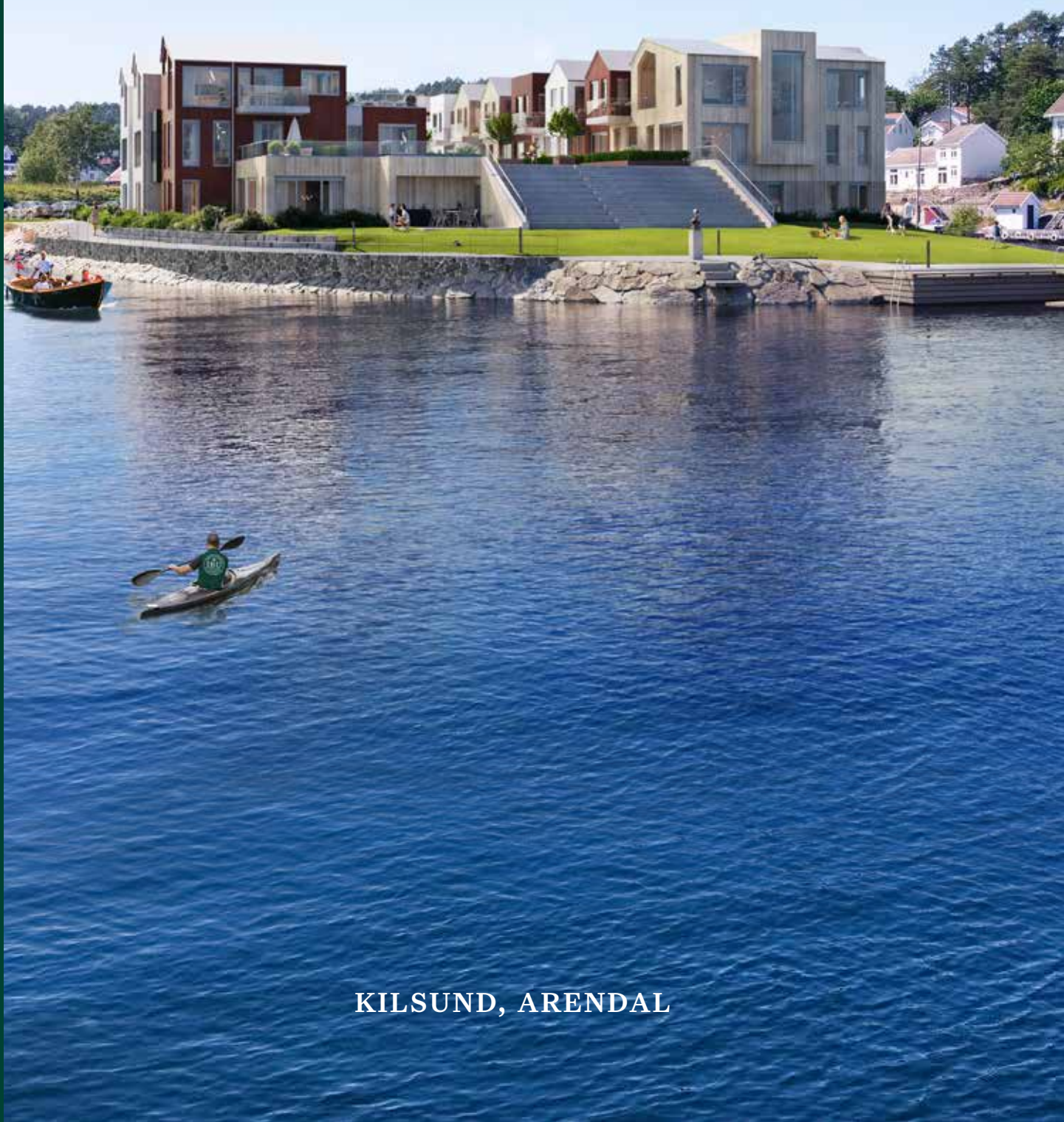


HOLMEN, KILSUND – 24 nye leiligheter i hjertet av Kilsund



J.B. UGLAND



KILSUND, ARENDAL

A scenic view of a coastal village. In the foreground, there is a field of white daisies with pink centers. In the background, there are several houses, including a prominent orange one and a white one, situated on a hillside. The houses are surrounded by lush green trees. The overall atmosphere is peaceful and picturesque.

Fantastisk utsikt og nærhet til havet
– Kilsund er ei sørlandsperle.

INNHOIDS- FORTEGNELSE

- 6 Om Holmen, Kilsund
- 8 Nøkkelinformasjon
- 21 Beliggenhet
- 25 Arkitekten forteller
- 26 Bærekraft
- 30 Oversikt over bygget
- 32 Plantegninger Nord
- 37 Plantegninger Syd
- 44 Etasjetegninger
- 46 Fasadetegninger
- 48 Oppgraderinger
- 50 Romskjema
- 52 Utomhusplan
- 56 Reguleringskart
- 58 Leveransebeskrivelse



Sørlandskyst på sitt beste

Holmen, Kilsund byr på 24 nye, funksjonelle og vedlikeholdsvennlige leiligheter. Leilighetene er fordelt på to hovedlameller som omkranser garasjeanlegget i 1. etg og et felles uteareal i 2. etg.

Samtlige boenheter er tilrettelagt for å nyte maksimalt av de uforstyrrede solforholdene og den umiddelbare nærheten til sjøen. Rett utenfor døren lokker skjærgården med både padleturer, vindsurfing, seiling, øyhopping og helårsbading. Det er også mulighet for å kjøpe båtplass!

Dette populære området er sentrum for en rekke regattaer og er et yndet reisemål for både bil -og båtturister. En særegen sørlandspærlé omgitt av hav og horisont – hvor uttrykket endres med været, vinden og årstidene.

Velkommen til Holmen, Kilsund.





NØKKELINFORMASJON

EIENDOMMEN FRA A TIL Å - BOLIG UNDER OPPFØRING

Hovedoppdragsnummer
653205009

Ansvarlig megler
Frederik H. Jacobsen
+47 40 24 29 49
f.jacobsen@dnbeiendom.no
DNB Eiendom AS
Markens gate 19, 4611 Kristiansand S
Org.nr. 910 968 955

Kontaktperson
David Bentsen
Eiendomsmegler
Telefon 482 47 959

Selger/utbygger
Kilsund Eiendom AS
Jon Lilletuns vei 5, 4879 Grimstad
915 663 230

Eiendommen / Fellesareal / Utomhus
Prosjektet Holmen Kilsund skal oppføres på eiendommen gnr. 74 bnr. 490 i Arendal kommune. Eiendommen vil bli seksjonert og hver seksjon vil bestå av en sameieandel iht. oppdelingsbegjæringen. Sameiets tomteareal er oppgitt fra kommunen å være ca. 4295 kvm.

Hvilke areal som er fellesareal vil fremgå av seksjoneringstegninger. Bruken av fellesareal og fordeling av felleskostnader reguleres i vedtektene og eierseksjonsloven.

Utomhusarealene på området ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av de enkelte byggene eller så snart årstiden tillater det.

Adresse
Dagens adresse er Kilsundveien 157, 4920 Staubø.

Eierforhold
Selveier

Boligtype
Leilighet

Tomtetype
Eiet tomt

Adkomst
Fra nord:
Ta av fra E-18 ved Tvedestrand (Grenstøl). Følg skilting mot Tvedestrand og ta til høyre i andre rundkjøring, mot Eydehavn. Følg fv 410 frem til avkjørsel til Kilsund. Følg så Kilsundveien til du har passert Fantoddbroa og videre frem til veikryss Kilsundveien/Tverrdalsøyveien/Flosterøyveien. Ta til høyre langs Flosterøyveien og etter ca. 80 meter ta til venstre ved YX-stasjonen.

Fra syd:
Ta av fra E-18 like øst for Arendal (Longum), mot Eydehavn. I rundkjøring ved Krøgenes tar du til venstre og følger Kystveien (fv. 410) forbi Saltrød. Følg fv. 410 frem til avkjørsel til Arnevik, og ta av til høyre over broen til Flosterøya. Følg veien (fv 122) over hele øya til du kommer frem til Kilsund. Holmen er en liten halvøy i sundet mellom Flosterøya og Tverrdalsøya.

Beliggenhet
Holmen i Kilsund har en unik beliggenhet midt i sundet

mellom Flosterøya og Tverrdalsøya lengst øst i Arendal kommune, ca. 20 kilometer fra Arendal sentrum og ca. 11 kilometer fra Tvedestrand sentrum.

Kilsund er et lokalsenter øst i Arendal kommune og tidligere kommunesenter i Flosta. Stedet har ca. 700 innbyggere, og mye gammel boligbebyggelse fra seilskutetida. Kilsund er også kjent som et populært område for fritidsboliger.

Holmen har en unik beliggenhet midt i Strømsund, hvor den idylliske Sørlandsleia går like forbi eiendommen, innaskjærs. Med båten kan du kjøre innaskjærs helt til Arendal, ta turen til Tvedestrand og Lyngør, eller besøke Raet nasjonalpark i den vakre skjærgården. Nasjonalparken strekker seg fra Lyngør i Tvedestrand til Valøylene utenfor Grimstad.

Om prosjektet
På den unike tomten hvor elektronikkbedriften Kitron i sin tid hadde sine lokaler, skal det nå oppføres moderne leiligheter i sjøkanten, med tilhørende utomhusarealer og garasjeanlegg.

De 24 leilighetene fordeles på to lameller. Byggene vil oppføres over 3 etasjer. De fleste leilighetene oppføres over to plan, men det blir også noen leiligheter på ett plan med universell utforming. Leilighetene får flotte, private uteplasser, og alle leilighetene over to plan får uteplasser på begge sider, dagterrasse og kveldsterrasse, slik at man kan flytte seg etter sola.

Det lukkede garasjeanlegget, med tilhørende boder, lager, sykkelparkering, teknisk rom og søppelrom, ligger i første etasje. På taket av garasjeanlegget blir det et flott fellesareal.

Etasjeskiller, kjellervegger, heis-/trappesjakter og trapper i fellesareal utføres i betong. Leilighetsskillevegger er generelt utført i betong i alle etasjer. Unntaket er skillevegger som ikke ligger i akser i 2.etg, disse er utført i tre/stål og gips. Interne trapper utføres i tre. Yttervegger utføres i trekledning. Yttertak tekkes med papp.

Innhold og standard
Se vedlagte tegninger av den enkelte enhet. Leilighetene varierer i areal fra 52 til 169,5 kvm. De minste leiligheten har ett soverom, den største leiligheten leveres med fire soverom. Leilighetenes innhold varierer ut fra areal og beliggenhet i bygget.

Leilighetene på Holmen bygges med god standard og kvalitet. Alle leilighetene får store, solvendte private uteplasser med tregulv. Alle balkonger leveres med glassrekkverk, mens terrasser leveres med plantekasser, glass- eller trerekkverk (se leveransebeskrivelse). Terrasser i 1. etg leveres uten rekkverk.

Innvendig leveres det 1-stavs eikeparkett på gulv i entré, stue, kjøkken og soverom. Veggene blir sparklet og malt i lys utførelse. På bad leveres fliser på gulv og vegger. Himlinger er sparket og malt gips.

På kjøkkenet leveres innredning fra AUBO Kjøkken & Bad Mer utfyllende informasjon fås ved henvendelse Megler. Det medfølger hvitevarepakke fra Electrolux, herunder induksjonstopp, innbyggingsovn, helintegrert oppvaskmaskin og integrert kombiskap.

Det installeres vannbåren gulvvarme i entré/gang og kjøkken/stue. Soverom og innvendige boder leveres uten oppvarming. Elektriske varmekabler på bad.

Boder, parkerings- og sykkelplasser
Det medfølger en bod og en innendørs parkeringsplass til hver leilighet. 6 av leilighetene får sportsbod integrert i leiligheten, mens de øvrige vil få sin sportsbod i garasjeanlegget. Se planløsningen for hver enkelt leilighet.

I tillegg vil det blir anlagt utendørs gjesteparkeringsplasser på eiendommen og sykkelparkeringsplasser i parkeringsanlegget. Ladestasjon for el-bil kan bestilles som tilvalg.

Parkeringsplassene vil generelt ha en bredde på ca. 2,65 meter. Enkelte parkeringsplasser vil være i nærheten av bærende søyler og ha noe redusert bredde. Fri kjørehøyde minimum 2,15 meter.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av parkeringsplasser, uteareal og bodene vil bli. Dette er planlagt etablert som tilleggsdeler til den enkelte seksjon, men kan også skilles ut som en egen eiendom, eller bli lagt som fellesareal med vedtektsfestet bruksrett.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret

pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Båtanlegg

Alle som kjøper leilighet har mulighet til å kjøpe båtplass i planlagt flytebryggeanlegg (f_SS1) med brutto bredde på 3,5 meter. Pris pr båtplass er kr 262.500,- (kr 75.000,- pr. løpemeter). Flytebryggeanlegget skal etableres med gitterristdekke, både gangbane og gangbare utriggere. Maksimal bredde på gangbanen er 2,1 meter. Flytebryggen avsluttes med en bølgebryter i betong med tett dekke, bredde ca 3,0 meter (T-form). Båtplassene pålegges tatt i bruk ytterst fra nordøst med fortløpende påfylling innover på nordsiden. Når nordsiden er fullt opp foretas samme fordelingsprinsipp for sørsiden av bryggeanlegget. Dette rulleringsprinsipp gjentas hvert år. Dette driftsprinsipp gjøres av hensyn til påvist ålegraseng.

I tillegg er det etablert et bryggeanlegg langs med land (f_SS2), tilrettelagt for kortere liggetid (ikke permanente plasser, besøkende).

Vei, vann og avløp

Eiendommen vil bli tilknyttet offentlig ledningsnett for vann og avløp via private stikkledninger. Eiendommen har adkomst direkte til offentlig vei.

Sameiet

Området er planlagt å bestå av ett eller flere boligselskap (antallet boligselskap kan bli justert i forbindelse med utbyggingen). Sameiet er planlagt å bestå av totalt 24 boligseksjoner (antallet seksjoner kan evt. bli justert i forbindelse med utbyggingen). Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65, eierseksjonsloven.

Hver seksjon utgjør en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av fellesareal. Dette gjelder også de arealene som skal være tilgjengelig for allmennheten.

Det er forbudt å erverve mer enn 2 boligseksjoner i samme sameie. Denne begrensningen gjelder også indirekte erverv, herunder kjøp via aksjer eller andeler i et selskap. Erverv er forbudt dersom det medfører at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har «tilknytning til hverandre». Dersom bestemmelsen brytes vil blant annet styret i sameiet uten forutgående varsling, kunne pålegge salg av seksjonene som er ervervet ulovlig. Videre vil man ikke kunne stemme på årsmøtet, og man vil ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet.

Eiendommens faste, løpende kostnader

1) Felleskostnader

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles i henhold til vedtektene. Månedlige felleskostnader er stipulert til ca. kr 25,- pr. kvm BRA pr. måned for første driftsår, hvor man har lagt til grunn at kommunale eiendomsavgifter, forsikring på bygget, strøm på fellesarealer, enkle vaktmestertjenester som snømåking og renhold er inkludert. Utgifter til TV/internettabonnement, evt. a-kontobeløp for varmtvann og oppvarming, samt vedlikehold av garasje er ikke medregnet. Endelig budsjett fastsettes på årsmøte. Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle seksjoner, eller etter forbruk. Selger har engasjert Arendal Boligbyggelag som forretningsfører for sameiet. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for felleskostnader.

Driftskostnader garasjeanlegg er stipulert til kr 100,- pr. måned for første driftsår, og skal betales av de som disponerer plass i garasjeanlegget.

2) Eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger i Arendal kommune. Skattesatsen fastsettes etter ferdigstillelse av boligen. Det kommer egen faktura fra kommunen på beløpet. For spørsmål ta kontakt med Eiendomsskattekontoret.

Fremdriftsplan og ferdigstillelse

Boligen planlegges ferdigstilt senest innen 31.10.2022. Dette gjelder som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder grunnlag for å kreve dagmulk. Selgeren kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulk fra det nye overtagelsestidspunktet.

Selgeren skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Selger tar forbehold om at endelig innflyttingsdato kan endres som følge av manglende arbeidskraft, forsinket levering av nødvendige leveranser til prosjektet og lignende som følge av sykdomsfravær ved f.eks. større virusutbrudd.

Utleie

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Merk imidlertid at begrensningen ikke gjelder for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

Heftelser/tinglyste bestemmelser

Boligen selges fri for pengeheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner.

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

26.11.18 - Bestemmelse om båtplass/bryggeplass – Dokumentnr. 1599971
To rettighetshavere har fortrinnsvis rett på hver sin båtplass på eiendommen gnr. 74 bnr. 490 med tilgang til brygge. Dersom det blir et bryggeanlegg som krever vedlikehold skal rettighetshaverne bekoste sin andel av vedlikeholdet.

Selger opplyser at det er gjort avtale med kommunen som skal tinglyses på eiendommen for å sikre allmennheten tilgang til deler av fellesarealene. Disse områdene er GT1, G1, SG2, SS2, T1, U1, U2 og gangarealet på SS1 i reguleringsplanen. Videre vil det også tinglyses rett til å ha liggende, anlegge eller vedlikeholde ledninger og andre installasjoner.

Det vil bli tinglyst en avtale om felles bruk av adkomstareal/manøvreringsareal for denne eiendommen og naboeiendommen (bensinstasjonen).

Selger kan tinglyse andre nødvendige erklæringer/ bestemmelser knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

Forholdet til endelige offentlige planer

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan Holmen Kilsund vedtatt 20.06.2019 og stadfestet av Fylkesmannen den 25.10.2019.

Boligene som skal oppføres ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse. Et mindre område innenfor prosjektområdet er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål, konsentrert småhusbebyggelse og bevertning. Eksisterende bensinstasjon og marina er regulert til dagens bruk.

Kommunen har gitt betinget rammetillatelse for prosjektet. Til reguleringsplanen er det knyttet diverse rekkefølgekrav, hvorav ett er knyttet til det å gi tillatelse. Det gjelder § 8 punkt 8.04 første punktum hvor det heter: «Detaljutforming av avkjørsel/kryss til område BK1, BK2 og BKB1 skal være godkjent av vegvesenet før tillatelse til tiltak innenfor formålene kan gis». Kommunen har ikke fått bekreftet at dette rekkefølgekravet er innfridd, og av den grunn er det gitt en betinget rammetillatelse. Kopi av rammetillatelsen kan fås ved henvendelse til megler.

Arendal kommune har ikke nedsatt konsesjonsgrense (nullgrense). Det vil si at det ikke er «boplikt» i kommunen. Det gjøres oppmerksom på at det er fattet et politisk vedtak i desember 2021 om at det skal vurderes å gjeninnføre boplikt i Arendal kommune. Konsekvensene ved eventuell gjeninnføring av boplikt skal opp som egen politisk sak våren 2022.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i kommunen for nærmere informasjon.

Kjøpesum

Opplysninger om priser og omkostninger fremkommer i prospektet på plantegningen til den enkelte leilighet. Selger står fritt til å endre prisene på usolgte leiligheter.

Omkostninger

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:
Dokumentavgift 2,5 % andel tomteverdi.
Tinglysningsgebyr for skjøte kr 585,-.
Tinglysningsgebyr pr. panterettsdokument kr 757,-.
Å konto innbetaling til sameiet kr 50,- pr. kvm. BRA. Fra kr. 2.600,- til kr. 8.500,-.

Kostnader for takstmann ved behov for fastsettelse av gjenstående arbeider på fellesarealer ved overtakelse belastes sameiet.
Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være NOK 3.243,- pr. kvm. BRA for boligen.

Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet.
Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Betalingsplan

100.000,- av kjøpesum forfaller ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12.

Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R.
Restkjøpesummen + omkostninger betales ved overtagelse.

Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47.

Meglere vederlag og utlegg (betales av selger)

Følgende vederlag er avtalt pr enhet: Provisjon kr 44.875,-. Oppgjørstjenester kr. 4.875,-. Tilrettelegging, rådgivning fag og analyse kr. 6.125,-.

Selger dekker følgende utlegg til megler: Innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser, evt forretningsfører mv.: Ca. kr. 4.000,-.

Selgers tinglysningskostnader: Kr. 585,-.
Grunnboksutskrift kr 172,- pr. utskrift og firmaattest kr 77,- pr. utskrift.

Kostnader ved avbestillinger

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. For avbestillinger som skjer før selger har vedtatt byggestart er det avtalt et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen.

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

Energimerking

Energimerking av boligen skal utføres av selger, men dette er per dags dato ikke utført.

Selgers forbehold

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum.

Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

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

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Videre forutsetter selger at skjøte tinglyses på den/de kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Et eventuelt samtykke vil kunne medføre gebyr til selger. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge iht. bustadoppføringslova.

Selger forbeholder seg rett til endring av priser uten varsel på usolgte boliger.

Selger forbeholder seg rettet til å fordele boder, parkeringsplasser.
Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering.

Selger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken. Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/ innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

Salgsvilkår

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:

- 1) Romskjema
- 2) Leveransebeskrivelse
- 3) Plantegning
- 4) Fasade-, snitt- og etasjetegninger
- 5) Situasjonsplan/Utomhusplan
- 6) Salgsprospekt
- 7) Utkast sameievedtekter datert 17.08.2020
- 8) Utkast budsjett datert 19.06.2020
- 9) Reguleringsplan m/bestemmelser
- 10) Matrikkelrapport
- 11) Grunnboksutskrift og servitutter
- 12) Informasjonsskriv vedrørende skjeggkre

Dokumentnummer 1-5 ligger vedlagt salgsprospektet. Dokumentnummer 7-12 fås ved henvendelse til megler. Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet er sist revidert dato: 04.10.2022



Foto: Raet nasjonalpark/Øystein Paulsen

VIKTIG INFORMASJON

Lovverket

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter bustadoppføringslova hvor §§12, 18 og 52-54 ikke kommer til anvendelse.

Bebyggelsens arealer

Arealer pr bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder, samt P-ROM som er BRA fratrullet innvendig bod/sekundærrom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

Tilvalg og endringer

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

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/ending som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar.

Formuesverdi

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på www.skatteetaten.no.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en

eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfelle også ha plikt til å stanse gjennomføring av handel.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Finansiering

Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB lånekonsulenter.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud:

Alle kjøpetilbud og relatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Gi kun skriftlige kjøpetilbud, og sett en tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke kjøpetilbudet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra det inngis.

Kjøpetilbudet skal inngis på DNB Eiendom sitt kjøpetilbudskjema påført din signatur. Samtidig må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk kjøpetilbud på dnbeiendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks. sms eller epost,

er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie. Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne kjøpetilbudet og legitimere seg.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende kjøpetilbud; levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner i annonsen på finn.no eller på prosjektets side på dnbeiendom.no. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.

Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpetilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.

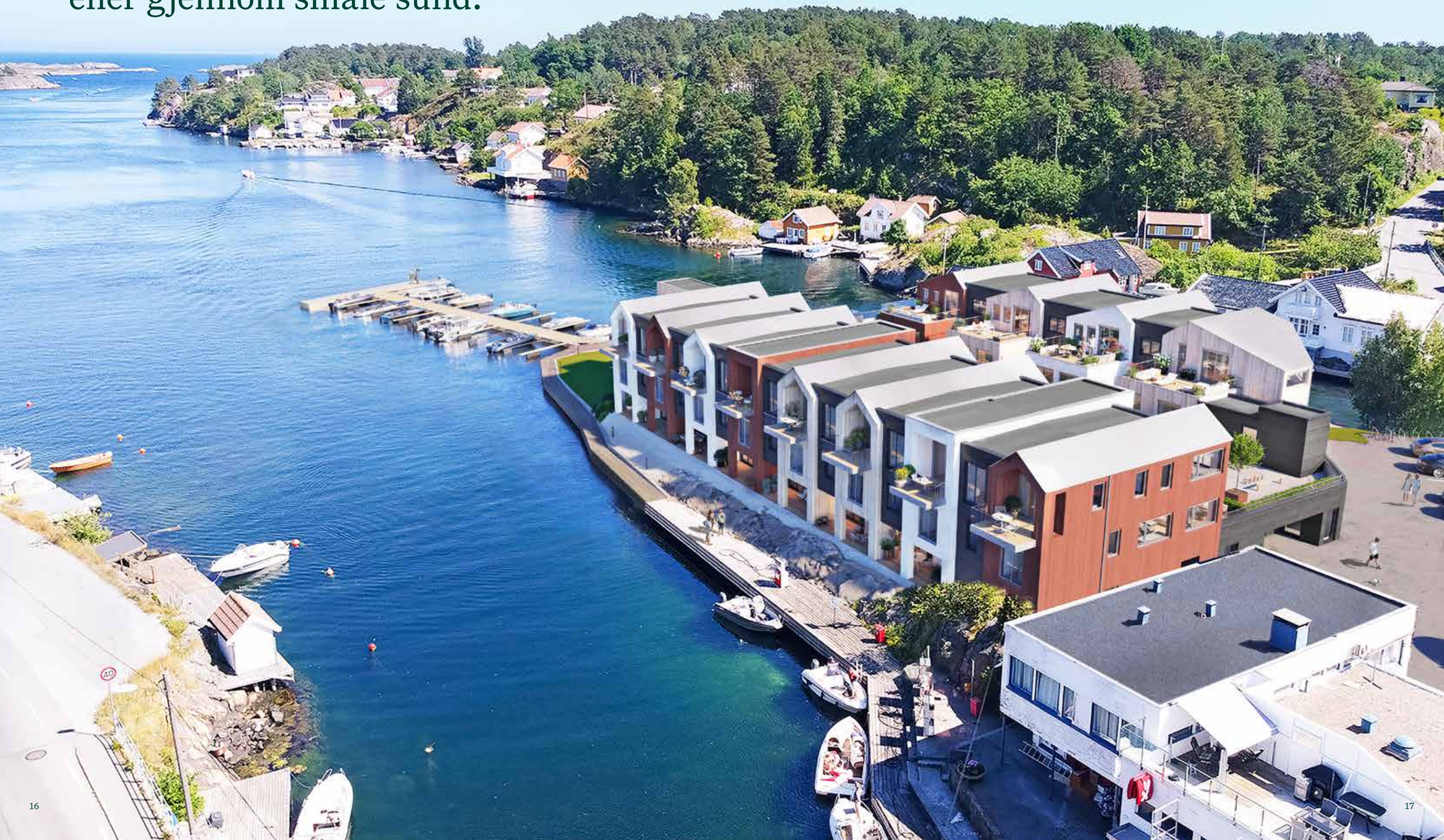
Kjøpetilbudet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart.

Selger vil gi sin aksept av kjøpetilbud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den som får aksept. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

I følge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter aksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig.

Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal.

Et eldorado for båtliv og padling -
på åpent hav, blant holmer og skjær
eller gjennom smale sund.



Skap sommerminner i en av Norges vakreste skjærgårder.

Holmen i Kilsund er ikke bare sentralt i forhold til omliggende skjærgårdspersler, for det bugner nærmest av muligheter til sjøs. På innsiden finnes Sørlandsleia – en av Norges båtled innaskjærs. På utsiden finnes et utallig utvalg av vakre holmer og en skjærgård som tar pusten fra de fleste.

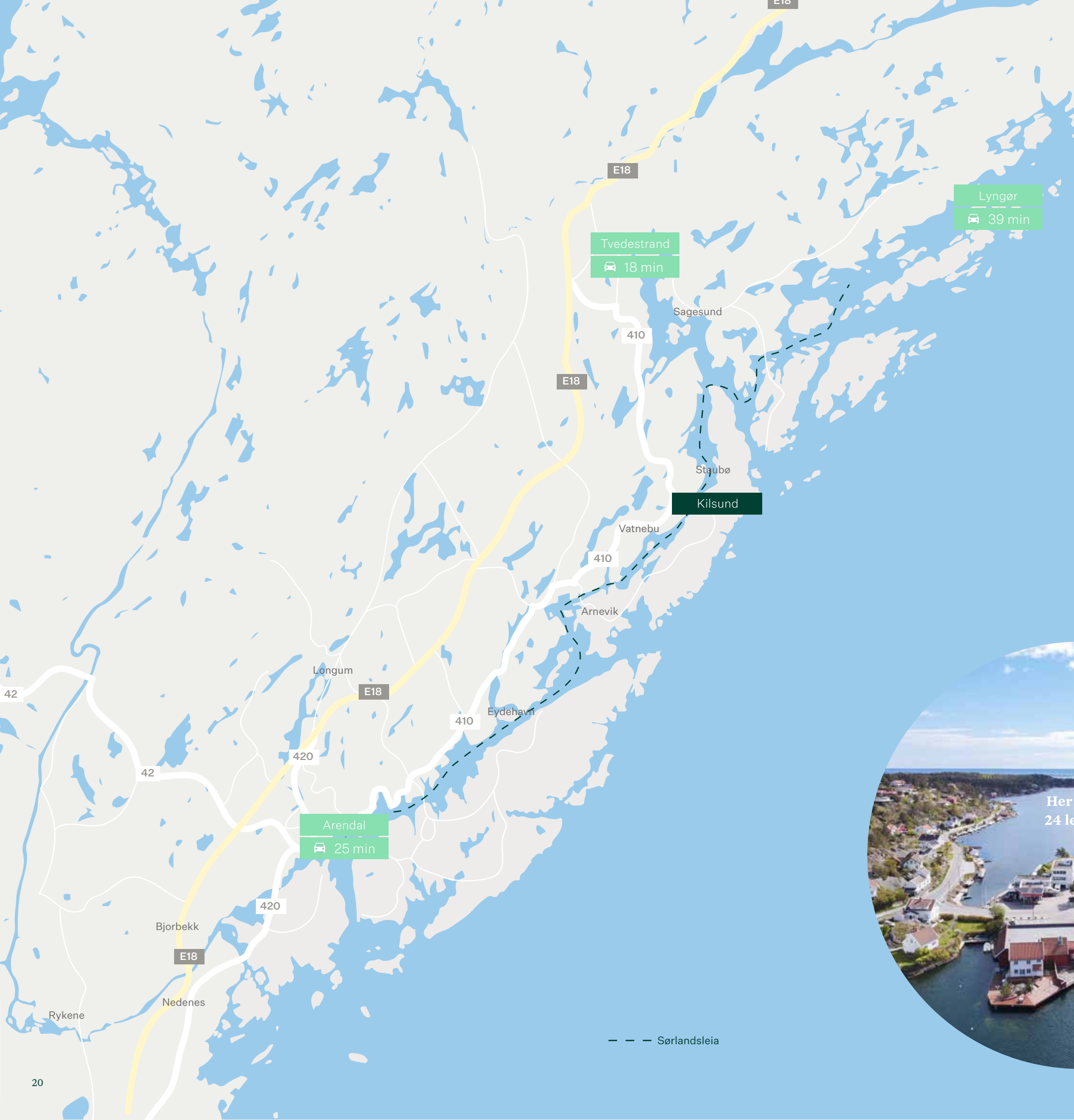
Mulighetene og opplevelsene er mange i Kilsund, og mye er innenfor korte avstander:

- Gode fiskemuligheter
- Fantastisk golfbane på Nes Verk Golfpark i Tvedestrand
- Utallige bademuligheter
- Bensinstasjon, marina og dagligvareforretning på Holmen
- Svært gode tur- og utfluktsområder
- Raet nasjonalpark
- Historiske Kalvøysund Festning
- Populær frisbeegolf-bane på Eydehavn
- Nydelige padleforhold i skjærgården
- Både barnehage og skole i nærheten
- Kitrons hovedkontor er lokalisert i Kilsund med over 300 arbeidsplasser



Foto: Raet nasjonalpark/Jarle Kvam





BELIGGENHET

Kilsund ligger mellom Tvedestrand og Arendal og utgjør et herlig stykke sørlandskyst som bugner av muligheter, i sentrum av Kilsund ligger Holmen.

I tillegg til Blindleia er Kilsund et av de mest populære feriestedene på Sørlandet med sin sentrale plassering.

På Holmen, Kilsund er innendørs parkering inkludert i prisen, slik at det skal være enkelt å komme seg til og fra, uansett vær og årstid.

Andre avstander		
Kristiansand	Kragerø	Oslo
🚗 1t 15 min	🚗 60 min	🚗 3 timer



Det lune fellesområdet inviterer til sosial hygge eller rolige avbrekk - med havgapet som bakteppe.





3D-illustrasjon: Holmen, Kilsund

ARKITEKTEN FORTELLER

Det har vært en gave å få bli med på å utforme et prosjekt på et sted som Holmen. Midt i Sørlandsleia, mellom Lyngør og Eydehavn, ligger Kilsund og begeistrer med sin natur og beliggenhet. Duppende i vannkanten, kun en rotur unna den ytre skjærgården og havet, finner vi Holmen trygt fortøyd til begge Kilsunds bredder med bro og veiforbindelse og med de mest fantastiske muligheter for å skape en ny positiv historie.

Holmens naturgitte egenskaper med nærhet til både det åpne hav og det smule farvann, uhindret adgang til sol, og med et fantastisk utsiktsrom på alle kanter har gjort at ambisjonene for prosjektet har vært store. Det har handlet om å skape et unikt prosjekt på et unikt sted og om å foredle og ta vare på muligheter.

Kilsund er preget med arven av mange vakre boliger fra den historiske rike seilskutetiden, supplert med nybygg oppført kontinuerlig frem til vår tid. Stedet har et autentisk og tydelig preg med gjenkjennbare størrelser, en variert fargepallett og et utall av mønte tak i ymse utgaver på bygg fra forskjellige tidsepoker.

Vi hadde tidlig et ønske om å skape et arkitektonisk uttrykk som skulle forbinde fortid og nåtid og som kunne være i dialog med stedets identitet. Det nye boligprosjektet er derfor bevisst delt opp i mindre elementer som gir en målestokk som er gjenkjennbar i Kilsund. Enkeltelementene har igjen fått takformer i forskjellige variasjoner som ønsker å bli en del av stedets kollektive identitet. En variasjon av materialbruk

og fargesetting vil skape rikdom i opplevelsen samtidig som detaljeringen skal være bevisst moderne og tilhøre vår tid. Vi ønsker et prosjekt som er i samtale med fortiden samtidig som det har nåtidens egenart.

Hovedgrepet bak utformingen av leilighetene og planløsningene var ideen om at alle boenhetene skulle få maksimalt ut av solen og nærheten til sjøen og nærområdet. Brorparten av leilighetene går derfor over to plan og har én balkong eller terrasse vendt mot dagsolen og en annen vendt mot kveldssolen. Dette gjør at så vel morgenkaffen som kveldskosen kan nytes akkompagnert av sol og salt sjø. Vi ønsker at prosjektet legger til rette for det gode liv på Sørlandet.

Boligprosjektet består av to hovedlameller på tre etasjer som ligger på hver sin side av en felles parkeringsgarasje i 1.etg og et felles uterom i 2.etg. Fra parkeringsgarasjen går man direkte til egen inngangsdør, mens uterommet glir ned en bred amfitrapp mot en generøs plen.

Vi håper vi har klart å kombinere det intime med det store, havet med himmelen, fortid med nåtid, og drømmer med realitet.



Erik Asbjørnsen
ARK-NET
ARK·NET·AS



J.B. UGLAND

GRØNNE LØSNINGER – GODE VALG

Fra vi startet å planlegge Holmen, Kilsund, har vi vært opptatt av å gjøre gode valg. Valg som skal gi deg som beboer en opplevelse av solid kvalitet.

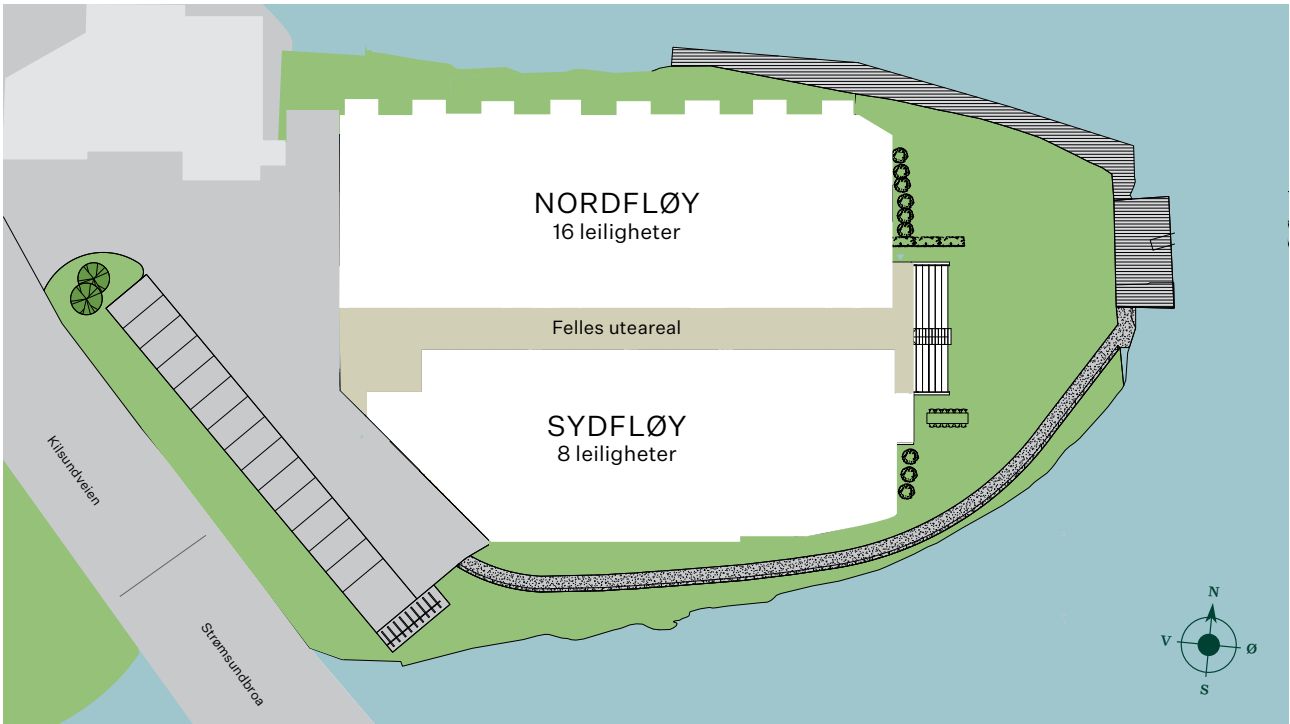
- Leilighetsbygget er tilpasset omkringliggende bebyggelse med hensyn til både høyder, utforming, materialbruk og fargevalg. På denne måten blir prosjektet et naturlig tilskudd til området. På samme tid er arkitekturen av en slik karakter at det også representerer et moderne bygg av vår tid.
- Energiforsyning er løst med energibrønner – som betyr at man henter varme fra bakken. Dette innebærer lavere energiforbruk og dermed lavere kostnader til oppvarming.
- Parkeringsanlegget tilrettelegges for lading av el-sykkel og det tilbys individuell tilvalgsløsning for lading av el-bil.
- Gjennom hele byggefasen har vi stort fokus på avfallshåndtering da gjennom riktig sortering av avfall samt sørge for at avfallsmengden blir så liten som mulig.



Tidsriktige, lyse og fleksible
leiligheter med god standard
og en rekke tilvalgsmuligheter.



OVERSIKT OVER BYGGET



FASADEMARKERING ►

Fasademarkeringen viser først og fremst hvilken del av bygget leiligheten befinner seg i – nordfløyen eller sydfløyen. Men den forteller deg også hvor i fasaden leiligheten er plassert.

FRA NORD (NORDFLØY)



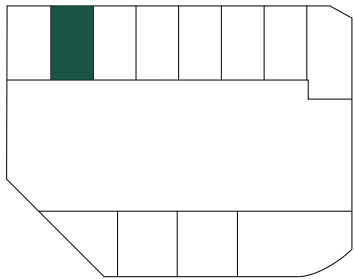
FRA SYD (SYDFLØY)



ETASJEOVERSIKT ►

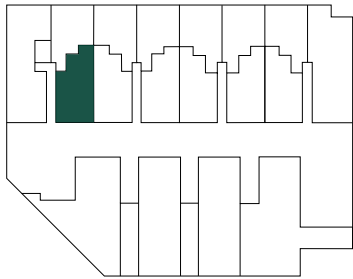
I etasjeoversikten kan du se hvor i etasjen leiligheten befinner seg. Siden noen av leilighetene i dette prosjektet går over to etasjer er det to markeringer, en i hver etasje.

1. ETASJE
NORDFLØY



SYDFLØY

2. ETASJE
NORDFLØY



SYDFLØY

PLANTEGNINGER

Nordfløy s. 32–36

Sydfløy s. 37–41

NORDFLØY
LEILIGHET N11

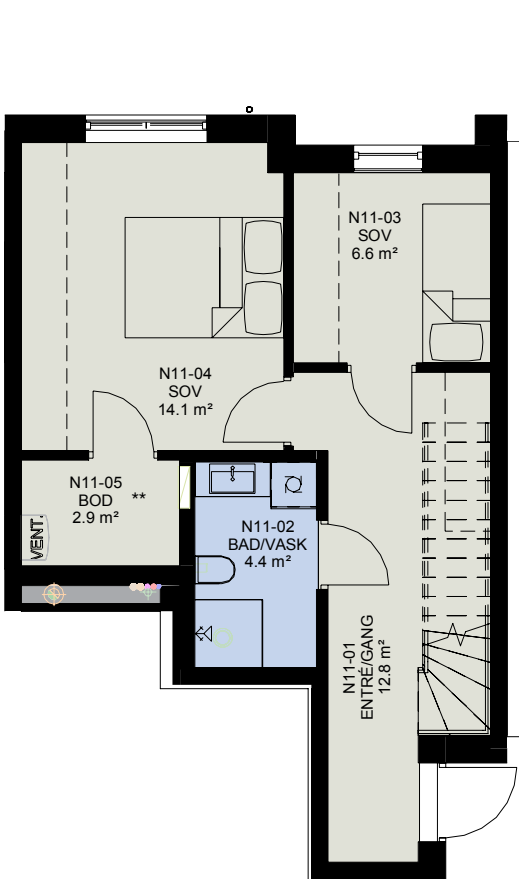
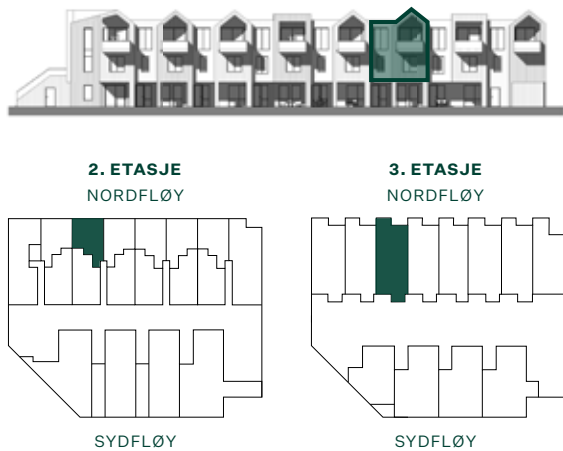
5 ROMS

BRA	115.7 m ²
P-ROM	112.8 m ²
Balkong	16.6 m ²
Sportsbod*	min 5 m ²

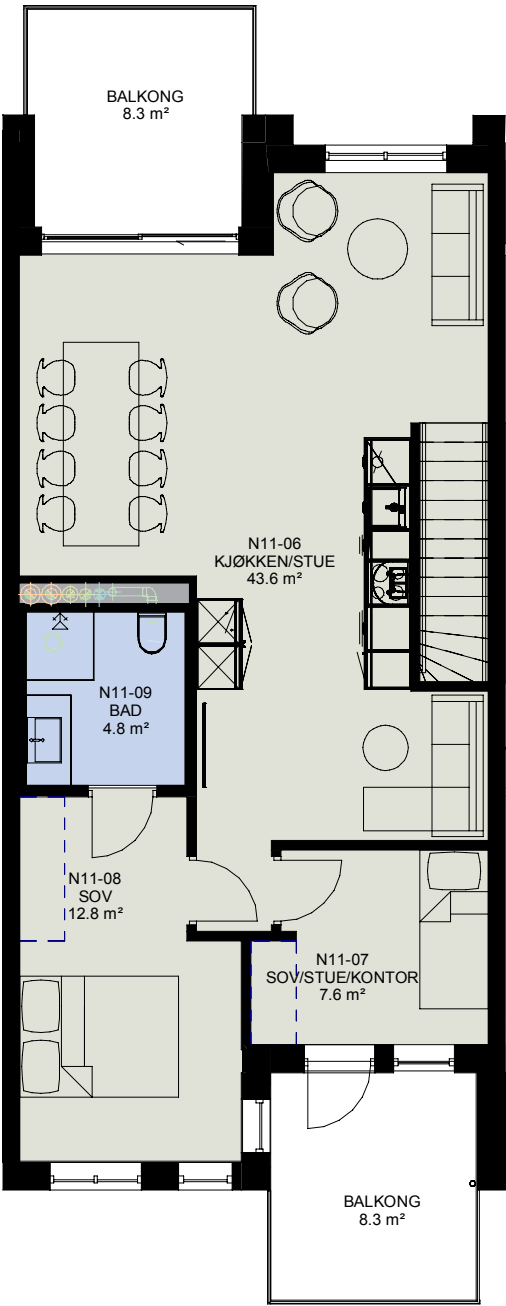
PRIS LEILIGHET

kr 6.175.000,- inkl. parkering

kr 6.191.477,- inkl. parkering og omk.



2. ETASJE ▲



3. ETASJE ►



* Sportsbod i tilknytning til parkeringsanlegg
** Sikringsskap plasseres i bod

NORDFLØY
LEILIGHET N12

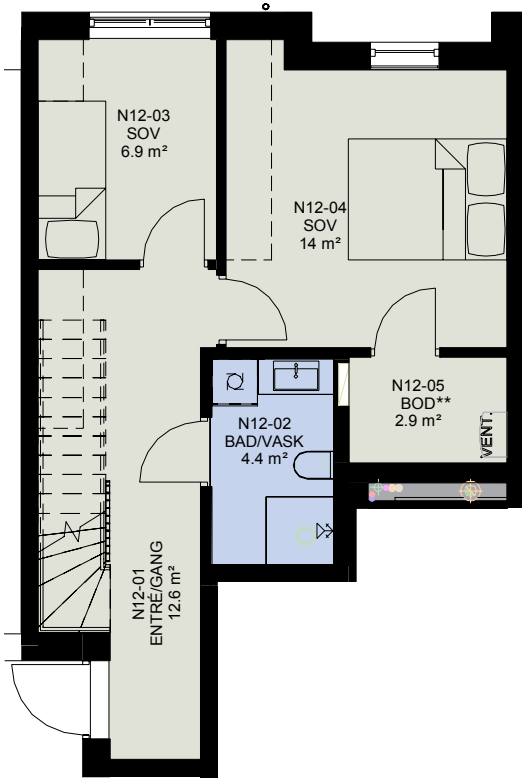
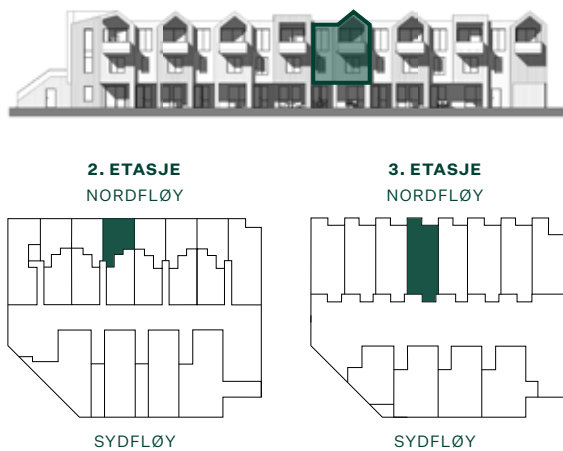
5 ROMS

BRA	115.7 m ²
P-ROM	112.8 m ²
Balkong	16.8 m ²
Sportsbod*	min 5 m ²

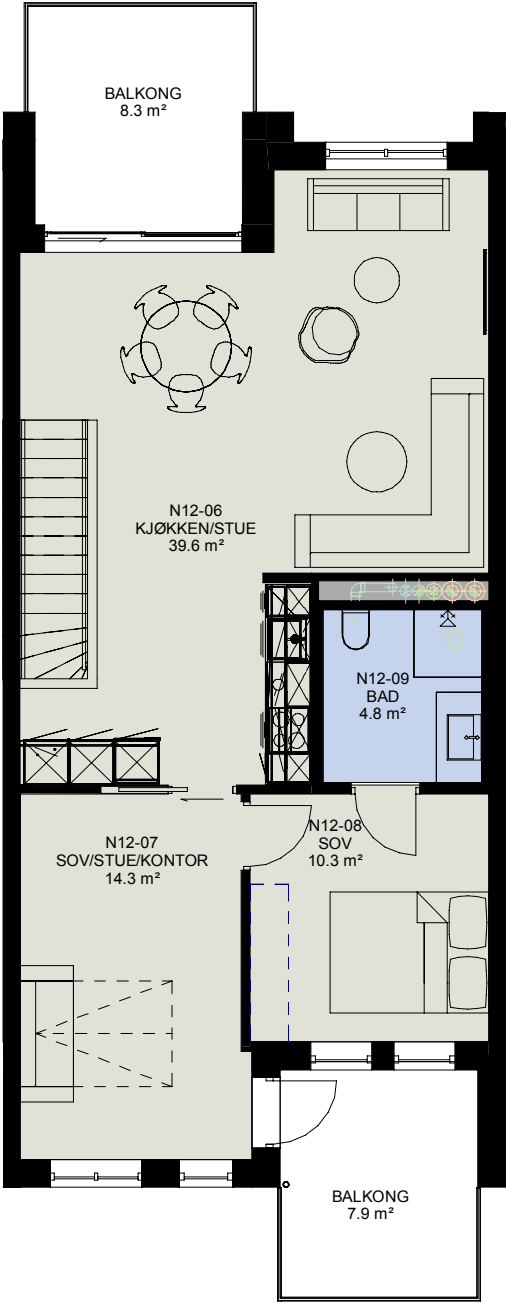
PRIS LEILIGHET

kr 6.260.000,- inkl. parkering

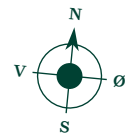
kr 6.276.477,- inkl. parkering og omk.



2. ETASJE ▲



3. ETASJE ►



* Sportsbod i tilknytning til parkeringsanlegg
** Sikringsskap plasseres i bod



3D-illustrasjon: Flott balkong ut mot fellesareal



3D-illustrasjon: Holmen, Kilsund



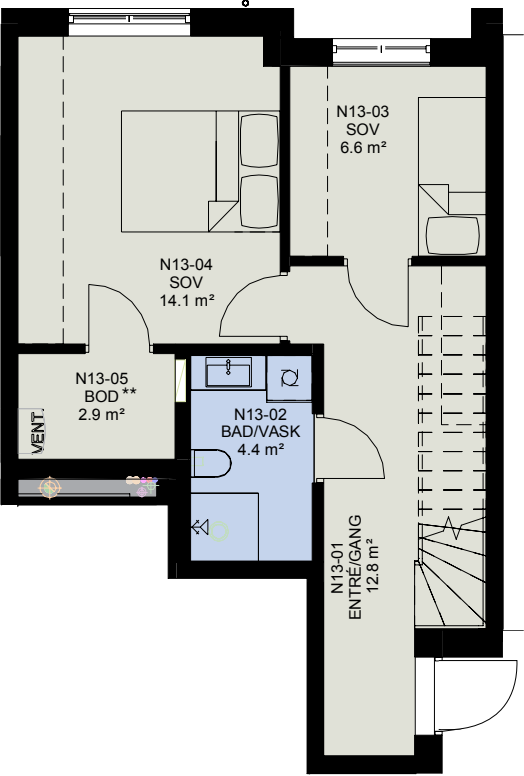
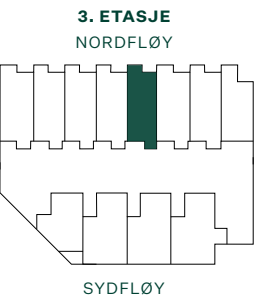
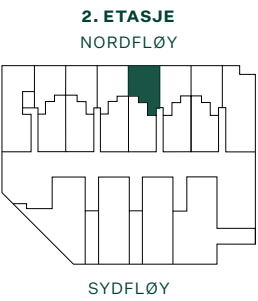
NORDFLØY LEILIGHET N13

5 ROMS

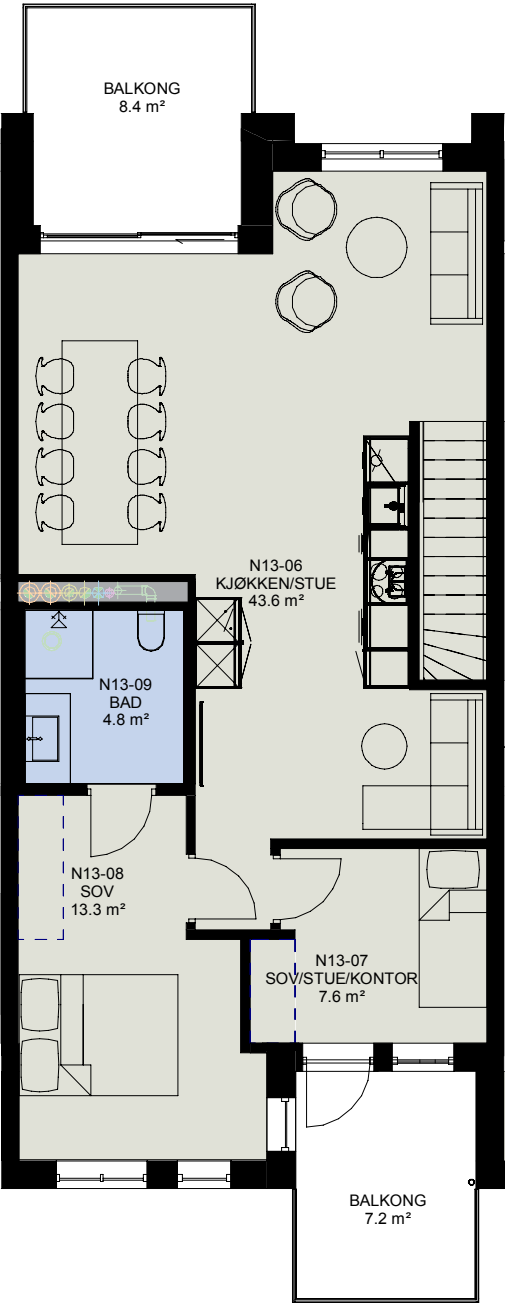
BRA	116.1 m ²
P-ROM	113.2 m ²
Balkong	15.6 m ²
Sportsbod*	min 5 m ²

PRIS LEILIGHET

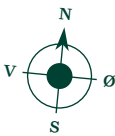
kr 6.360.000,- inkl. parkering
kr 6.376.547,- inkl. parkering og omk.



2. ETASJE ▲



3. ETASJE ►

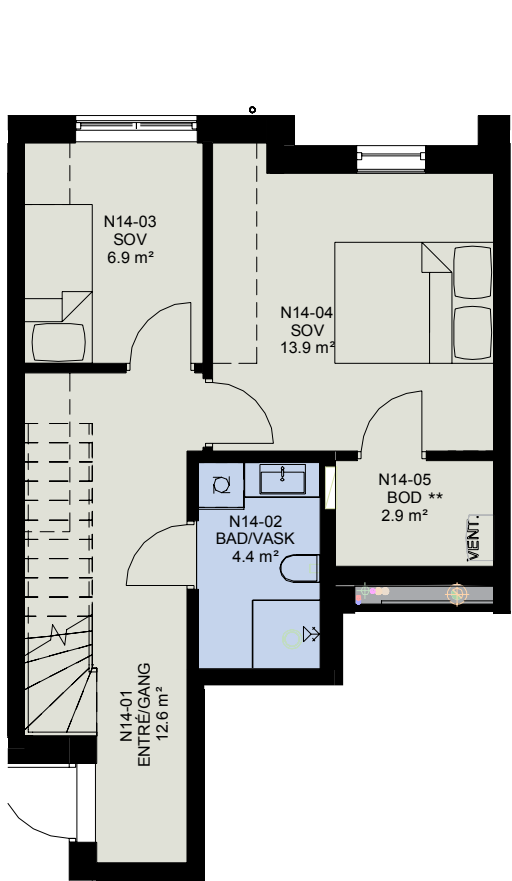
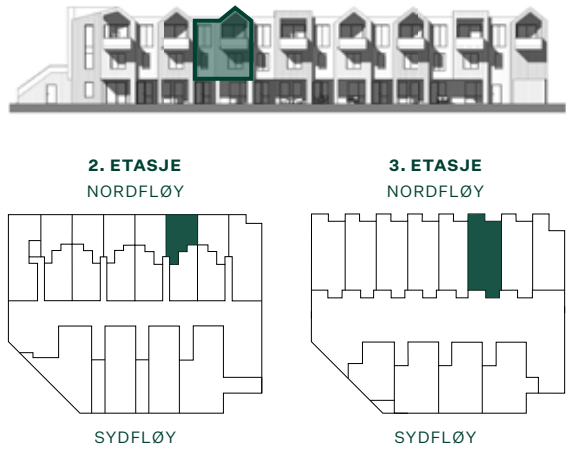


* Sportsbod i tilknytning til parkeringsanlegg
** Sikringsskap plasseres i bod

NORDFLØY
LEILIGHET N14

5 ROMS	
BRA	116 m ²
P-ROM	113.1 m ²
Balkong	16.7 m ²
Sportsbod*	min 5 m ²

PRIS LEILIGHET
kr 6.590.000,- inkl. parkering
kr 6.606.512,- inkl. parkering og omk.



2. ETASJE ▲

3. ETASJE ►

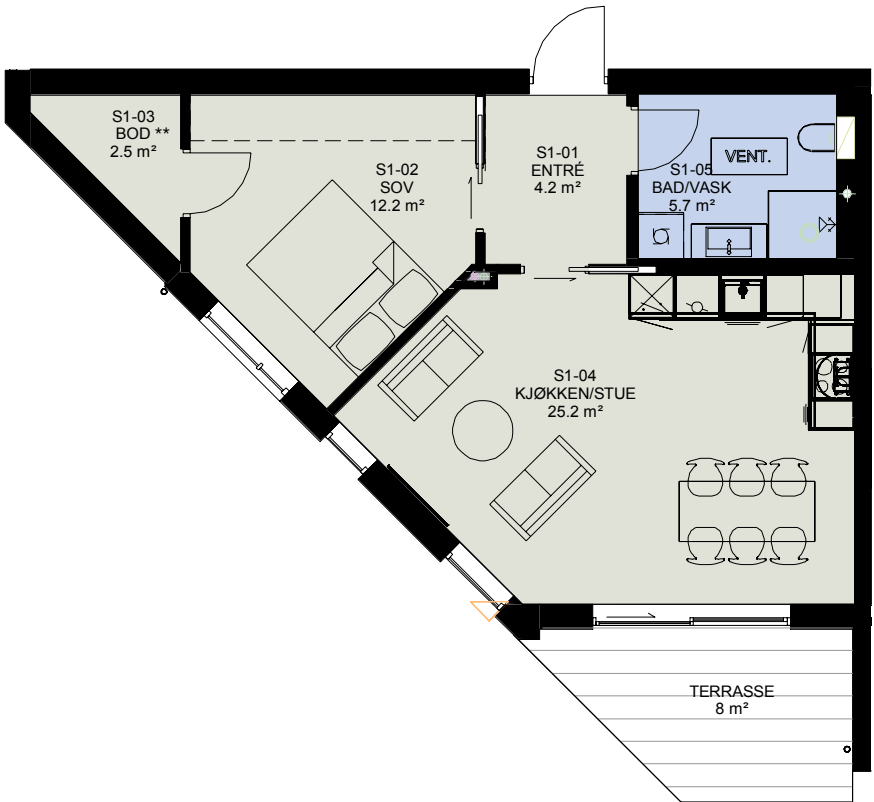
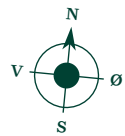
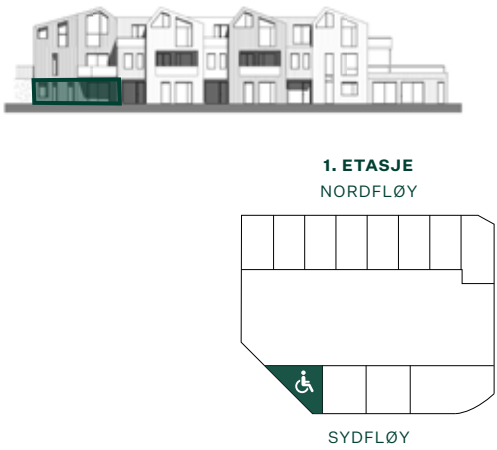


* Sportsbod i tilknytning til parkeringsanlegg
** Sikringsskap plasseres i bod

SYDFLØY
LEILIGHET S1

2 ROMS	
BRA	52.7 m ²
P-ROM	50.2 m ²
Terrasse	8.0 m ²
Sportsbod*	min 5 m ²

PRIS LEILIGHET
kr 3.250.000,- inkl. parkering
kr 3.258.227,- inkl. parkering og omk.



1. ETASJE ▲

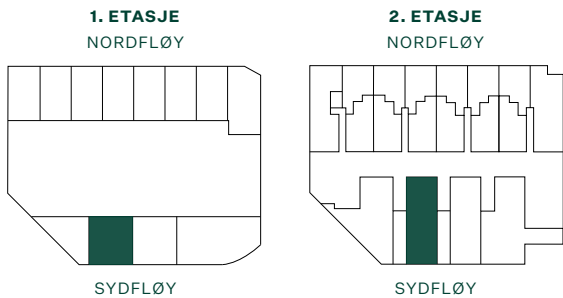


* Sportsbod i tilknytning til parkeringsanlegg
** Sikringsskap plasseres i bod
Denne leiligheten har livsløpsstandard
Takmontert ventilasjonsaggregat

SYDFLØY
LEILIGHET S2

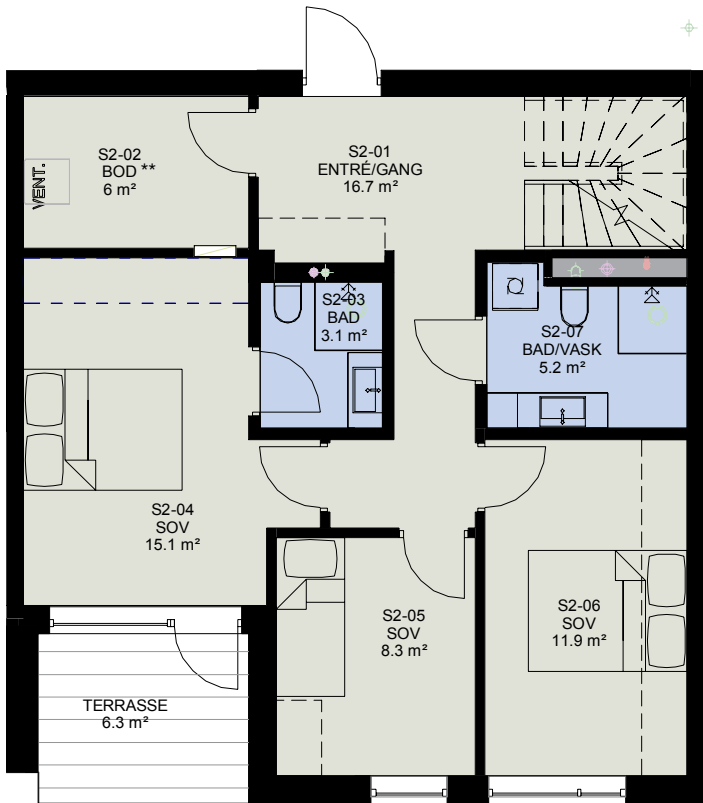
4 ROMS	
BRA	132.8 m ²
P-ROM	126.8 m ²
Terrasse	34.2 m ²
Sportsbod*	min 5 m ²

PRIS LEILIGHET
kr 7.175.000,- inkl. parkering
kr 7.193.732,- inkl. parkering og omk.



2. ETASJE ►

1. ETASJE ▼

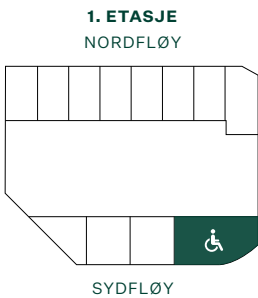


* Sportsbod i tilknytning til parkeringsanlegg
** Sikringsskap plasseres i bod

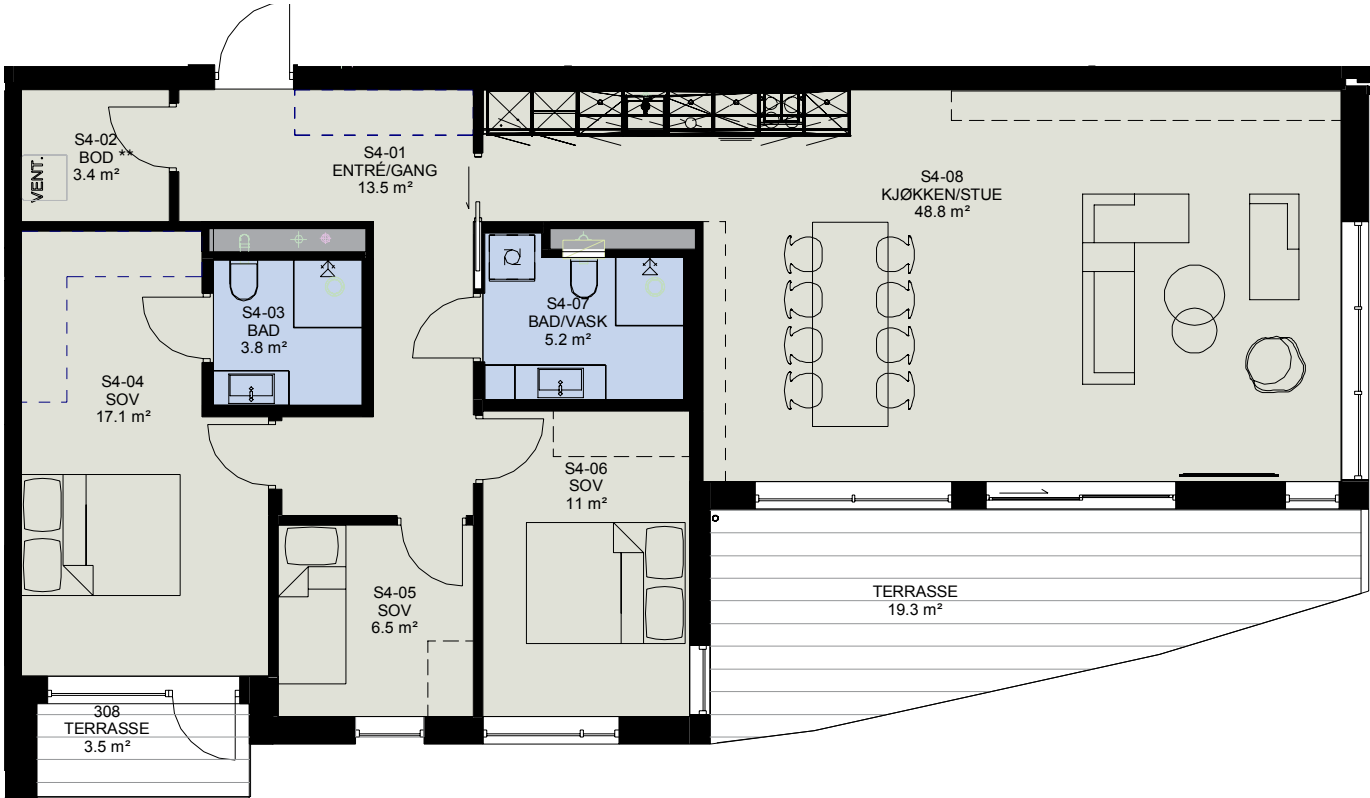
SYDFLØY
LEILIGHET S4

4 ROMS	
BRA	115.9 m ²
P-ROM	112.5 m ²
Terrasse	22.7 m ²
Sportsbod*	min 5 m ²

PRIS LEILIGHET
kr 7.590.000,- inkl. parkering
kr 7.606.507,- inkl. parkering og omk.



1. ETASJE ▲



* Sportsbod i tilknytning til parkeringsanlegg
** Sikringsskap plasseres i bod
Denne leiligheten har livsløpsstandard

SYDFLØY

LEILIGHET S5

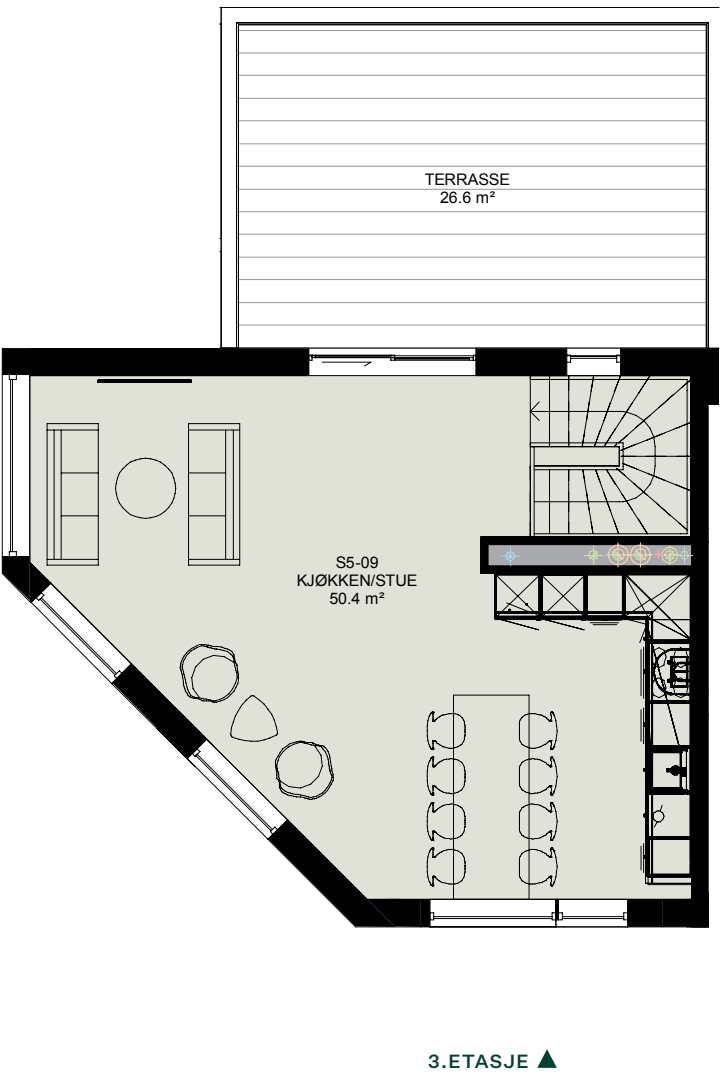
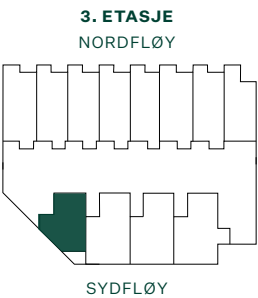
4 ROMS

BRA	129,9 m ²
P-ROM	124,3 m ²
Terrasse	55.2 m ²
Balkong	5.7 m ²
Sportsbod*	min 5 m ²

PRIS LEILIGHET

kr 7.980.000,- inkl. parkering

kr 7.998.337,- inkl. parkering og omk.



* Sportsbod i tilknytning til parkeringsanlegg

** Sikringskap plasseres i bod

Lyse og romslige
leiligheter med utsikt
som tar pusten fra deg.



ETASJETEGNINGER

1. etasje



3. etasje



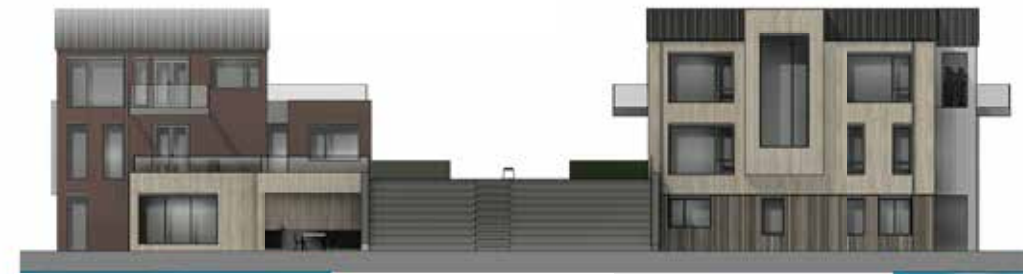
2. etasje



FASADETEGNINGER



Fasade sør



Fasade øst



Fasade langsnitt mot syd



Fasade nord



Fasade vest

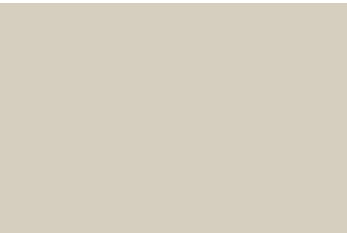


Fasade langsnitt mot nord

OPPGRADERINGER

	N11	N12	N13	N14	S1	S2	S4	S5
SKYVEDØRER/ SLAGDØRER	Se plantegning							
SCREENS					Klargjort med trekkerør på 3 vinduer		Klargjort med trekkerør på 4 vinduer stue/kjøkken	Klargjort med trekkerør på 3 vinduer
KJØKKEN	Sort	Yellowstone Eik/ hvite overskap	Sienna Matt	Sort	Yellowstone	Sence	Yellowstone Eik/ hvite overskap	Sence
ELEKTRO	Oppgradert med downlights m.m.	Oppgradert med downlights m.m.	Oppgradert med downlights m.m.	Oppgradert med downlights m.m.	Oppgradert med downlights m.m.	Oppgradert med downlights m.m.	Oppgradert med downlights m.m.	Oppgradert med downlights m.m.
VVS BADEROM	Bad N11-02: Standard Hilde hvit innredning. Bad N11-09: Baderomsinnredning Emma svart matt med eikehåndtak	Hilde hvit matt 100cm baderomsinnredning nede og Hilde 120cm baderoms- innredning oppe.	Hilde hvit matt 100cm baderomsinnredning nede og Hilde 120cm baderoms- innredning oppe.	Baderomsinnredning: N14-02: standard Hilde 100cm hvit innredning. N14-09: Emma svart matt 120 cm med eikehåndtak.	Hilde 100cm Antrasitt, baderomsinnredning	Baderomsinnredning: S2-03: standard Hilde hvit matt 100cm innredning. S2-07: Mari 120cm sort matt	Baderomsinnredning: S4-03: standard Hilde hvit matt 100cm innredning. S4-07: Mari 120cm sort matt + ekstra skap.	Baderomsinnredning: S5-06: standard Hilde hvit matt 120cm innredning + høyskap Hilde hvit matt. S5-03: Emma sort matt 160cm med eikehåndtak, dobbel vask, 120cm speil.
ARMATUR				Sort armatur kjøkken og servant bad/takdusj/ dusjvegger		Sort armatur kjøkken og servant bad/ takdusj/dusjvegger	Sort armatur kjøkken og servant bad/ takdusj/dusjvegger	Sort armatur kjøkken og servant bad/ takdusj. Dusjvegger 90x90 på bad S5-06. Bad S5-03 henvendelse megler.
FARGE VEGG	12076 Modern Beige, alle rom	Farge Space i alle rom	Farge Space i alle rom	12076 Modern Beige, alle rom	Farge Space i alle rom	9904 Skumring, alle rom	12076 Modern Beige, alle rom	9904 Skumring, alle rom

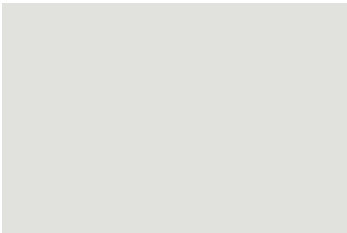
FARGENE I LEILIGHETENE



SPACE



MODERN BEIGE



SKUMRING

*Vi tar forbehold om avvik i fargegjengivelse.

	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	VENTILASJON	ANNET
ENTRÈ/GANG	Eikeparkett, hvitpigmentert 1-stavs matt lakk m/fotlist	Sparklet og malt betong/gips Standard farge: NCS S 0500-N (Klas- sisk Hvit) Tilvalg på fargene 10678 Space eller 9904 Skumring uten pristin- legg (en farge per leilighet)	Nedforet himling Sparklet og malt gips Farge: NCS S 0500-N	Stikkontakter iht. NEK 400/10 Takpunkt	Vannbåren gulvvarme	Balansert ventilasjon Tilluftsventil	Inngangsdør leveres ferdig behandlet fra fabrikk iht. arkitektens anvisning.
KJØKKEN/STUE	Eikeparkett, hvitpigmentert 1-stavs matt lakk m/fotlist	Sparklet og malt betong/gips Standard farge: NCS S 0500-N (Klas- sisk Hvit) Tilvalg på fargene 10678 Space eller 9904 Skumring uten pristin- legg (en farge per leilighet).	Nedforet himling i 1-2 etg. Skrå himling i 3. etg i sydføy, ordinær nedforet himling i 3. etg i nordføy. Sparklet og malt gips Farge: NCS S 0500-N	Stikkontakter iht. NEK 400/10. Takpunkt Punkt for TV/Data iht. tegning. Stikkontakt for hvitevarer ¹ og ventila- tor på kjøkken. Lys under overskap Porttelefon uten skjerm.	Vannbåren gulvvarme Ett-greps kjøkkenarmatur Opplegg for oppvaskmaskin	Balansert ventilasjon. Tilluftsventil Avtrekk via kjøkkenventilator (volum-hette/i kombinasjon med kjøkkenhette med kullfilter eller integrert i koketopp). Komfyrvakt	Kjøkkeninnredning inkl hvite- varer se leveransebeskrivelse.
SOVEROM SOV/STUE/KONTOR KONTOR	Eikeparkett, hvitpigmentert 1-stavs matt lakk m/fotlist	Sparklet og malt betong/gips Standard farge: NCS S 0500-N (Klas- sisk Hvit) Tilvalg på fargene 10678 Space eller 9904 Skumring uten pristin- legg (en farge per leilighet).	Nedforet himling Sparklet og malt gips Farge: NCS S 0500-N	Stikkontakter iht. NEK 400/10 Takpunkt		Balansert ventilasjon Tilluftsventil	
BAD	60 x 60 flis (så fremt krav til fall kan innfris). 5x5 flis i dusjsone. Standard farge Pro Beton Grey. Tilvalg på Pro Beton Beige uten pristinlegg,	30 x 60 flis, Standard farge Pro Beton Grey. Tilvalg på Pro Beton Beige uten pristinlegg.	Nedforet himling Sparklet og malt gips Farge: NCS S 0500-N	Varmekabler i gulv Downlights i tak (Ikke dimme-funksjon) Dobbel stikkontakt ved vask	Ett-greps baderomsarmatur Vegghengt toalett 1 stk gulvsluk Dusjnisje med vegger i klart herdet glass/fastfelt med åpning. Dusjbatteri med termostat	Avtreksksventil	Innredning iht. tegning.
BAD/VASK	60 x 60 flis (så fremt krav til fall kan innfris). 5x5 flis i dusjsone. Standard farge Pro Beton Grey. Tilvalg på Pro Beton Beige uten pristinlegg,	30 x 60 flis, Standard farge Pro Beton Grey. Tilvalg på Pro Beton Beige uten pristinlegg.	Nedforet himling Sparklet og malt gips Farge: NCS S 0500-N	Varmekabler i gulv Downlights i tak (Ikke dimme-funksjon) Dobbel stikkontakt ved vask	Ett-greps baderomsarmatur Vegghengt toalett 1 stk gulvsluk Dusjnisje med vegger i klart herdet glass/fastfelt med åpning. Dusjbatteri med termostat Opplegg for vaskemaskin	Avtreksksventil	Innredning iht. tegning.
BOD/VASK	Gulvbelegg m/oppkant	Sparklet og malt betong/gips Standard farge: NCS S 0500-N (Klas- sisk Hvit) Tilvalg på fargene 10678 Space eller 9904 Skumring uten pristin- legg (en farge per leilighet).	Nedforet himling Sparklet og malt gips Farge: NCS S 0500-N	Stikkontakter iht. NEK 400/10. Lyspunkt i tak m/bryter. Sikringsskap.	Opplegg for vaskemaskin 1 stk brannslukkingsapparat.	Ventilasjonsaggregat plassert iht. tegning. Tilluftsventil og avtrekk.	
BOD	Eikeparkett, hvitpigmentert 1-stavs matt lakk m/fotlistt	Sparklet og malt betong/gips Standard farge: NCS S 0500-N (Klas- sisk Hvit) Tilvalg på fargene 10678 Space eller 9904 Skumring uten pristin- legg (en farge per leilighet).	Nedforet himling Sparklet og malt gips Farge: NCS S 0500-N	Stikkontakter iht. NEK 400/10. Lyspunkt i tak m/bryter. Sikringsskap	1 stk brannslukkingsapparat.	Ventilasjonsaggregat plassert iht. tegning. Tilluftsventil og avtrekk.	
BALKONG	Betongdekke m/terrassebord Royalimpregnert	Trekledning, royalimpregnert Glassrekkverk	Ubehandlet betong/ingen himling	Utelampe Dobbel stikkontakt			
TERRASSE	Terrassebord, royalimpregnert	Trekledning, royalimpregnert Glass-/trekkverk, plantekasser med beplantning.	Ubehandlet betong/ingen himling	Utelampe Dobbel stikkontakt			
INNVENDING SPORTSBOD	Eikeparkett, hvitpigmentert 1-stavs matt lakk m/fotlist	Sparklet og malt betong/gips Standard farge: NCS S 0500-N (Klas- sisk Hvit) Tilvalg på fargene 10678 Space eller 9904 Skumring uten pristin- legg (en farge per leilighet).	Nedforet himling Sparklet og malt gips Farge: NCS S 0500-N	Lyspunkt i tak m/bryter Dobbel stikkontakt		Tilluftsventil og avtrekk.	
SPORTSBOD ²	Støvbundet betong	Støvbundet betong Lette vegger med trekledning og spalte i bunn og topp for ventilasjon	Støvbundet betong	Lyspunkt i tak m/bryter Dobbel stikkontakt		Felles ventilering med tilstøtende areal	Ingen belistning Synlig stenderverk på innsiden Låsbar dør

Utstyr og innredning som ikke er nevnte i dette skjemaet, men som er vist på plantegninger medfølger ikke.
Stiplede løsninger og innredninger er møbleringsforslag.

¹Platetopp, komfyr, kjøleskap, oppvaskmaskin
²Sportsbod plassert i forbindelse med garasjeanlegg

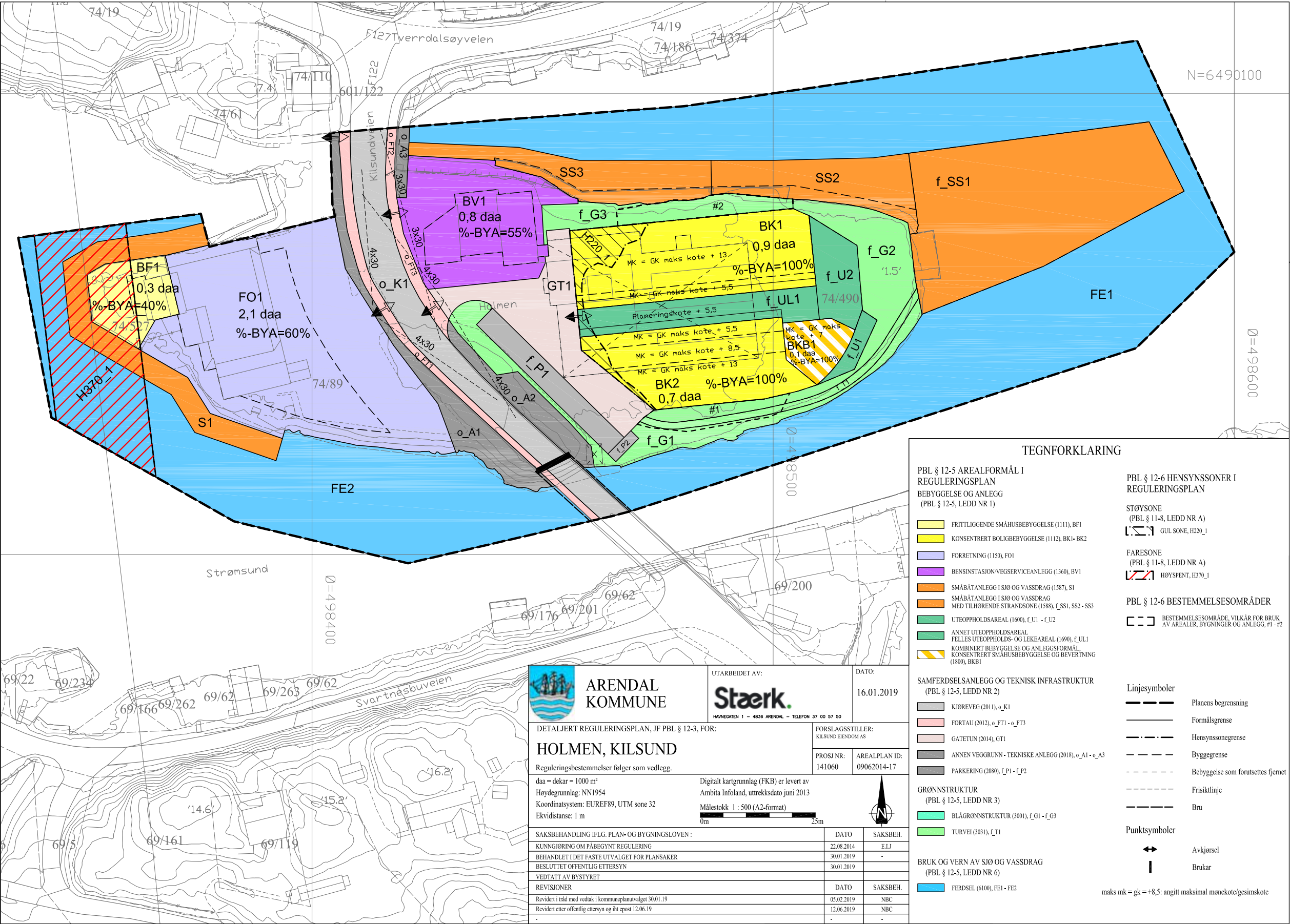
UTOMHUSPLAN



Tegnforklaring:

- Bruksplen
- Elvesingel
- Grusdekke
- Børstet Betong
- Fallunderlags gummi
- Tredekke
- Tredekke Uetg.
- Hekk
- Hekk
- Steinplastring
- Steinfylling
- Asfalt
- Grasbakke
- Sørlandsgjerde
- Corten kanter
- Multiblock mur

REGULERINGSKART



Innholdsrike utearealer
inviterer til gode samtaler,
avkobling og gir rom for en
rekke fritidsaktiviteter



LEVERANSEBESKRIVELSE

Følgende leveransebeskrivelse (inklusive romskjema) beskriver de valgte materialer og løsninger for prosjektet. De beskrevne kvaliteter/leveranser kan blir endret som følge av detaljprosjekteringen under forutsetning av at den tiltenkte funksjon og kvalitet opprettholdes. Slike avvik utgjør ingen mangel ved leveransen som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. All informasjon i denne beskrivelse (inklusive romskjema) er gitt med forbehold om utbyggers rett til å foreta mindre endringer, så fremt dette ikke vil forringe standard på leveransen. Selger og megler tar forbehold om trykk- og skrivefeil i prospekt og prisliste.

GENERELL INFORMASJON

Leveransen er iht. byggteknisk forskrift (TEK17) med tilhørende veiledning (VTEK17) og NS 3420 normal utførelse klasse D. Boligene tilfredsstiller NS 8175: 2012, lydklasse C.

Prospekt (inklusive skisser, foto, illustrasjoner, perspektiver, utomhusplaner, terrenglinjer og plantegninger) er av illustrativ karakter. Stiplet utstyr og innredning vist på tegning leveres ikke. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og øvrig salgsinformasjon (herunder salgstegninger), i slike tilfeller vil det alltid være leveransebeskrivelsen som er gjeldende.

Bygningsmaterialer påvirkes av fuktighet og uttørking, det kan derfor oppstå sprekker/riss grunnet bevegelse i de underliggende materialene. Herunder listverk, samt overgang mellom vegg/tak, vegg/hjørner og vegg/vindu. Forekomsten av sprekker/riss utgjør ingen mangel ved selgers leveranse og vil ikke utbedres ved 1-årsbefaringen.

Det kan bli behov for lavere himlingshøyde i underordnede rom (entrè, entrè/gang, gang, forrom, bod/vask, bad og bad/vask) samt behov for sjakt/innboksinger/nedforinger for tekniske føringer som ikke er vist på tegning.

Areal pr. rom, balkong og terrasse, samt vindusinndeling, kan variere på plantegningene etter at endelig detaljprosjektering er gjennomført. Det må påberegnes synlige inspeksjonsluker for tekniske anlegg. Overnevnte forhold utgjør ingen mangel ved selgers leveranse og medfører ingen reklamasjonsrett.

UTOMHUSANLEGG

Utomhus opparbeides iht. endelig godkjent utomhusplan. Noe avvik kan forventes ved slutført detaljprosjektering. Renovasjon ivaretas i felles søppelrom med kildesortering i 5 fraksjoner. Det leveres utvendig belysning ved innganger. Det leveres 4 stk utvendige vannuttak på bygningskropp for vedlikehold av uteareal og hageanlegg.

FELLESAREALER

Heis/trapperom

Trappeløp utføres iht. forskriftskrav for tilgjengelig boenhet. Flislagt gulv og trapp. Vegger utføres i behandlet betong eller sparklet og malt gips. Pulverlakkert spilerekkverk i trapp. Systemhimlinger iht. krav om akustisk demping. Belysning i trapper og utenfor heis iht. forskriftskrav. Det leveres 1 stk dobbel stikkontakt pr. etasje. Porttelefon plasseres på vegg utenfor trapperom i 1.etasje (hovedinngang). Postkasser monteres i trapperom, 1.etasje. Balansert ventilasjon.

Heis

Det installeres bæreheis (1100 mm x 2100 mm, 1,0 m/s) i trapperom. Heiskupeer leveres iht. arkitektens beskrivelse. Heis tilknyttes alarmsentral.

Garasjeanlegg

Det etableres innendørs parkeringsanlegg for bil og sykkel i 1.etg, hvorav 1 stk p-plass tilpasses HC-krav.

Parkeringsplassene vil generelt ha en bredde på ca. 2,65 meter. Enkelte parkeringsplasser vil være i nærheten av bærende søyler og ha noe redusert bredde. Fri kjørehøyde minimum 2,15 meter.

Det tilrettelegges for tilvalg av el-bil lader (abonnementsløsning fra Ohmia Charging.)

Gulv i garasje utføres med drencasfalt. Himling og vegger utføres i støvbundet betong m/hvit farge. Isolering av tak iht. gjeldende isolasjons- og lydkrav. Synlige rørføringer/teknisk anlegg. Nødvendig brannslukningsutstyr. Ventilering iht. krav, avtrekksventilert uten oppvarming.

Sportsbod

Det medfølger 1 stk sportsbod på minimum 5 m2 til den enkelte leilighet. 18 av prosjektets leiligheter leveres med sportsbod i tilknytning til garasjeanlegg, øvrige 6 leiligheter leveres med innvendig sportsbod (integrert i leiligheten). Sportsboder i garasjeanlegg påregne synlige rørføringer og kanaler. Sportsboder i tilknytning til garasjeanlegg er ikke oppvarmet og egner seg derfor kun til gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

UTVENDIG/BÆRENDE KONSTRUKSJONER

Yttertak

Takflater utføres med Sinusplater.

Fasade

Yttervegger utføres med lette bindingsverksvegger i tre. Fasade utføres med ferdigbehandlet trekledning. Farge iht. arkitektens anvisning.

Vinduer

Det leveres trevinduer med aluminiumsbeslag iht. lyd og brannkrav. Utvendig farge iht. arkitektens anvisning, innvendig farge NCS S 0500-N. Soleksponerte vinduer kan tilrettelegges for utvendig solavskjerming. Dette vil være tilvalg for den enkelte kjøper. Fasadedetaljer for solavskjerming avklares ved fullført detaljprosjektering.

Inndeling av åpningsfelter avklares ved fullført detaljprosjektering. Vindusvask utføres innenfra hver enkelt leilighet eller fra balkong/terrasse. Enkelte vinduer må vaskes med stang fra bakkenivå.

Balkong/terrasedør

Balkong- og terrasedører leveres som slagdør eller skyvedør iht. tegning. Dørene leveres ferdig behandlet fra fabrikk med utvendig aluminiumsbeslag iht. arkitektens anvisning, NCS S 0500-N innvendig.

Balkonger

Balkonger utføres med royalimpregnerte terrassebord. Betongflaten under terrassebord utføres med fall til sluk og med avløp som føres til felles overvannsledning eller åpent overvannsanlegg på bakkeplan. Balkongavløp er foreløpig ikke ferdig detaljert på plan- eller fasadetegninger. Glassrekkverk.

Terrasser

Terrasser utføres med royalimpregnerte terrassebord. Leiligheter i 2. og 3. etg utføres med isolert og tekktet betongflate under terrassebord. Terrasser over garasjeanlegg leveres med plantekasser med beplantning som rekkverk, rekkverk på øvrige terrasser leveres med glass eller trerekverk. Terrasser i 1. etg leveres uten rekkverk.

Bærende konstruksjoner

Etasjeskiller, kjellervegger, heis-/trappesjakter og trapper utføres i plasstøpt betong/betongelementer. Leilighetsskillevegger er generelt utført i betong i alle etasjer. Unntaket er skillevegger som ikke ligger i akser i 2.etg, disse er utført i tre/stål og gips. Oppbygging iht lyd- og brannkrav. I yttervegger vil bæring bestå av innfelte stålsøyler m/brannisolering.

LEILIGHETER

Himling

Himlingshøyde i kjøkken, stue og soverom er ca. 2,5m, mens underordnede rom (entrè, entrè/gang, gang, forrom, bod, bod/vask, bad og bad/vask) generelt kan ha lavere himling. 3. etasje leveres med kombinasjon av nedforet himling/skrå himling i stue/kjøkken.

Leilighet S5-S8 vil få synlige strekk stag i tak/mønt himling.

Innvendige vegger

Skillevegger inne i leilighetene utføres som lettvegger i stenderverk og gips. Hulrom fylles med isolasjon.

Tykkelse og oppbygging av vegger varierer iht. aktuelle lyd- og brannkrav. Overflater sparkles og males iht. romskjema.

Dører

Inngangsdør leveres som tett dør med kikkhull iht. lyd og brannkrav. Innvendige dører leveres med slett hvit (NCS S 0500-N) utførelse og tetningslister, uten glass. Dørvridere i børstet utførelse.

Låssystem/porttelefon

Leilighetene overleveres med 3 stk nøkler med adgang til fellesarealer, leilighetsdør, sportsbod og postkasse. Motordrevet garasjeport åpnes med telefon/app og lukkes automatisk etter angitt tid. Leilighetene leveres med porttelefon (lyd) tilkoblet ringeklokke.

Kjøkken

Kjøkkenleveransen inkluderer benkeplate, underlimt vask, blandebatteri med avstenging for oppvaskmaskin. Vannstopper i kjøkkenskap. Se for øvrig komplett leveranse under skjema for oppgradering s. 48.

Det medfølger hvitevarepakke fra Elektrolux, herunder induksjonstopp, innbyggingsovn, helintegrert oppvaskmaskin og integrert kombiskap. Fremforhandlet tilbud på oppgradering til hvitevarepakker fra AEG og Miele. Kjøkken leveres generelt med foring til tak på høyskap og overskap (foring kan utgå som tilvalg, uten priskonsekvenser, forutsatt at det ikke blir synlige kanaler). Unntaket er leiligheter i 3.etg sydblokken som har skråtak, disse har ikke foring. Kjøkken med overskap har dimbare LED-spotter under overskap.

For ytterligere detaljer henvises det til kjøkkentegningene hos megler.

Bad og Bad/vaskerom

Flislagt gulv og vegger. Gulv med fall til sluk iht. forskriftskrav. Sluk i rustfritt stål. Innredning iht. tegninger.

Tappevannsskap for gulvvarme og «rør i rør» system. Skapet utstyres med egen vannmåler for varmt vann samt energimåler. Det forutsettes bruk av kondensstørketrommel på bad og bad/vaskerom.

Trapp

Leilighetene leveres med Basis Fennikel fra Trapperingen. Trappetrinn leveres med fingerskjøtt eik, hvitmalt stusstrinn (NCS S 0500-N). Rekkverk med stålspiler og standard innstemt vegg og frivange.

Garderober

Garderobeskap/skyvedørsgarderober medfølger ikke leveransen, men kan leveres som tilvalg.

Gulv

Gulv leveres iht. romskjema. Parkett legges på trinnlyd-dempende underlag.

Listverk

Det leveres ferdig behandlet listverk (NCS S 0500-N) og foringer fra fabrikk til innvendige dører. Dører og vinduer i fasader leveres med listfri løsning og gipset smyg. Overgang tak/vegg fuges og overmales uten bruk av taklister, med mindre det er nødvendig av konstruksjonsmessige hensyn. Gulvlister leveres som fargetilpassede eikelister. Sparkling og maling av listverk etter montasje er tilvalg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon

Leilighetene leveres med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Innblåsing i stue og soverom. Avtrekk på kjøkken, bod og våtrom (bad, wc). Luftinntak på fasader. Tilluft under dørbblad.

Oppvarming/varmt tappevann

Bygningen har 600 lm energibrønner tilknyttet varmepumpe til romoppvarming og forbruksvann. Gulvvarme (vannbåren-/varmekabler) iht. romskjema med individuell styring.

TV/Data

Fiberlinje for tv/data-uttak i stue/kjøkken, iht. tegning. Det tilrettelegges for plassering av trådløs ruter i el-skap.

Elektriske anlegg

Elektroleveranse iht. romskjema. Kursopplegg og antall uttak leveres iht. gjeldende utgave av NEK400 -” Elektriske installasjoner i boliger”. Sikringsskap plasseres i bod, strømmåler plasseres i teknisk rom i kjeller. Det installeres skjult anlegg i alle leilighetene, med unntak av betong- og lydvegger hvor det kan bli synlige føringer.

I fellesarealene vil deler av el-anlegget være åpent anlegg. Alt strømforbruk i fellesarealer (adkomstarealer, garasje og utearealer) registreres på en felles måler og kostnadene fordeles mellom leilighetene etter en omforent nøkkel av et fremtidig sameiestyre. Fellesareal leveres med lys på sensor. Endelige elektrotegninger vil bli fremlagt kjøper på et senere tidspunkt.

Manuell slukking

Leilighetene leveres med 1 stk brannslukkingsapparat.

Brannalarm

Bygget leveres med heldekkende, sentralisert, brannalarmanlegg med direkte varsling til nødalarmsentral.

Tilvalg/endringer

Tilvalgsprosess avholdes i regi av utførende entreprenør. Muligheten for tilvalg styres av fremdriften i prosjektet, samt tidspunktet kjøper tiltrer kjøpekontrakten i byggeprosessen. Alle tilvalg skal være signert av begge parter, og pris skal avtales på forhånd.

FDV (Forvaltning, drift og vedlikehold)

Leilighetene leveres med digital FDV/brukerveiledning. Brukerveiledningen gir kjøper informasjon om den daglige bruken av leiligheten, herunder tekniske installasjoner og materialvalg.





J.B. UGLAND

STOLTHET I Å UTVIKLE

J.B. Ugland har gjennom en årrekke vært en aktiv utvikler av gode nabolag. Bomiljøer for folk i alle aldre, alle livsfaser – med sine ulike behov. Alle våre prosjekter blir til gjennom tydelig engasjement, kompromissløst fokus på kvalitet – og valg av løsninger som både virker og varer.

Vi tror på bærekraftige løsninger – og at den skal oppleves i alt vi bygger. Når du kjøper en av våre boliger, skal du være trygg på at vi har gjort bærekraftige valg i alt fra materialvalg, arbeidsprosesser, avfallshåndtering og helse. Både inne og ute – nettopp de stedene mennesker skal bo og leve i årtier fremover.

For når alt kommer til alt – vi bygger for mennesker. Vi bygger for fremtiden, og de løsninger vi velger – er basert på årelang erfaring og innsikt – med mennesker i fokus. Et hjem fra J.B. Ugland skal være din trygghet for kvalitet i alt vi gjør.

KONTAKT VÅR MEGLER I DNB EIENDOM

Frederik H. Jacobsen Ansvarlig megler

T: 40 24 29 49

E: f.jacobsen@dnbeiendom.no

David Bentsen Eiendomsmegler

T: 48 24 79 59

E: david.bentsen@dnbeiendom.no



Les mer om prosjektet på holmen-kilsund.no