Bryggebyen

Byggetrinn 4

51 leiligheter med sjøutsikt og sol – til alle





Svært gode solforhold



Vestvendt utsikt over sjøen



Brygger for alle

Lev deg inn

Nøkkelinformasjon

Etasjeplan

Fasadetegninger

Oppgang A

Oppgang B

Oppgang C

Romskjema

Byggteknisk beskrivelse

Utomhusplan

Reguleringsplan

Standardleveranser

Kjøpetilbud

Kvaliteter

Alle får sjøutsikt

Store, solrike terrasser og 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

Gjesterom

Praktiske løsninger

Moderne arkitektur

Nå gjør vi klar for Bryggebyens fjerde byggetrinn med 51 fine 2, 3, og 4-roms leiligheter fra 47 til 109 m²

- Svært gode solforhold - også kveldssol
- Nydelig vestvendt utsikt til sjøen fra alle boliger
- Lune og skjermede terrasser og balkonger
- Flott felles hage og anneks med gjesterom
- Ekstra stor takhøyde
- Leiligheter i alle prisklasser
- Energieffektive løsninger med felles energibrønner og energisentral med varmepumpe
- Vannbåren varme
- Mulighet for parkeringsplass i kjeller
- Mulighet for båtplass. Se bryggebyen.no

Kontakt oss for en prat!



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



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

Alle 3D-bilder i dette prospektet er av illustrativ karakter.
Endringer og avvik vil forekomme.

3D-illustrasjon.
Avvik og endringer vil forekomme.

Byggetrinn 4

Langsiktig og pålitelig utbygger



Vindholmen Eiendom AS som er utbygger av Bryggebyen, er 100% eid av Arendals Fossekompani, et privateid, børsnotert selskap med forretningskontor og administrasjon i Arendal. AFK er et industrielt investeringsselskap med en rekke investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper, hvor målet er å bidra til verdiskapning. Vi driver 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.

Tom Krusche Pedersen er eiendomssjef i Arendals Fossekompani og daglig leder i Vindholmen Eiendom AS.

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

Bryggebyens arkitektoniske konsept er utviklet av anerkjente danske og norske 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.



Svein Erik Bjorvand er Sivilarkitekt MNAL, daglig leder og partner i Ly arkitekter.

– Vi har sammen med Atelier Lorentzen Langkilde bidratt til utforming av spennende og funksjonelle planløsninger som møter dagens krav til moderne og gode boliger.

Illustrasjonsbilde. Endringer kan forekomme.

Arkitektur med utsikt og kvalitet

Byggetrinn 4 har en terrassert fasade. Dette gir en vakker og harmonisk arkitektonisk helhet, men også en praktisk fordel: Alle boliger får skjermede uteplasser med gode solforhold og sjøutsikt. De terrasserte nivåene skaper lune og skjermede soner,hvor du kan nyte morgenkaffen i fred, eller invitere til ettermiddagskos med venner og familie.

Fasadematerialet er lys tegl – valgt for sin solide kvalitet, lange levetid og tidløse uttrykk. Det gir både karakter og varme til bygget, og understreker Byggebyens fokus på varige verdier og god bokvalitet.



Miljø- og samfunnsansvar

Bryggebyens størrelse og beliggenhet passer godt med bærekrafts-byen Arendals mål for fremtiden. I prosjektet har vi jobbet med å finne løsninger som er miljøvennlige og har lang holdbarhet.

Vi bruker lokale leverandører, entreprenører og underleverandører. Under byggingen er det fokus på energibruk, og kildesorterer alt avfall.

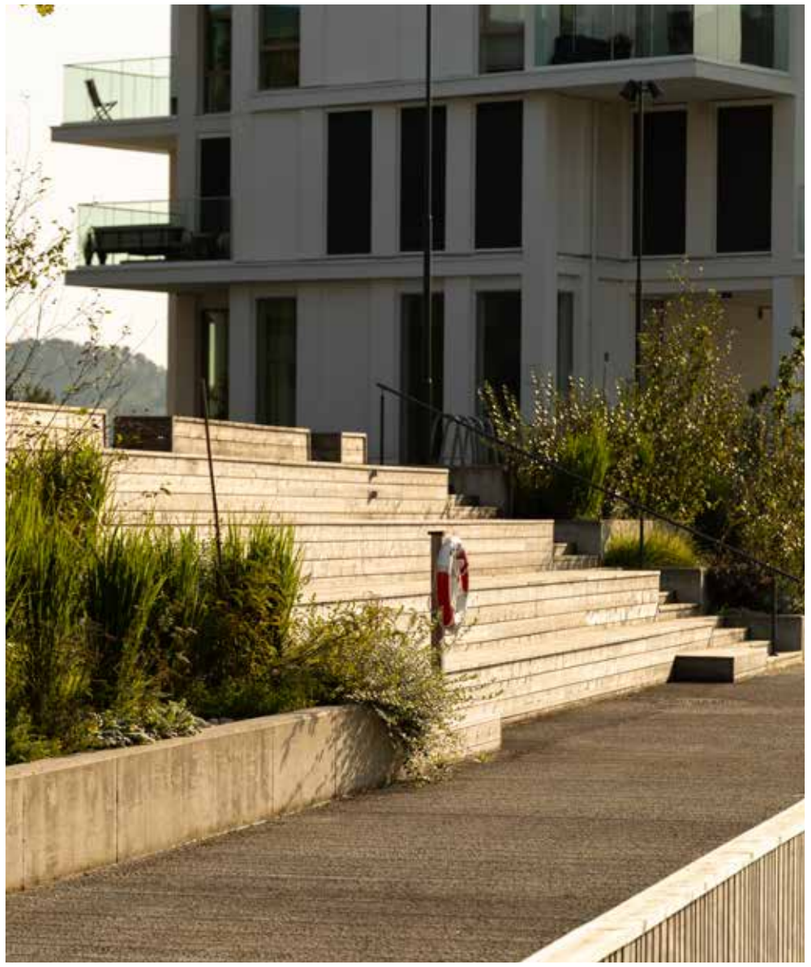
Energieffektive boliger

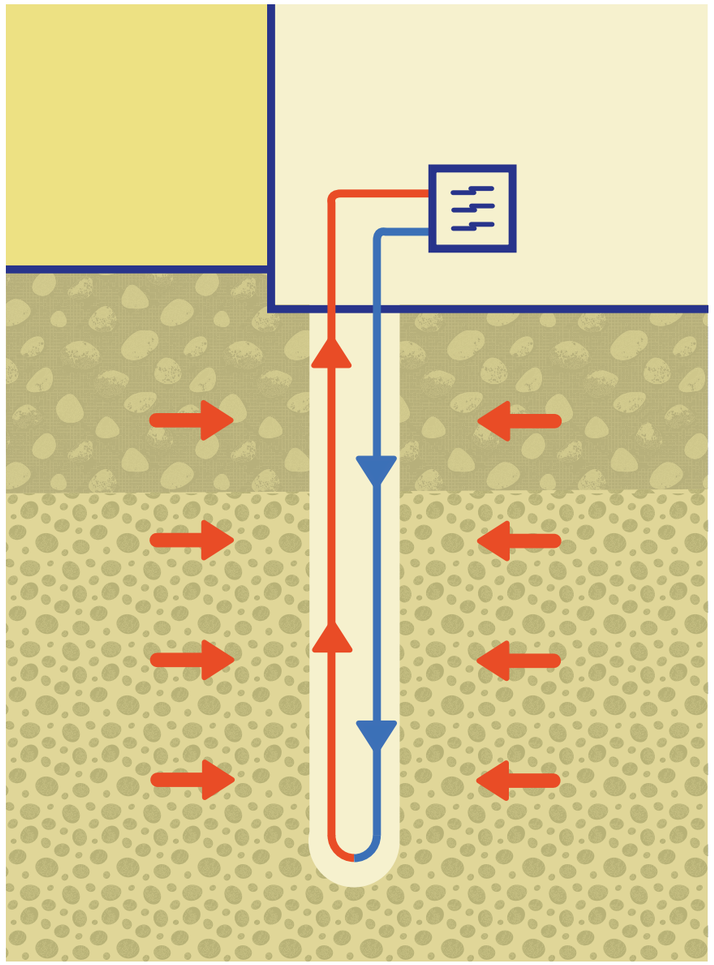
I arbeidet med Bryggebyen er det stort fokus på å finne gode løsninger innen energi og miljø som også kommer beboerne til gode.

AFK Eiendom har ivaretakelse av EUs taksonomi som målsetning for prosjektene. EUs taksonomi setter krav om svært energieffektive bygg og miljøvennlige materialvalg.

Blant grepene som gjøres er etablering av felles energisentral med varmebrønner. Kombinert med strenge nasjonale føringer for isolasjon og tetthet i bygg medfører dette at leilighetene får lave driftskostnader knyttet til oppvarming. Vi har som mål å levere flest mulig leiligheter i energiklasse A.









Fellestilbud

Felles hage med anneks – for godt naboskap

Morgenstemning i hagen. Kl 06:00 den 6. mai.
3D-illustrasjon.
Avvik og endringer vil forekomme.

Byggetrinn 4 får en lun bakhage som blir pent opparbeidet og har et felles anneks med gjesterom.

Her får beboerne tilgang til sykkelbod, felles hobbyrom/verksted, gjesterom og en sommerstue. Bygget planlegges som uisolert, med unntak av gjesterommet som vil være isolert for helårsbruk.

Gjesterommet vil inneholde soverom og bad, og kan reserveres til gjester mot en rimelig leie.

Beboerne får mulighet til å benytte hobbyrommet/ verkstedet til egne små og store prosjekter.

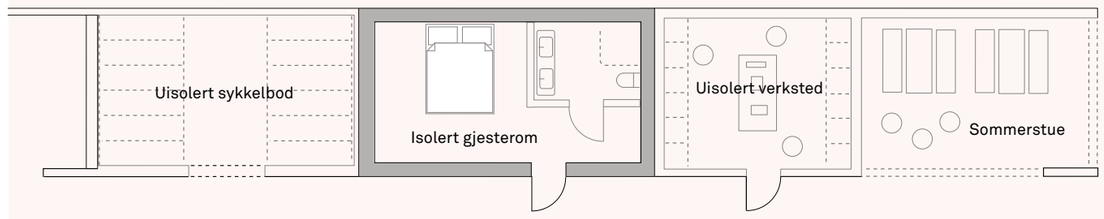
Sommerstuen gir rom for hyggelig uteopphold under tak i den felles hagen. Det legges også til rette for dyrking av urter, jordbær og grønnsaker i egne plantekasser.

Visjonen bak felleshagen og annekset er å skape en felles møteplass som fremmer godt naboskap og et trygt, sosialt bomiljø.

Hagen og annekset skal på sikt deles med fremtidige byggetrinn S11 og S12.

Sameiet/styret vil få ansvar for organisering og drift av felleshuset. Utbygger vil foreslå bruk av en digital bookingløsning tilsvarende den som benyttes i eksisterende sameier i Bryggebyen.

Annekset i hagen



Fellestilbud

Bydelshuset

Utbygger arbeider med å
på sikt etablere et felles
bydelshus, nydelig beliggende
ved broa til Løkholmen med
utsikt over Tromøysund.

Bydelshuset skal være det felles sosiale samlingspunktet, der beboere fra alle sameier som ønsker kan møtes over en kopp kaffe, arrangere juletrefest, yoga osv.

Her tenkes det etablert forsamlingsrom med kjøkken, toaletter og andre fasiliteter, samt mulig ekstra gjesterom. Tidspunkt for oppføring av dette vil avhenge av utbyggingstakten for Bryggebyen, men alle sameier fra og med trinn 4 er forpliktet til å bidra med felleskostnader til drift av dette – se nøkkelinformasjon. Byggetrinn 1 til 3 vil få tilbud om deltakelse i Bydelshuset og det søkes å avklare dette før ferdigstillelse.

Bydelshuset planlegges ferdigstilt senest ved innflytting i byggetrinn 5. Frem til bydelshuset er oppført vil beboere ha tilgang til et areal i første etasje i et av byggene fra første byggetrinn. Her er det i dag et aktivt miljø og en sosial møteplass blant naboene. For mer info, se nøkkelinfo.





Bente Melå er en aktiv kvinne, og driver en egen yogagruppe i Bryggebyen.

Folk er blide og fornøyde

Når vi møtes snakker ofte vi om hvor trivelig det er å bo her i Bryggebyen, sier Bente Melå.

Vi snakker om de praktfulle omgivelsene og hvor fint det er å møte andre naboer. Folk finner sine egne uteplasser i fred og ro eller i fellesskap.

– Jeg blir nesten rørt når jeg ser par sitte ute i sola og holde hender. Jeg kan titte ut av vinduet og se damer som bader fra brygga hele året.

Som å bo i en spennende teaterscene
Det er alltid noe som skjer utenfor vinduet. Hver morgen er som å se ut på et nytt maleri.

– Sol og blå himmel er fint, men jeg er nordfra og kjenner at jeg lever når det er litt ruskevær. Det hele er som å bo i en spennende teaterscene, sier Bente.

Det er alltid noen å møte, noen å gå på konsert og kino med, eller invitere innom på lunsj eller kaker.

– Jeg føler meg veldig trygg her, sier Bente. Hun har sin lille gruppe venner, og har fått enda flere bekjentskaper. Det sosiale livet kan hun velge eller velge bort alt etter det som passer.

Mye for pengene
Bente brukte tid på å finne ny leilighet, og fikk god veiledning av eiendomsmegler Tor Jan Endresen. Salg, bygging og innflytting var preget av god kommunikasjon, ryddighet og tillit gjennom hele prosessen.

– Jeg føler at denne investeringen har gitt meg mye for pengene. Arkitektene og utbyggeren har lykkes. Ulike farger og materialvalg gir en god følelse og god energi. Alt har solid kvalitet, og boutgiftene er forutsigbare.

Glad, letta og takknemlig
Det å nedskalere fra stort hus til praktisk leilighet gjør at Bente kan puste ut. Vindusvasken er inkludert, og gode naboer holder et øye med leiligheten når hun er ute på reise.

Bente klarer seg uten bil. Bydelsenteret Krøgenes ligger bare en kort gåtur unna, og har snart alt man trenger. Det er hyppige bussavganger, og Bente går til Arendal sentrum på 40 minutter.

– Jeg er glad, letta og takknemlig for å bo i Bryggebyen, smiler Bente.



Alt du trenger i nærheten

Bryggebyen ligger vakkert til langs Tromøysund, rett ved bydelsenteret Krøgenes og kun 3,5 kilometer fra Arendal sentrum.

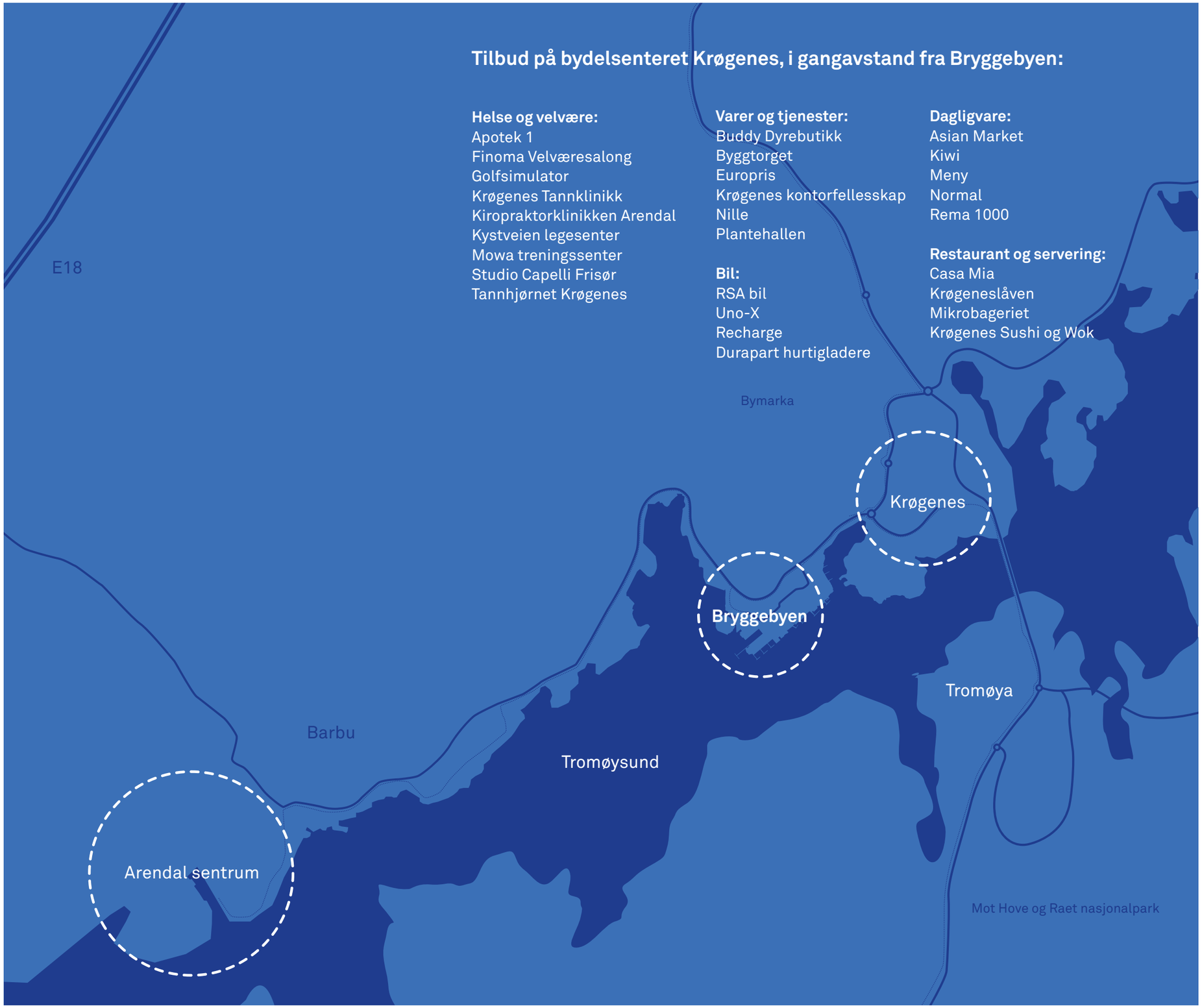
Alt du trenger i hverdagen, finner du i umiddelbar nærhet. Bydelssenteret Krøgenes ligger bare noen hundre meter unna, med dagligvarebutikker og andre servicetilbud.

Gode bussforbindelser og trygge gang- og sykkelveier knytter Bryggebyen sømløst til Arendal sentrum og resten av nærområdet. I sentrum venter et rikt utvalg av butikker, restauranter og kulturopplevelser.

Samtidig har du naturen rett utenfor døra – med skog og bymark som byr på flotte turstier og opplyste lysløyper, perfekte for både hverdagsmosjon og rekreasjon.

For den som trives ved vannet, er det kort vei til brygger og badeplasser. Løkholmen ligger rett utenfor – en perle for både sommerbad og vinterdupp.

En liten kjøretur over Tromøybrua ligger Hove, en naturskjønn perle i Raet nasjonalpark. Hove er et populært turområde med et nettverk av stier som passer for både korte og lange turer.



Uterommene i Bryggebyen

Alle bryggene gir en lett adkomst til sjøen, og Lillepollen er et av bydelens viktige samlingspunkt.

Bade- og friområdet Løkholmen er nærmeste nabo, og er lett tilgjengelig for beboere og besøkende. Utbygger har igangsatt et arbeid for å utvide grøntområdet ved Løkholmen med felles aktivitetstilbud.

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 er også lagt tilrette for å kunne gå hyggelige spaserturer i Bryggebyen.

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.



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

En perle for rekreasjon hele året

Fra leilighetene i fjerde byggetrinn er det flott utsyn til hele Arendals Løkholmen.

Løkholmen er et unikt rekreasjonsområde og badested hele året, og spesielt om sommeren.

Løkholmen har hvite sandstrender i en trygg lagune, og over broen finner man lekeplass sand-volleyballbane, benker og grillområde.



Nøkkelinformasjon

Også om vinteren skinner kveldssolen på alle terrasser og balkonger i det nye byggetrinnet. 3D-illustrasjon. Avvik og endringer vil forekomme.

Nøkkelinformasjon selveierleiligheter i prosjektet Bryggebyen BT 4

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

Totalentreprenør
Veidekke

Adresser:
Boligene vil bli oppført på adressen Vindholmen 12 A, B og C, 4841 Arendal. Unike leilighetsadresser fremgår av salgstegninger.

Beskrivelse av prosjektet:
51 prosjekterte selveierleiligheter beliggende i 1. til 7. etasje. I underetasje og under deler av gårdsrom bak bygget etableres innendørs parkeringsplasser og noe bodareal.

Bygget blir organisert som et eierseksjonssameie.

Prosjektet er 4. byggetrinn av et større utbyggingsprosjekt for området, med inntil ca 600-700 boliger boliger samt noe arealer for næringsvirksomhet. Se vedlagte reguleringsplan.

Matrikkelnummer:
Prosjektet ligger i dag på gnr. 509, bnr 240 i Arendal kommune. Før overtakelse vil Selger gjøre de nødvendige fradelinger og prosjektet vil få et nytt bruksnummer som utgjør tomten for dette byggetrinnet. Eiendommen vil seksjoneres etter lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) og leilighetene tildeles så seksjonsnummer.

Tomteareal:
Tomtearealet på den totale utbyggingstomten utgjør ca 52.600 kvm. Arealet for dette byggetrinnet er ikke fradelt og det foreligger ikke oppmåling som angir eksakt areal for dette byggetrinnet. Tomten vil i hovedsak utgjøre bygningskropp inkludert parkeringskjeller. Gatetun og utomhus på terreng overtas i hovedsak av Arendal kommune etter ferdigstillelse. Fremtidige byggetrinn og den offentlige infrastrukturen vil bli opparbeidet iht. godkjente planer.

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

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

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Summen av bruksarealet for hele boligen (BRA) består av BRA-i og BRA-e.

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

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

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

Parkering og boder:
Alle leilighetskjøpere gis ved avtaleinngåelse rett til kjøp av parkeringsplass inne i bygget (underetasje og bak 1. etasje). Denne retten må eventuelt benyttes ved avtaleinngåelse. Utbygger forbeholder seg retten til å fordele plasser, og eventuelle overskuddsplasser skal tilhøre Selger som fritt kan omsette eller leie ut disse. De av beboerne i tidligere byggetrinn som frem til nå har hatt sin parkeringsplass på utbyggingstomten for dette byggetrinnet skal også ha sin fremtidige P-plass i dette bygget. Parkeringsplassene vil primært søkes organisert som tilleggsdel til boligseksjon, alternativt som egen seksjon. De som eier parkeringsplasser bekoster drift av det som utelukkende gjelder parkeringsanlegg. Sameiet som helhet bekoster det som gjelder hele sameiet knyttet til adkomst til og bruk av boder, sykkelparkering etc.

Det vil være handicapplasser tilgjengelige i boligsameiet. Disse tildeles beboere som har behov for det, dersom de har kjøpt p-plass. De beboerne som eventuelt får tildelt HC-plass, forplikter seg til å måtte avgi denne mot tildeling/bytte til en alminnelig plass, dersom styret i sameiet finner grunn til å tildele HC-plassen tilbeboer med offentlig dokumentert behov for HC-plass.

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

Arkitekt i samarbeid med selger forbeholder seg retten til å organisere parkeringsplasser og boder på den måten som finnes mest hensiktsmessig før overtakelse. Eventuelle overskuddsboder skal tilhøre selger, som fritt kan omsette eller leie ut disse.

Reguleringsplaner/Reguleringsbestemmelser:
Reguleringsplan Vindholmen ble vedtatt 15.02.2018, med senere revisjoner. Området Bryggebyen er iht. gjeldende plan regulert som områdeplan med detaljregulering av byggetrinn 1-5. Alle feltene er til bolig og sentrumsformål med tilhørende anlegg. Det er vedtatt en detaljreguleringsplan på område S14 og B2 noe lengre nord-øst i området, der det jobbes med å realisere et badeanlegg.

I området ved offentlig gatetun og ut mot Løkholmen er det i reguleringsbestemmelsene (område S8 og S9) opprinnelig åpnet for bebyggelse på inntil tre etasjer. Utbygger ønsker ikke å oppføre bygningsmasse på disse tomtene, ut over bygget for felles funksjoner øst for gangbro ut til Løkholmen (område FL1, o_PT1) og prosess med omregulering er igangsatt. Utbygger forplikter seg til å ikke oppføre bygg, men heller utarbeide området i henhold til forslag vist i 3D-illustrasjoner, med sittegrupper, parkeringsplasser for gjester, lekeareal, padel-bane etc. Dette forutsetter at planmyndighetene i Arendal kommune aksepterer endringen i reguleringsplanen, men selger forplikter seg og eventuelle rettsetterfølgere å ikke oppføre bygninger iht gjeldende plan. Kjøper kan ikke motsette seg nødvendig endring.

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

Vei, vann og avløp:
Eiendommen kobles til offentlig vei, vann og avløp.

Konsesjon:
Kjøp av leilighet i Bryggebyen utløser ikke krav til konsesjon.

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

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

Eierseksjonsloven § 23 begrenser adgangen til å erverve mer enn to boligseksjoner i ett sameie. Dersom det inngås avtale om kjøp av mer enn to boligseksjoner vil ikke skjøte for seksjon(er) utover to bli tinglyst i forbindelse med overtakelsen. Begrensingen gjelder både direkte og indirekte eierskap.

Dersom utbygger finner det hensiktsmessig vil dette bygget kunne innlemmes i felles sameie med fremtidig byggetrinn på det området som i reguleringsplanen er benevnt som S11 og S12. Kjøper kan ikke motsette seg dette. Energibrønner med energisentral som etableres ifm denne utbyggingen skal også betjene fremtidige byggetrinn på områdene S11 og S12 uten at kjøper kan motsette seg dette. Atkomst til parkeringsanlegg for de samme delfeltene vil kunne etableres via samme ramper som for S10.

Det er i ht reguleringsbestemmelser fra utbyggers side planlagt et bygg med fellesfunksjoner for Bryggebyens beboere i strandkanten mellom offentlig gatetun og gangbroen over til Løkholmen (område FL1 i reguleringsplan). Det er blant annet vurdert/planlagt dagligstue, felles gjesterom mm. Det vil være et bygg som skal kunne disponeres av flere sameier. Alle sameier fra Byggetrinn 4 og senere er forpliktet til å ta del i dette. Byggetrinn 1-3 på Bryggebyen vil bli invitert med til deltakelse i Bydelshuset. Endelig organisering vil avklares før ferdigstillelse. Bygget skal ferdigstilles senest ved ferdigstillelse av Byggetrinn 5.

Vedtekter:
Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

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

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

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

Dersom kjøper er et nyetablert aksjeselskap vil det kreves at en person utpekt av kjøperselskapet står solidarisk ansvarlig med selskapet for at fullt oppgjør innbetales iht. avtale.

Omkostninger:
Ved kjøp av ny/prosjektert bolig skal det betales dokumentavgift på 2,5 % av tomteverdi. Dokumentavgift blir fordelt pr. kvm. BRA og vil derfor variere pr. leilighet mellom ca. kr. 7.200,- på den minste og ca. kr. 19.200,- på den største leiligheten. Tilknytningsgebyr til Arendal kommune for vann og avløp utgjør pt kr 14.450,- pr boenhet som dekkes av kjøper. Tinglysningsgebyr for skjøte utgjør p.t kr. 545,-. Tinglysningsgebyr for eventuelle pantobligasjoner utgjør p.t. kr. 545,-, Se prisliste.

I tillegg kommer et engangsbeløp tilsvarende kr. 50,- pr.kvm BRA, som oppstartslikviditet til sameiet.

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

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

Felleskostnadene utgjør ca. kr. 35,- pr. kvm BRA-i pr. mnd basert på erfaringstall fra tidligere drift av andre sameier i Bryggebyen, og er inkludert enkel drift i både felleshus/anekset og bydelshus. omtalt i pkt Organisering. Budsjett over felleskostnader vil bli utarbeides innen overtakelse og kan fås ved henvendelse megler. Det gjøres oppmerksom på at dette er ett utkast og kan, dersom sameiet ønsker det, endres på flere punkter.

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

Eiendomsskatt blir fakturert den enkelte seksjonseier direkte og beregnes ikke som del av felleskostnader.

Beløpet inkluderer ikke abonnement til tv, brebånd og telefoni. Utbygger har inngått felles avtale om levering av tv- og internett tjenester med Altibox.

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

Selger svarer for fellesutgifter for eventuelle usolgte enheter etter ferdigstillelse.

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

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

modell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folke registrert/ bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se 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:
Heftelser i eiendomsrett:
1902/902803-1/36 22.03.1902 **Bestemmelse om vannrett**
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: knr: 4203 gnr: 509 bnr: 65
1910/900156-1/36 29.10.1910 **Erklæring/avtale**
Ekspropriasjonskjennelse
Gjelder denne registerenheten med flere
1952/2990-3/36 25.11.1952 **Skjønn**
Ekspropriasjonskjennelse vedr. Veiutvidelse barbudyvika
Gjelder denne registerenheten med flere
1973/7494-1/36 09.10.1973 Erklæring/avtale
Avtale vedr. Oppfylling av krøgeneskilen.
Gjelder denne registerenheten med flere
1987/215-1/36 09.01.1987 **Erklæring/avtale**
Avtale vedr. Overdragelse.
Diverse bestemmelser.
Gjelder denne registerenheten med flere
1992/2171-1/36 26.03.1992 **Jordskifte**
Gjelder denne registerenheten med flere.

Selger forbeholder seg retten til å tinglyse avtaler pålagt av offentlig myndighet på eiendommen. Det vil i tillegg bli tinglyst rett til bruk av energibrønner som etableres i dette byggetrinn for fremtidige byggetrinn.

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.

Forbehold om realisering:

Byggestart er vedtatt og selger tar ingen forbehold knyttet til realisering av prosjektet.

Selgers forbehold/forutsetninger:

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

Byggetid/Overtagelse:

Siste frist for overtakelse er 30.06.2028. 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, jf. Bustadoppføringslova § 15. Om overtagelse forsinkes etter at Kjøper har mottatt varsel om overtagelsesforretning, kommer dagmulktsbestemmelser i buofl. § 18 til anvendelse.

Annet:

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

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

Meglers vederlag utgjør kr. 40.500,- + mva per enhet.

Salg av kontraktsposisjon, videresalg og navneendring:

Dersom kjøper er forbruker og har kjøpt boligen for selv å bo der eller til noen i sin familie, og kjøper ønsker å selge sin kontraktsposisjon før overtakelse, kreves samtykke fra Selger. Selger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse. Dersom slikt samtykke gis, vil det påløpe et gebyr fra Selger på kr. 20.000,- inkl. mva. for merarbeid i forbindelse med salget. Dette kan i så fall faktureres/innkreves av megler. I tillegg kommer eventuelle utgifter ved bruk av megler, som f.eks. meglerprovisjon, markedsføring og gebyrer. Transport av kontrakt godkjennes ikke de siste 6 uker før overtagelse.

Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt som ledd i næringsvirksomhet, dvs. som profesjonell/ investor, med henblikk på å ikke overta eller bebo eiendommen vil et eventuelt videresalg reguleres av Bustadoppføringslova. Dette innebærer at videreselger må oppfylle alle vilkår i Bustadoppføringslova, inkludert garantistillelse. Videresalg av den prosjekterte boligen kan ikke gjøres uten Selgers samtykke. Selger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse.

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

Avbestilling:

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

Forsikring:

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

Garantier:

Det stilles garanti på 3% av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5% av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jfr. buofl. § 12. Garantien stilles snarest mulig etter at avtale er inngått.

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

Kjøpekontrakter:

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

Kjøpers undersøkelsesplikt:

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

Tilvalg/endringer:

Innen gitte frister vil tilvalg og endringer være mulig etter nærmere avtale med utbygger/entreprenør. Det er ikke anledning til å flytte på ventilasjonsanlegg, el-skap eller avløp og vanntilførsel. Adgang til tilvalg/endringer er begrenset til 15 % av kjøpesummen, og endringer og tilvalg vil medføre kostnader for kjøper/ påslag fra utbygger. For administrasjon og oppfølging av endringer og tilvalg er det avtalt at totalentreprenør har et administrasjonspåslag til 10% på innhentede tilbud. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og utførende entreprenør i en separat avtale og faktureres direkte mellom partene.

Alle meldinger skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastlegges av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

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. 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.

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, og ikke av Bustadoppføringsloven.

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

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

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

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

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

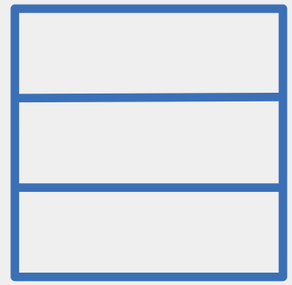
Ansvarlig megler:
Eiendomsmegler Norge AS, avd. Nybygg
– Org.nr. 944 121 331
Arild Aasen

Eiendomsmegler:
Eiendomsmegler Norge AS, avd. Arendal
Tor Jan Endresen

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

Dette salgsprospektet er ikke fullstendig uten:
- Prisliste
- Etasjetegninger
- Snitt- og fasadetegninger
- Romskjema
- Byggeteknisk beskrivelse
- Utomhusplan, ikke endelig
- Reguleringsplan

Produsert 24.09.2026

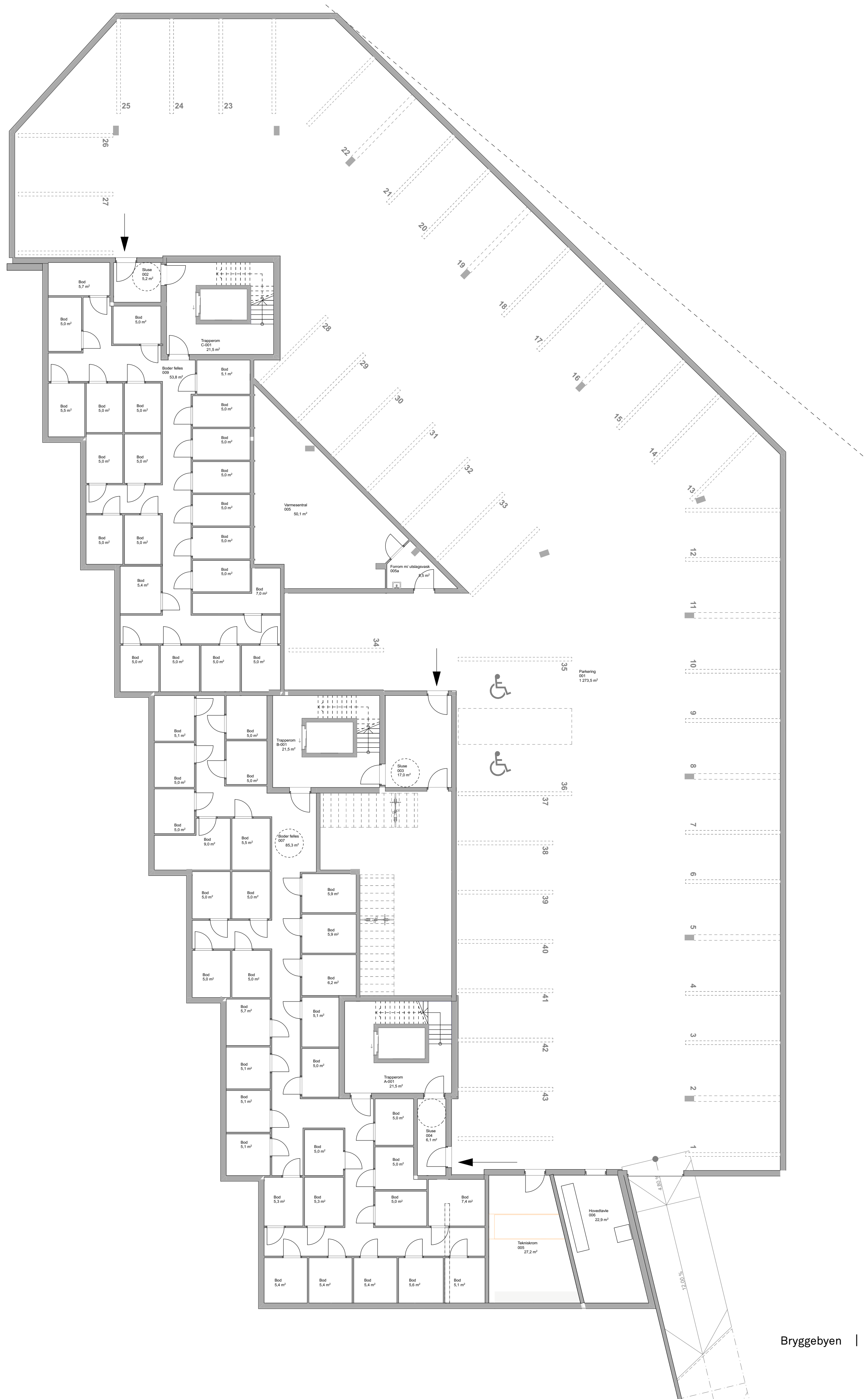


Etasjeplan

Etasjeplan

Parkeringskjeller og boder

Mot Løkholmen



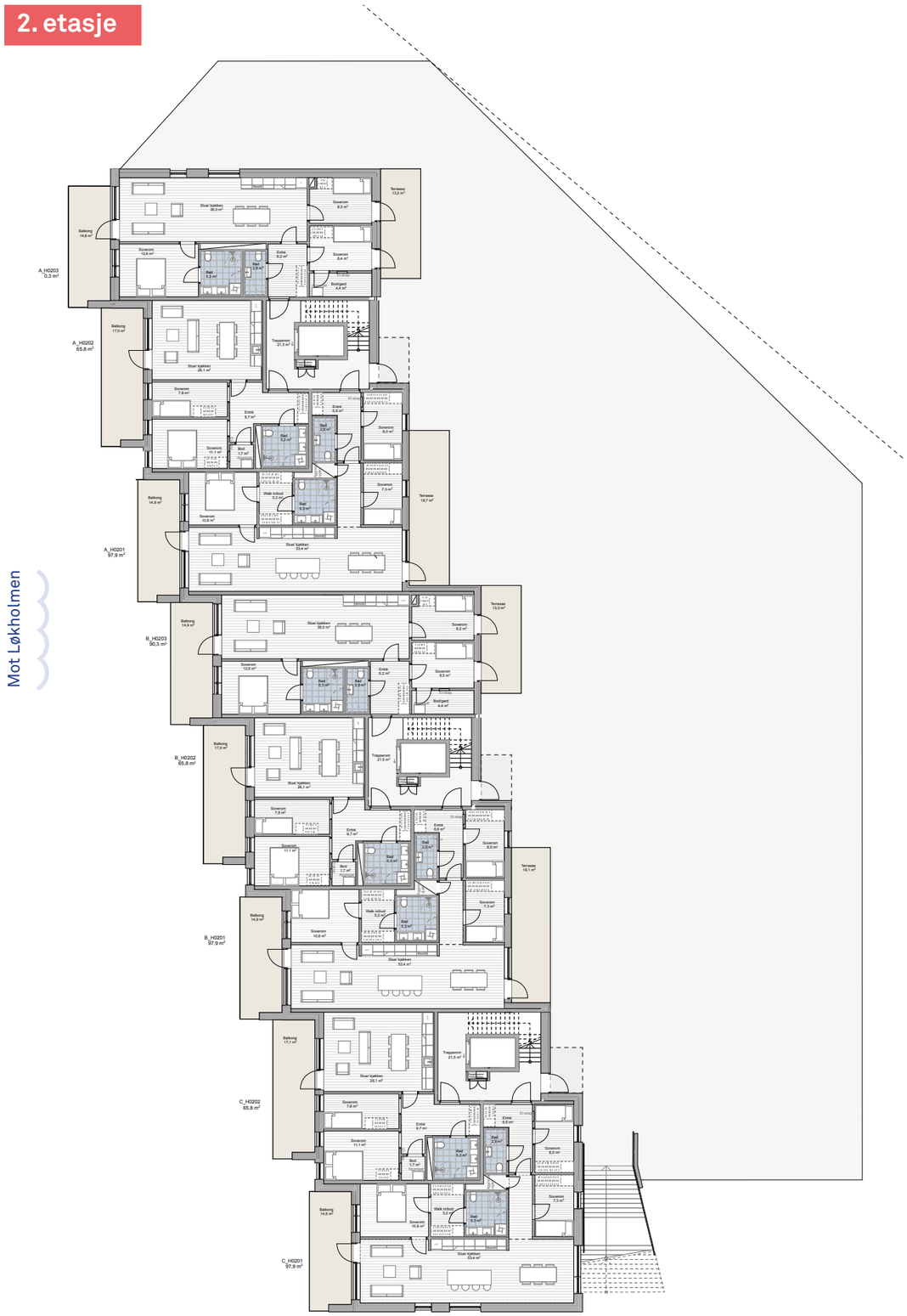
Etasjeplan

1. etasje



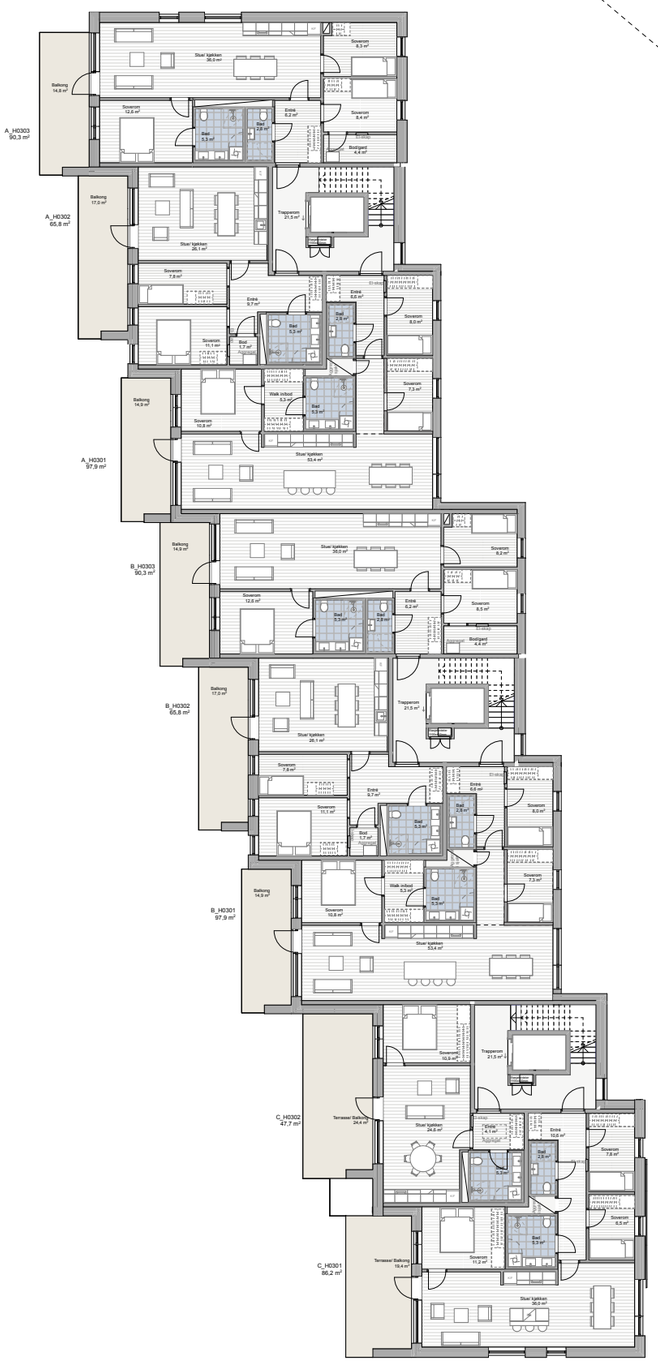
Etasjeplan

2. etasje



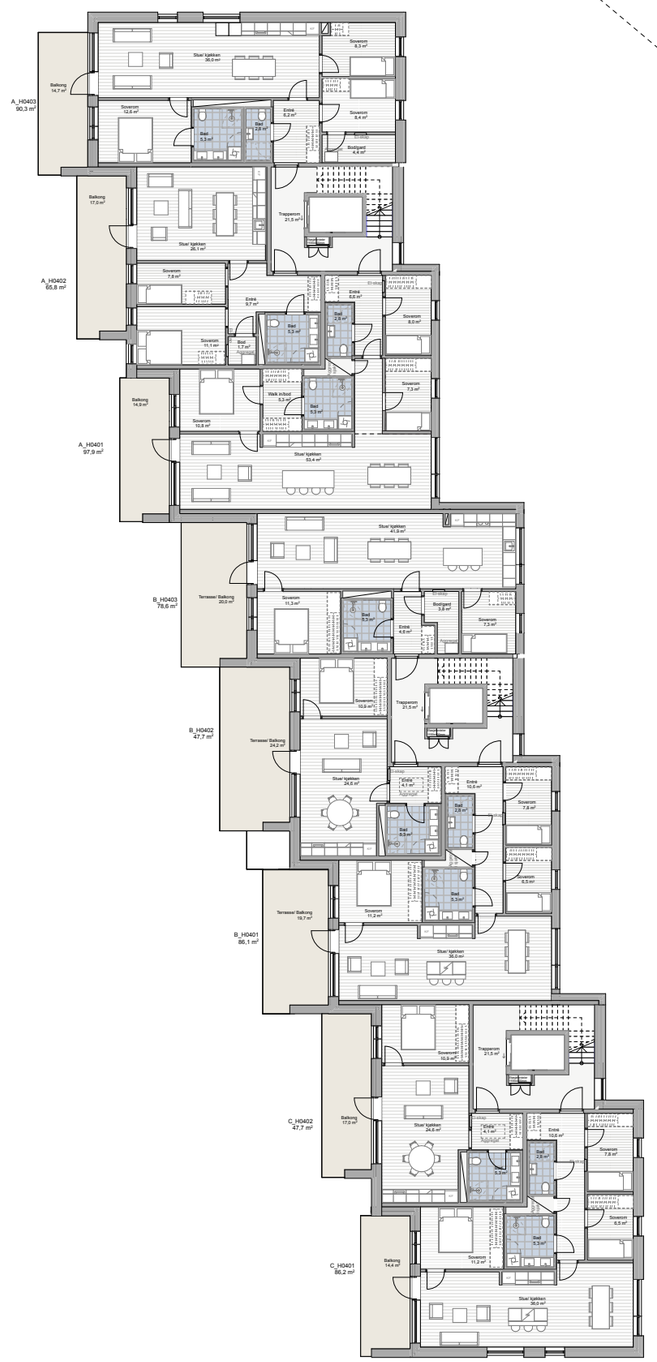
Etasjeplan

3. etasje



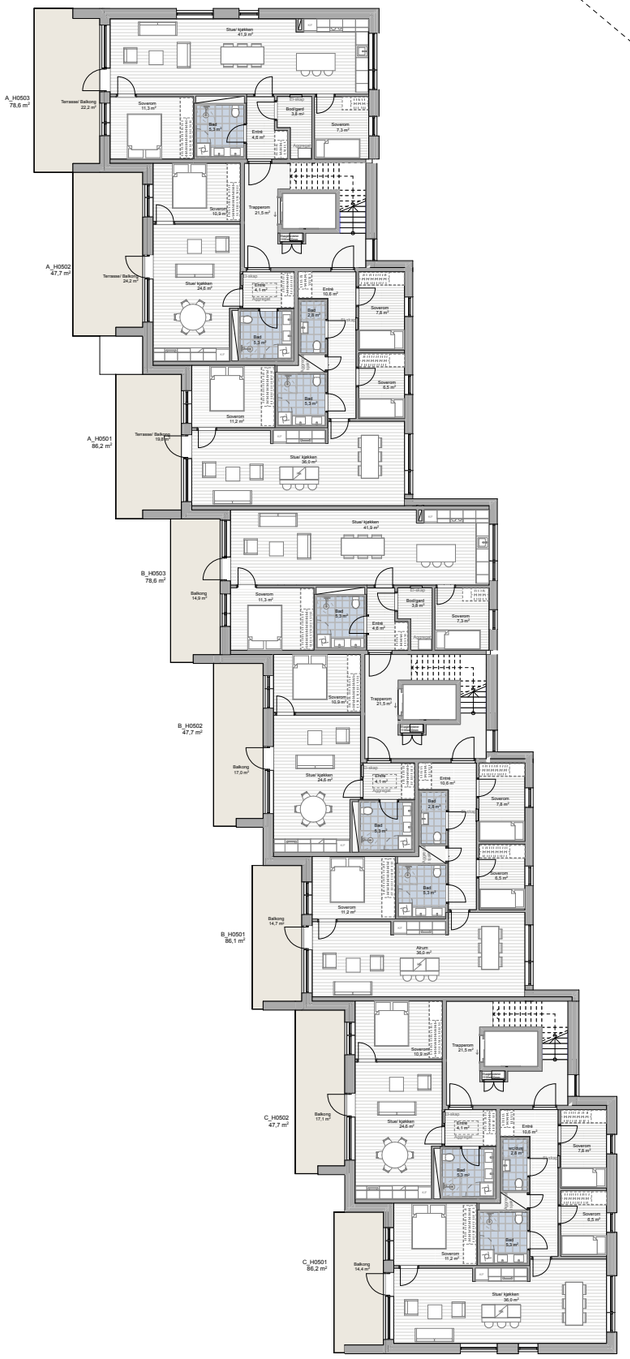
Etasjeplan

4. etasje



Etasjeplan

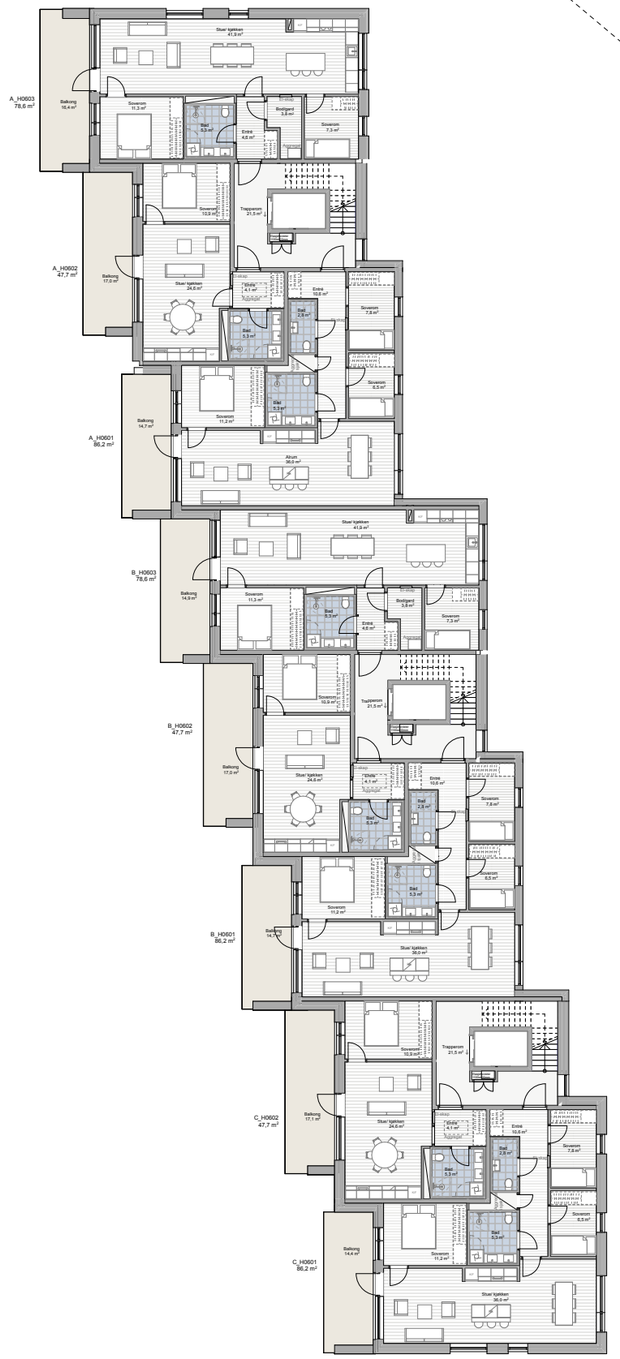
5. etasje



Mot Løkholmen

Etasjeplan

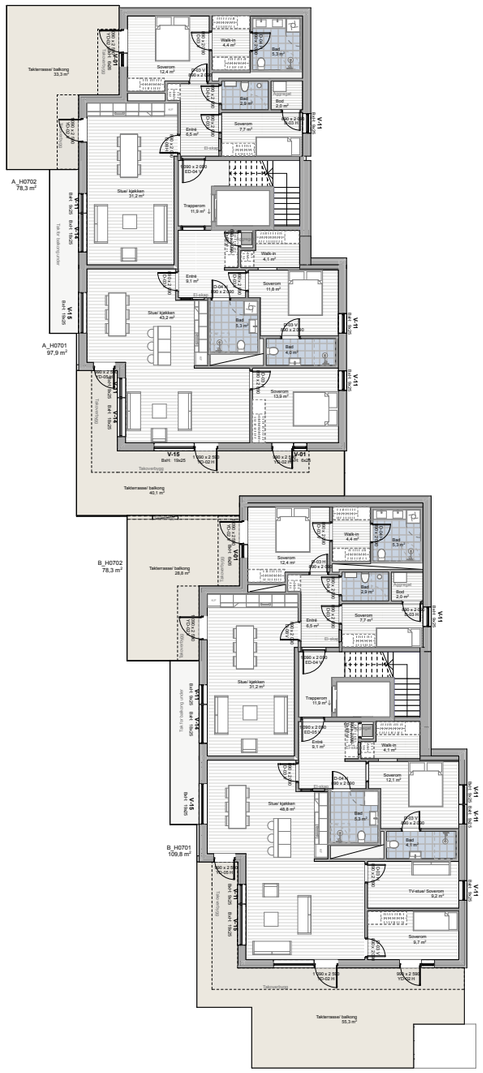
6. etasje



Mot Løkholmen

Etasjeplan

7. etasje



Fasadetegninger



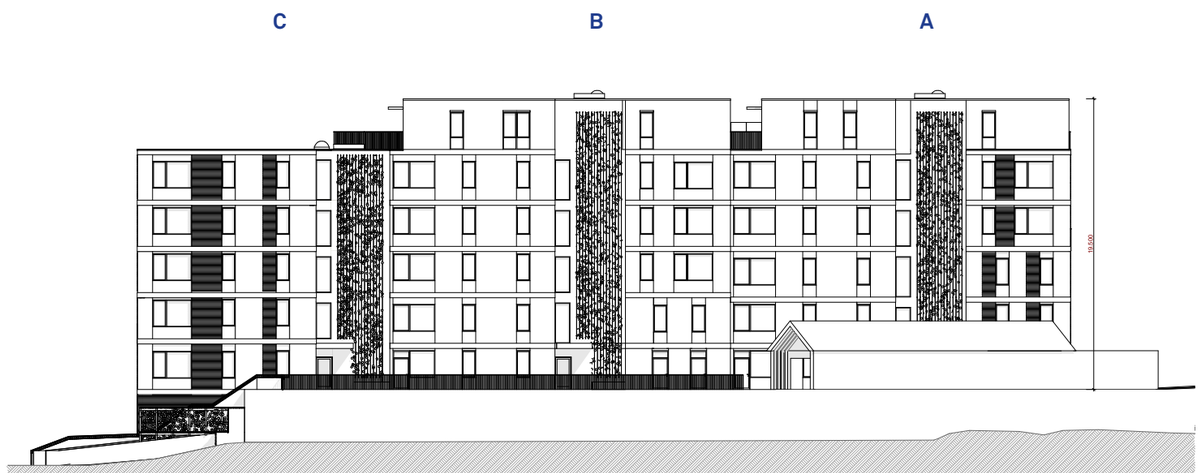
3D-illustrasjon.
Avvik og endringer vil forekomme.

Fasadetegninger

Vest mot Løkholmen



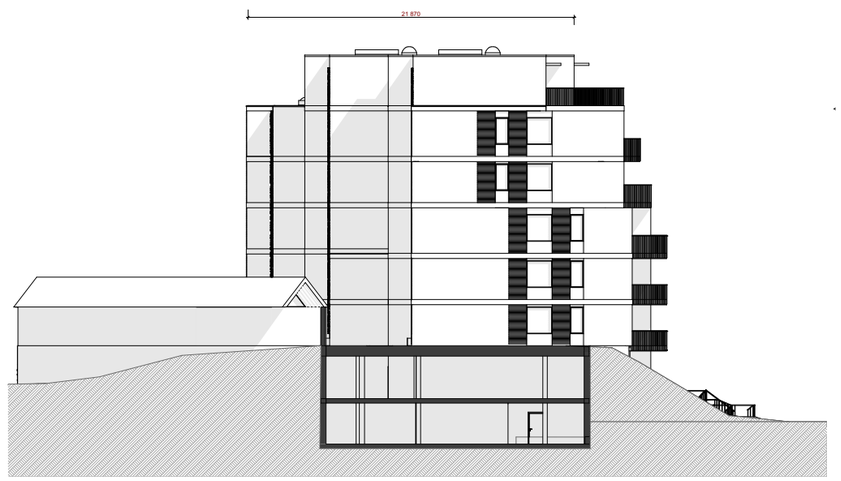
Øst mot Krøgenes



Sør mot Tromøysund



Nord mot Songe





Illustrasjonsbilde.
Endringer kan forekomme.

Plantegninger av alle leilighetene i Bryggebyens byggetrinn 4

På de følgende sidene er alle leilighetene i byggetrinn 4 presentert med plantegning og nøkkelinfo.

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

Boligprisene fremgår av gjeldende prisliste, som er et vedlegg til dette prospektet.

Leilighetene er nummerert etter følgende system:



A 101

Bokstaven angir hvilken oppgang leiligheten ligger i

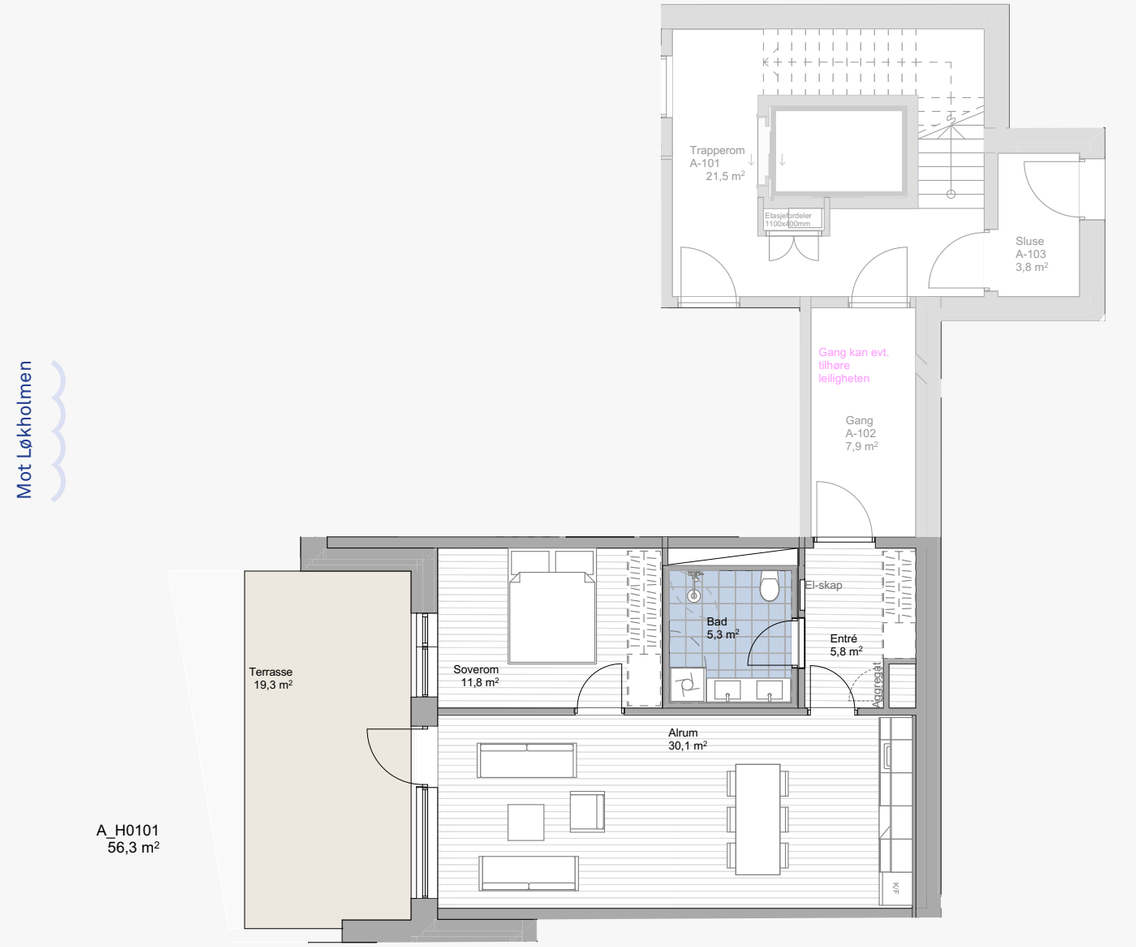
Det første tallet angir hvilken etasje leiligheten ligger i

De to siste tallene angir leilighetens nummer i oppgangen

A 101

Vindholmen 12A H0101

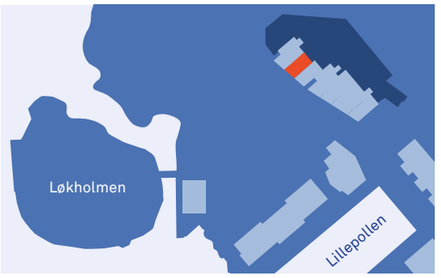
BRA-I	56,3 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA	61,3 m²
TERRASSE	19,3 m²



en enhet tilsvarer 1 meter

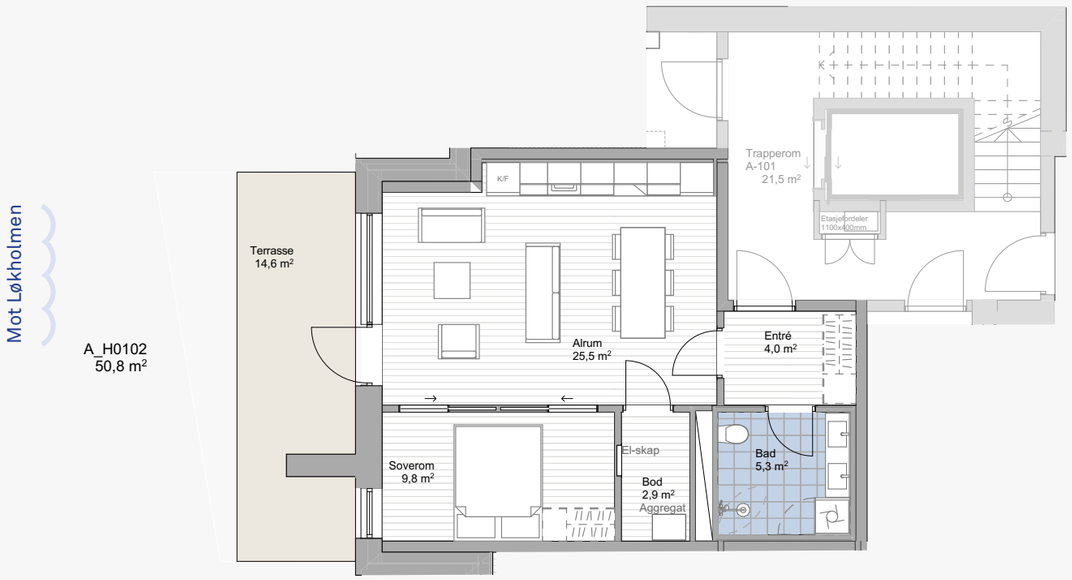


Sett fra Løkholmen



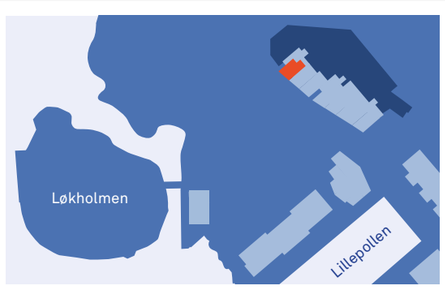
A 102
Vindholmen 12A H0102

BRA-I	50,8 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA	55,8 m²
TERRASSE	14,6 m²



en enhet tilsvarer 1 meter

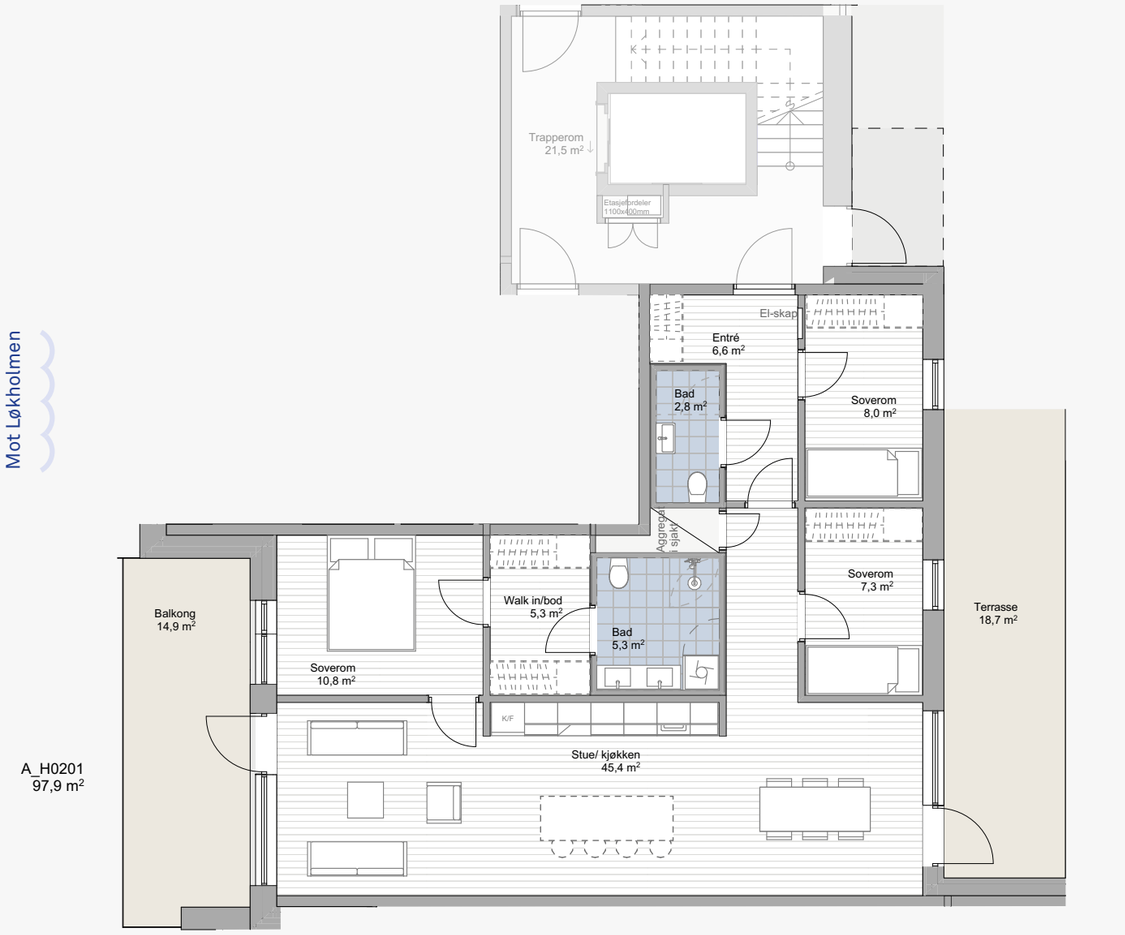




Sett fra Løkholmen

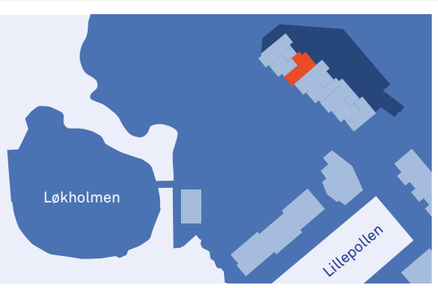
A 201
Vindholmen 12A H0201

BRA-I	97,9 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA	102,9 m²
BALKONG	14,9 m²
TERRASSE	18,1 m²



en enhet tilsvarer 1 meter

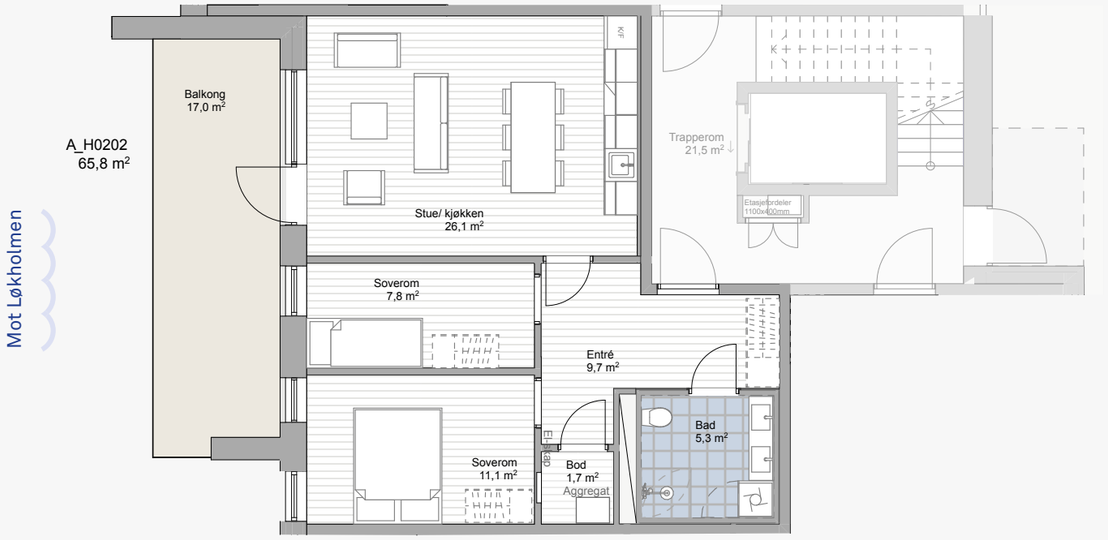




Sett fra Løkholmen

A 202
Vindholmen 12A H0202

BRA-I	65,8 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA	70,8 m²
BALKONG:	17 m²

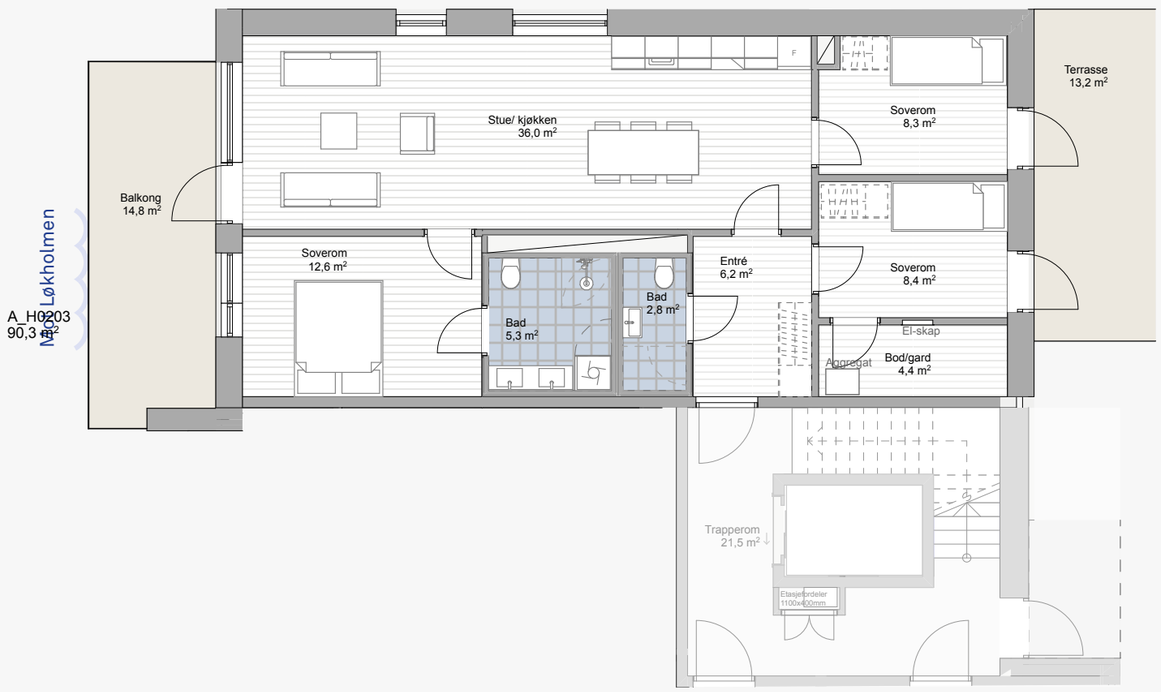




Sett fra Løkholmen

A 203
Vindholmen 12A H0203

BRA-I	90,3 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA	95,3 m²
BALKONG	14,8 m²
TERRASSE	13,2 m²



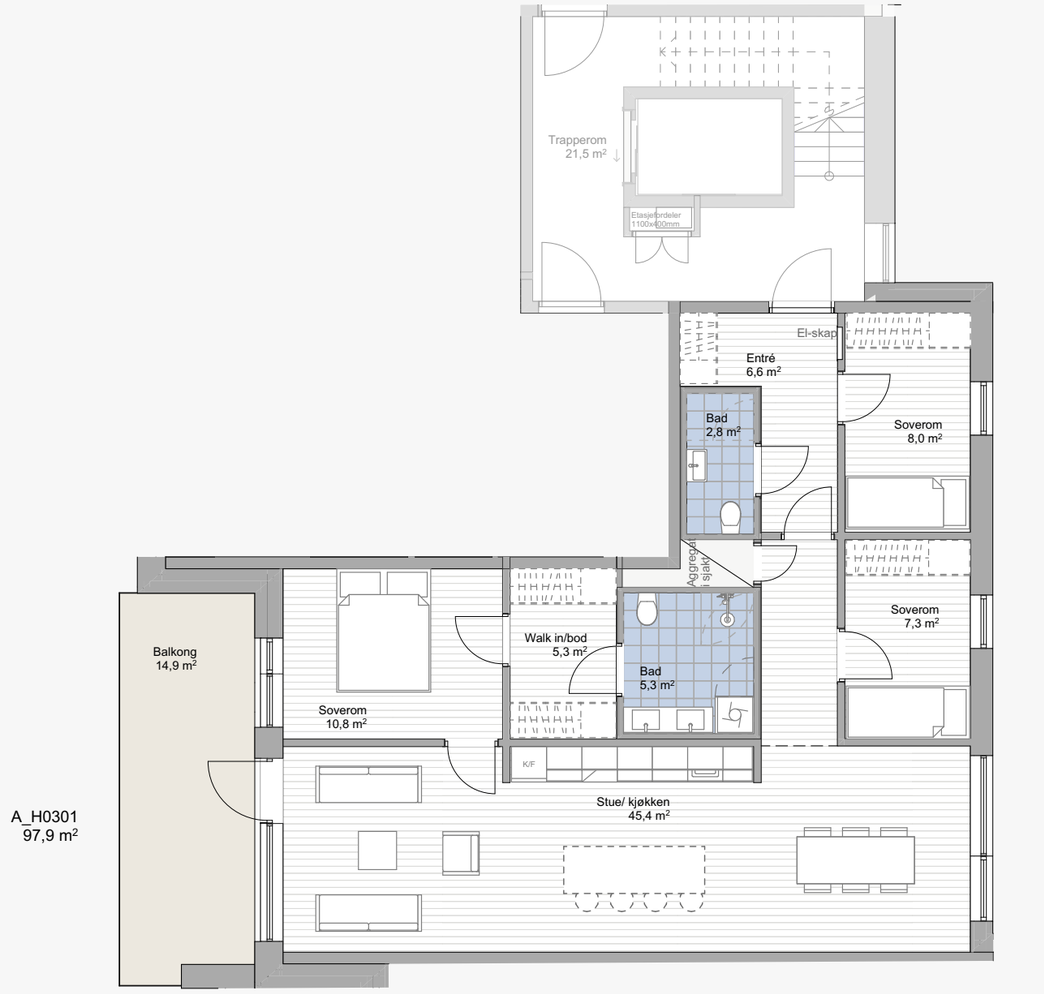


Sett fra Løkholmen

A 301
Vindholmen 12A H0301

BRA-I	97,9 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA	102,9 m²
BALKONG:	14,9 m²

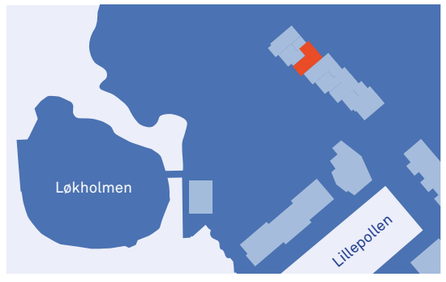
Mot Løkholmen



A_H0301
97,9 m²

en enhet tilsvarer 1 meter



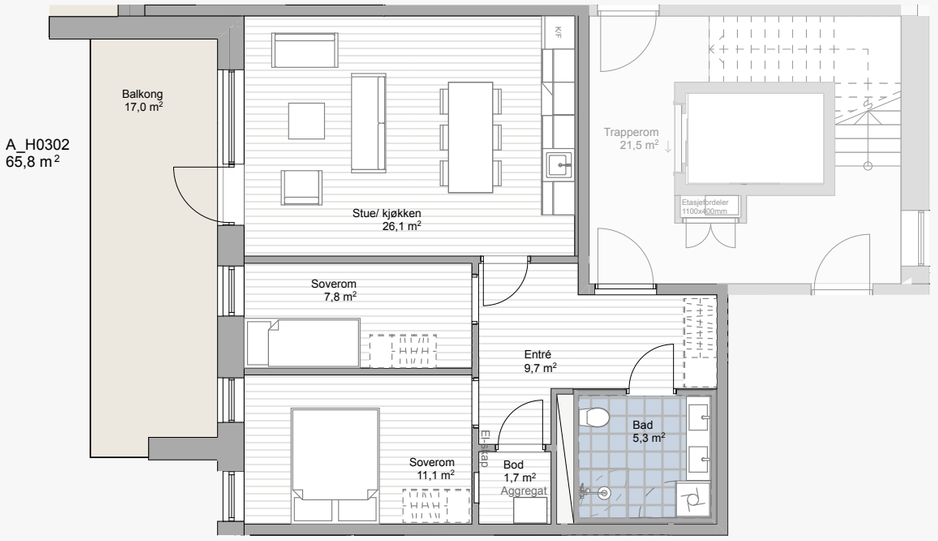


Sett fra Løkholmen

A 302
Vindholmen 12A H0302

BRA-I	65,8 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA	70,8 m²
BALKONG	17 m²

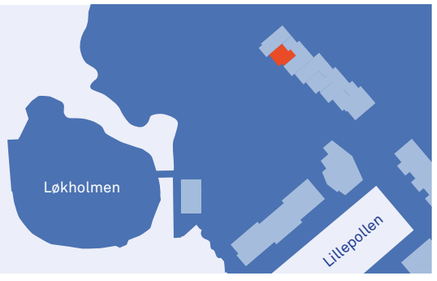
Mot Løkholmen



A_H0302
65,8 m²

en enhet tilsvarer 1 meter

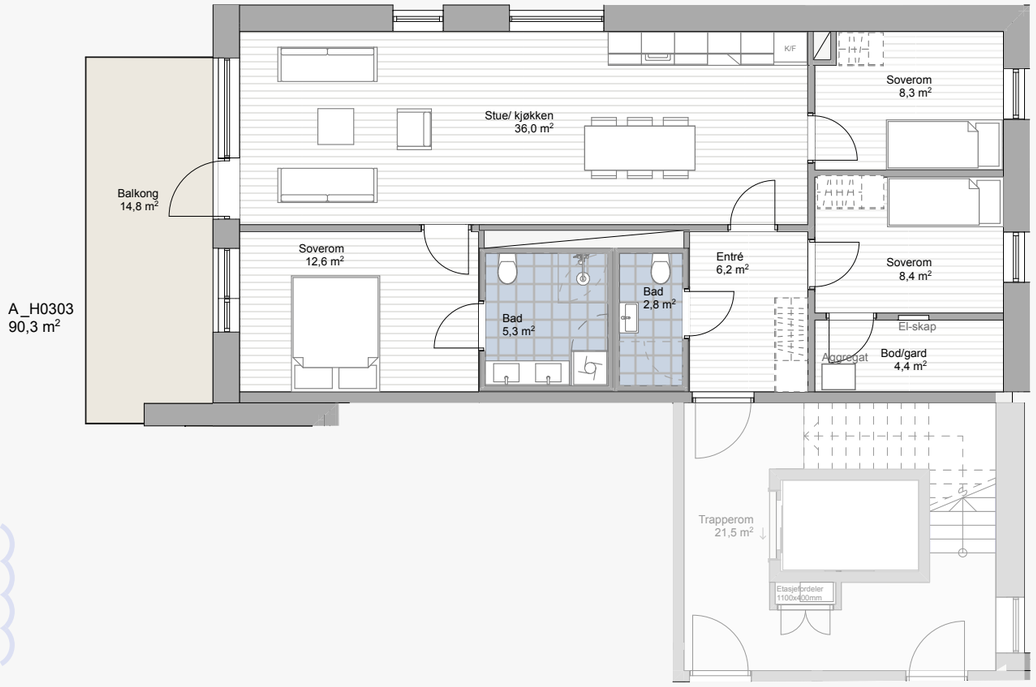




Sett fra Løkholmen

A 303
Vindholmen 12A H0303

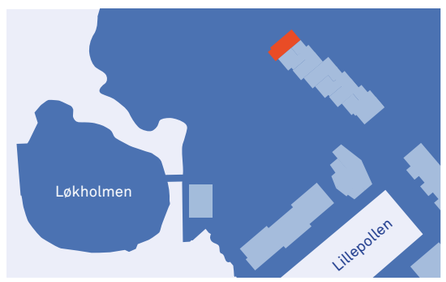
BRA-I	90,3 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA	95,3 m²
BALKONG:	14,8 m²



Mot Løkholmen

en enhet tilsvarer 1 meter





Sett fra Løkholmen

A 401
Vindholmen 12A H0401

BRA-I	97,9 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA	102,9 m²
BALKONG	14,9 m²

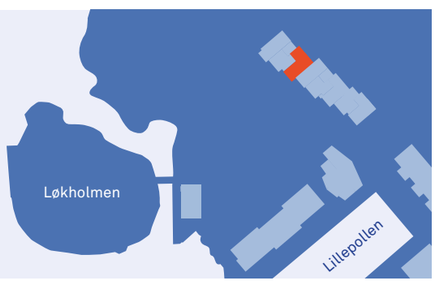


Mot Løkholmen

Soveromsareal kan inkluderes i stue

en enhet tilsvarer 1 meter

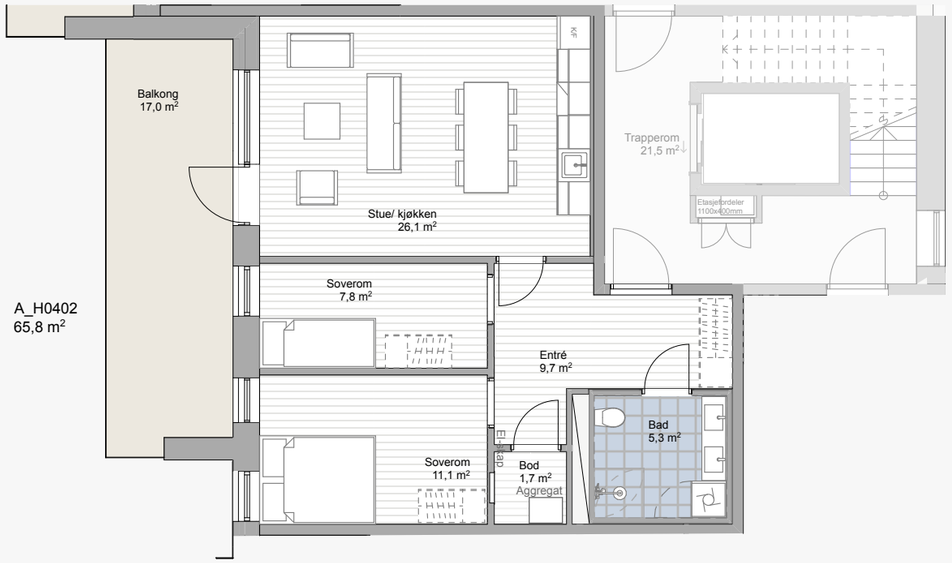




Sett fra Løkholmen

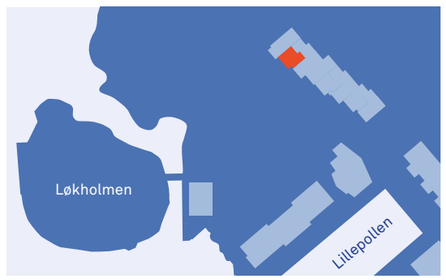
A 402
Vindholmen 12A H0402

BRA-I	65,8 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA	70,8 m²
BALKONG:	17 m²



en enhet tilsvarer 1 meter

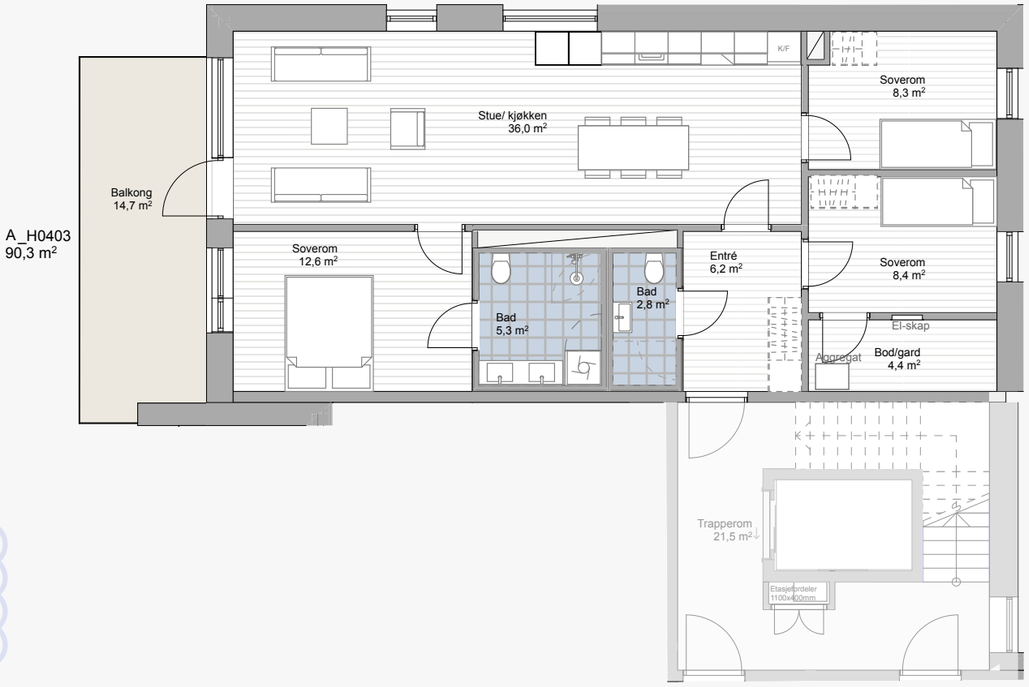




Sett fra Løkholmen

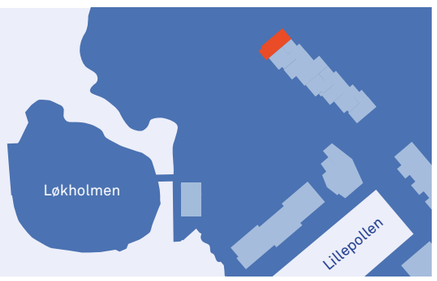
A 403
Vindholmen 12A H0403

BRA-I	90,3 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA	95,3 m²
BALKONG	14,7 m²



en enhet tilsvarer 1 meter

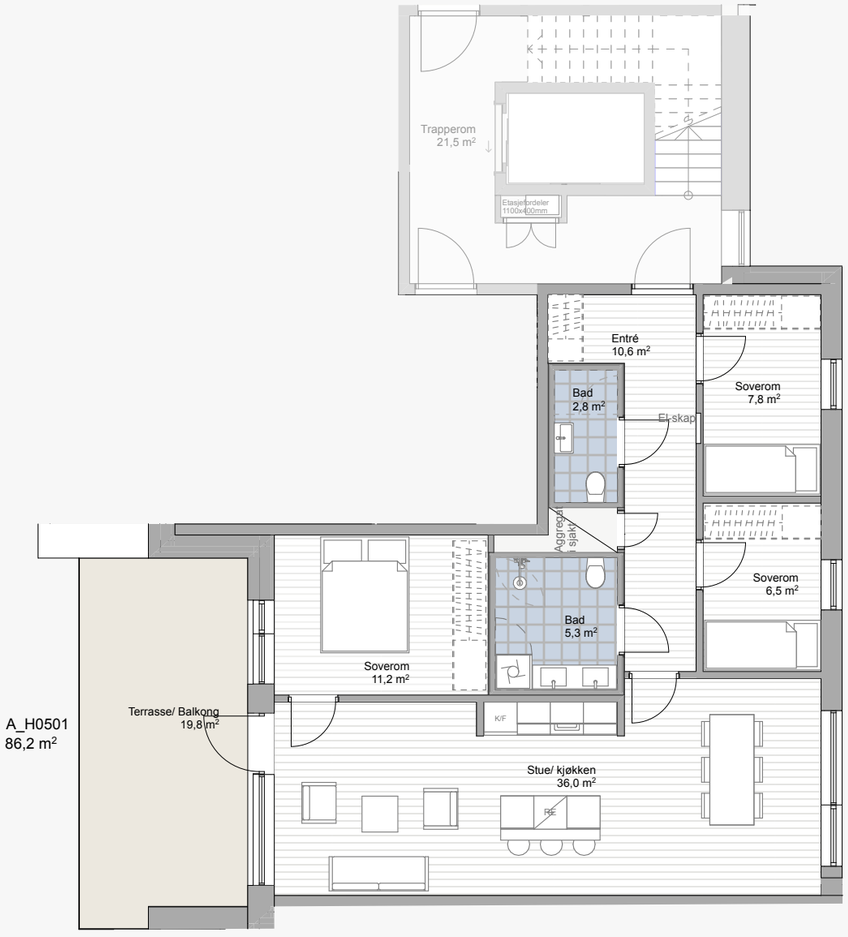




Sett fra Løkholmen

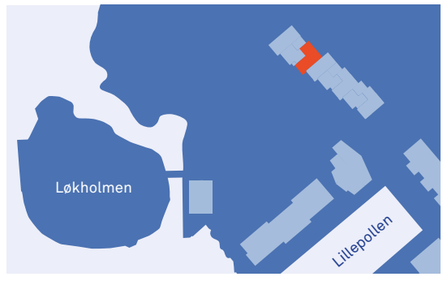
A 501
Vindholmen 12A H0501

BRA-I	86,2 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA	91,2 m²
TERRASSE/BALKONG:	19,8 m²



en enhet tilsvarer 1 meter

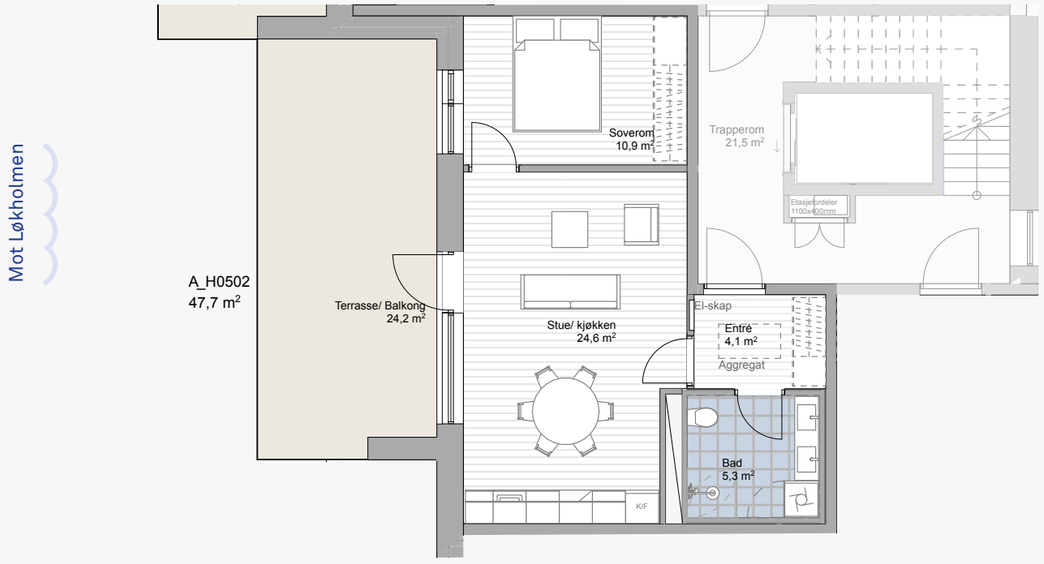




Sett fra Løkholmen

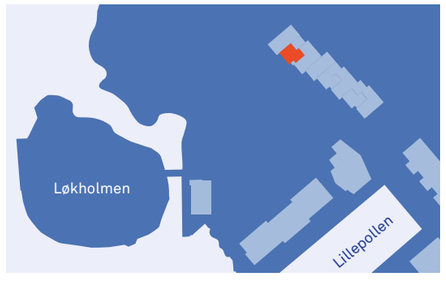
A 502
Vindholmen 12A H0502

BRA-I	47,7 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA	52,7 m²
TERRASSE/BALKONG:	24,2 m²



en enhet tilsvarer 1 meter





Sett fra Løkholmen

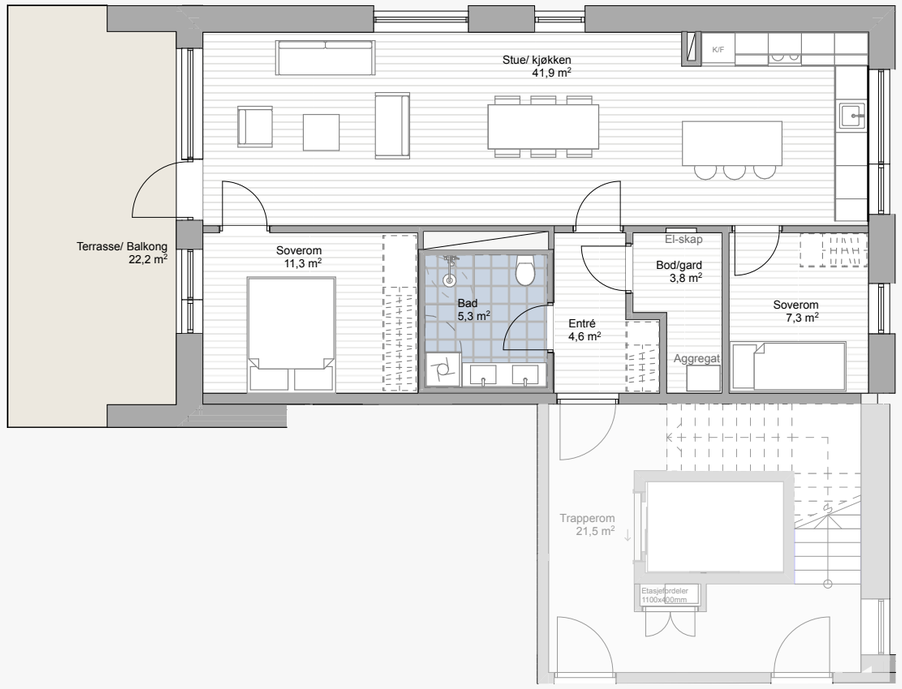
Leilighet A 503
Illustrasjonsbilde. Endringer kan forekomme.

A 503
Vindholmen 12A H0503

BRA-I	78,6 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA	83,6 m²
TERRASSE/BALKONG:	22,2 m²

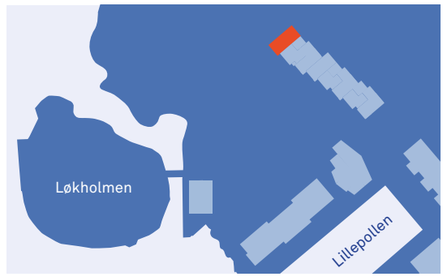
Mot Løkholmen

A _H0503
78,6 m²



en enhet tilsvarer 1 meter





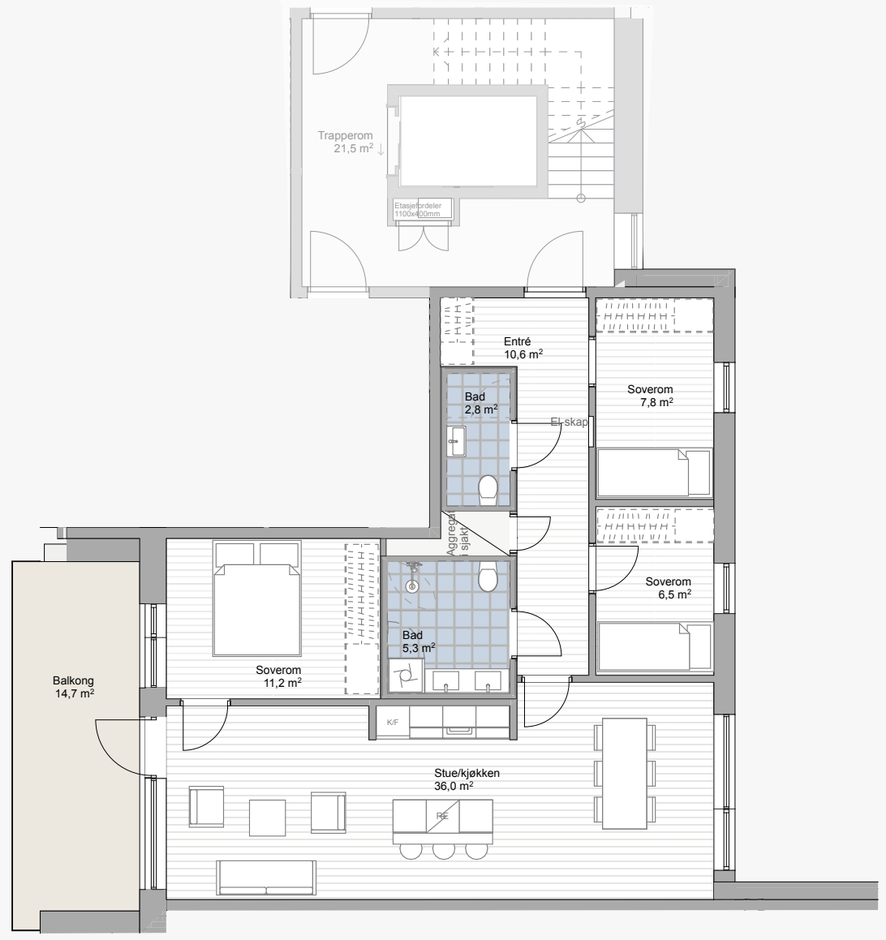
Sett fra Løkholmen

A 601
Vindholmen 12A H0601

BRA-I	86,2 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA	91,2 m²
TERRASSE/BALKONG:	14,7 m²

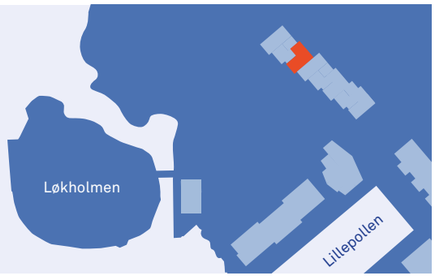
Mot Løkholmen

A_H0601
86,2 m²



en enhet tilsvarer 1 meter





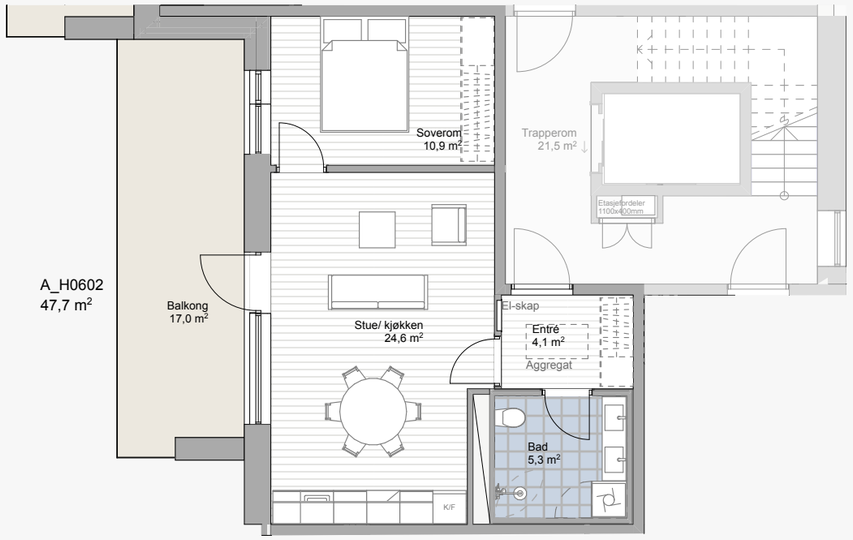
Sett fra Løkholmen

A 602

Vindholmen 12A H0602

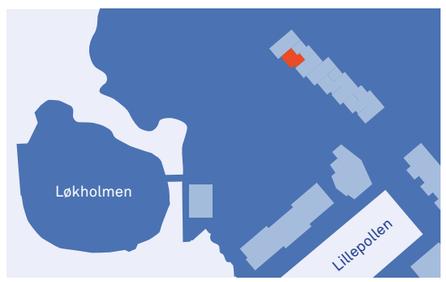
BRA-I	47,7 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA	53,7 m²
TERRASSE/BALKONG:	17 m²

Mot Løkholmen



en enhet tilsvarer 1 meter





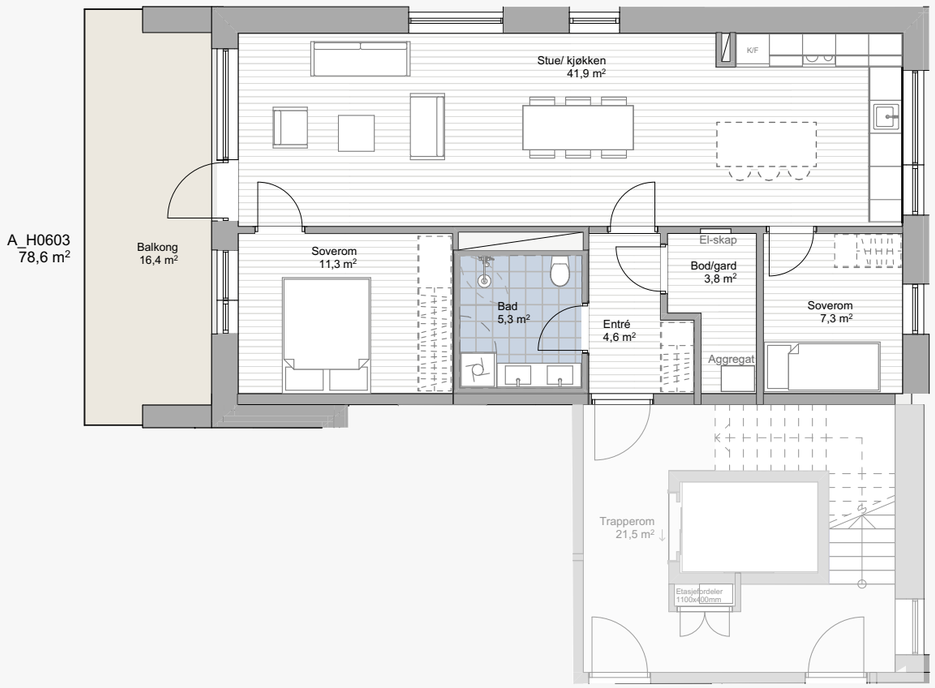
Sett fra Løkholmen

A 603

Vindholmen 12A H0603

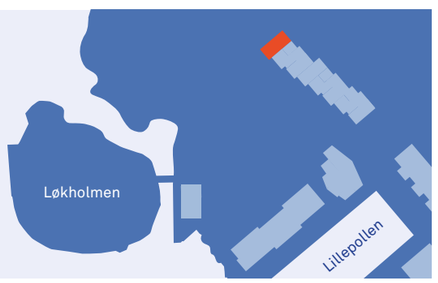
BRA-I	78,6 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA	83,6 m²
BALKONG:	16,4 m²

Mot Løkholmen



en enhet tilsvarer 1 meter



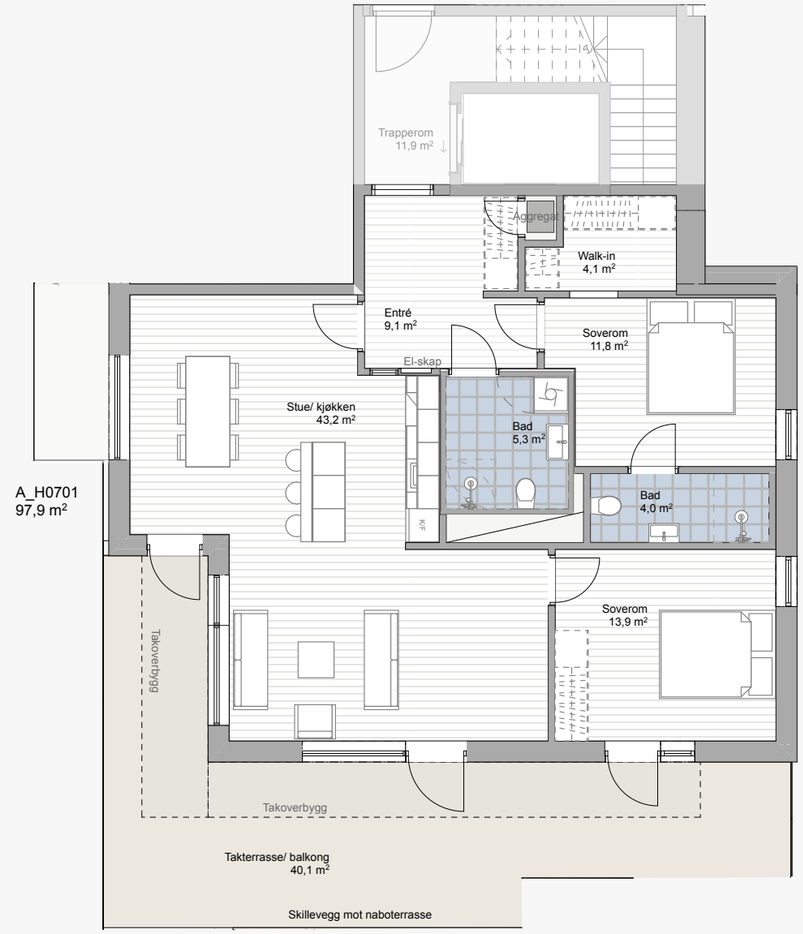


Sett fra Løkholmen

A 701
Vindholmen 12A H0701

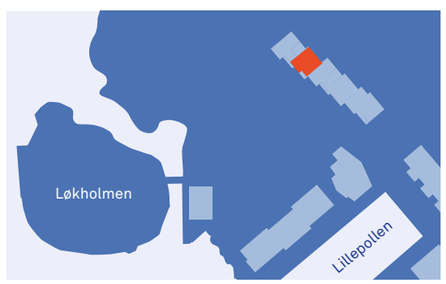
BRA-I:	97,9 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA:	102,9 m²
TERRASSE/BALKONG:	40,1 m²

Mot Løkholmen



en enhet tilsvarer 1 meter



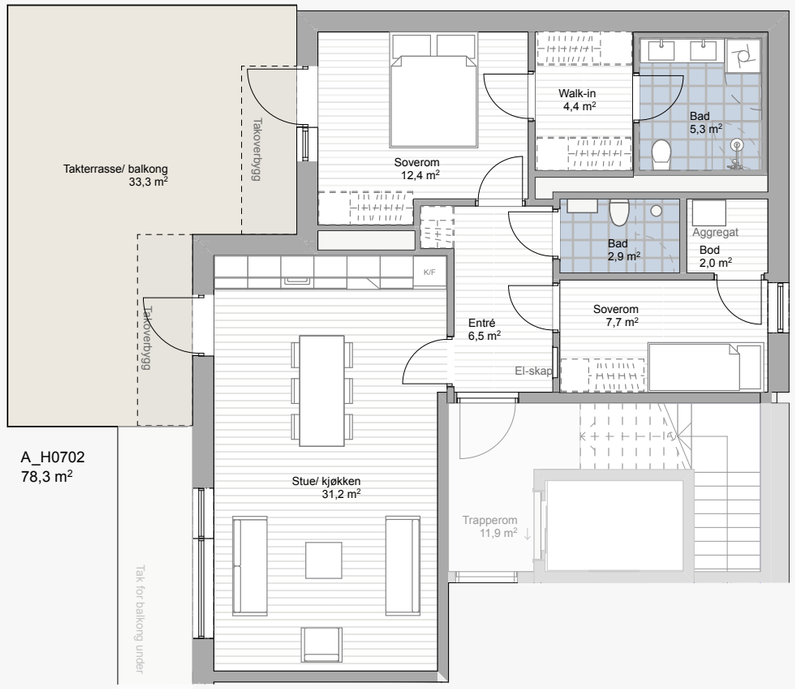


Sett fra Løkholmen

A 702
Vindholmen 12A H0702

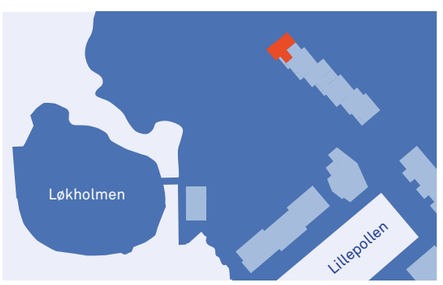
BRA-I:	78,3 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA:	83,3 m²
TERRASSE/BALKONG:	33,3 m²

Mot Løkholmen



en enhet tilsvarer 1 meter





Sett fra Løkholmen

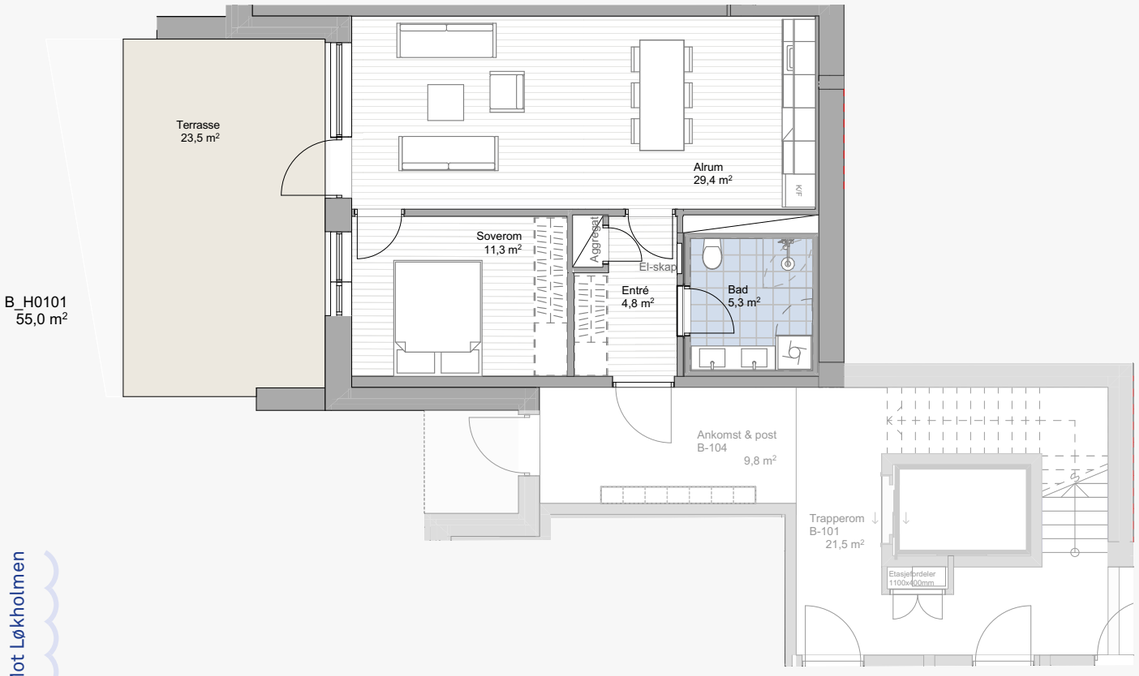


B

B 101

Vindholmen 12B H0101

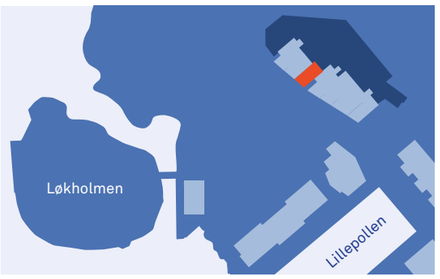
BRA-I:	55,0 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA:	60 m²
TERRASSE/BALKONG:	23,5 m²



en enhet tilsvarer 1 meter

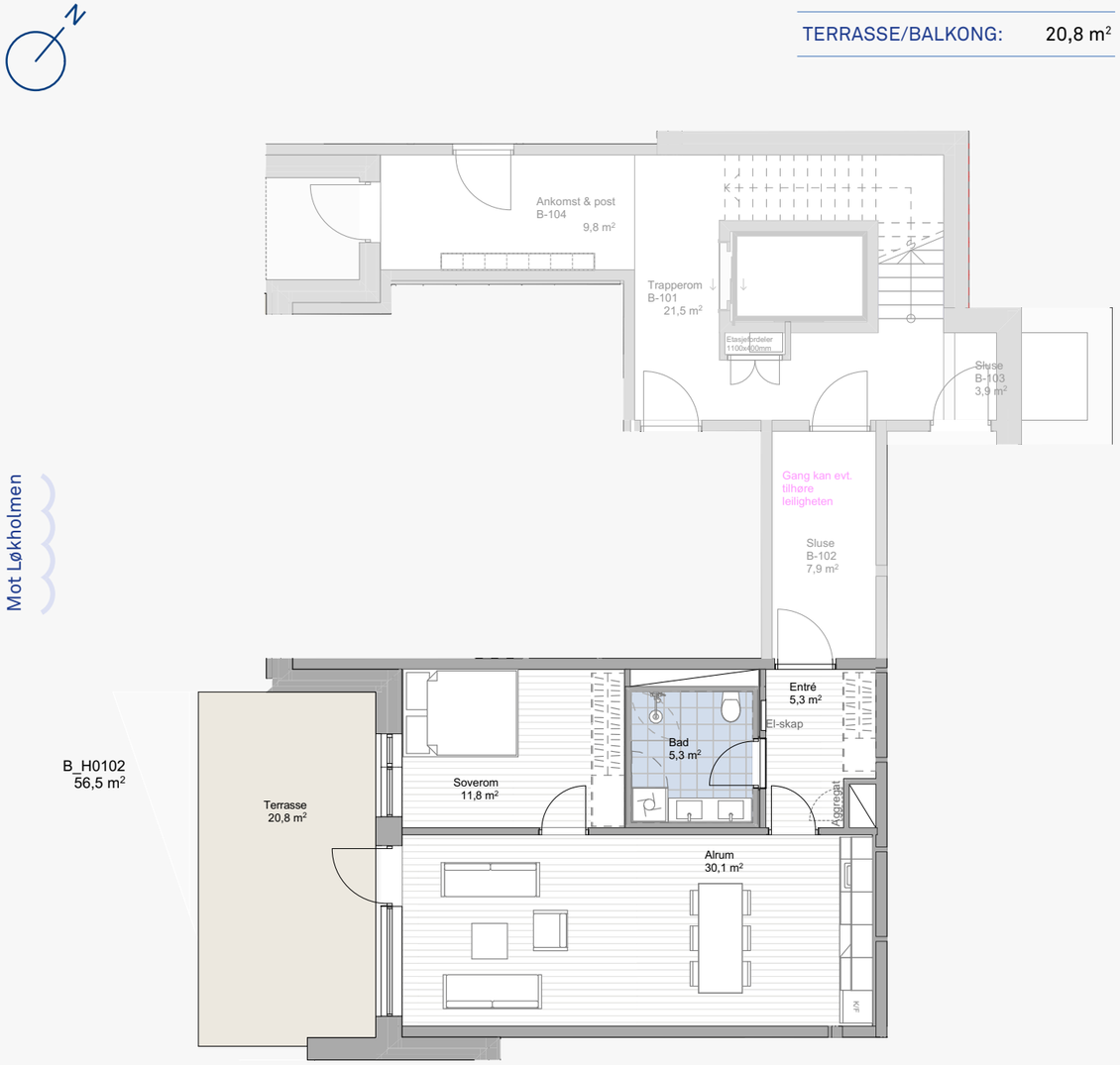


Sett fra Løkholmen



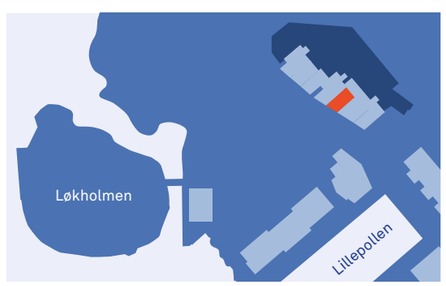
B 102
Vindholmen 12B H0102

BRA-I:	56,5 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA:	61,5 m²
TERRASSE/BALKONG:	20,8 m²



en enhet tilsvarer 1 meter

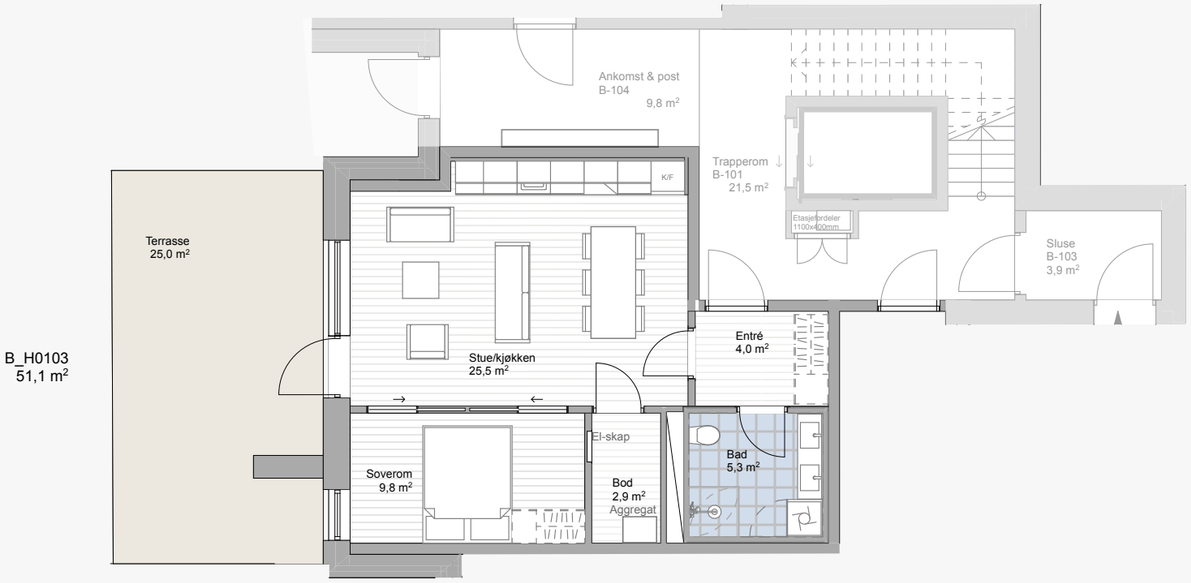




Sett fra Løkholmen

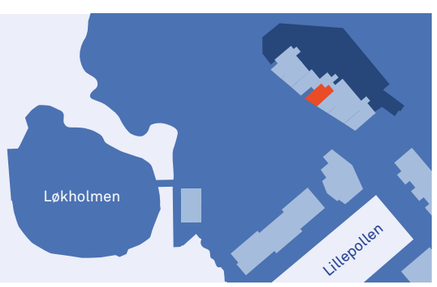
B 103
Vindholmen 12B H0103

BRA-I:	51,1 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA:	56,1 m²
TERRASSE/BALKONG:	25,0 m²



en enhet tilsvarer 1 meter





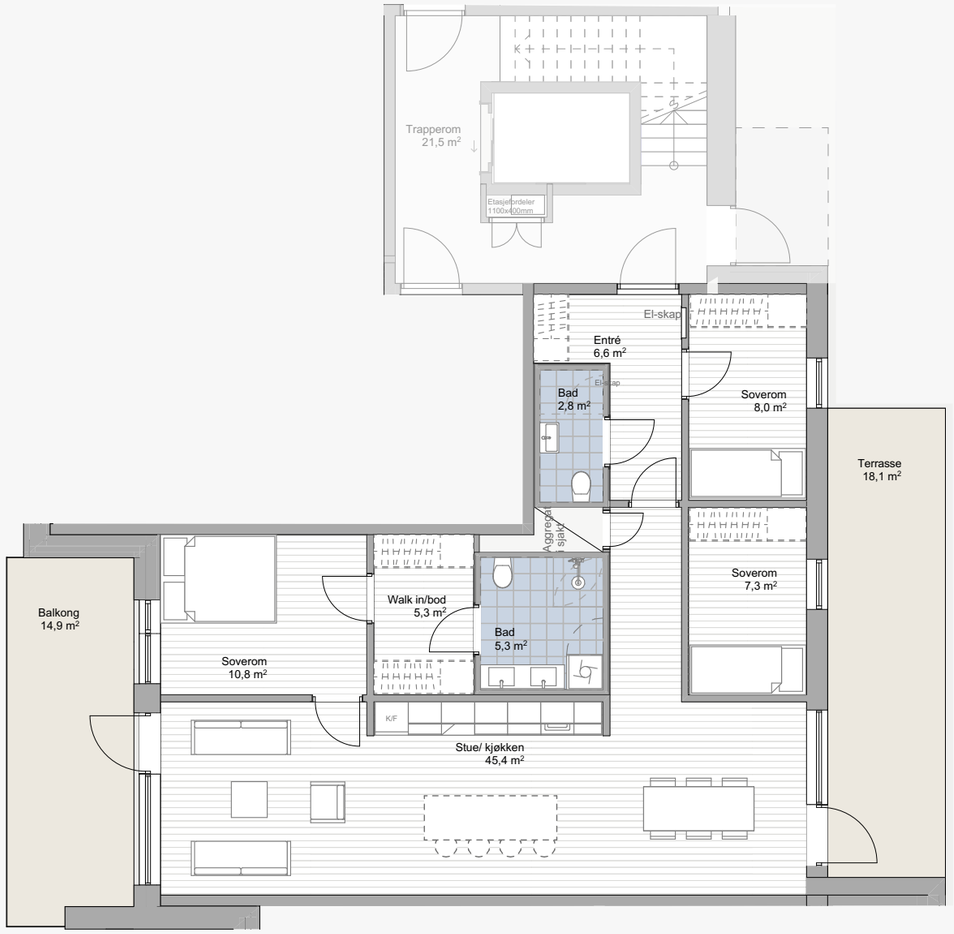
Sett fra Løkholmen

B 201
Vindholmen 12B H0201

BRA-I:	97,9 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA:	102,9 m²
TERRASSE:	18,1 m²
BALKONG:	14,9 m²

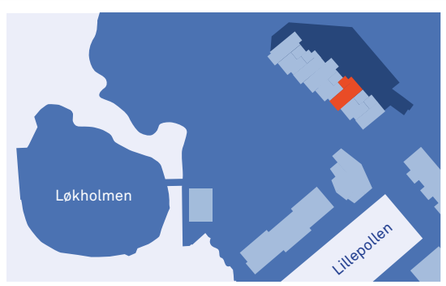
Mot Løkholmen

B_H0201
97,9 m²



en enhet tilsvarer 1 meter





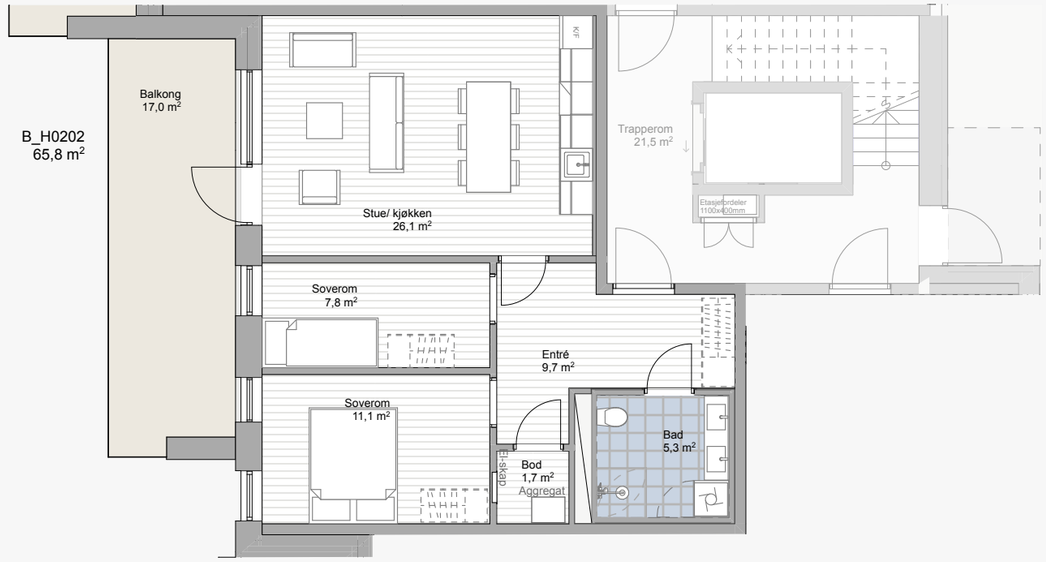
Sett fra Løkholmen

B 202
Vindholmen 12B H0202

BRA-I:	65,8 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA:	70,8 m²
BALKONG:	17,0 m²

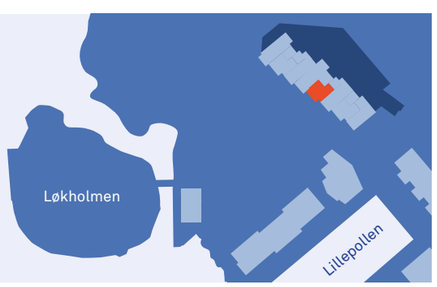
Mot Løkholmen

B_H0202
65,8 m²



en enhet tilsvarer 1 meter



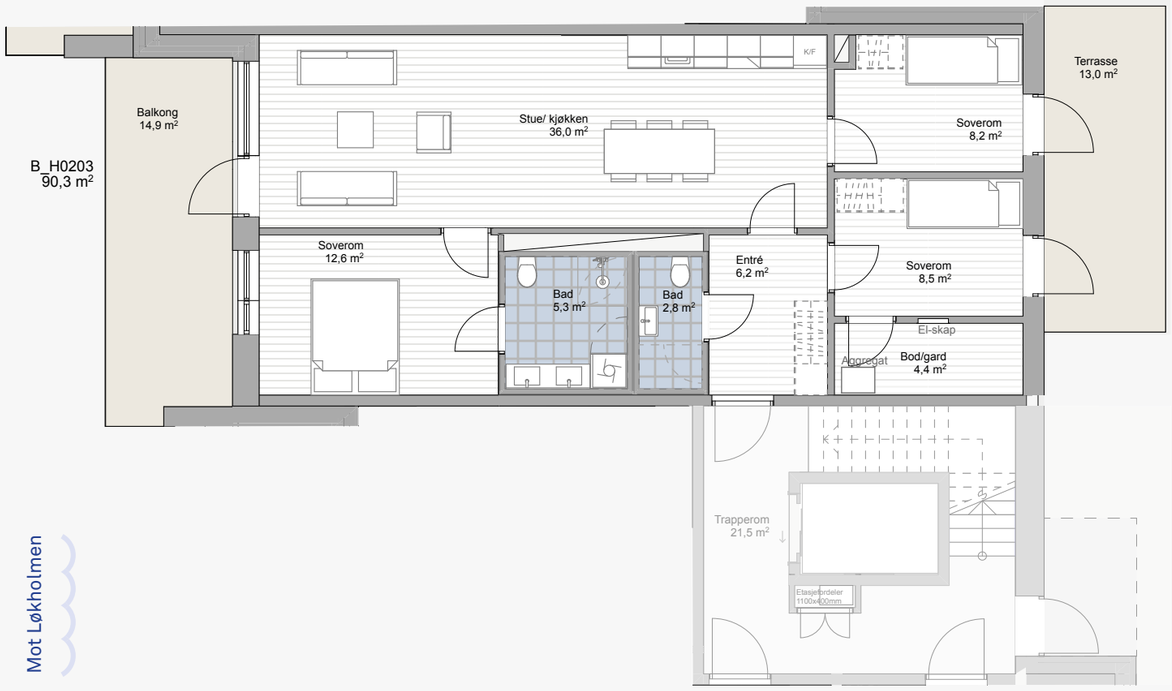


Sett fra Løkholmen

Leilighet B 202
Illustrasjonsbilde. Endringer kan forekomme.

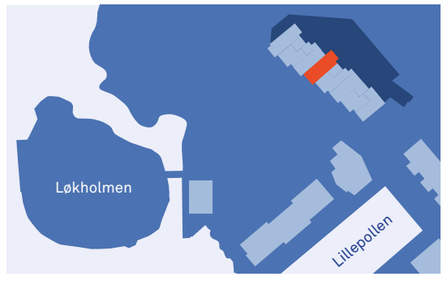
B 203
Vindholmen 12B H0203

BRA-I:	90,3 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA:	95,3 m²
TERRASSE:	13,0 m²
BALKONG:	14,9 m²



en enhet tilsvarer 1 meter

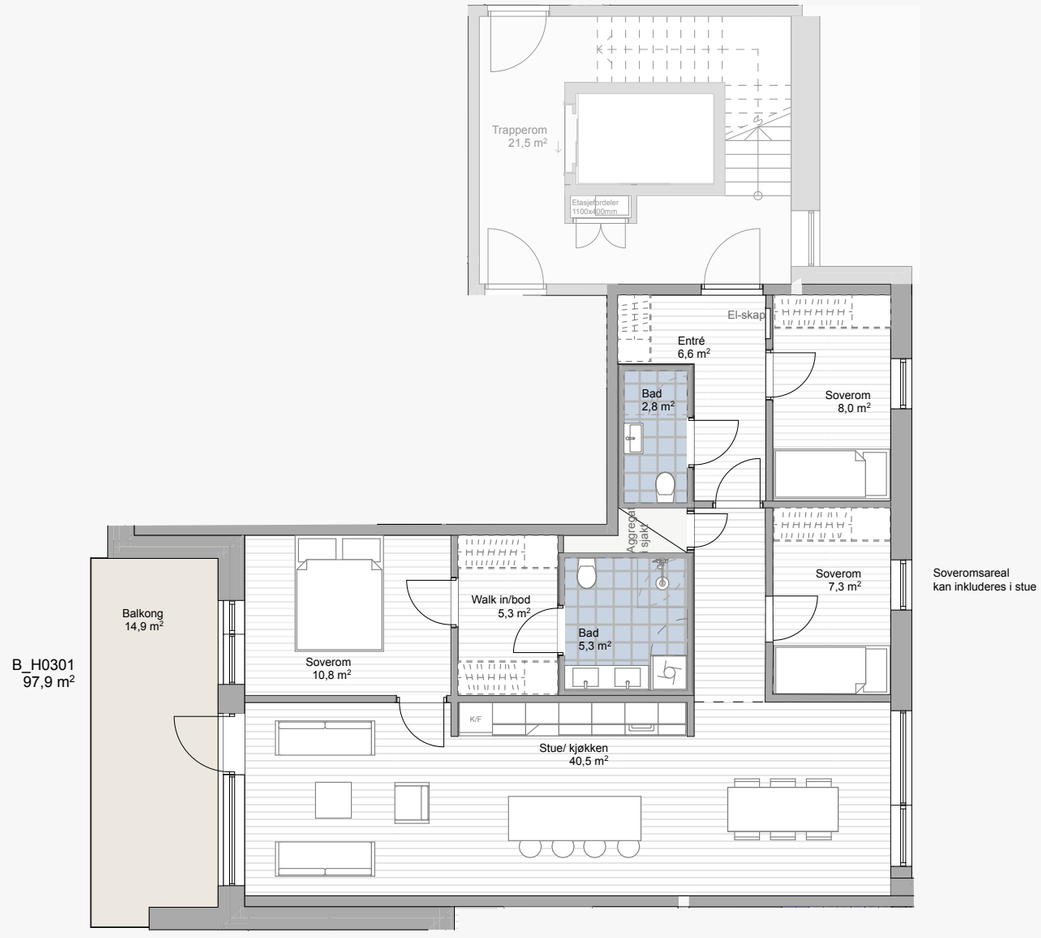




Sett fra Løkholmen

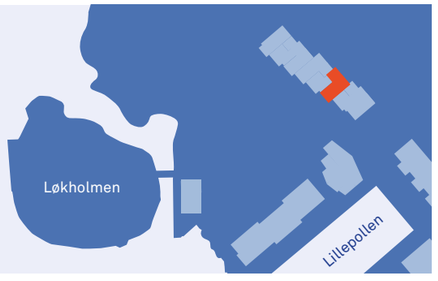
B 301
Vindholmen 12B H0301

BRA-I:	97,9 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA:	102,9 m²
BALKONG:	14,9 m²



en enhet tilsvarer 1 meter

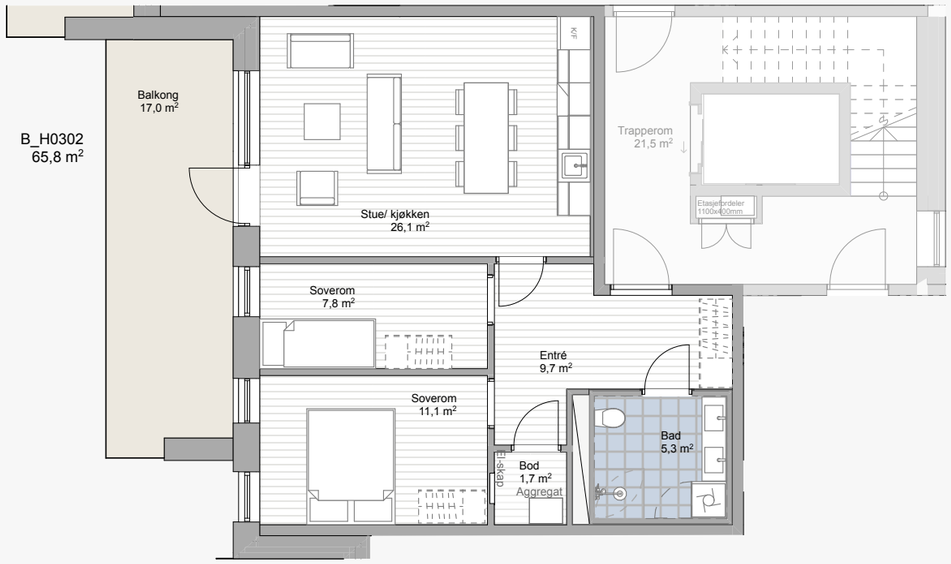




Sett fra Løkholmen

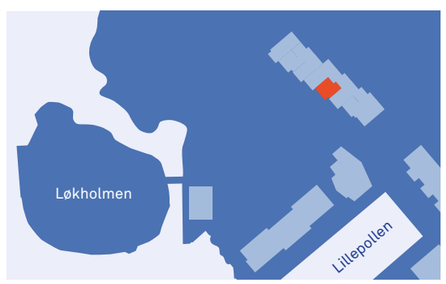
B 302
Vindholmen 12B H0302

BRA-I:	65,8 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA:	70,8 m²
BALKONG:	17,0 m²



en enhet tilsvarer 1 meter

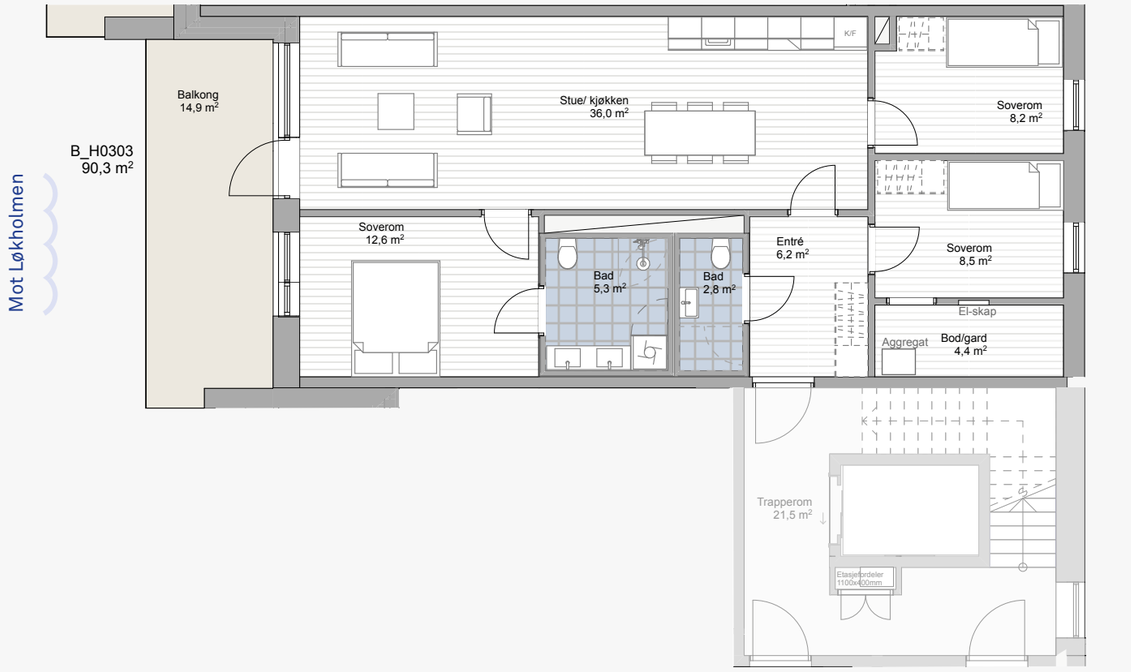




Sett fra Løkholmen

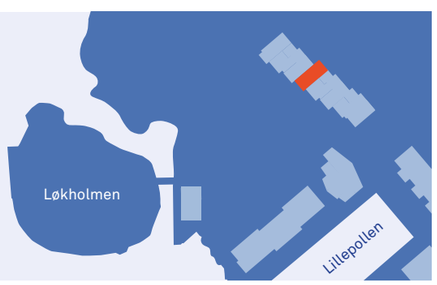
B 303
Vindholmen 12B H0303

BRA-I:	90,3 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA:	95,3 m²
BALKONG:	14,9 m²



en enhet tilsvarer 1 meter



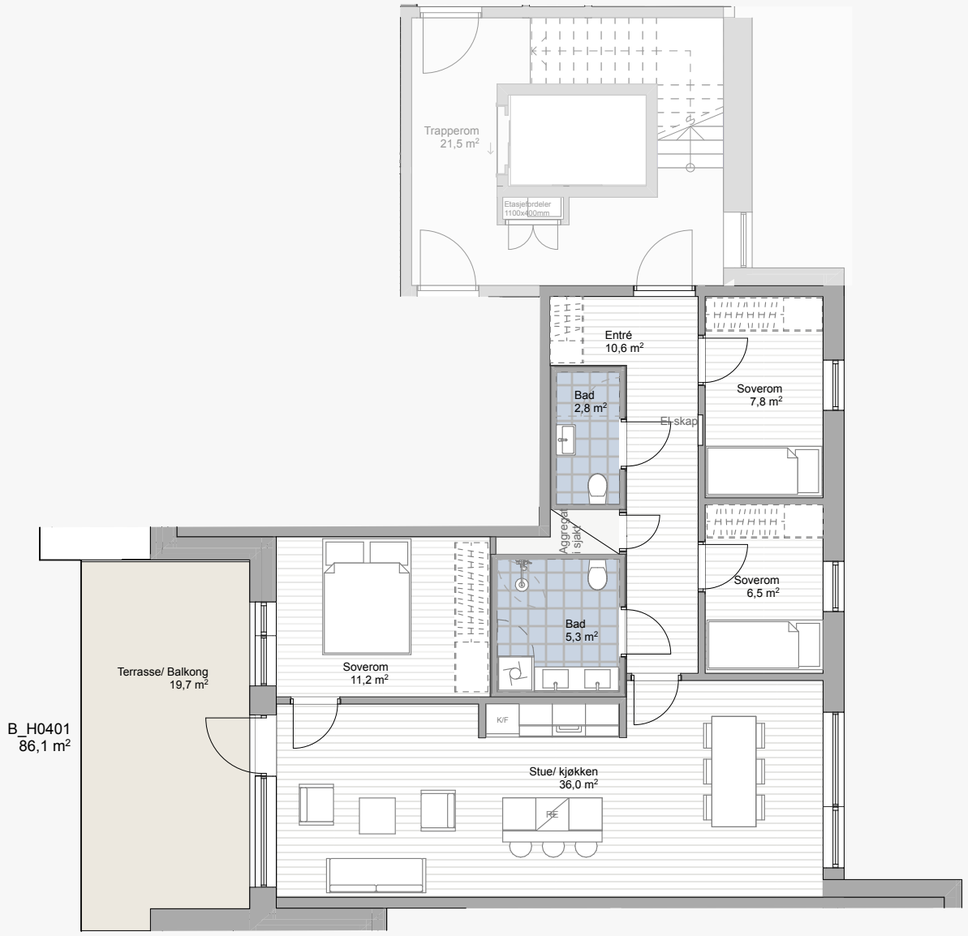


Sett fra Løkholmen

B 401
Vindholmen 12B H0401

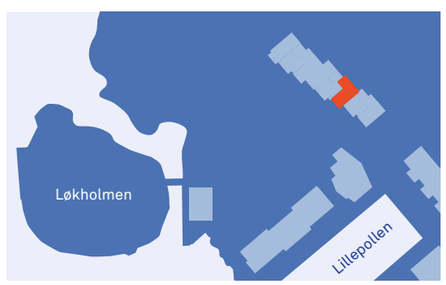
BRA-I:	86,1 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA:	91,1 m²
BALKONG:	19,7 m²

Mot Løkholmen



en enhet tilsvarer 1 meter



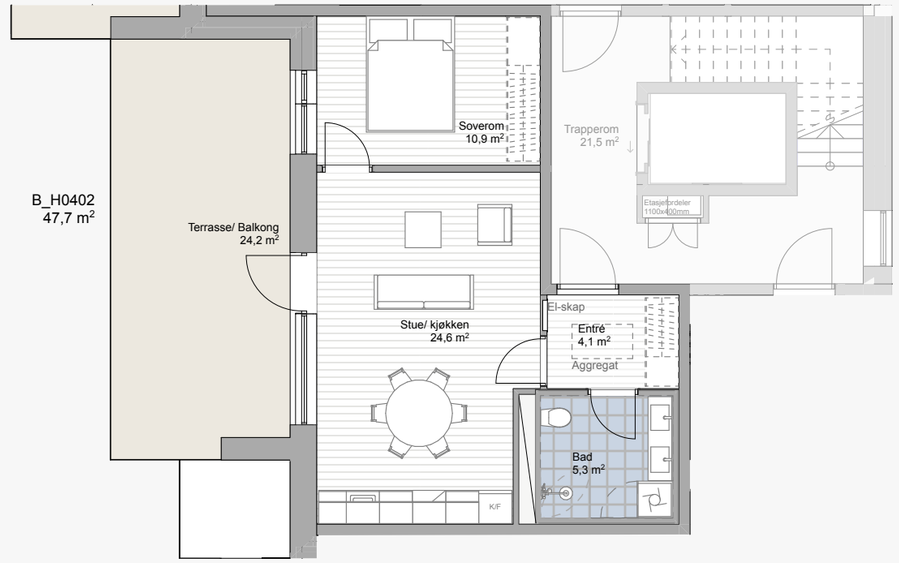


Sett fra Løkholmen

B 402
Vindholmen 12B H0402

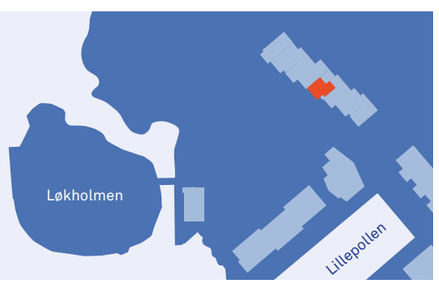
BRA-I:	47,7 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA:	52,7 m²
TERRASSE/BALKONG:	24,2 m²

Mot Løkholmen



en enhet tilsvarer 1 meter





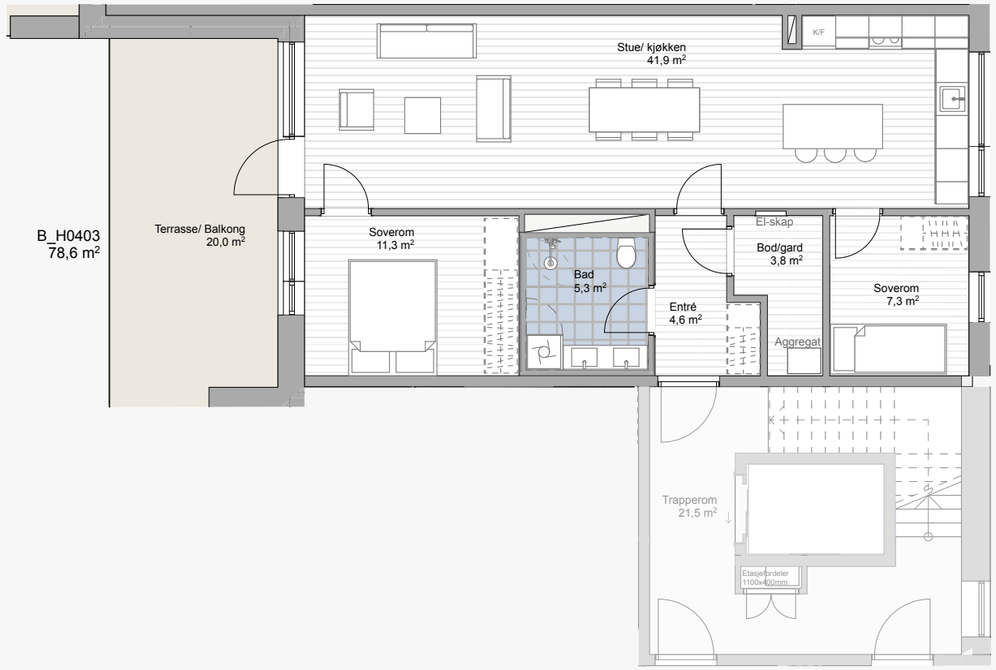
Sett fra Løkholmen

B 403

Vindholmen 12B H0403

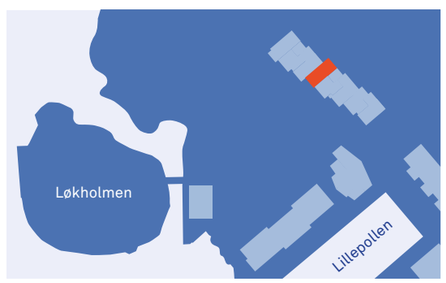
BRA-I:	78,6 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA:	83,6 m²
TERRASSE/BALKONG:	20,0 m²

Mot Løkholmen



en enhet tilsvarer 1 meter





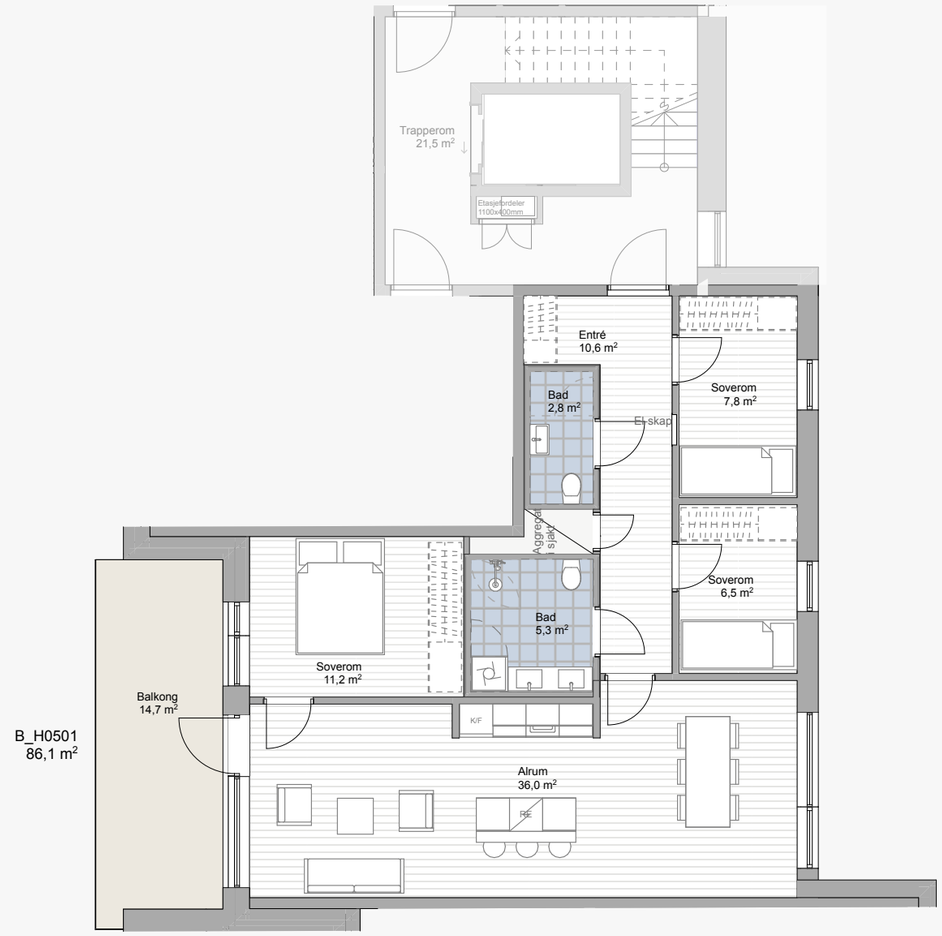
Sett fra Løkholmen

B 501

Vindholmen 12B H0501

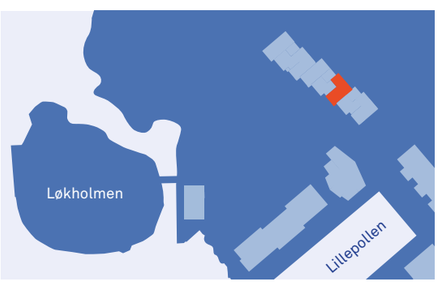
BRA-I:	86,1 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA:	91,1 m²
BALKONG:	14,7 m²

Mot Løkholmen



en enhet tilsvarer 1 meter



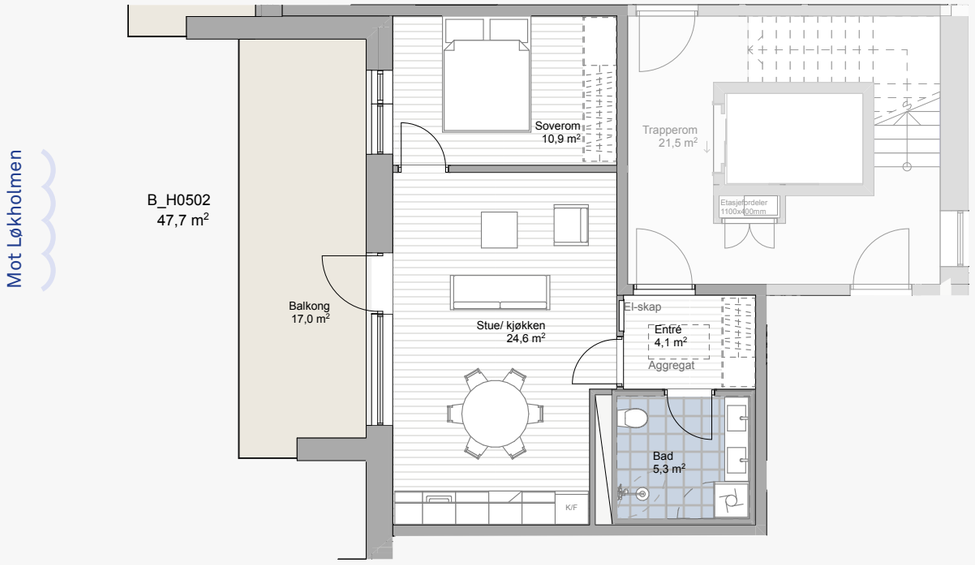


Sett fra Løkholmen

Leilighet B 402
Illustrasjonsbilde. Endringer kan forekomme.

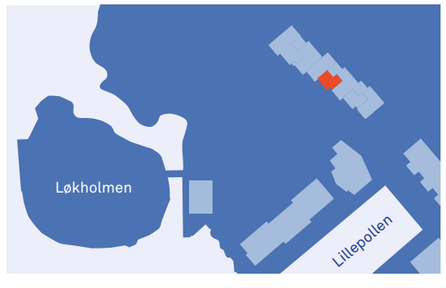
B 502
Vindholmen 12B H0502

BRA-I:	47,7 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA:	52,7 m²
BALKONG:	17,0 m²



en enhet tilsvarer 1 meter

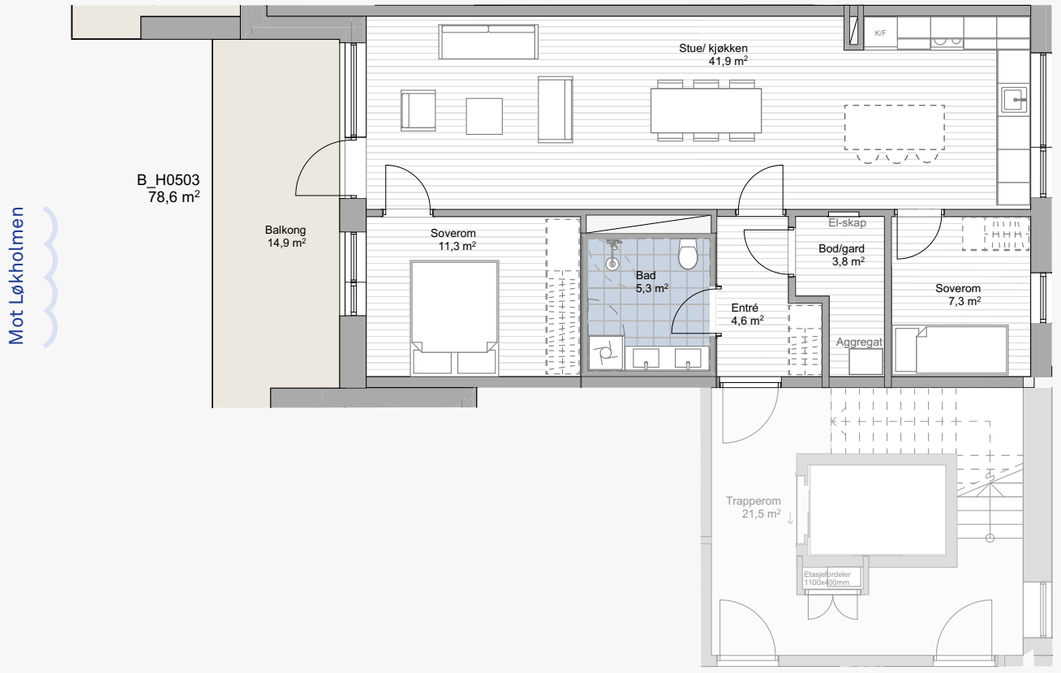




Sett fra Løkholmen

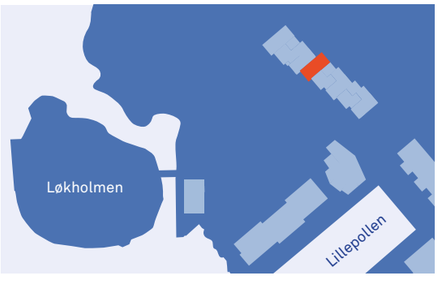
B 503
Vindholmen 12B H0503

BRA-I:	78,6 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA:	83,6 m²
BALKONG:	14,9 m²



en enhet tilsvarer 1 meter





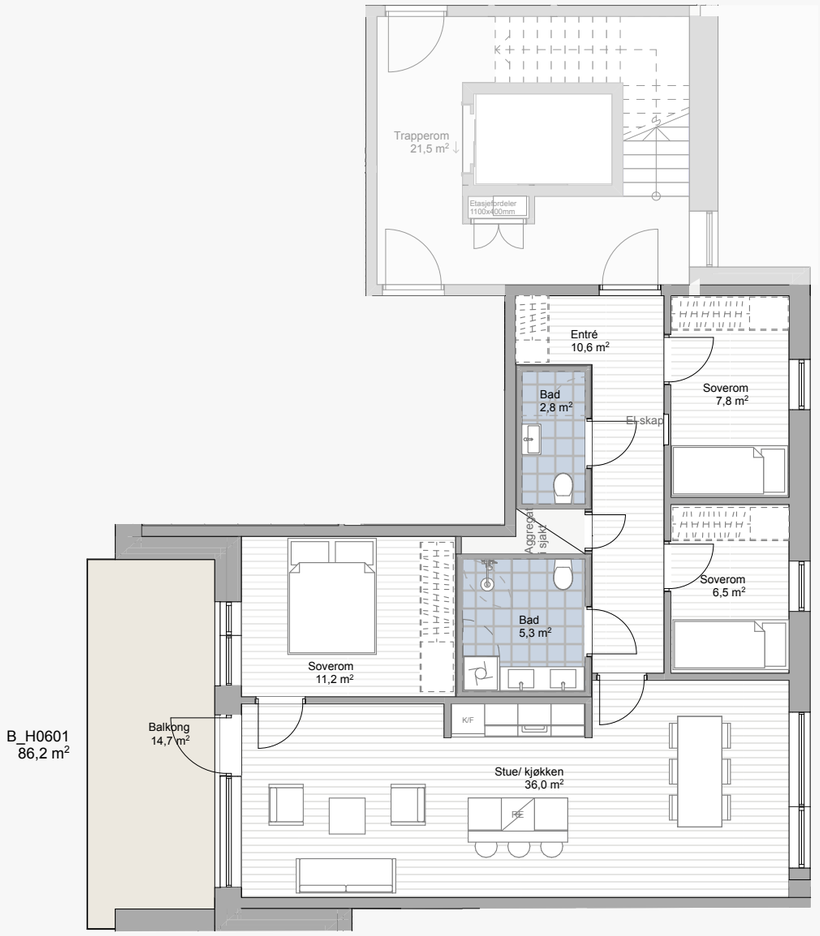
Sett fra Løkholmen

B 601

Vindholmen 12B H0601

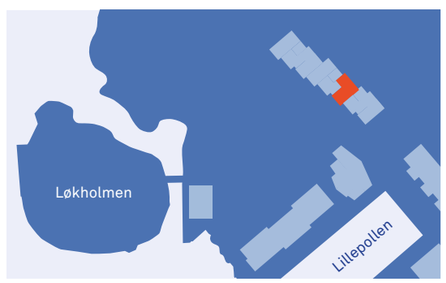
BRA-I:	86,2 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA:	91,2 m²
BALKONG:	14,7 m²

Mot Løkholmen



en enhet tilsvarer 1 meter





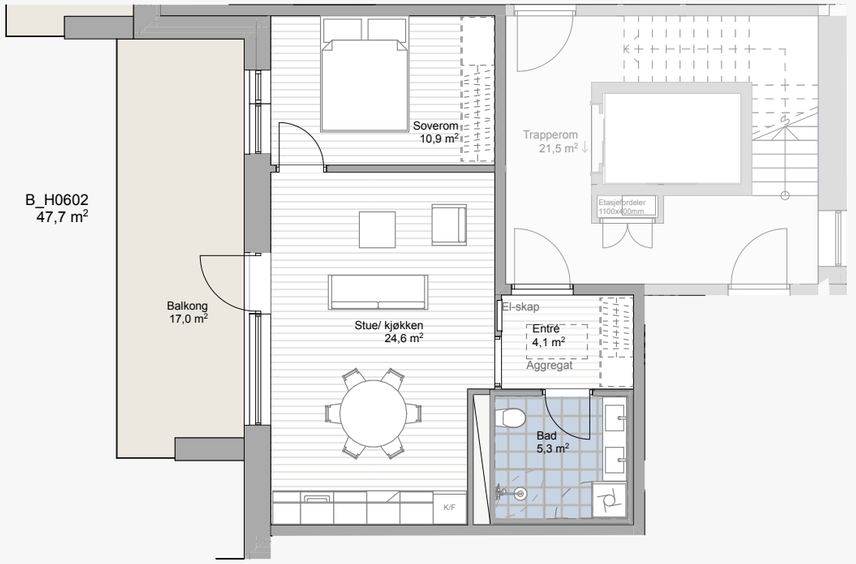
Sett fra Løkholmen

B 602

Vindholmen 12B H0602

BRA-I:	47,7 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA:	52,7 m²
BALKONG:	17,0 m²

Mot Løkholmen



en enhet tilsvarer 1 meter





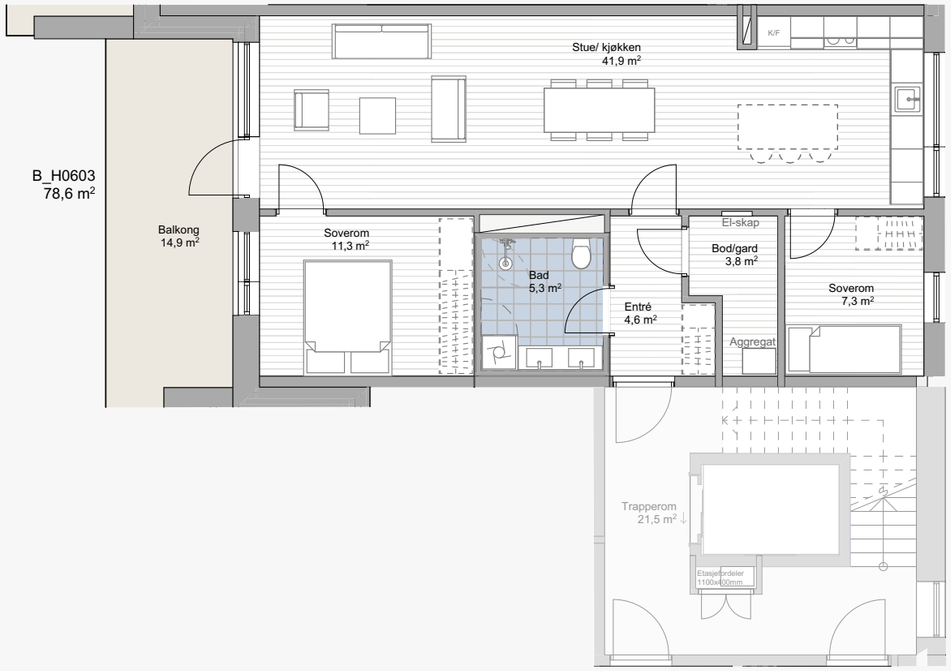
Sett fra Løkholmen

B 603

Vindholmen 12B H0603

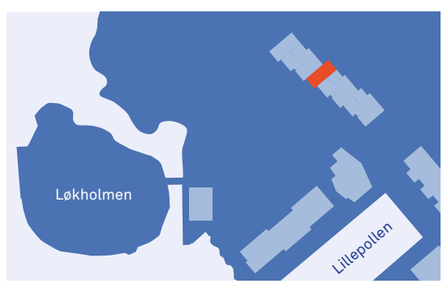
BRA-I:	78,6 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA:	83,6 m²
BALKONG:	14,9 m²

Mot Løkholmen



en enhet tilsvarer 1 meter





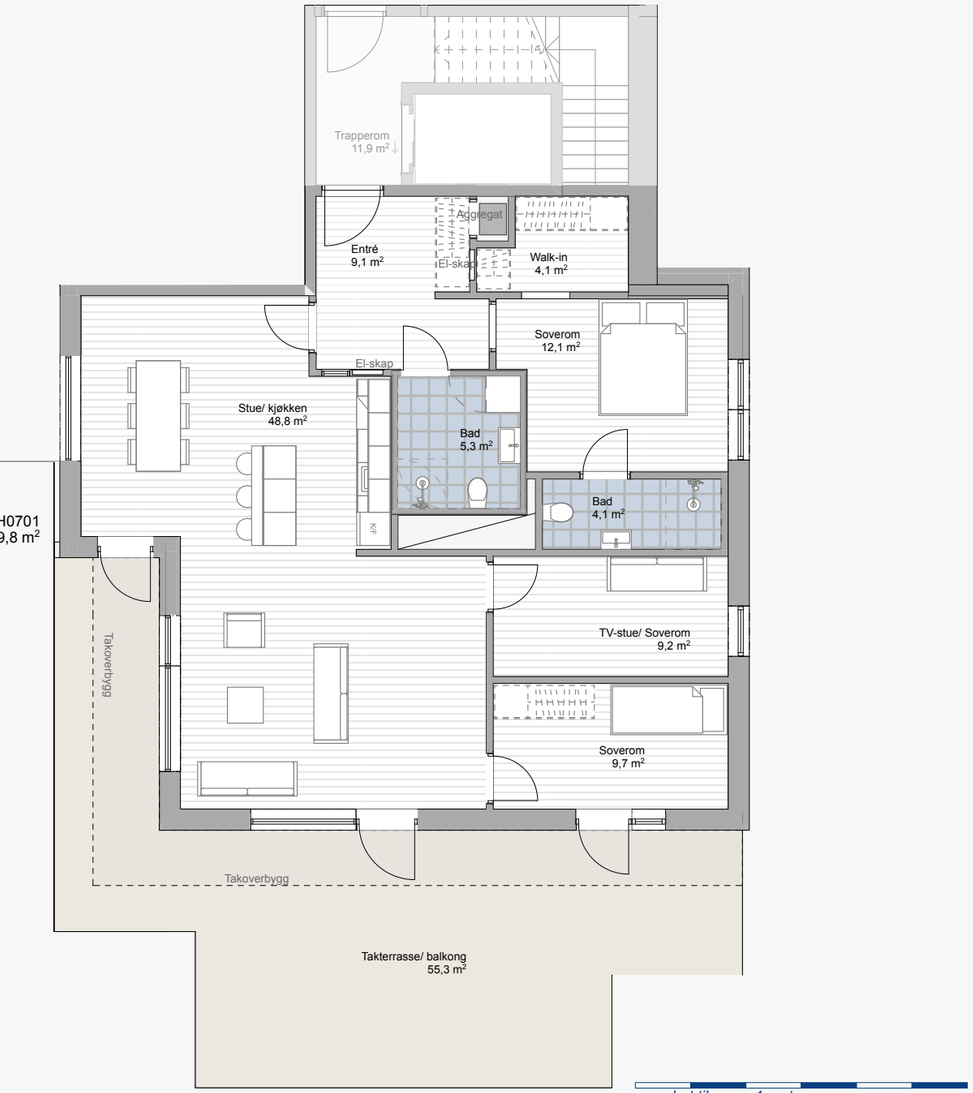
Sett fra Løkholmen

B 701

Vindholmen 12B H0701

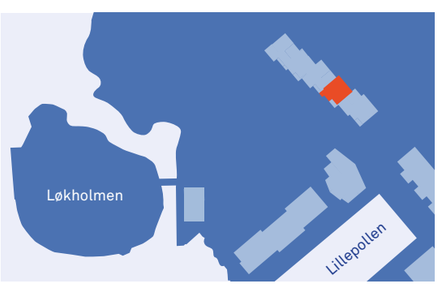
BRA-I:	109,8 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA:	114,8 m²
TAKTERRASSE:	55,3 m²

Mot Løkholmen



en enhet tilsvarer 1 meter



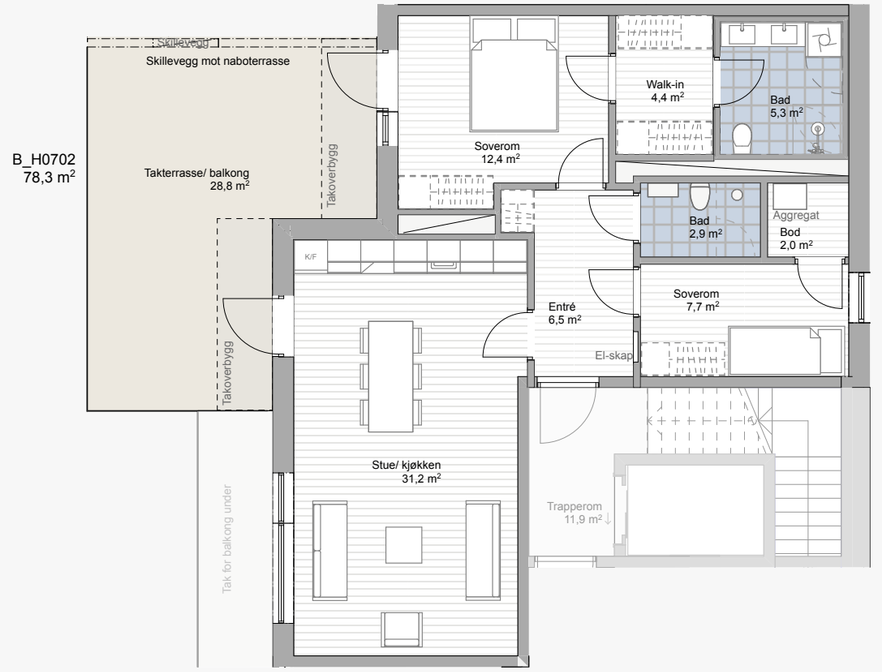


Sett fra Løkholmen

B 702

Vindholmen 12B H0702

BRA-I:	78,3 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA:	83,5 m²
TERRASSE/BALKONG:	28,8 m²

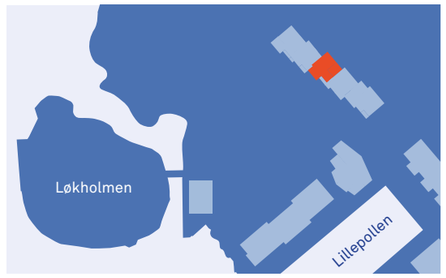


Mot Løkholmen

en enhet tilsvarer 1 meter



Sett fra Løkholmen

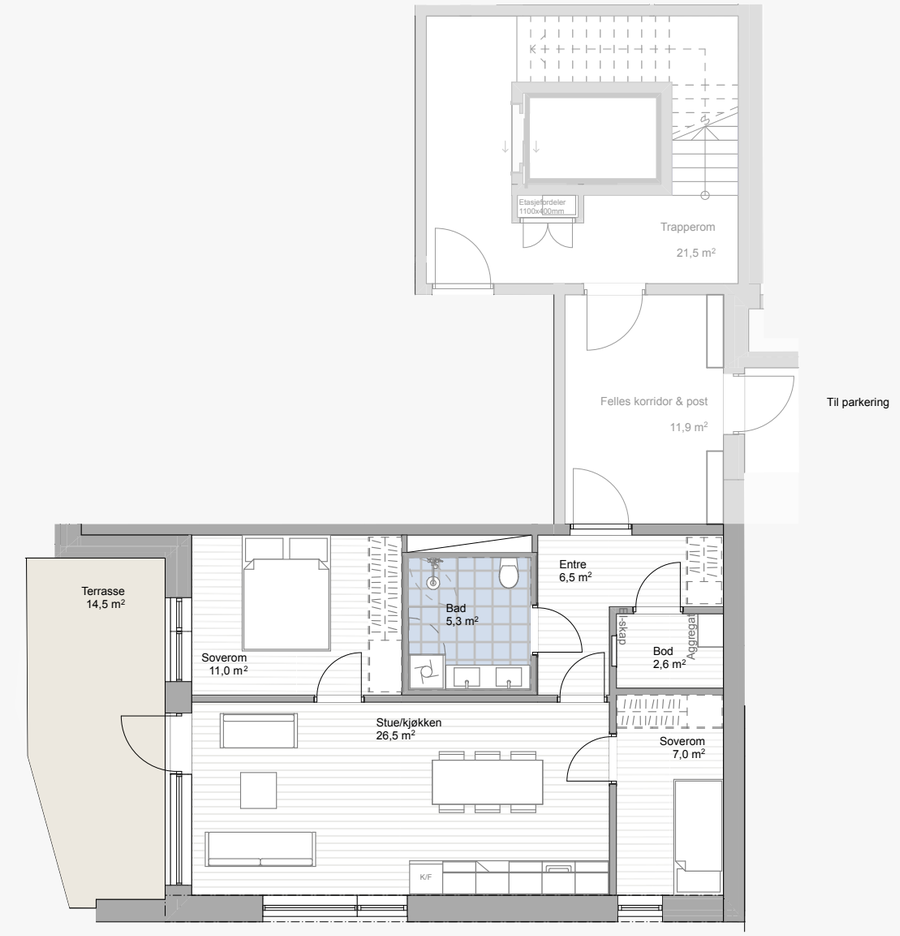


C 101

Vindholmen 12C H0101

BRA-I:	62,9 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA:	67,9 m²
TERRASSE:	14,5 m²

Mot Løkholmen

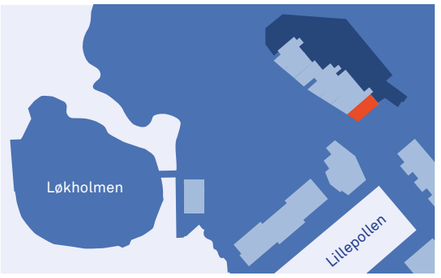


C101
62,9 m²

en enhet tilsvarer 1 meter



Sett fra Løkholmen

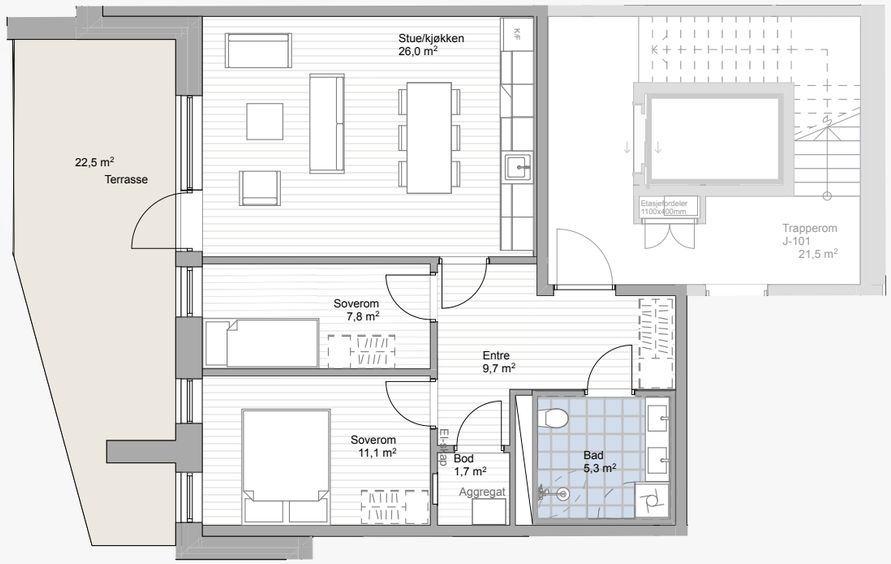


C 102
Vindholmen 12C H0102

BRA-I:	66,1 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA:	70,8 m²
TERRASSE:	22,5 m²

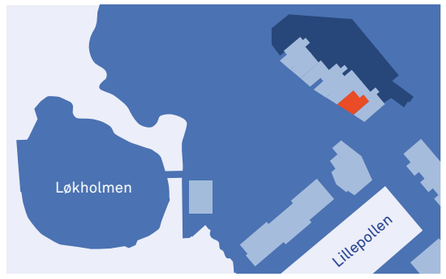
Mot Løkholmen

C_H0102
66,1 m²



en enhet tilsvarer 1 meter





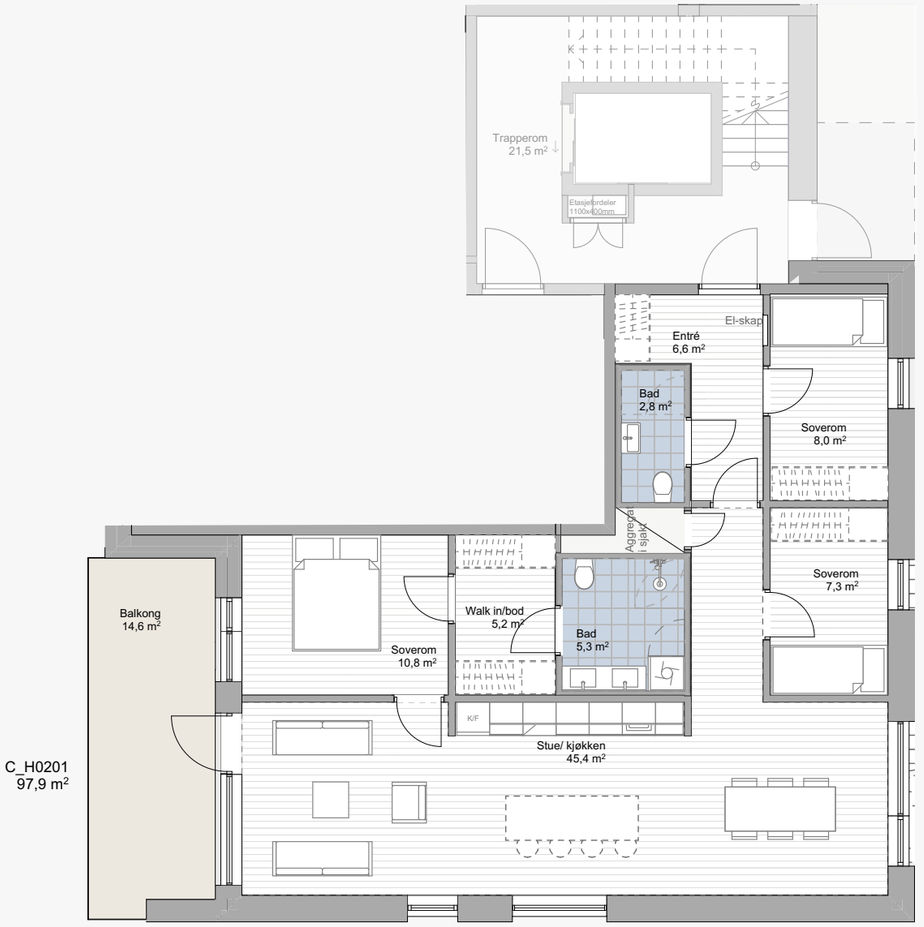
Sett fra Løkholmen

C 201
Vindholmen 12C H0201

BRA-I:	97,9 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA:	102,9 m²
TERRASSE:	14,6 m²

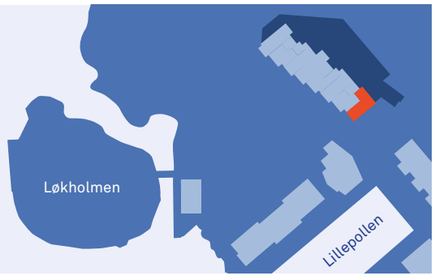
Mot Løkholmen

C_H0201
97,9 m²



en enhet tilsvarer 1 meter



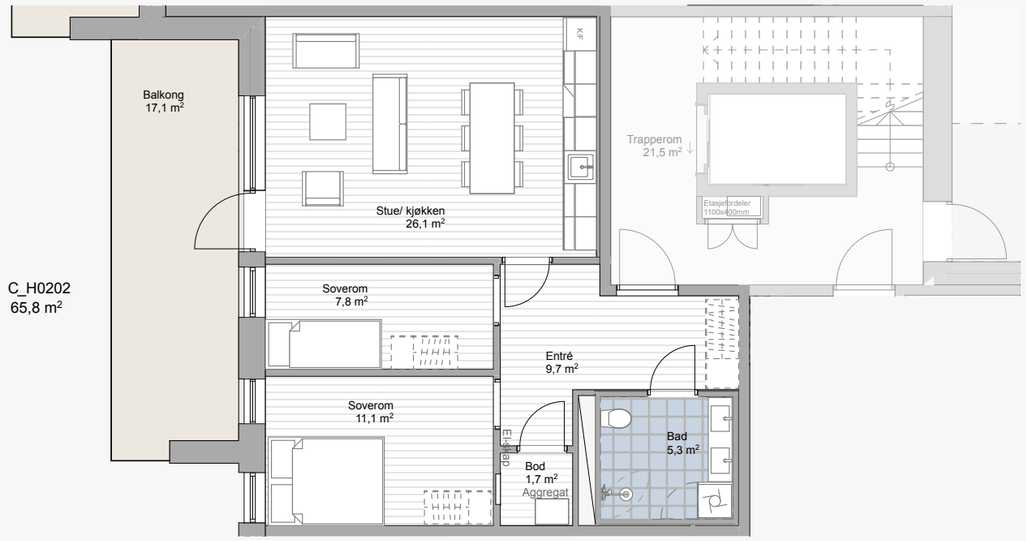


Sett fra Løkholmen

C 202
Vindholmen 12C H0202

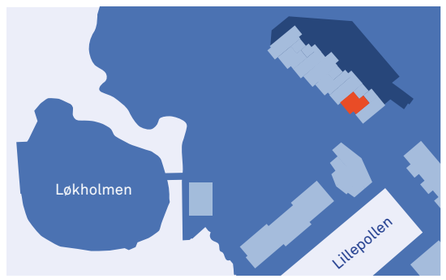
BRA-I:	65,8 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA:	70,8 m²
TERRASSE:	17,1 m²

Mot Løkholmen



en enhet tilsvarer 1 meter



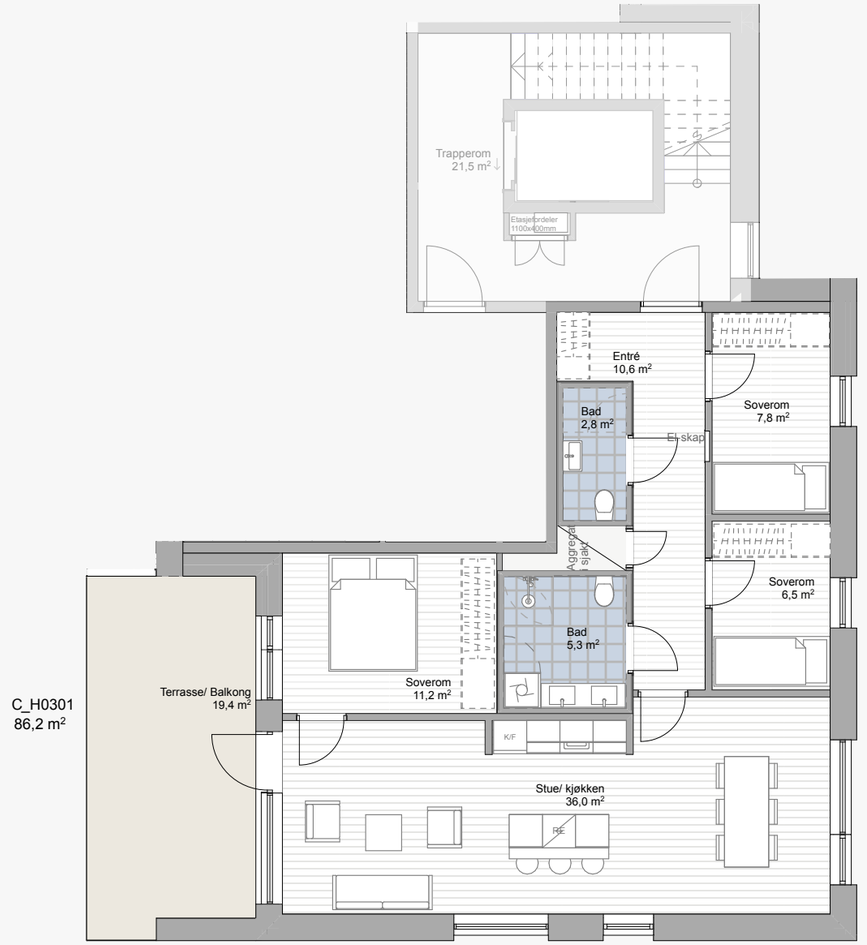


Sett fra Løkholmen

C 301
Vindholmen 12C H0301

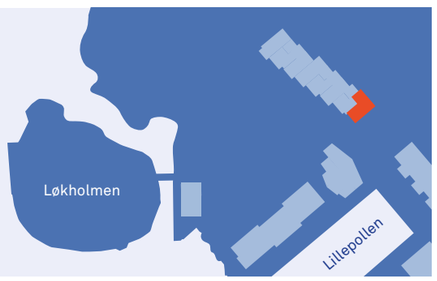
BRA-I:	86,2 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA:	91,2 m²
TERRASSE:	19,4 m²

Mot Løkholmen



en enhet tilsvarer 1 meter





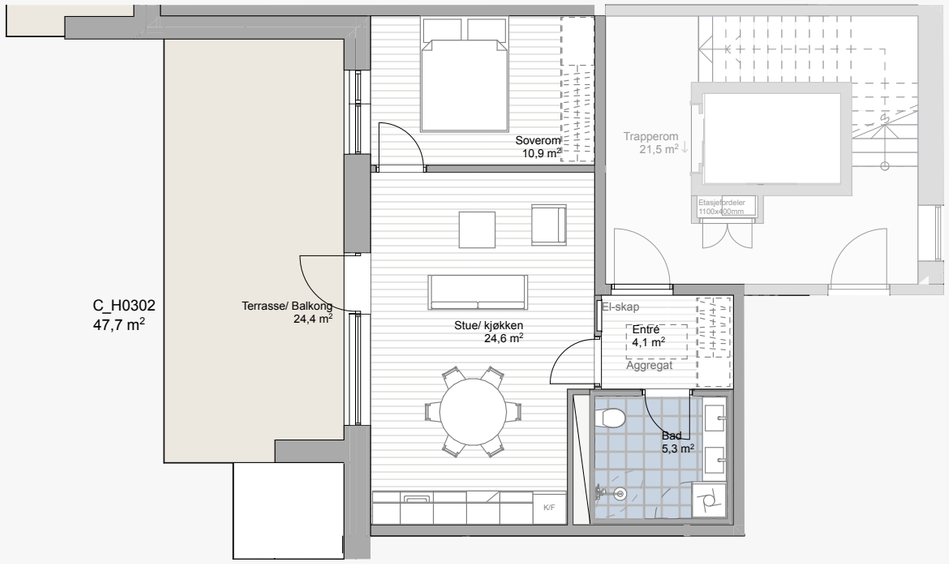
Sett fra Løkholmen

C 302

Vindholmen 12C H0302

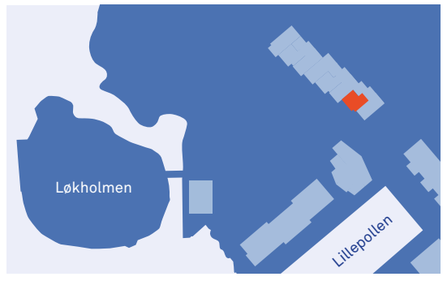
BRA-I:	47,7 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA:	52,7 m²
TERRASSE/BALKONG:	24,4 m²

Mot Løkholmen



en enhet tilsvarer 1 meter





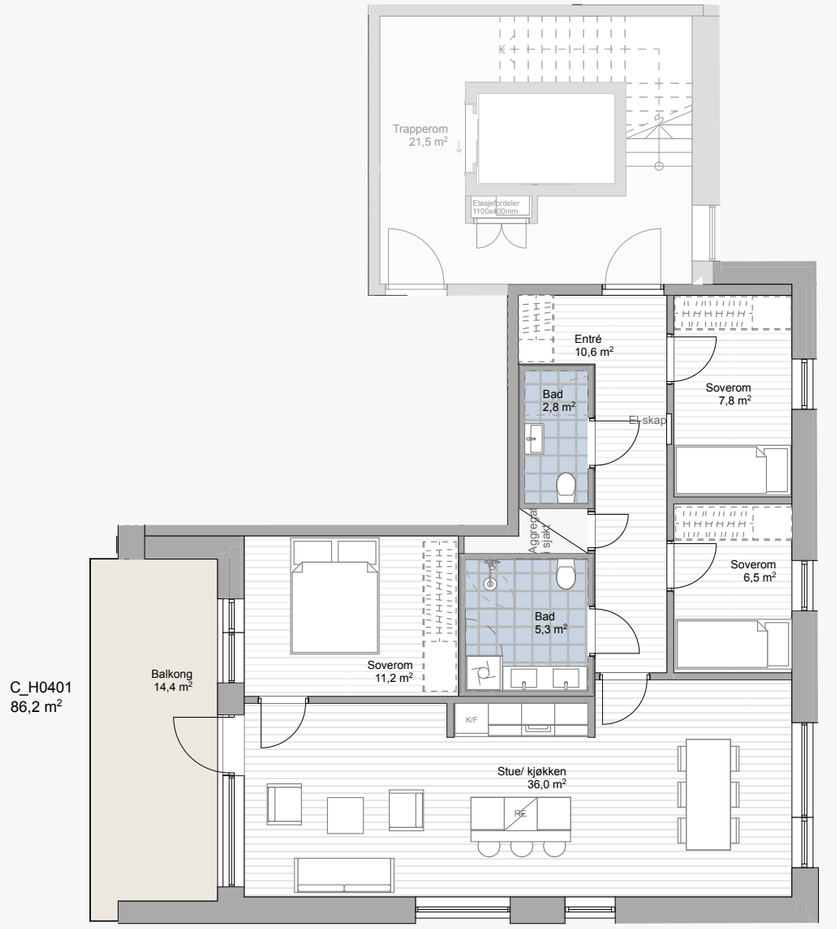
Sett fra Løkholmen

C 401

Vindholmen 12C H0401

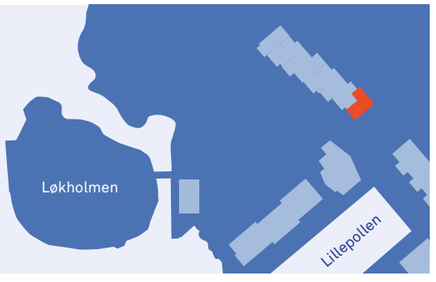
BRA-I:	86,2 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA:	91,2 m²
TERRASSE:	14,4 m²

Mot Løkholmen



en enhet tilsvarer 1 meter





Sett fra Løkholmen

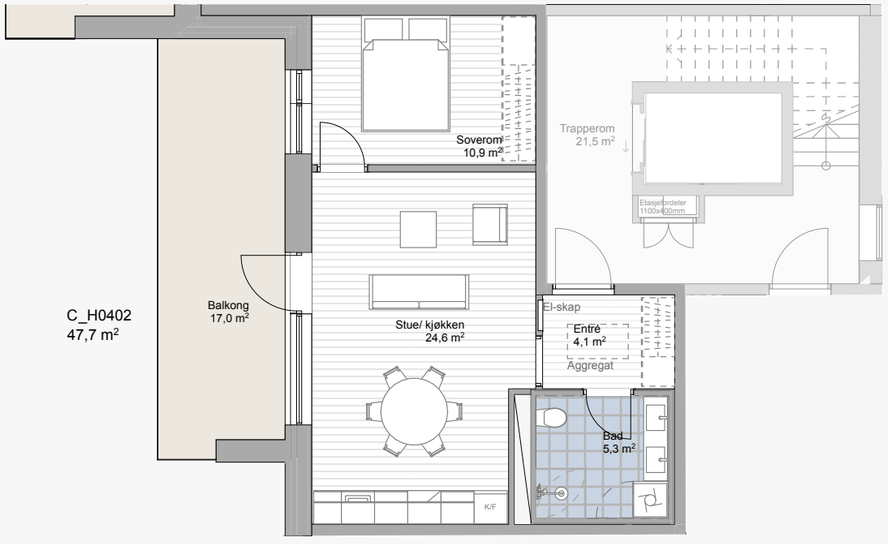


Leilighet C 301
Illustrasjonsbilde. Endringer kan forekomme.

C 402
Vindholmen 12C H0402

BRA-I:	47,7 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA:	52,7 m²
TERRASSE:	17,0 m²

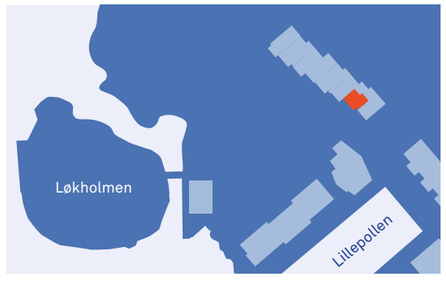
Mot Løkholmen



C_H0402
47,7 m²

en enhet tilsvarer 1 meter



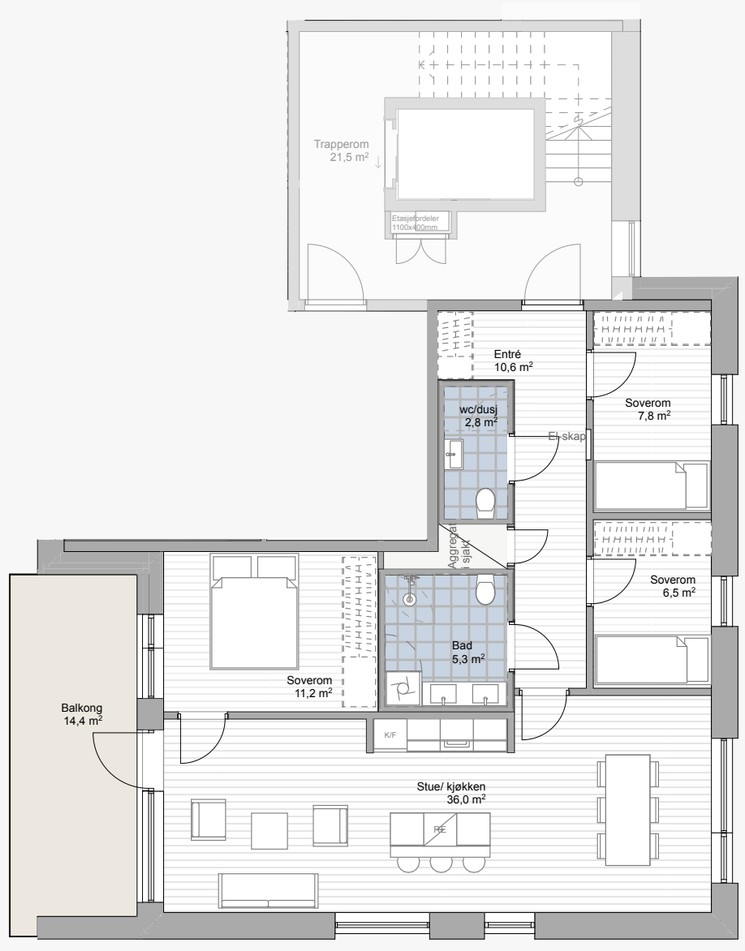


Sett fra Løkholmen

C 501
Vindholmen 12C H0501

BRA-I:	86,2 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA:	91,2 m²
TERRASSE:	14,4 m²

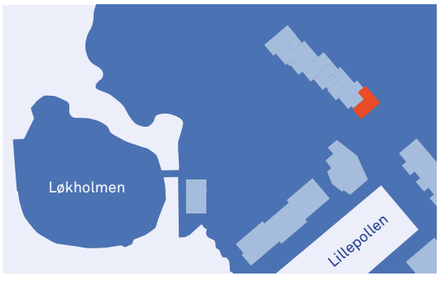
Mot Løkholmen



C_H0501
86,2 m²

en enhet tilsvarer 1 meter



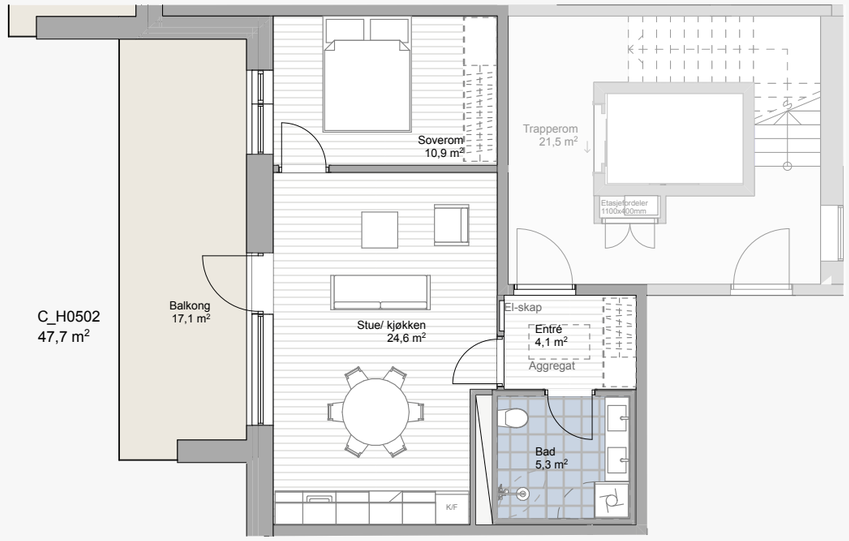


Sett fra Løkholmen

C 502
Vindholmen 12C H0502

BRA-I:	47,7 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA:	52,7 m²
TERRASSE:	17,1 m²

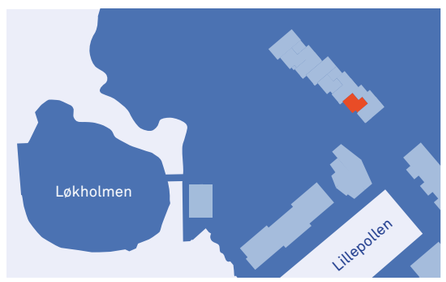
Mot Løkholmen



C_H0502
47,7 m²

en enhet tilsvarer 1 meter



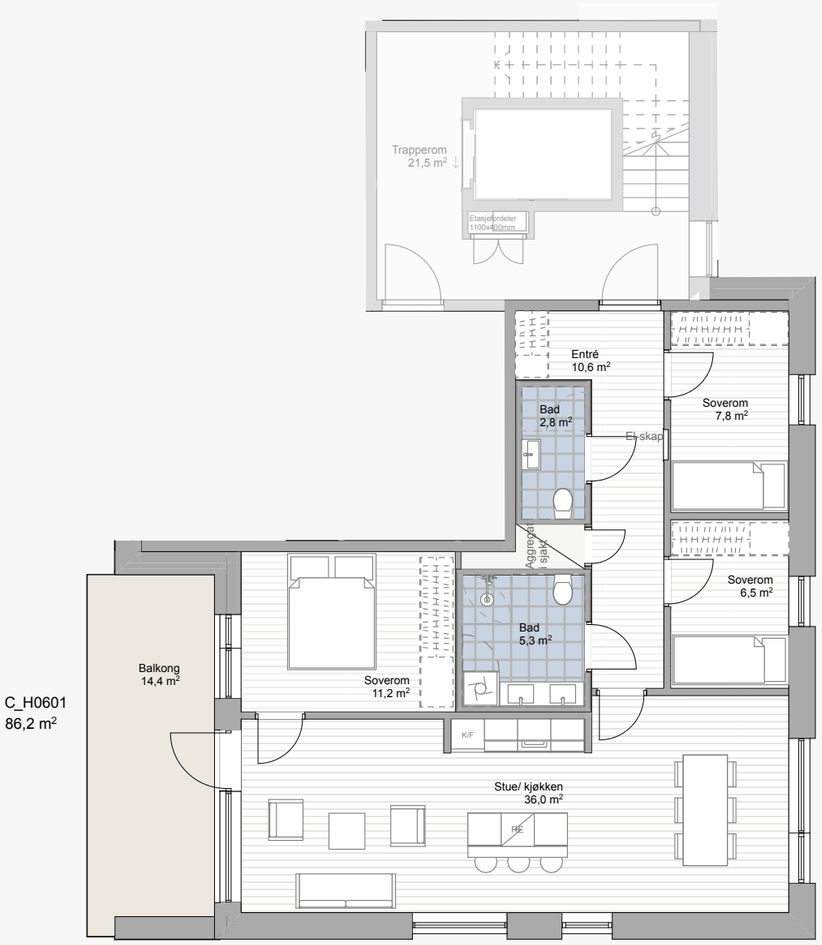


Sett fra Løkholmen

C 601
Vindholmen 12C H0601

BRA-I:	86,2 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA:	91,2 m²
TERRASSE:	14,4 m²

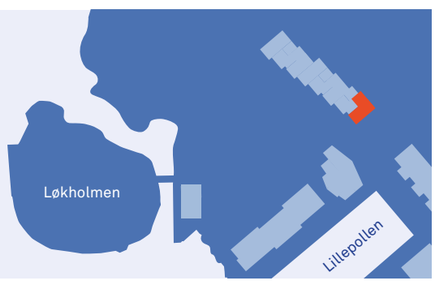
Mot Løkholmen



C_H0601
86,2 m²

en enhet tilsvarer 1 meter





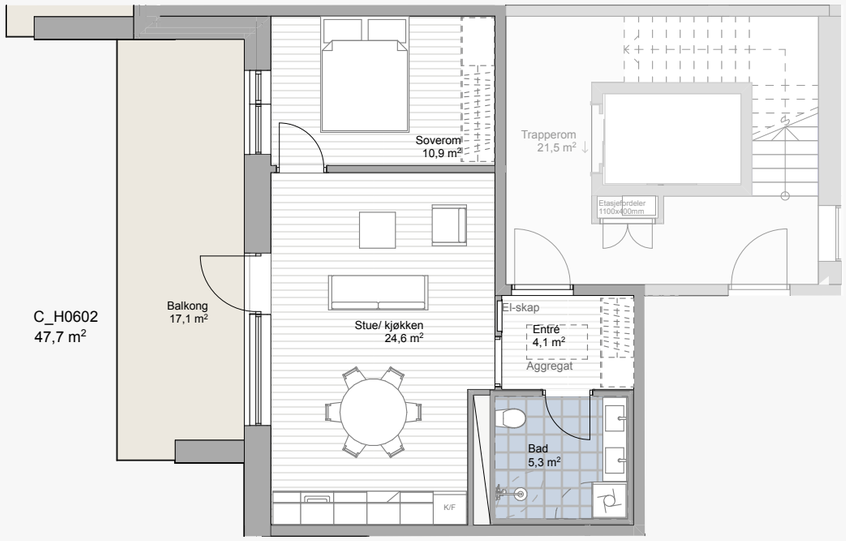
Sett fra Løkholmen

C 602

Vindholmen 12C H0602

BRA-I:	47,7 m²
BRA-E:	5,0 m² bod eksternt
SAMLET BRA:	52,7 m²
TERRASSE:	17,1 m²

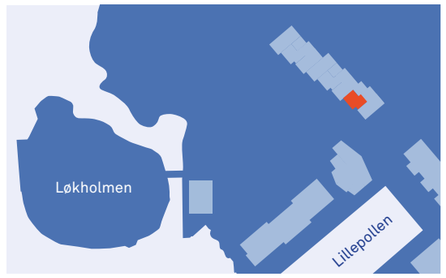
Mot Løkholmen



en enhet tilsvarer 1 meter



Sett fra Løkholmen



Romskjema

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.

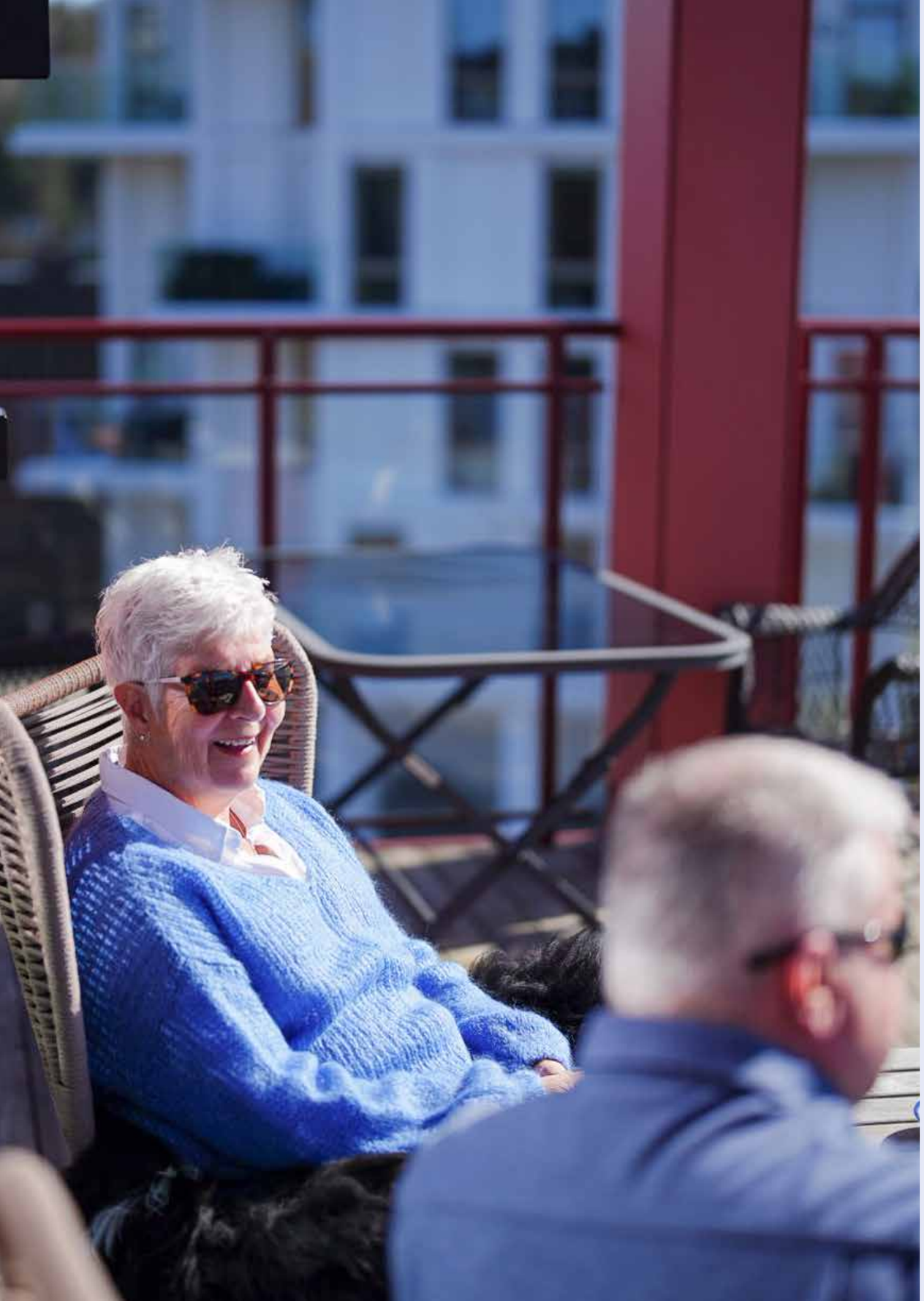
Utstyr og innredning som ikke står i dette skjema, men er vist i tegning, er ikke med i leveransen.

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.

Romskjema i Bryggebyen BT 4

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 oppvasmaskin	Avtrekk Kjøkkenvifte med kullfilter	Kjøkken fra Strai eller tilsvarende anerkjent kjøkkenleverandør. Overskap med høyde 70 cm.
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 kondenstørketrommel.
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/ TERRASSE	Gulv av terrassebord.	Fasade i tegl og puss iht. arkitektens beskrivelse.	Grå betonghimling.	Dobbel stikk. Utelampe.			Stolperekkverk med glass og håndløper. Skillevegger etter arkitektens anvisning.
TRAPPEROM	Betong/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.			Spilerekkverk, pulverlakkert iht arkitektens beskrivelse
SPORTSBOD	Betong, grå farge.	Vegger i trestenderverk med OSB plate og lufting over. Yttervegg og noen skillevegger i betong avhenging 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 avhenging 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.



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. K2. Boligene tilfredsstiller NS8175:2012, lydklasse C. Prospekt (inklusive skisser, foto, illustrasjoner, perspektiver, utomhusplaner og plantegninger) er av illustrativ karakter og ikke juridisk bindende. 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 innganger. Utvendig vannkraner for felles bruk plasseres der selger finner dette hensiktsmessig.
Det blir belysning langs bryggepromenade og gatetun.

FELLESAREALER

Inngang/heis/trapperom
Trappeløpene er i støvbundet betong. Vegger er sparklet og malt betong eller gips. Systemhimlinger på hovedrepos i trapperom, samt mellomrepos der dette er krav fra lydkonsulent.

Det må påregnes noe synlige tekniske installasjoner i trapperom.

Heis
Det installeres personheis i trapperom. Heis føres til parkeringsanlegg.

Parkeringsanlegg
Det etableres parkering for bil og sykkel i p-kjeller, Det etableres parkering for bil og sykkel i p-kjeller, hvorav 4 plasser tilpasses HC-krav. Parkeringsplasser er minimum bruttobredde ca. 2,6 meter. Kjøper må regne med at søyler reduserer bredden noe. Parkeringsplasser oppmerkes, det kan komme noen endringer i parkeringsløsning i detaljprosjekt. Innkjøring via kjøreport.
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 pga tekniske 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 tilvalgsmøte med EL-entreprenør. Det etableres sykkelparkering ihht gjeldende krav, i hovedsak innendørs.

Gjesteparkering utenfor prosjektet på kommunale plasser.

Sportsbod
Det medfølger sportsbod på ca. 5 kvm. Sportsbod leveres med enkle vegger med plate på en side og ca 30 cm åpning mot tak. Låsbar dør med systemsylinder.
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 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 forskriftsmessig fall til sluk. For leilighet med takterrasse vil det legges tremmegulv.

Fasade
Yttervegger utføres generelt som lette bindingsverkvegger i tre. Fasader vil utføres i tegl med innslag av andre materialer etter arkitektens anvisninger. Det kan forekomme endringer ved sluttført detaljprosjektering.

Vinduer
Vinduer leveres som trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag. Utvendig farge etter arkitektens anvisninger. Innvendig farge på karm 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. Ved. evt bestilling av utvendig screen som del av kundetilvalg må farge på screenduk og screenkasse velges etter arkitektens anvisninger.

Noen vinduer kan måtte leveres med høyere g-faktor som resultat av termiske inneklimaberegning/energikrav og kan oppleves noe mørkere enn vinduer uten g-faktor. Plassering av vinduer med g-faktor kontrolleres i detaljprosjektfase og utføres etter anvisning fra energirådgiver.

Balkong-/terrassedør
Balkong – og terrassedører leveres som slagdør iht. tegning. Dørene leveres ferdig behandlet fra fabrikk. Utvendig farge 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 må påregnes.
Skillevegger og takutstikk plasseres iht. tegning. Endelig løsning for utforming av skillevegg og takutstikk avklares i detaljprosjekt.

Terrasser
Terrasser utføres med gulv av terrassebord. Noe drypp fra overliggende balkong kan forekomme. Skillevegger og takutstikk plasseres iht. tegning. Endelig løsning for utforming av skillevegg og takutstikk avklares i detaljprosjekt.

Rekkverk og trapper
Rekkverk til balkong og terrasser i stoplerekkverk med glass og håndløper iht arkitektens avisning. 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. Himlingshøyde i stuer fra 270 cm. Noen leiligheter vil få høyere, men noen rom og arealer vil få lavere grunnet tekniske føringer. Disse utføres i nedforet gipshimling, sparklet og malt. Endelige høyder vil avklares i detaljprosjektering.

Enkelte partier i rom kan få nedforing/innboksing med lavere himlingshøyde enn 2,3 m grunnet tekniske 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.

Noen leiligheter har glassdør mellom entre og stue/kjøkken. 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 anerkjent kjøkkenleverandør med standardisert innredningsmodell. Fronter kan leveres i et antall valgfrie farger ihht leverandørens std. fargepalett. Stamme leveres i hvit utførelse. Overskap i høyde 70 cm. 30 mm høytrykkslaminat benkeplate i 4 valgfri farger (iht. leverandørens fargepalett). Underlimt vask. Ett-greps kjøkkenarmatur. Hvitevarer medfølger ikke. For ytterligere detaljer henvises det til romskjema.

Bad
Det leveres bad 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.

Bad leveres primært som prefabrikerte kabiner, enkelte bad må plassbygges.

Det vil i plassbyggede bad så langt mulig benyttestilsvarende produkter som i baderomskabiner.

Gulv legges med fall til sluk. Sluk i rustfritt stål, ihht. forskriftskrav. Veggmontert toalett. Dusjvegger i herdet glass.

Himling i hvitmalt gips med innfelt downlight. Teknisk skap er tenkt integrert i bad, men dette kan endres i detlajprosjektet. Teknsik skap inneholder utstyr for gulvvarme og «rør-i-rør», utstyres med egen vannmåler for gulvvarme og varmtvann, samt energimåler.

Det forutsettes bruk av kondenstørketrommel.

Garderober
Det medfølger ikke garderobeskap/skyvedørsgarderobe i leveransen. Dette kan eventuelt leveres som tilvalg. Skap som er stiplet på tegning er å anse som møbleringsforslag. Dersom det er ønskelig å benytte andre leverandører for garderobe enn kjøkkenleverandør, vil montering først kunne utføres etter overtakelse.

Gulv
Gulv leveres ihht. romskjema. Parkett i 1-stavs eik eller hvitpigmentert eik. Kvister, fargevariasjoner og små sparklede endesprekker eller kvist kan forekomme. Parkett er vist med leggeretning 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.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TEK17
Bryggebyen BT4 bygges ihht. TEK17.

Oppvarming/varmt tappevann
Bygget tilknyttes energibrønner til romoppvarming og forbruksvann. Rom med gulvvarme (jfr. romskjema) leveres med individuell styring av det enkelte rom. 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 avlesing 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 tak-/veggpunkt for belysning. Boder i leilighet leveres med taklampe. I bad 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 felles måler og kostnadene fordeles mellom leilighetene etter sameiebrøk. I fellesarealer leveres lyd og/eller bevegelsessensor 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. Ventilator på kjøkken med kullfilter uten avtrekk. Luftgjennomstrømning under dørblader.

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

Sprinkling/manuell slokking
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 brannslokkingsutstyr 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 bygningsmessig tette og leveres ikke med egen detektor pr. bod.

Fellesteknisk anlegg
Det etableres ny felles varmesentral og energibrønnpark m/varmepumper i byggetrinn 4. Anlegget vil på sikt bli koplet sammen med fremtidige byggetrinn. 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.

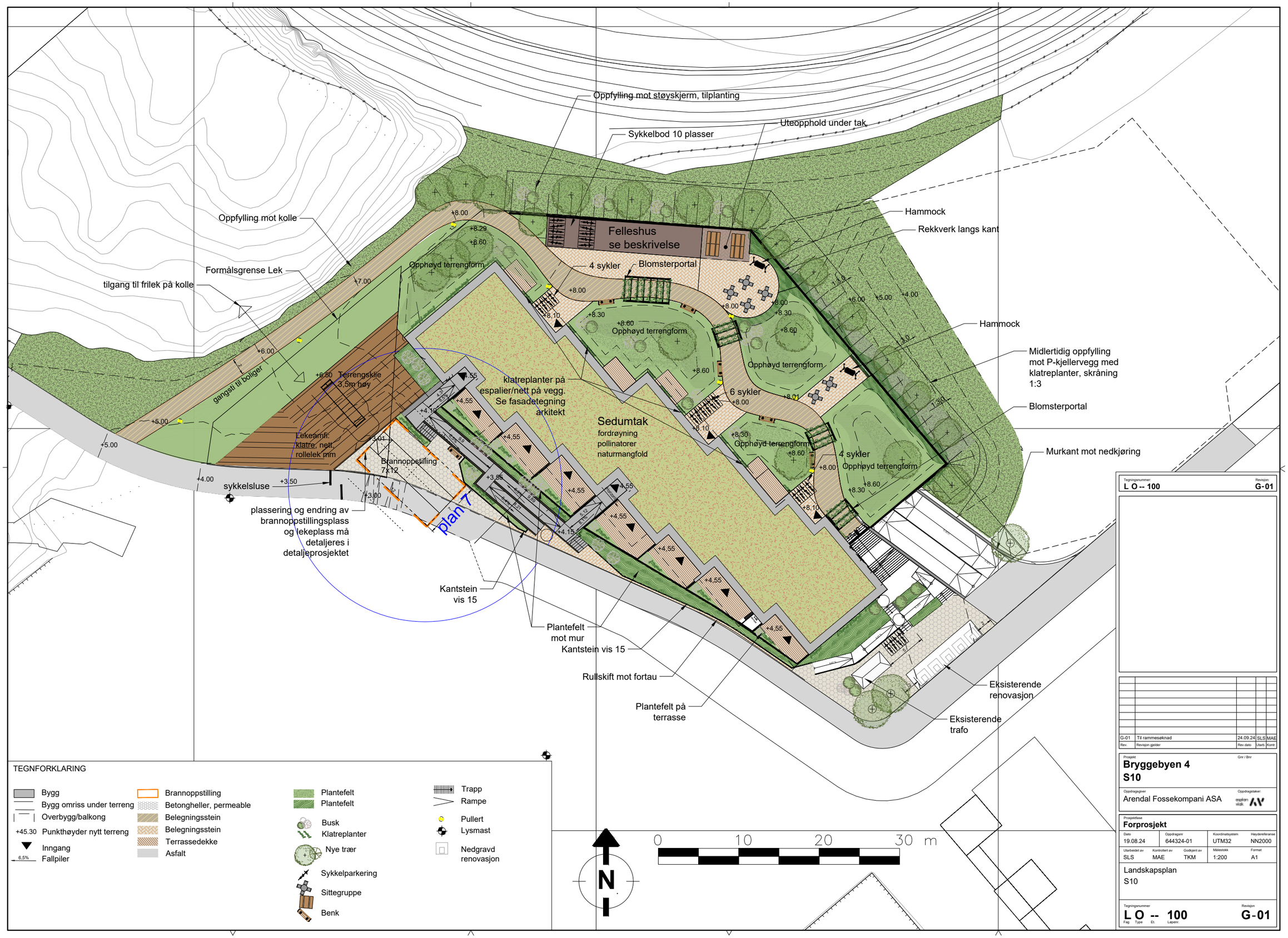
TV/Data
Det vil bli ført frem nødvendig fiberlinje for TV-/datauttak i stue. Det leveres trådløs ruter i hver leilighet. Selger tilstreber å ha tv/bredbånd i drift ved innflytting ved kollektiv avtale og inntil 5 års bindingstid til Altibox.

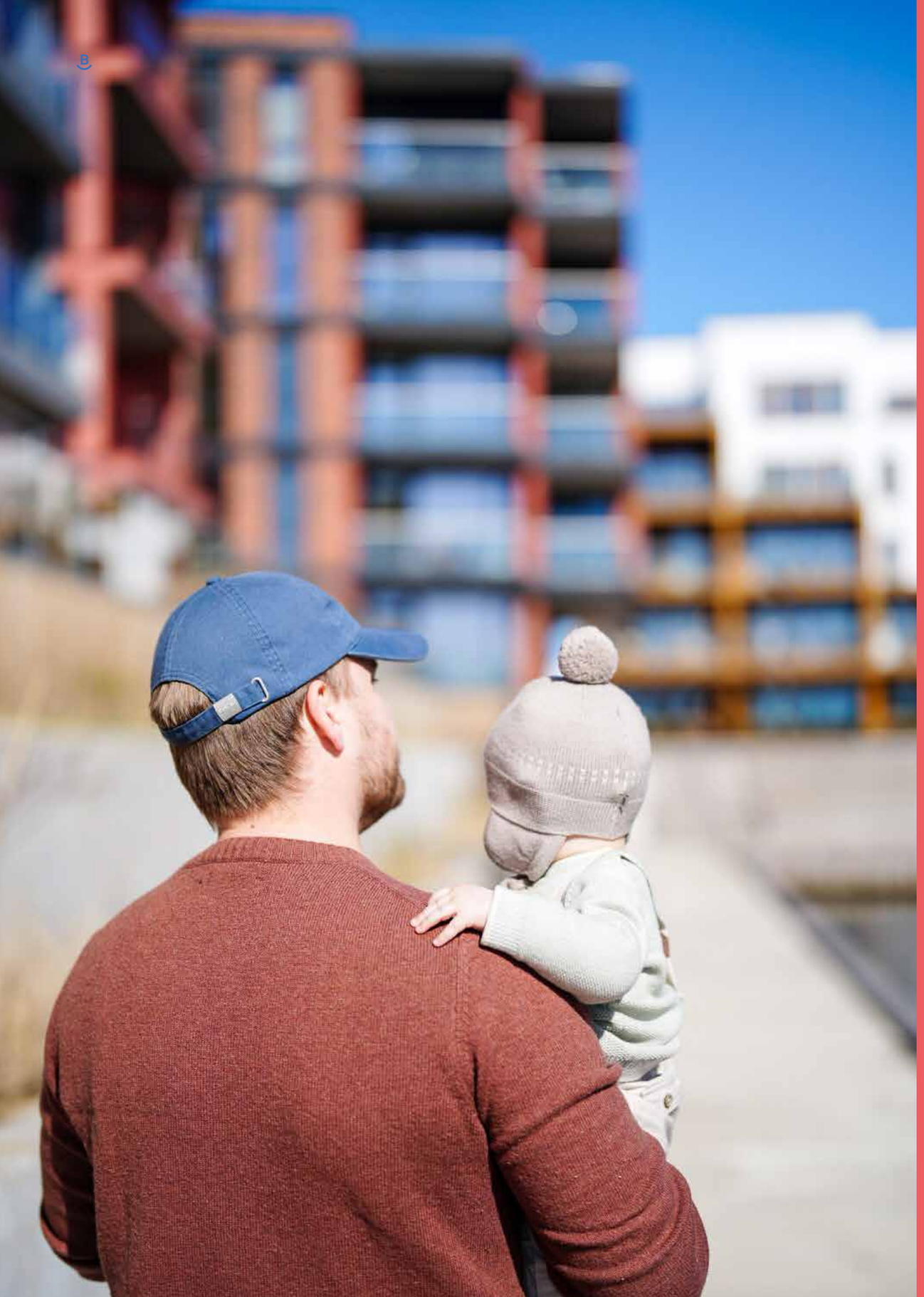
Postkasser
Det leveres postkasser med systemnøkkel. Endelig plassering og utførelse postkasser iht. postens regulativ.

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

Utomhusplan




Oppfylling mot støyskjerm, tilplanting
Sykkelbod 10 plasser
Uteopphold under tak
Hammock
Rekkverk langs kant
Oppfylling mot kolle
Formålsgrense Lek
tilgang til frilek på kolle
Felleshus
se beskrivelse
4 sykler
Blomsterportal
Opphøyd terrengform
Hammock
Midlertidig oppfylling
mot P-kjellervegg med
klatreplanter, skråning
1:3
Blomsterportal
Murkant mot nedkjøring
Terrengskrie
3,5m høy
gangsti til boliger
klatreplanter på
espalier/nett på vegg.
Se fasadetegning
arkitekt
Sedumtak
fordrøyning
pollinatorer
naturmangfold
6 sykler
4 sykler
Lekeareal:
klatre, nett,
rollelek mm
Brannoppstilling
7x12
sykkelsluse
plassering og endring av
brannoppstillingsplass
og lekeplass må
detaljeres i
detaljeprosjektet
plan 7
Kantstein
vis 15
Plantefelt
mot mur
Kantstein vis 15
Rullskift mot fortau
Plantefelt på
terrasse
Eksisterende
renovasjon
Eksisterende
trafo
TEGNFORKLARING
Bygg
Bygg omriss under terreng
Overbygg/balkong
+45.30 Punkthøyder nytt terreng
Inngang
6.5% Fallpiler
Brannoppstilling
Betongheller, permeable
Belegningsstein
Belegningsstein
Terrassedekke
Asfalt
Plantefelt
Plantefelt
Busk
Klatreplanter
Nye trær
Sykkelparkering
Sittegruppe
Benk
Trapp
Rampe
Pullert
Lysmast
Nedgravd
renovasjon
0 10 20 30 m
N
Tegningsnummer: L O -- 100
Revisjon: G-01
G-01 Til rammesøknad 24.09.24 SLS MAE
Rev. Revisjon gjelder Rev.dato Utarb. Kontr
Prosjekt
Bryggebyen 4
S10
Gnr / Bnr
Oppdragsgiver
Arendal Fossekompani ASA
Oppdragstaker:
Prosjektfase
Forprosjekt
Dato 19.08.24
Oppdragsnr 644324-01
Koordinatsystem UTM32
Høydereferanse NN2000
Utarbeidet av SLS
Kontrollert av MAE
Godkjent av TKM
Målestokk 1:200
Format A1
Landskapsplan
S10
Tegningsnummer
L O -- 100
Fag Type Et. Løpenr.
Revisjon
G-01



Reguleringsplan

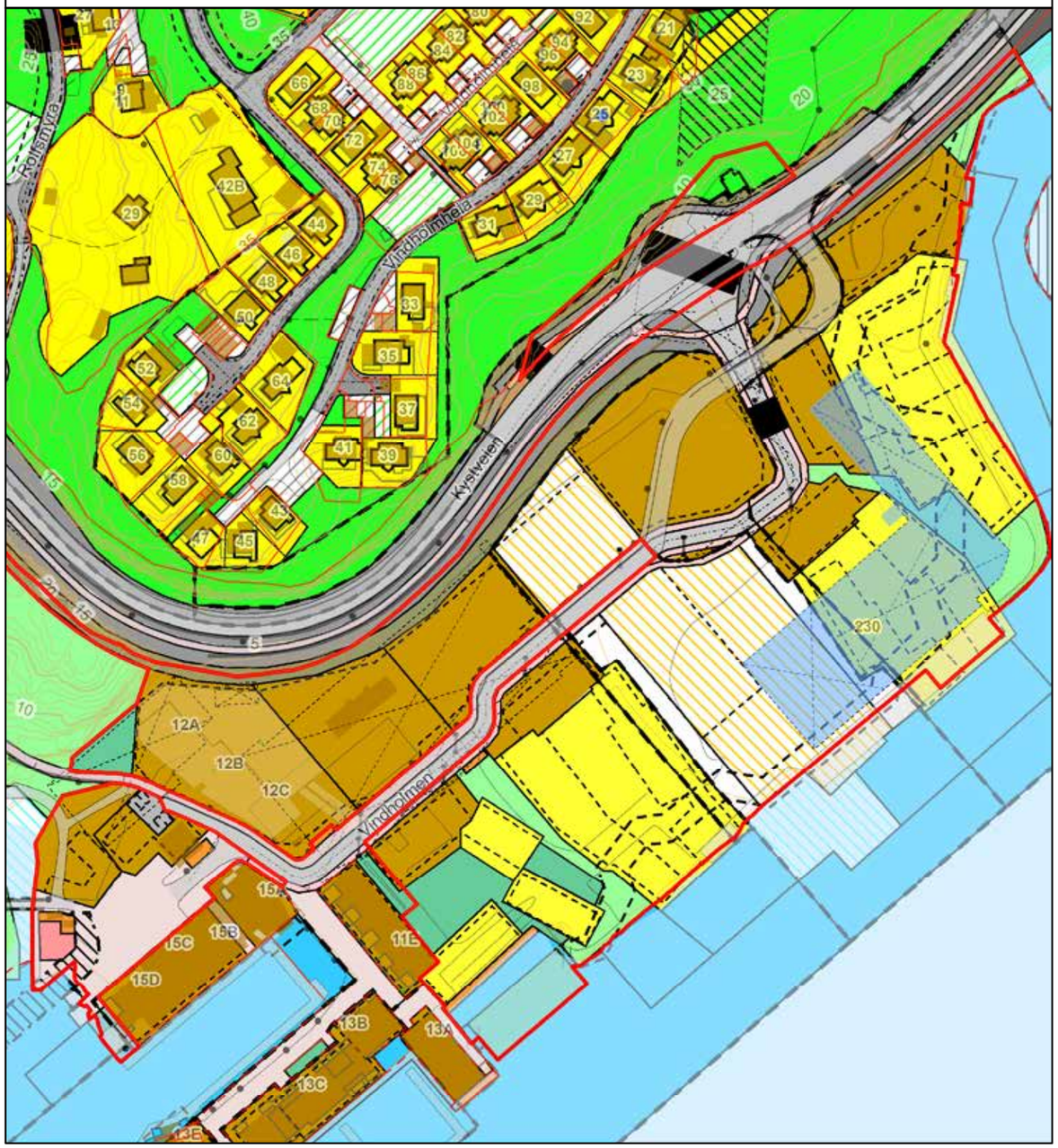


Reguleringsplan

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Vindholmen 12A, 4841 ARENDAL
Gnr/Bnr: 509/240/0/0

Planident:	42032022-19,2316r6,09062016-5	Målestokk:	1:2,000
Ikrafttredelsesdato:	9.8.2021,18.1.1993,13.6.2024,4.3.2021,5.6.2024,15.2.2018	Dato:	2025-04-23
Plannavn:	DEL AV VINDHOLMEN, Del av Vindholmen, Vindholmen, Arendal Øst, Del av Vindholmen, bestemmelsesområde #8, Vindholmen Folkebad		
Formål:	1110 - Boligbebyggelse, 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse, 1130 - Sentrumsformål, 1165 - Forsamlingslokale UTGÅTT, 1560 - Øvrige komm.tekn. anl., 1587 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, 1600 - Uteoppholdsareal, 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål, 2011 - Kjøreveg, 2012 - Gate med fortau, 2014 - Gatetun, 2015 - Gang- sykkelveg, 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl., 2019 - Annen veggrunn, grøntareal, 2041 - Kai, 2082 - Parkeringsplasser, 3001 - Grønnstruktur, 6100 - Ferdsel, 6230 - Sm Annet friområde		
Hensynssone:	RpInfrastrukturSone		



Tegnforklaring -

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- 1242 - Avkjørsel
- 1251 - Brukar
- Regulert høydelinje
- Reguleringsplan hensynssonegrense
- Avgrensning skriftlig bestemmelse
- <all other values>
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1225 - Regulert parkeringsfelt
- 1252 - Bru
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- RpInfrastrukturSone
- Andre bestemmelseshjemler
- 510 - Høyspenningsanlegg
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Bussholdeplass
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Annet friområde
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1130 - Sentrumsformål
- 1165 - Forsamlingslokale UTGÅTT
- 1560 - Øvrige komm.tekn. anl.
- 1587 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2025 - Holdeplass/-plattform
- 2041 - Kai
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3001 - Grønnstruktur
- 3040 - Friområde
- 6100 - Ferdsel
- 6220 - Havneområde i sjø
- 6230 - Småbåthavn
- 6900 - Angitt formål sjø og vassdrag med m/u tilh. strandsone komb. m. andre angitte hovedformål

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



Standardleveranser

Gjør deg klar for en ny livsstil

Leilighetene leveres nøkkelferdige, men mange ønsker å gjøre tilpasninger av leiligheten sin. Her beskrives kort hvordan prosessen for tilvalg fungerer, samt noen av standardleveransene i prosjektet.

Informasjonsskriv om tilvalgsprosessen sendes ut ca. 2 mnd før den starter opp. Her følger bl.a. informasjon om hvilke fag som er tilgjengelig for tilvalg, rekkefølgen for de enkelte fagene, hvem som er leverandør og tidsrom/tidsfrister for når det skal gjennomføres for hvert av fagene. Baderom begynner tidlig i byggeprosessen. Deretter følger de andre fagene.

Rekkefølgen vil være:

1.Planmessige endringer

2. Baderom

3. Kjøkken

4. Elektro

5. Bygningsmessige arbeider

5. El-bil-lader

6. Gulv

7. Malerarbeid

Standardmodell - kjøkken

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

Farge på fronter kan velges kostnadsfritt innenfor leverandørens standardfarger.

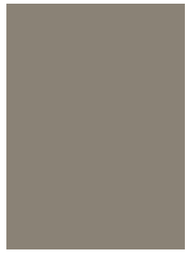


Fargemuligheter, Dalen

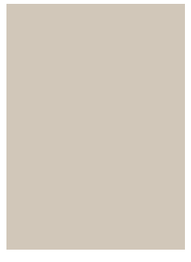


Pearl grey

Premium White



Dark Taupe



Sand Beige



Light Lakeland Acacia

Standardbad



Bad vil hovedsaklig leveres som badekabiner fra Boxen (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 tilvalgsfrister.

Parkett



Standard parkett er
Eik Falster Nordlys
1 stav 13x145y

Art. 111807: Eik Nordlys 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.



Kjøpetilbud

Bryggebyen

Kjøpetilbud til fast pris

Oppdragsnummer 31255080

Prosjektet Bryggebyen trinn 4, Vindholmen 12 A/B/C, 4841 Arendal
Megler Tor Jan Endresen, torjan.endresen@sormegleren.no
Arild Aasen, arild.aasen@sormegleren.no

Leilighetsnr.:

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr./-sted	Postnr./-sted
E-post	E-post
Telefon	Telefon

Budgiver: ☐ Er forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Siffer **Kr**	Blokkbokstaver **Kr**

+ omkostninger ihht. prisliste og øvrige betingelser salgsoppgave datert 24.09.2026

Parkering: Jeg ønsker å kjøpe 1 stk. parkeringsplass for kr. 350.000,- ☐ Ja ☐ Nei

Budet gjelder til: Kjøpetilbudet gjelder til kl. 15:00 tre virkedager etter mottak hvis ikke annet er avtalt.

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

Finansiering av kjøpet:

Långiver:	Lånefinansiering kr.
Saksbehandlers bank:	Egenkapital kr.
Telefonnummer:	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.

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur



En bydel for alle

Sosiale møteplasser





Sjøutsikt fra alle boliger

innoventi.no. Illustrasjonsbilder: Rambøll. Endringer kan forekomme

24.09.2026

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

Eiendomsmegler Norge

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

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

bryggebyen.no