



GARTNERIET

FELT C – 7 MODERNE BYHUS



GARTNERIET

7 byhus | BRA 177–186 m² | P-rom 146–155 m²
4–5 sov | Privat takterrasse | Garasje

Versjon 1.0 dat. 08.05.23

Vi gjør oppmerksom på at illustrasjoner er utviklet for å gi publikum et inntrykk av boligene og prosjektets utomhusområder, avvik vil forekomme. Leveransebeskrivelse og siste reviderte tegninger og prisliste vil alltid være gjeldende. Kontakt selger for gjeldende versjoner og målsatte tegninger.

Illustrasjoner og foto: XR Design, Strai Kjøkken, iStock, Shutterstock.

Hender bygger hus.
Hjertet skaper hjem.





Illustrasjon – avvik kan forekomme

INNHold

10	Grimstad <i>– en sørlandsperle</i>	56	Tegninger <i>Plantegninger og boligbeskrivelser</i>
16	Gartneriet <i>Om prosjektet.</i>	74	Romskjema <i>Materialbeskrivelse</i>
26	7 tøffe byhus <i>Felt C, byggetrinn 1</i>	76	Salgsoppgave <i>Nøkkelinformasjon</i>
52	Tilvalg <i>Sett ditt personlige preg på ditt nye hjem</i>	82	Leveransebeskrivelse <i>Detaljert leveranseoversikt</i>
54	Hvorfor kjøpe nytt? <i>Verdifulle fordeler med ny bolig</i>	87	Kjøpetilbud <i>Budskjema</i>



Dajmi E. Birkedal
Eiendomsmegler | 913 48 590
dajmi.birkedal@sormegleren.no



Sofie Teistedal Fure
Eiendomsfullmektig | 984 20 362
sofie.teistedal.fure@sormegleren.no

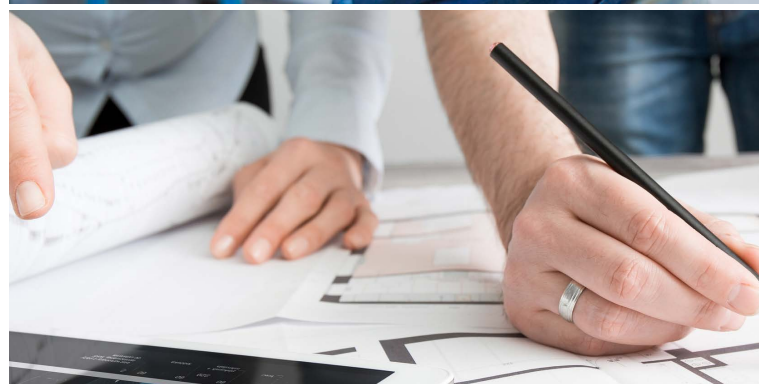
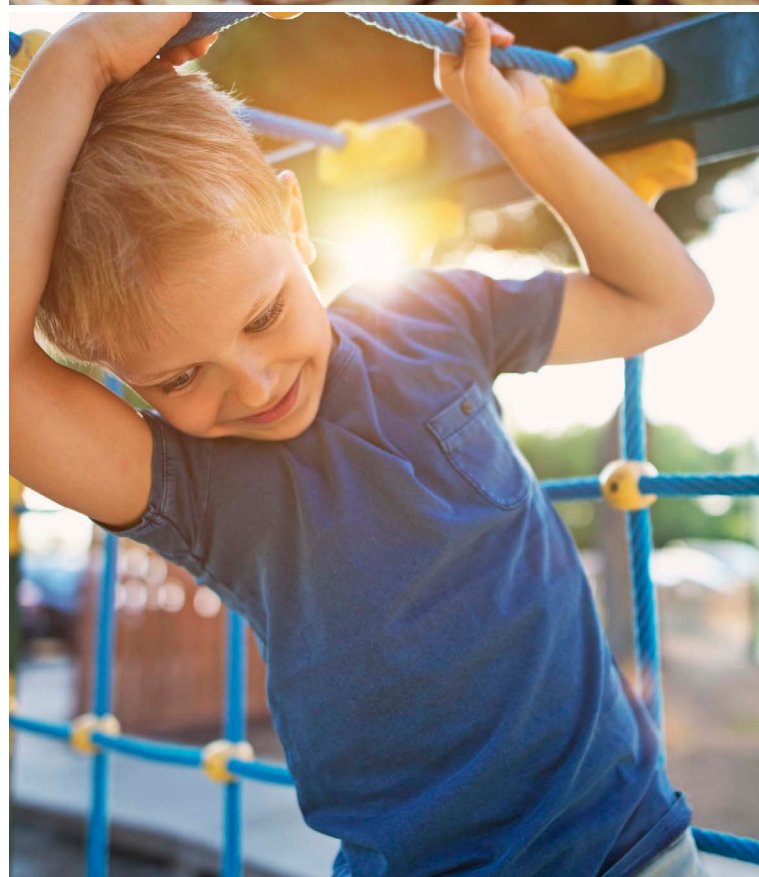




Grimstad – en sørlandsperle

Grimstad er en ordentlig sjarmør med hvite trehus, trange gater og en skjærgård med fine øyer, holmer og friområder. Sammen med solen kommer hundrevis av gjester til både havn og sentrumskjerne hver eneste sommer for å låne litt av idyllen.

Grimstad har langgrunne strender, et godt mangfold av serveringssteder, et yrende festivaliv og et byliv med alt du trenger av butikker og praktiske gjøremål.



Sentral, passe stor og full av sjarm

I Grimstad har du nærhet til det aller meste, omgitt av trygge og sjarmerende omgivelser. Gartneriet ligger nært sentrum og beboerne her vil nyte godt av det beste – tett på byen, men i trygge og fredelige omgivelser.

Sentralt på Sørlandet

Fra Grimstad til Kristiansand er det kun 46 kilometer via E18. Grimstad har også nærhet til flere sentrale sørlandsbyer som Arendal og Lillesand. Med så korte avstander kan du fint bo her selv om du har arbeidsplass et annet sted på Sørlandet. Via Agder Kollektivtrafikk har du dessuten et godt opparbeidet kollektivtilbud fra Grimstad.

Barnevennlig

I Grimstad er det et godt utbygd barnehage- og skoletilbud i tillegg til varierte muligheter for fritidsaktiviteter for både små og store. Byens grønne lunger og lokale badeplasser gjør Grimstad til en perle å vokse opp i.

Byliv og shopping

En kort spasertur fra Gartneriet finner du byens trivelige gågate med fortauskaféer og nisjebutikker. Her ligger også sørlandets beste restaurant og flere lokale bakerier. På det nye kjøpesenteret ved Byhagen får man alt man trenger.

Utdanning

På Universitetet Agder, Campus Grimstad, finnes et bredt studietilbud både innen hel- og deltidsstudier.



Et historisk tilbakeblikk

Gartneriet ligger på historisk grunn. Det var her Grimstad oppstod ved at den første bonden valgte å etablere seg og fikk tildelt gårdsnummer 1. Et godt valg for bonden den gang, et godt valg for nye bydelsbeboere i dag.

Fra et lite tjern ved Dømmesmoen renner en liten bekk. Bekken vokste ved kraftige regnskyll og fikk navnet Groa, bekken som vokser. Der Groa rant ut i havet hadde bekken sin os – derav navnet Groos.

Langs Groa var det fruktbare jorder. Her var det en stor gård som ble kalt Groheim. Til gården hørte store landområder, holmer og skjær. Med tiden endret navnet seg til Grøm og flere bønder fikk rydde seg gårdsbruk på Grøms grunn.

Storbonden på Grøm hadde egne skip og sitt eget båtstø. Båtstøet het Grøm-stod på gammelnorsk og lå der gården Grøms strender var jevnest. Dette var området der vi i dag finner Sorenskrivergården, Laura Rejersens hus og opp til Reimanngården.

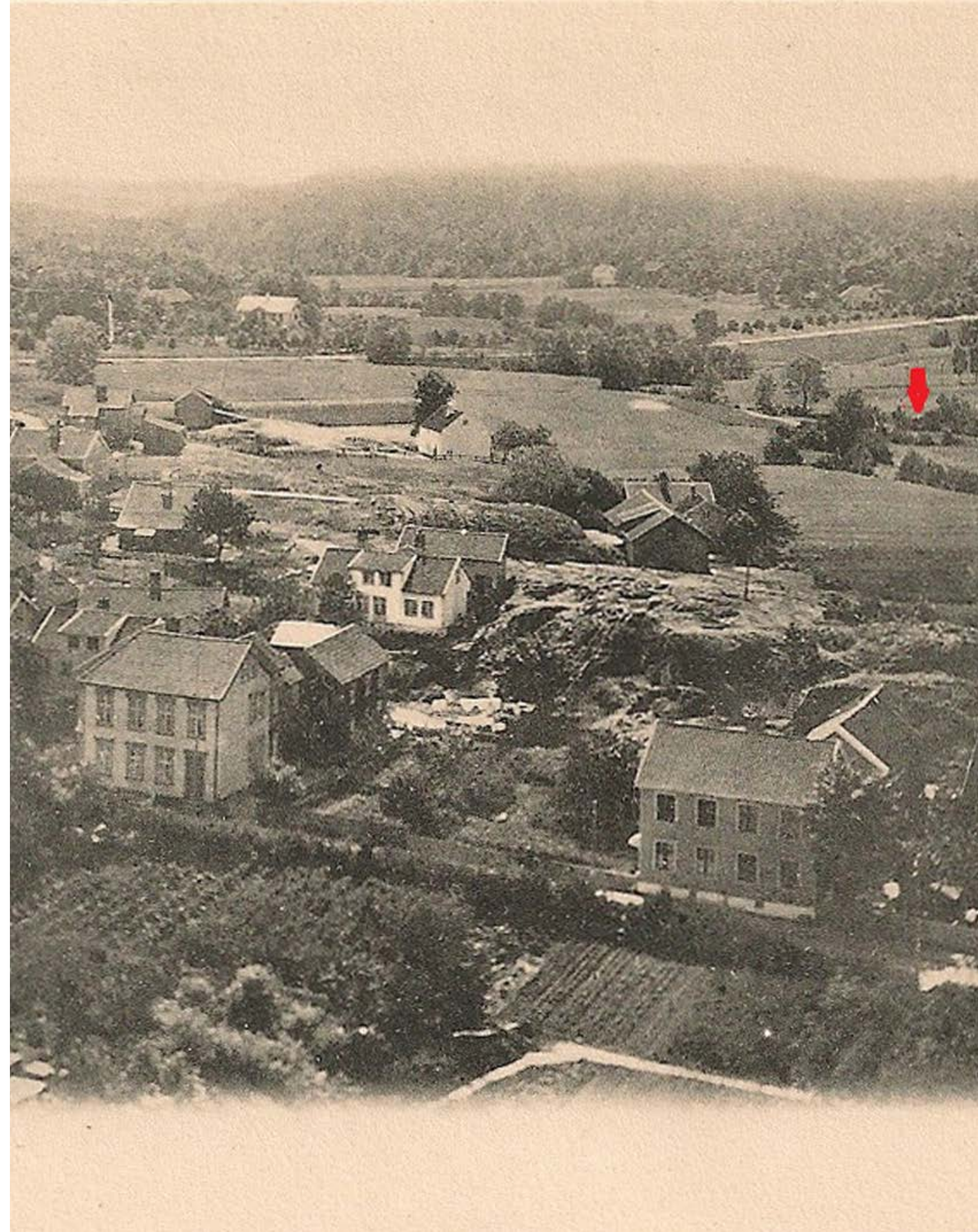
Gården Grøm er den eldste registrerte gården og har gårds- og bruksnummer 1. På området ligger det to gravhauger og tre bautasteiner fra jernalderen, men det har trolig vært bosetning der også før den tid. Opprinnelig var gården eid av kronen og en del av et storgods. Peder Jensøen er den første vi hører om i tilknytning til gården. Han jobbet for kronen og bygslet de omkringliggende gårdene til 1601. I 1634 ble gården lagt ut til frigård i Nedenes og den ble benyttet av diverse fogder opp gjennom årene. På midten av 1800-tallet ble det opprinnelige huset revet og i 1887 ble bygningen som står i dag oppført.



Du lurer kanskje på hvorfor bydelen har fått navnet Gartneriet?

Det er på grunn av at det har ligget et gartneri på området.

Gartneriet ble nedlagt i 1996, men navnet revitaliseres nå ved at bydelen fylles med beboere som skal spire og gro, leve og eldes i denne bydelen.





Et godt sted å spire – et godt sted å høste

På Gartneriet skal det utvikles et levende boligområde for mennesker i alle aldersgrupper og livsfaser. Landlig, i Grimstad sentrum, med behagelig gangavstand til det meste, kommer det 56 nye boliger hvor det blir trygt å spire for de små, godt å være for de voksne og komfortabelt å høste for de ekstra godt voksne.

På Gartneriet bor du tilgjengelig og attraktivt med et bredt hverdagstilbud i umiddelbar nærhet. Dette gjør hverdagen enkel, reduserer behovet for bruk av bil til daglige gjøremål og gjør det litt enklere å leve grønnere.

Dagligvaren finnes i umiddelbar nærhet. Det gjør også alt du måtte trenge av tilbud innen handel, helse, aktiviteter, barnehage og skoler i flere trinn.

På Gartneriet skal innbydende fellesarealer etableres med et attraktivt lekeområde og en liten kafé – en møteplass hvor venner og gode naboer kan treffes.

Vi skal bygge med kvalitet slik at bebyggelsen eldes med verdighet. Gartneriet skal rett og slett være et område du ikke vil flytte fra!

Felt B | 6 villaer

Felt D | 3 byvillaer

Felt C | 7 byhus

Felt A | 12 leiligheter

Illustrasjon – avvik kan forekomme.



56 nye boliger

2 byggetrinn

Gartneriet vil bli bygget ut over 2 byggetrinn. Alle fargede boliger i oversikten på venstre side tilhører byggetrinn 1 og dette prospektet omhandler felt C med 7 byhus.

Byggetrinn 2 ligger på tegnebordet og vil omhandle de fem hvite feltene i midten av tomteområdet.

- A** 12 leiligheter fordelt over en 8-mannsbolig og en 4-mannsbolig.
- B** 6 unike villaer.
- C** 7 urbane byhus.
- D** 3 moderne byvillaer.

Innholdsrik og tøff i kantene!

Røff, fargerik og nyskapende, likevel solid og håndfast på historisk grunn. Her skal du leve trygt og sentralt – historisk og moderne på samme tid.

Første salgstrinn inneholder 7 byhus med ulike kvaliteter og størrelser.

Her er noen nevneverdige, gode kvaliteter ved byhusene:

- Moderne arkitektur
- Store vindusflater med spennende vinkler
- Rikelig med innslipp av naturlig lys
- Opptil 5 soverom
- Soverom i 3. etasje har ca 3.9 meter takhøyde
- Solrike og private takterrasser
- Romslig stue, spisestue og kjøkken
- Godt med lagringsplass
- Integrert garasjeplass ved inngangsparti
- Moderne standard
- Tilvalgsmuligheter



Illustrasjon – avvik kan forekomme.





Illustrasjon av stue fra C-07 – avvik kan forekomme.
Utsikt fra vindu avviker fra reell utsikt.

Norsk, kortreist kvalitetskjøkken

Der smuler skal falle og skåler skal utbringes. Nister skal smøres, kaker skal pyntes og selskaper skal tilberedes.

Vi vet at kjøkken er viktig. Derfor har vi lagt stor vekt på det i Gartneriet. Både med tanke på lysforhold, planløsningen i den åpne kjøkken- og stuesonen, og at kjøkkeninnredningen skal tåle hverdagen og være god å hvile øynene på – i mange år fremover.

Alle boenhetene leveres med kjøkkenmodellen Tromsø fra Strai Kjøkken som standard. En allsidig og tidløs, slett modell med et minimalistisk uttrykk. Innen gitte frister kan du selvsagt gjøre både endringer og tilvalg. Flere tilpasninger kan innen gitte frister gjøres uten priskonsekvenser. Se eget oppslag i prospektet som beskriver tilvalg.

Nesten 100 år med lokal kvalitet

Strai Kjøkken har realisert kjøkkendrømmer siden 1929. Årlig finner om lag 4 000 nye kjøkken veien ut fra fabrikken i Kristiansand til hele Sør-, Øst- og Vestlandet. Ta en titt på strai.no

BLÅSKJELL TIL FIRE

1 nett blåskjell
2–3 sjalottløk
1 fedd hvitløk
3 dl tørr hvitvin
3 ½ dl fløte
Salt, pepper
Knivsegg cayennepepper
Koriander el. bladpersille

Vask blåskjellene i kaldt vann og kast de som ikke lukker seg. Fres finhakket løk og knuste hvitløksfedd i litt olje på middels varme. Pass på at det ikke får farge. Tilsett hvitvin og la den koke inn, ca 5 min. Ha i blåskjell og la de koke under lokk i 3–4 minutter. Sil av kraften og rens skjellene. Varm opp igjen kraften og tilsett fløte og melk – gi det hele et raskt oppkok. Smak til med salt, pepper, cayennepepper. Dryss over urter. Serveres med godt brød og aioli.

Nyt!





Enkelt, rent og varig. Kjøkkenmodellen Tromsø vises her i en hvit variant.
Illustrasjon fra C-06 – avvik kan forekomme.

Velg blant 18 lekke farger

Alle boenhetene prosjekteres med kjøkkenmodellen Tromsø. En grepsfri, stilren modell som faller godt inn i interiøret i den romslige åpne kjøkken- og stueløsningen. Velg blant 18 ulike farger innenfor standardleveransen.

Benkeplatene er i 30 mm laminat fra Foss Plater, hvor du kan velge blant 40 ulike farge-/mønstervalg. Enkelkum i vask med farge i sort matt fra Franke. Armatur av type Mora INXX II Soft i matt sort.

Tilvalg er mulig i en begrenset periode. Her kan du velge i hele Strai sitt sortiment, både innen kjøkkeninnredning, benkeplater, vask, hvitevarer etc.

Kontakt megler dersom du ønsker kjøkkentegning for et utvalgt byhus.

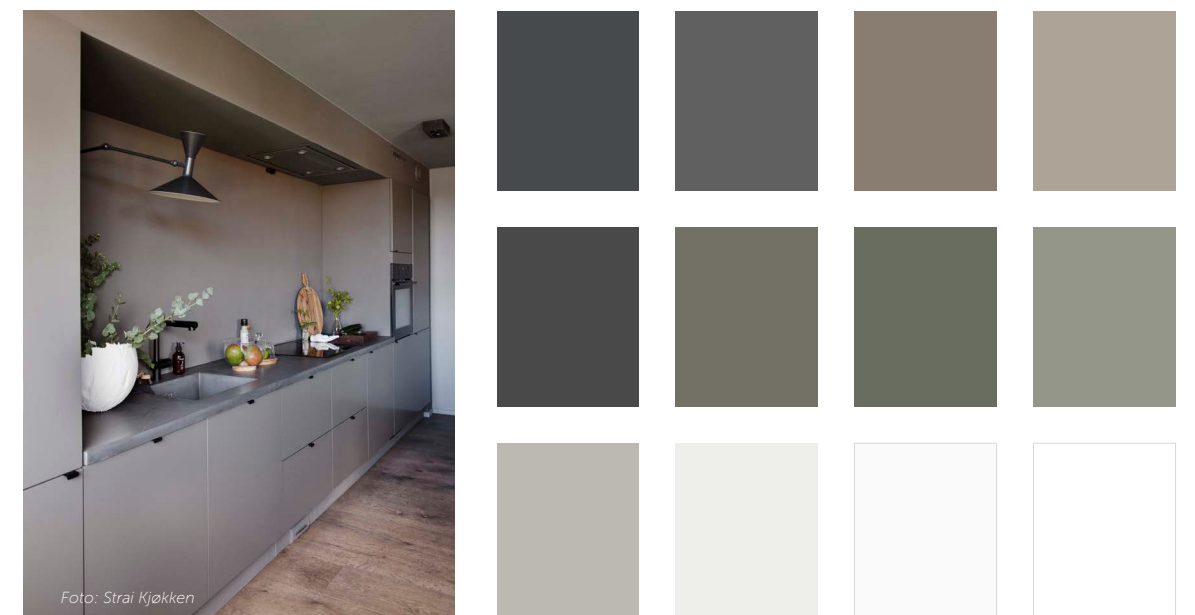




Foto: Strai Kjøkken



Foto: Strai Kjøkken





Puss, puss så får du en suss

Fasilitetene med bad, WC og vaskerom er smart løst med rene og delikate materialvalg. Det er bad både 1. og 3. etasje, samt WC i 2. etasje. I byhus C-01 og C-08 er det i tillegg egne vaskerom på romslige 4.7 m². Øvrige enheter har vaskenisjer på badet.

Badene er flislagt med grå 20x20 cm gulvfliser og hvite 20x40 cm veggfliser. Innredning leveres fra Fossbad, produsert hos Foss Fabrikker på Birkeland. Sort, matt servantskap med skuffer og hvit vask. Sort, matt armatur og speil med integrert lys. Sort, matt dusjhjørne med klart glass og sort, matt takdusj. Vegghengte toaletter.

Innen gitte frister kan du selvsagt gjøre både endringer og tilvalg. Flere endringer kan gjøres uten priskonsekvenser.

Rom til å sove, skravle og danse... samtidig

Soverommene er fordelt med to soverom i 1. etasje og to i 3. etasje. Rommenes plassering gjør at en ny dag kan ønskes velkommen og rundes av på forskjellige måter – avhengig av om man er trøtt lillebror, voksen med besøk eller energisk storesøster. For mens lillebror sover søtt ved mor og fars soverom i øverste etasje, kan det sosiale livet fortsette i stuen og på kjøkkenet. I etasjen under kan storesøster spille høy musikk med venninner på besøk. Alt er trygt, alt fungerer.

Det er god størrelse på soverommene, selv de minste. Soverommene i 3. etasje oppleves som luftige med ekstra god takhøyde (opptil 3.9 meter!) og store vinduer. De fire hjørneboligene har en ekstra kvalitet med vinduer på to sider.



Lyst og takhøyt!

Soverommene i toppetasjen får store og spennende vindusdetaljer. Takhøyden på opptil 3.9 meter gir en fantastisk romfølelse.



Illustrasjon fra bolig C-07 – avvik kan forekomme.



Ta med inn, ta med ut

Jordbær og tomatplanter. Squash og gressløk. Klippe en dusk med gressløk og drysse over blåskjellene. Plukke de største jordbærene til dessert. Tusle barbeint ned til kjøkkenet og hente skål, skje og fløte...

Beboerne i byhusene får sin egen, private takterrasse med opplegg for utekjøkken og rikelig med plass til plantekasser og blomsterpotter, hagemøbler og gassgrill. Terrassene måler i underkant av 20 m², alle er de tilknyttet en praktisk sportsbod i bakkant.



Tips!

Spenn opp et vanntett solseil på takterrassen og du får både solskjerming og beskyttelse mot vind og regn. Og – varmelamper kan bidra til å forlenge sommersesongen.

Illustrasjon fra takterrassen i hus C-03, forbehold om feil.



Illustrasjon fra takterrassen i hus C-05, avvik kan forekomme.

Rom for personlighet

Vi er alle forskjellige. Derfor skal du selvsagt få mulighet til å sette ditt preg på ditt nye hjem.

Selv om vi mener at vi har klart å kombinere tidsriktige og gode materialer og fargevalg på overflater og innredninger, kan det hende at du har helt andre ønsker. Det er jo tross alt du som skal bo her. Frem til et gitt tidspunkt i byggeperioden får du mulighet til å gjøre tilvalg – sette ditt personlige preg på ditt nye hjem. Gulv, fliser, veggfarger, lys & lamper, kjøkken og bad – det er opp til deg.



Verdifulle fordeler med ny bolig

Miljøvennlig bolig

Tre er et av de aller mest bærekraftige byggematerialene vi har og på Gartneriet bygger vi kun trehus. De tekniske kravene som husene bygges etter i dag, sikrer at både isolasjon, generell tetthet og vinduer er svært gode. Dette gir et mye mindre energibehov.

Personlige tilpasninger

Fra kjøpstidspunktet og frem til et bestemt tidspunkt i byggeperioden gis du mulighet for tilvalg. Det vil si at du kan sette ditt personlige preg på ditt nye hjem.

Lavere energiforbruk

Nye boliger bygges under strenge tekniske krav. Dette sikrer blant annet god isolasjon, et godt inneklima og lavere energiforbruk. Boligene på felt Cfår energiklasse B, noe som gjør at boligene kvalifiserer til grønt boliglån.

5 års garanti

Du har lovbestemt 5 års garanti når du kjøper ny bolig. Dine rettigheter står beskrevet i bustadoppføringslova § 12.

Fast pris

Boligene selges etter prinsippet førstemann-til-mølla og til fast pris. Du slipper derfor stressende budrunder.

Lavere kjøpsomkostninger

Dokumentavgiften til staten er lavere når du kjøper ny bolig. Du betaler kun 2.5 % av andel tomteverdi og ikke 2.5 % av hele kjøpesummen.

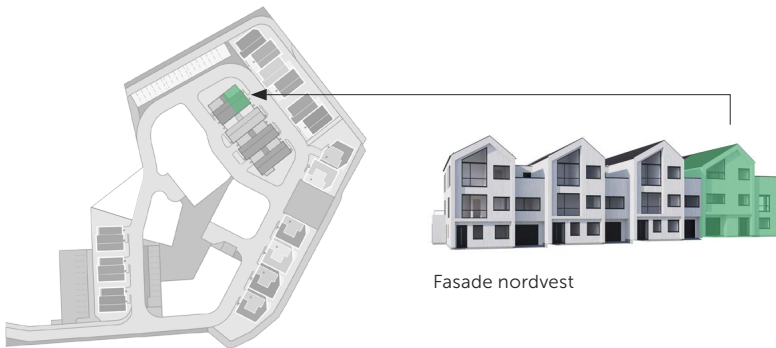


Byhus C-01

Endebolig med store vinduer på to sider som slipper inn rikelig med naturlig lys. Romslig bolig med stue og kjøkken på ca 55 m². To soverom i 1. etasje og to soverom i 3. etasje, hovedsoverom med walk-in closet. Privat takterrasse med nydelig utsikt og kveldssol. Integrert garasjeplass med en praktisk sportsbod i bakkant. 2 bad og vaskerom, samt wc i hovedetasjen. Rikelig med lagringsplass/boder.

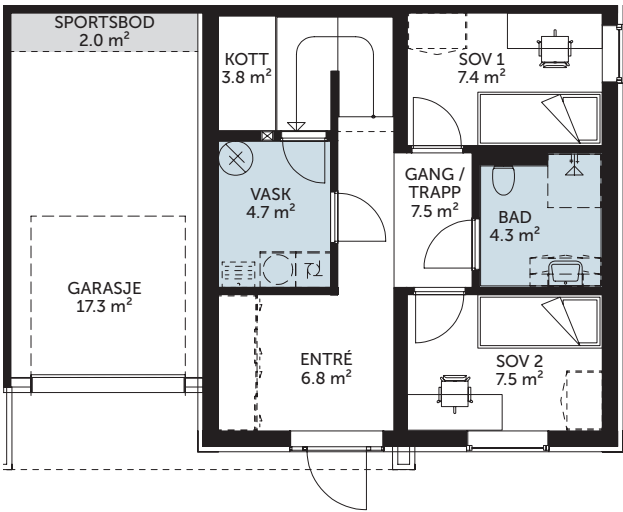


Etasje	1–3	Sov	4
BRA	184 m²	Garasje	1
P-rom	151 m²	Takterrasse	19,9 m²

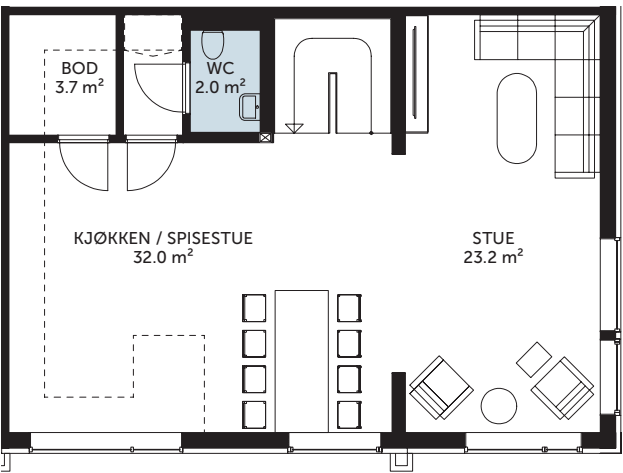


Fasade nordvest

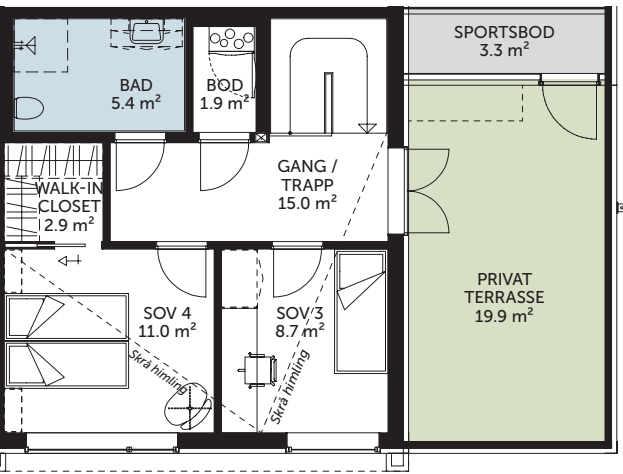
1. etasje



2. etasje



3. etasje

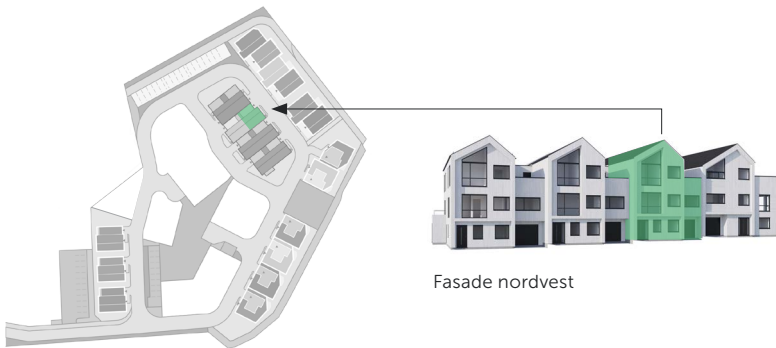


Byhus C-02

Romslig bolig med stue og kjøkken på ca 57 m². To soverom i 1. etasje og to soverom i 3. etasje. Privat takterrasse uten innsyn, men med nydelig utsikt og kveldssol. Integrert garasjeplass med sportsbod. Bad i 1. etasje har nisje for vask og tørk. Romslig entré. Fra kjøkkenet er det nærhet til bod som kan benyttes som spiskammers. Toalett i hovedetasje og bad nr. 2 i 3. etasje. Tøffe soverom i 3. etg. med skråhimling og takhøyde opp til 3.9 meter.

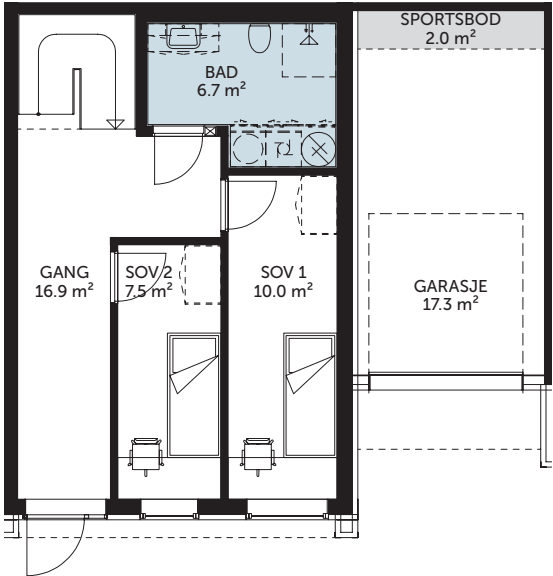


Etasje	1–3	Sov	4
BRA	181 m²	Garasje	1
P-rom	151 m²	Takterrasse	18,5 m²

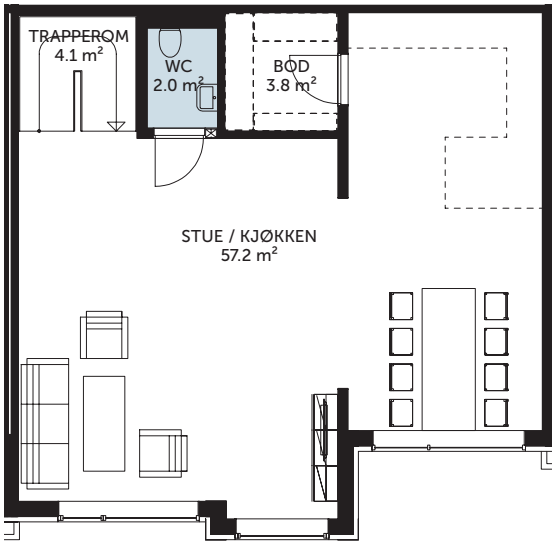


Fasade nordvest

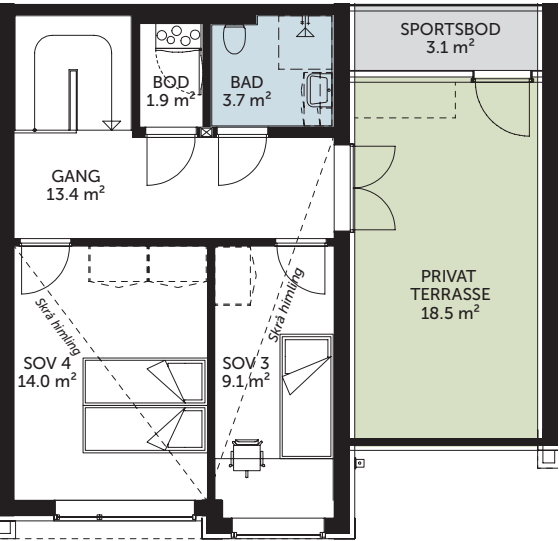
1. etasje



2. etasje

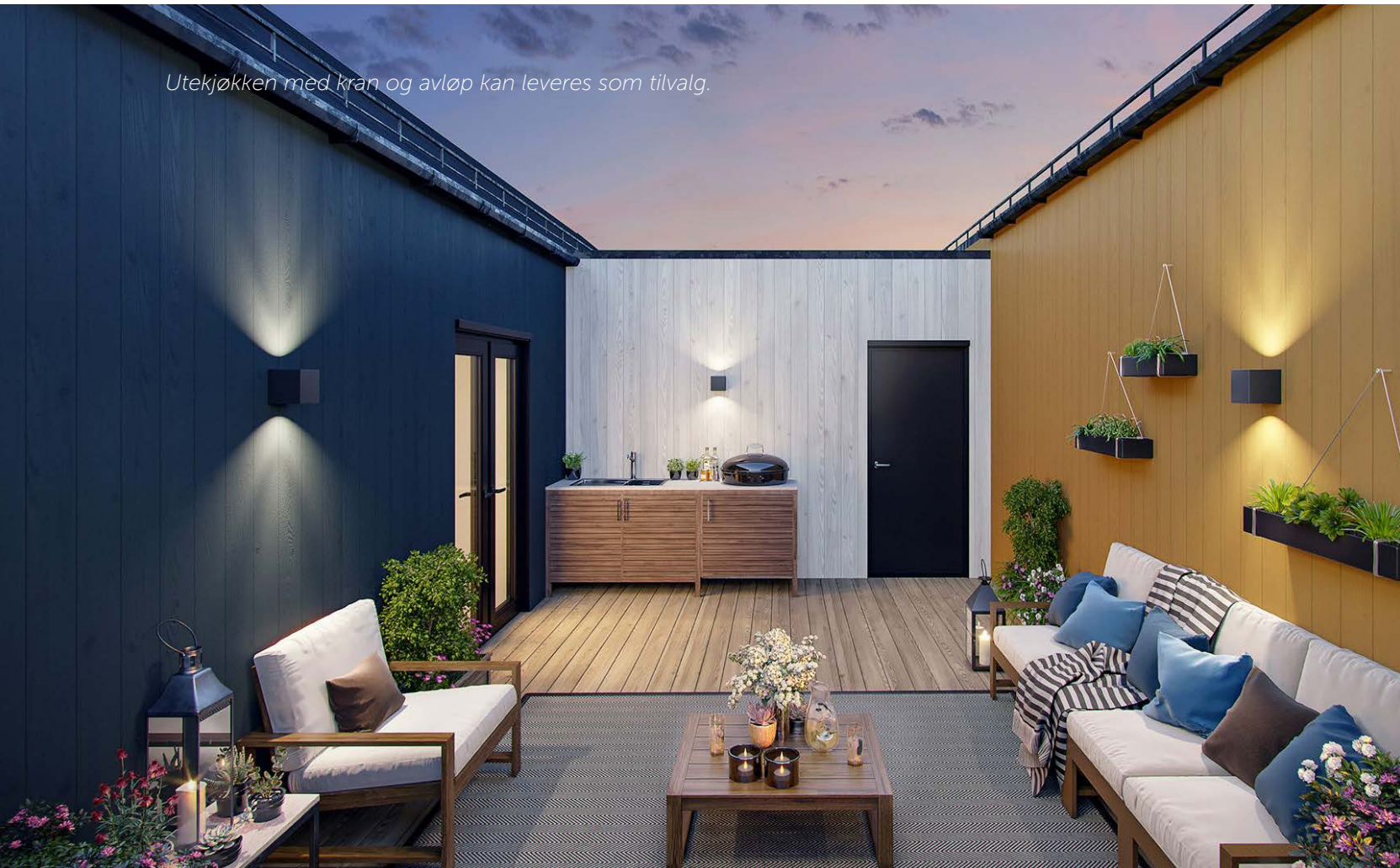


3. etasje



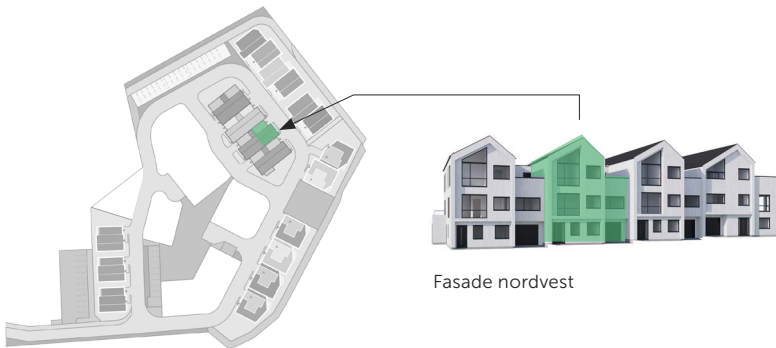
Byhus C-03

Romslig bolig med stue og kjøkken på ca 59 m². 2 soverom i 1. etasje og 2 soverom i 3. etasje. Privat takterrasse uten innsyn, men med nydelig utsikt og kveldssol. Integrert garasjeplass med sportsbod i bakkant. Romslig entré, godt bad med nisje for vask/tørk. I 2. etasje er kjøkkenet nært en bod som kan benyttes som spiskammers. Etasjen har egen WC og wow-effekt med innslipp av lys fra store vinduer. I 3. etasje ligger bad nr. 2 og to tøffe soverom med skråhimling og takhøyde opp til 3.9 meter.



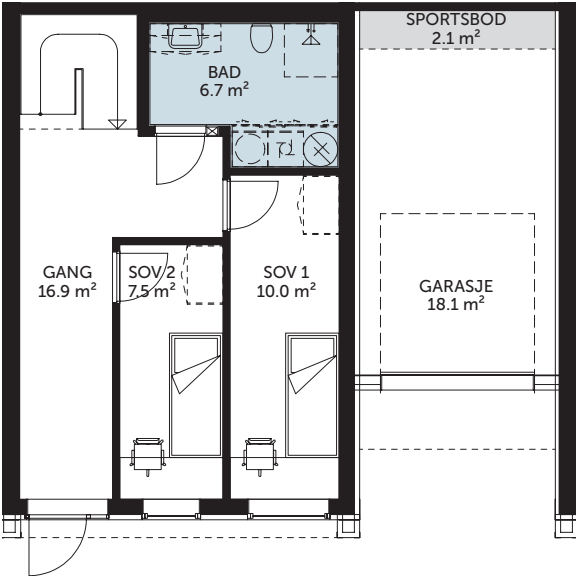
Utekjøkken med kran og avløp kan leveres som tilvalg.

Etasje	1–3	Sov	4
BRA	183 m ²	Garasje	1
P-rom	153 m ²	Takterrasse	19,8 m ²

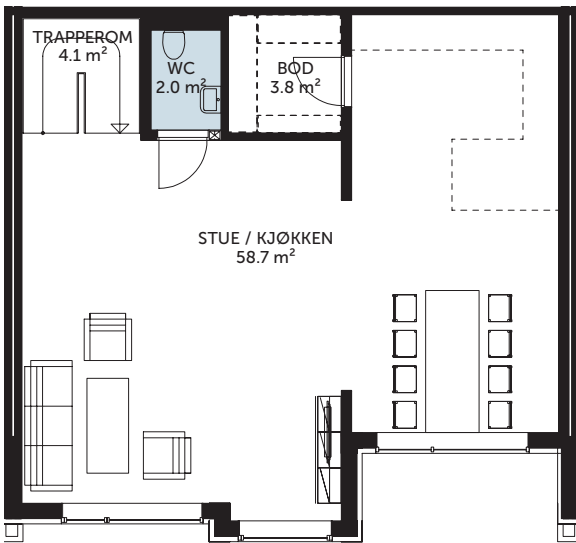


Fasade nordvest

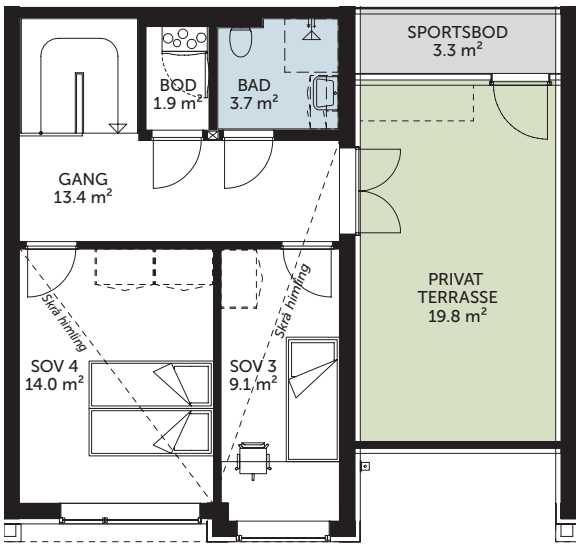
1. etasje



2. etasje



3. etasje

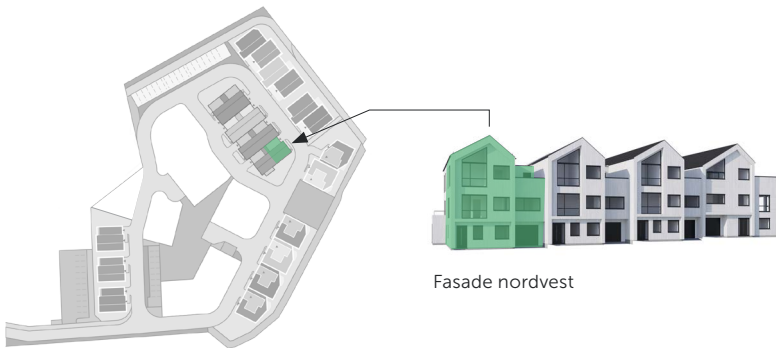


Byhus C-04

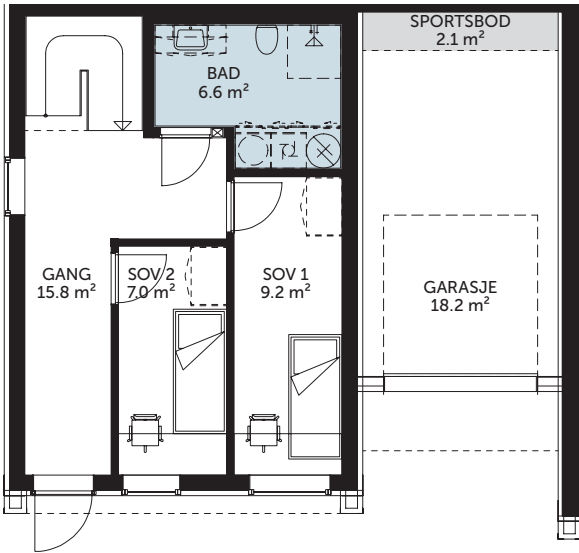
Endebolig med store vinduer på to sider som slipper inn rikelig med naturlig lys. Romslig stue og kjøkken på ca 55 m². To soverom i 1. etasje og to soverom i 2. etasje. Privat takterrasse med nydelig utsikt og kvelds-sol. Romslig entré, godt bad med nisje for vask/tørk. I 2. etasje er kjøkkenet nært en bod som kan benyttes som spiskammers. Etasjen har egen WC og wow-effekt med innslipp av lys fra store vinduer. I 3. etasje ligger bad nr. 2 og tøffe soverom med skråhimling og takhøyde opp til 3.9 meter. Hovedsoverom har store vinduer fra to sider med herlig utsyn, men uten innsyn.



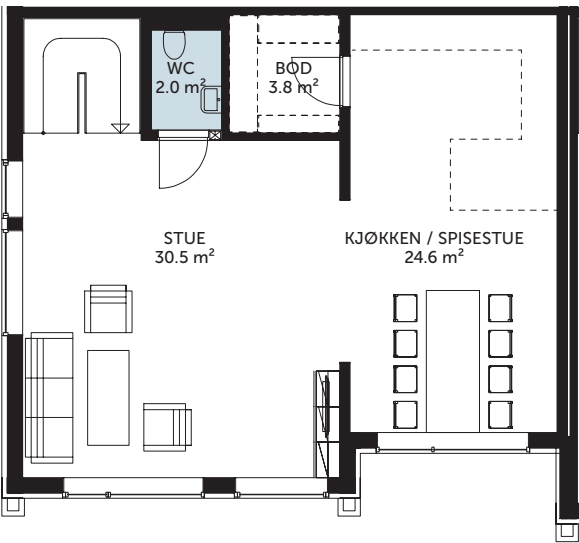
Etasje	1–3	Sov	4
BRA	177 m²	Garasje	1
P-rom	146 m²	Takterrasse	19,8 m²



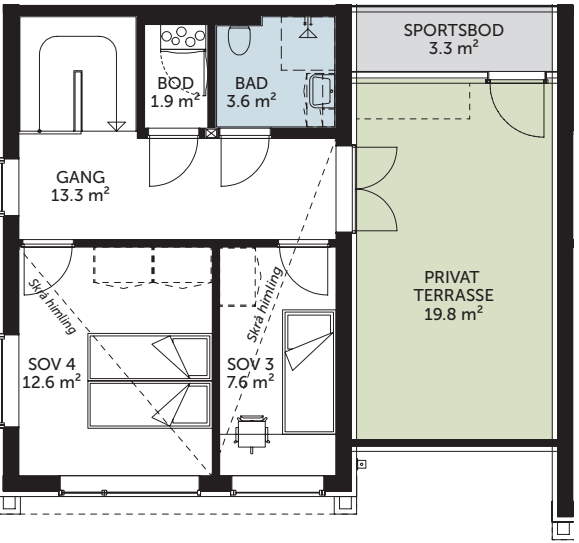
1. etasje



2. etasje



3. etasje

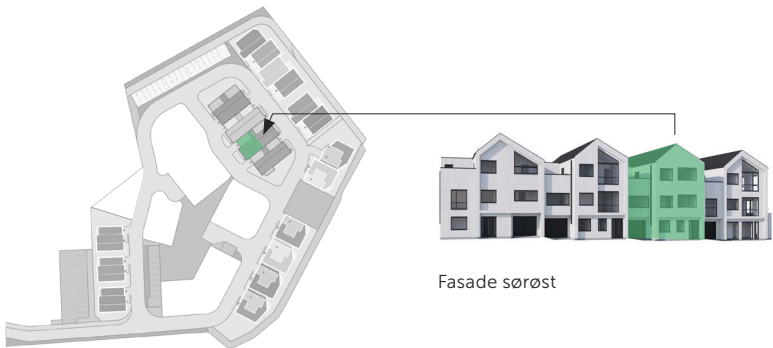


Byhus C-06

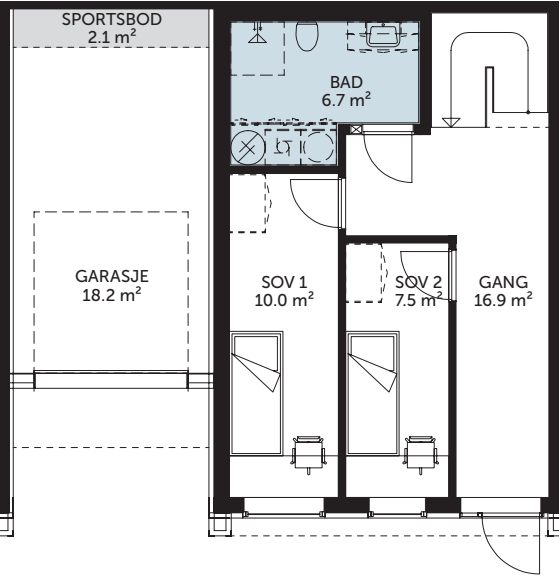
Den største enheten blant de 8 byhusene. Stue og kjøkken på nærmere 60 m². 2 soverom i 1. etasje og 2 soverom i 3. etasje. Privat takterrasse uten innsyn, men med nydelig utsikt og kveldssol. Romslig entré, godt bad med nisje for vask/tørk. I 2. etasje er kjøkkenet nært en bod som kan benyttes som spiskammers. Etasjen har egen WC og wow-effekt med innslipp av lys fra store vinduer. I 3. etasje ligger bad nr. 2 og tøffe soverom med skråhimling og takhøyde opp til 3.9 meter. Integrert garasjeplass med sportsbod i bakkant.



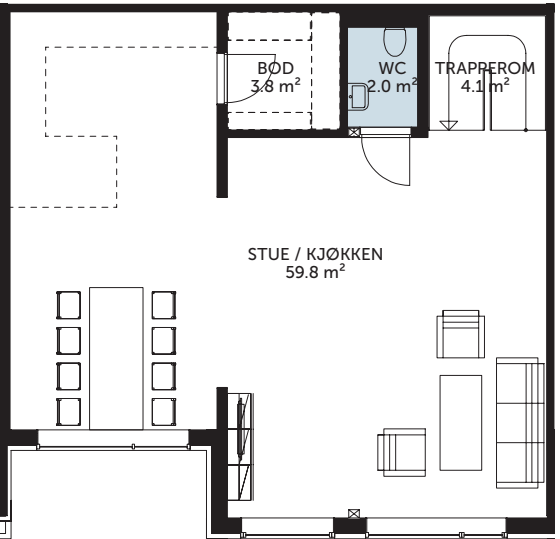
Etasje	1–3	Sov	4
BRA	186 m²	Garasje	1
P-rom	155 m²	Takterrasse	19,8 m²



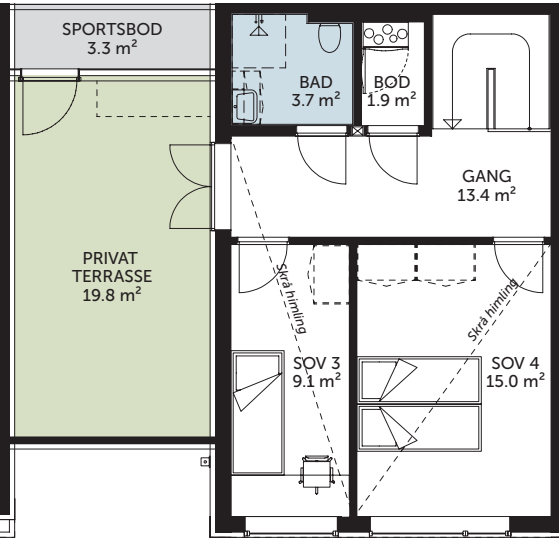
1. etasje



2. etasje



3. etasje

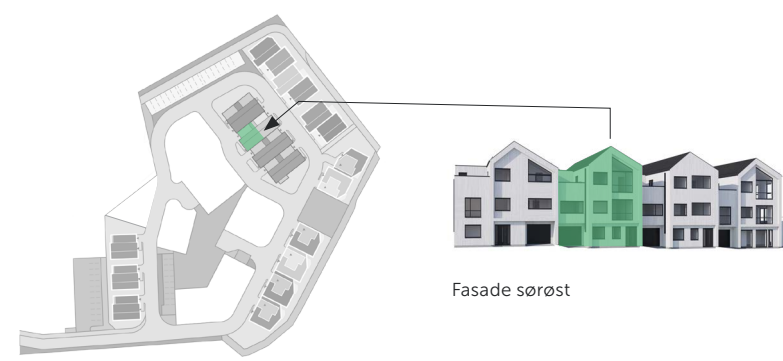


Byhus C-07

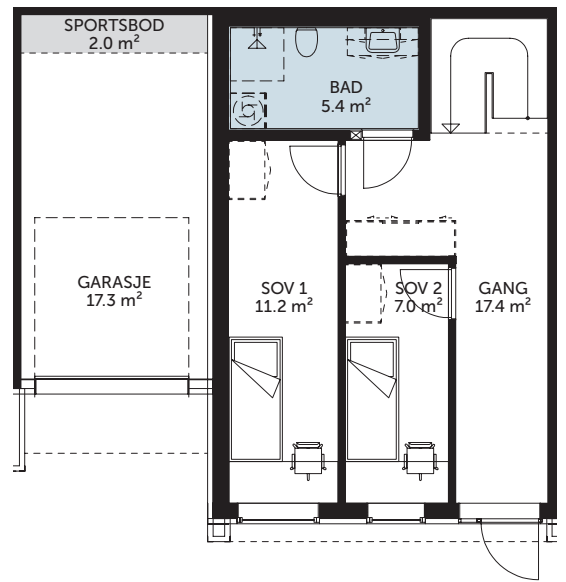
Romslig bolig med stue og kjøkken på ca 53 m². To soverom i 1. etasje og to soverom i 3. etasje. Privat takterrasse uten innsyn, men med nydelig utsikt og kveldssol. Entré med god plass til garderobe, godt bad med nisje for vask/tørk. I 2. etasje er kjøkkenet nært en bod som kan benyttes som spiskammers. Etasjen har egen WC og wow-effekt med innslipp av lys fra store vinduer. I 3. etasje ligger bad nr. 2 og tøffe soverom med skråhimling og takhøyde opp til 3.9 meter. Integrert garasjeplass med sportsbod i bakkant.



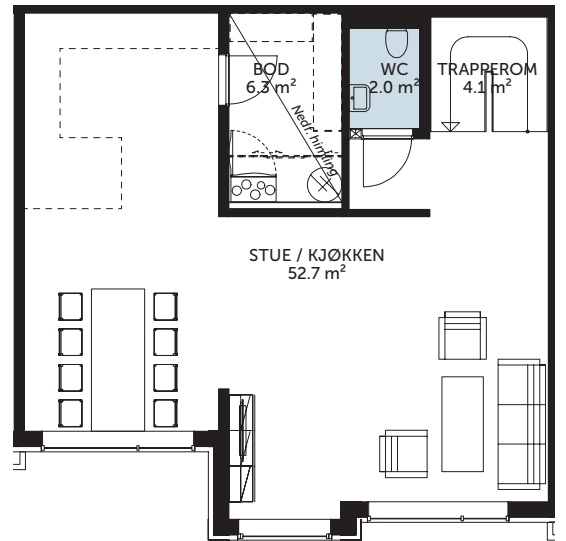
Etasje	1–3	Sov	4
BRA	181 m ²	Garasje	1
P-rom	151 m ²	Takterrasse	18,5 m ²



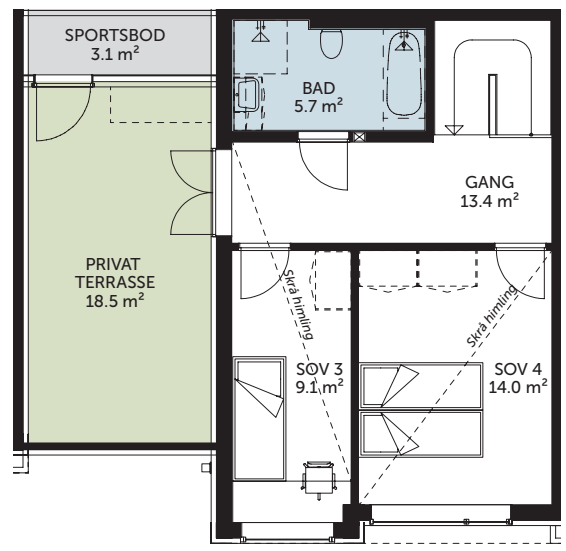
1. etasje



2. etasje



3. etasje

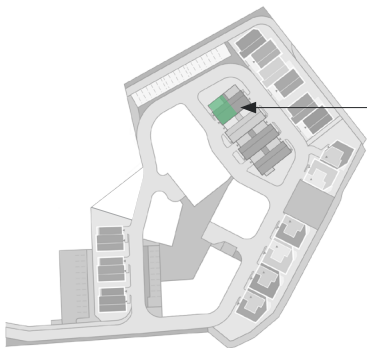


Byhus C-08

Endebolig med store vinduer på to sider som slipper inn rikelig med naturlig lys. To soverom i 1. etasje og to soverom i 3. etasje. 1. etasje har integrert garasje og sportsbod, bad, lagringsplass og vaskerom i tillegg til soverommene. Hovedetasje med rikelig innslipp av naturlig lys fra store vinduer, åpen stue/kjøkken ca 55 m², kjøkken med bod/spiskammers og WC. 3. etasje har skråtak og takhøyde opp til 3.9 meter. Hovedsoverom med walk-in, utgang til solrik privat takterrasse, sportsbod.

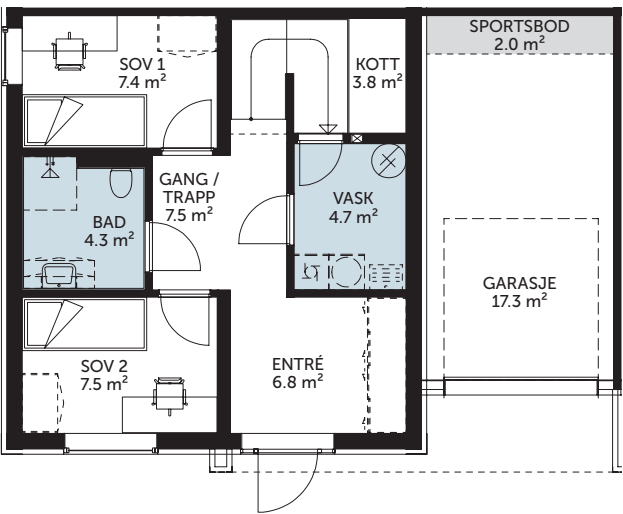


Etasje	1–3	Sov	4
BRA	184 m²	Garasje	1
P-rom	151 m²	Takterrasse	19,9 m²

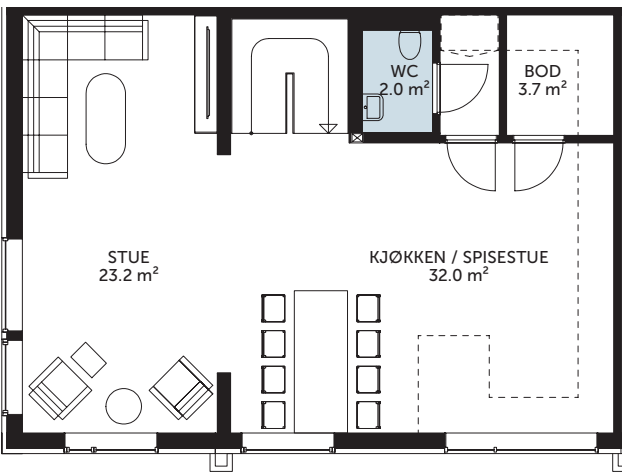


Fasade sørøst

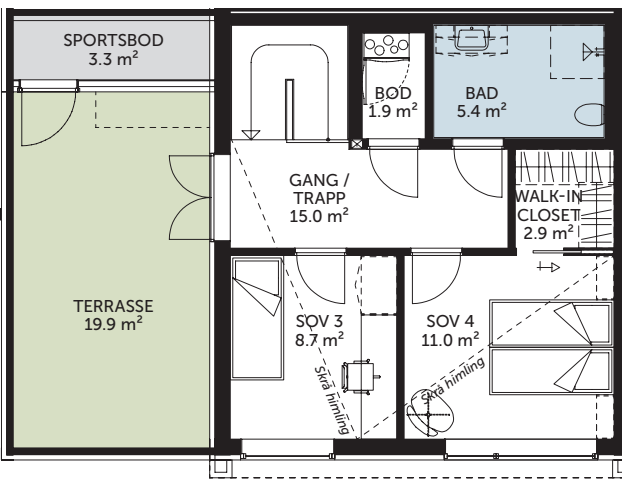
1. etasje



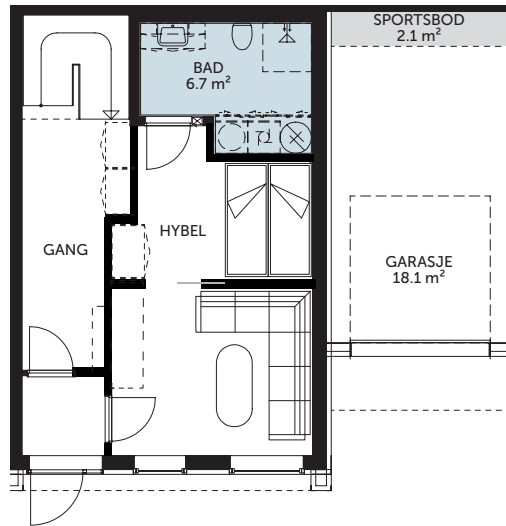
2. etasje



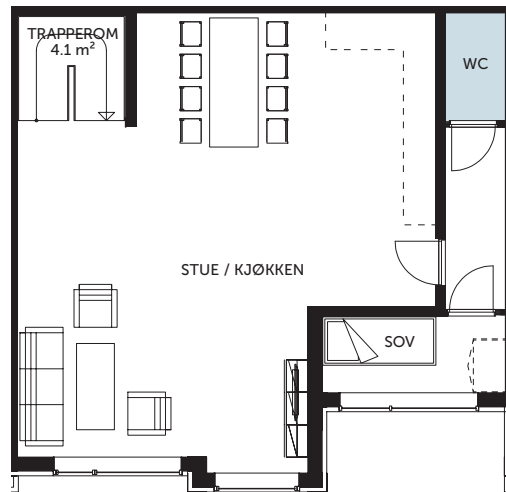
3. etasje



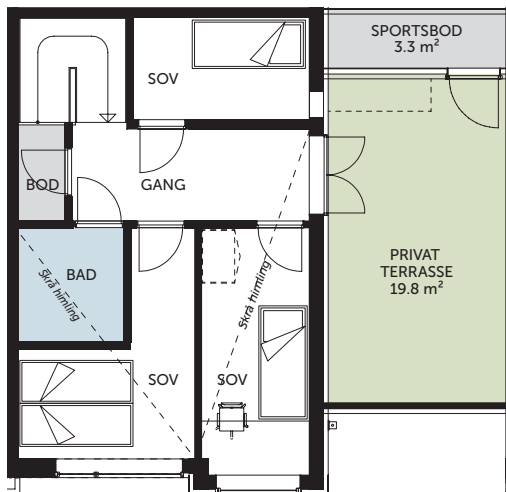
1. etasje
Alt. løsning
med hybel.



2. etasje
Alt. løsning med
større oppholds-
rom, wc og sove-
rom.



3. etasje
Alt. løsning med
3 soverom.



Rom for muligheter!

*Vi er alle ulike og med ulike behov. Vi har derfor skissert noen alternative plan-
løsninger for byhusene. Er du tidlig ute gis du muligheten til å sette preg på
planløsningen i din bolig.*

Hybel eller ungdomsrom?

Øverst til venstre har vi utformet en variant av 1. etasje hvor vi har tatt to soverom
og gjort om til hybel. Leieinntekter kan komme godt med, eller kanskje dette
er en yppelig seksjon om du har en ungdom i hus.

Mer lys og luft

Skissen for 2. etasje gir et eksempel på et mer åpent oppholdsrom. Videre er det
skissert inn et praktisk soverom og en WC.

Flere soverom

Skulle man velge en alternativ løsning for 1. etasje, som hybel, kan det være
praktisk med flere soverom. Skissen for 3. etasje viser derfor en alternativ løsning
fra 2 til 3 soverom.

Romskjema

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	VVS	ANNET
1. ETASJE						
Entré	Fliser: FK PRO Surface Mid Grey 30x60 cm	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Stikk etter NEK 400-standard. Taklampe. Varmekabler		Gjelder kun byhusene C-01 og C-08
Gang	Laminatgulv: Exquisit Plus Madrid Oak. Fliser: FK PRO Surface Mid Grey, 30x60	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Stikk etter NEK 400-standard. Taklampe. Varmekabler der fliser er standard. Sikringsskap		Fliser gang: Ca 3 m2, gjelder C-02, C-03, C-04, C-06 og C-07
Sov 1 & 2	Laminatgulv: Exquisit Plus Madrid Oak	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Stikk etter NEK 400-standard. Taklampe		
Bad	Fliser: FK PRO Shadow 20x20 cm	Fliser: FK PRO Uni White Matte	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Stikk etter NEK 400-standard. Taklampe. Varmekabler	Gerberit Duofix vegghengt WC med sort betjeningsplate, hvit WC-skål, Foss sort matt 120 cm servantskap m/skuffer og hvit vask, speil med integrert lys, A-collection Azur matt sort servantbatteri, Pyxis sort matt/klart glass dusjhjørne, Azur sort matt takdusjpakke, hvit sluk.	Gjelder kun byhusene C-01 og C-08
Vask	Fliser: FK PRO Shadow 20x20 cm	Fibo Legato 110 S hvite våtromsplater	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Stikk etter NEK 400-standard. Taklampe. Varmekabler	Hovedvanninntak, fordelervannskap, Høiax Titanium Expand Eco 200 varmtvannsbereder, rørapplegg for vaske-maskin, A-collection rustfritt vaskekar for vegg med Azur krom veggbatteri, hvit sluk.	Gjelder kun byhusene C-01 og C-08
Bad/vask	Fliser: FK PRO Shadow 20x20 cm	Fliser: FK PRO Uni White Matte	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Stikk etter NEK 400-standard. Taklampe. Varmekabler	Gerberit Duofix vegghengt WC med sort betjeningsplate, hvit WC-skål, Foss sort matt 120 cm servantskap m/skuffer og hvit vask, speil med integrert lys, A-collection Azur matt sort servantbatteri, Pyxis sort matt/klart glass dusjhjørne, Azur sort matt takdusjpakke, hovedvanninntak, fordelervannskap, Høiax Titanium Expand Eco 200 varmtvannsbereder, rørapplegg for vaske-maskin, hvit sluk.	Gjelder kun byhusene C-02, C-03, C-04, C-06 og C-07

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	VVS	ANNET
1. ETASJE FORTS.						
Kott	Laminatgulv: Exquisit Plus Madrid Oak	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Stikk etter NEK 400-standard. Taklampe. Varmekabler		Gjelder kun byhusene C-01 og C-08
Garasje/sportsbod	Stålglattet betong, uisolert	Sparklet gips	Sparklet gips	Stikk. Lysarmatur tak		Stiplet linje mellom garasje og sportsbod representerer ikke en vegg., men en åpen løsning.
2. ETASJE						
Stue/kjøkken	Laminatgulv: Exquisit Plus Madrid Oak	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Stikk etter NEK 400-standard. Taklampe og takstikk	Mora INXX II soft sort matt kjøkkenkran, rørapplegg for oppvaskmaskin, trådløs lekkasjeføler	Strai kjøkke, type Tromsø. Peissel-skabet Curve 100 med stålpipe.
WC	Laminatgulv: Exquisit Plus Madrid Oak	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Stikk etter NEK 400-standard. Taklampe	Gerberit Duofix vegghengt WC med sort betjeningsplate, hvit toalettskål, Foss sort matt 60 cm servantskap m/skuffer og hvit vask, speil med integrert lys, A-collection Azur matt sort servantbatteri	
Bod	Laminatgulv: Exquisit Plus Madrid Oak	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Stikk etter NEK 400-standard. Taklampe		
3. ETASJE						
Gang	Laminatgulv: Exquisit Plus Madrid Oak	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Stikk etter NEK 400-standard. Taklampe		
Sov 3 & 4	Laminatgulv: Exquisit Plus Madrid Oak	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Stikk etter NEK 400-standard. Taklampe		
Walk-in closet	Laminatgulv: Exquisit Plus Madrid Oak	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Stikk etter NEK 400-standard. Taklampe		Gjelder kun byhusene C-01 og C-08
Bad	Fliser: FK PRO Shadow Black, 20x20	Fliser: FK PRO Uni White Matt	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Stikk etter NEK 400-standard. Taklampe. Varmekabler	Gerberit Duofix vegghengt WC med sort betjeningsplate, hvit WC-skål, Foss sort matt 80 cm servantskap m/skuffer og hvit vask, speil med integrert lys, A-collection Azur matt sort servantbatteri, Pyxis sort matt/klart glass dusjhjørne, Azur sort matt takdusjpakke, hvit sluk	

Salgs- oppgave

SELGER

Selger

M&M Eiendom AS.

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

ADRESSER

Adresse for boligene er p.t ikke tildelt. Enhetene får tildelt adresse fra Grimstad kommune i forbindelse med ferdigstillelse.

BESKRIVELSE AV PROSJEKTET

Gartneriet består av til sammen 56 nye boliger på den solrike og sentrale tomten på Grøm i Grimstad. I første byggetrinn lanseres 28 boliger fordelt på eneboliger, byhus og leiligheter i flermannsboliger. Det etableres ett næringslokale i 1. etasje i enden av byhus-rekken, der utbyggers intensjon er at et bakeriutsalg, kafé e.l. kan driftes når bydelen er ferdigstilt. Det blir parkering for de forskjellige bygningstyper iht plan, delvis på egen grunn og delvis i rekke/carporter.

Eneboligene blir etablert med fradelte tomter med egne bruksnummer, mens byhus og leiligheter blir organisert som eierseksjonssameie. Fellesarealer som gjesteparkering, lekeområder etc. skal eies i fellesskap.

Matrikelnummer

Prosjektet ligger i dag på gnr. 1 og bnr. 400 Grimstad kommune. Før overtakelse vil selger gjøre de nødvendige sammenføringer/fradelinger. Deler av prosjektet vil seksjoneres etter lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) og leilighetene tildeles så seksjonsnummer.

Tomteareal

Den samlede utbyggingstomten utgjør i dag 12 819 m², iht matrikelkart fra Grimstad kommune. Arealet for de enkelte hus og bygninger er ikke oppmålt, og ev arealan-givelse vil kunne ha avvik ved endelig oppmåling.

Beskaffenhet

Tomten leveres opparbeidet iht. utomhusplan og byggteknisk beskrivelse. Se utomhusplan for detaljer.

Areal boliger

Arealene som er oppgitt på tegninger i denne salgsoppgaven og i prislister, 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 frigi beløpet når forholdet som hindrer ferdigattest er utbedret.

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

Parkering

Eneboliger og byhus har parkering for 1 bil i garasje i eget bygg. Det etableres parkering for 1 bil per leilighet i carport, og det blir gjesteparkering ved innkjøring til området. Parkeringsplasser kan etableres som tilleggsdel i seksjonering, eller som del av fellesareal. Det gjøres oppmerksom på at en slik tilknytning kan gjøres for inntil 30 år iht eierseksjonsloven.

Selger forbeholder seg retten til å organisere parkeringsplasser og utearealer på bakkeplan på den måten som finnes mest hensiktsmessig før overtakelse. Eventuelle overskuddsplasser (parkering) skal tilhøre selger, som fritt kan omsette eller leie ut disse.

Det vil være handicaplasser (HC) 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 og reguleringsbestemmelser

Eiendommen og prosjektet ligger innenfor reguleringsplan for Grømheia, med plankart datert 01.11.18, med ikrafttredelse 12.05.20. Formål boligbybyggelse (konsentrert småhusbebyggelse), kombinert bebyggelse (bolig/forretning), kommunalteknisk anlegg, parkering og lekeplass.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er en del av en større utbygging av området og interessenter oppfordres til å sette seg inn i reguleringsplanen før kjøp.

Dette er første salgstrinn i en større utbygging med inntil ca 56 enheter. Kjøper kan ikke motsette seg videreutvikling og slutføring av prosjektet i tråd med reguleringsplanens bestemmelser.

Vei, vann og avløp

Eiendommen vil bli tilkoblet offentlig vei, vann og avløp. Privat vei inne på utbyggingstomten.

Konsesjon

Kjøp av eiendom i Gartneriet utløser ikke konsesjon.

Utleie

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

Organisering

Byhusene, leilighetene og ev næringsarealet organiseres som sameie etter eierseksjonsloven. Det vil bli 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.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf eierseksjonsloven § 23.

Dersom det etableres velforening i området, vil det kunne stilles krav om pliktig medlemskap for kjøpere.

Vedtekter

Det vil bli opprettet velforening, hvor alle boenheter har pliktig medlemskap. Årsavgift settes av velforeningen.

Betalingsbetingelser

Det skal ikke betales forskudd. Kjøpesum, omkostninger samt eventuelle endringer og tilvalg innbetales før overtakelse. Det vil kunne kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse. Forskudd vil faktureres først etter at selgers forbehold er bortfalt.

Omkostninger

Ved kjøp av ny/prosjektet bolig skal det betales dokumentavgift på 2.5 % av tomteverdi som er kr 1 200 000 per enhet i byhusene. Dokumentavgift utgjør kr 30 000 per enhet. Tinglysningsgebyr for skjøte utgjør p.t kr 585. Tinglysningsgebyr for ev pantobligasjoner utgjør p.t. kr 585. I tillegg kommer et beløp tilsvarende kr 30 per m² BRA som oppstartslikviditet til sameiet.

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

Felleskostnader

Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer påhviler sameierne i fellesskap iht de enkeltes sameiebrøker.

Felleskostnadene for boligene utgjør ca kr 10 per kvm BRA pr. måned. 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 bl.a. dekke kommunale avgifter, renovasjon, forsikring av bygningene, lys, forretningsførsel, snørydding og andre driftskostnader. Felleskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi.

Beløpet inkluderer ikke abonnement til TV, brebånd 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.

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

Byggene 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/overtatt. Kostnader knyttet til konstituer- ende møte og forretningsførsel vil belastes sameiet.

Formuesverdi

Formuesverdi er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter en beregnings- modell 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 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:

Dagboknr.: 905381 Tinglyst: 05.07.1775, bestemmelse om: Erklæring/avtale ikke er funnet i Statsarkivets digitalarkiv. Megler har således ikke kontrollert innholdet i denne. Bestemmelsen følger eiendommen ved salg.

Dagboknr.: 900427 Tinglyst: 11.04.1826, bestemmelse om: Utskifting ikke er funnet i Statsarkivets digitalarkiv. Megler har således ikke kontrollert innholdet i denne. Bestemmelsen følger eiendommen ved salg.

Dagboknr.: 900864 Tinglyst: 11.09.1843, bestemmelse om: Utskifting ikke er funnet i Statsarkivets digitalarkiv. Megler har således ikke kontrollert innholdet i denne. Bestemmelsen følger eiendommen ved salg.

Dagboknr.: 900071 Tinglyst: 08.02.1869, bestemmelse om: Utskifting ikke er funnet i Statsarkivets digitalarkiv. Megler har således ikke kontrollert innholdet i denne. Bestemmelsen følger eiendommen ved salg.

Dagboknr.: 900082 Tinglyst: 19.08.1905, bestemmelse om: Skjønn ikke er funnet i Statsarkivets digitalarkiv. Megler har således ikke kontrollert innholdet i denne. Bestemmelsen følger eiendommen ved salg.

Dagboknr.: 900104 Tinglyst: 11.09.1918, bestemmelse om: Skjønn ikke er funnet i Statsarkivets digitalarkiv. Megler har således ikke kontrollert innholdet i denne. Bestemmelsen følger eiendommen ved salg.

Dagboknr.: 900531 Tinglyst: 19.10.1938, bestemmelse om: Elektriske Kraftlinjer ikke er funnet i Statsarkivets digitalarkiv. Megler har ikke kontrollert innholdet i denne. Bestemmelsen følger eiendommen ved salg.

Dagboknr.: 746 Tinglyst: 29.07.1948, bestemmelse om: Erklæring/Avtale gjelder at gnr. 1, bnr. 1 forplikter seg

ovenfor det offentlige å vedlikeholde anlegg i planmessig stand i samsvar med offentlig forskrifter.

Dagboknr.: 1655 Tinglyst: 10.06.1970, Bestemmelse om: Best. Om vann/kloakkledn. Gjelder vann-/kloakk- ledninger fra de kommunale ledninger slutter ned og fram til tilkoblingssted er privatledninger for tomter i Grømsheia gnr. 1, bnr. 184 og bnr. 251, og for event- uelle senere utskilte tomter fra Gørm gnr. 1, bnr. 1.

Dagboknr.: 5574 Tinglyst: 12.08.1986, Bestemmelse om: Erklæring/Avtale gjelder grensegang i henhold til Jordskifteretten. Det gjelder grense mellom bnr. 230 og bnr. 231, mellom bnr. 231 og bnr. 232 samt grenen for bnr. 232 og bnr. 233 mot vei/snuplass.

Dagboknr.: 3930 Tinglyst: 02.07.1990, Bestemmelse om: Best. Om vann/kloakkledn. Gjelder at nåværende og fremtidige eiere av gnr. 1, bnr. 280 i Grimstad har rett til anlegg og vedlikehold av ledninger for vann og kloakk. Retten er gitt av gnr. 4, bnr. 27, gnr. 1 bnr. 1 og gnr. 4, bnr. 32 i Grimstad kommune.

Dagboknr.: 5257 Tinglyst: 21.10.1991, Bestemmelse om: Elektriske kraftlinjer gjelder at eier av gnr. 1, bnr. 1 i Grimstad kommune har gitt Aust-Agder Kraftverk alltidværende rett til og ha stående på eiendommen en transformatoriosk og liggende en høyspentkabel.

Dagboknr.: 6645 Tinglyst: 17.12.1991, Bestemmelse om: Bruksrett/Erklæring/Avtale/Best. Om bebyggelse gjelder bruksrett på «Svinehaven» på gnr. 1, bnr. 1 m.m. Bør leses i sin helhet.

Dagboknr.: 1614 Tinglyst: 26.03.1998, Bestemmelse om: Best. Om vann/kloakkledn. gjelder at eier av gnr. 1, bnr. 1 i Grimstad kommune gir gnr. 1, bnr. 311 i Grimstad kommune rett til å legge og vedlikeholde vann og kloakkledninger over gnr. 1, bnr. 1 i Grimstad kommune.

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

Forbehold om realisering

Selger tar følgende forbehold for realisering av prosjektet: Minimum 6 av enhetene i byhus må forhåndsselges, byggelån innvilges 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 15. november 2023. 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/OVERTAKELSE

Ferdigstillelse/innflytting vil være ca 10 mnd. fra datoen selger melder som oppstartstidspunkt/byggestart. Oppstart forutsetter at alle forbehold om realisering er avklart innen fristen ovenfor. Ved ev senere avklaring endres ferdigstillestidspunkt innflyttingspunkt tilsvarende.

Siste frist for overtagelse er 4. kvartal (2024) forutsatt at prosjektet besluttet gjennomført. Overtagelse kan skje inntil 4 måneder før denne fristen. Senest 3 måneder før overtagelse vil selger innkalle til overtagelsesforretning. Denne innkalling vil da gjelde som avtalt tidspunkt for overtagelse, jfr. bustadoppføringslova § 15. Om overtagelsen 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 byggerengjort stand.

I nyoppførte bygninger må det forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong o.l. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved den leverte ytelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at selgers plikt til å rette, eller yte prisavslag ikke omfatter: reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra selgers side og skader som oppstår ved uforsvarlig eller feilaktig bruk av boligen med utstyr.

Meglers vederlag utgjør til sammen kr 46 500 eks mva per enhet ved salg inkludert oppstartsgebyr og oppgjørshonorar.

Kostnader ved videresalg og navneendring

Dersom kontrakten ønskes videresolgt før overtakelse, vil det påløpe et gebyr fra selger på kr 20 000 inkl. mva for merarbeid i forbindelse med salget. Dette kan faktureres/ innkreves av Sørmegleren. I tillegg kommer ev utgifter ved bruk av megler, som f.eks. megler- provisjon 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 10 000 inkl mva som innbetales til meglers driftskonto etter påkrav fra megler. Ev endring krever selgers forutgående samtykke.

Avbestilling

Dersom forbrukeren avbestiller før igangsetting er vedtatt, fastsettes avbestillingsgebyret til 5 % av kontraktsummen inkludert ev. mva. Dersom kjøper avbestiller etter at igangsetting er vedtatt, gjelder bustadoppføringslovas regler, jfr. §§52 og 53. Kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av avbestillingen, herunder nødvendige prisavslag ved videresalg.

Forsikring

Frem til overtagelse vil bygg og eiendom være forsikret av selger, jfr. buofl. § 13 siste ledd.

Sameie

Etter overtagelse vil bygget være forsikret gjennom sameiet, men kjøper må selv besørge løsøre- og innboforsikring.

Eneboliger

Etter overtagelse må kjøper selv besørge forsikring av bygning og innbo.

Garantier

Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, 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 kjøpetilbuds-skjema/tryggbudgivning.no 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 opp- fordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås.

Tilvalg/endringer

Innen gitte frister vil tilvalg og endringer være mulig etter nærmere avtale med utbygger/entreprenør.

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

Adgang til tilvalg/endringer er begrenset til 15 % av kjøpesummen, og endringer og tilvalg vil medføre kostnader for kjøper/ påslag fra utbygger. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og utførende entreprenør i en separat avtale og faktureres direkte mellom partene.

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

Selgers rett til endringer

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

Lovverk/avtalebetingelser

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

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Leiligheter hvor bindende avtale inngås etter ferdigstillelse selges etter avhendingsloven. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm.

Kredittvurdering

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

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art, samt kontrollere midlenes opprinnelse. Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden. Dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å 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.

Budregler

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

Ansvarlig megler

Sørmegleren AS, avd Grimstad.

Eiendomsmegler

Dajmi E. Birkedal

Eiendomsmeglerfullmektig

Sofie Teistedal Fure, MNEF

Ansvarlig megler

Eiendomsmegler Arild Aasen, MNEF

Visning/presentasjon

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

Vedlegg salgsoppgave

Dette salgsprospektet er ikke fullstendig uten:

- Prisliste
- Plantegninger
- Etasjetegninger
- Snitt- og fasadetegninger
- Romskjema
- Byggeteknisk beskrivelse
- Utomhusplan, ikke endelig

Produsert: 2. mai 2023

Leveranse- beskrivelse

GENERELT

Leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner, og oppsummerer den viktigste informasjonen om byhusene på Gartneriet.

Tegninger og illustrasjoner

1:100-tegning av boligene kan vise plattinger, rekkverk med mer som ikke er en del av grunnleveranse.

Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, kjøkkenløsning, hvitevarer, garderobeløsninger, materialvalg, fargevalg, tapeter, tepper, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesareal, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, lekeutstyr etc. Det presiseres spesielt at kjøkken leveres iht. egen kjøkken-tegning. Sjakter, kanalføringer, innkassinger og vvs-føringer er ikke inntegnet. Det tas forbehold om måltagning av vegger i prospektets planer, da det er de ferdig prosjekterte detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Stiplede linjer på 1:100 tegning viser eventuell plassering samt innredning som ikke er med i leveransen, men er symboler som viser plass for f.eks. terrasser, plattinger, skap, badekar m.m.

Der det forekommer avvik mellom leveransebeskrivelse, plantegninger og illustrasjoner, er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. 1:100 tegninger av boligene går foran plantegninger i dette prospektet der det måtte være avvik.

Kundetilpassede endringer og tilvalg

Det er muligheter for endringer i leveransen mtp. produktvalg. Mulighetene for endringer og tilvalg vil være avhengig av hvor langt arbeidet med boligene er kommet ved kjøpstidspunktet.

Tillegg og endringer i leveransen skal bestilles skriftlig og bekreftes av begge parter i form av kontrakt og ev endringsavtaler. Muntlige avtaler om endringer er kun gjeldende når de er bekreftet skriftlig av begge

parter. Alle endringer etter kontrakt vil kunne medføre krav om ekstra byggetid og kostnad.

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

Priser

Boligene selges til fastpris. Selger står fritt til å endre prisen på usolgte boliger. Eventuelt videresalg av boliger før overtakelse krever utbyggers samtykke.

Prosjektering

Våre boliger prosjekteres og bygges etter den til enhver tid gjeldene Byggteknisk forskrift (TEK). Det gjøres oppmerksom på at gjeldende TEK som legges til grunn for boligen, avhenger av søketidspunktet for tiltaket.

Prosjekteringen er basert på veiledningen til teknisk forskrift, anvisninger fra SINTEF Byggforsk eller SINTEF teknisk godkjenning for enkeltprodukter.

Elektroleveranse følger den til enhver tid gjeldene standard NEK 400.

Lov og forskrift

Boligprodusent forholder seg til bustadoppføringslova og gjeldende byggteknisk forskrift på søketidspunktet for tiltaket.

Som sikkerhet for forbruker (kjøper) stiller lokalt salgskontor økonomisk garanti fra bank/finansieringsinstitusjon iht. § 12 i bustadoppføringslova.

Toleranser

Salgskontor leverer bygg iht. NS 3420:1-2019 Toleranse d1-d2 tabell 1. Innvendig klasse PC/RC og Utvendig klasse PD/RD. Normalkrav til toleranser for overflater i og på bruksklare bygninger. Vi gjør oppmerksom på at toleransekravene gjelder kun måling på ubelastede konstruksjoner og kun på overtagelsestidspunktet. For malerarbeider på innvendige gipsoverflater gjelder NS 3420-T:2019

Tabell 3, krav til utseende for dekkende innvendige malerarbeider klasse K2 Alternativ 1, dersom ikke annet er angitt.

Endringer

Alle opplysninger i denne leveransebeskrivelsen er gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer i konstruksjoner, materialer og praktiske løsninger som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standarden ved leveransen og uten at dette medfører endringer i pris eller funksjon. Eventuelle endringer skal tilfredsstille Byggteknisk forskrift, eller bedre, på søketidspunktet.

Helse Miljø og Sikkerhet (HMS)

Vi tar HMS på byggeplassen på alvor. Av hensyn til kundens sikkerhet må eventuelt byggeplassbesøk avtales med byggeplassledelse.

Produktkvalitet og FDV (forvaltning, drifts- og vedlikeholdsanvisninger).

For at boligen skal fungere som tiltenkt plikter forbruker å sette seg inn i forvaltning, drifts- og vedlikeholdsanvisninger (FDV) for de ulike produktene.

Boligen tilrettelegges med åpningsbare vinduer som gir mulighet for gjennomlufting. Andre tiltak for å hindre overtemperatur som f.eks. solskjerming av vinduer i solbelastede fasader, er ikke en del av leveransen.

Det må påberegnes at det kan oppstå mindre sprekkdannelser i materialoverflater. Bygget settes sammen av forskjellige produkter som har ulik materialspesifikasjon og som påvirkes av temperatursvingninger og luftfuktighet. Det må også påregnes mindre sprekkdannelser i parkett samt tidvis noe knirk og kneppelyd i parkett- eller laminatgulv. Materialene påvirkes av luftfuktighet, innetemperatur, eventuelt gulvvarme og andre bruksforhold.

Noe isdannelse og smelting på tak og i takrenner kan oppstå ved temperatursvingninger og store snømengder uten at dette skyldes feil konstruksjonsløsninger. For eksempel kan snø smelte ved takvinduer, arker, gradrenner, pipe, luftehatter og overgang vegg/tak i et omfang som normalt er så lite at det aksepteres.

Innvendig belistning leveres med synlige stifthoder. Ved mindre overflateskrammer vil lokal utbedring gjennomføres på produktet.

Forbehold

Det tas et generelt forbehold om feil/trykkfeil i leveransebeskrivelsen.

LEVERANSE

Yttervegger

Yttervegger leveres med impregneret kledning iht tegning med Jotun Ultimalt – to strøk maling. Kledningen leveres stående, og hver boenhet har sin bestemte fargekode. Yttervegger i boligrom er bygget opp av 198 mm + 48 mm bindingsverk. På yttersiden monteres vindtette plater, samt utlekting. Yttervegg leveres med 200+50mm isolasjon med inntrukket fuktsperre. Yttervegg i garasje og bod: Kledning som resten av boligen, isolert bindingsverk med gips.

Tak

Benders Carisma flate takstein i farge grafitt.

Snøfanger leveres der takvinkel og taktekkingsmateriale gjør dette påkrevet.

Eventuelle flate tak tekkes med Protanbelegg.

Innervegger/innvendige veggoverflater

Innervegger i tørre rom leveres som hvitmalt gipsvegger. Innervegger er isolert med 70mm mineralull. På bad og kombinert bad/vaskerom leveres flislagte vegger iht spesifikasjon i romskjema. På vaskerom (gjelder kun bolig C-01 og C-08) leveres våtromsplater på vegger iht spesifikasjon i romskjema.

Gulv

Gulv i tørre rom leveres med laminat iht. spesifikasjon i romskjema. Gulv på våtrom leveres med fliser iht spesifikasjon i romskjema. Det legges 100 mm isolasjon i bjelkelag mellom varme rom.

Himlinger

Himlinger leveres som hvitmalt gipshimling i hele boligen, unntatt garasje/sportsbod.

Dører

Ytterdør fra Jømna i fargen dempet sort, med 80 mm dørblad med glassfelt. Innvendige dører av typen Urban Visjon 1 fra Kloppen i fargen dempet sort. Balkongdør fra Norgesvinduet med 3-lags energiglass. Døren er i fargen dempet sort. Utvendig slett boddør fra Jømna i fargen dempet sort. Garasjeport fra Lobas i fargen dempet sort.

Vinduer

Vinduer fra Norgesvinduet med 3-lags energiglass, med ramme i fargen dempet sort.

Trapp

Trapp av typen Stryntrappa Fjord levert fra Hagen. Trapp leveres med åpne eiketrinn. Unntatt bolig C-01 og C-08 hvor den er tett i 1.etg. Stolper, spiler, vanger og håndløpere leveres hvitgrunnet.

Takterrasse

Terrassegulv leveres i trykkimpregnerte materialer.

Omramming/listverk

Vannbrett over og under vinduer samt over dører med stålbeslag lakkert i fargen sort. Innvendig listverk i glatt hvit fabrikkmalt utførelse for tak, gulv, dør og vindu.

Takrenner

Takrenner og nedløp i farge silver.

Ventilasjonsanlegg

Balansert ventilasjonsanlegg med høyeffektiv varmegjenvinning. Anlegget blir plassert som vist på salgs- tegning med kanaler til aktuelle rom. Opplegg fra underliggende rom bygges primært inn i vegger og i bjelkelag. I noen tilfeller kan kanalene kles inn i synlige kasser eller legges i nedforet himling.

Brannsikkerhet

Det leveres 1 stk 6 kg ABE pulverapparat til hver boenhet. Seriekoblede røykvarslere etter krav i gjeldende NEK-standard. Utvendig brannstige fra takterrasse der hvor det er pålagt.

Kjøkken

Kjøkken iht kjøkkentegning fra Strai, levert og montert. Kjøkken inkluderer kjøkkeninnredning og laminat benkeplater med underlimt vask. Hvitevarer er ikke inkludert. Kjøkkenkran leveres av rørlegger.

Garderobe

Garderobeskap leveres flatpakket. Det er beregnet 100 cm skap per sengeplass.

Rørlegger/sanitær

Det leveres vegghengt toalett, baderomsinnredning, servantbatteri, speil, dusjdører i glass, varmtvannsbereder og frostfri utekran. Rørlegger leverer også kjøkkenkran. Det leveres også vaskekar med veggarmatur på de boligene som har separat vaskerom (gjelder

kun bolig C-01 og C-08). Se eget romskjema for detaljert leveranse.

Elektriker

Elektriker leverer iht. krav i Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg og gjeldende NEK400-standard. Dette inkluderer belysning i alle rom, unntatt i stue hvor det leveres stikk for taklampe. Det leveres også én utelampe ved boligens inngangsdør og én utelampe på takterrasse.

Oppvarming

Peisovn leveres av typen Curve 100 fra Peisselskabet. Elektrisk gulvvarme leveres på våtrom iht romskjema, samt ca 3 kvm i gang/entré.

TV/bredbånd

Det leveres opplegg for bredbånd og TV. Kjøper står selv for aktivering av abonnement ved innflytting.

Utomhus

Tomten leveres ferdig opparbeidet. Innkjørsel til garasje samt gangareal til inngangsdør leveres asfaltert. Det leveres hekk og plen mellom gangareal og vei der plassen tillater det. Veiskuldrene til de asfalterte samleveiene leveres med permeabelt dekke.



Illustrasjon – avvik kan forekomme.



KJØPETILBUD TIL FASTPRIS

Prosjekt: Gartneriet, Grimstad – byhus

onr. 21-23-9010

Megler:

Dajmi E. Birkedal

M. 913 48 590

dajmi.birkedal@sormegleren.no

Sofie Teistedal Fure

M. 984 20 362

sofie.teistedal.fure@sormegleren.no

Bolignummer:

Budgiver 1

Navn:

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse:

Postnr./sted:

Telefon:

E-post:

Budgiver 2

Navn:

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse:

Postnr./sted:

Telefon:

E-post:

Budgiver: ☐ Er forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Siffer:

Kr

Blokkbokstaver:

Kr

+ omk. iht. prisliste og øvrige betingelser i nøkkelinformasjon og salgsoppgave dat. 02.05.23.
Budet gjelder til kl 15:00 tre virkedager etter mottak hvis ikke annet er avtalt.

Ev. forbehold:

Finansiering av kjøpet:

Långiver:

Saksbehandler bank:

Telefon:

Lånefinansiering kr:

Egenkapital kr:

Sum totalt kr:

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

Sted/dato:

Budgiver 1:

Sted/dato:

Budgiver 2:

Skalahus og M&M Eiendom

Skalahus utvikler bydeler og boligfelt over hele Norge. Vi vet at gode og trygge omgivelser i et hyggelig nabolag er like viktig som smarte planløsninger på innsiden.

Fra tomt til ferdig bolig skaper vi nye hjem og naboskap som byr på rikere dager, og bygger for fremtiden både når det gjelder kvalitet og design. Vi har mer enn 25 års erfaring, solid fagkompetanse, sterk lokalkunnskap og et av Norges største trehusmiljøer i ryggen.

Les mer på skalahus.no

M&M Eiendom er Skalahus sin forhandler i Grimstad. Vi har fokus både på det lokale eneboligmarkedet og prosjektbygging. Lang erfaring blant de ansatte og god lokalkunnskap gjør oss til en solid samarbeidspartner for både privat- og proffmarkedet. Våre boløsninger skal gi deg de reelle opplevelsene av økt bokvalitet i hverdagen.

Dine behov og ønsker er alltid i førersetet når arealplanlegging og planløsninger utarbeides. Vår oppgave er ikke bare å bygge en bolig, men et hjem du blir stolt av og som samtidig oppleves funksjonelt i hverdagen.



Magnus Kristiansen
Daglig leder



Marius Mathiasen
Eiendomsutvikler



Jan Erik Buarøy
Boligkonsulent



Lars Kristian Pedersen
Byggeleder



Illustrasjon – avvik kan forekomme.

” *Men skjærgården blir meg visst aldri
lei; i roens stunder elsker jeg deg.*

En skjærgårdssang.





dajmi.birkedal@sormegleren.no | 913 48 590
sofie.teistedal.fure@sormegleren.no | 984 20 362

gartneriet.com