i henhold til forskriftskrav. Det installeres boligsprinkling. Det leveres eget el-skap i hver enkelt leilighet. Plassering besluttes av selger i forbindelse med detaljprosjektering.



### Ventilasjon

Det installeres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Separat aggregat i hver leilighet enten i bod på vegg, i himling i entré/gang/bod eller i overskap over komfyr i kjøkkeninnredning på enkelte 2-roms leiligheter. Avtrekk fra bad/WC, kjøkken og bod med overstrømning over terskel. Tilluft i stue og soverom.

### Elektrisk

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten, bortsett fra ved betong- og lydvegger hvor det kan bli åpent anlegg. Det leveres spottskinne i stue og takplafond i alle øvrige rom. Alle rom får stikkontakter og lampepunkter som dekker krav etter NEK400 (med tilpasninger for tilgjengelig veggplass til stikk). Belysning under overskap på kjøkken.

Stikkontakter og brytere leveres i sort utførelse.

Det vil bli montert stikkontakt forberedt for vaskemaskin og tørketrommel.

### Sanitær

Det monteres stoppekran og tilkobling for avløp i kjøkkenbenk for oppvaskmaskin, og opplegg for vaskemaskin på bad eller evt. bod/vaskerom som vist på tegning. Det leveres fordelerskap for vann og varmfordeling plassert ifm med toalett på bad eller i bod.

### Takhøyde

Det leveres generelt innvendig takhøyde på ca. 2,5 m. Det vil kunne forekomme lavere nedforet himling i entré, gang, bod og bad/wc samt enkelte kjøkken og oppholdsrom for fremføring av ventilasjon. I enkelte øvrige områder vil det være behov for fremføring av teknisk anlegg under takhøyde på 2,5 meter

### Tegninger av tekniske anlegg

Alle tekniske anlegg og fremføringer til disse, blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt, men det utarbeides punktplaner for elektro som blir tilgjengelig forbindelse med tilvalg. Fordelingsskap for gulvvarme og rør vil måtte plasseres i innervegger i forbindelse med sanitær.

Det tas forbehold om endringer på plan-tegninger for fremføring av vertikale og horisontale sjakter for tekniske føringer og stolper.

### Oppvarming

Energibehov til oppvarming og varmtvann dekkes av fjernvarme.

Oppvarming av leilighetene vil bli levert som vannbårent anlegg med gulvvarme. Vannbåren gulvvarme leveres i gang/entré, stue/kjøkken og bad. Varmtvann leveres fra felles energisentral. Avregning av energiforbruk gjøres med fjernavleste målere som monteres i hver leilighet. Endelig plassering av vannfordeling og varmfordelingsskap besluttes av selger i forbindelse med detaljprosjektering

### TV/internett

Selger vil besørge tilkobling til hovedfordeling/hovedpunkt og kollektiv avtale med binding til signalleverandør. Installasjonen skal være klar til bruk ved innflytting.

Det trekkes trekkerør for totalt 1 stk. signal-uttak pr leilighet. Ved kollektiv avtale vil ett uttak være ferdig kablet og terminert ved innflytting. Tilkobling av evt. ekstra punkter bestilles som tilvalg hos signalleverandør (elektriker/leverandør).

### Inngangsparti

Det leveres flis på gulv i innvendige fellesarealer. (Gjelder ikke p-kjeller, boder, teknisk rom). Himling leveres som systemhimling i fellesarealer. Postkasser plasseres i hovedinngang 1. et.

### Heis

Heis fra parkeringskjeller til alle leilighetsplan. Heis leveres med fliser på gulv og dører/omramming i stål.

### Felles trapper/trapperom

Trapper leveres i betong. Vegger, samt undersiden av trappeløp og repos males. I inntrekk og opptrinn legges fliser med oppkant.

### Parkeringskjeller

Det medfølger rett til kjøp av parkeringsplass til leiligheter der dette er angitt i prislisten. Se den til enhver tid gjeldene prisliste for nærmere informasjon. Kjøper plikter seg til å rette seg etter de vedtekter som fastsettes for parkeringskjelleren.

Til hver parkeringsplass leveres 1 stk. portåpner for åpning av garasjeport. I parkeringskjeller leveres stålglatt betonggulv. Det legges inn sluk i p-kjeller for håndtering av vann fra snøsmelting under biler etc.

De er ikke tillatt med vask av biler etc i kjeller. Betongvegger og betonghimlinger sprøytemales ett strøk / støvbindes. Fri kjørehøyde og port vil være ca. 2,1 meter. Lokale nedforinger og installasjoner vil forekomme fortrinnsvis langs vegger.

P-plasser utformes etter følgende hoved-prinsipper: Bredde på parkeringsplass hovedsakelig 2,5 m eller mer. Bredden på noen plasser kan være redusert pga. søyler. Dybden på p-plassene 5 meter. Manøvreringsareal mellom p-rekkene vil variere fra 7 meter, men kan evt. være redusert pga. søyler og tekniske føringer.

Det vil bli forberedt for ladestasjoner til alle p-plasser ved at det trekkes flatkabel langs veggene. Det vil for hver p-plass være mulighet til å bestille ladepunkt i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Felles sykkelparkering leveres med løsning i to høyder.

Det leveres ikke lås på dører mellom garasje-anlegget og innvendige fellesarealer/trapperom.

### Utenomhusarbeider

Utenomhusarbeidene er ikke detaljprosjekttert, og det vil forekomme endringer på utenomhus-plan som følger av prospektet. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer mht. både utforming og materialvalg.

Grøntområder vil bli beplantet, lagt med ferdiggress. Private hageparseller vil bli avgrenset med hekk, busker eller annet. Hekker skal vedlikeholdes av sameiet.

Det leveres 3 stk. utvendige vannkraner til felles bruk. Disse vil bli plassert der selger finner det hensiktsmessig. Leiligheter med egen hageparsell vil få egen utvendig vannkran.

Endelig materialvalg og omfang er ikke detaljprosjekttert. Det leveres utendørs belysning etter nærmere detaljert belysnings-plan. Det tar forbehold om å levere lyktestolper istedenfor pullerter, som kommer frem av enkelte illustrasjoner. Pullerter på illustrasjoner er kun ment som en illustrasjon. Endelig løsning er ikke detaljprosjekttert.

### Sportsbod

Alle leiligheter har sportsbod i kjelleren hvor størrelsen varierer fra 2,5 til 5,0 kvm. Krav om areal til oppbevaring er enten oppfylt i sin helhet i kjelleren, eller i kombinasjon med bod internt i leilighet og sportsbod i kjelleren, hvor summen av arealene er i henhold til kravet. Sportsboder plasseres i tilknytning til parkeringskjeller. Gulv leveres i støvbundet betong. Hver bod leveres med vegger skjermet for innsyn mot fellesareal/korridor og har luftespalte mot tak, gulv og dør som leveres med hengelås. Det leveres nettingvegger som skillevegger mellom bodene. Belysning i tak.

### Søppelhåndtering

Felles nedfelt søppelcontaineranlegg plassert på sørsiden av bygget med adkomst i første boligetasje. Anlegget er i sambruk med skolen.

### Porttelefon

Det monteres ringetablåer ved hoved-inngangsparti og callinganlegg med kamera forberedt for skjermvisning. Egen skjerm til callinganlegg kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen.

### Tilvalg

Det vil bli gitt mulighet til for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger for alle leiligheter. Selger og entreprenør vil i god tid før innretningsarbeidene starter utarbeide tilvalgsmateriell, hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme. Bestillinger i forbindelse med tilvalg avtales og faktureres direkte fra entreprenør. Det gis ikke fradrag i kjøpesum selv om kjøper evt. anser ny utførelse som rimeligere enn standardutførelsen. For tilvalg gjelder betingelser som blir presentert av entreprenør ved oppstart av tilvalgsprosessen. Det er ikke anledning til å flytte på vegger, vinduer, elektriske installasjoner, sjakter eller avløp og vanntilførsel.

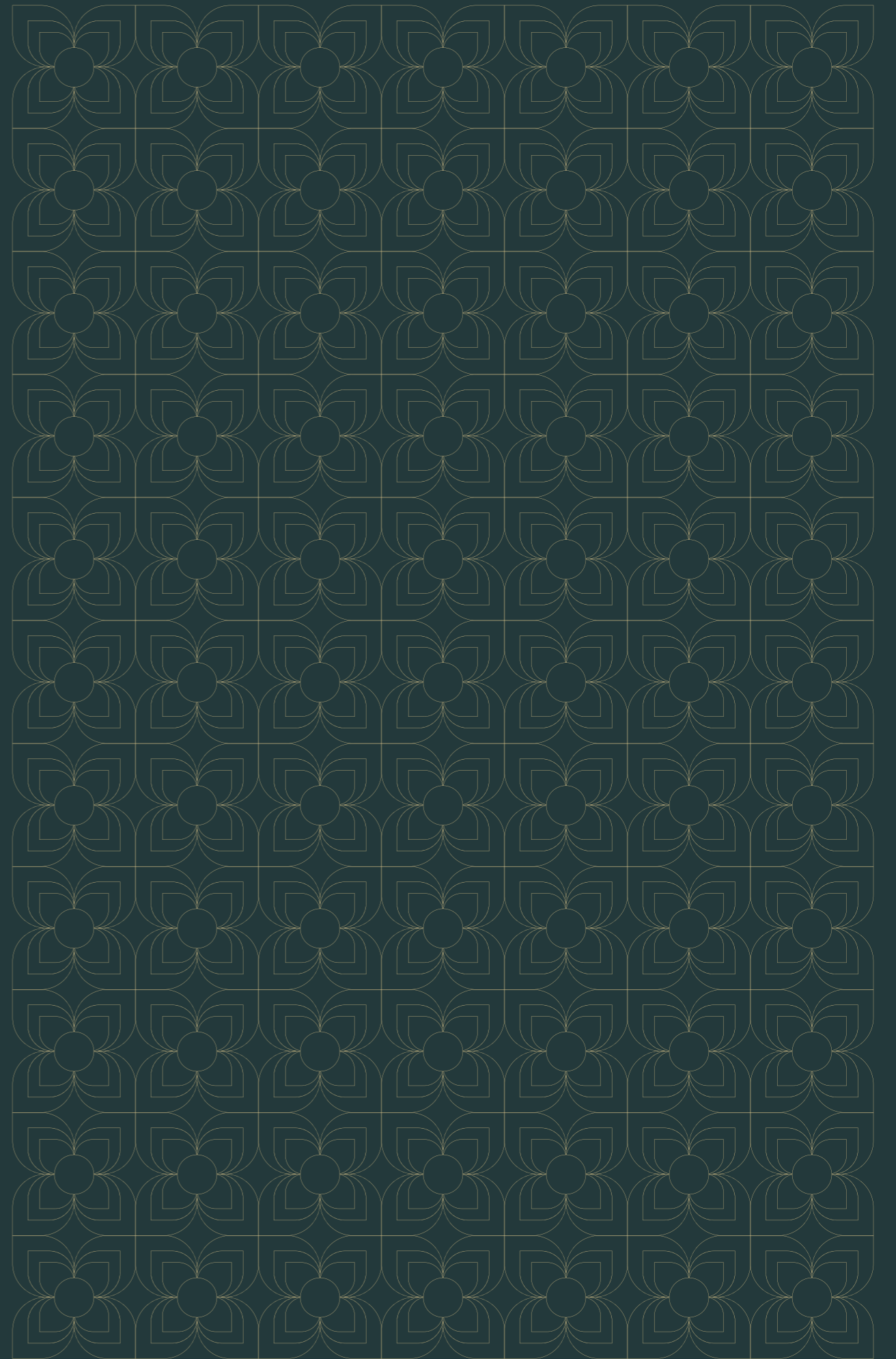
### Tillegg til forbehold om detaljprosjektering

Det tas forbehold om at detaljprosjektering kan medføre mindre bygningsmessige endringer i bygning/ leilighet. Alle opplysninger er dermed gitt med forbehold om utbyggers rett etter kjøpekontrakten til å foreta mindre endringer/justeringer. Det må påregnes synlige inspeksjonsluker for tekniske anlegg. Areal pr. rom, balkong og terrasse, samt vindusinndeling, kan variere på plantegningene etter at endelig detaljprosjektering er gjennomført. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning.









# ARIE

Kirsten Flagstads vei 43



Eiendomsmegler  
**Rita Ommundsen**  
rita.ommundsen@sormegleren.no  
tlf. 990 99 108



## SØRMEGLEREN



Avd. leder / Eiendomsmegler MNEF  
**Rolf R. Elieson**  
rolf.elieson@sormegleren.no  
tlf. 990 99 107

Alle tegninger og 3D-illustrasjoner er kun ment å gi inntrykk av ferdig bebyggelse/utsikt/omgivelser og kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse. Det tas forbehold om feil, samt utbyggers rett til å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige uten å forringe den generelle standard som er beskrevet. Forbehold gjelder alt trykket og digitalt materiell for Arie Bolig.