

Bryggebyen



Bygg G, H og I
48 leiligheter ved sjøen





Sol og sjøutsikt



Brygge



Lev deg inn



Nøkkelinformasjon

Etasjeplan

Fasadetegninger

Bygg G

Bygg H

Bygg I

Romskjema

Byggteknisk beskrivelse

Utomhusplan

Reguleringsplan

Standardleveranser

Kjøpetilbud

Kvaliteter



Alle får
sjøutsikt



Store, solrike, vestvendte
balkonger



Variasjon
i størrelser og priser



Bærekraftige
materialvalg



Tilgang til brygge
for alle



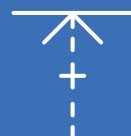
Gang- og sykkelavstand
til det aller meste



Like ved Arendals
beste kollektivakse



Mulighet for montering
av el-billader



Ekstra takhøyde
i flere leiligheter



Egner seg for
sjøaktiviteter



Praktiske
løsninger



Moderne
arkitektur

Nå gjør vi klar for Bryggebyens tredje byggetrinn. Bygg G, H og I får 48 unike 2, 3, 4 og 5-roms boliger fra 42 til 127 kvadratmeter. Kvaliteten er upåklagelig. Bedre enn dette skal du lete lenge etter.

- Svært gode solforhold - også kveldssol
- Tett på sjøen
- Nydelig utsikt
- Fleksible planløsninger
- Ekstra stor takhøyde i flere etasjer
- Leiligheter i alle prisklasser
- Energiefektive løsninger med energibrønner, varmepumper og solceller på taket
- Vannbåren varme
- Enestående felles uteområder
- Mulighet for parkeringsplass i kjeller
- Mulighet for båtplass

Kontakt oss for en prat!



Arild Aasen
Prosjektansvarlig
Mobil: 97 58 67 30
arild.aasen@sormegleren.no



Tor Jan Endresen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 40 40 80 21
torjan@sormegleren.no



Sofie Teistedal Fure
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 984 20 362
sofie.fure@sormegleren.no

Bryggebyen har nydelig solrik beliggenhet og er omkranset av sjø. Her kan båten ligge på vannet hele året. Det tar to minutter til sykkelstiene og lysløypene i skogen. På Krøgenes like ved ligger dagligvarebutikkene, og på sykkel er kaféene i Arendal sentrum ti minutter unna.

Frømrådet Løkholmen er nærmeste nabo, med lyse sandstrender og badebrygger.

I Bryggebyen kan alle få muligheten til å leve gode liv, nå og i fremtiden.

– Vi ønsker virkelig å gjøre det mulig for alle å bo ved vannet. Vår drøm er at det skal være fantastisk for alle aldersgrupper å leve livet på en lett, sosial og verdifull måte.



– Å bo i en havn, det er jo et eventyr.



Langsiktig, lokal utbygger



Tom Krusche Pedersen
Eiendomssjef Arendals Fossekompani
Daglig Leder Vindhomen Eiendom AS

Arendals Fossekompani er et privateid, børsnotert selskap med forretningskontor og administrasjon i Arendal. Vi er et industrielt investeringsselskap med en rekke investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper, hvor målet er å bidra til verdiskapning. Vi driver dessuten kraftproduksjon på Bøylefoss og Flatenfoss i Froland.

Arendals Fossekompani er opptatt av å bidra til samfunnet. Vi har gjennom mange år basert vår virksomhet på en lokal naturressurs og vi ønsker derfor spesielt å bidra til verdiskapning i arendalsdistriktet.

Vi tror på fortsatt vekst og utvikling i regionen, og vil være en langsiktig og pålitelig utbygger av Bryggebyen Vindholmen.

– Arendals Fossekompani ønsker å bidra til utviklingen i Arendal. Vi tror på fortsatt vekst i regionen.

Bryggebyens arkitektoniske konsept er utviklet av anerkjente danske arkitekter. Inspirasjonen har de hentet fra moderne byutvikling og lokale kvaliteter i Arendal.



Kasper Lorentzen er arkitekt og partner i Atelier Lorentzen Langkilde. Han har vært ansvarlig for konseptet for arkitekturen på Bryggebyen.

– Vi har jobbet mye med helheten for å skape et behagelig samspill i farger og materialer. Paletten er inspirert av varme, klassiske farger på eldre bygg i Arendal sentrum.



Lin Skaufel er arkitekt, og partner i Everyday Studio i København. Hun har vært ansvarlig for utformingen av planen over hele Bryggebyen.

– Som arkitekt har jeg lyst til å bo i alle husene. Det er min målsetting, at jeg skal kunne forestille meg nesten hver eneste leilighet og være lykkelig når jeg våkner her hver morgen.



Rosa Lund er landskapsarkitekt MAA og Partner i STED By- og Landskapsarkitekter. De har laget tidligfaseplanen og konseptet for uterommene rundt Lillepollen og Løkholmen.

– Vannrom, uterom og byrom skal danne fundament for en sosial bydel, som styrker fellesskapet. Bryggebyen skal bli en sanselig bydel, som byr på et vell av opplevelser og har et lokalt, bærekraftig mikroklima.

Bryggebyens byggetrinn 3 er tegnet av arkitektstudioet Henning Larsen.



Byggetrinn 3 gjør Lillepollen komplett, med et helhetlig arkitektonisk uttrykk, og uterom i harmoni og balanse.



– Bryggebyen, som en ny bydel, skal tegne seg inn i konteksten som en gjenkjennelig silhuett og en del av Arendal. Et sted som bygger videre på Sørlandets særegenhet med kvaliteter av landskap, kultur, byggeskikk og lys, og som skaper en maritim bryggeby med boliger, byrom, båtplass og badestrand til alle.

Finlay Grant Briggs
Arkitekt og prosjektleder for Henning Larsen



Henning Larsen er et internasjonalt studio for arkitektur, landskap og urbanisme. I hjertet av deres designfilosofi er leken mellom lys og natur. De bringer glede gjennom å forme og tilpasse rom og steder til menneskelig samhandling.

Arkitektene jobber innovativt i prosjekter, og forsker og lærer sammen med kunden. Integrert i alt de gjør er alltid bærekraftige designløsninger som bidrar til at lokalsamfunn og omkringliggende miljøer kan blomstre.

Henning Larsen har som arkitekt for det tredje byggetrinn på Bryggebyen dratt nytte av lokalkunnskap og internasjonale kompetanse. Arkitektene har satt fokus på å bygge videre på områdets naturlige kvaliteter og visjon om en transformasjon fra industriområde til levende bydel.

Byggetrinn 3 inneholder 48 leiligheter av varierende størrelse fra 42m² til 127m². Leilighetene er delt mellom to hovedbyggnings volum – Bygg H og I med sine fargerike og varierte fasader, og bygg G med sin robuste

fasade av tegl som markerer inngangen til Lillepollen og refererer til den opprinnelige plasseringen av en stor og rød kran som var en markert form og et viktig element i bryggebyens skipsverfts historie.

Utforming av leilighetene har hatt spesielt fokus på å utnytte bryggebyens naturlige kvaliteter når det kommer til utsikt, en sjønær plassering, og tilknytning til vannet. Store vinduer og gode himlingshøyder er sentralt for å skape lys og luftig oppholdsrom. De fleste leiligheter har tosidig belysning, og mange har planløsninger som er gjennomgående med to uteplasser, enten balkong eller terrasse.

Uteplassene har også vært vektlagt i stor grad, med overganger mellom inne og uterom, og tilgang til sol og utsikt brukt som grunnleggende elementer i den endelige utformingen.

Materialpalett og bruk av farge fullfører det arkitektoniske uttrykket som nå er etablert på Bryggebyen. Inspirert av den sørlandske kysten og de tradisjonelle bygningene rundt Arendal.

”Boherligheter” er det mange av i Bryggebyen. Her legges det tilrette for å leve gode liv, nå og i fremtiden.



Hele Arendals grønne bydel

Bryggebyen tar miljø- og samfunnsansvar

Bryggebyens størrelse og beliggenhet passer godt med bærekraftsbyen Arendals mål for fremtiden. Hele Bryggebyen får løsninger som er miljøvennlige og har lang holdbarhet.

Vi har ryddet opp på og rundt det gamle industriområdet på Vindholmen, både på sjøen og på land. Løkholmen er omgjort til et fantastisk, tilgjengelig rekreasjonssted for alle, hele året.

Vi bruker lokale leverandører, entreprenører og underleverandører. Under byggingen har de fokus på energibruk, og kildesorterer alt avfall. Materialvalg har høy kvalitet og lang levetid.

Bryggebyen deler byggebransjens ambisjon om å møte FN's bærekraftsmål, som handler om miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft. Det gir boliger som er gode for helsa, miljøet og lommeboka.

Grønn byggallianse har laget en liste over hva gode bygg og områder bør legger til rette for:

1. Kontakt, aktivitet og opplevelser
2. Gode lysforhold og utsyn
3. God luftkvalitet og lav støybelastning
4. Sikkerhet
5. God tilgjengelighet
6. Lang levetid
7. Smart utnyttelse av arealene
8. God energiutnyttelse
9. God ressursutnyttelse og lave klimagassutslipp
10. Lave drifts- og vedlikeholdskostnader

Bryggebyen kan krysse av for alle disse ti punktene!

Energieffektive boliger

I forskriften TEK17 stiller myndighetene krav til hvor stort energibehov en ny bygning kan ha. Boliger i Bryggebyen har definerte energi- og miljøkrav som skal oppfylles. Det er utarbeidet egen Miljøoppfølgingsplan for prosjektet som stiller krav til at både utførelse og materialvalg skal være riktig ift miljø og energieffektivitet.

Energikravene blir jevnlig skjerpet og energibehovet til nye boliger kan ikke sammenlignes med noen år gamle bruktboliger. Den viktigste faktoren har vært knyttet til bygningskroppen med å redusere varmetap, slik at energibehovet til oppvarmingen har blitt kraftig redusert.

I Bryggebyen gjør vi flere forskjellige tiltak for å begrense varmetapet inne i boligen. Vi bygger tette og godt isolerte boliger og benytter balanserte ventilasjonsanlegg for tilførsel av frisk og filtrert luft. Det er viktig for oss å benytte ny teknologi og nye metoder for å sikre at behovet for tilført energi blir så lavt som mulig. Det er valgt løsninger som er robuste og med på å gi reduserte drift- og vedlikeholdsutgifter både for bolig- og fellesanlegg.

Ventilasjon og inneklima

Leilighetene utstyres med balansert ventilasjonsanlegg med effektiv varmegjenvinner. Dette sammen med god isolering og strenge krav til tetthet gjør at boligen får en jevn temperaturfordeling. 3-lags vinduer og god tetting hindrer kald trekk.

Ventilasjonen sørger for ren og filtrert luft til alle oppholdsrom slike at faren for oppblomstring av sopp og mikroorganismer er redusert. Det benyttes materialer som dokumentert avgir lite forurensing til inneklimaet.

På varme sommerdager kan det være behov for å lufte ved hjelp av vinduer. Selv om sove- og oppholdsrom blir tilført friskluft via ventilasjonen, er ikke dette til hinder for å benytte vinduene til lufting.

Varmegjenvinning

Alle våre ventilasjonsanlegg er utstyrt med varmegjenvinning. Varmegjenvinning betyr at det gjenvinnes energi fra avtrekk og overføres til tilluft slik at den blir forvarmet. På denne måten vil den friske luften oppvarmes før den kommer inn i leiligheten, og det er kun i kalde perioder det er behov for ekstra oppvarming for å oppnå riktig innetemperatur.

Oppvarming

Det er et begrenset varmetap gjennom vegger og tak, så det er varmtvannsforbruket som utgjør den største andelen av det totale energiforbruket. Varmtvannsforbruket er noe brukeren kan påvirke selv. Det er valgt vannbesparende toalett, dusj og servantbatterier i leilighetene som energibesparende tiltak.

For å få ned og dekke behovet for tilført energi til oppvarming, tilknyttes byggene eksisterende varmesentral og energibrønnpark m/varmepumper i byggetrinn 1 (bygg A-F).

Varmepumpe

Det benyttes varmepumpe som henter energi fra energibrønner. En varmepumpe kan generere mellom 3 og 4 ganger så mye energi som den bruker, og er derfor miljøvennlig og reduserer behovet for innkjøpt energi.

Varmeanlegg

Det sentrale anlegget forsyner leilighetene med energi til romoppvarming og varmt tappevann. Varmen tilføres leilighetene ved hjelp av vannbåren gulvvarme i gang/entre, stue/kjøkken og bad.

Solceller

Det skal monteres solceller på tak i bygg H1. Solcelleanlegget vil forsyne strøm til fellesanlegg og gi reduserte felleskostnader.

Klimaskallet

Betegnelsen klimaskallet brukes om den delen av bygningen som skiller ute fra inne, yttervegg, gulv og tak. Klimaskallet spiller en viktig rolle i å redusere energibehovet samtidig som det skal bidra til godt inneklima.

Energimerkeordningen

Energi til oppvarming inkluderer romoppvarming og ventilasjonsvarme. Det inkluderer ikke energi til oppvarming av varmt tappevann, lys og teknisk utstyr. Energimerkeordningen stiller ingen direkte krav, det er kun en opplysningsplikt. Energimerket er knyttet til den enkelte bolig eller leilighet.

Byggene er planlagt etter gjeldende regelverk og beregningsmetode for å oppnå energimerke A, men kan ende opp med en lavere energiklasse. Varmetapet for to ellers like leiligheter kan variere på grunn av forskjellig plassering i en boligblokk. Derfor kan også energimerket variere mellom leilighetene i samme blokk.



Leilighetene har godt isolerte fasader, og et moderne ventilasjonsanlegg som sørger for effektiv varmegjenvinning.

Leilighetene varmes opp med vannbåren gulvvarme. I tillegg til å gi en høy grad av varmekomfort og god luftkvalitet i leilighetene, sikrer energiløsningene både miljøvennlig oppvarming og lave strømregninger selv i kalde perioder.

Bryggebyen Vindholmen bygges på det vi mener er Arendals beste tomt, omgitt av sjø og badet i sol, bare en kort sykkeltur fra sentrum.

Korte avstander gir deg frihet

15 minutt til Arendal sentrum med sykkel. **5 minutt** med båt fra Lillepollen til Pollen. **12 bussavganger** i timen til og fra sentrum. **350 meter** til Krøgenes lokalsenter med mange servicetilbud. **500 meter** til Birkenlund lysløype. **1,5 km** til Birkenlund barne- og ungdomsskole. **500 meter** til Enghaven barnehage. Vi planlegger også barnehage i Bryggebyen. **Like utenfor døren:** Brygge, badeplass, båt plass og byrom.



- 1 Piren
- 2 Bryggeanlegg med båtplasser
- 3 Lillepollen
- 4 Løkholmen. Byens nye badeplass
- 5 Kystveien. Fylkets beste kollektivtilbud
- 6 Sykkel- og gangsti til sentrum
- 7 Sykkel- og gangsti til Krøgenes
- 8 Songebukta. Stor båthavn
- 9 Krøgenes. Dagligvarebutikker, treningsstudio og apotek
- 10 Sykkel- og gangsti til Tromøya
- 11 Lysløype Enghaven/Birkenlund og stinett for terrengsykling





Foto: MENY/ Erik Ruud

Nesten alt du trenger i umiddelbar nærhet

Bydelssenteret Krøgenes ligger bare en kort spasé tur fra Bryggebyen.

På Krøgenes finner du de store matvarekjedene, take away, apotek, treningssenter, bakeri, blomsterbutikk, tannlege, dyrebutikk, bilforretning og byggevarehus.

I tillegg finner du også bensinpumpe og hurtigladestasjon for elbiler.

På Krøgenes ligger også flere bedrifter med mange arbeidsplasser, som for eksempel Volue, Jobbklar og Sølvkroken.



Uterommene i Bryggebyen

Det mest unike er alle bryggene som gir en lettere adkomst og adgang til sjøen. Lillepollen blir også et av bydelens viktigste samlingspunkt.

Bade- og friområdet Løkholmen er nærmeste nabo, og er lett tilgjengelig for beboere og besøkende.

Variert arkitektur kombinert med grønne friområder, gjør Bryggebyen sjarmerende og trivelig. Lekeplasser blir en naturlig del av uterommene. Det er også opparbeidet midlertidige grøntområder der det skal bygges boliger senere.

Leilighetene gir deg umiddelbar tilgang til uterommene. Det skal være enkelt å hoppe i båten eller ta seg et bad. Det blir også lagt

tilrette for å kunne gå hyggelige spaserturer i bydelen. Samtidig som uterommene er sosiale, er det også tenkt på behovet for privatliv. Du kan velge når du vil være en del av fellesskapet, og når du vil ha ro og fred.

Gode sykkel- og fotgjengerforbindelser kobler Bryggebyen til omgivelsene. Det er få minutter til lysløypa og hyggelige stier i skogen.



Uteområdet er under detaljering og vil bli ivarettatt med Bryggebyens generelle designuttrykk. Illustrasjonsbilde. Endringer kan forekomme.

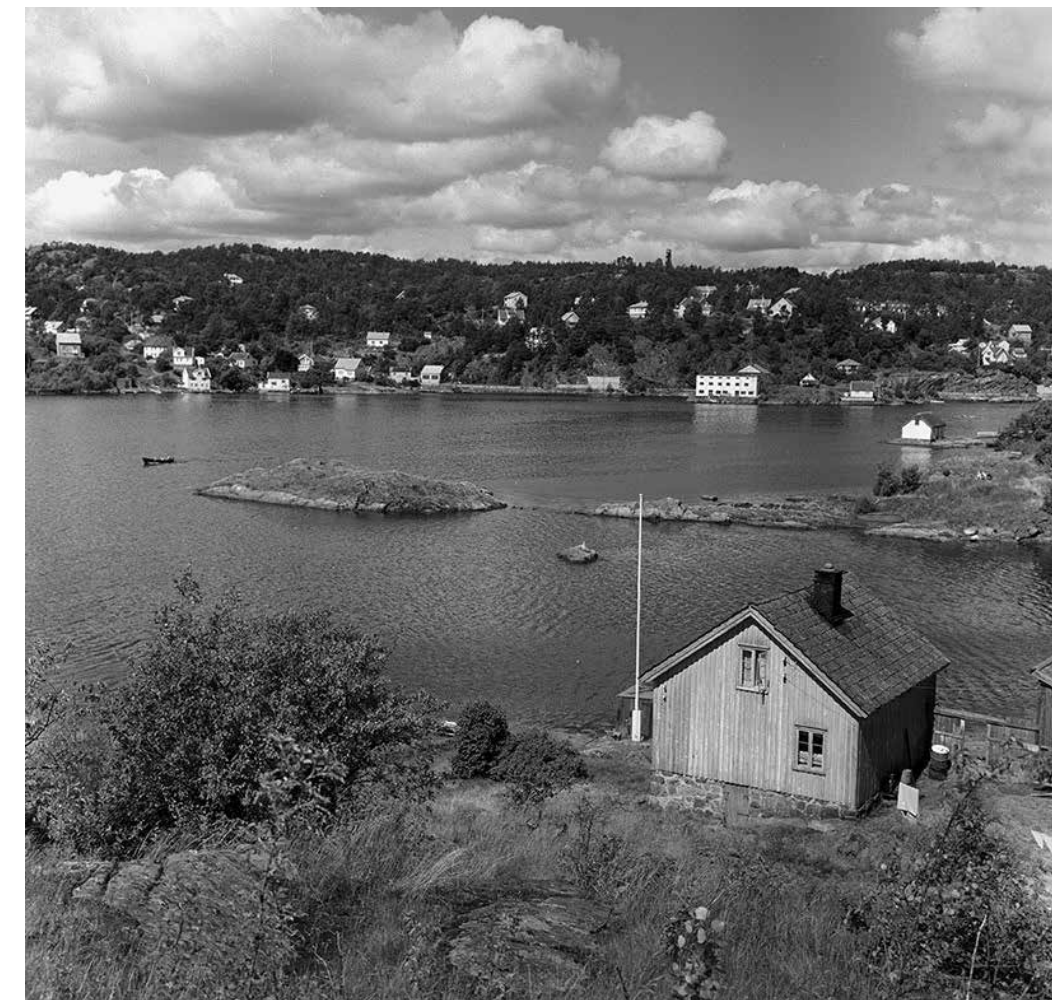


En gave til store og små

Da byggeplanene ble godkjent, var det en forutsetning at Bryggebyen skulle etablere en badeplass på Løkholmen, slik det var før industrien tok over området på 60-tallet.

Utbygger Arendals Fossekompani gjorde mer enn å bare etablere en badeplass. Løkholmen og området rundt ble ryddet etter alle kunstens regler, og ble reetablert som en holme. Det ble etablert strender, volleyballbane, hinderløype, lekeplass, stupebrett, rullestolrampe og strandpromenade.

Løkholmen har blitt et populært badested om sommeren. Resten av året er Løkholmen et unikt rekreasjonsområde, spesielt til glede for innbyggerne i Bryggebyen.



Før industrien ble etablert på Vindholmen på 60-tallet, var Løkholmen et yndet badested. Nå har holmen fått nytt liv, til glede for nye generasjoner badegjester.

Løkholmen er gjenskapt som en grønn øy, med gang- og sykkelbro, og tilfører Bryggebyen helt særegne verdier. Her er det plass til bading, lek og rekreasjon.



Illustrasjonsbilde. Endringer kan forekomme.

Alle byggene fremstår som egne hus med sin egen farge, hentet fra Arendals gamle bebyggelse. Fargene samspiller harmonisk med hverandre og omgivelsene. Det er jobbet mye med helheten for å skape et behagelig samspill i ulike farger og materialer på husene.

Materialvalgene i fasadene er av god kvalitet. Det å tenke bærekraftig og vedlikeholdsvennlig har vært viktig, samtidig som alt skal fremstå vakkert og naturlig.



Nøkkelinformasjon

Nøkkelinformasjon

Selger

Vindholmen Eiendom AS. Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Entreprenør/Totalentreprenør

Kruse Smith Entreprenør.

Adresser

Boligene vil bli oppført på adressen Vindholmen 15 A, Vindholmen 15 B, Vindholmen 15 C og Vindholmen 15 D, 4841 Arendal.

Leilighetenes offisielle bolignummer

(H-nummer) fremkommer på presentasjonen av den enkelte enhet. Endringer i adresse/leilighetsnummer kan skje i forbindelse med ferdigstillelse.

Beskrivelse av prosjektet

Bryggebyen bygg G-H-I består av 48 prosjekterte selveierleiligheter beliggende i 1. til 5.etasje. Det er tre oppganger i dette byggetrinnet, med trappeløp og heis fra kjeller opp til alle leilighetsetasjer. Sportsboder blir plassert i bygningens underetasje. I underetasjen blir det også parkeringsplasser. Enkelte leiligheter gis rett til kjøp av P-plass på uteområde (inne i fremtidig byggetrinn). Se egen oversikt over hvor de enkelte leiligheter kan kjøpe P-plass i dokumentet Kjøpetilbud. Det blir felles sykkelparkering i underetasje og utomhusområdet. Byggene G-H-I utgjør byggetrinn 3 av et større utbyggingsprosjekt for området, med inntil ca. 6-700 boliger og næringsbygg etc. Kjøper kan ikke motsette seg den videre utbygging iht godkjent reguleringsplan. Endringer og justeringer av denne kan forekomme, se også pkt Reguleringsplaner.

Matrikelnummer

Prosjektet ligger i dag på gnr 509, bnr 240 i Arendal kommune. Før overtakelse vil selger gjøre de nødvendige sammenføyinger/ fradelinger. Eiendommen vil seksjoneres etter lov av 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) og leilighetene tildeles så seksjonsnummer. Fremtidige salgstrinn vil kunne innlemmes i dette sameiet hvis utbygger anser det hensiktsmessig, men det er ikke avklart. Hvis sameiet som utgjør byggene A-F og utbygger finner det hensiktsmessig vil sameiet for G-H-I også kunne innlemmes i det eksisterende sameiet.

Tomteareal

Tomten for hele Bryggebyen utgjør ca. 73,6 daa. Arealet deles på flere byggetrinn, og det foreligger ingen eksakt oppmåling for tomten til G-H-I ved salgstidspunktet. Fremtidige byggetrinn og den offentlige infrastruktur vil bli opparbeidet iht. godkjente planer. Utbygger kan avtale med Arendal kommune at deler av uteområdet rundt byggene overføres til kommunen.

Beskaffenhet

Tomten til byggene G, H og I leveres pent opparbeidet iht. utomhusplan med brygger, prydbusker, bed og øvrig beplantning og belysning. Se utomhusplan for detaljer.

Areal boliger

Arealene som er oppgitt på tegninger i denne salgsoppgaven og i prisliste, er angitt som Bruksareal (BRA). BRA er det areal av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA medregnes også areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS3940:2012).

Primærrom (P-rom) er primærrommenes nettoareal og arealet av innvendige vegger mellom disse, minus boder og tekniske rom med omsluttende vegger. Sjakter innenfor omsluttende leilighets-vegger er inkludert 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. Byggene er planlagt som energiklasse A iht gjeldende regler, man kan ende opp med lavere energiklasse uten at dette anses som en mangel. Se også eget oppslag kalt 'Energieffektive boliger' i prospektet.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det vil 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 forutsatt at det da foreligger midlertidig brukstillatelse. Dersom ferdigattest ikke foreligger ved

Nøkkelinformasjon

overtakelse, kan kjøper i medhold av bustad-oppføringslovas § 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.

Parkering

Ved avtaleinngåelse har alle kjøpere rett til å inngå avtale om kjøp av parkeringsplass, som kjøper tar stilling til ved utfylling av kjøpetilbudsskjema.

Det avsettes parkeringsplasser i dette byggetrinnets underetasje for leiligheter med pris høyere enn 4,5 millioner. Leiligheter med pris opp til 4,5 millioner gis rett til å kjøpe alternativ løsning med utvendig parkering i påvente av fremtidig parkeringsanlegg i område S10 (reguleringsplan). For priser, se dokumentet 'Kjøpetilbud'. Kostnader til drift av parkeringsanlegg fordeles mellom de som har kjøpt plass, ut over oppgitte fellekostnader. Det vil gis adgang til kjøp av ladepunkt for el-bil/ladbar bil som tilvalg. Kjøper kan ikke etterbestille elbillading utendørs.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av parkeringsanlegget vil bli. Dette vil primært søkes organisert som tilleggsdel til kjøpers boligseksjon eller skilles ut som en egen eiendom. Alternativt kan det bli lagt som fellesareal med vedtektsfestet bruksrett. Dersom det velges en løsning der dette er fellesareal gjøres det oppmerksom på at en slik tilknytning kan gjøres for inntil 30 år iht eierseksjonsloven.

Det vil være handicaplasser tilgjengelig. Disse tildeles beboere som har behov for det, dersom de har kjøpt p-plass. De beboerne som eventuelt får tildelt HC-plass uten å ha særskilt rett til slik 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 til beboer med offentlig dokumentert behov for HC-plass.

Eventuelle overskuddsplasser skal tilhøre selger som fritt kan omsette eller leie ut disse.

For de som kjøper P-plass på/i område S10 gjelder følgende: Kjøper tildeles parkering på utendørs asfaltert, belyst og oppmerket område i området S10 (se reguleringsplan) frem til utbygger igangsetter bygging av et eget selvstendig parkeringsanlegg eller et boligbygg med tilhørende parkering i kjeller på området S10. Når parkeringsanlegget er ferdigstilt vil kjøper få tildelt parkeringsplass.

Utbygger bestemmer tidspunkt for igangsetting og bygging av et innendørs belyst parkeringsanlegg med sikker adgang via kjøreport, naturlig ventilasjon og iht. gjeldende brannforskrifter for bygget. Ved ferdigstillelse plikter kjøper å flytte inn i parkeringsanlegget. I byggeperioden for innendørs parkeringsanlegg på S10 plikter utbygger å tilby et tilsvarende utendørs parkeringsalternativ i nærhet til området S10. Betaling skjer først ved innflytting i nytt parkeringsanlegg. Det vil tilkomme kjøpsomkostning på dette parkeringsalternativet da oppgjør først skal betales på et senere tidspunkt. Omkostninger utgjør 2,5% dok-avgift av tomteverdi på P-anlegg samt tinglysingsgebyr.

Sportsbod

Alle enheter vil få tildelt 1 sportsbod som er inkludert i kjøpesummen. Størrelsen på sportsbodene varierer iht. krav i TEK 17, og noen få av enhetene vil få bodareal fordelt på to areal, ref. byggteknisk beskrivelse.

Båtplasser

Utbygger har lagt til rette for etablering av båtplasser i deler av området som i reguleringsplanen er avsatt til offentlig småbåthavn (o_SH6 og o_SH7).

Info om mulighet for kjøp av båtplass med vilkår og dokumenter for dette ligger under fanen Prospekt på www.bryggebyen.no.

Det inngås avtale direkte med utbygger om dette etter at avtale om kjøp av leilighet er inngått.

For byggetrinn 3 er det avsatt 20 båtplasser utenfor Vindholmen 11E (Hvit signalbygg). 8 plasser à cc 2500mm, 7 plasser à cc 3000mm og 6 plasser à cc 3500mm. Båtplassenes mål er senter til senter på uttrigger/fortøyningsbom. Utbygger forbeholder seg retten til å endre

størrelser på båtplassene for å tilpasse etterspørsel. Båtplasser som ikke selges har utbygger rett til å beholde til fremtidige byggetrinn.

Plasser à cc 2500mm, pris: 220 000 nok, leveres med jollebom eller gangbarbom/fortøyningsbom à 5m lengde. Maksimal størrelse på båt: 18 fot.
Plasser à cc 3000mm, pris: 270 000 nok, leveres med gangbarbom og fortøyningsbom à 6m lengde. Maksimal størrelse på båt: 24 fot
Plasser à cc 3500mm, pris: 320 000 nok, leveres med gangbarbom og fortøyningsbom à 7m lengde. Maks størrelse på båt: 30 fot.

P.t. er det god kapasitet i nærliggende offentlig småbåthavn i Songebukta.

Reguleringsplaner/reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan Vindholmen ble vedtatt 15.02.2018, med senere revisjoner. Området Bryggebyen er i iht. gjeldende plan regulert som områdeplan med detaljregulering av byggetrinn 1 til 4. Alle feltene er til bolig og sentrumsformål med tilhørende anlegg. Det vil bli foreslått endret formål for del av planen noe lengre nordøst i området, der det fremmes forslag om å bygge svømmehall/badeanlegg med tilhørende anlegg.

Se vedlagte plankart og bestemmelser. Bygg G-H-I ligger i delfelt S4 og S5 i reg. planen.

Det foreligger rammetillatelse for bygg G-H-I datert 27.04.2022.

Byggetrinn 5 og senere byggetrinn vil bli gjenstand for en senere detaljregulering i tråd med vedtatt områdeplan – endringer og justeringer kan derfor forekomme.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Etter hvert som de enkelte byggetrinn ferdigstilles, vil veier og VA-anlegg overtas av kommunen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen utløser ikke konsesjonsplikt. Det opplyses om at en utredning om innføring av boplikt ble behandlet av Arendal bystyre 18. juni 2020, saksnummer 20/7128. Forslaget fikk ikke flertall. Det er vinteren 21/22

politiske partier i bystyret som har varslet at sak om innføring av nedsatt konsesjonsgrense, helt eller delvis, igjen vil fremmes i bystyret. Dersom det blir innført nedsatt konsesjonsgrense i denne del av kommunen vil kjøper måtte erklære at eiendommen skal benyttes som helårsbolig. Boplikten er ikke personlig.

Utleie

Eier har full råderett over boligen, og kan fritt leie ut hele eller deler av denne. I henhold til bestemmelser i Lov om eierseksjoner fra 2017 har sameiet adgang til å begrense omfang av korttidsutleie.

Organisering

Boligene organiseres som et sameie etter eierseksjonsloven. Det vil bli utarbeidet utkast til vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonene så snart byggestart vedtas. Vedtektene vil baseres på de som er vedtatt for bygg A-F. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Som seksjonseier blir kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligenes 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.

Vedtekter

Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

Betalingsbetingelser

Kr. 100.000,- av kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto 14 dager etter mottatt betalingsanmodning fra megler. Dette må være såkalt fri egenkapital, dvs. at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Rest-beløp samt omkostninger betales etter regning før overtagelse. Det vil kunne kreves fremlagt finansierungsbevis før kontraktsinngåelse. Forskudd vil ikke bli krevd inn før byggestart er vedtatt.

Selger kan stille garantier i henhold til bustadoppføringslovas § 47 for det til enhver tid innbetalte beløp. Forskuddet tilfaller selger

Nøkkelinformasjon

fra det tidspunkt garanti iht. § 47 er stilt. Ved forsinket betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelse og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg.

Omkostninger

Ved kjøp av ny/prosjektert bolig skal det betales dokumentavgift på 2,5 % av tomteverdi. Det tilsvarer ca kr. 160,- pr. kvm BRA. Dokumentavgiften vil variere ut fra leilighetsarealet, og utgjør ca. kr. 6.700,- for den minste og ca. kr. 20.000,- for den største leiligheten. Tinglysningsgebyr for skjøte utgjør p.t. kr. 585,-
Tinglysningsgebyr for eventuelle pantobligasjoner utgjør p.t. kr. 585,-

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

I tillegg kommer et beløp tilsvarende kr. 50 per kvm BRA som oppstartslikviditet til sameiet. Beløpet faktureres fra forretningsfører sammen med første faktura for felleskostnader. Dersom eiendommen kjøpes etter at byggetrinnet er ferdigstilt, skal beløpet innbetales til meglers klientkonto samtidig med kjøpesummen.

Felleskostnader

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

Felleskostnadene utgjør ca. kr. 30 pr. kvm BRA pr. mnd. Budsjett over felleskostnader vil bli utarbeidet så snart byggestart er vedtatt. Det gjøres oppmerksom på at det stipulerte beløpet er et utkast og kan, dersom sameiet ønsker det, endres på flere punkter.

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

Eiendomsskatt og fast-del kommunale avgifter blir normalt fakturert den enkelte seksjonseier direkte og beregnes ikke som del av felleskostnader. For beregning av eiendomsskatt for den enkelte leilighet, henvises til Arendal kommune for nærmere info.

Kostnader til oppvarming og varmt vann i den enkelte leilighet kommer i tillegg til stipulerte felleskostnader.

Beløpet inkluderer ikke abonnement til tv/data. Det legges likevel opp til at sameiet inngår felles avtale om levering tv- og internett-tjenester ved overtakelse.

Utbygger svarer for fellesutgifter for eventuelle usolgte enheter etter ferdigstillelse.

Utbygger vil engasjere forretningsfører for sameiet sameiet de første årene. Forretningsfører vil innkalle sameierne til et konstituerende sameiermøte med valg av nytt styre før boligene er ferdigstilt/overtatt. Kostnader knyttet til konstituerende møte og forretningsførsel vil belastes sameiet.

Formuesverdi

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

Heftelser

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:

Gnr 509, bnr. 240 :

- 1902/902803-1/36 Bestemmelse om vannrett
 - 1910/900156-1/36 Erklæring/Avtale – Ekspropriasjonskjennelse
 - 1952/2990-3/36 Skjønn vedr. ekspropriasjon ved veiutvidelse Barbu-Dyvika
 - 1973/7494-1/36 Erklæring/avtale vedr oppfylld Krøgeneskilen
 - 1987/215-1/36 Avtale vedr. overdragelse
 - 1992/2171-1/36 Jordskifte
 - 2016/375450-1/200 Elektriske kraftlinjer, nettstasjon, adkomstrett, Agder Energi Nett AS
 - 2016/375469-1/200 Elektriske Kraftlinjer, Adkomstrett, bebyggelse, Agder Energi Nett AS
 - 2021/1258454-1/200 Erklæring/Avtale
 - 2021/1419234-2/200 Bruksrett – Rettighetshaver: knr. 4203, Gnr. 509, bnr. 645, Snr. 1-115.
- Bestemmelse om adkomstrett

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 kjøpekontrakten og er tilgjengelig hos megler.

Selgers forbehold og forutsetninger

Selger gjør oppmerksom på at utbrudd av coronaviruset og geopolitisk uro i forbindelse med krigsutbruddet i Ukraina gir utfordringer med forutsetningene for å estimere ferdigstillestidspunkt iht. salgsprospektet.

Forutsatt fremdrift for inngåelse av total-entreprisekontrakt, prosjektering, byggetid, materialleveranser, transport, offentlig saksbehandling osv. vil kunne bli påvirket av situasjonen og medføre forsinket overtakelsestidspunkt av din leilighet. Selger tar derfor forbehold om at estimert ferdigstillestidspunkt i salgsmaterialet bare er et estimat som vil kunne endres. Av samme grunn kan bygningselementer eller materialer bli endret. Det vil da bli lagt vekt på at kvalitet, levetid og vedlikeholdskrav blir tilsvarende det som prospektet angir. Dersom situasjoner som påvirker kjøper oppstår vil selger uten unødig opphold varsle kjøper.

Leveransebeskrivelse (inklusive romskjema) beskriver de valgte kvaliteter og løsninger for prosjektet. De beskrevne leveranser og løsninger, herunder materialer, kan bli endret som følge av detaljprosjekteringen, under forutsetning av at den enkelte funksjon og kvalitet opprettholdes. Slike avvik utgjør ingen mangel ved leveransen som gir kjøper rett til prisavslag, erstatning e.l. All informasjon i denne beskrivelse (inklusive romskjema) er dermed gitt med forbehold om utbyggers rett til å foreta endringer, så lenge dette ikke vil forringe leveransens funksjon og kvalitet.

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

Byggetid/Overtagelse

Selgers frist til å ha boligen klar til overtagelse er 15. september 2024. Overtagelse kan skje inntil 4 måneder før denne fristen. Senest 4 måneder før overtagelse vil selger innkalle til overtagelsesforretning. Denne innkalling vil da gjelde som avtalt tidspunkt for overtagelse.

Annet

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

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

Nøkkelinformasjon

fra selgers side og skader som oppstår ved uforsvarlig eller feilaktig bruk av boligen med utstyr.

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 Sørmeqleren. I tillegg kommer eventuelle utgifter ved bruk av megler, som f.eks. meglerprovisjon og gebyrer.

Videresalg kan ikke gjøres uten selgers samtykke. Selger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann. 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. For at utbygger skal godta slik transport må man benytte utbyggers “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. buofl. § 1 første ledd bokstav b. Ved eventuell endring i eierskap/navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept, vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 8 000,- inkl. mva. som innbetales til meglers driftskonto etter påkrav fra megler. Eventuell endring krever selgers forutgående samtykke.

Avbestilling

Dersom kjøper avbestiller gjelder Bustadoppføringslovens regler, jfr. §§52 og 53. Kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av avbestillingen, herunder nødvendige prisavslag ved videresalg. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.

Forsikring

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

Garantier

Utbygger stiller 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.

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 kjøpetilbud-skjema og påfølgende inngåelse av selgers standard kjøpekontrakt.

Kjøpers undersøkelsesplikt

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

Tilvalg/endringer

Selger og entreprenør gjennomfører tilvalgsprosess i dialog med kjøper etter byggestart er vedtatt, og deretter innen gitte frister. 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 samt påslag fra totalentreprenør (10 %). Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og utførende entreprenør i en separat avtale og faktureres direkte mellom partene, med mindre en av partene krever at det skal innbetales via meglers klientkonto. Alle meldinger skal være selger i hende senest ved de tidsfrister som fastlegges av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

Totalentreprenør innkaller hver enkelt kjøper til en gjennomgang av leiligheten der ønskede tilvalg/endringer registreres

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

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

Selgers rett til endringer

Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke 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. Se også eget punkt om dette i dokumentet Byggteknisk beskrivelse.

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

Kredittvurdering/hvitvaskingsloven

Selger eller bank forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Eiendomsmeglere ble fra 06.03.09 underlagt bestemmelsene i Hvitvaskingsloven. Dette innebærer blant annet at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Budregler

Boligene selges til fast pris etter ‘førstemann til mølla’-prinsippet (egne regler ved salgsstart) Benytt vedlagte skjema Kjøpetilbud til fast pris. Regler om budfrister i Eiendomsmeglerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker.

Ansvarlig megler

Sørmeqleren AS – Org.nr. 944 121 331
Arild Aasen.

Meglers vederlag fra utbygger utgjør kr 48.125,- ink mva per solgte enhet, inkludert oppstartsgebyr og oppgjør.

Visning/presentasjon

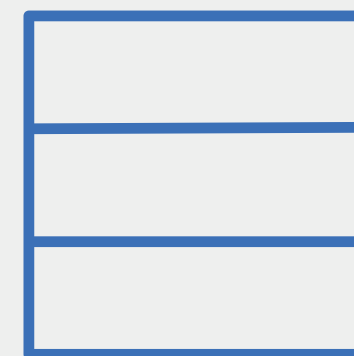
Tomten kan fritt besiktiges og megler er tilgjengelig for visning/presentasjon.

Dette salgsprospektet er ikke fullstendig uten:

- Etasjetegninger
- Plantegninger
- Fasadetegninger
- Romskjema
- Byggeteknisk beskrivelse
- Utomhusplan, ikke endelig
- Reguleringsplan/bestemmelser

Selger og megler tar forbehold om trykk- og skrivefeil i prospektet (inklusive inneværende dokument).

Produsert: 24.08.2022



Etasjeplan

Etasjeplan



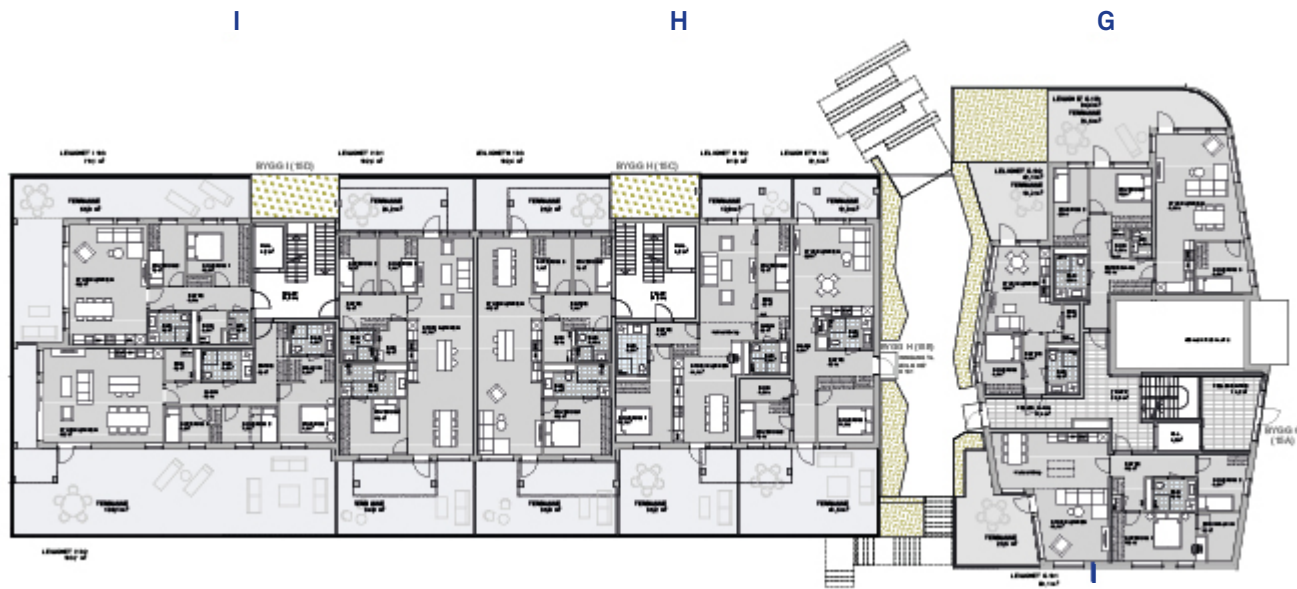
Parkeringskjeller og boder



Etasjeplan



1. etasje



3. etasje



2. etasje



4. etasje

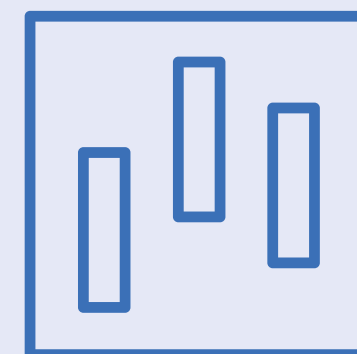
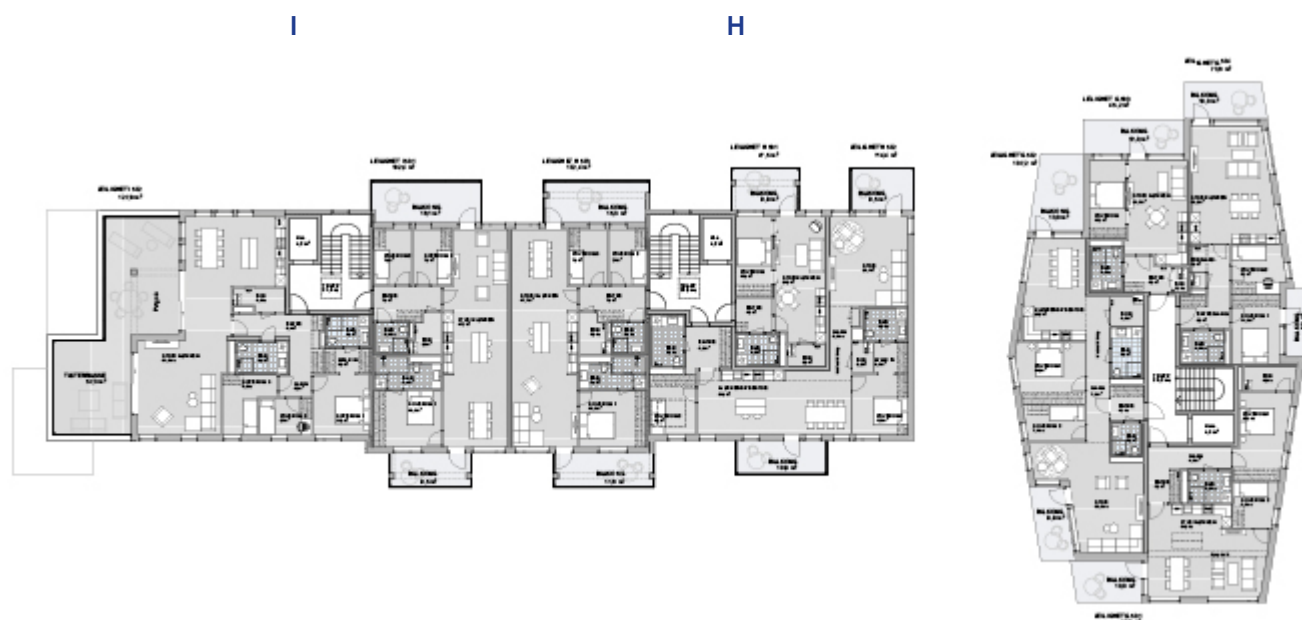


Etasjeplan



5. etasje

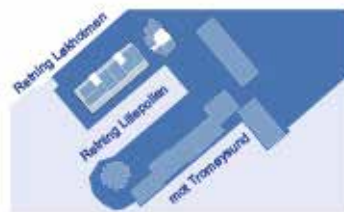
G



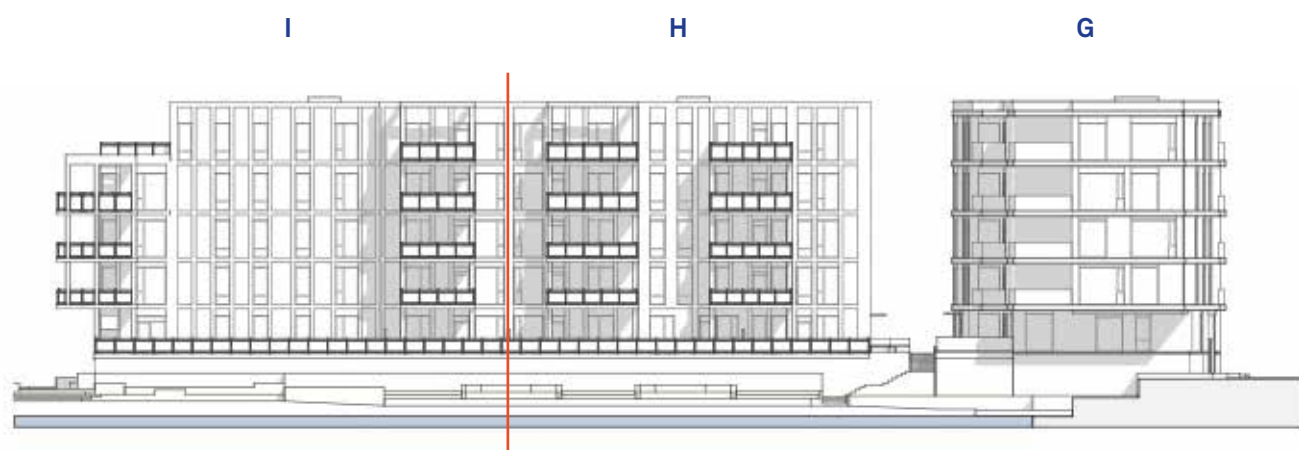
Fasadetegninger



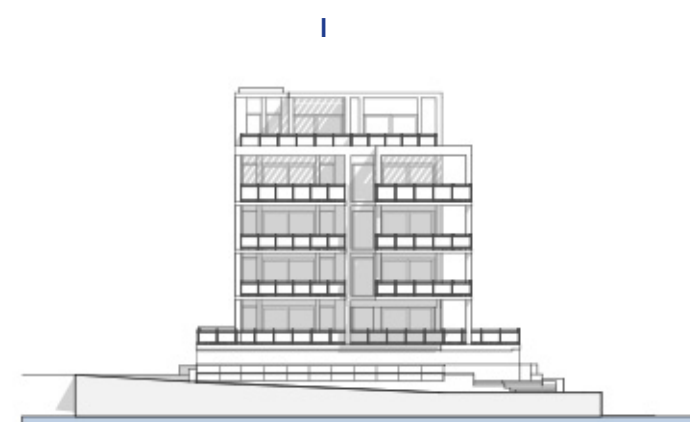
Fasadetegninger



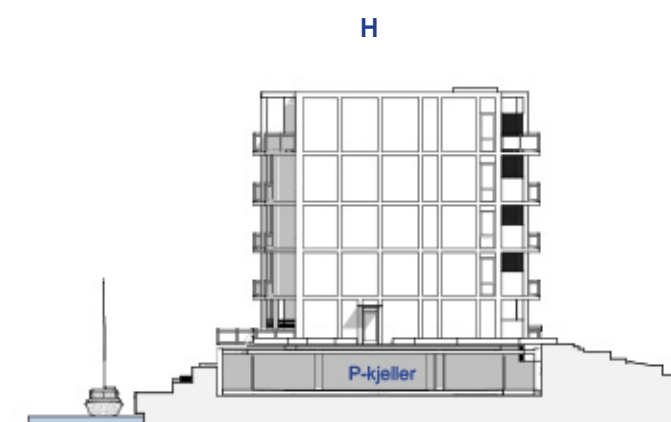
Bygg I, H og G sør-øst mot Lillepollen



Bygg I sør-vest



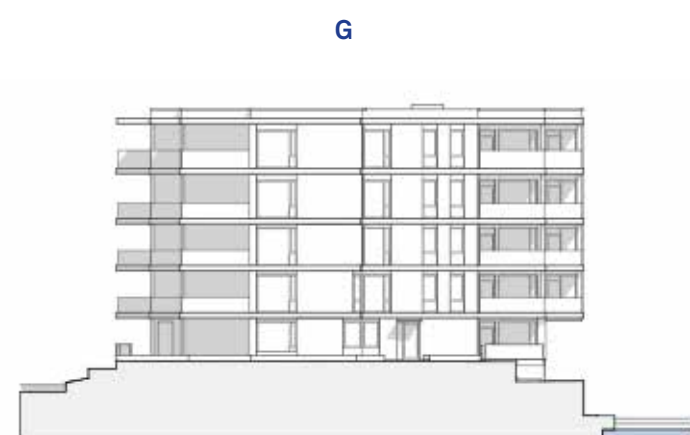
Bygg H nord-øst mot bygg G



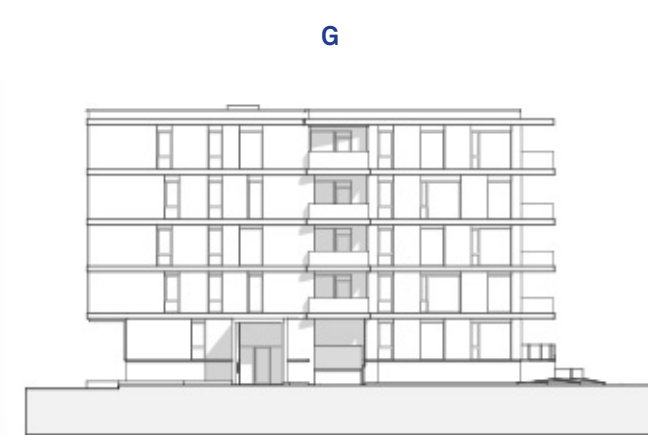
Bygg G, H og I nord-vest mot Løkkenholmen



Bygg G sør-vest mot bygg H



Bygg G nord-øst





Illustrasjonsbilde. Endringer kan forekomme.

– Hvert hus har en egen fargestemning, og hver inngang gir en følelse av at du går inn i din egen bolig. Her finnes ikke upersonlige blokker, men boliger og byrom som gir deg god kontakt med fellesskapet og sjøen.

Plantegninger av leilighetene i Bygg G, H, I

På de følgende sidene er alle 48 leiligheter i Bygg G, H, I presentert med plantegning og nøkkelinfo.

Leilighetens plassering er gjengitt med røde markører nederst på hver side.

Leilighetene er nummerert etter følgende system:

G 302

Bokstaven angir hvilket bygg/oppgang leiligheten ligger i

Det første tallet angir hvilken etasje leiligheten ligger i

De to siste tallene angir leilighetens nummer i oppgangen





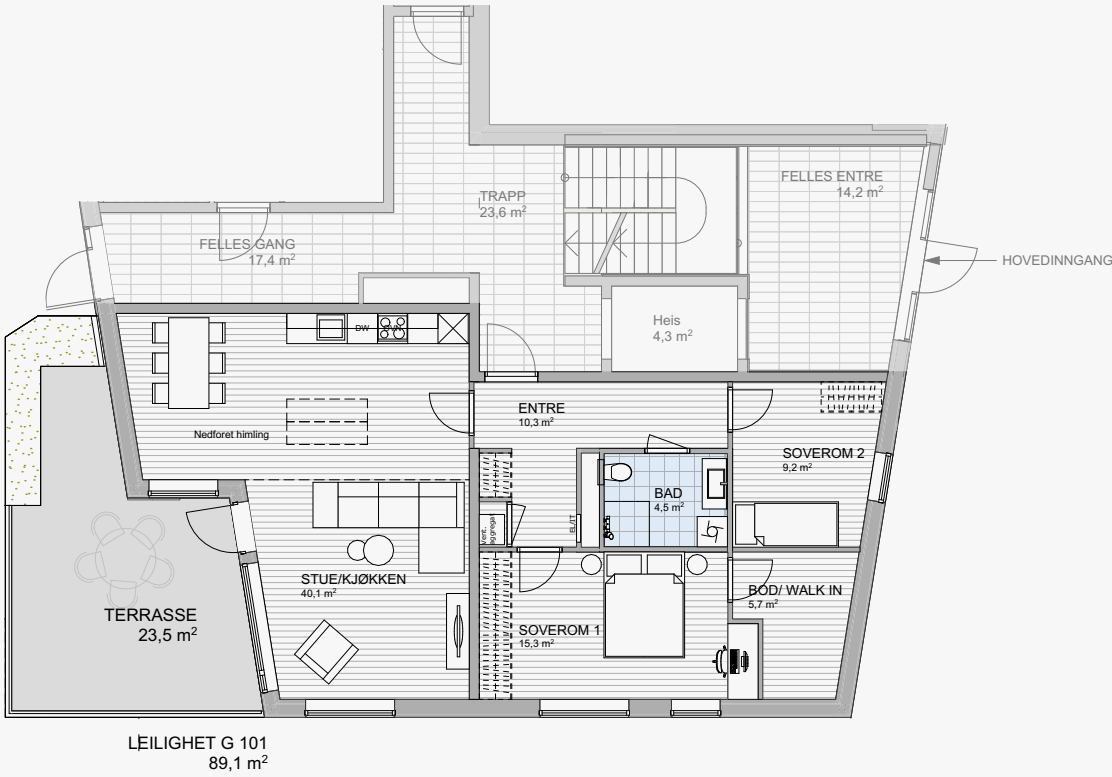
G 101

VINDHOLMEN 15A H0101



Retning Løkholmen

PRIS	5 450 000 kr
BRA	89 m ²
P-ROM	81 m ²
TERRASSE	23,5 m ²



Retning Lillepollen



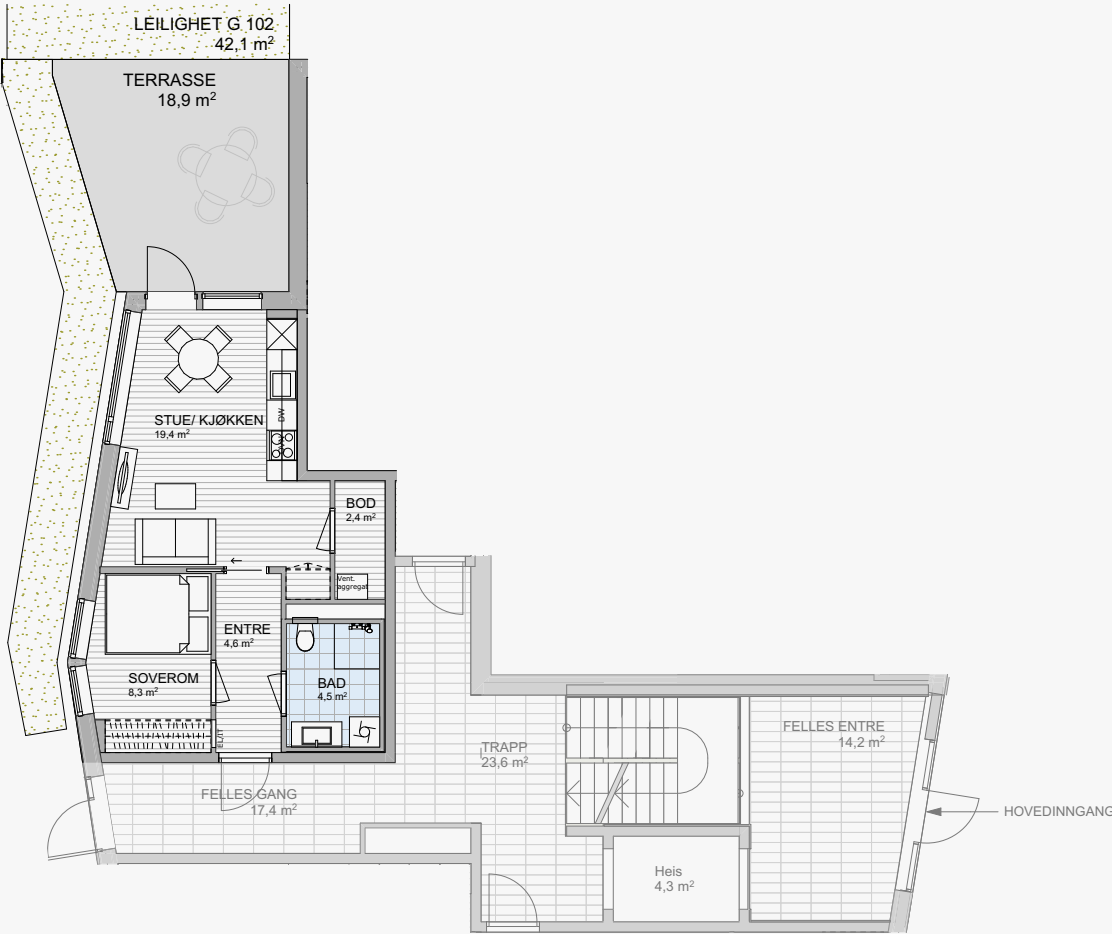
G 102

VINDHOLMEN 15A H0102

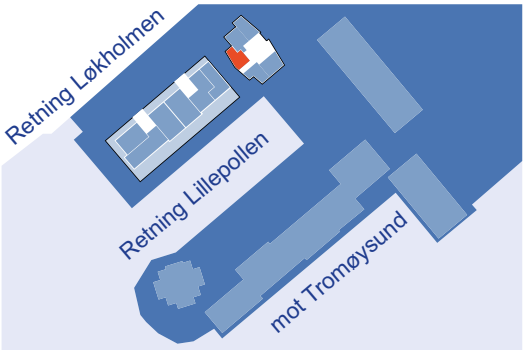
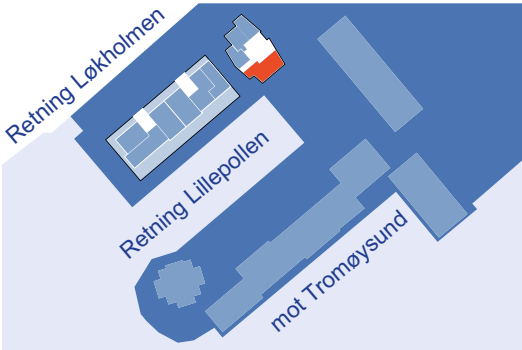
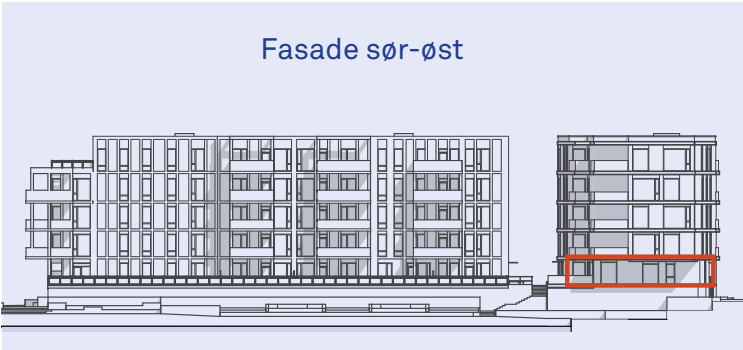


Retning Løkholmen

PRIS	Solgt
BRA	42 m ²
P-ROM	38 m ²
TERRASSE	18,9 m ²



Retning Lillepollen



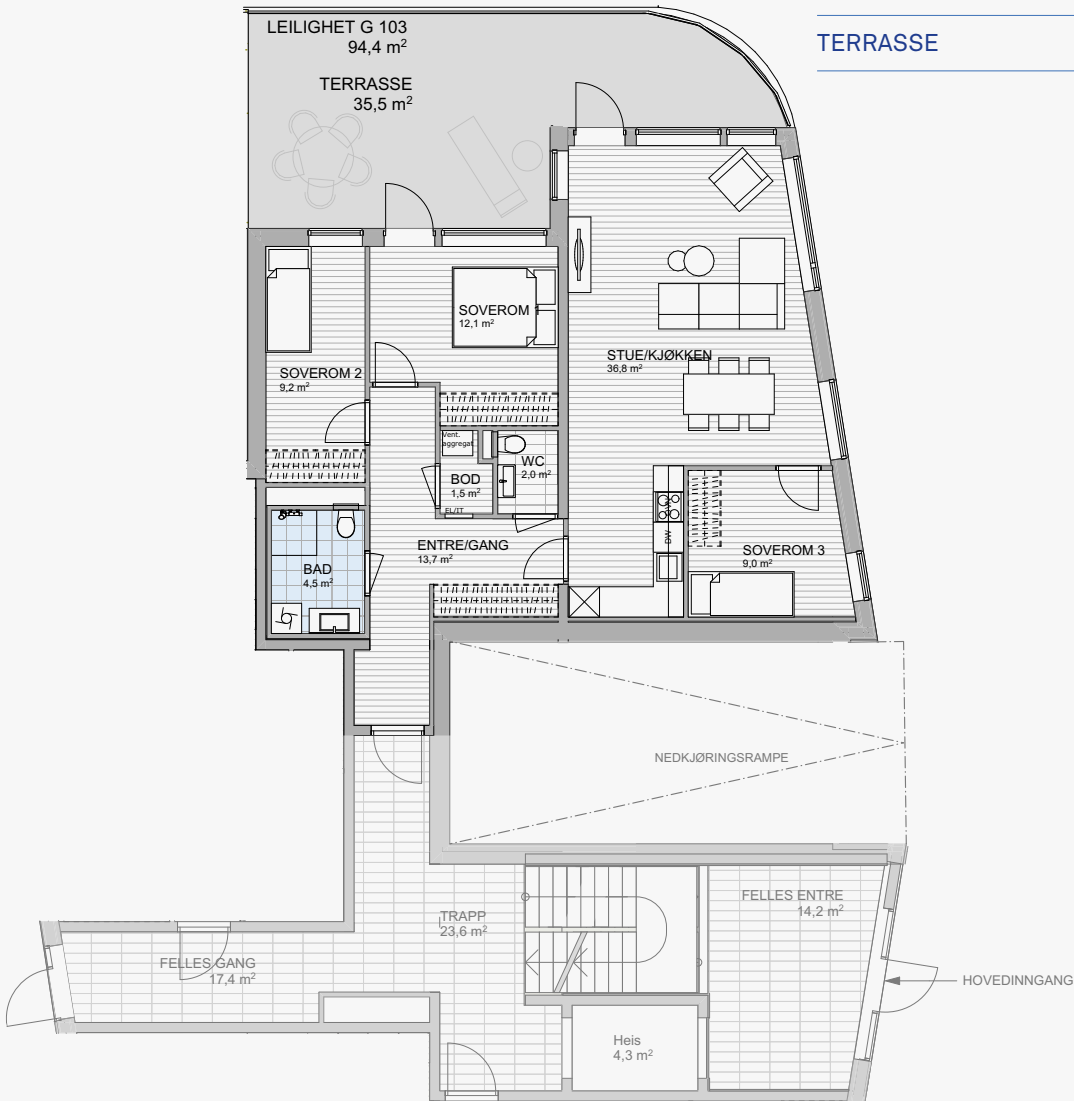
G 103

VINDHOLMEN 15A H0103



Retning Løkholmen

PRIS	5 500 000 kr
BRA	94 m ²
P-ROM	91 m ²
TERRASSE	35,5 m ²



Retning Lillepollen



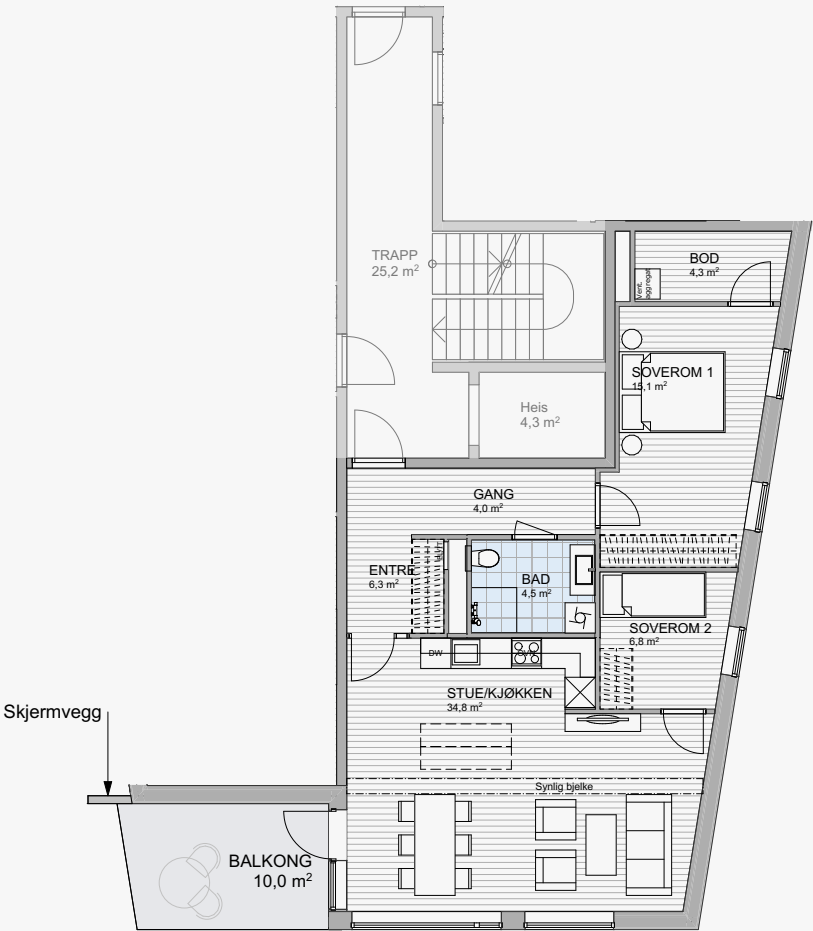
G 201

VINDHOLMEN 15A H0201

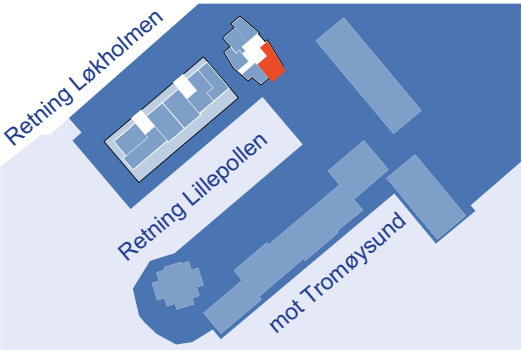
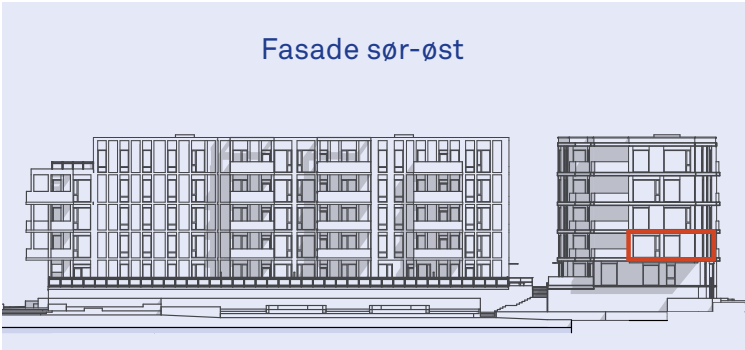
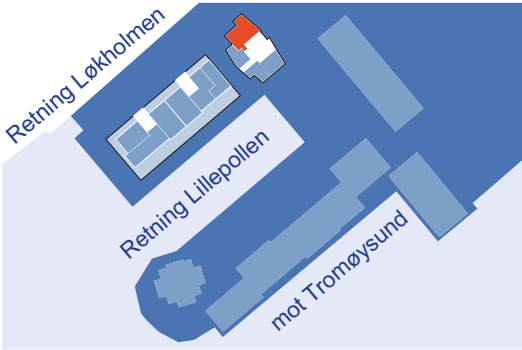


Retning Løkholmen

PRIS	4 750 000 kr
BRA	79 m ²
P-ROM	73 m ²
BALKONG	10, m ²



Retning Lillepollen





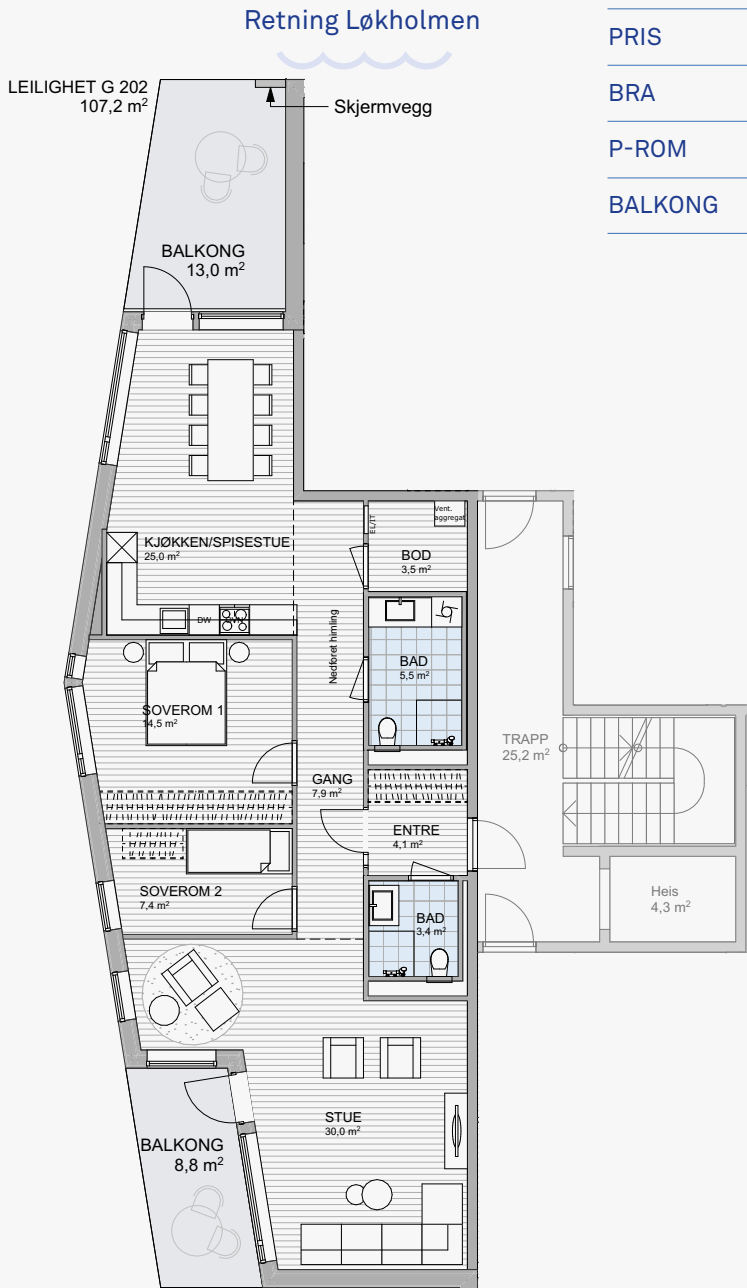
Illustrasjonsbilde. Endringer kan forekomme.

Leilighet G 201

– Alle leilighetene får sjøutsikt og mye dagslys.
Alt er gjennomtenkt for å gi samspill mellom ute og inne.

G 202

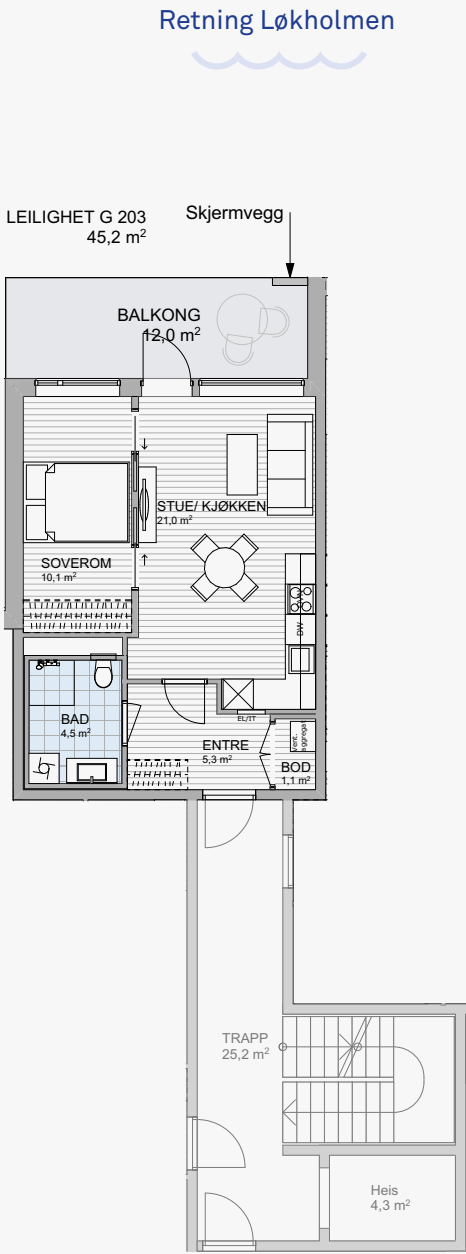
VINDHOLMEN 15A H0202



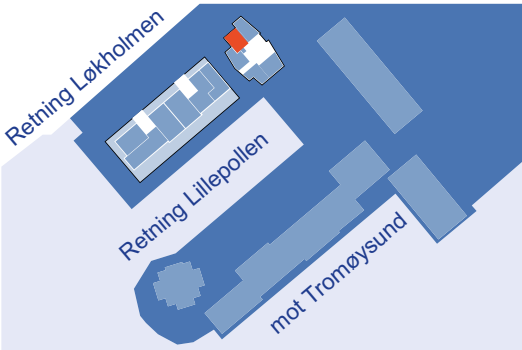
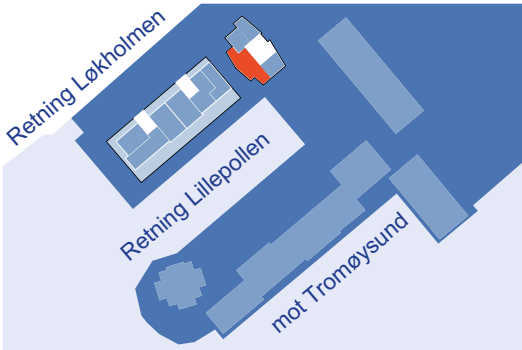
PRIS	6 550 000 kr
BRA	107 m ²
P-ROM	101 m ²
BALKONG	13,0 + 8,8 m ²

G 203

VINDHOLMEN 15A H0203



PRIS	Solgt
BRA	45 m ²
P-ROM	42 m ²
BALKONG	12,0 m ²



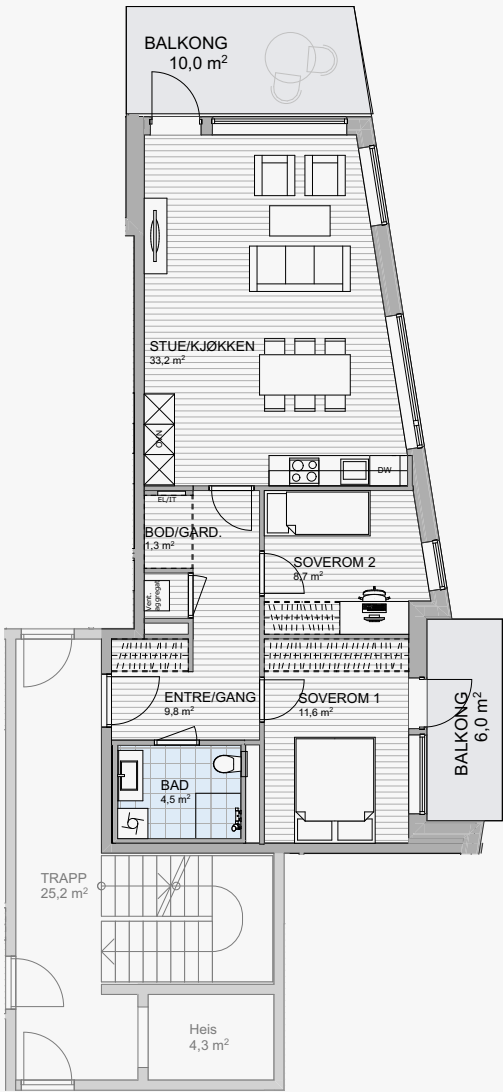
G 204

VINDHOLMEN 15A H0204



Retning Løkholmen

LEILIGHET G 204
73,6 m²



PRIS	Solgt
BRA	73 m ²
P-ROM	69 m ²
BALKONG	10,0 + 6,0 m ²

Retning Lillepollen



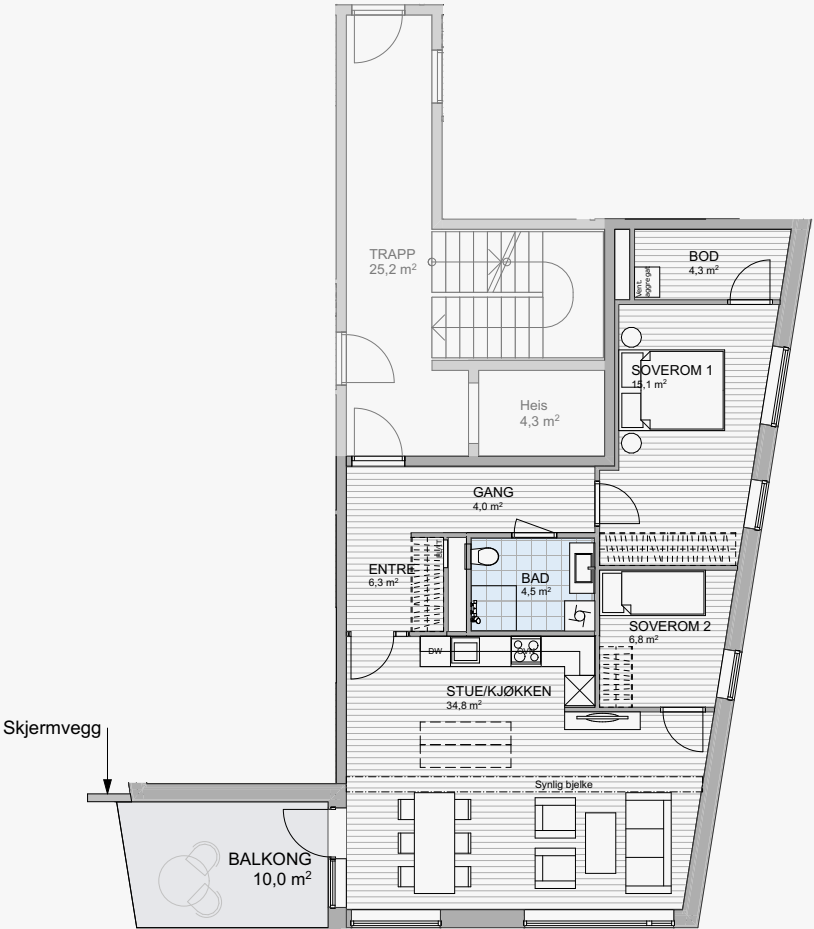
G 301

VINDHOLMEN 15A H0301



Retning Løkholmen

LEILIGHET G 301
79,6 m²

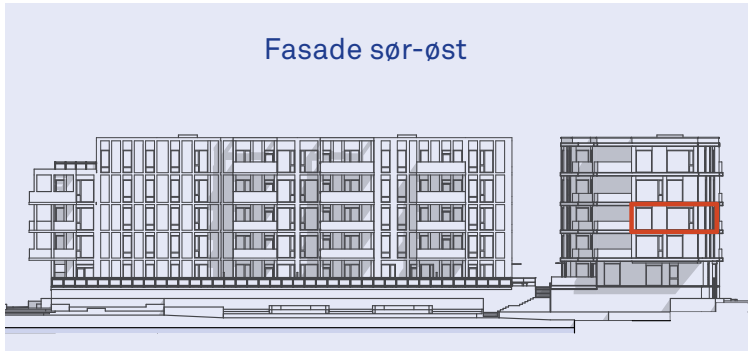
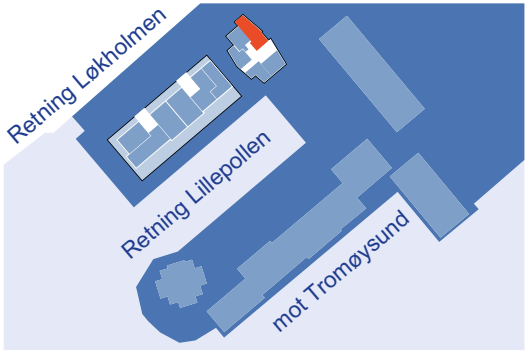


PRIS	Solgt
BRA	79 m ²
P-ROM	73 m ²
BALKONG	10,0 m ²

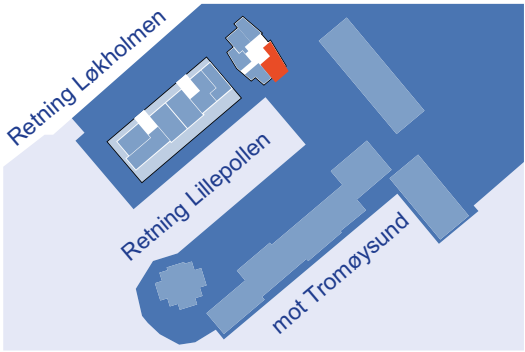
Retning Lillepollen



Fasade nord-vest



Fasade sør-øst





Illustrasjonsbilde. Endringer kan forekomme.

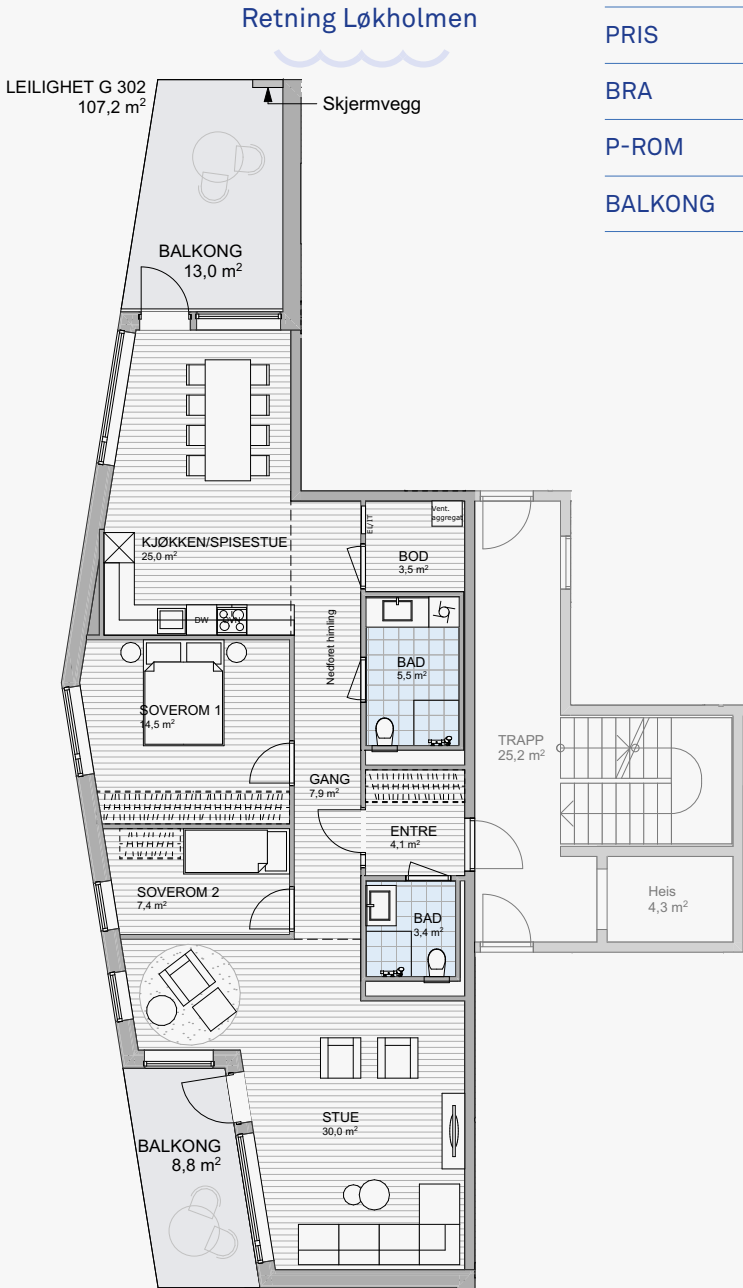
Leilighet G 302

En av mange unike bokkvaliteter i Bryggebyen er
helskap mellom inne- og uterom.

Illustrasjonsbilde. Endringer kan forekomme.
Glass på balkongrekke leveres med klart glass. Håndleper i rustfritt stål.

G 302

VINDHOLMEN 15A H0302



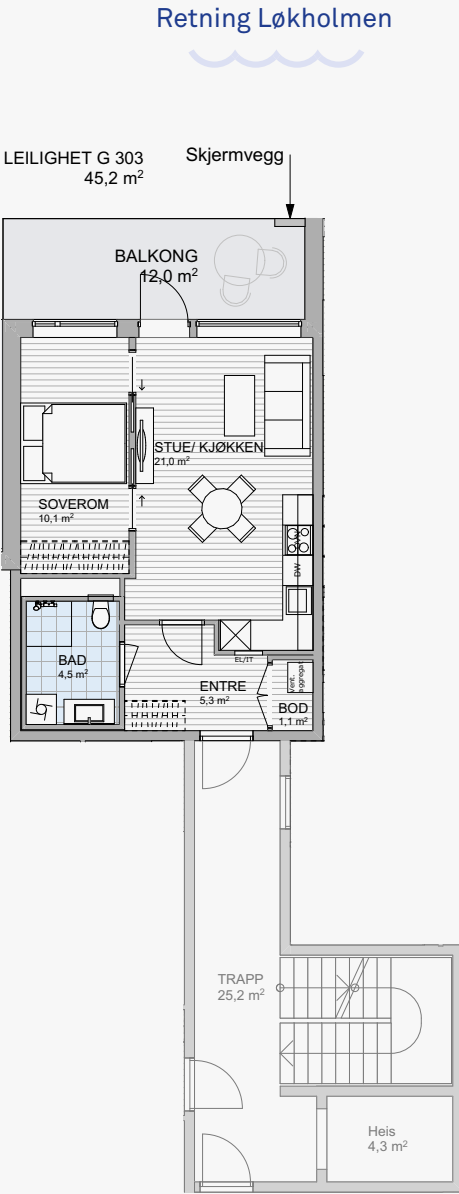
PRIS	Solgt
BRA	107 m ²
P-ROM	101 m ²
BALKONG	13,0 + 8,8 m ²

Retning Lillepollen



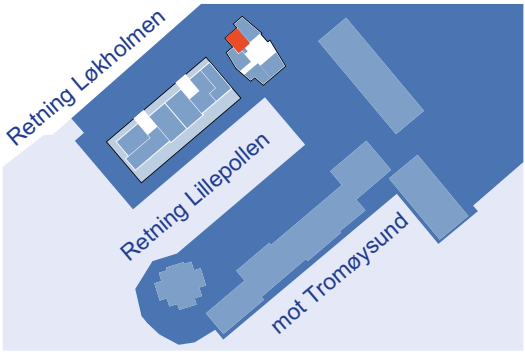
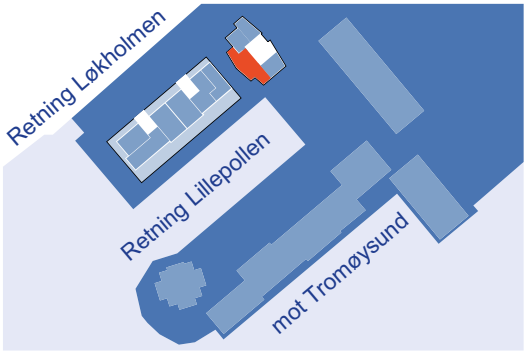
G 303

VINDHOLMEN 15A H0303



PRIS	2 750 000 kr
BRA	45 m ²
P-ROM	42 m ²
BALKONG	12,0 m ²

Retning Lillepollen



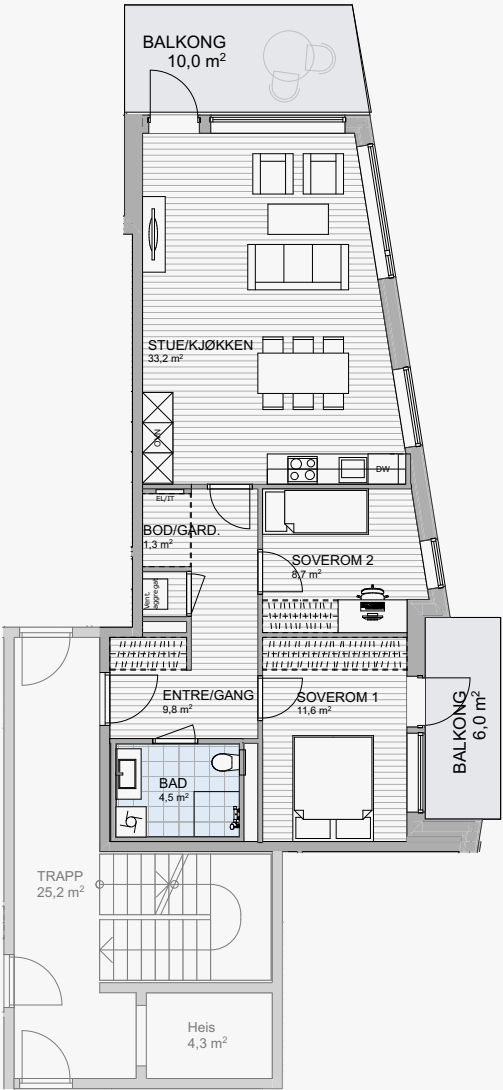
G 304

VINDHOLMEN 15A H0304



Retning Løkholmen

LEILIGHET G 304
73,6 m²



PRIS	Solgt
BRA	73 m²
P-ROM	69 m²
BALKONG	10,0 + 6,0 m²

Retning Lillepollen



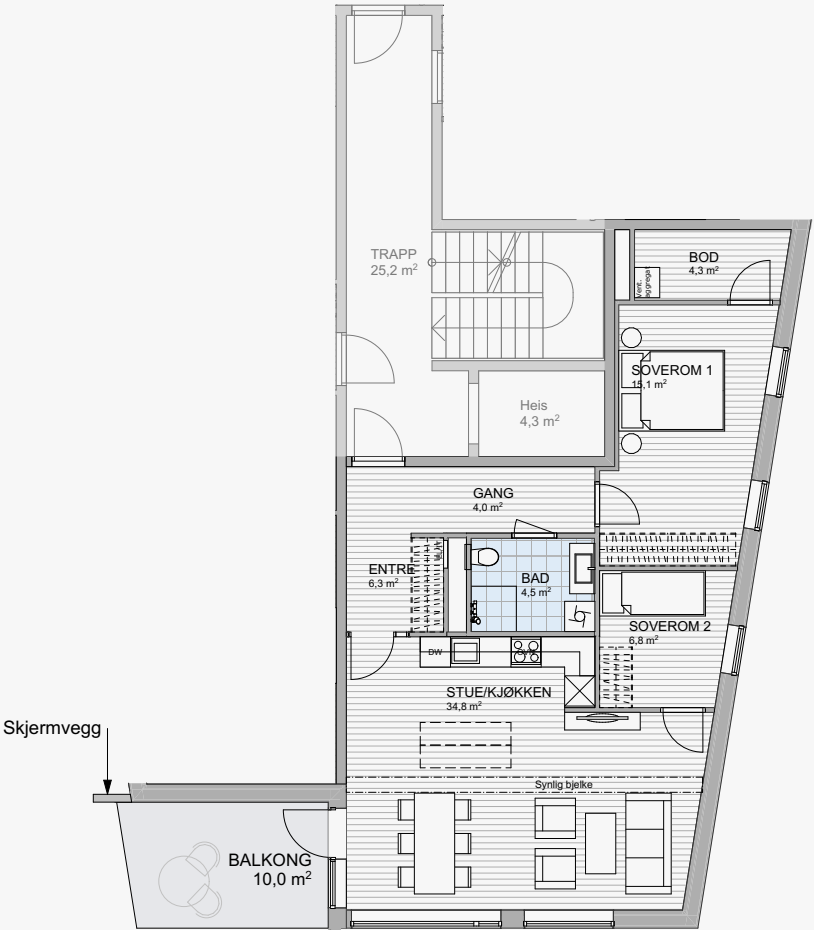
G 401

VINDHOLMEN 15A H0401



Retning Løkholmen

PRIS	Solgt
BRA	79 m²
P-ROM	73 m²
BALKONG	10,0 m²

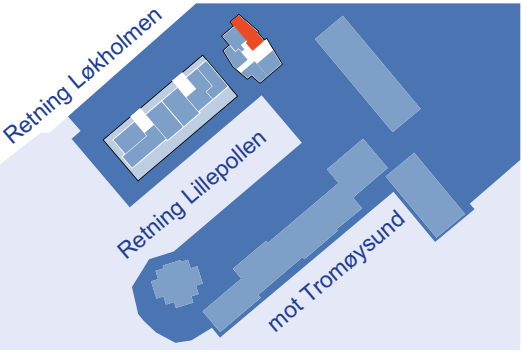


LEILIGHET G 401
79,6 m²

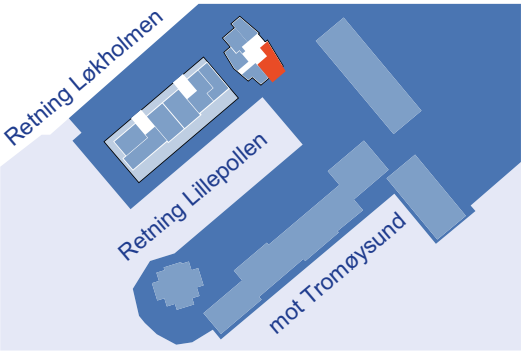
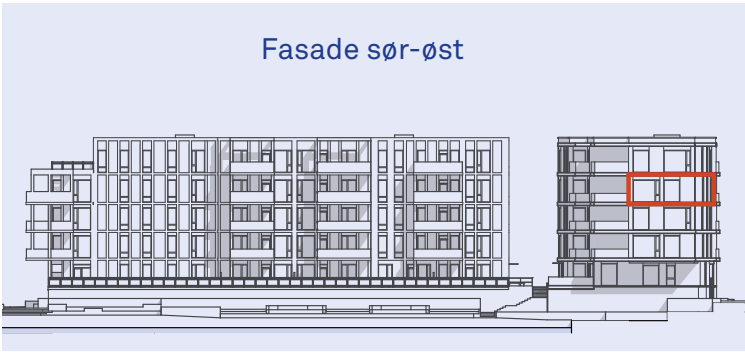
Retning Lillepollen



Fasade nord-vest

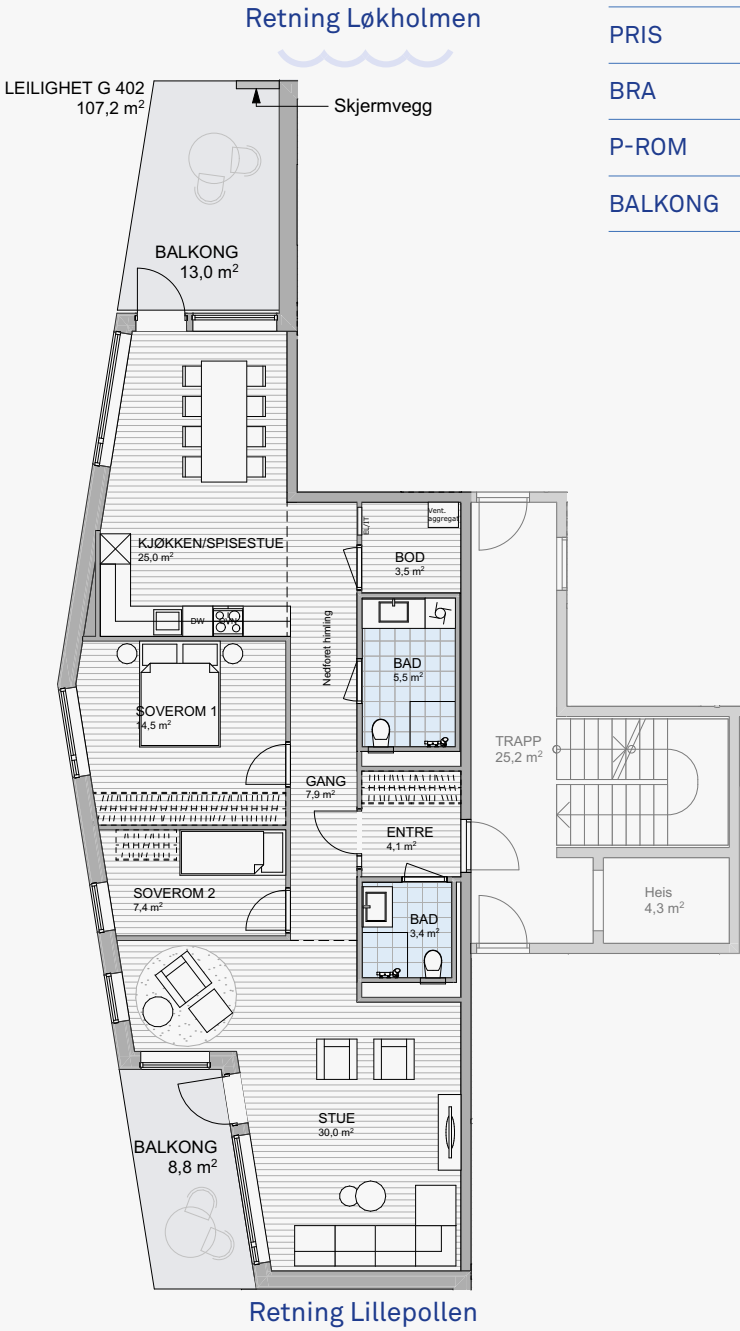


Fasade sør-øst



G 402

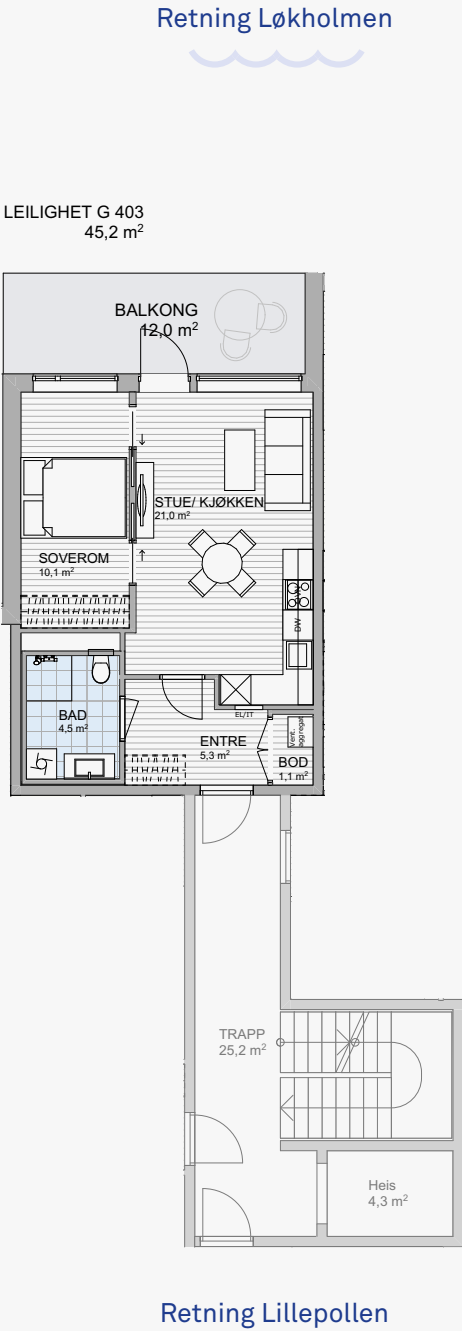
VINDHOLMEN 15A H0402



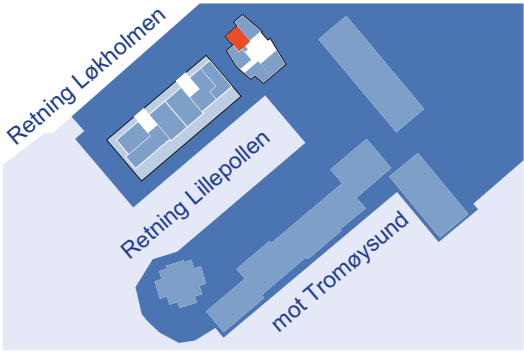
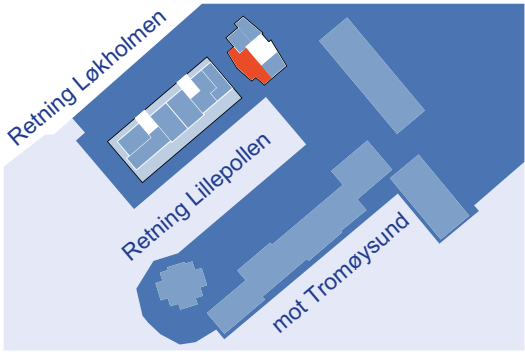
PRIS	Solgt
BRA	107 m ²
P-ROM	101 m ²
BALKONG	13,0 + 8,8 m ²

G 403

VINDHOLMEN 15A H0403



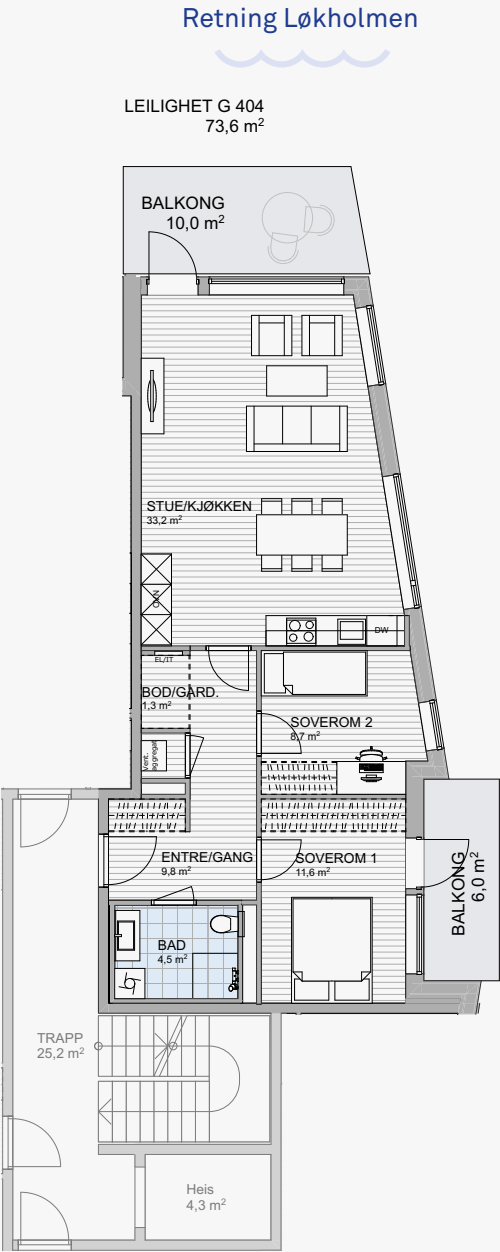
PRIS	Solgt
BRA	45 m ²
P-ROM	42 m ²
BALKONG	12,0 m ²





G 404

VINDHOLMEN 15A H0404



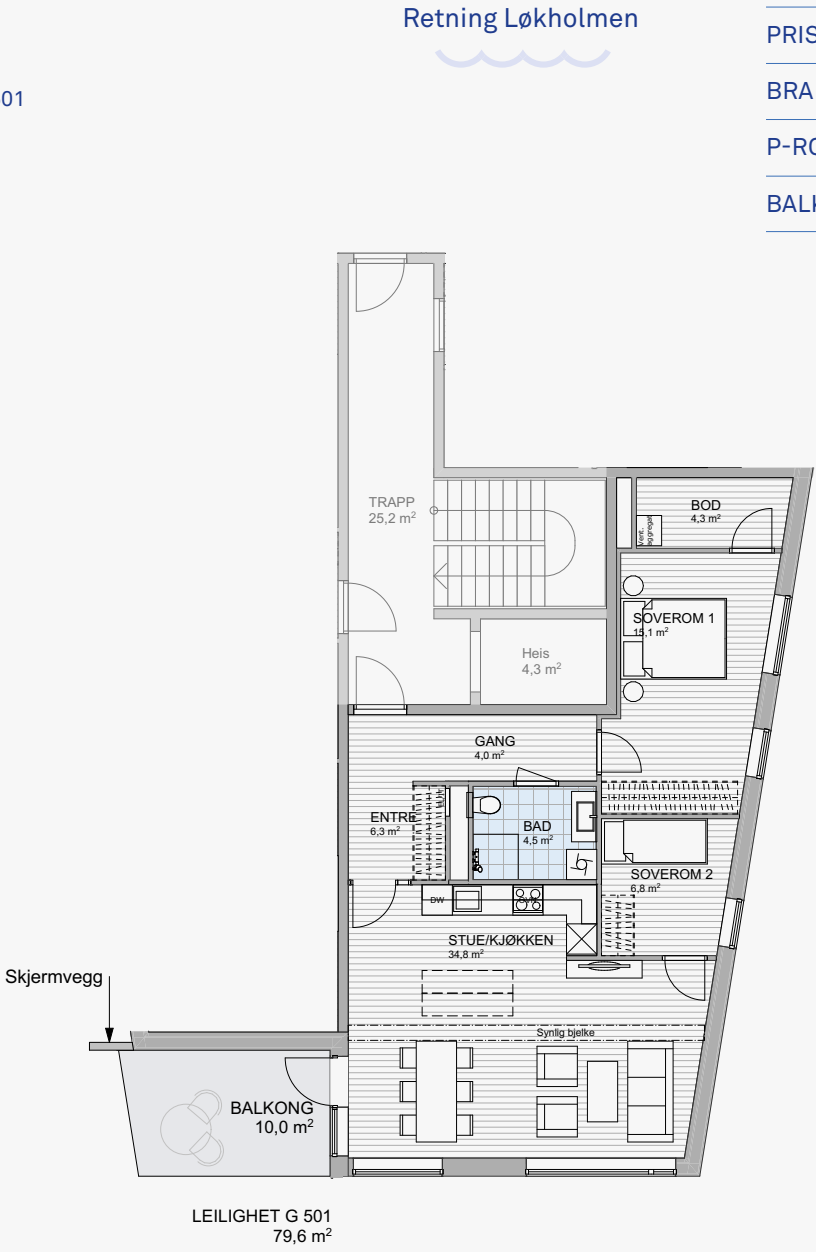
PRIS	Solgt
BRA	73 m ²
P-ROM	69 m ²
BALKONG	10,0 + 6,0 m ²

Retning Lillepollen



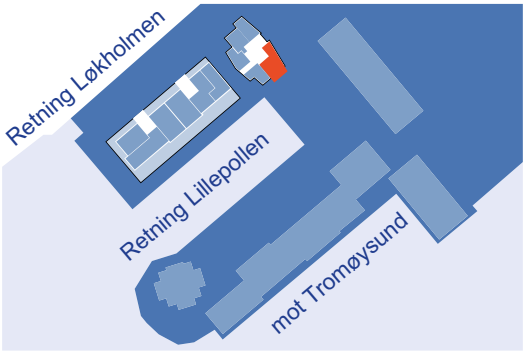
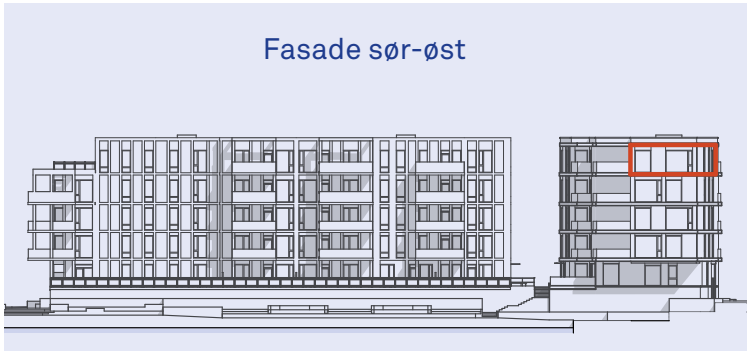
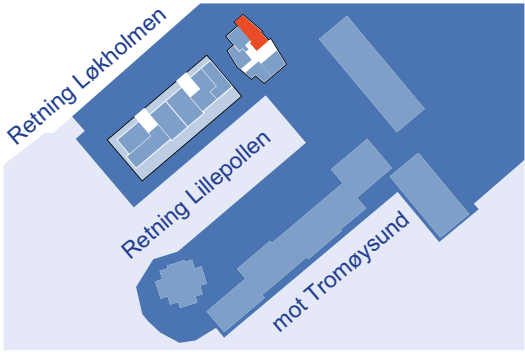
G 501

VINDHOLMEN 15A H0501



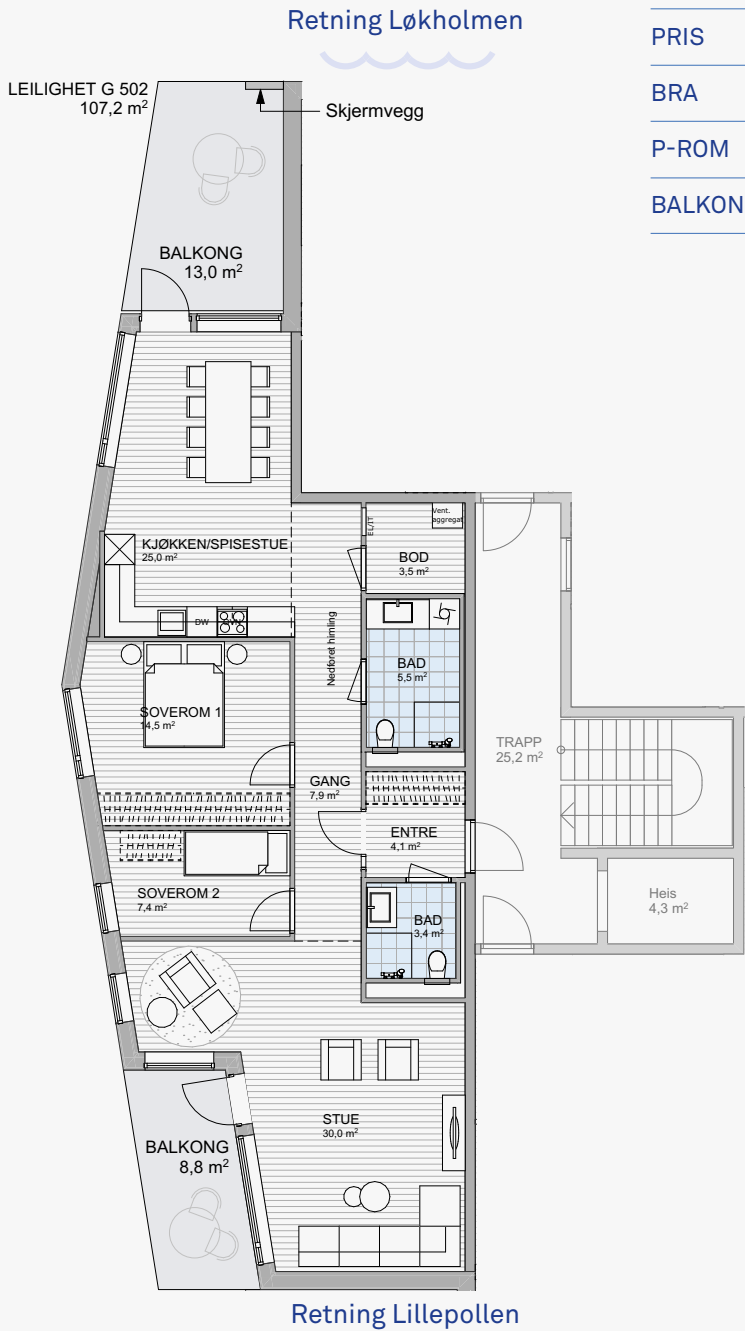
PRIS	Solgt
BRA	79 m ²
P-ROM	73 m ²
BALKONG	10,0 m ²

Retning Lillepollen



G 502

VINDHOLMEN 15A H0502

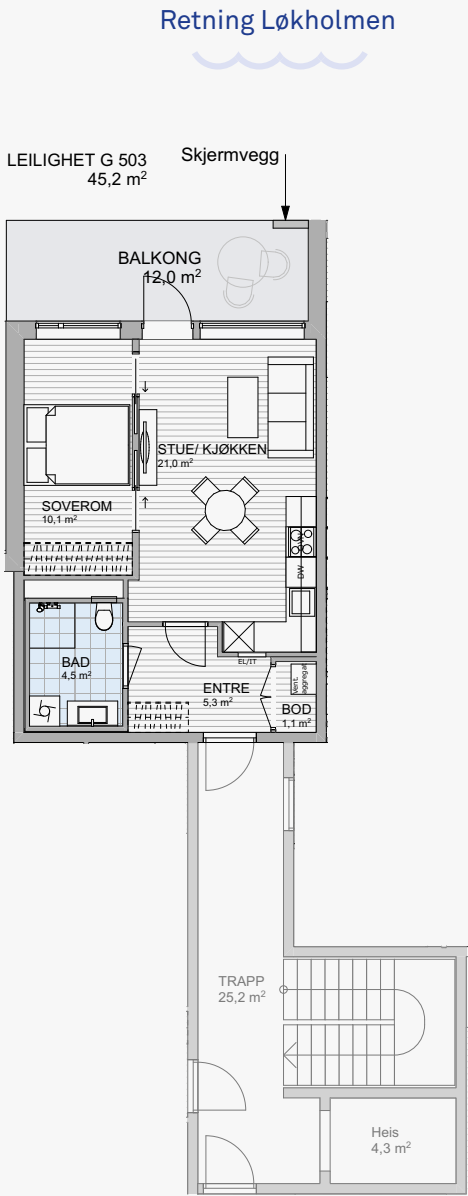


PRIS	Solgt
BRA	107 m²
P-ROM	101 m²
BALKONG	13,0 + 8,8 m²

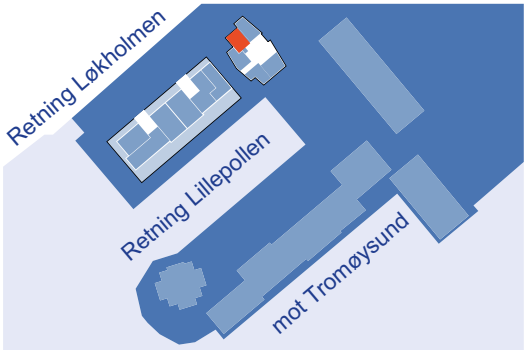
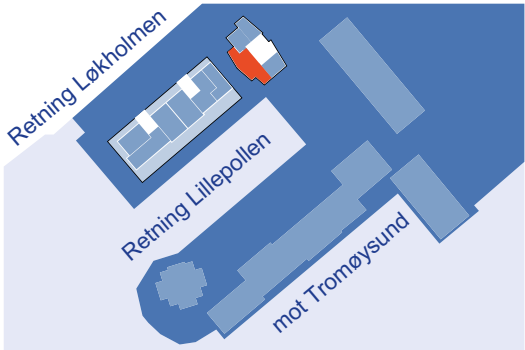


G 503

VINDHOLMEN 15A H0503

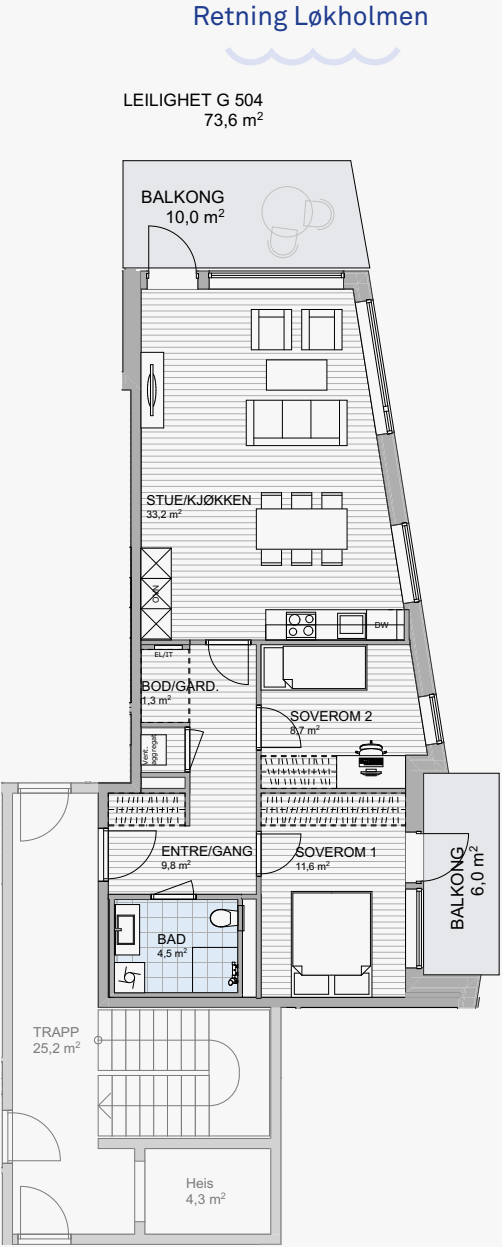


PRIS	Solgt
BRA	45 m²
P-ROM	42 m²
BALKONG	12,0 m²

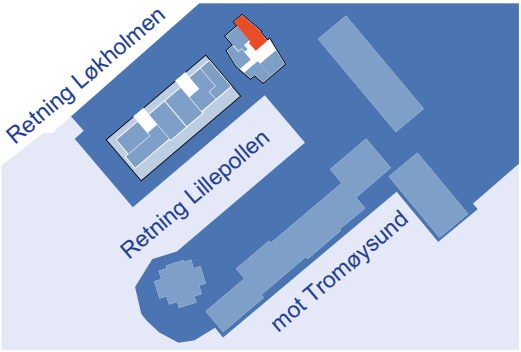
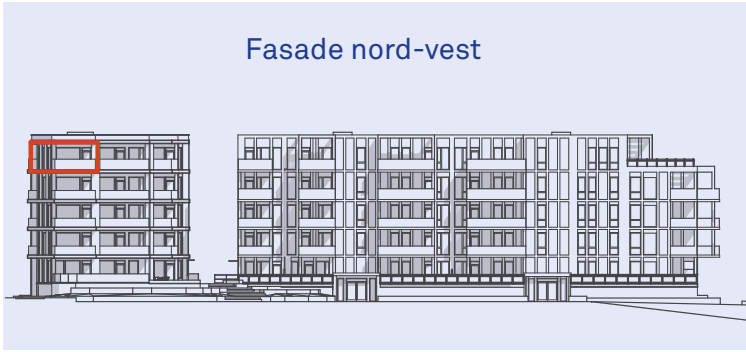


G 504

VINDHOLMEN 15A H0504



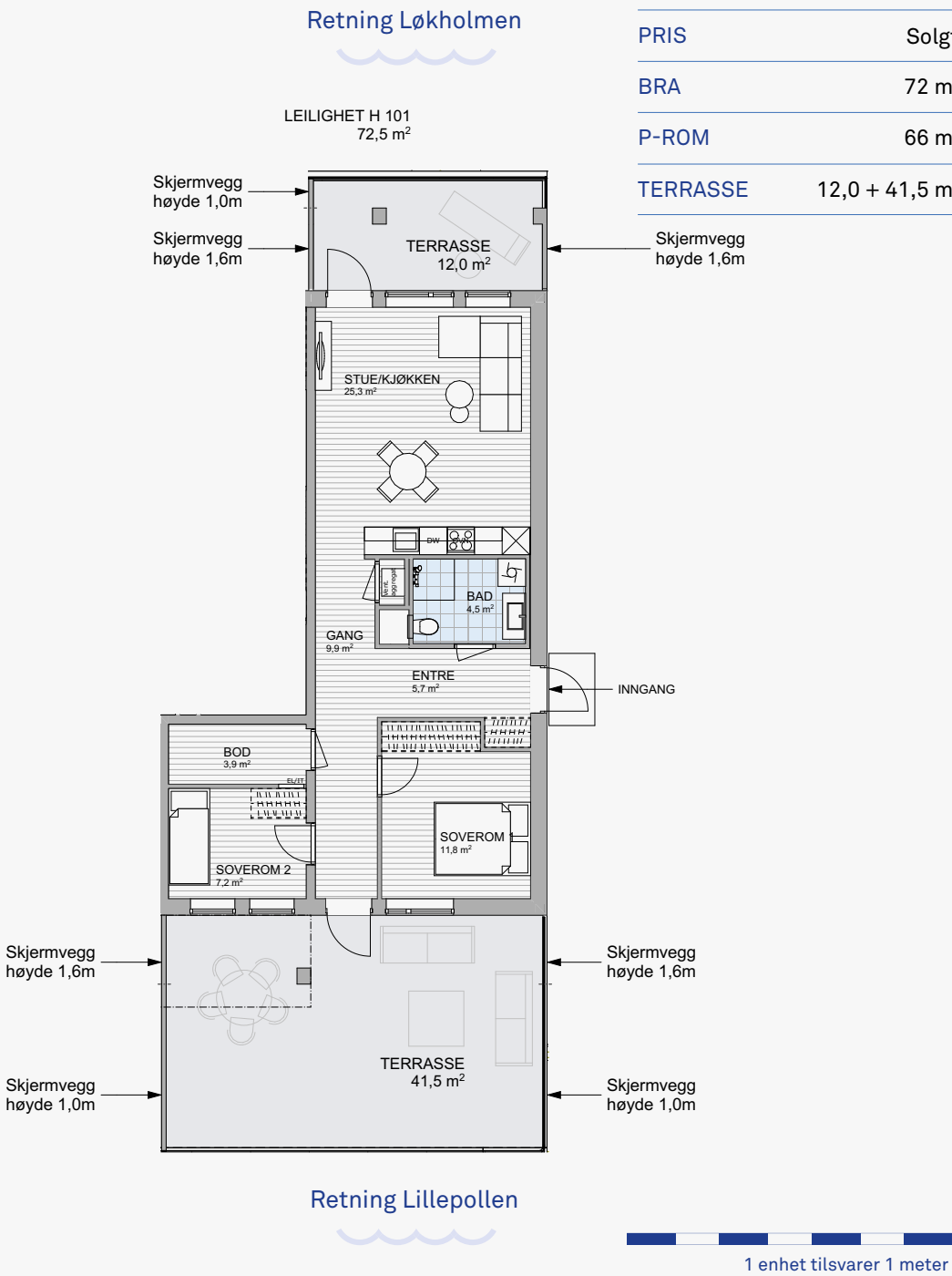
PRIS	Solgt
BRA	73 m ²
P-ROM	69 m ²
BALKONG	10,0 + 6,0 m ²





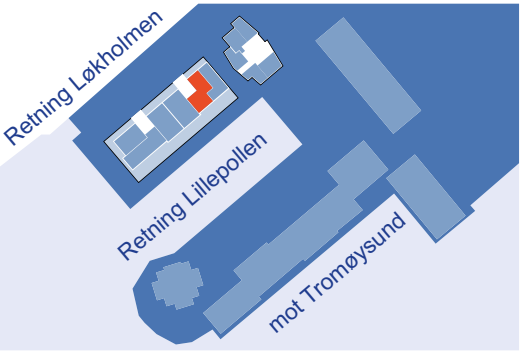
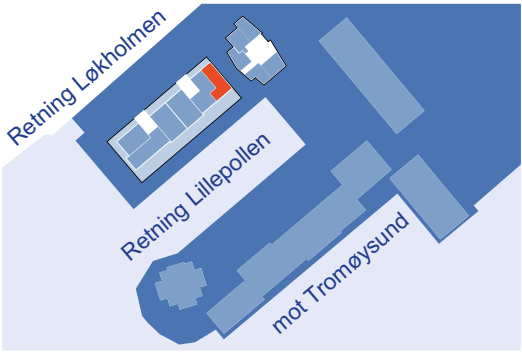
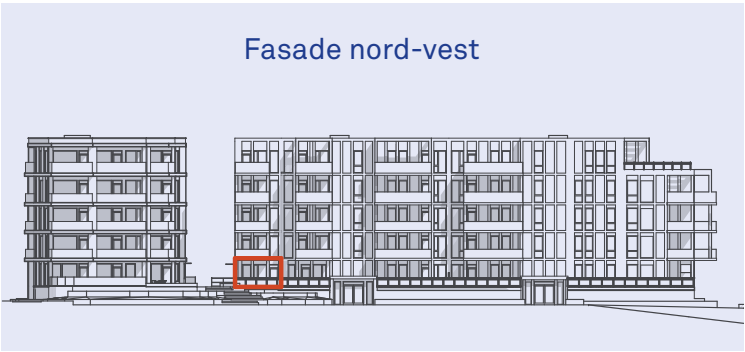
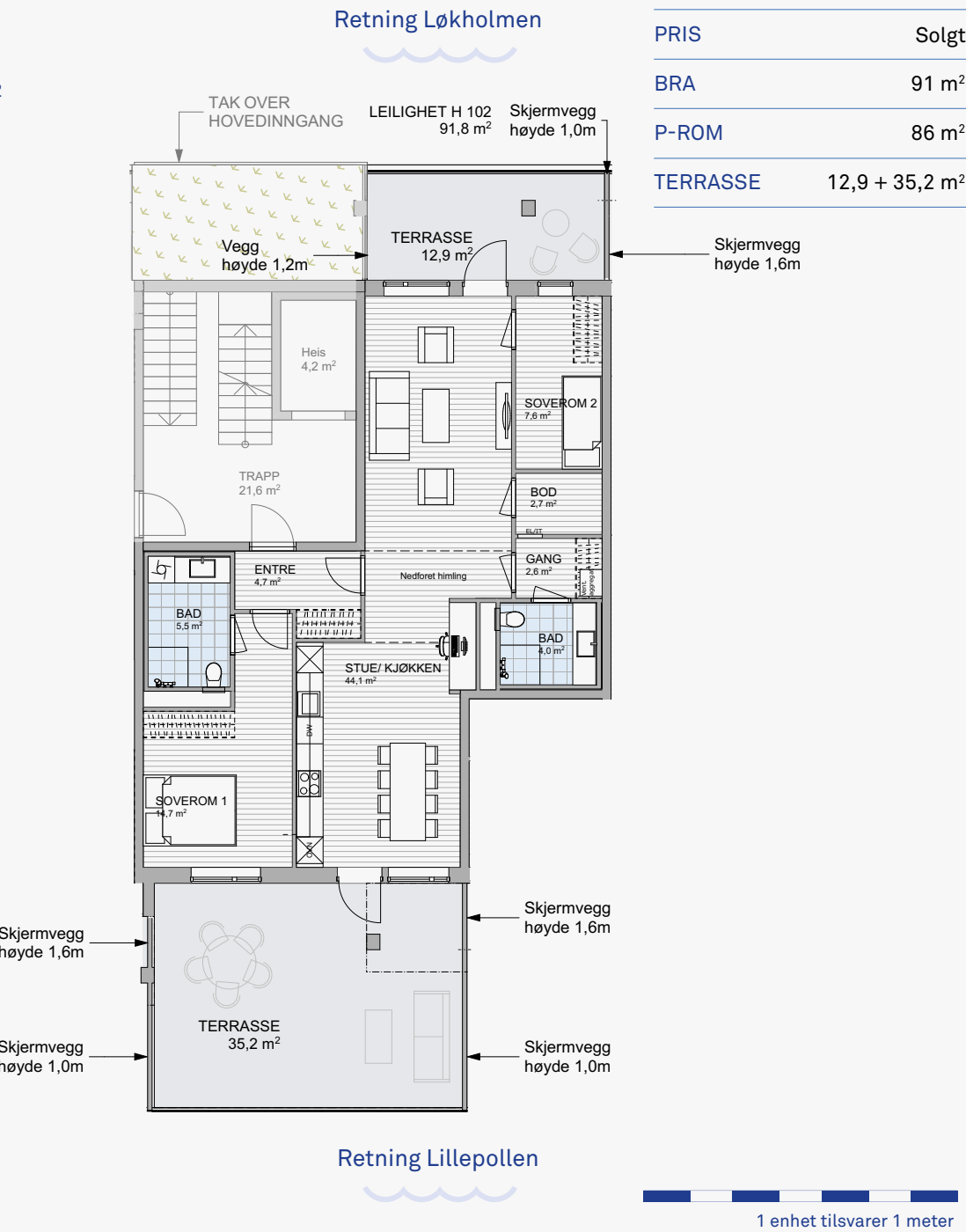
H 101

VINDHOLMEN 15B H0101



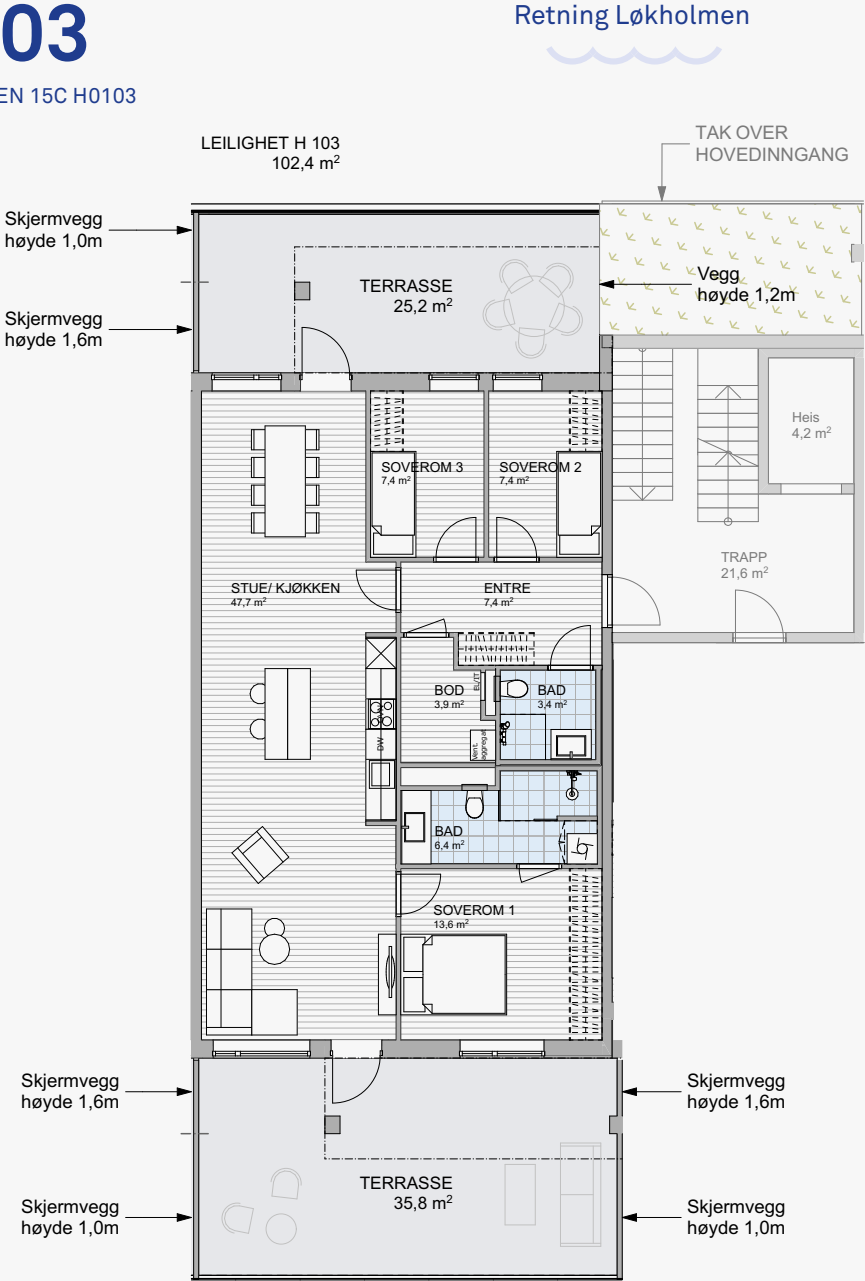
H 102

VINDHOLMEN 15C H0102



H 103

VINDHOLMEN 15C H0103



Retning Løkholmen

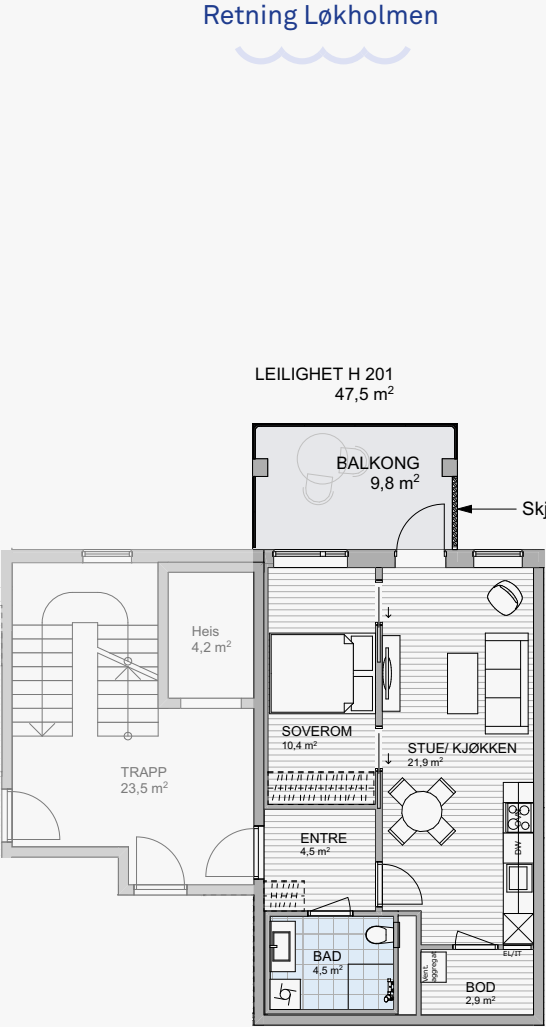
Retning Lillepollen

PRIS	Solgt
BRA	102 m ²
P-ROM	96 m ²
TERRASSE	25,2 + 35,8 m ²



H 201

VINDHOLMEN 15C H0201



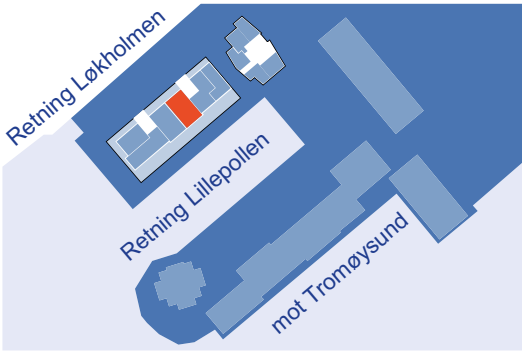
Retning Løkholmen

Retning Lillepollen

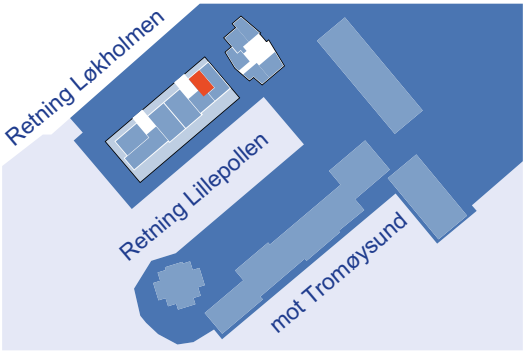
PRIS	Solgt
BRA	47 m ²
P-ROM	43 m ²
BALKONG	9,8 m ²



Fasade nord-vest



Fasade nord-vest



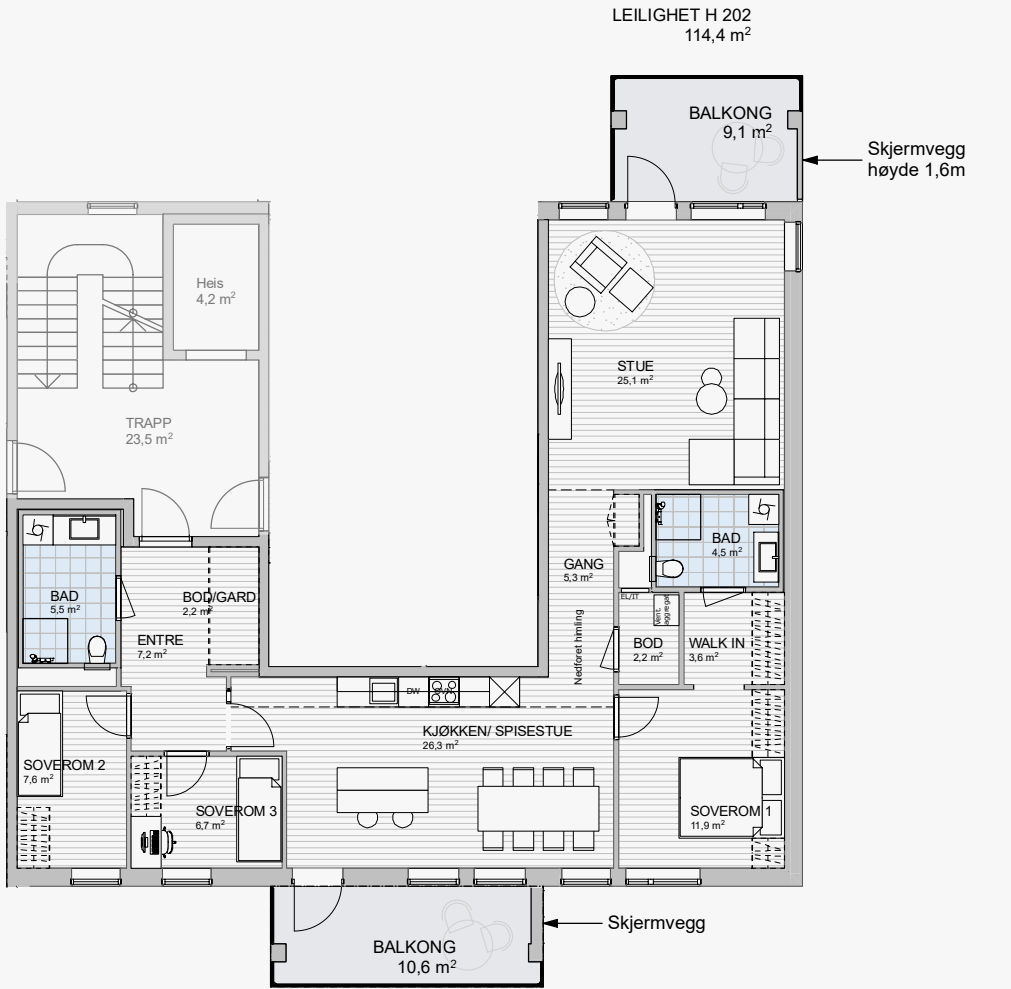
H 202

VINDHOLMEN 15C H0202



Retning Løkholmen

PRIS	7 150 000 kr
BRA	114 m ²
P-ROM	102 m ²
BALKONG	9,1 + 10,6 m ²



Retning Lillepollen



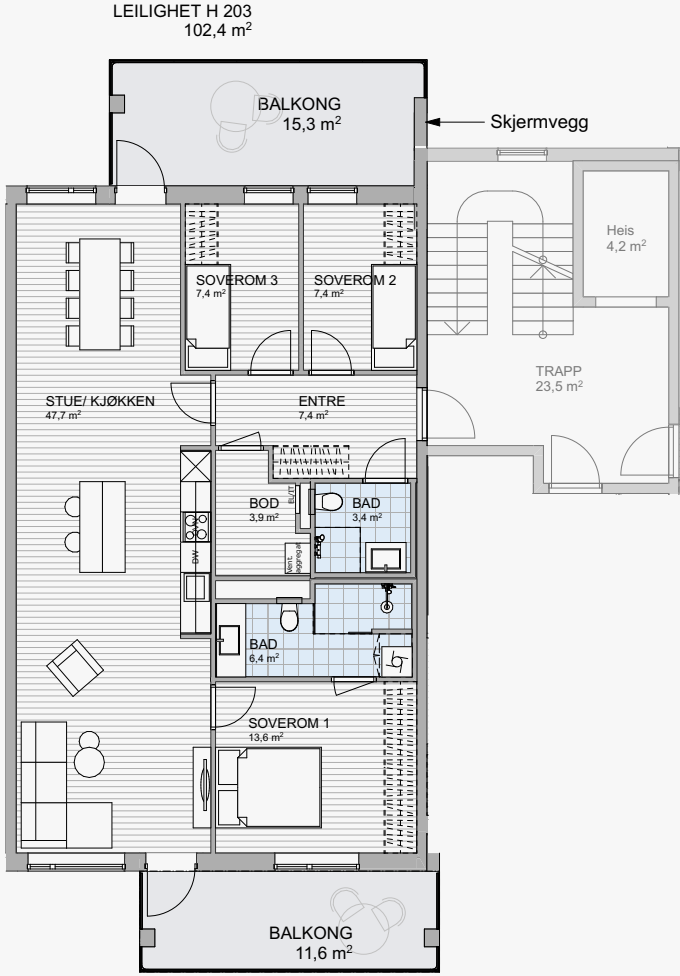
H 203

VINDHOLMEN 15C H0203



Retning Løkholmen

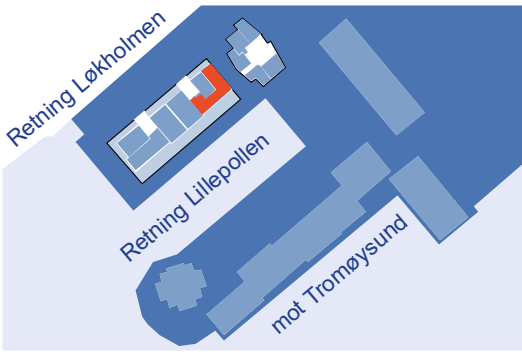
PRIS	6 850 000 kr
BRA	102 m ²
P-ROM	96 m ²
BALKONG	15,3 + 11,6 m ²



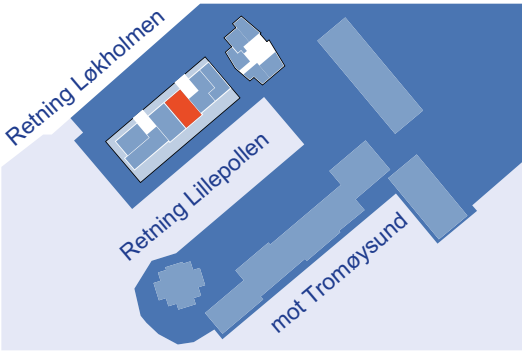
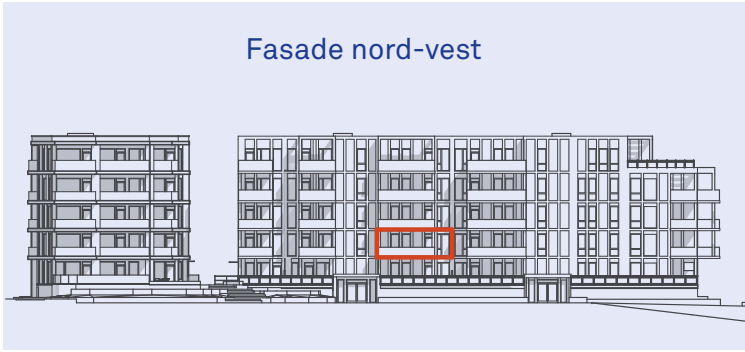
Retning Lillepollen



Fasade nord-vest



Fasade nord-vest



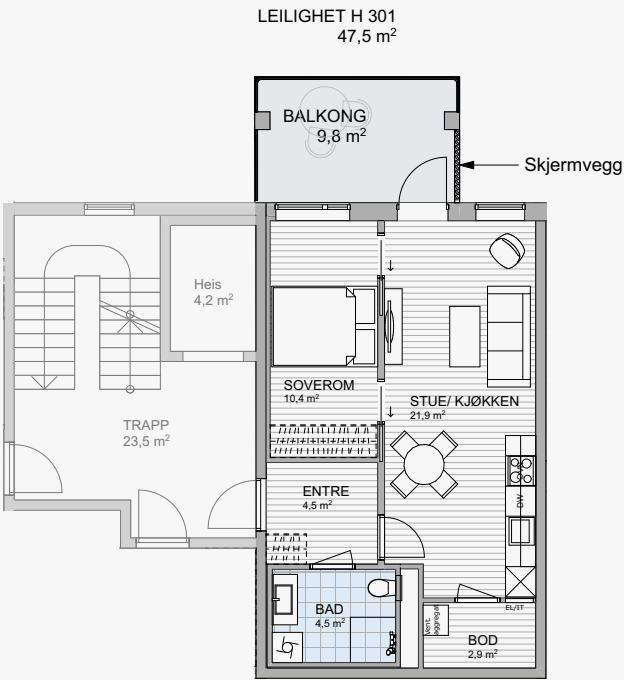
H 301

VINDHOLMEN 15C H0301



Retning Løkholmen

PRIS	Solgt
BRA	47 m²
P-ROM	43 m²
BALKONG	9,8 m²



Retning Lillepollen



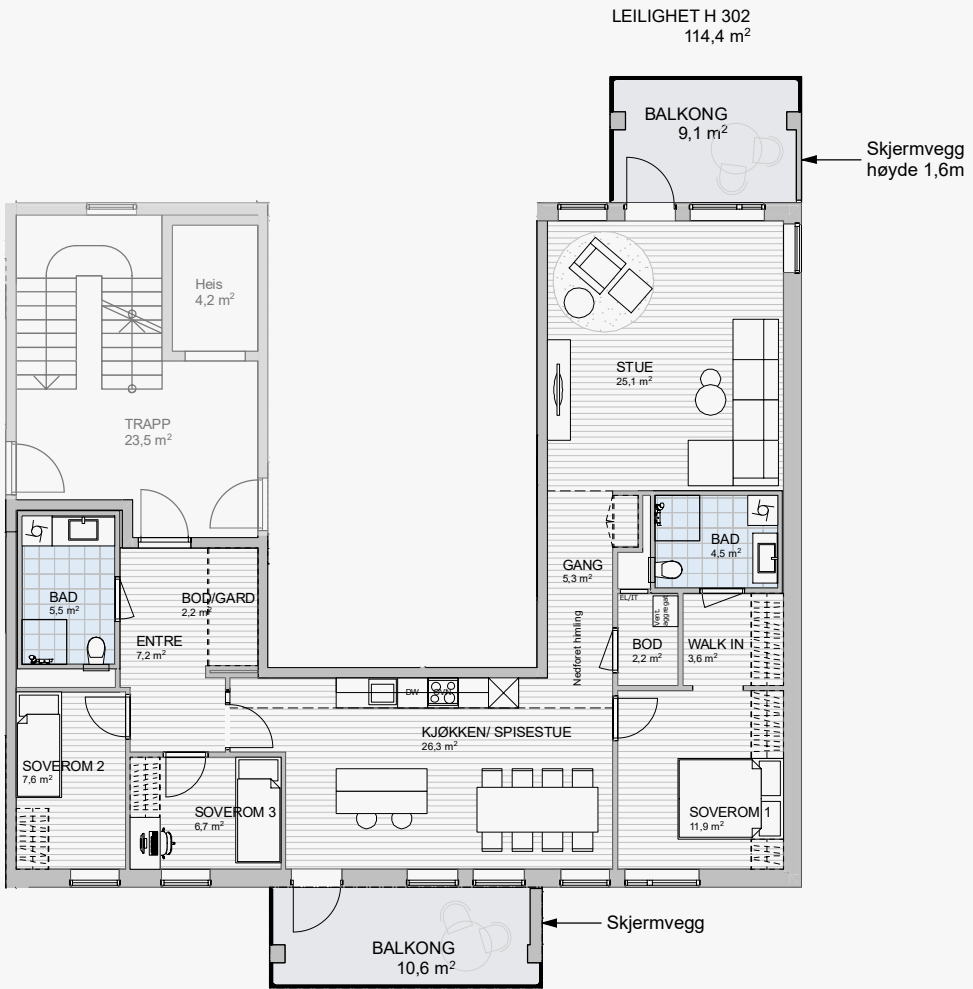
H 302

VINDHOLMEN 15C H0302

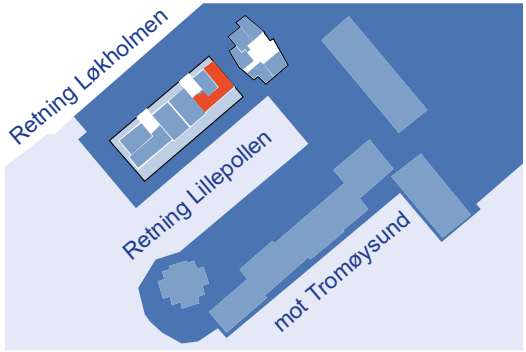
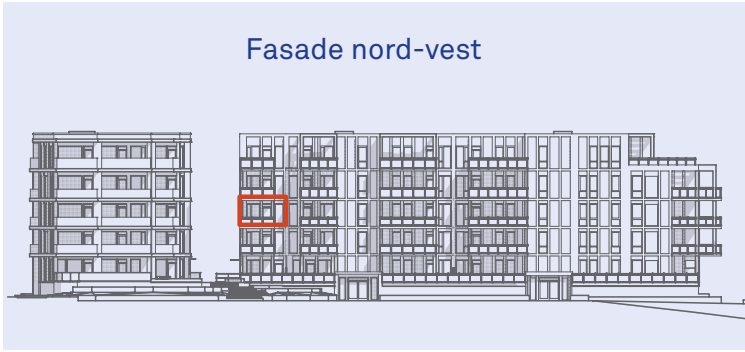
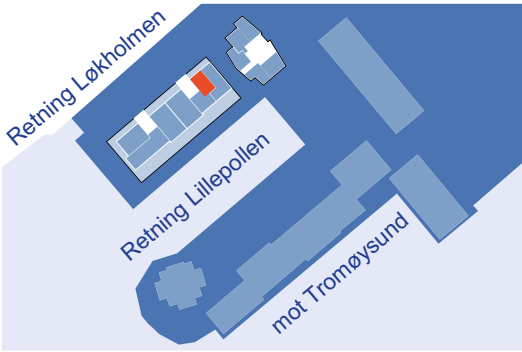


Retning Løkholmen

PRIS	7 400 000 kr
BRA	114 m²
P-ROM	102 m²
BALKONG	9,1 + 10,6 m²

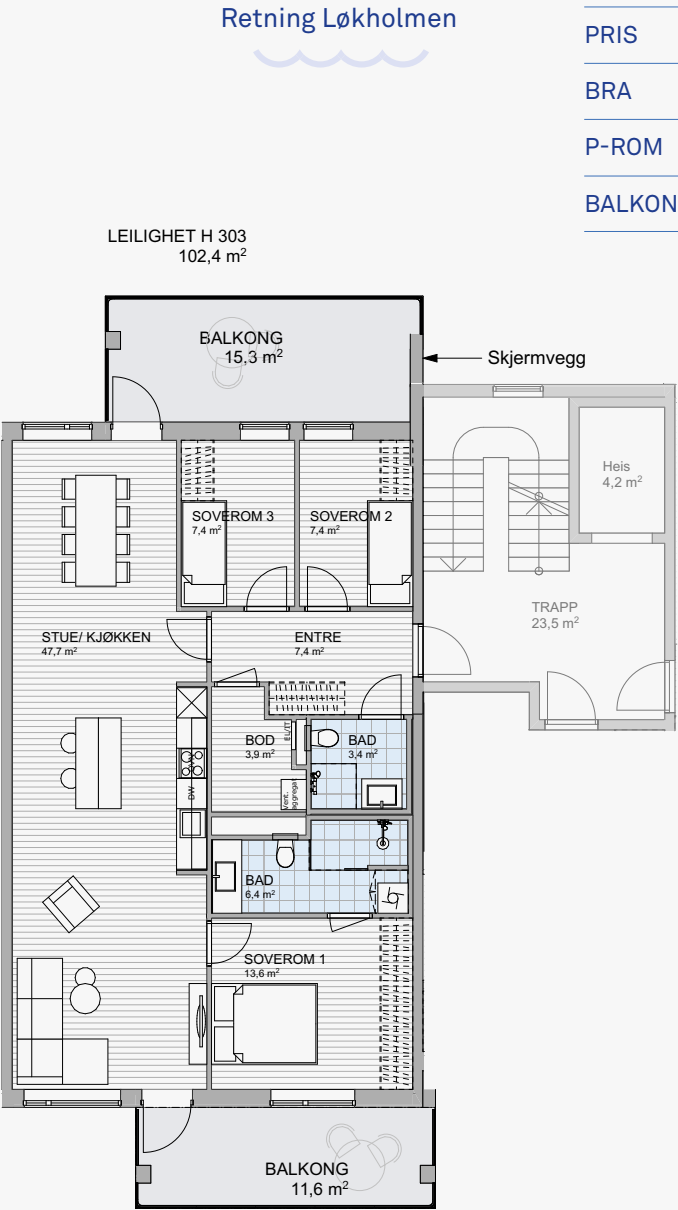


Retning Lillepollen



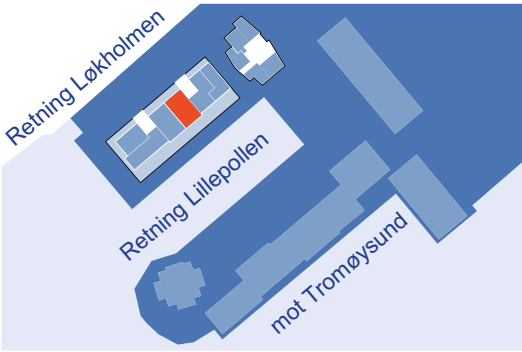
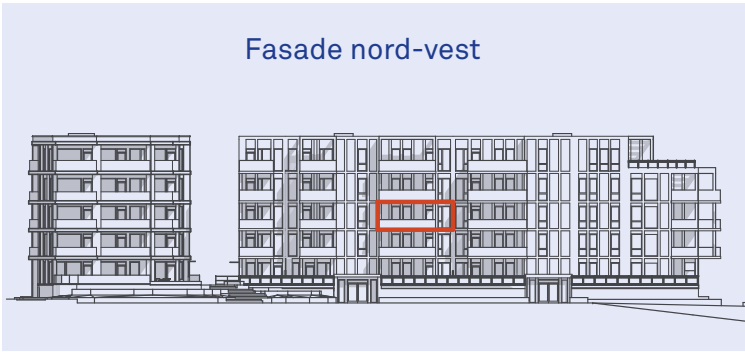
H 303

VINDHOLMEN 15C H0303



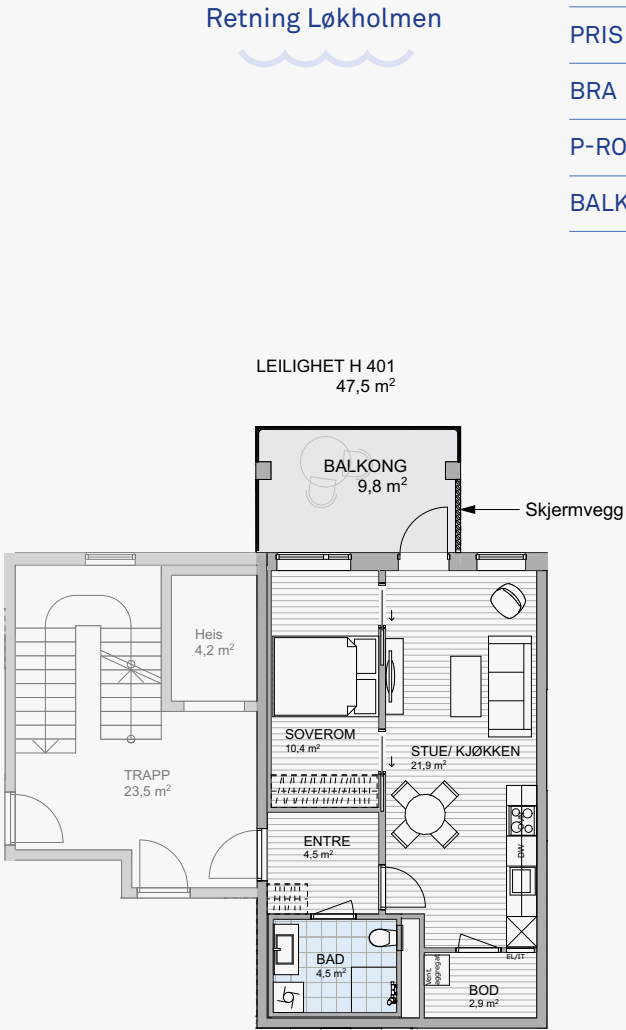
PRIS	7 100 000 kr
BRA	102 m ²
P-ROM	96 m ²
BALKONG	15,3 + 11,6 m ²

Retning Lillepollen



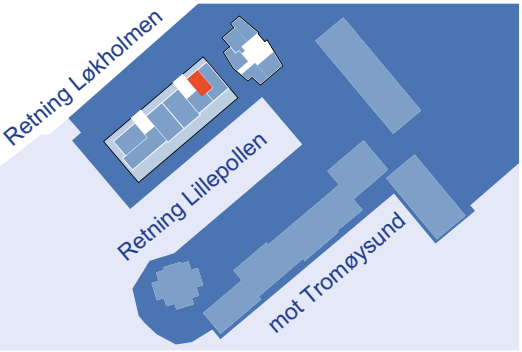
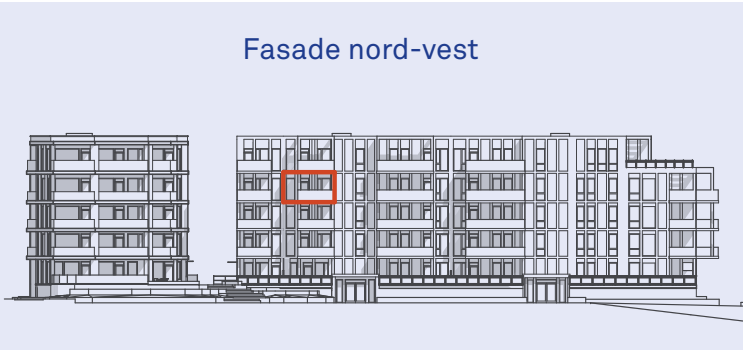
H 401

VINDHOLMEN 15C H0401



PRIS	Solgt
BRA	47 m ²
P-ROM	43 m ²
BALKONG	9,8 m ²

Retning Lillepollen



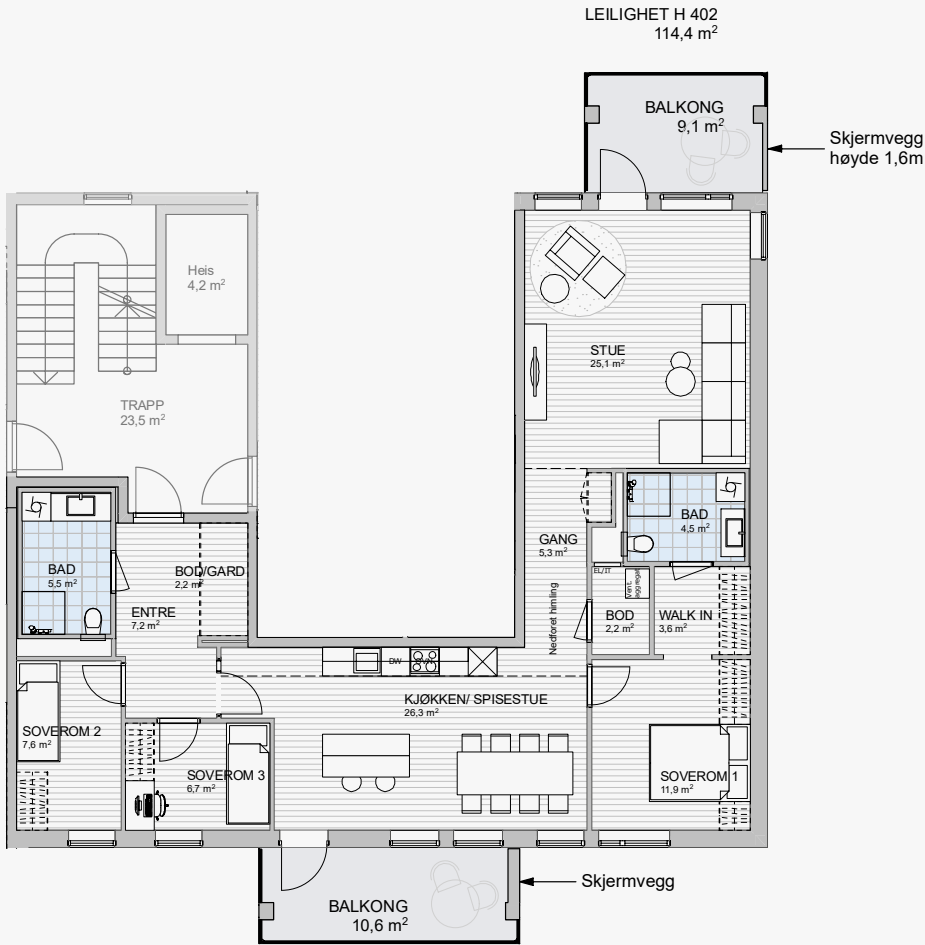
H 402

VINDHOLMEN 15C H0402

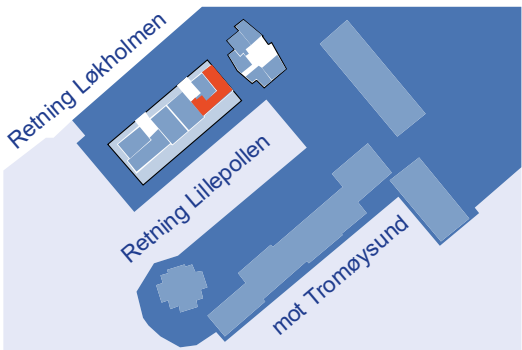


Retning Løkholmen

PRIS	7 650 000 kr
BRA	114 m ²
P-ROM	105 m ²
BALKONG	9,1 + 10,6 m ²



Retning Lillepollen



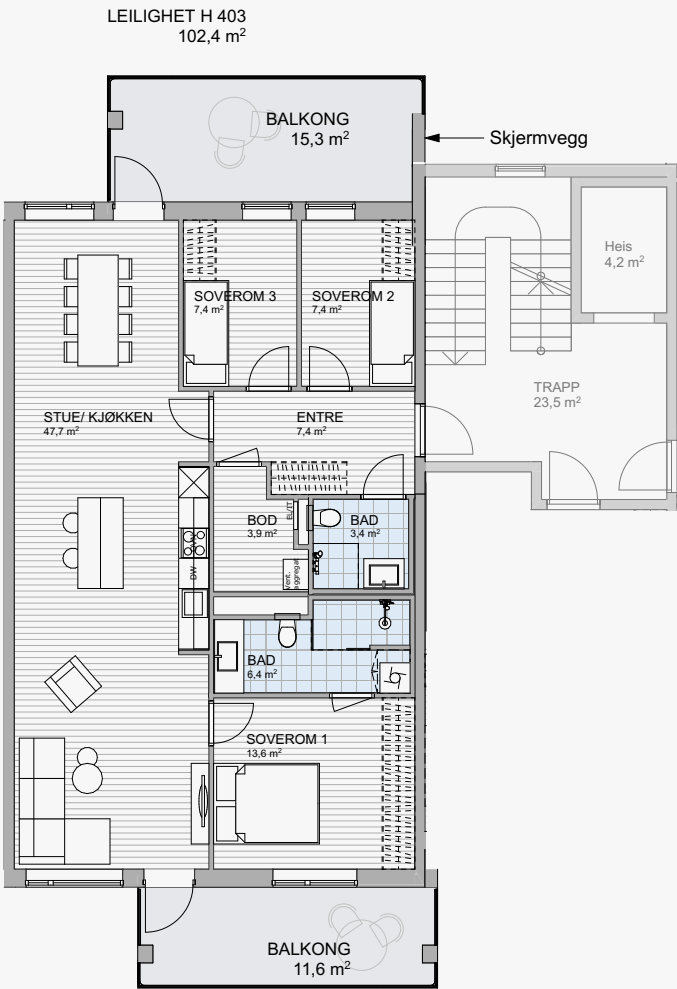
H 403

VINDHOLMEN 15C H0403

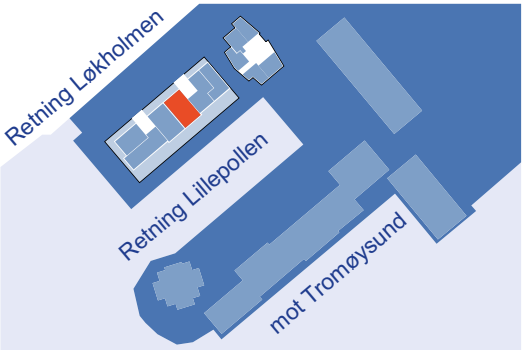


Retning Løkholmen

PRIS	Solgt
BRA	102 m ²
P-ROM	96 m ²
BALKONG	15,3 + 11,6 m ²



Retning Lillepollen



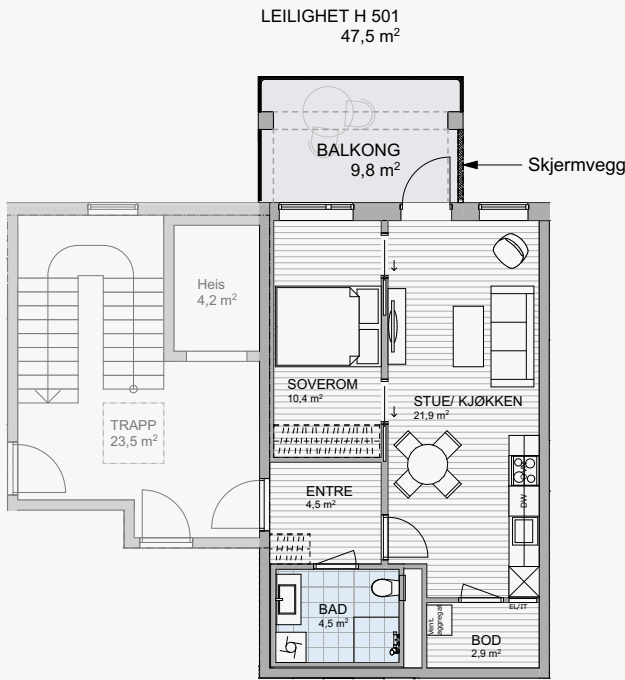
H 501

VINDHOLMEN 15C H0501



Retning Løkholmen

PRIS	Solgt
BRA	47 m ²
P-ROM	43 m ²
BALKONG	9,8 m ²



Retning Lillepollen



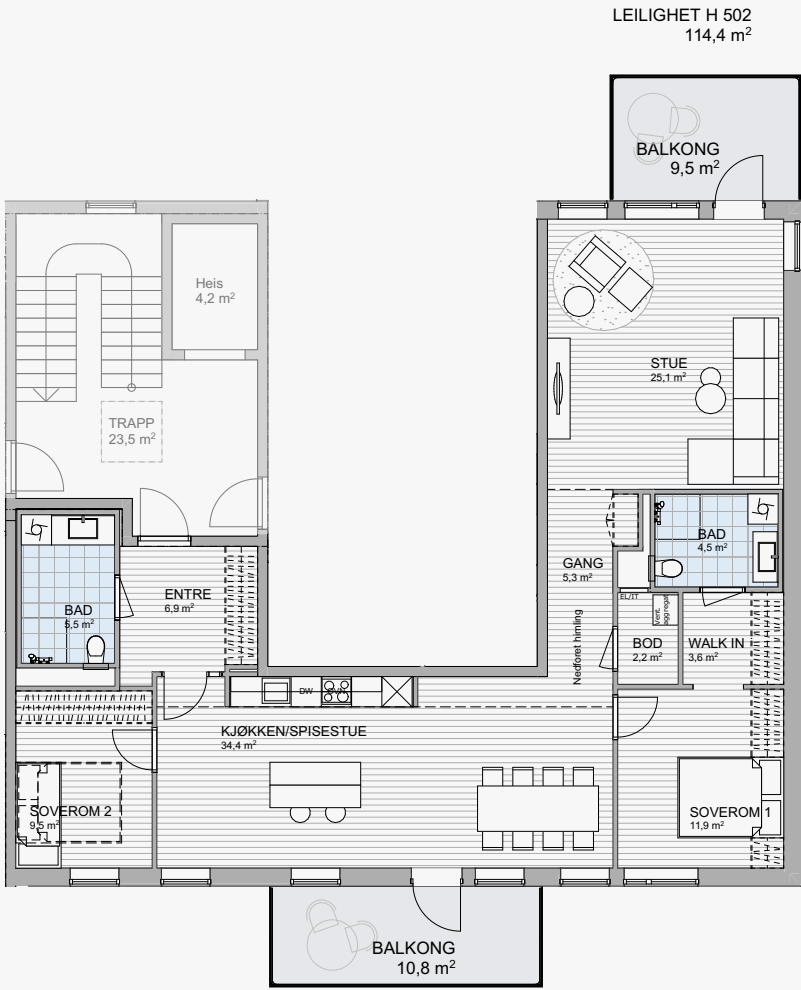
H 502

VINDHOLMEN 15C H0502

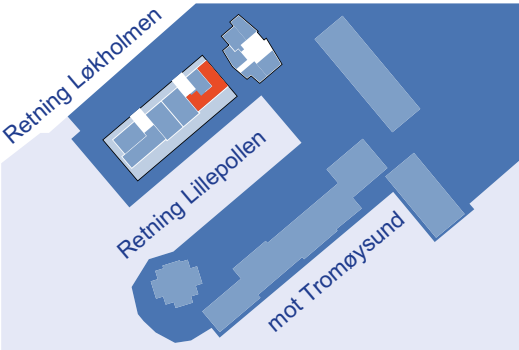
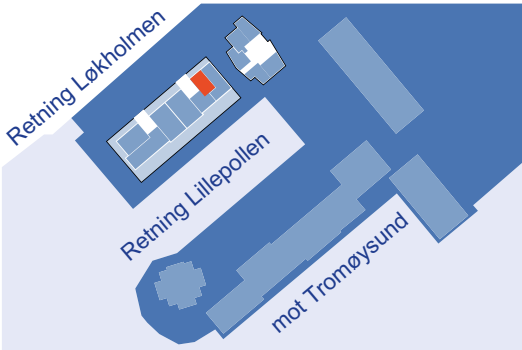


Retning Løkholmen

PRIS	Solgt
BRA	114 m ²
P-ROM	105 m ²
BALKONG	9,5 + 10,8 m ²



Retning Lillepollen



H 503

VINDHOLMEN 15C H0503

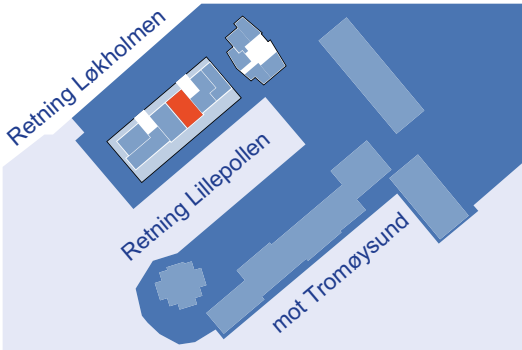
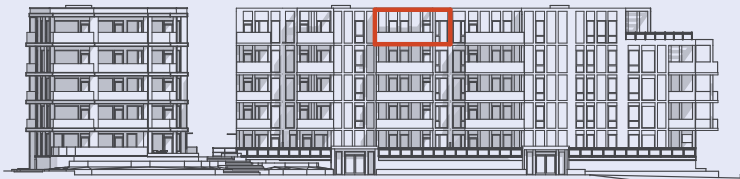


Retning Løkholmen

PRIS	Solgt
BRA	102 m ²
P-ROM	96 m ²
BALKONG	15,3 + 11,6 m ²



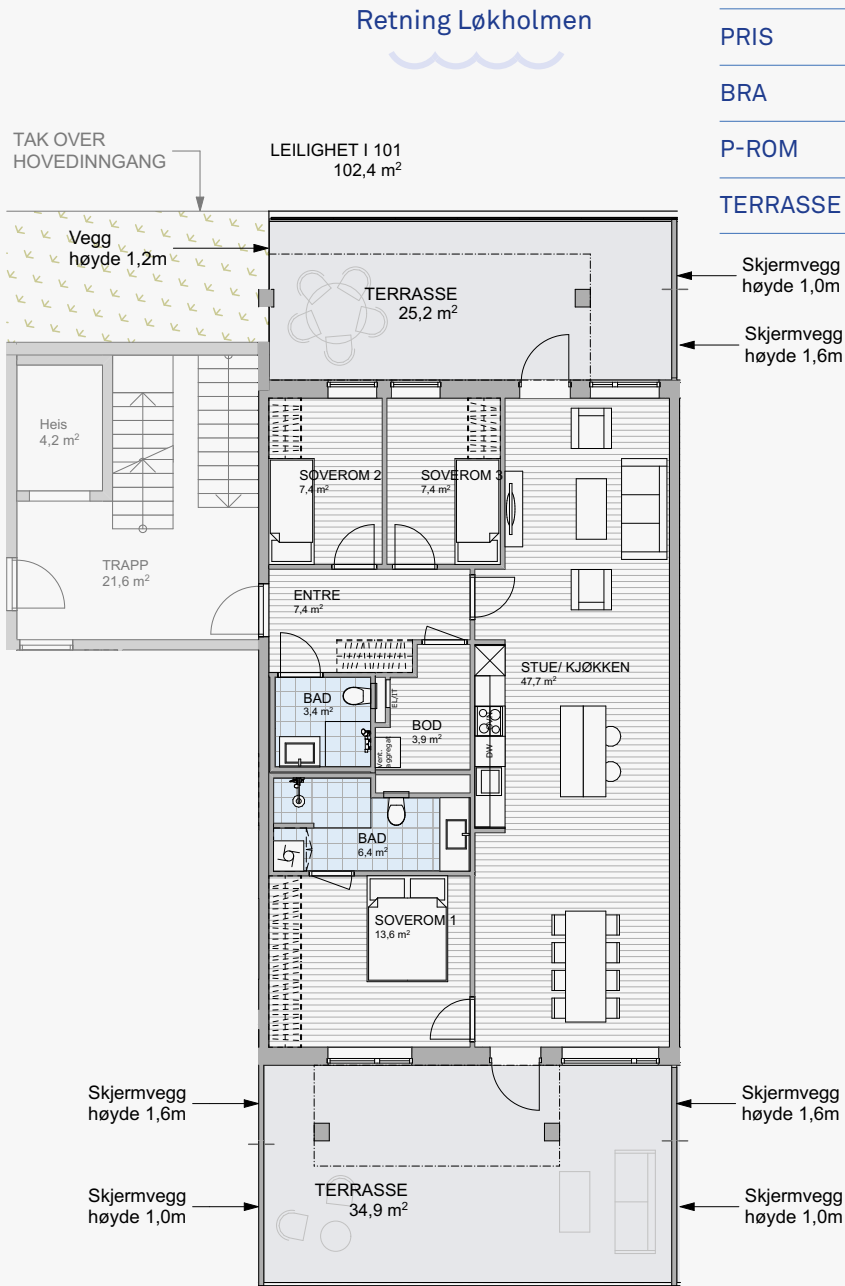
Fasade nord-vest





I 101

VINDHOLMEN 15D H0101

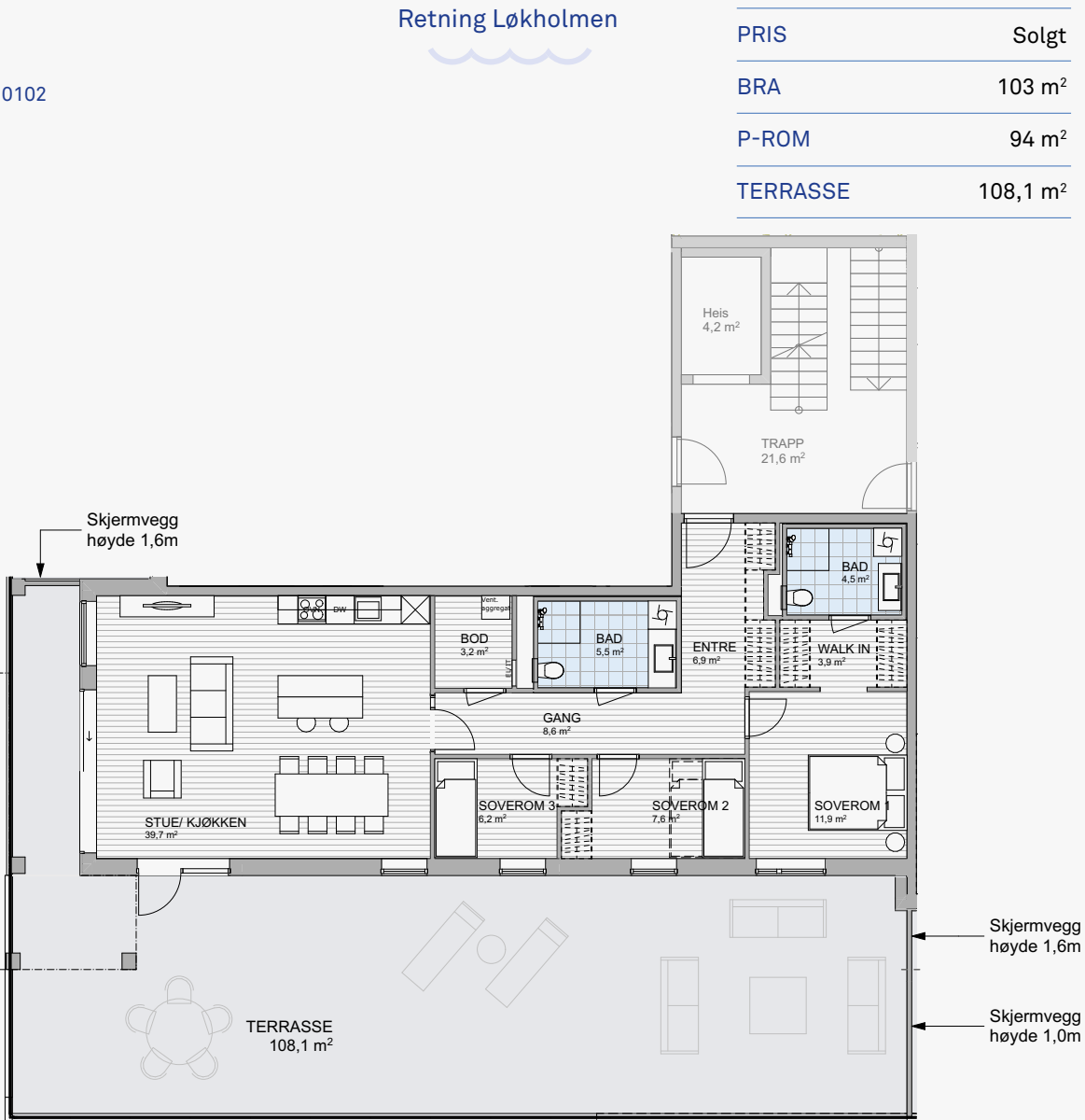


Retning Lillepollen



I 102

VINDHOLMEN 15D H0102

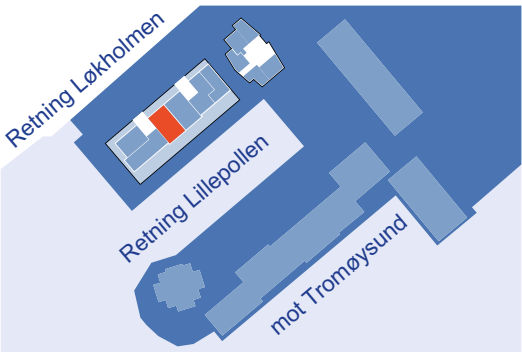


LEILIGHET I 102
103,7 m²

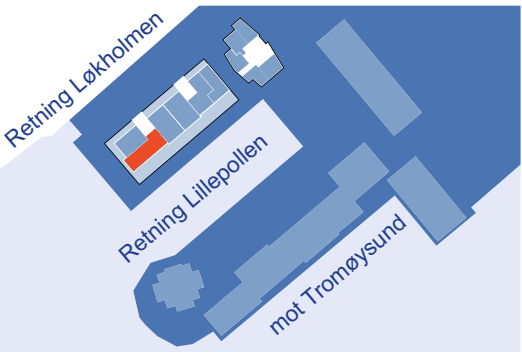
Retning Lillepollen



Fasade nord-vest



Fasade sør-øst



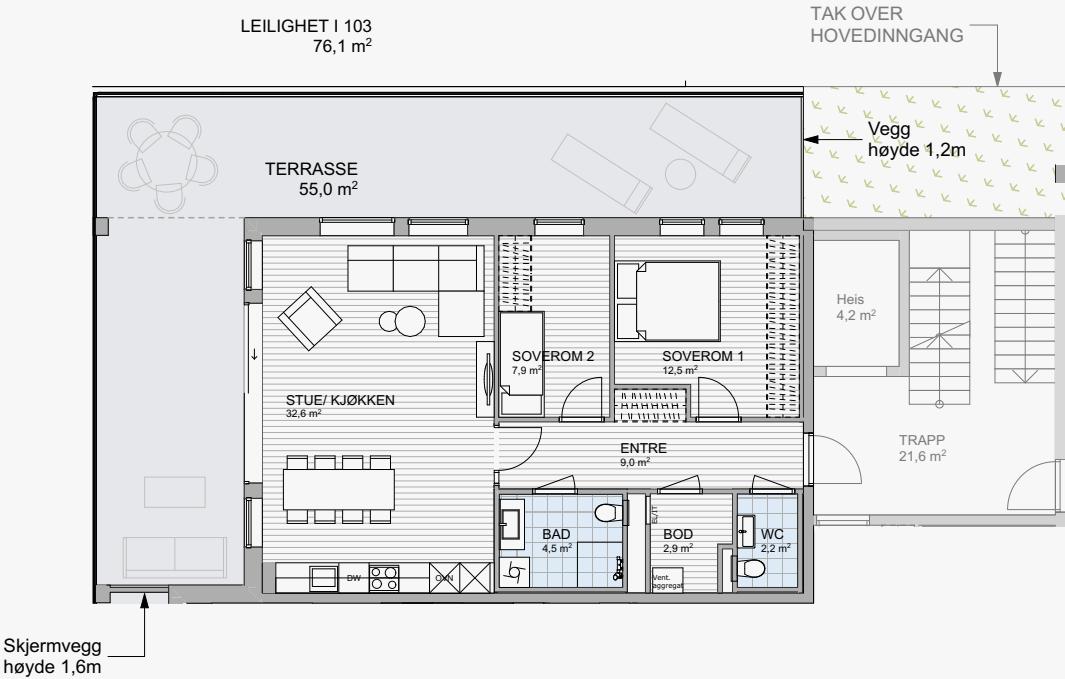
I 103

VINDHOLMEN 15D H0103



Retning Løkholmen

PRIS	Solgt
BRA	76 m²
P-ROM	71 m²
TERRASSE	55,0 m²



Retning Lillepollen



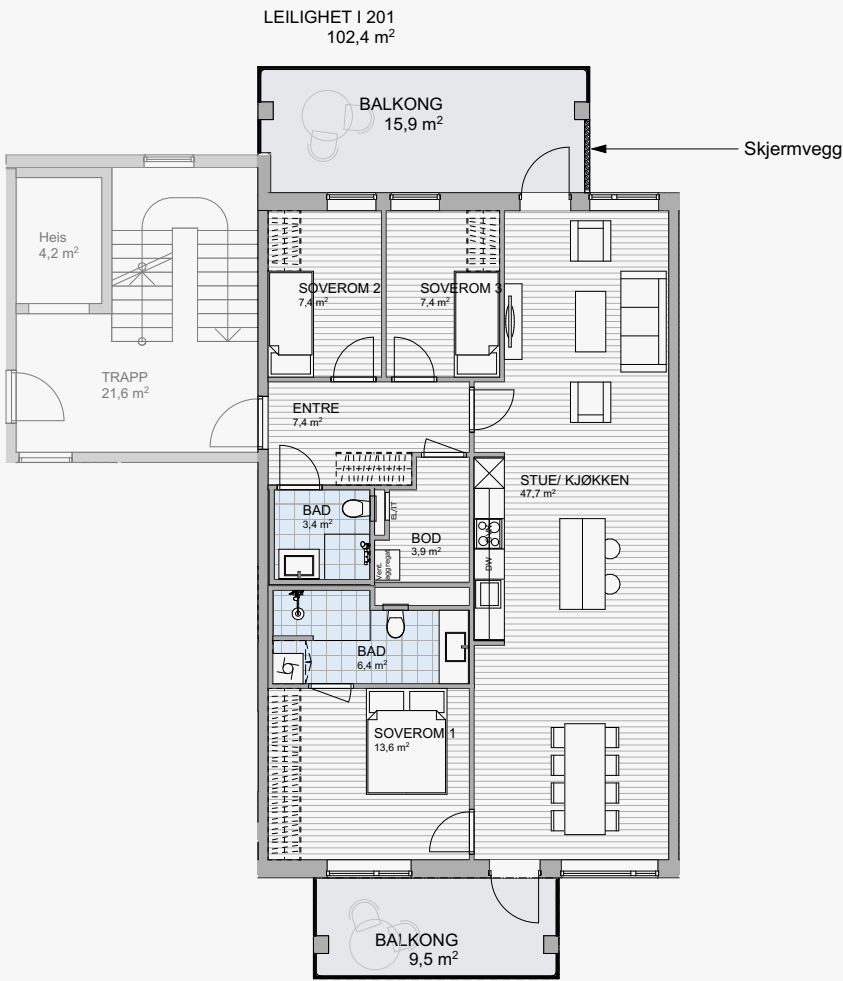
I 201

VINDHOLMEN 15D H0201

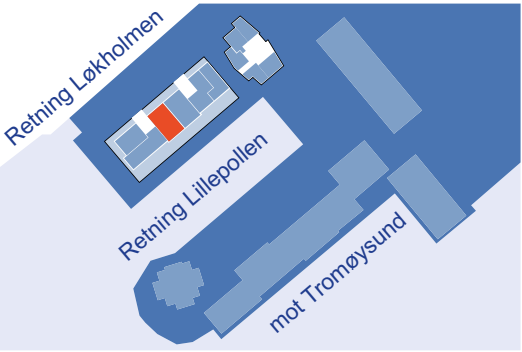
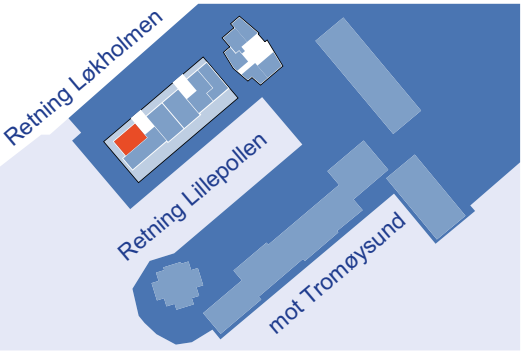


Retning Løkholmen

PRIS	Solgt
BRA	102 m²
P-ROM	96 m²
BALKONG	15,9 + 9,5 m²



Retning Lillepollen



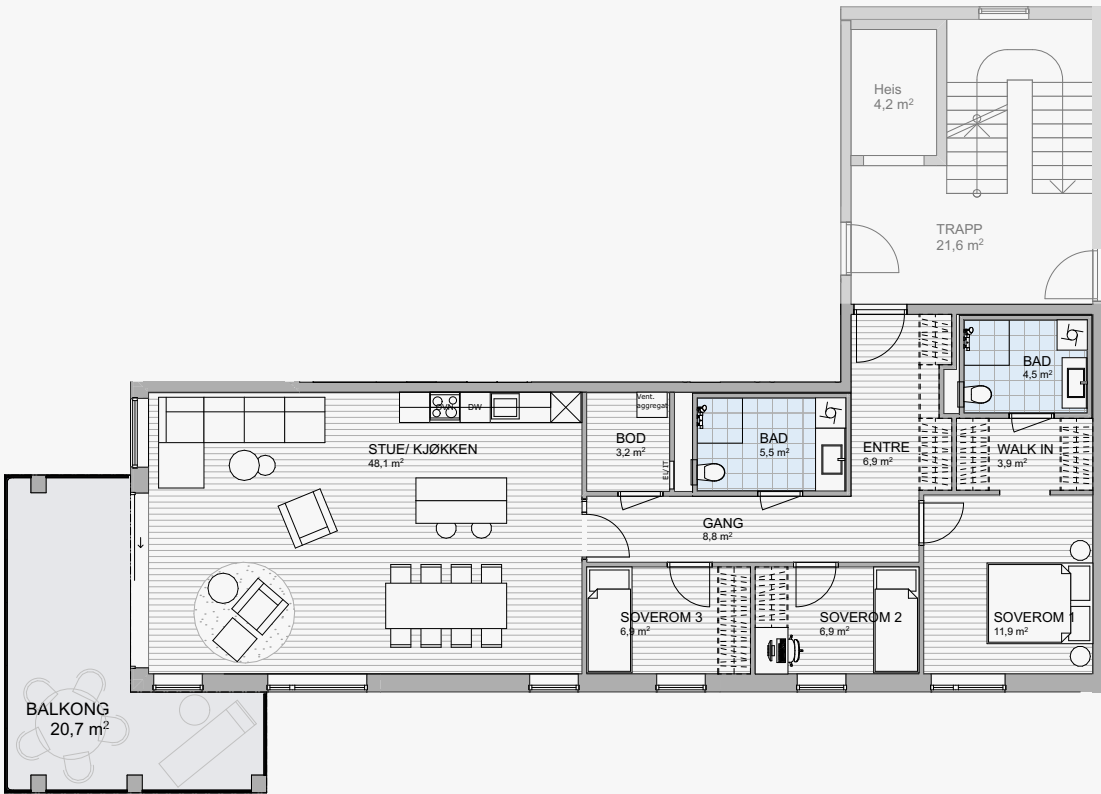
I 202

VINDHOLMEN 15D H0202



Retning Løkholmen

PRIS	Solgt
BRA	112 m ²
P-ROM	102 m ²
BALKONG	20,7 m ²



LEILIGHET I 202
112,1 m²

Retning Lillepollen



I 203

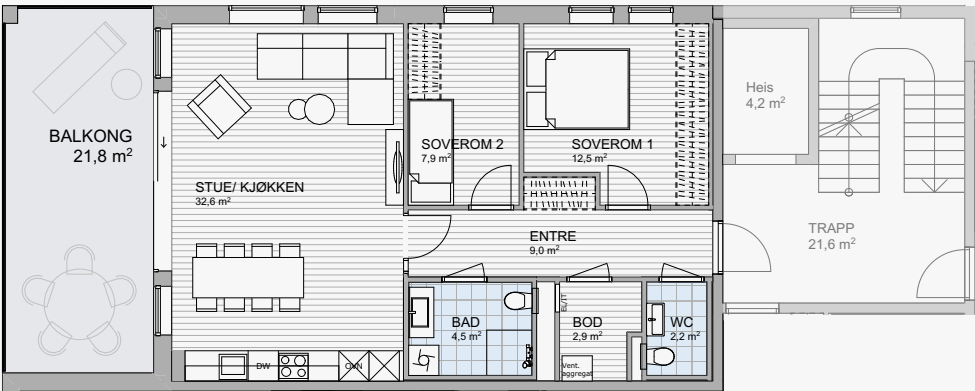
VINDHOLMEN 15D H0203



Retning Løkholmen

PRIS	Solgt
BRA	76 m ²
P-ROM	71 m ²
BALKONG	21,8 m ²

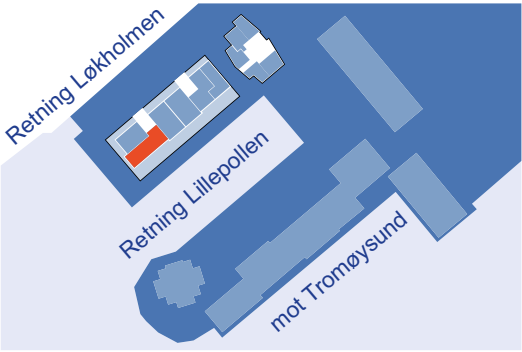
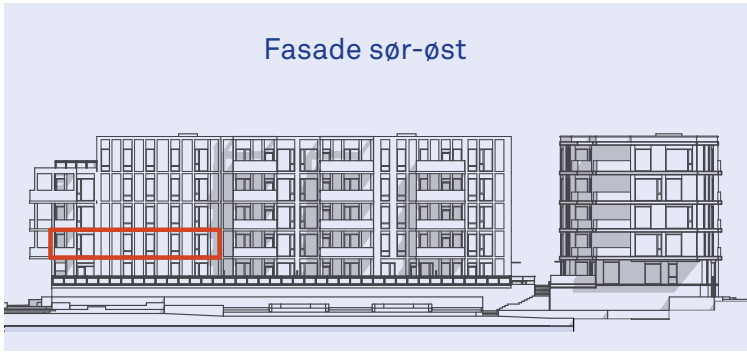
LEILIGHET I 203
76,1 m²



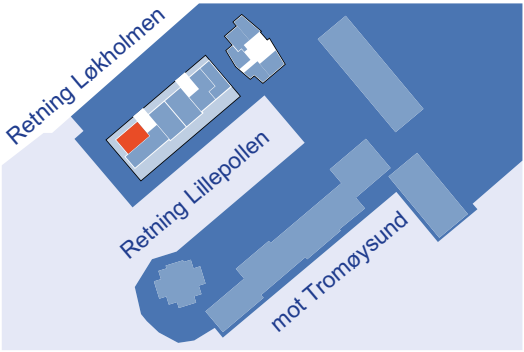
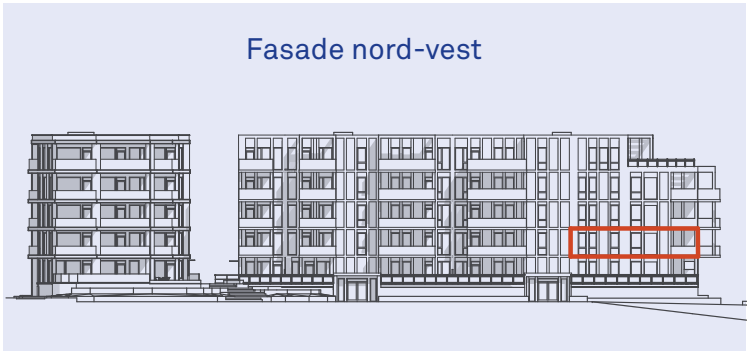
Retning Lillepollen



Fasade sør-øst



Fasade nord-vest





Illustrasjonsbilde. Endringer kan forekomme.

Leilighet I 203

Sjøutsikten byr på nye motiv gjennom hele døgnet.

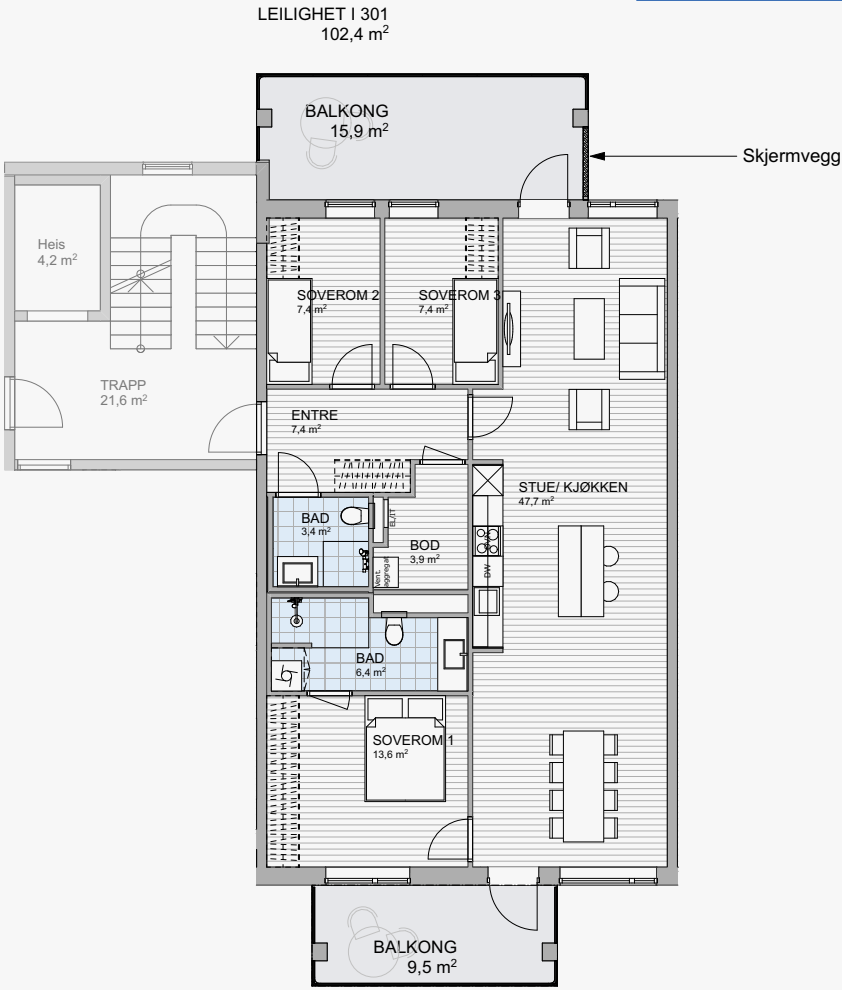
I 301

VINDHOLMEN 15D H0301



Retning Løkholmen

PRIS	Solgt
BRA	102 m²
P-ROM	96 m²
BALKONG	15,9 + 9,5 m²



Retning Lillepollen



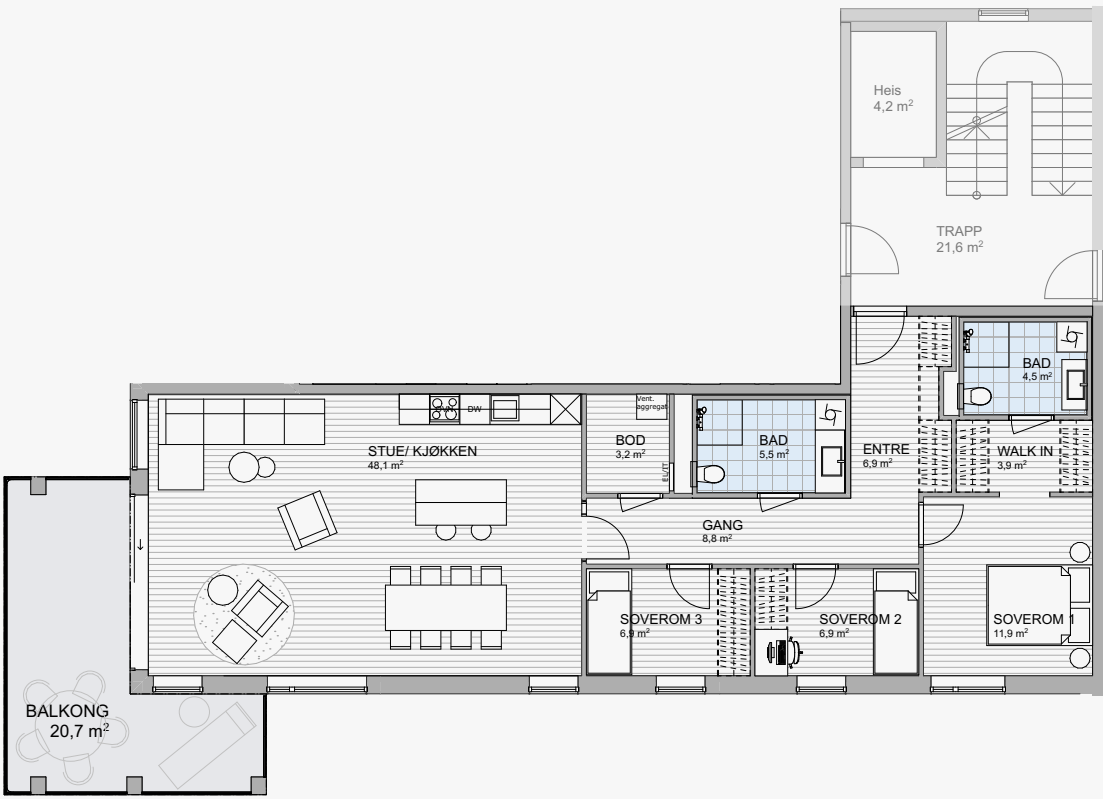
I 302

VINDHOLMEN 15D H0302

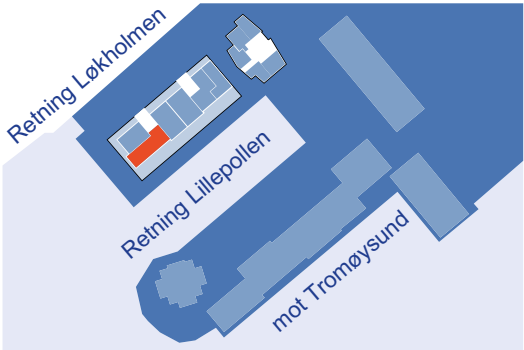
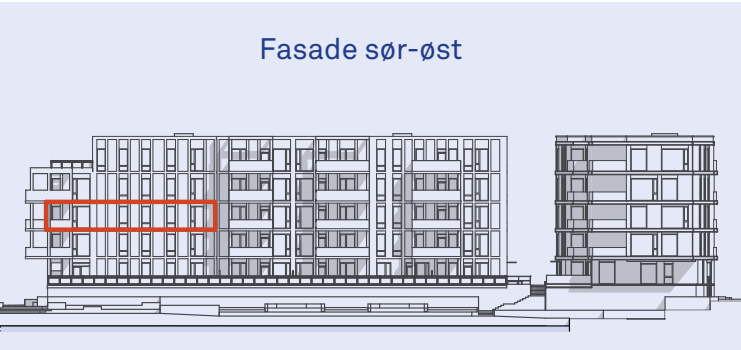
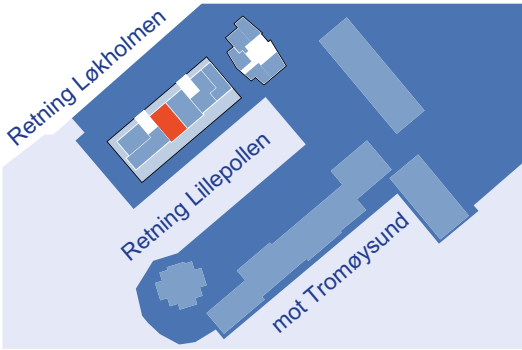


Retning Løkholmen

PRIS	Ikke for salg
BRA	112 m²
P-ROM	102 m²
BALKONG	20,7 m²



Retning Lillepollen





Store vinduer og gode himlingshøyder skaper lys og luftig oppholdsrom, og utnytter Bryggebyens naturlige kvaliteter når det kommer til utsikt og tilknytning til vannet.

I 303

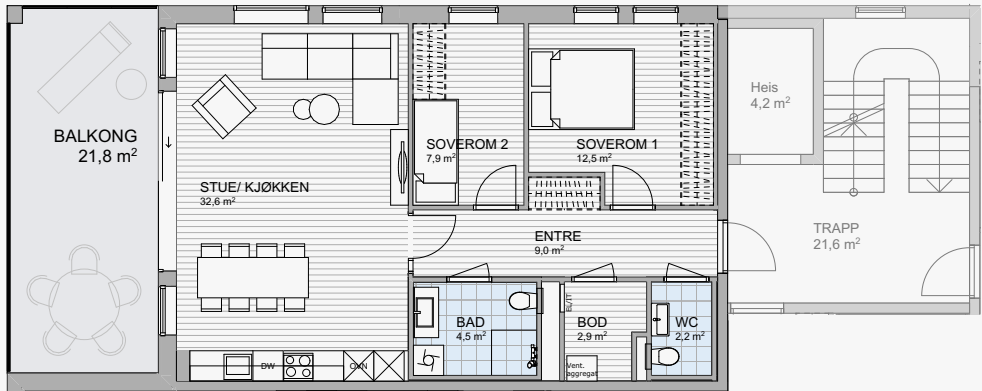
VINDHOLMEN 15D H0303



Retning Løkholmen

PRIS	Solgt
BRA	76 m²
P-ROM	71 m²
BALKONG	21,8 m²

LEILIGHET I 303
76,1 m²



Retning Lillepollen



I 401

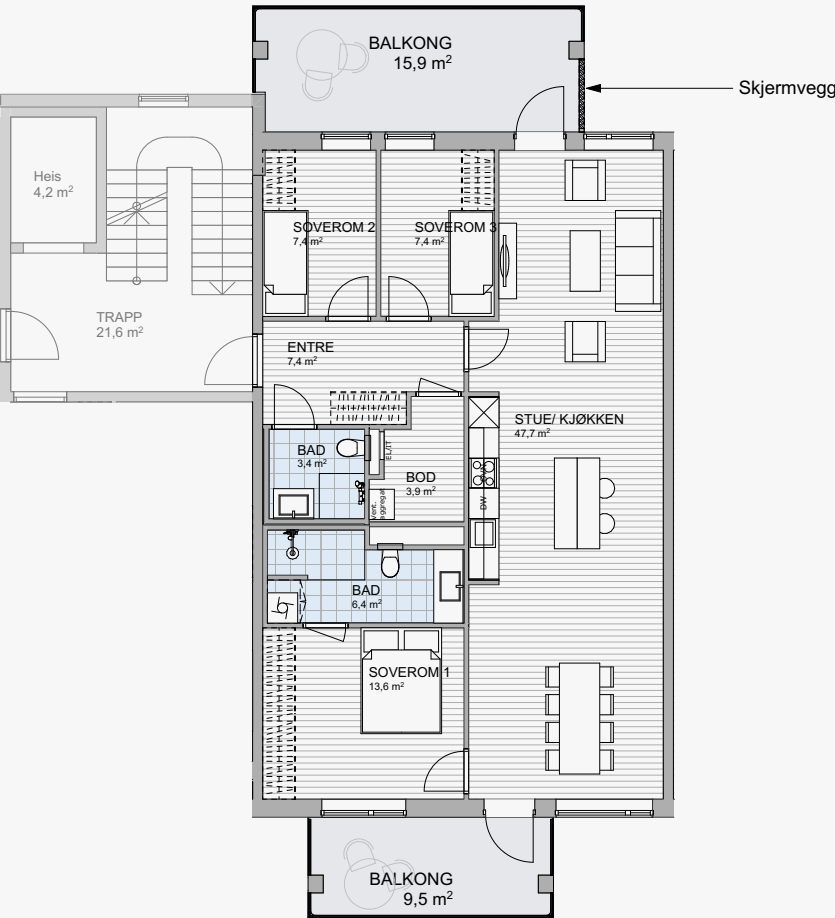
VINDHOLMEN 15D H0401



Retning Løkholmen

PRIS	Solgt
BRA	102 m²
P-ROM	96 m²
BALKONG	15,9 + 9,5 m²

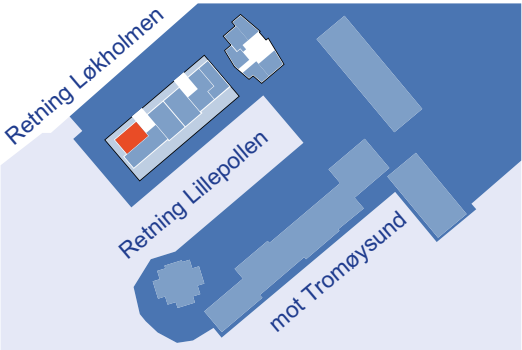
LEILIGHET I 401
102,4 m²



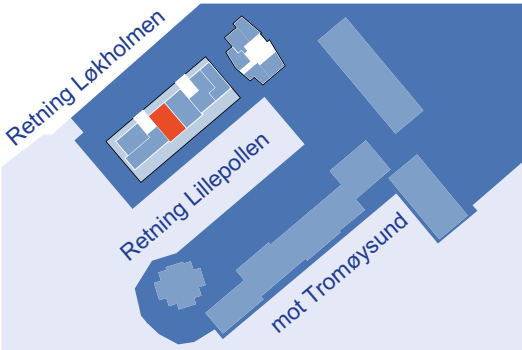
Retning Lillepollen



Fasade nord-vest



Fasade nord-vest



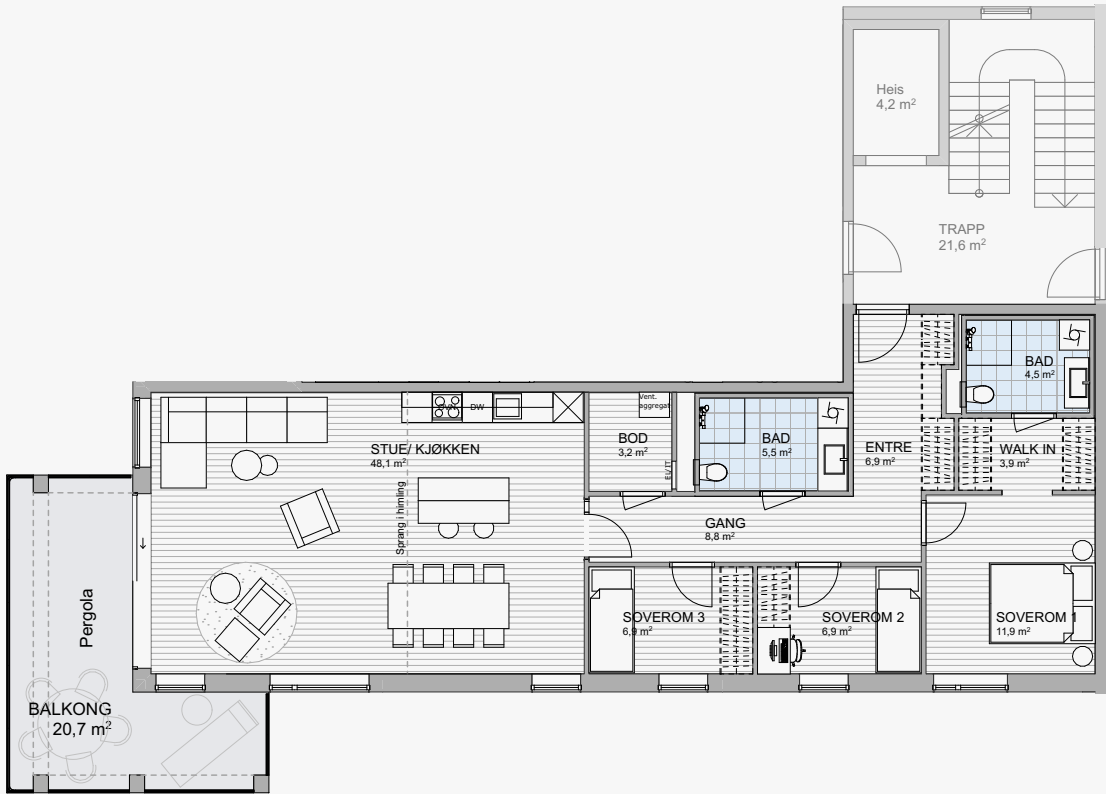
I 402

VINDHOLMEN 15D H0402



Retning Løkholmen

PRIS	Solgt
BRA	112 m ²
P-ROM	102 m ²
BALKONG	20,7 m ²



LEILIGHET I 402
112,1 m²

Retning Lillepollen



I 403

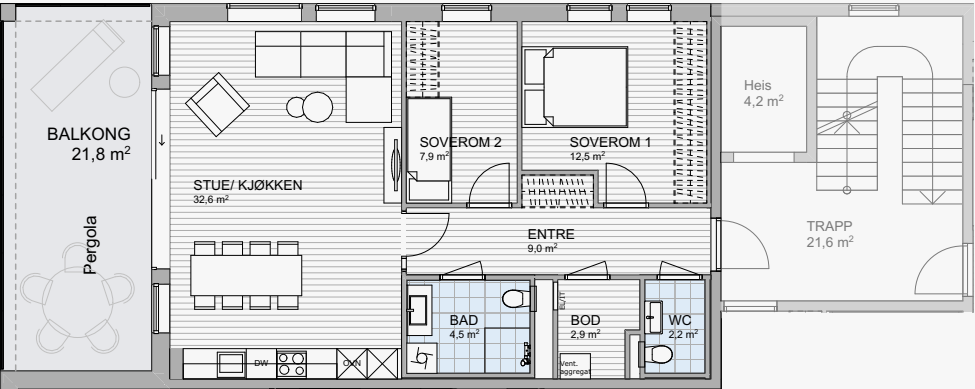
VINDHOLMEN 15D H0403



Retning Løkholmen

PRIS	Solgt
BRA	76 m ²
P-ROM	71 m ²
BALKONG	21,8 m ²

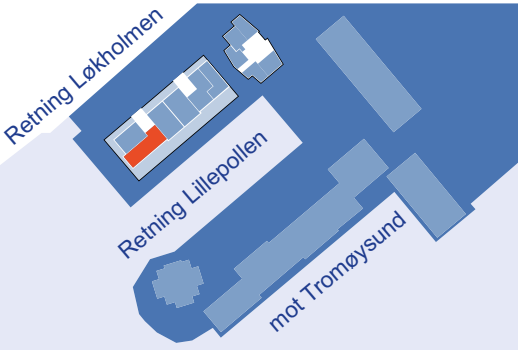
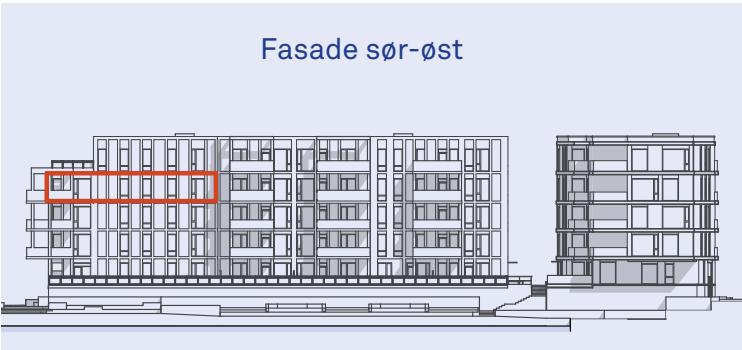
LEILIGHET I 403
76,1 m²



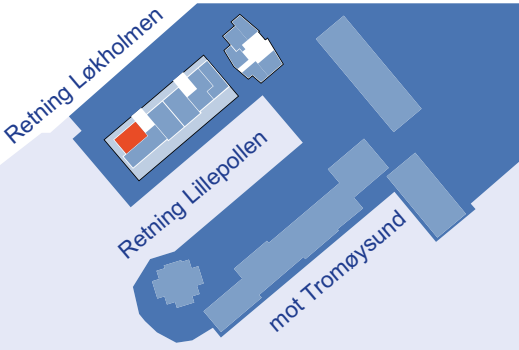
Retning Lillepollen



Fasade sør-øst



Fasade nord-vest



I 501

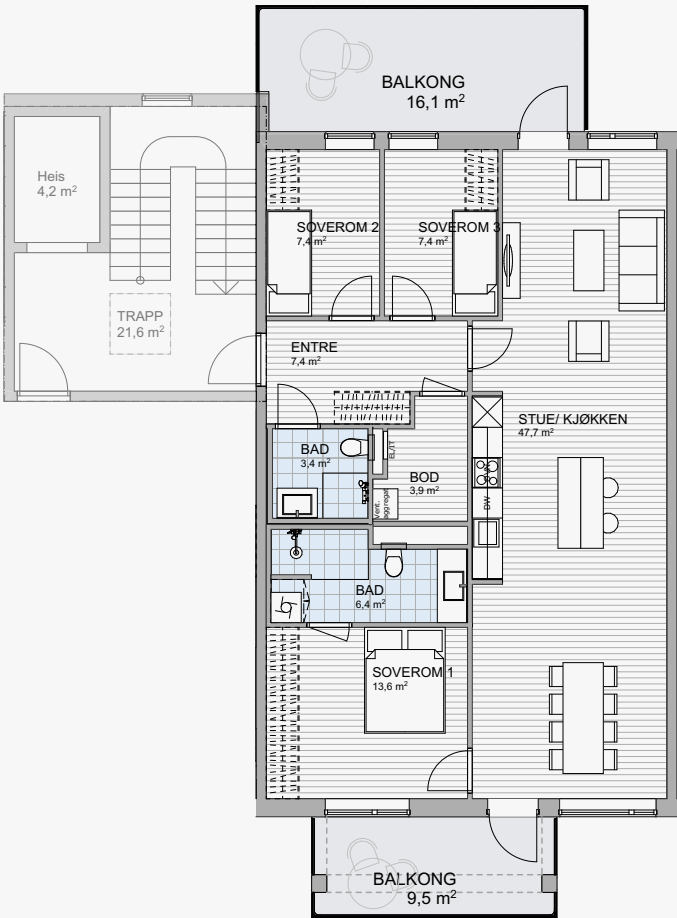
VINDHOLMEN 15D H0501



Retning Løkholmen

PRIS	Solgt
BRA	102 m ²
P-ROM	96 m ²
BALKONG	16,1 + 9,5 m ²

LEILIGHET I 501
102,4 m²



Retning Lillepollen



I 502

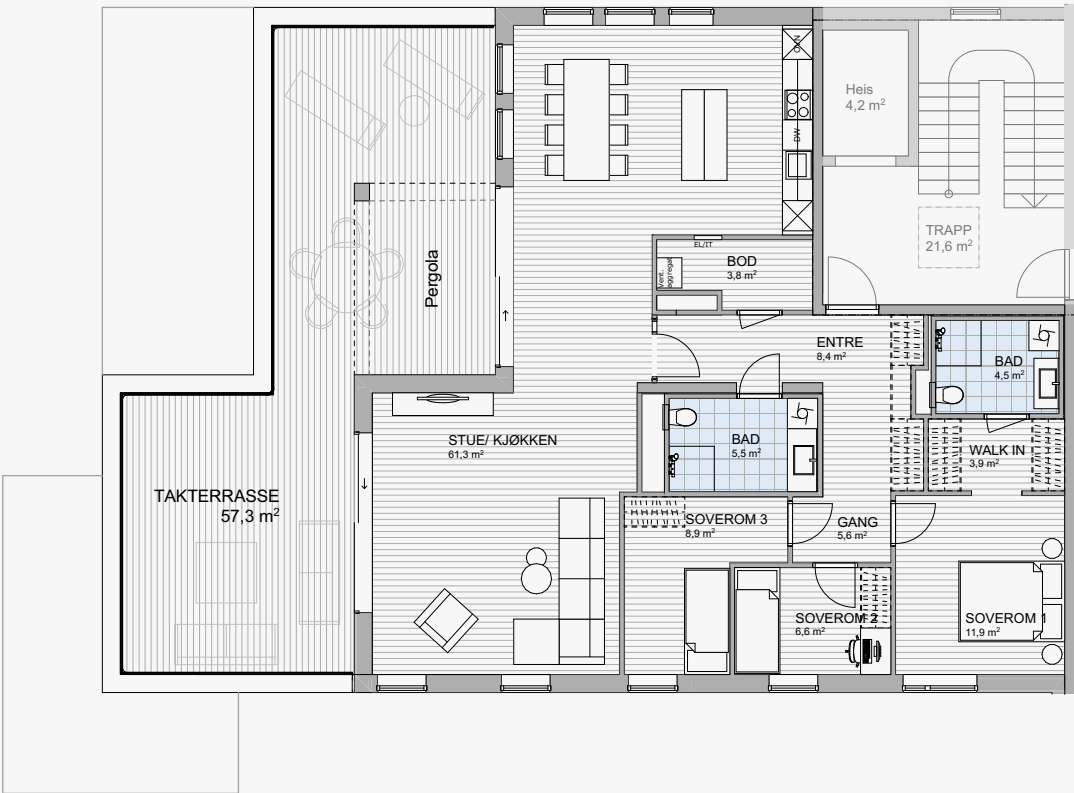
VINDHOLMEN 15D H0502



Retning Løkholmen

PRIS	Solgt
BRA	127 m ²
P-ROM	116 m ²
TERRASSE	57,3 m ²

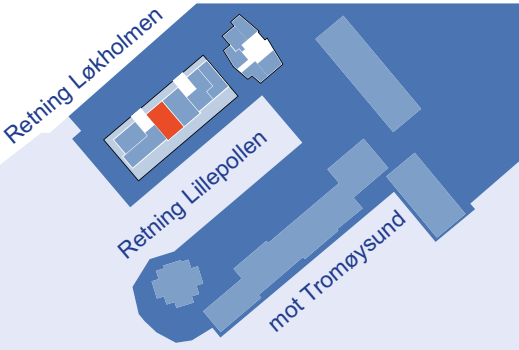
LEILIGHET I 502
127,8 m²



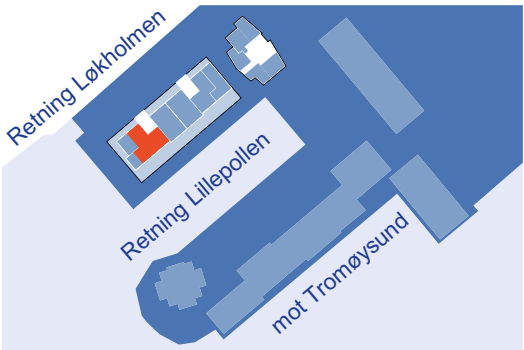
Retning Lillepollen

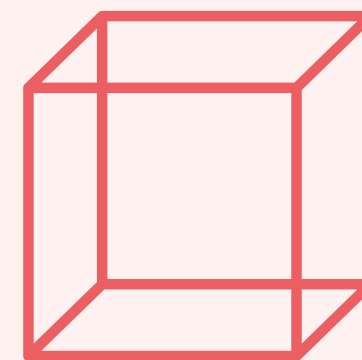


Fasade nord-vest



Fasade nord-vest





Romskjema



ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	VENTILASJON	ANNET
ENTRE	Eikeparkett, 1 stavs, m/ eik fotlist. Vannbåren gulvvarme	Sparklet og malt gips/betong. Klassisk hvit NCS 0500-N.	Nedforet gipshimling, sparklet og malt. Klassisk hvit NCS 0500-N.	Stikkontakter iht NEK 400. Porttelefon. Takpunkt.		Tilluft	Inngangsdør leveres i farge og utførelse iht arkitektens beskrivelse.
GANG	Eikeparkett, 1 stavs, m/ eik fotlist. Vannbåren gulvvarme	Sparklet og malt gips/betong. Klassisk hvit NCS 0500-N.	Nedforet gipshimling, sparklet og malt. Klassisk hvit NCS 0500-N	Stikkontakter iht NEK 400. Takpunkt.			
KJØKKEN	Eikeparkett, 1 stavs, m/ eik fotlist. Vannbåren gulvvarme	Sparklet og malt gips/betong. Klassisk hvit NCS 0500-N.	Betong med synlige V-fuger, sparklet og malt. Klassisk hvit NCS 0500-N.	Stikkontakter iht NEK 400. Lys under overskap kjøkken. Stikk ved tak.	Ett greps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin	Avtrekk og kjøkkenventilator.	Kjøkken fra Strai eller tilsvarende anerkjent kjøkkenleverandør. Overskap med høyde 70 cm. Kjøkken leveres med innebygde hvitevarer (integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle -/ fryseskap) fra Electrolux eller tilsvarende. Benkeplate laminat med underlimt vask.
STUE	Eikeparkett, 1 stavs, m/ eik fotlist. Vannbåren gulvvarme	Sparklet og malt gips/betong. Klassisk hvit NCS 0500-N.	Betong med synlige V-fuger, sparklet og malt. Klassisk hvit NCS 0500-N.	Stikkontakter iht NEK 400 Stikk ved tak. Punkt for TV/ data.		Tilluft	
SOVEROM	Eikeparkett, 1 stavs, m/ eik fotlist.	Sparklet og malt gips/betong. Klassisk hvit NCS 0500-N.	Betong med synlige V-fuger, sparklet og malt. Klassisk hvit NCS 0500-N.	Stikkontakter iht NEK 400. Stikk ved tak.		Tilluft	
BAD	Fliser, grå 30x30 Vannbåren gulvvarme	Fliser, hvit matt 30x60	Hvitmalt gips.	Stikkontakt. Speil med integrert lys. Downlights m/ dimmer	Ettgreps servantbatteri. Termostat dusjbatteri. Vegghengt toalett. 1 stk gulvsluk. Dusjnisje med rette innfellbare dører i glass/enkel fast glassvegg. Opplegg til vaskemaskin i ett bad pr. leilighet.	Avtrekk	Ved. evt. tørketrommel forutsettes bruk av kondensstørketrommel.
WC	Fliser, grå 30x30 Sokkelflis i samme utførelse. Vannbåren gulvvarme	Malt strie. Klassisk hvit NCS 0500-N.	Nedforet gipshimling, sparklet og malt. Klassisk hvit NCS 0500-N.	Stikkontakt. Speil med integrert lys. Takpunkt på bryter.	Ettgreps servantbatteri. Vegghengt toalett.	Avtrekk	
WALK-IN	Eikeparkett, 1 stavs, m/ eik fotlist.	Sparklet og malt gips/betong. Klassisk hvit NCS 0500-N.	Betong med synlige V-fuger, sparklet og malt. Klassisk hvit NCS 0500-N.	Stikkontakter iht NEK 400 Stikk ved tak/ takpunkt			
BOD	Eikeparkett, 1 stavs, m/ eik fotlist.	Sparklet og malt gips/betong. Klassisk hvit NCS 0500-N.	Nedforet gipshimling Sparklet og malt i lys utførelse. Klassisk hvit NCS 0500-N.	Stikkontakter iht NEK 400 Taklampe.		Avtrekk	Ventilasjonsaggregat er generelt plassert på vegg i bod, med noen unntak, ref. plantegning.
BALKONG	Gulv av terrassebord	Fasade. Trekledning, platekledning, bekledningstegl el.l. Iht. arkitektens beskrivelse.	Grå betonghimling.	Dobbel stikk. Utelampe.			"Bygg G: Innspent glassrekkverk med topp-profil. Bygg HI: Stolperekkerverk med glass og håndløper. Skillevegger etter arkitektens anvisning. Pergolaløsning, helt/delvis åpent over noen balkonger, ref. fasadetegninger."
TRAPPEROM	Fliser. Farge iht arkitektens beskrivelse.	Malt gips/betong, farge iht. arkitektens beskrivelse.	Systemhimling. Malt betongoverflate og eventuelt lyddempende himling i nødvendig omfang under repos.	Lamper i trapper og utenfor heis i henhold til forskriftskrav. 1 dobbel stikkontakt pr. etasje. Porttelefon ved inngangsdør.			Spilerekkerverk, pulverlakkert iht arkitektens beskrivelse
SPORTSBOD	Betong, grå farge.	Vegger i trestenderverk med OSB plate og nettinglufting oppe og nede. Yttervegg og noen skillevegger i betong avhengig av plassering bærekonstruksjon.	Støvbundet betong, hvit farge eller T-profilhimling, hvit farge. Synlige rørføringer/tekniske anlegg.	Generell belysning i boder. Ikke stikkontakt i sportsboder.		Balansert ventilasjon for boder i lukket bodareal kjeller. Boder i tilknytning parkeringsanlegg er del av avtrekksventilasjon i p-kjeller.	Ingen belistning. Synlig stenderverk på innsiden. Leveres med låsbar dør. Noen vegger i betong avhengig av plassering bærekonstruksjon.
PARKERINGS-KJELLER	Betong, grå farge.	Malt betong, hvit farge.	Støvbundet betong, hvit farge eller T-profilhimling, hvit farge. Synlige rørføringer/tekniske anlegg.	Faste lyspunkter etter behov i hele fellesanlegget. Synlig føringsvei.	Utslagsvask i teknisk rom.	Avtrekksventilasjon	Oppmerkede parkeringsplasser.

Romskjema

Evt. overgangslist på vegg i overgang mellom gips/
betong får samme farge som vegg.

Sikringskap og ventilasjonsaggregat plasseres som
anvist i plantegninger. Justering av plassering kan
forekomme i detaljprosjekt.

Utstyr og innredning som ikke står i dette skjema,
men er vist i tegning, er ikke med i leveransen.

Selger tar forbehold om rett til endringer av form
og utførelse i denne beskrivelsen, forutsatt at den
generelle standaren ikke forringes.

Romskjema er kun veiledende, det kan forekomme
variasjon som følge av leilighetstørrelse. Det tas
forbehold om avvik i beskrivelsen.



Byggteknisk beskrivelse

Byggteknisk beskrivelse

GENERELL INFORMASJON

Leveranser utføres i henhold til byggeteknisk forskrift av 2017 (TEK17) med tilhørende veiledning (VTEK17) og NS 3420 normal utførelse klasse D, malerarbeid iht. K3. Boligene tilfredsstiller NS8175:2012, lydklasse C.

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

Bygningsmaterialer påvirkes av fuktighet og uttørking og det kan derfor oppstå sprekker/riss grunnet bevegelse i de underliggende materialene, herunder listverk, og overgangen 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 (entre, gang, bod, teknisk) og behov for sjakt/innboksinger/nedforinger for tekniske føringer som ikke fremkommer på tegning.

Areal per rom, balkong, terrasse og vindusinndeling, kan variere på plantegningene etter at endelig detaljprosjektering er gjennomført. Det må påberegnes synlige inspeksjonsluker for tekniske anlegg plassert i vegg/himling. Slike forhold utgjør ingen mangel ved selgers leveranse og medfører ingen reklamasjonsrett.

UTOMHUSANLEGG

Utomhus opparbeides med utgangspunkt i endelig godkjent utomhusplan. Noe avvik kan forventes etter endelig detaljprosjektering er gjennomført. Renovasjon ivaretas i nedgravd avfallsanlegg. Bygget leveres med nødvendig belysning ved inn ganger. Utvendig vannkraner for felles bruk plasseres der selger finner dette hensiktsmessig. Det blir belysning langs bryggepromenade og gatetun.

FELLESAREALER

Inngang/heis/trapperom

Trappeløpene er planlagt med flis på gulv. Vegger er sparklet og malt betong eller gips. Systemhimlinger på hovedrepos i trapperom, samt mellomrepos der dette er krav fra lydkonsulent.

Heis

Det installeres personheis i trapperom. Stolmål 1200 x 2100 x 2100 mm. Heis føres til parkeringsanlegg. For leiligheter med soverom mot heis utføres vegg mot heis med ekstra påforing og isolasjon. Lydkrav iht NS 8175, klasse C, ivaretas, men kjøper kan oppleve noe lyd fra heis.

Parkeringsanlegg

Det etableres parkering for bil og sykkel i p-kjeller, hvorav 2 plasser tilpasses HC-krav. Parkeringsplasser bruttobredde ca. 2,5 meter. Kjøper må regne med at søyler reduserer bredden noe. Parkeringssplasser oppmerkes, det kan komme noen endringer i parkeringsløsning i detaljprosjekt. Innkjøring via kjøreport i Bygg G. Gulv i parkeringsanlegg leveres med fall mot slukrenne i midten av kjørebane. Det vil kunne forekomme lokale svanker i gulvet (jfr. Byggetoleranser) hvor vann kan samle seg. Vegger sprøytemales hvit. Himling sprøytemales hvit på betong eller leveres med T-profilhimling der dette er påkrevd som følge av isolering eller lydkrav. Annen utførelse kan også bli aktuelt. Synlige tekniske installasjoner og rør er ubehandlet. Frikjørehøyde i kjørebane vil være 2,15 meter. Det blir noen områder med mindre fri høyde pgatekniske føringer langs vegger/søyler. Parkeringsanlegget blir avtrekksventilert uten oppvarming.

Stikkontakter i parkeringskjeller kun for rengjøring og vedlikehold.

El-bil lader vil være tilvalg for de leilighetskjøpere som ønsker dette. Avklares i tilvalgs møte med EL-entreprenør. Ved sykkelparkeringer vil det være mulighet for lading av el-sykkel, fordelt på 10 doble stikkontakter tilknyttet sameiets fellesanlegg.

Sportsbod

Det medfølger sportsbod på ca. 5 kvm for leiligheter over 50 kvm i tilknytning til parkeringsanlegg. For leiligheter under 50 kvm medfølger det en mindre sportsbod på ca. 3 kvm. 3-4 av enhetene vil få sports-

bodareal fordelt på to boder. Sportsbod leveres med ca 30 cm nettingvegg mot tak og gulv og OSB-plate midt på vegg.

Det leveres lys på fellesanlegg til den enkelte bod. Synlige rørføringer og kanaler i bodareal som kan redusere det totale lagringsvolumet må påregnes. Boden er ikke tett eller oppvarmet og er kun ment for lagring av gjenstander som tåler temperatur – og fuktsvingninger.

Det leveres ikke stikkontakter i sportsboder, men stikkontakter i fellesareal for rengjøring og vedlikehold.

UTVENDIG/BÆRENDE KONSTUKSJONER

Yttertak

Takkonstruksjon isoleres i henhold til energiberegninger. Det legges taktekking med forskriftsmessigfall til sluk. For leilighet med takterrasse vil det legges tremmegulv.

Fasade

Yttervegger utføres generelt som lette bindingsverkvegger i tre.

Fasader i bygg G vil ha bekledningstegl med innslag av trekledning og beslag. Farger etter arkitektens anvisninger.

Fasader i bygg H1 vil ha en kombinasjon av trekledning, fasadeplater og beslag. Farger etter arkitektens anvisning. Det kan forekomme endringer ved sluttført detaljprosjektering.

Vinduer

Vinduer leveres som trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag. Utvendig farge varierer etter farge på fasade og etter arkitektens anvisninger. Innvendig farge på karm i bygg G er sort, og innvendig farge på karm i bygg H1 er hvit.

Vinduer leveres med energiglass iht. energiberegning. Åpningsbare vinduer leveres med barnesikring. Vindusvask utføres i hovedsak fra innside i hver enkelt leilighet eller fra balkong. Enkelte vinduer må påregnes vasking via lift eller teleskopstang.

Utvendig screen er generelt ikke medtatt, men kan velges som del av tilvalgsprosessen. Noen få vinduer er unntatt og leveres med utvendig screen som resultat av termiske inneklimategning/energikrav i TEK17, dette avklares i detaljprosjekteringsfase og utføres etter anvisning fra energirådgiver. Ved. evt bestilling av utvendig screen som del av kundetilvalg må farge på screenduk og screenkasse velges etter arkitektens anvisninger.

Noen vinduer leveres med høyere g-faktor som resultat av termiske inneklimategning/energikrav og kan oppleves noe mørkere enn vinduer uten g-faktor. Plasser-

ing av vinduer med g-faktor kontrolleres i detaljprosjektfase og utføres etter anvisning fra energirådgiver.

Balkong-/terrassedør

Balkong – og terrassedører leveres som slagdør eller skyvedør iht. tegning. Dørene leveres ferdig behandlet fra fabrikk. Utvendig farge varierer etter farge på fasade og etter arkitektens anvisninger. Innvendig farge på karm er lik på alle dører, hvit farge.

Balkonger

Balkonger utføres som prefabrikkert betongelement med integrerte avløp og gulv av terrassebord. Det vil være et nedsenket areal/renne under terrassegulvet. Vann som treffer balkong vil ledes til renne med fall og føres ned i felles overvannsystem via taknedløp. Utvendig taknedløp fra balkonger er foreløpig ikke vist eller detaljert på plan – eller fasadetegninger. Noe drypp fra overliggende balkong kan forekomme. Noen balkonger har pergolaløsning, delvis eller helt åpent over balkong iht. fasadetegninger.

Skillevegger plasseres iht. tegning. Endelig løsning for utforming av skillevegg avklares i detaljprosjekt.

Terrasser

Terrasser utføres med gulv av terrassebord. Noe drypp fra overliggende balkong kan forekomme. Det leveres skjermvegger iht. tegning. Endelig løsning for utforming av skjermvegg avklares i detaljprosjekt.

Rekkverk og trapper

Rekkverk til balkong og terrasser i stolperekverk med glass og topprekke i bygg H1. Bygg G har innspent glassrekkverk med topp-profil på glasset. Rekkverk for fellesarealer og uteområder utføres med spiler i lakkert utførelse. Farger etter arkitektens anvisninger. Noen endringer kan forekomme i detaljprosjekteringen.

Bærende konstruksjoner

Etasjeskiller, kjellervegger, leilighetskillevegger, heis -og trappesjakter utføres generelt i betong. I yttervegger vil bæring være stålsøyler innfelt og skjult i ytterveggen. Der det er synlige stålsøyler i bæringen vil disse leveres korrosjonsbeskyttet eller kledd i fasademateriale.

Himling

Generelt sparklet og malt betong med synlig V-fuger. Fuge mellom vegg og tak. Nedforet sparklet og malt gipshimling i bad, bod og gang/entre.

Himlingshøyde varierer i etasjer og rom. For stue, kjøkken og soverom gjelder generelt himlingshøyde: 1.etg, 2.etg og 3.etg: ca 2,7 m, 4.etg og 5.etg: ca 2,9 m. Himlingshøyde i gang/entre ca 2,4 m, og himlingshøyde i bad og bod ca 2,3 m. Deler av stue/kjøkken i leilighet I402 og hele stue/kjøkken i leilighet I403 har himlingshøyde ca. 2,5 m. Deler av stue/kjøkken i leilighet G101 har nedforet himling med høyde ca: 2,4 m.

Enkelte partier i rom kan få nedforing/innboksing med lavere himlingshøyde enn 2,3 m grunnetekniske installasjoner/føringsveier. Det tilstrebes å legge disse innboksingene i tilknytning til bod, soverom og over overskap på kjøkken så langt som mulig. Endelig himlingshøyde for de enkelte rom fremkommer ved sluttført detaljprosjektering.

V-fuger i betonghimling er vist i illustrasjoner. Endelig plassering, retning og avstand mellom V-fugene kan endres som del av detaljprosjektering.

Synlige sprinklerhoder i tak i alle rom. Antall og plassering fremkommer ved sluttført detaljprosjektering.

Innvendige vegger

Skillevegger mellom leilighetene utføres generelt som betongvegger. Innervegger i leilighetene utføres generelt som lettvegger i stenderverk og gips. Hulrom fylles delvis med isolasjon iht anbefalinger fra akustiker. Tykkelse og oppbygging varierer iht. lyd- og brannkrav for de ulike veggene.

Overgang mellom betongvegg og gipsvegg i samme liv får overgangslist.

Dører

Inngangsdør leveres iht. arkitektens anvisning iht. lyd- og brannkrav. Innvendige dører leveres i slett utførelse i farge klassisk hvit, uten glass, med tetningslister. Noen leiligheter har glassdør mellom entre og stue/kjøkken. Disse dørene er vist med glass-sidefelt i plantegning. For øvrige leiligheter kan dette velges som del av tilvalgsprosessen innen gitte frister.

Låssystem/porttelefon

Det installeres låssystem slik at beboer kun benytter en nøkkel til alle dører som skal kunne åpnes (hovedinngang, inngangsdør til leilighet, postkasse og bod). Leveres 3 stk nøkler til hver leilighet.

Motordrevet garasjeport fjernåpnes og lukkes automatisk etter angitt tid.

Det leveres porttelefonanlegg med lyd og bilde til den enkelte leilighet. Ringeklokke tilkobles porttelefonanlegget.

Kjøkken

Leilighetene leveres med kjøkken fra Strai eller tilsvarende anerkjent kjøkkenleverandør med-standardisert innredningsmodell i valgfri RAL iht. leverandørens std. fargepalett og med skrog i hvit utførelse. Overskap i høyde 70 cm. 30 mm høytrykkslaminat benkeplate i 4 valgfri varger (iht. leverandørens fargepalett). Underlimt vask. Ett-greps kjøkkenarmatur. Det medfølger hvitevarepakke fra Electrolux eller tilsvarende, herunder integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. For ytterligere detaljer henvises det til romskjema.

Bad

Det leveres prefabrikkerte baderskabiner komplett med fliser beregnet for våtrom på gulv og vegger. Veggflis 30x60 hvit matt og gulvflis 30x30 grå. Muligheter for kundetilvalg/endringer hos leverandør innen gitte tilvalgsfrister.

Enkelte baderom kan bli plassbygd som følge av detaljprosjektering, det vil så langt mulig benyttes tilsvarende produkter som i baderskabiner. Gulv legges med fall til sluk. Sluk i rustfritt stål, iht. forskriftskrav. Veggmontert toalett. Dusjvegger i herdet glass.

Himling i hvitmalt gips med innfelt downlight. Teknisk skap integrert i kabinen for gulvvarme og «rør-i-rør», utstyres med egen vannmåler for gulvvarme og varmtvann, samt energimåler.

Det forutsettes bruk av kondensstørketrommel.

WC/Gjestetoalett

WC/gjestetoalett plassbygges og leveres med tilsvarende flis på gulv og sokkelflis som i prefabrikkerte baderskabiner, og malt strie på vegg. Ikke sluk på gulv.

Garderober

Det medfølger ikke garderobeskap/skyvedørs-garderober i leveransen. Dette kan eventuelt leveres som tilvalg hos leverandør av kjøkken. Skap som er stiplet på tegning er å anse som møbleringsforslag. Dersom det er ønskelig å benytte andre leverandører for garderober enn kjøkkenleverandør, vil montering først kunne utføres etter overtakelse.

Gulv

Gulv leveres iht. romskjema. Parkett i 1-stavs eik eller hvitpigmentert eik. Kvister, fargevariasjoner og små sparklede endesprekker kan forekomme. Parkett er vist med horisontal linjeskravur på plantegninger. Retning på skravur er kun for illustrasjon/visualisering. Leggeretning på parkett tilpasses i hver enkelt leilighet av gulvlegger/arkitekt.

Listverk

Det leveres parkettlister i fargetilpasset utførelse mot parkett.

Dører og vinduer i fasadene leveres med listfri løsning og gipset smyg. Listverk på innvendige dører leveres ferdig malt fra fabrikk. Spikerhull på listverk kittes. Det må påregnes sprekker i hjørner på belistning fordi listverket er levende materialer og vil variere avhengig av temperatur og fuktighet. Overgang tak/vegg fuges og overmales uten bruk av taklister, med mindre det er nødvendig av konstruksjonsmessige hensyn. Det må påregnes mindre sprekker i overgang vegg/tak, vegg/vindu, belistning og hjørner grunnet temperatur- og fukt-

vandring i de underliggende materialer. Slike sprekk-dannelser vil ikke utbedres på 1-årsbefaringen, men må eventuelt utbedres av den enkelte leilighetskjøper i egen regi.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TEK17

Bryggebyen BT3 bygges ihht. TEK17.

Oppvarming/varmt tappevann

Bygget tilknyttes energibrønner til romoppvarming og forbruksvann. Rom med gulvvarme (jfr. romskjema) leveres med individuell styring av hvert rom med gulvvarme. Det legges gulvvarme i stue/kjøkken, bad og entre, øvrige rom leveres uten varmekilde.

Det blir individuell avlesning av energi- og vannforbruk i hver leilighet med fjernavlesning.

Elektriske anlegg

Kursopplegg og antall uttak leveres iht. siste gjeldende utgave av NEK400 «Elektriske installasjoner i boliger». Det blir individuell avlesning av strømmåler for de enkelte leilighetene. Det installeres skjult anlegg i alle leiligheter, bortsett fra ved betong og lydvegger hvor det kan bli synlige føringer. Det leveres generelt takpunkt for belysning. Boder leveres med taklampe. I badekabinene leveres det integrert belysning.

Foreløpig plassering av el-skap i leiligheter er vist i plantegning. Endelig plassering avklares i detaljprosjekteringsfase.

I fellesarealene vil deler av EL-anlegget være åpent anlegg. Alt strømforbruk i fellesarealer som garasje, boder og utearealer registreres på en felles måler og kostnadene fordeles mellom leilighetene etter sameiebrøk. I fellesarealer leveres lys og/eller bevegelses-sensor på belysning.

Endelige el-tegninger for leilighet vil fremlegges for kjøper på et senere tidspunkt i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Ventilasjon

Det etableres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning i hver leilighet. Det vil bli tilluft i stue og soverom, og avtrekk på kjøkken, bod og bad. Avtrekk fra kjøkken med kjøkkenhette føres ikke gjennom varmeveksler. Luftgjennomstrømning under dørblader.

Foreløpig plassering av ventilasjonsaggregat i leiligheter er vist i plantegning. Endelig plassering avklares i detaljprosjekteringsfase.

Sprinkling/manuell slukking

Det leveres boligsprinkling i hele bygget. Alle rør i leiligheten monteres skjult over himling eller innstøpt i dekke. Fellesarealer, boder og parkeringsanlegg fullsprinkles. Brann -og røykvarslere samt brann-slokkingsutstyr leveres ihht. forskrifter.

Brannalarm

Bygget leveres med heldekkende brannalarmanlegg med direkte varsling til nødalarmsentral. Deteksjon av brann ved bruk av optisk-, multikriterie-, varme- eller manuelle meldere. Boder i p-kjeller er ikke bygning-smessig tette og leveres ikke med egen detektor pr. bod.

Fellesteknisk anlegg

Byggene tilknyttes eksisterende varmesentral og energibrønnpark m/varmepumper i byggetrinn 1 (bygg A-F). Det sentrale anlegget forsyner leilighetene med energi til romoppvarming og varmt tappevann. Varmen tilføres leilighetene i vannbåren gulvvarme i gang/entre, stue/kjøkken og bad.

Det skal monteres solceller på tak i bygg HI. Solcelleanlegget vil forsyne strøm til sameiets fellesanlegg.

Solcelleanlegget planlegges slik at det vil være mulig for sameiet å utvide anlegget eller kjøpe batteripakke senere.

TV/Data

Det vil bli ført frem nødvendig fiberlinje for TV-/data-uttak i stue. Det leveres trådløs ruter i hver leilighet. Selger tilstreber å ha tv/bredbånd i drift ved innflytting ved kollektiv avtale og inntil 5 års bindingstid til Altibox.

Postkasser

Det leveres postkasser med systemnøkkel. Endelig plassering og utførelse postkasser iht. postens regulativ.

FDV (Forvaltning, drift og vedlikehold)

Til hver enkelt leilighet leveres det et enkelt oppsett med FDV (Viscenario) for nødvendige opplysninger om leiligheten, som informasjon om tekniske anlegg, kjøkken, farge på vegger etc.



Utomhusplan





Entreprensesnitt

Formålsgrænse

Byggegrænse

Bygg nytt

Asfalt

Plasstøpt betong

Tredekke, terrasse

Tredekke, trapp og møbler

Elvegus, langs fasade f_GT2

Betongmur, beplantning

Cortenstål, beplantning

Sykkelp-P, støpejernselement

Plantefelt, busker, stauder, gresser

Sedumdekke

Nye trær

Slyngplanter

Trapp, adkomst f_GT2

Trapp, sittetrinn

Sittbenk m/høy rygg

Trapp, sittetrinn, plantekasser

44.70

Høyde

Rampe

Snuplass torg r=13

Oppstillingsplass brann 7x12m

Kaifrontlist

Oppmerksomhet/farefelt.

Detaljer i detaljfasen.

Håndløper/trapp

Rekkverk

Wirer til slyngplanter

Inngang bolig, terrasse

Fotskraperist

Innmålt eksist. kai

Det skal benyttes stor andel lokale planter og pollinatorvennlige planter egnet for lokale bier, humler, sommerfugler osv. Trær med bær for fugler. Det kan monteres fuglekasser.

RAMBOLL

Henning Larsen

Rev.	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev.dato

○ BYGGERE : -

● LANDSKAPSARKITEKT : HENNING LARSEN, Henrik Wergelandsgate 29, Kristiansand

○ HOVEDENTREPRENØR : -

OPPDRAAGSGIVER: Fossekompaniet/Kruse Smith AS Forprosjekt

PROSJEKT: Bryggebyen Bygg G, H, I
Landskapsplan
Rammesøknad

Tegnet av: HNØN/GMO

Kontrollert av: CAM

Godkjent av: GMO

Tegningsdato: 17.03.2022

Prosjektnummer: 1350048076

Koordinatsystem: Euref89/UTM32

Høydesystem: NN2000

Målestokk A1: 1:200

Målestokk A3:

TEGNINGSNUMMER: L10-01

REVISJON:

138 | Bryggebyen

Bryggebyen | 139



Reguleringsplan



Reguleringsplan

	UTARBEIDET AV: Stærk	DATO: 10.08.2017
DETALJERT REGULERINGSPLAN, JF PBL § 12-3, FOR: VINDHOLMEN		FORSLAGSSTILLER: ARENDAL INDUSTRIER AS
Reguleringsbestemmelser følger som vedlegg.		PROSJEKT NR.: 160610
		AREALPLAN ID: -

TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, LEDD NR 1)

- BOLKBEBYGGELSE (1110), B1 - B4
- BOLKBEBYGGELSE - BLOKKBEBYGGELSE (1113), BB1 - BB3
- SENTRUMSFORMÅL (1130), S1 - S18
- FORSAMLINGSLOKALE (1165), FL1
- ØVRIGE KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG - PUMPESTASJON / TOALETT (1500), o_PT1
- ØVRIGE KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG - RENOVASJON (1500), o_R1 - o_R3
- SMÅBÅTANLEGG I Sjø (1587), SA1 - SA2
- SMÅBÅTANLEGG I Sjø MED TILHØRENDE STRANDSONE (1588), o_SAS1
- UTEOPPHOLDSAREAL (1600), L_U1 - L_U4, o_US, L_U6
- KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL - TJENESTETTING - UTEOPPHOLDSAREAL (1800), T_U1

PBL § 12-6 HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN

SIKRINGSZONE (PBL § 11-8, LEDD NR A)

KRAV VEDRØRENDE
INFRASTRUKTUR, I1410, J - I1410_2

PBL § 12-7 BESTEMMELSER I REGULERINGSPLAN

BESTEMMELSESMÅLE - UTFORMING, #1 - #4

Linjesymboler

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Hensynsgrense
- Bestemmelsegrense
- Regulert høyde
- Byggesgrense
- Bebbyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Friskiltinge
- Regulert parkeringsfelt
- Bru (I - IV)
- Måle- og avstandslinje

Punktsymboler

- Avkjørsel
- Brukar

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, LEDD NR 2)

- KJØREVEG (2011), o_K1 - o_K4
- FORTAU (2012), o_F1 - o_F3
- GATETUN (2014), o_GT1, o_GT2, o_GT3
- GANG-SYKKELVEG (2015), o_GS1 - o_GS5
- ANNEN VEGGRUNN - TEKNISKE ANLEGG (2018), o_A1 - o_A9
- ANNEN VEGGRUNN - GRØNTAREAL (2019), o_AG1 - o_AG4
- HOLDEPLASS (2025), o_HP1 - o_HP2
- KAI (2041), o_KAI1
- PARKERINGSPLASSER (2082), o_P1

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, LEDD NR 3)

- GRØNNSTRUKTUR (3001), o_G1 - o_G7
- FRIDOMRÅDE (3040), o_FO1 - o_FO2

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5, LEDD NR 6)

- FERDSEL (6100), o_FE1
- HAVNEOMRÅDE I Sjø (6220), o_H1
- SMÅBÅTHAVN (6230), o_SH1 - o_SH2, SH3 - SH5
- FRILUFTSOMRÅDE I Sjø (6710), o_FS1
- BADEOMRÅDE (6770), o_BO1
- ANGITT FORMÅL I Sjø MED TILHØRENDE STRANDSONE KOMBINERT MED ANDRE
- ANGITT HOVEDFORMÅL - BADEOMRÅDE I Sjø OG PÅ LAND MED TILHØRENDE STRANDSONE (6900), o_BS1

KARTDATA:

daa = dekar = 1000 m²

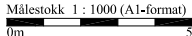
Høydegrunnlag: NN1954

Koordinatsystem: EUREF89, UTM sone 32

Ekvidistanse: 1 m

Digitalt kartgrunnlag (FKB) er levert av
Ambita Infoland, uttrekksdato januar 2015

Målestokk 1 : 1000 (A1-format)

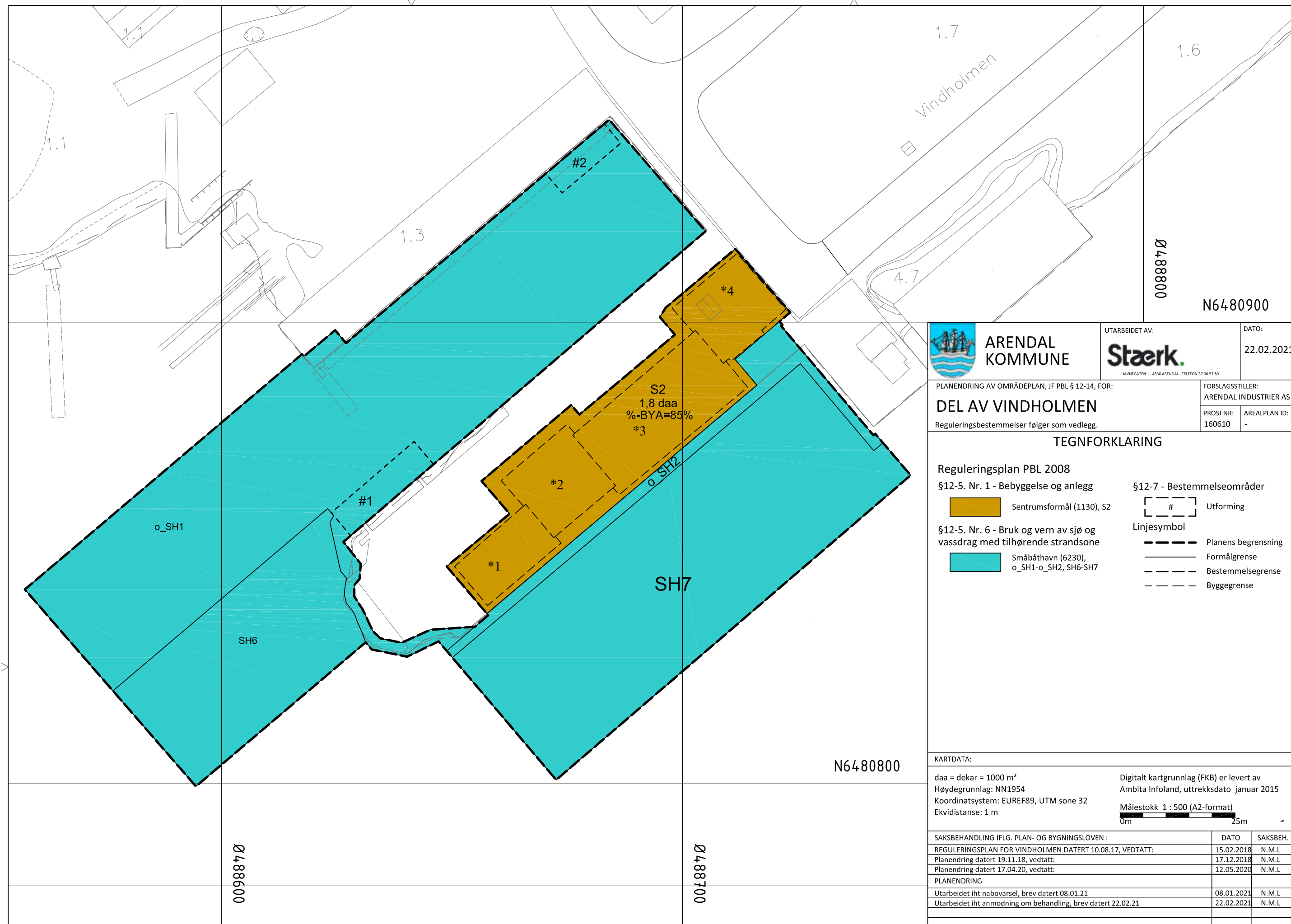


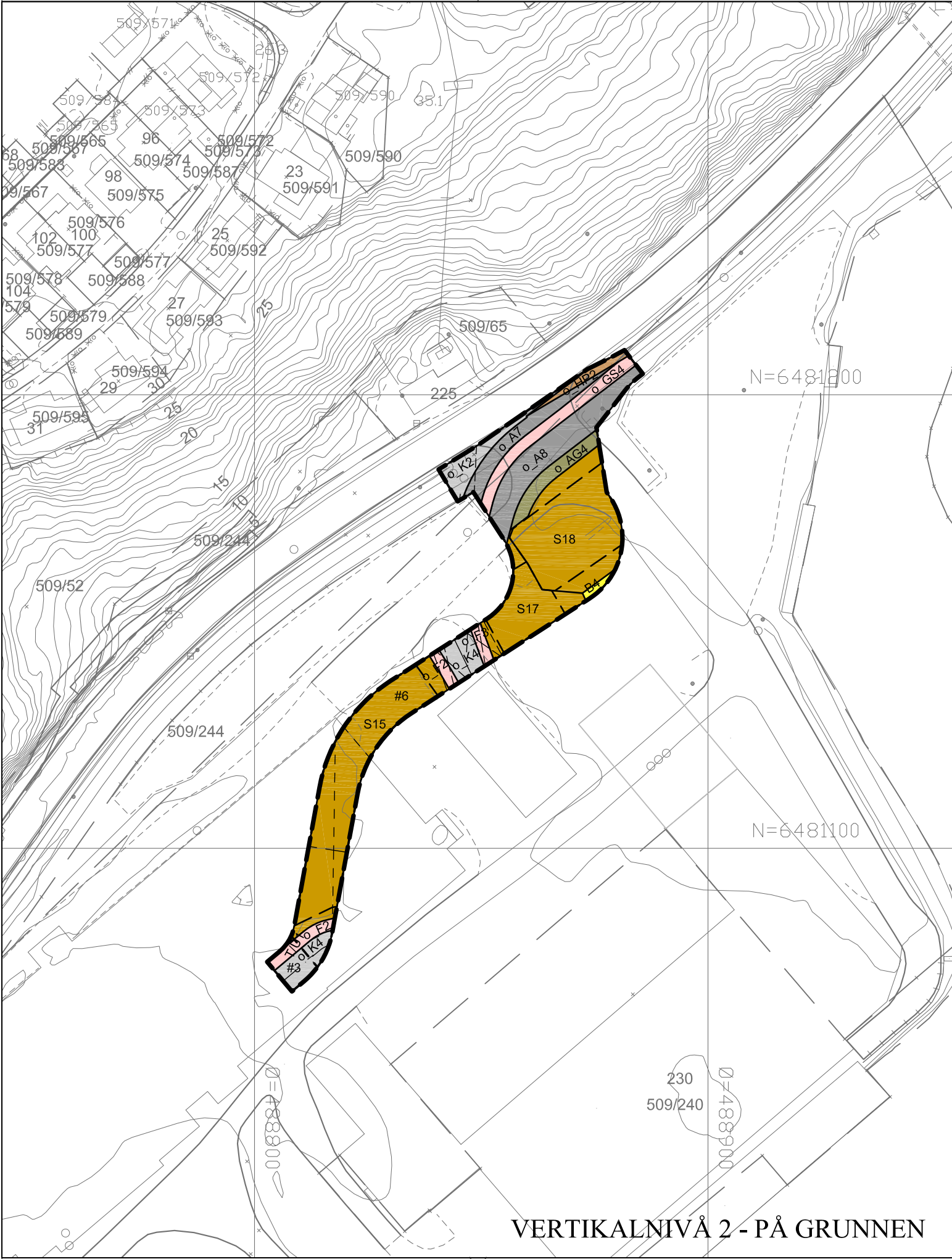


SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:	DATO	SAKSBEH.
KUNNGJØRING OM PÅBEGYNT REGULERING:	17.06.2016	N.M.L.
PLANPROGRAM FASTSATT:	16.11.2016	N.M.L.
Behandlet i det faste utvalget for plansaker	20.09.2017	N.M.L.
Lagt ut til offentlig ettersyn	29.09.2017	N.M.L.
Vedtatt av bystyret	15.02.2018	N.M.L.
REVISJONER		
Revidert etter 1. gangsbehandling	15.01.2018	N.M.L.

Se siste reguleringsplan på Arendal kommunes
hjemmesider: [www.arendal.kommune.no/tjenester/
plan-bygg-og-eiendom/reguleringsplaner/vedtatte-
reguleringsplaner/vindholmen](http://www.arendal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/reguleringsplaner/vedtatte-reguleringsplaner/vindholmen)

VERTIKALNIVÅ 2 - PÅ GRUNNEN





ARENDA
KOMMUNE

UTARBEIDET AV:

Stærk.

HAVNEGATEN 1 – 4836 ARENDAL – TELEFON 37 00 57 50

DATO:

17.04.2020

PLANENDRING AV OMRÅDEPLAN, JF PBL § 12-14, FOR:

DEL AV VINDHOLMEN, BESTEMMELSESOMRÅDE #6

Reguleringsbestemmelser følger som vedlegg.

FORSLAGSSTILLER:

ARENDA INDUSTRIER AS

PROSJ NR:

160610

AREALPLAN ID:

-

TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 AREALFORMÅL I
REGULERINGSPLAN

BEBYGGELSE OG ANLEGG
(PBL § 12-5, LEDD NR 1)

BOLIGBEBYGGELSE (1110), B4

SENTRUMSFORMÅL (1130), S15, S17 - S18

KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL -
TJENESTEYTING / UTEOPPHOLDSAREAL (1800), T/U1

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
(PBL § 12-5, LEDD NR 2)

KJØREVEG (2011), o_K2, o_K4

FORTAU (2012), o_F2, o_F3

GANG- /SYKKELVEG (2015), o_GS4

ANNEN VEGGRUNN - TEKNISKE ANLEGG (2018), o_A7 - o_A8

ANNEN VEGGRUNN - GRØNTAREAL (2019), o_AG4

HOLDEPLASS (2025), o_HP2

PBL § 12-7 BESTEMMELSER I
REGULERINGSPLAN

BESTEMMELSESOMRÅDE -
UTFORMING, #3, #6

Linjesymboler

Planens begrensning

Formålsgrense

Bestemmelsesgrense

Byggegrense

Bebyggelse som
forutsettes fjernet

Regulert senterlinje

Frisikhtlinje

Punktsymboler

Avkjørsel

KARTDATA:

daa = dekar = 1000 m²

Høydegrunnlag: NN1954

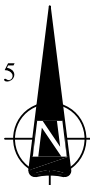
Koordinatsystem: EUREF89, UTM sone 32

Ekvidistanse: 1 m

Digitalt kartgrunnlag (FKB) er levert av
Ambita Infoland, uttrekksdato januar 2015

Målestokk 1 : 1000 (A3-format)

0m 50m



SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN :

DATO

SAKSBEH.

REGULERINGSPLAN FOR VINDHOLMEN DATERT 10.08.17, VEDTATT:

15.02.2018

N.M.L

-

-

-

-

-

-

-

-

-

REVISJONER

-

-

-

PLANENDRINGER

Planendring datert 19.11.18, vedtatt:

17.12.2018

N.M.L

Utarbeidet iht nabovarsel, jf brev datert 17.04.20.

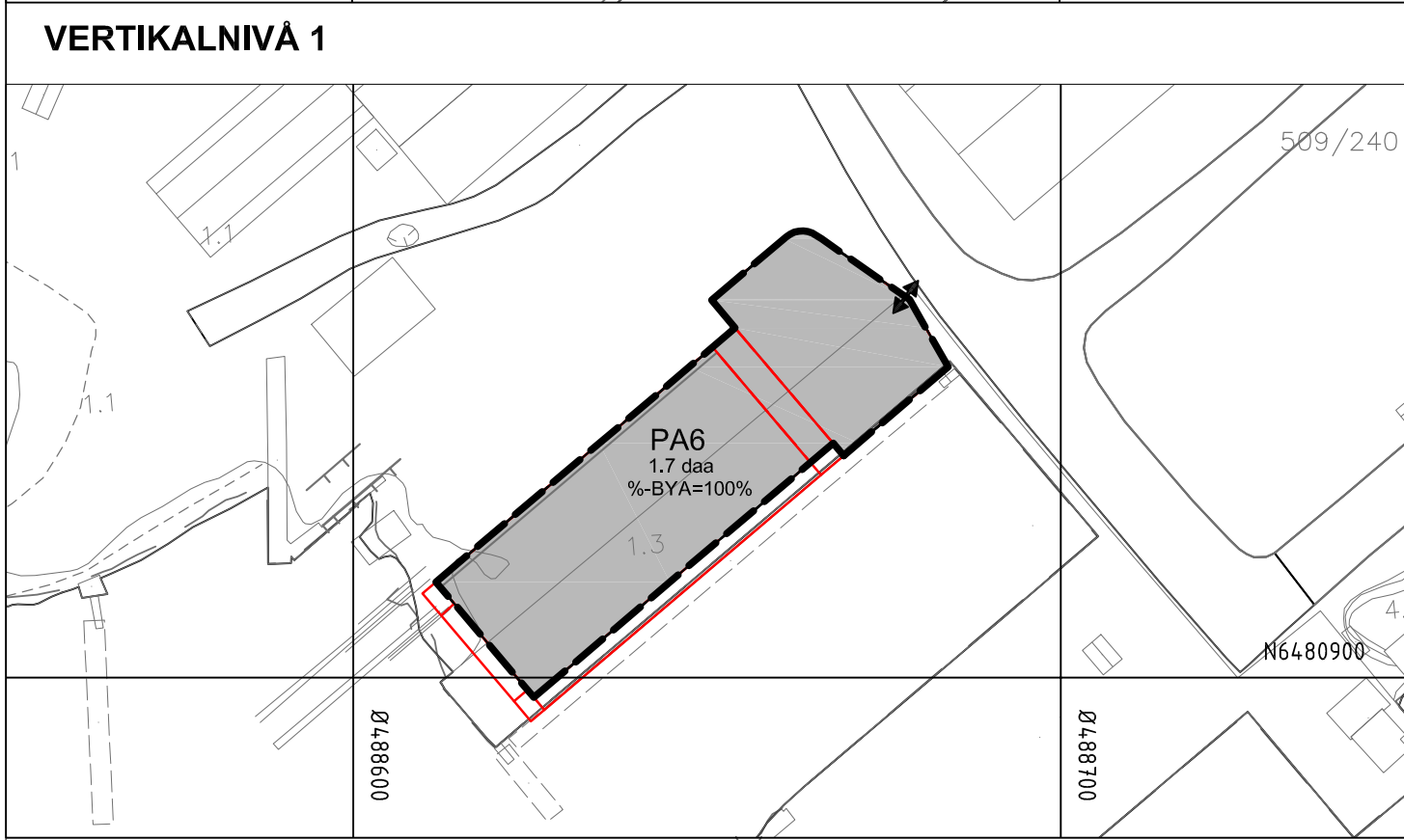
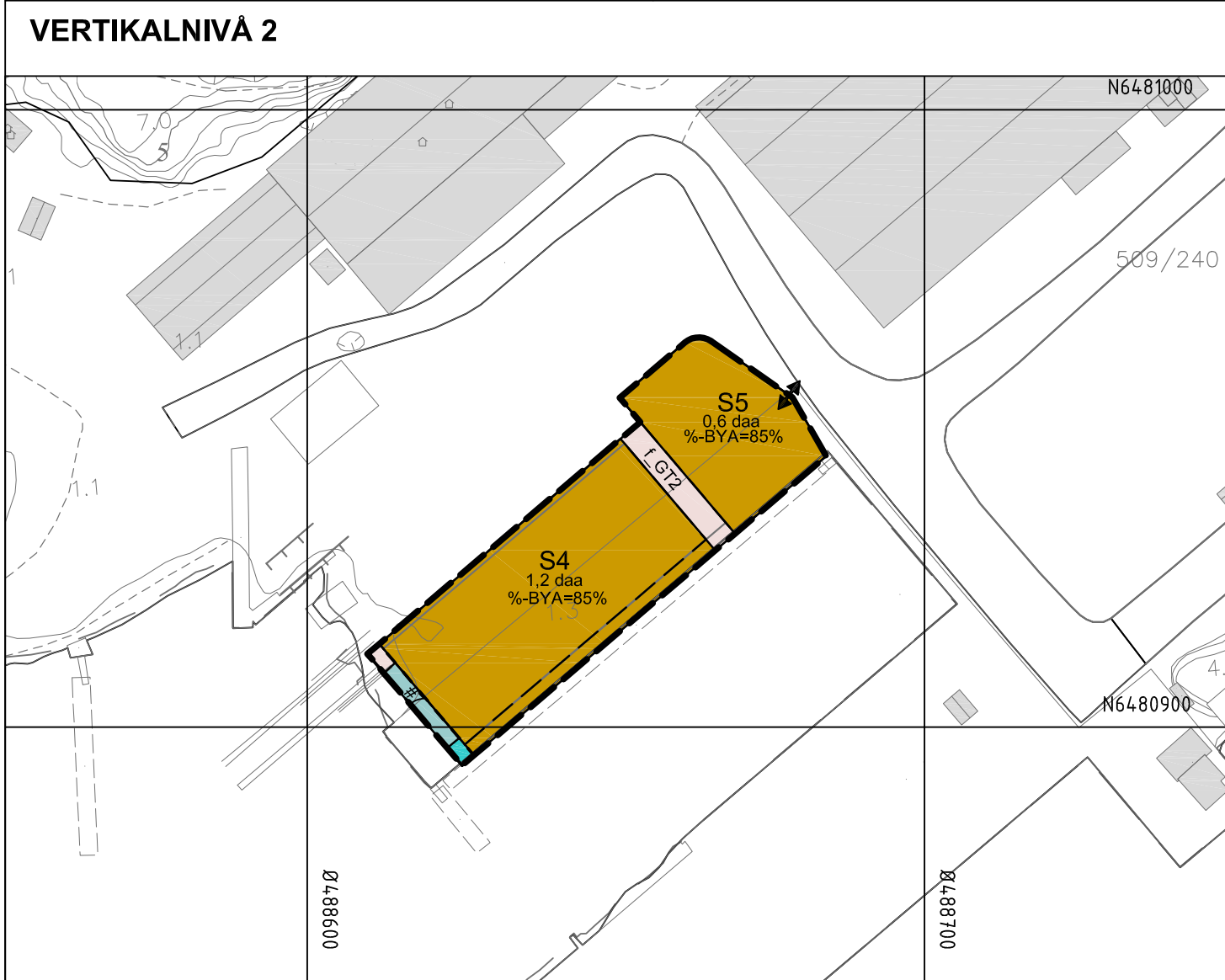
17.04.2020

N.M.L

-

-

-



**ARENDAL
KOMMUNE**

UTARBEIDET AV:

Stærk.

HAVNEGATEN 1 • 4836 ARENDAL • TELEFON 37 00 57 50

DATO:

04.06.2021

PLANENDRING AV DEL AV OMRÅDEPLAN, JF PBL § 12-14, FOR:

DEL AV VINDHOLMEN

Reguleringsbestemmelser følger som vedlegg.

FORSLAGSSTILLER:
VINDHOMEN EIENDOM AS

PROSJ NR:
160610

AREALPLAN ID:
-

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

 Sentrumsformål (1130), S4-S5

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

 Gatetun (2014), del av o_GT1, f_GT2

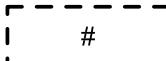
 Kai (2041), del av o_KAI1

 Parkeringshus/-anlegg (2083), PA6

§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

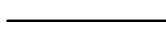
 Småbåthavn (6230), del av o_SH1

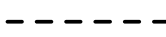
§12-7 - Bestemmelseområder

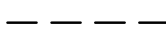
 # Utforming, #7

Linjesymbol

 Planens begrensning

 Formålgrense

 Bestemmelsegrense

 Byggegrense

Punktsymboler

 Avkjørsel - både inn og utkjøring

KARTDATA:

daa = dekar = 1000 m²

Høydegrunnlag: NN2000

Koordinatsystem: EUREF89, UTM sone 32

Ekvidistanse: 1 m

Digitalt kartgrunnlag (FKB) er levert av
Infoland, uttrekksdato januar 2015

Målestokk 1 : 1000 (A3-format)




SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN :

OMRÅDEPLAN FOR VINDHOLMEN, VEDTATT:

DATO

SAKSBEH.

18.02.2018

NML

-

-

-

-

-

-

PLANENDRING

DATO

SAKSBEH.

UTARBEIDET IHT VARSEL OM ENDRING, BREV DATERT 04.06.2021.

04.06.2021

NML

UTARBEIDET IHT ANMODNING OM BEHANDLING, BREV DATERT 22.06.2021.

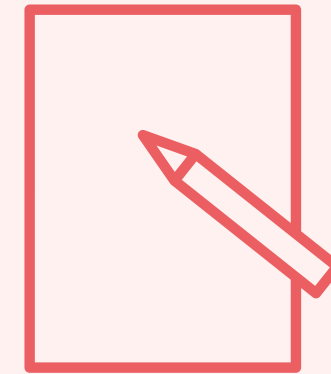
22.06.2021

NML

-

-

-



Standardleveranser

Gjør deg klar for en ny livsstil

Leilighetene leveres nøkkelferdige. Dette dokumentet beskriver noen standardleveranser i bygg G, H og I.

Det er flere gode løsninger og mange spennende valg å ta når du skal bestemme deg for hvordan leiligheten din skal se ut.

Interiør og overflater er beskrevet i romskjema og i byggeteknisk beskrivelse, men du har mulighet til å påvirke hvordan boligen skal se ut, ved hjelp av endringer og tilvalg.

Noen endringer kan du innen gitte frister gjøre kostnadsfritt, mens andre endringer og tilvalg gir en priskonsekvens som avtales før du bestemmer deg.

Hvordan gjennomføres prosessen

Et byggeprosjekt er en omfattende prosess der mange aktører skal koordinere sine arbeider og stå ansvarlig for hver sin del av prosjektet. Dette innebærer at alle endringer må gjennom en kvalitetssikringsprosess for å ivareta krav til det samlede sluttproduktet og det er derfor satt en frist for når tilvalg skal være avsluttet. Prisene for endringer og tilvalg forutsetter at tilvalgsprosessen er avsluttet innenfor fristen og at eventuelle valg er gjort til riktig tid.

Oppgjør tilvalg

Betaling/oppgjør for tilvalg forfaller ifm ferdigbefaring/overtakelse.

Hva kan jeg velge og hvordan prises tilvalg

Vi har inngått gode avtaler med våre leverandører. Dette sikrer at dere får kvalitetsprodukter fra anerkjente leverandører, logistikken forenkles og at dere får gode betingelser. Det vil være mulig å velge utover standard leveranse, men vi gjør oppmerksom på at dette vil føre til ekstra kostnad og vil utgjøre en tilleggsavtale til kjøpekontrakten. Standardvarer er innkjøpt i store kvanta som medfører en gunstig innkjøpspris fra leverandør. Sammenligning med pris man får oppgitt i butikk eller på nettet blir vanskelig, fordi transport, montering, tilpasning og koordinering mot andre håndverkere ikke er medregnet i en slik pris.

Alle arbeider og tilvalg skal gjennom en prosess der de berørte partene i prosjektet må vurdere tilvalget. Videre skal det etter at tilvalget er ferdig prosjektert, koordineres og planlegges med de som skal utføre arbeidene. Dette innebærer blant annet utgivelse av en ny utgave av tegninger, og gjennomgang med de ansvarlige på byggeplassen hos de ulike leverandørene. Vi har forhåndsdefinert noen tilvalsprodukter som er tilpasset prosjektet. Ønsker man andre produkter enn disse vil dette måtte prises og håndteres særskilt. Husk at det kan være tilleggsprodukter som må til for at du skal få det slik du ønsker, for eksempel må man ha ekstra stikkontakt til en mikroovn innebygget i kjøkkeninnredningen.

Kan jeg selv levere produkter til leiligheten min?

Ønsker du selv å anskaffe produkter i leiligheten din, må du vente til etter overtagelse. Det er ikke anledning til å trekke ut eller redusere standardleveranser mot et prisfradrag. Dette har sammenheng med hva vi kan stå ansvarlige for, hvilke aktører vi kan håndtere i prosjektet, samt de krav som stilles rundt Arbeidsmiljøloven og Byggherreforskriften.

Tilvalg/endringer

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.

Tidsfrister og fremdrift

På grunn av fremdriften på byggeplassen må tidsfristen overholdes og denne er absolutt. Mottar vi ingen bestilling på tilvalg innen fristen, blir boligen levert i standard utførelse. Kruse Smith Entreprenør AS bruker et digitalt tilvalgsprogram som tilvalgene velges i, innen fristen som fastlegges i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

All skriftlig dialog vil gå gjennom det bruker-vennlige systemet Viscenario, som du kan bruke rett på mobilen.

I salgskontoret i Bryggebyen er deler av standard leveransene utstilt.

Følgende kan ikke endres i prosjektet

Ved søknad om igangsettingstillatelse som er sendt inn før byggestart må det bekreftes at man har prosjektert og planlagt å utføre prosjektet iht. Plan- og bygnings- loven samt teknisk forskrifter. Samtidig er endringer av teknisk infrastruktur i bygget noe som er svært krevende og kostnadsdrivende. Derfor kan dessverre ikke endringer beskrevet under tillates;

- Bærende konstruksjoner
- Avløps- og rørførende vegger
- Montering av tekniske installasjoner i brannskillevegger
- Uttak for vann og avløp for dusj og toalett
- Plassering av tekniske tavler (el-tavle, fordelingsskap for vann, varme)

Standardmodellen for kjøkken kan velges i en rekke forskjellige farger.

Standardmodell - kjøkken

Alle leiligheter leveres med Strai kjøkken modell Tromsø, eller tilsvarende kjøkken fra annen anerkjent leverandør.



Farge på fronter kan velges kostnadsfritt innenfor leverandørens standardfarger

Benkeplate leveres i 30 mm laminat som kan velges kostnadsfritt innen 4 fargevarianter.



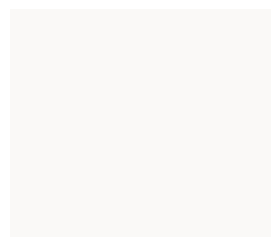
Fargemuligheter, Tromsø



Dark Concrete



Eikelaminat



Hvit



Light Concrete

Standardbad



Bad vil hovedsaklig leveres som badekabiner fra Boxen bad (eller annen anerkjent leverandør).

Benkeplate i hvit støpemarmor med innstøpt vask. Seksjon i hvit farge, skuffer med dempet lukking.

Speil med lys over vask.

Veggflis 30x60 hvit matt og gulvflis 30x30 grå. Muligheter for kundetilvalg/endringer hos leverandør innen gitte tilvalsfrister.

Parkett

Disse kan du velge mellom uten tillegg i prisen



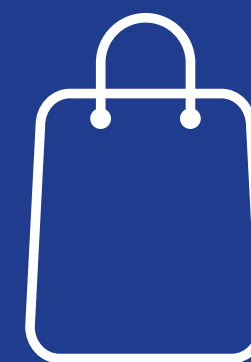
Eik Falster Nordlys 1 stav 13x145y

Art. 111807: Eik Nordlys accent FP145 har en hvitlakkert overflate som gir gulvet et lyst og moderne preg. Parketten har 145 mm bred bord og er hvitlakkert. Det har også en fas (v-fuge) som er med på å fremheve følelsen av et plankegulv. Det er en rustikk sortering med mye fargespill og kvist. Et meget populært og samtidig et tidløst valg.



Eik Falster 1 stav 13x145

Art. 111806: Eik Falster accent FP145 har 145 mm bred bord og er lakkert. Det har også en fas (v-fuge) som er med på å fremheve følelsen av et plankegulv. Det er en rustikk sortering med mye fargespill og kvist. Et meget populært og samtidig et tidløst valg.



Kjøpetilbud

Kjøpetilbud fast pris

Oppdragsnummer 31-22-9002

Prosjektet Bryggebyen, Bygg G, H og I
Megler Tor Jan Endresen, torjan.endresen@sormegleren.no
Sofie Teistedal Fure, sofie.teistedal.fure@sormegleren.no
Arild Aasen, arild.aasen@sormegleren.no

Leilighet

Budgiver 1

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr./-sted

E-post

Telefon

Budgiver 2

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr./-sted

E-post

Telefon

Budgiver: ☐ Er forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Siffer

Blokkbokstaver

+ omkostninger ihht. prisliste og øvrige betingelser salgsoppgave datert 24.08.2022

Parkering
I tillegg til kjøpesum for leilighet ønsker jeg å inngå følgende avtale om kjøp av P-plass (se pkt 'Parkering' i Nøkkelinfo i prospekt for nærmere detaljer):

Alt 1 – For leiligheter med pris høyere enn 4,5 millioner: Jeg ønsker å kjøpe P-plass i sameiets underetasje: Kr 300.000,- ink. omk.

Alt 2 – For leiligheter med pris opp til 4,5 millioner: Parkering uten-dørs i området S10, og etter at parkeringsanlegg i S10 er ferdigstilt vil kjøper få tildelt innvendig plass der: Kr 200.000,- + dok.avgift.

☐ Ja ☐ Nei

☐ Ja ☐ Nei

Info om mulighet for kjøp av båtplass med vilkår og dokumenter for dette ligger under fanen Prospekt på www.bryggebyen.no. Det inngås avtale direkte med utbygger om dette etter at avtale om kjøp av leilighet er inngått.

Budet gjelder til: Dersom ikke annet er oppgitt gjelder budet til kl.15:00 tre virkedager etter mottak.

Betalingsplan
Kr 100.000,- av kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto 14 dager etter mottatt betalingsanmodning fra megler. Dette må være såkalt fri egenkapital, det vil si at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Resterende del av kjøpesum, omkostninger samt eventuelle endringer og tilvalg innbetales før overtakelse.

Evt. forbehold

Finansieringsplan

Lånegiver

Saksbehandler

Telefonnummer

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.

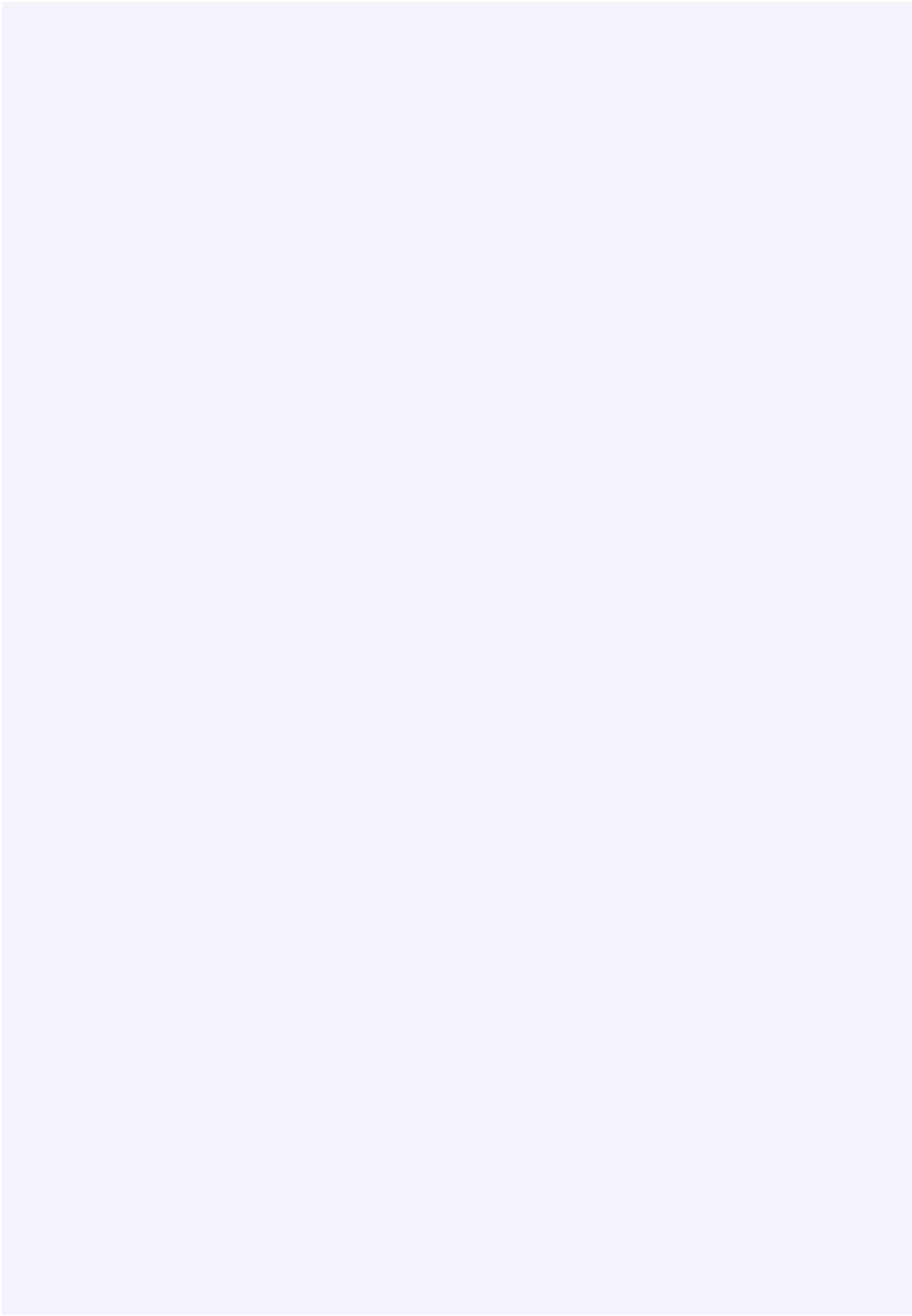
NB! Bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon. helst av budgiverne med tanke på informasjon, avslag eller aksept.

Dato/sted

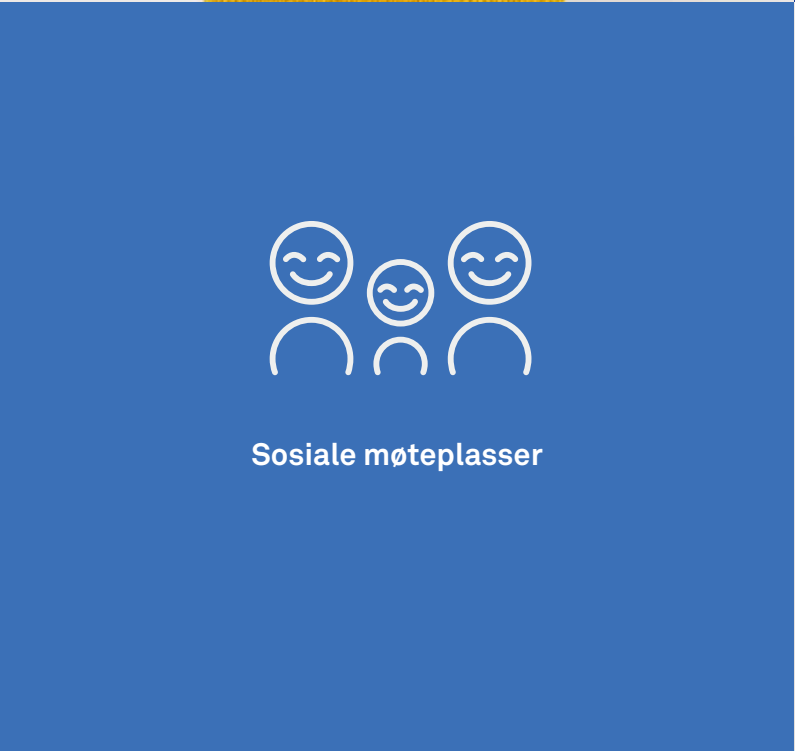
Signatur

Dato/sted

Signatur



En ny bydel for alle



Sosiale møteplasser



24.08.2022

Bryggebyen er
hele Arendals nye bydel.
Her får du litt ferie
hver dag.



SØRMEGLEREN

Arild Aasen
Prosjektansvarlig
Mobil: 97 58 67 30
arild.aasen@sormegleren.no

Tor Jan Endresen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 40 40 80 21
torjan@sormegleren.no

Sofie Teistedal Fure
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 984 20 362
sofie.fure@sormegleren.no

[Bryggebyen.no](https://bryggebyen.no)