VELKOMMEN TIL

Engene terrasse

Seksmannsbolig med leiligheter fra 71–81 kvm



ET SAMARBEID MELLOM OBOS BLOCK WATNE OG AGDER BOLIG

Tjæreblomstheia utvikles av Engene Utvikling AS

— et samarbeid mellom to solide aktører som hver bringer med seg det de er aller best på.

Lokal forankring og håndverk i alle ledd

Agder Bolig AS er en eiendomsutvikler med hovedkontor i Mandal og prosjekter fra Farsund i vest til Grimstad i øst. Selskapet har et tydelig fokus på kvalitet i alle ledd — fra godt reguleringsarbeid og riktig arkitektur, til praktiske planløsninger, godt håndverk og gjennomførte uteområder. I tillegg til faste samarbeidspartnere har Agder Bolig egne betongarbeidere, tømrere, malere og flisleggere, og et eget arkitektkontor som designer alle boligene i porteføljen. Det gir kort vei mellom idé og utførelse, og en sømløs prosess hvor kvaliteten ivaretas hele veien.

Solid norsk byggetradisjon og helhetlige nabolag

OBOS Block Watne har bygget boliger over hele Norge i flere tiår, og er en av landets mest erfarne boligbyggere. Når du kjøper en bolig fra OBOS Block Watne, får du en moderne bolig med god standard, bygd med basis i solid norsk håndverkstradisjon. Et gjennomtenkt boligprosjekt handler imidlertid om mer enn selve boligen — det handler minst like mye om å bygge gode nabolag. Derfor legges det stor vekt på samspill med naturen, gode sosiale soner og helheten rundt boligen, slik at det skapes mer rom for livet.

Sammen om Tjæreblomstheia

I Engene Utvikling AS kombinerer vi Agder Boligs lokale tilstedeværelse, egne fagarbeidere og arkitektkompetanse med OBOS Block Watne Agder sin erfaring fra boligbygging. Resultatet er et prosjekt med boliger og nabolag du kan trives i, i mange år fremover.

Engene Utvikling



Nøkkelen til ditt neste kapittel

Vi tar mange valg i livet – noen store, noen små! Et av de største valgene vi tar, er å kjøpe bolig. Det er mye å tenke på før man bestemmer seg, og det som føltes riktig før, er kanskje ikke det beste valget nå. Livet forandrer seg, og det gjør behovene våre også.

Når man står overfor et boligkjøp, er det godt å vite at man har et solid fundament å stå på. Det handler om trygghet! Å vite at du handler med noen som er ærlige og ryddige, gir en god følelse.

Boligkjøp er mer enn bare å skaffe seg fire vegger og et tak, det er en investering i fremtiden din.

Kanskje betyr det at du leter etter noe som er lettstelt, akkurat passe stort, og uten bekymringer. Du skal slippe å tenke på oppussing eller vedlikehold på mange år. Og det beste av alt? Ingen budkrig å stresse med!

Innholdsfortegnelse

Prosjektbeskrivelse 6
Plan- og fasadetegninger 12
Interiørdetaljer 20
Situasjonskart 23
Romskjema 24
Byggebeskrivelse 26

Moderne og familievennlig boligdrøm på Engene Terrasse!

Velkommen til en attraktiv seksmannsbolig i et stilrent og moderne design. Her kan du nyte lyse og romslige leiligheter, hvor store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys. Balkongene har rom for avslapning, og fargerike fasader gir et friskt uttrykk som skiller seg ut i nabolaget.

Disse leilighetene ligger i et grønt og barnevennlig område, perfekt for aktive familier og de som ønsker nærhet til naturen. Her får du tilgang til flotte fellesarealer hvor barna kan leke trygt.

Prosjektbeskrivelse

PROSJEKT

Tjæreblomstheia

SELSKAP

Engene Utvikling AS

ADRESSER

Tjæreblomstheia

BESKRIVELSE AV PROSJEKTET

Delfelt AB3 Engene Terrasse består av totalt 12 leiligheter på 71-81 kvm. Tilsammen to stk seksmannsbolig. Dette er et av totalt tre delfelt som skal utvikles.

MATRIKKELNUMMER

Eiendom 426/54 Arendal

TOMTEAREAL

Samlet areal for delfeltet er ca 1667 kvm. Det tas forbehold om avvik når endelig oppmåling er foretatt.

AREAL

Arealene i brosjyren og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i (BRA), og er å betrakte som omtrentlig areal. Dette angir boligens areal innenfor omsluttende vegger, inklusive areal for evt. innvendig bod, uten fradrag for sjakter. I tillegg til bruksarealet kommer også parkeringsplass og balkong/ markterrasse. Da de oppgitte arealene i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5% mindre eller større enn markedsført areal.

Arealberegningene er angitt i henhold til Veileder for NS3940. Rom defineres etter forutsetningen som er lagt til grunn på tegningene.

OMRÅDET

Dette området er under utbygging og det må påregnes byggestøy

PARKERING

Det anlegges parkeringsplasser på fellesareal og det pliktig kjøp av carport. Carport leveres klargjort med fremtrekk av rør for installasjon av elbil-lader.

BOPLIKT

Det er ikke boplikt ved Engene Terrasse..

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Selger skal fremskaffe ferdigattest på boligen innen overtakelse. Dersom slik ferdigattest ikke foreligger på overtakelsestidspunktet, skal selger fremskaffe en brukstillatelse. Kjøper aksepterer at brukstillatelse, i stedet for ferdigattest, ikke kan anses som en mangel.

REGULERINGSPLAN-/ BESTEMMELSER

Detaljregulering for Engene Terrasse område AB3

Området er regulert til boligformål.

VEI, VANN OG AVLØP

Boligene tilknyttes offentlig vann og avløp. Hver bolig leveres med egen vannmåler.

ENERGIMERKING

Når en bolig selges før den er ferdig bygget, skal Selger opplyse om energi- og oppvarmingskarakter og lage energiattest ved ferdigstillelse. Normalt påregnes leveranse i energiklasse B, man kan dog ende opp med lavere energiklasse uten at dette anses som en mangel.

SAMEIE

Byggene organiseres som sameie etter eierseksjonsloven. Det er utarbeidet forslag til vedtekter som vil regulere forholdet mellom seksjonene.

Utkastet finnes på side 28.

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann og avløp:
Abonnement vann inkl. mva pr. år:
kr 1 832,- Forbruk, vann: kr 22,39 pr. m3

Abonnement avløp inkl. mva pr. år:
kr 2 864. Forbruk, avløp: kr 26,91 pr. m3

Feiing (ved montert ildsted):
Kr 348 per pipeløp per år.

Renovasjon:
Fast grunngebyr på kr 930,- per år.

Merknad:
Satsene er hentet fra Arendal kommune sine veiledende gebyrnivåer og kan variere. Se arendal.kommune.no for fullstendig og oppdatert oversikt over kommunale avgifter.

Det er eiendomsskatt i Arendal kommune, som beregnes når ligningsverdien er fastsatt (vanligvis etter ferdigstillelse av bolig).

Tilkoblingsgebyr for vann og avløp kommer i tillegg, og faktureres etter gjeldende satser fra Arendal kommune.

SAMEIET

Sameiet tegner bygningsforsikring med virkning fra overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for å tegne innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesum + omkostninger betales inn til meglers klientkonto, ved overtakelse.

FORSKUDD

Ved kontraktsinngåelse innbetales et forskudd på kr 100 000. Beløpet fungerer som sikkerhet i forbindelse med kjøpet og vil bli behandlet i henhold til gjeldende regelverk.

VELFORENING

Det er pliktig medlemskap i områdets Velforening. Gjennom slikt medlemskap er man pliktig til å vedstå seg og respektere velforeningens rettigheter og plikter. Dette vil bli tinglyst.

OMKOSTNINGER

Tomtene har en verdi à kr. 750 000,- pr. boenhet, og det betales dokumentavgift til staten på 2,5 % av tomteverdien, tilsvarende kr.18 750,-.

Tinglysningsgebyr for skjøte utgjør p.t. kr. 585.
Tinglysningsgebyr for pantobligasjoner utgjør p.t. kr. 585,- pr. stk + kr. 172,- for pantattest.

HEFTELSER

Eiendommen skal overleveres fri for pengeheftelser.

Selger forbeholder seg rett til å tinglyse de erklæringer som plan- og bygningsmyndighetene eller andre (inkludert selger) trenger for å gjennomføre utbyggingen av eiendommen.

Eksempler på dette kan være vedlikehold av kommunalt ledningsnett, vei vann/kloakk m.m.

Utskrift av grunnboken kan fås ved henvendelse til selger.

BYGGETID/OVERTAKELSE

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 12 måneder etter oppstart tømrerarbeid på tomten, forutsatt at:

a) Selgers forbehold er bortfalt.

b) Forbrukeren har stilt sikkerhet i form av finansieringsbekreftelse.

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Eksakt tidspunkt for overtakelse skal meddeles med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel.

Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til boligen finner sted. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/ fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeid på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeid. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjenstår arbeid som nevnt foran eller arbeid gjenstår på fellesområdene. Det samme gjelder dersom tinglysing av hjemmelsovergang ikke kan gjennomføres på overtakelsesdagen.

Oppgjøret vil bli stående på selgers/advokats klientkonto. De siste 10% av kjøpesummen skal uansett stå på selgers/advokats klientkonto inntil hjemmelen er overført.

Ved overtakelse vil det bli gjennomført overtakelsesbefaring der boligen blir gjennomgått med kunde. Påpekte og omforente mangler skal utbedres innen rimelig tid.

Boligen skal overleveres i ryddet stand og boligen skal være byggerengjort.

Kjøper bør planlegge eventuelt salg av egen bolig med god margin i forhold til stipulert overtakelse, da det kan oppstå forsinkelser i byggeprosessen. Boligen kan også bli ferdigstilt før oppgitt ferdigstillelsesdato.

FORSIKRING

Entreprenør/boligleverandør holder hele bygget forsikret i byggeperioden fram til overtakelse.

GARANTIER

Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova. Selger plikter dermed å stille garanti på 3% av kjøpesummen i byggetiden og 5% av kjøpesummen i 5 år etter overlevering av boligen til kjøper.

KJØPEKONTRAKTER

Avtale om kjøp forutsettes inngått kjøpsavtale på eiendommen. Kjøpsavtale fås hos selger. Ved signert kjøpsavtale er kjøpet bindende. Kjøpekontrakt utføres i etterkant av eiendomsmegler, som signeres av begge parter.

KOSTNADER VED AVBESTILLING

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling.

For avbestillinger som skjer før selger har vedtatt byggestart er det avtalt et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen. Kontakt selger for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fatt opplyst utgjør en del av salgsdokumentasjonen.

Dersom utfyllende/ supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til selger. 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 selger dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås.

UTBYGGERS FORBEHOLD

Utbygger tar forbehold om at prosjektet innen 01.11.2027 oppnår et tilfredsstillende forhåndssalg, 50% som er nødvendige for at prosjektets gjennomføring foreligger.

Dersom ovennevnte forutsetninger ikke er oppfylt innen denne dato, står utbygger fritt til å beslutte at prosjektet ikke skal igangsettes. Utbygger skal skriftlig underrette kjøper om slik beslutning uten ugrunnet opphold.

Ved bortfall av prosjektet som følge av utbyggers forbehold, bortfaller partenes rettigheter og forpliktelser etter kjøpekontrakten.

Engene Terrasse

- et solrikt og sentralt boligområde

Engene Terrasse er et attraktivt boligområde for deg som ønsker å bo sentralt, med nærhet til både hverdagstilbud og flotte turområder. Her har du kort avstand til barnehager, skoler, butikker og idrettsanlegg, samtidig som du bor i rolige og familievennlige omgivelser.

Boligområdet ligger i nærheten av vakre naturområder med gode turmuligheter året rundt. Her finner du fine stier og rekreasjonsområder som egner seg for både små og store, enten du ønsker en rolig søndagstur, en joggetur eller å nyte naturen med familien.

Det er gode kollektivforbindelser i området, med busstopp i nærheten som gir enkel tilgang til Arendal sentrum og øvrige deler av byen.

Boligene er godt plassert med tanke på solforhold, noe som gir lyse og trivelige uteområder.

Arendal kommune har ansvar for drift og vedlikehold av lekeplasser, veier, vann og avløp i området.










ATHENA CALDERONE
LIVE BEAUTIFUL

Plan- og fasadetegninger

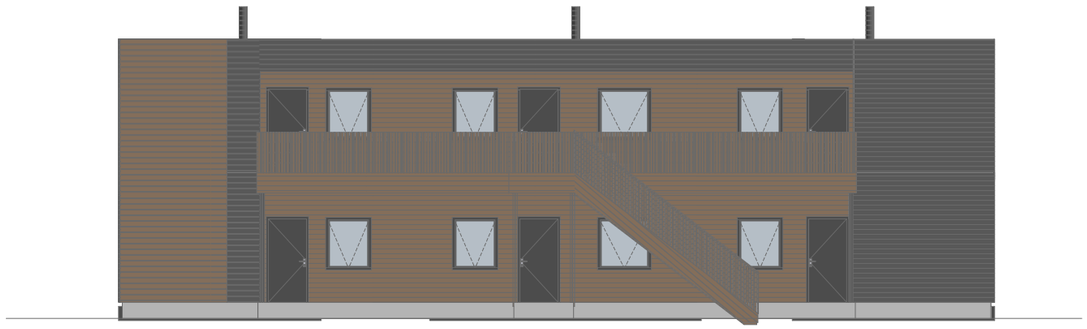
1.ETG



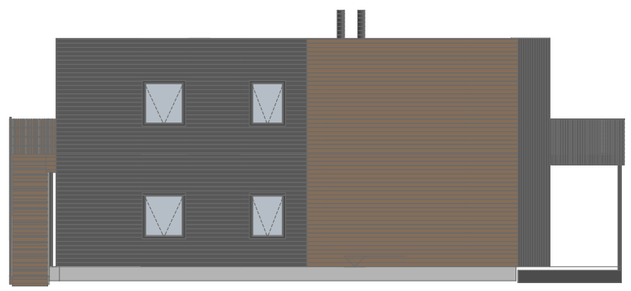
2.ETG



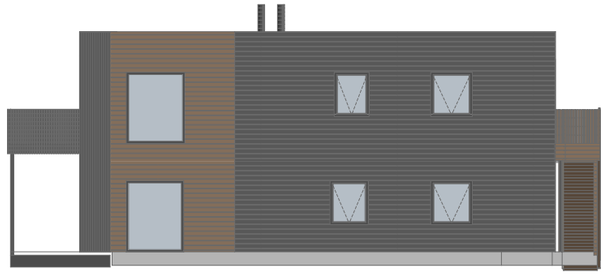
NORD



VEST



ØST



SØR





Illustrasjon Stue mot kjøkken



Illustrasjon Kjøkken mot stue



Illustrasjon soverom

Detaljer

Her presenteres et utvalg interiørdetaljer som inngår i standardleveransen på våre nybygg.

Ønsker du å sette ditt personlige preg på boligen, tilbyr vi ulike tilvalg. Ta gjerne kontakt med oss for en gjennomgang av mulighetene, slik at du kan være med på å bestemme den endelige finishen på ditt nye hjem.

Bildene er ment som illustrasjoner av standardleveransen. Faktiske produkter, herunder armaturer og blandebatterier, kan avvike som følge av endringer i leverandørenes sortiment eller utførelse.

Kontakt oss for en komplett oversikt over standardleveransen og tilgjengelige tilvalg.

DØRER



Ytterdør i slett svart utførelse.



Innerdører i slett hvit utførelse med hvitmalte karmer.

LISTVERK



Dør- og fotlister, 12x58mm. Leveres ferdig malt fra fabrikk malt i klassisk hvit.



Kjøkkenarmatur med høy tut og avstengning for oppvaskmaskin. (Vikingbad Sirill eller tilsvarende)



Dusjgarnityr i krom. (Vikingbad Frida eller tilsvarende)



Servantarmatur. (Vikingbad Frigg eller tilsvarende)



Dusjarmatur (Vikingbad Dis eller tilsvarende)



Kvalitetskjøkken fra Sørlandskjøkken med integrerte hvitevarer. (Illustrert kjøkken er oppgradert)



Dusjdører i glass (Vikingbad Brage eller tilsvarende)



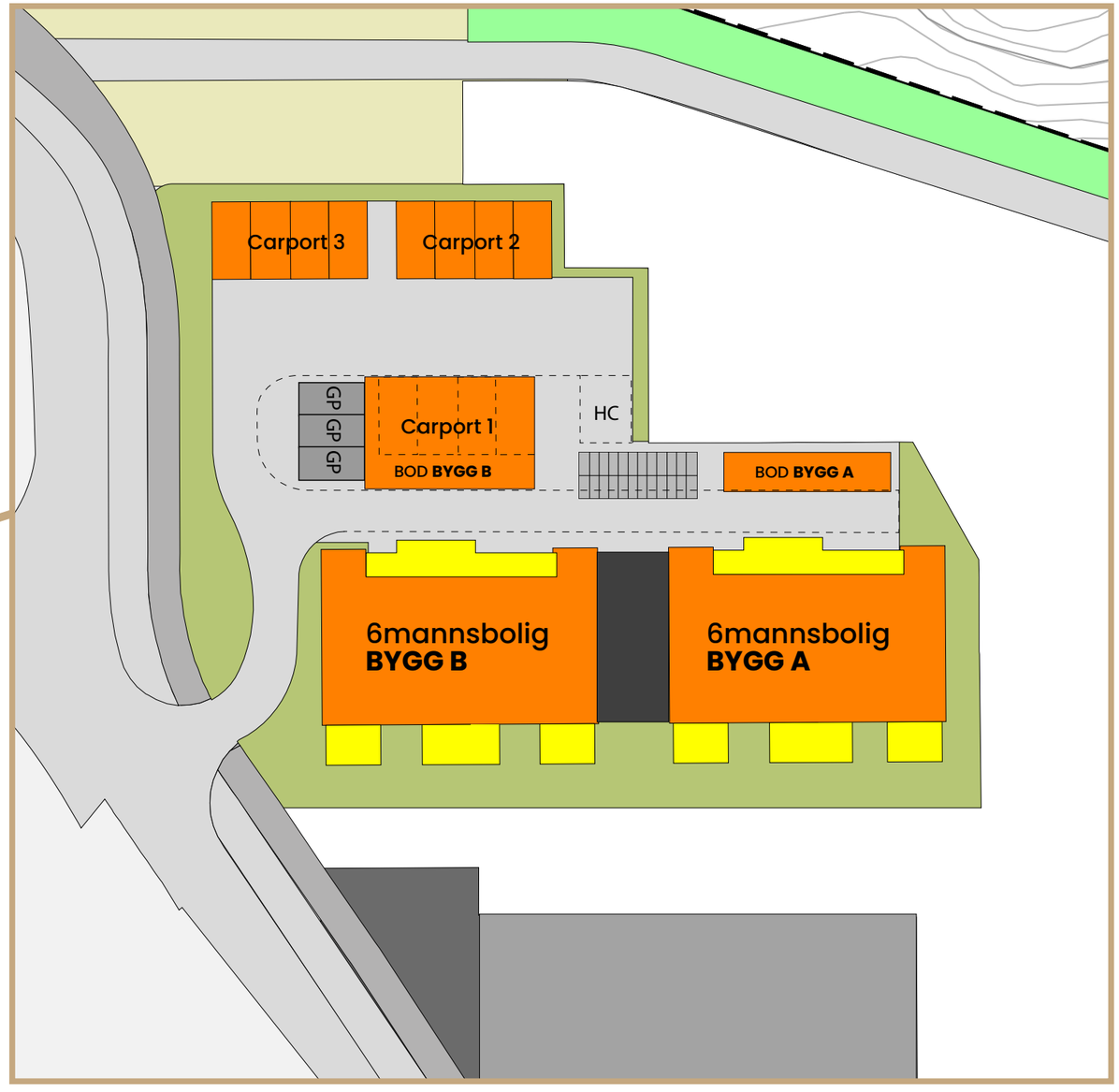
Aida vegghengt toalett

KJØKKEN OG BAD



Delikat baderomsinnredning inkl. speil og lys. Leveres i hvit, andre farger mot pristillegg.





ASFALT

GJESTEPARKERING

BOLIG&BOD&CARPORT

TERRASSE/SVALGANG

GRØNTAREAL

GRUS

N

Situasjonskart

Romskjema

Boligene blir prosjektert etter krav i Plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift TEK 17. Utbygger forbeholder seg retten til å endre konstruksjoner, materialvalg, utstyrsleveranse, og materialdimensjoner forutsatt at funksjoner og kvaliteten opprettholdes. Utbygger kan også foreta justeringer og endringer av tegningsmateriell under prosjekteringen for å optimalisere føringer for rør, elektro, ventilasjon og lignende.

Slike justeringer og endringer vil kunne bli foretatt uten varsling til kunde. Prosjektering av bærende konstruksjoner inngår i leveransen og blir utført i preaksepterte løsninger eller etter statiske beregninger. Varmetaps- og energibehovsberegning inngår, og boligen isoleres etter beregningene.

Byggeforsikring

Entreprenør/husleverandør holder hele bygget forsikret i byggeperioden fram til overtakelse. Entreprenør/husleverandør skal dokumentere sin ansvarsforsikring for skade som kan bli påført forbruker eller tredjemanns person senest 14 dager før avtalt byggestart.

Bruksanvisning/FDV

Husleverandør overleverer FDV dokumentasjon" Bruksanvisning for din bolig" digitalt, fortrinnsvis via boligmappa.no

Innflytting til ny bolig må ikke gjøres før brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.

ÅTTEMANNSBOLIG 77 OG 69 KVM

ROM	GULV	VEGG	HIMLING		ELEKTRO	RØR / VVS	VENTILASJON	ANDRE FORHOLD
Gang	Fresh Nordic Oak fra Pergo. Vannbåren gulvvarme i første etasje.	Gips, sparklet og malt i klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt i klassisk hvitt*		Leveranse iht. NEK400. Takplafond i himling med bryter.		Balansert ventilasjon	LED takplafond/kuppel med 1 bryter.
Bad	Flis 60x60 fra Flisekompaniet. Vannbåren gulvvarme i første etasje. Varmekabler i andre etasje.	Flis 60x60 fra Flisekompaniet.	Gips, sparklet og malt i klassisk hvitt*		Leveranse iht. NEK400. Takplafond i himling med bryter.	Vegghengt toalett, innredning med speil, lys og stikkontakt. Dusjdører med blanke profiler. Standard gulvsluk.	Balansert ventilasjon	LED takplafond/kuppel med 1 bryter.
Vaskerom	Vinylbelegg med oppkant inntil kr. 300,-/kvm. Vannbåren gulvvarme i første etasje. Varmekabler i andre etasje.	Gips, sparklet og malt i klassisk hvitt* våtromsmaling	Gips, sparklet og malt i klassisk hvitt*		Leveranse iht. NEK400. Takplafond i himling med bryter.	Varmtvannsbereder, ventilasjonsaggregat og opplegg til vaskemaskin. Standard gulvsluk.	Balansert ventilasjon	LED takplafond/kuppel med 1 bryter. Baderomsinnredning er på 80 cm.
Soverom	Fresh Nordic Oak fra Pergo.	Gips, sparklet og malt i klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt i klassisk hvitt*		Leveranse iht. NEK400. Takplafond i himling med bryter.		Balansert ventilasjon	LED takplafond/kuppel med 1 bryter.
Stue/kjøkken	Fresh Nordic Oak fra Pergo. Vannbåren gulvvarme i første etasje.	Gips, sparklet og malt i klassisk hvitt*	Gips, sparklet og malt i klassisk hvitt*		Leveranse iht. NEK400. Takplafond i himling med bryter.		Balansert ventilasjon	LED takplafond/kuppel med 1 bryter. Leiligheter i 2. etg er klargjort for ildsted med takgjennomføring.

(*) Malerarbeid leveres i klasse 2, dvs. "Skjøt- og flekksparklet, med dekkende malingsbehandling".

REGULERINGSPLAN

Full reguleringsplan med tilhørende dokumenter finnes på Arendal kommune sine nettsider under «Vedtatte reguleringsplaner» for Engene Terrasse.

Arealforklaring iht. NS 3940:2023

Alle arealer er målt og oppgitt av bygningssakkyndig person i henhold til gjeldende norsk standard NS 3940:2023, senest 14 dager før avtalt byggestart.

Betegnelse	Forklaring
BRA	Totalt bruksareal
BRA-i	Internt bruksareal – areal innenfor leilighetens omsluttende vegger (stue, kjøkken, soverom, bad, gang, innvendig bod m.m.)
BRA-e	Eksternt bruksareal – rom utenfor leiligheten som tilhører boenheten (f.eks. ekstern bod eller kjellerbod)
BRA-b	Innglasset balkong/veranda tilknyttet boenheten
TBA	Terrasse- og balkongareal – åpne balkonger, verandaer og terrasser (inngår ikke i BRA)

Byggebeskrivelse

Ringmur og plate

Jackon eller tilsvarende ringmur. Isolert gulv, armert betongdekke med radonsperre.

Yttervegger

Byggets fasader kles med lys malmfuru, beiset 19x148. Sløyfe 23x48mm, lekte 36x48, vindtetting med GU(X) gips 9mm, 198mm reisverk, 200mm isolasjon, innvendig utlektning 48mm, 50mm isolasjon, 13mm gips standard.

Enkelte synlige spikerhoder og mindre skjønnhetsmessige variasjoner kan forekomme som en naturlig del av utførelsen.

Etasjeskille

Etasjeskille utføres med laminat, gulvunderlag, påstøp, trinnlydsmatte, 22 mm sponplater, isolerte i-bjelke, lydbøyle, lekte og gips.

Yttertak

Tak leveres som luftet tretak, tekket med grått/sort takbelegg

Vinduer

Vinduene levere sorte innvendige og utvendig. Leveranse i samsvar med gjeldende krav og energiberegninger.

Ytterdører

Sort ytterdør og sort balkongdør m/ glass.

Dørlåser

Egne låser til hver ytterdør med 3 nøkler.

Terrasse / Balkong

Terrasser bygges med impregnerte bord i 28x 120 som er lagt på impregnerte tilfarere.

Leiligheter i 1.etg. får støpte betongplattinger.

Innvendige vegger

Alle vegg-overflater med unntak av våtrom, leveres med gipsplater ferdig sparklet/malt med glatt overflate, malt Klassisk hvit.

På bad leveres flislagte vegger. Evt. Vaskerom leveres med våtromsmaling i klassisk hvit og vinyl belegg på gulv inntil 300,- pr kvm.

Fargevalg

Vegger og himling skjøt- og flekksparkles i klasse K2 klassisk hvit. Ønskes andre farger koster det kr. 5000,- pr rom. Stue og kjøkken regnes i denne sammenheng som to rom.

Malerarbeid

I nye bygg vil det normalt oppstå riss i skjøter og sammenføyninger. Dette kommer pga. setninger og uttørking av materialer. Det påpekes at dette ikke er reklamasjonsberettiget.

Listverk og foringer

Leveres ferdig malingsbehandlet fra fabrikk i klassisk hvitt.

- Dørlist 12x58mm
- Gulvlist 12x58 mm

Synlige hull etter innfesting. Listefri utførelse i himling og rundt vinduer.

Innerdører

Lette, hvite og slette dører med klassisk hvit karm.

Gulv

Det leveres Pergo laminat i stue, kjøkken, soverom og gang. 300 kr pr. m2.

Himling

Det legges opp til himlingshøyde på ca 260 cm i 1. etasje. Leiligheter i 2.etg. får himlingshøyde på 240 cm. Himlingen leveres hvitmalt. Bad, gang/ hall, samt enkelte andre arealer kan leveres med nedforet himling og kan få lavere takhøyde på grunn av tekniske installasjoner. Lokale innboksinger kan forekomme.

Overgang mellom hjørner på vegger og mellom vegg og himling kan som følge av uttørking sprekke noe, dette er ikke reklamasjon.

VVS

Sanitæranlegget utføres i henhold til normalreglementet for sanitæranlegg. Kommunale regler for fremføring av forbruksvann følges. Vann og avløpsledninger knyttes til offentlig nett. Vannledningsnettet legges som rør i rør system.

Det er medregnet standard sluk i bad/vaskerom, 200L bereder, dusjdør i herdet glass med krom profiler og vegghengt armatur og garnityr. Baderomsmøbel i hvit utførelse med ettgreps blandebatteri og speil på vegg. Vegghengt toalett, sete og lokk i hardplast. Det gjøres oppmerksom på at sisternen kan bli innkasset. Til kjøkken leveres ettgreps kjøkkenbatteri med avstengning for oppvaskmaskin.

Kjøkken

Kjøkken inkl. hvitevarer fraSørlandskjøkken. Tegninger fra leverandør fåes på forespørsel.

Bad

Det leveres 60x60 fliser på gulv og vegg. I himling monteres 13mm gips som leveres hvitmalt. Det er inkludert baderomsmøbel fra anerkjent leverandør, se beskrivelse.

Dusjvegger

Det leveres dusjdør i herdet glass med blanke profiler.

Tørketrommel

Kun kondenstrommel kan brukes.

Elektrisk Anlegg

Anlegget installeres i henhold til NEK 400:2022. Installasjoner legges som skjult anlegg, men kan legges synlig der det er påkrevet. Det beregnes i hovedsak doble stikkontakter. Lamper leveres i tak på bad, soverom og vaskerom. Utelys styres av medfølgende Astro-ur.

Leveransebeskrivelse fra elektriker utleveres på forespørsel.

Tilknytningsskap / utvendig målerskap

Plasseres utvendig på husvegg, her vil måler og overspenningsvern være montert.

Sikringsskap

Plasseres fortrinnsvis i gang, eller ved annet egnet sted. Alle kurser leveres som jordfeilautomater.

Svakstrøm / EKOM-anlegg

Boligen er beregnet for trødløst datanettverk (Wifi).

TV / Bredbånd

Det leveres opplegg for høyhastighets fiber/internettlinje. Utbygger er ansvarlig for at det ligger klart for trekking inn til sikringsskap. Bestilling, tilkobling og abonnement er kjøpers ansvar.

Brannsikring

Boligen leveres med seriekoblede branndetektorer iht. forskrift samt slukkeutstyr iht. TEK 17.

Belysning

Se romskjema.

Oppvarming

Leiligheter i 2.etasje leveres med varmekabler i våtrom, samt at leilighet er klargjort med takgjennomføring for fremtidig montering av ildsted.

Leiligheter i 1.etasje leveres med vannbåren gulvvarme i våtrom, gang og stue/kjøkken.

Varmekilder utover dette inngår ikke i leveransen.

Ventilasjon

Det blir levert balansert ventilasjon med varmegjenvinning iht. tekniske krav. Takhengt ventilasjon monteres synlig i himling på bad.

Utomhus

Tomten leveres ferdig planert med stedlige masser, jord og det sås plen på fremsiden. Hekk inkludert i leveranse. Oppkjørsel og gårdsplass leveres ferdig asfaltert iht. til utomhusplan. Dersom terrenget på tomtene tilsier at det vil bli høydeforskjell mellom boligene, vil det bearbeides skråninger med maksimalt 45 graders helning med stedlige masser. Med ferdigstillelse inkluderer dette ikke støttemurer. Skråninger vil bli forsøkt fordelt jevnt mellom eiendommene så langt det er praktisk mulig. Skråninger leveres etter gjeldene forskrifter. Opparbeidelse utover dette er ikke inkludert.

FØLGENDE ER IKKE DEL AV LEVERANSEN UTEN AT DET ER TYDELIG SPESIFISERT I KONTRAKT:

- Lettvegger og dører når disse er stiplet på tegning, samt annen stiplet innredning og utstyr.
- Innredning eller møbler som hyller i bod og kjølerom, samt maskineri til kjølerom, varmeovner, belysning og hvitevarer.
- Inntegnet utstyr og innredninger som ikke fremkommer tydelig i leveransebeskrivelsen.
- Maling/tetting av spikerhull etter montering av listverk. Utvendige trapper og plattinger av betong.

Denne leveranse-/byggebeskrivelse skal ved avtaleinngåelse være er lest og forstått av kjøper. Korrekt leveransebeskrivelse skal inngå som vedlegg til kjøpekontrakt. Ved avvik mellom tegninger og beskrivelsen er det beskrivelsen som skal legges til grunn.

Det tas forbehold om skrivefeil. Utbygger forbeholder seg retten til å foreta mindre justeringer i leveransen, dersom endringene ikke kan sies å være vesentlige eller til forringelse for sluttproduktets kvalitet.

Forbehold om endring av leveranse i henhold til kjøpekontrakten, dersom det fremkommer behov for endringer i prosjekteringsfasen.

Dette er en standard leveransebeskrivelse der kjøper kan påvirke alle rom. Det må påregnes innkassing eller nedforing av himling på grunn av tekniske installasjoner/ føringer.

3D Bilder er kun ment som en illustrasjon og avviker fra virkeligheten.

UTKAST TIL VEDTEKTER
For
SAMEIET _____

vedtatt i sameiermøte den ……

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

§ 1. EIENDOM – FORMÅL
Sameiet omfatter eiendommen _____, gnr. ____ bnr. ___ i Arendal kommune.
Sameiets navn er: _____

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET
Sameiet består av ___ seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT
Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. ESL § 31.

§ 4. RETT TIL BRUK
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter ESL § 20,21.

PARKERING
Parkering på fellesareal skal gjøres på oppmerkede plasser. Det tillates ikke permanent parkering eller oppstilling av påhengsvogn eller tilsvarende på felles plasser.

§ 5. HUSORDENSREGLER
Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon/bruksenhet (felleskostnader) fordeles etter (feiing, brøyting, strøing mv.).

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiemøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8. VEDLIKEHOLD
Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet, inkludert dører og vinduers inn- og utside, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Innvendige vann- og avløpsledninger, omfattes av seksjonseierens vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene fordeles med lik andel på hver seksjon i hver bygning.

For carporter/boder fordeles det med lik andel på hver seksjon.

Vedlikehold av uteareal med disposisjonsrett, besørges av rettighetshaver.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE
Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. ESL § 38. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. ESL § 39.

§ 10. STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i Årsmøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styreme i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11. ÅRSMØTET

Interessert?

Ta kontakt!



Christian Forum

Markedsansvarlig - Agder Bolig AS

christian@agder-bolig.no
916 39 863

Engene Utvikling

Versjonsnummer: 2611061026