



BYSTRANDA BLÅ



Kristiansand på sitt beste

# Kronen på verket

Trinn 1  
Bygg D



*Endelig er vi her. Siste byggetrinn. Fullføringen av en ny bydel – i byen, ved havet. Etter mange års målrettet utvikling har Tangen forvandlet seg fra et slitent industriområde til å bli Kristiansands kanskje mest attraktive bomiljø. Sentralt, urbant og moderne. Og samtidig idyllisk, grønt og maritimt. Hele pakka. Og denne gang har vi ikke spart på noe. For Bystranda Blå har alt. Dette er selveste kronen på verket. Og den kan bli din!*

# Nå ferdigstilles populære Bystranda

Grønn park, lys strand og blått vann på tre sider – lakselva Otra, Bystranda og innseilingen til Byfjorden. Det er med stolthet vi presenterer deg for Bystranda Blå. All infrastruktur, alle veier og parkområder er nå ferdigstilt. BRG/Kruse Smith er hovedentreprenør, og prisbelønte Kari Nissen Brodtkorp/Mer arkitekter er nok en gang garantist for strek, farge og form. Alt ligger dermed til rette for den perfekte finale når NRK-bygget rives og et nytt, vakkert og sjønært signalprosjekt reiser seg i Kristiansand.

## Et svært ettertraktet sted å bo

*Bystranda er blitt en del av kristiansandernes identitet med vakker strand, et yrende folkeliv, blått hav og med Odderøya og Oksøy fyr i horisonten. Arrangementer som Palmesus trekker årlig store folkemengder til Bystranda, og utsikten mot verdensstjernene er det mange som setter pris på. Resten av de 51 ukene i året er det stjernene på himmelen, bruset fra havet og følelsen av å bo tett på naturen som preger det bynære livet ved havet.*

*På Bystranda Blå legger vi i første omgang ut 121 topp moderne leiligheter i ulike størrelser og prisklasser. Vi garanterer god takhøyde, lekker innredning og høy bokvalitet. De fleste leilighetene er gjennomgående med store vindusflater for maksimal glede av sol, lys og utsikt. Innendørs har vi også satt av hele 300 kvm med fellesarealer for alle beboere. Her kommer blant annet resepsjon, selskapslokale, kjøkken, bibliotek, trimrom og gjestehybler.*

## Det største og flotteste uteområdet på hele Bystranda

Vi kunne bygget tettere. I stedet har vi valgt å bygge fire leilighetsbygg med god avstand til fordel for et heller romslig uteareal. Utearealet, eller parken, strekker seg gjennom hele tomta med beplantning, møteplasser, vannspeil og gir mye luft til prosjektet. Da får også leilighetene enda mer lys, sol og utsikt. Faktisk får boligene på Bystranda Blå det største og flotteste felles uteområdet på hele Bystranda.

Så velkommen til det gode liv vannkanten. Dette kan bli ditt. Med sin fantastiske beliggenhet og høye bokvalitet i en by som stadig vokser, bør dette i tillegg være en sikker og god investering. Vi håper derfor du finner de kommende sider av interesse.

## Fakta Bystranda Blå

- Siste, avsluttende utbygging på Tangen
- Byggetrinn 1 med 122 leiligheter i bygg C og D
- Totalt 248 leiligheter i bygg A, B, C og D
- Priser fra kr 2.190.000,-
- Størrelser fra BRA 39-193 m<sup>2</sup>
- Planlagt byggestart: 3.kvartal 2018
- Planlagt overtakelse: 1.kvartal 2021

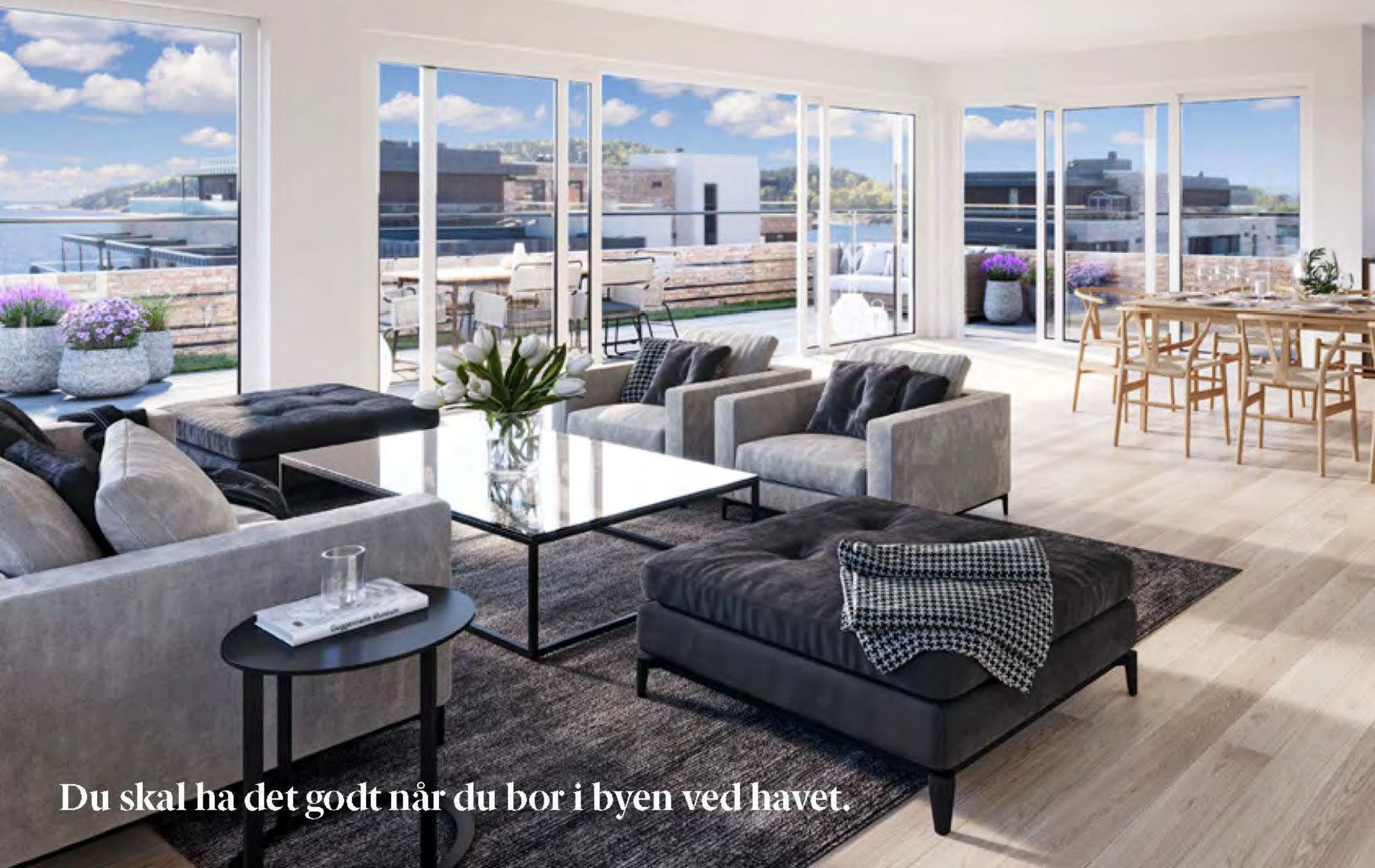


**BYSTRANDA BLÅ**

Kristiansand på sitt beste

Illustrasjon leilighet C 1.6.2 i 6. etasje, bygg C

Plantegning på side 59



Du skal ha det godt når du bor i byen ved havet.



# Slipp sjølufta inn

*På Bystranda Blå byr vi på et spennende og variert utvalg av topp moderne leiligheter med god takhøyde, lekker innredning og høy bokvalitet. De fleste leilighetene er gjennomgående med store vindusflater for maksimal glede av sol, lys og utsikt, enten det er mot innseilingen med Oksøy og Byfjorden, elvebredden med lakseelva Otra eller båthavna og livet på Bystranda. Her kan du våkne opp, åpne dørene til terrassen, puste ut og slippe sjølufta inn. Du skal ha det godt når du bor i byen ved havet.*

Det blir god avstand mellom byggene med delvis inntrukne terrasser og balkonger og forhager for leilighetene på bakkeplan. Bystranda Blå blir bygd med materialer av tegl, puss, glass og tre i harmoni med resten av Bystranda.

Vi vil at Bystranda Blå skal bli et referanseprosjekt vi som utbyggere kan være stolte av. Da blir detaljer vik-

tig. Og derfor stiller vi også store krav til våre håndplukkede leverandører. Fra kjøkken, bad, gulv og fasadematerialer til profesjonelt fagarbeid innen elektro, rør og ventilasjon. Utover dette har vi også åpnet opp for ulike tilvalg for deg som ønsker spesielle oppgraderinger eller løsninger. Vi skal i hvert fall strekke oss langt for at du skal få det som du vil.

Illustrasjon leilighet C 2.7.2 i 7. etasje, bygg C  
Plantegning på side 84





Illustrasjon leilighet D 1.6.2 i 6. etasje, bygg D  
Plantegning på side 118



Illustrasjon fra terrassen i leilighet D 1.6.1 i 6. etasje, bygg D  
Plantegning på side 117



Illustrasjon leilighet C 1.2.1 i 2. etasje, bygg C  
Plantegning på side 43





Illustrasjon leilighet C 1.4.4 i 4. etasje, bygg C  
Plantegning på side 46

# Mulighet for egen hage

*På Bystranda Blå legger vi særlig vekt på komfort og trivsel. Ikke bare med tanke på beliggenheten ved sjøen, solforhold og utsikt, men også natur - det grønne element. Nå har du også mulighet til å sikre deg leilighet i første etasje med din egen lille og skjermede, private oase. Dette er nærmest unikt for nye leilighetsbygg i Kristiansand sentrum. Fargerikt, levende og lettstelt. Og bare til glede. Hva med et kveldsbad med sommergjestene før du tenner grillen og inviterer til fest?*





Illustrasjon fra hagen i leilighet C.2.1.5 i 1. etasje, bygg C  
Plantegning på side 67

# Et unikt og frodig utemiljø

På Bystranda Blå har vi lagt vår ære i å skape et vakkert, grønt uteområde med unike fellesarealer. Derfor har vi da også valgt å øremerke så mye som halvparten av totaltomten til en felles park. Med dette grepet oppnår du som boligkjøper flere fordeler; mer sol, lys og utsikt for den enkelte leilighet. Og samtidig økte muligheter for møteplasser og trivsel for et godt nabofellesskap. I parken blir det gressplen, gangsti med busker og blomster, hyggelige benker, et eget drivhus og vakker belysning på kveldstid. Eller sagt på en annen måte; på Bystranda Blå er det bare å lene seg tilbake, slappe av og la humla suse.



Drivhusene i parken vil utvide sesongen.





Trinn 1  
Bygg D

Trinn 2  
Bygg B

Trinn 2  
Bygg A

Trinn 1  
Bygg C



Bygg D sett fra parken.  
Heter det Bystranda Blå så er  
det klart at navnet forplikter.

# Blått. Blått. Blått. Og blått.

*Det er rart med det, men utsikt mot sjøen gjør noe med oss. Vann er vakkert, inspirerer og skaper ro. Det er helsefremmende og "godt for sjela", som vi sier. På Bystranda Blå er du ekstra heldig. Her bor du med vann på hele tre sider av boligen. Men vi stopper ikke der. For midt mellom byggene, i hjertet av det vakre, grønne fellesområdet, har arkitektene tegnet inn et stort og glitrende vannspeil som en slags levende skulptur vi håper du og dine vil få mye glede av. Vannspeilet blir en unik og kvalitetsmessig tilleggsdimensjon. En leken attraksjon som vi ønsker skal gi livet på Bystranda Blå ekstra trivsel og sær preg.*

# Rom for gjester og nabofelleskap



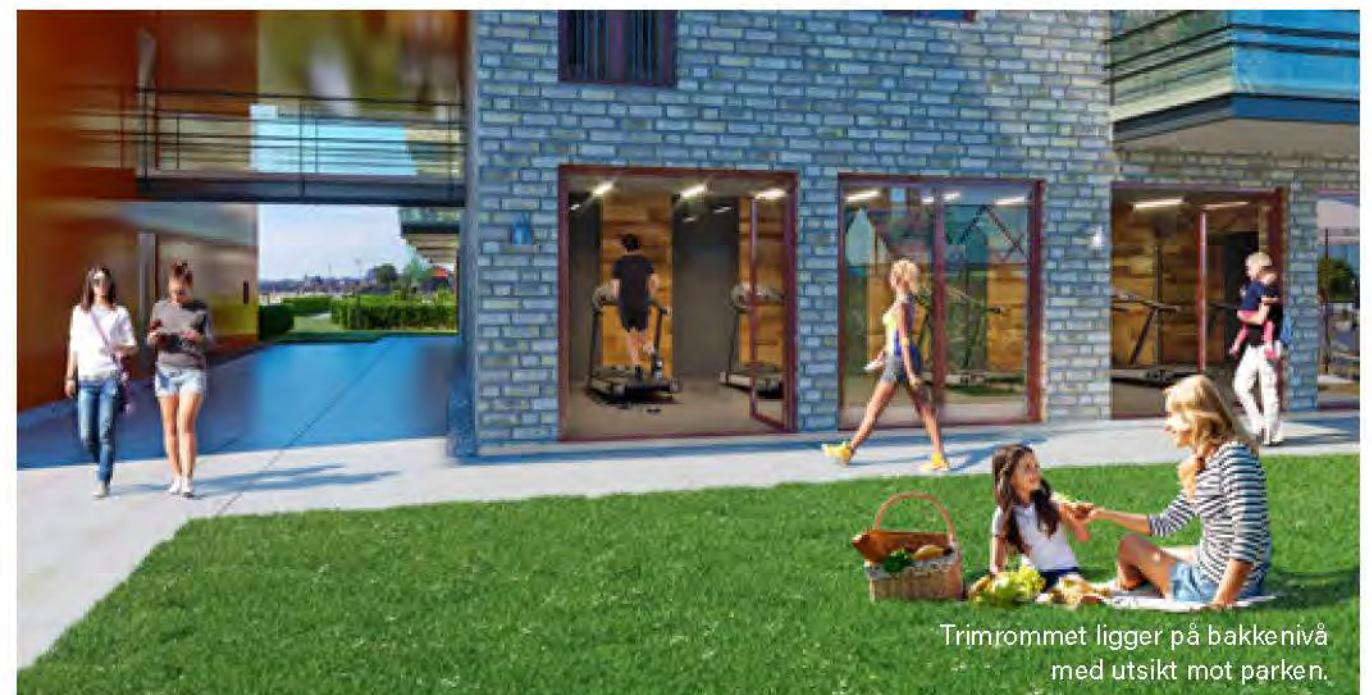
Det handler om en enklere og bedre hverdag.

*På Bystranda Blå har vi lagt ekstra vekt på bokvaliteter knyttet til gode sosiale møteplasser og nabofellesskap. Ikke bare ute, men også inne. Her har vi satt av hele 300 kvm til ulike fellesområder til glede for alle som flytter inn i Bystranda Blå.*



I fellesområdet kommer en hyggelig resepsjon med sittegrupper, peis, kaffemaskin, bibliotek med bøker, ferske magasiner og aviser. Her kommer trimrom så du kan holde deg i form hele året. Får du besøk så har du egne gjestehybler i bakhånd. Og ønsker du å lage middag sammen med venner eller naboer, eller kanskje feire en familiebegivenhet, så har du attpå til tilgang til eget selskapslokale med kjøkken og alt du trenger i hyggelige omgivelser.

Alt dette og mer håper vi vil bidra til at Bystranda Blå vil fremstå som et annerledes og bedre prosjekt og bomiljø. Det handler om en enklere og bedre hverdag. Dessuten vil fellestilbudet bidra til økt bokvalitet, fleksibilitet, sosial tilhørighet og samtidig spare behov for areal i din egen leilighet.



Trimrommet ligger på bakkenivå med utsikt mot parken.



FOTO: Anne Lise Norheim

# Langs sjøen til byen

På Bystranda har du alt du trenger i hverdagen like utenfor døra. Kort vei til dagligvare, apotek, frisør og legesenter, og samtidig Scandic Bystranda Hotel og populære Aquarama som nærmeste nabo. Og skal du i butikker i Markens, møte kjente på kafe eller gå på konsert i Kilden om kvelden, er du bare en idyllisk rusletur unna. Livet og utsikten langs vakre Strandpromenaden er en befriende og sval belønning i seg selv.



# Morgenbad på palmestrand

*Havsalt hår og et kaldt, glass nypresset appelsinjuice som venter på brygga. Frihet og feriefølelse. Det er deilig med en god start på dagen. Og om litt er også kaffen klar.*



# Sosialt på Bystranda

Ole Nygaard har Bystranda som nærmeste nabo. De andre nabene spiller han gjerne boccia med.

- Det heter petanque når du spiller med stålkuler, retter naboen Gunn, som huker seg ned og sikter på den lille trekula som det gjelder å komme nærmest.

Vi nikker og lærer. Ole visste det, selv sagt. Han spiller av og til, og roser det sosiale initiativet og miljøet som Tangen er blitt så kjent for.

- Vi trenger ikke en egen forening for å bli kjent med hverandre. De sosiale møtepunktene er så mange her, at vi blir naturlig omgangsvenner, alle, sier han.

- Nå må dere bli ferdig med å ta bilder snart, vi må konsentrere oss, sier nabene munert. Ole serverer et stort glis.

- De der, sier han og humrer, – det er en fin gjeng.

Monte Carlo som største meritt.

- Med Opel Kadett, selv sagt, smiler han.

Han drev også med seiling, og har vært innom så godt som hver eneste klasse.

- Yngling, flipper, A-jolle, optimist, BB11, you name it, I did it, sier Ole.

Et aktivt liv både på jobb og privat - på veien og til sjøs, særlig som ung – har nå ført ham tilbake til sjøen og det gode liv ytterst på Tangen. Her har han vidsyn og sjølefred.

- Det er noe helt eget over det å våkne opp med lyden av bølger og sjøfugl, vind og vær. Jeg tror det gjør noe godt med oss å kunne leve så nær naturen.

helt ukomplisert, minner han om. Og når det siste byggetrinnet, Bystranda Blå, står ferdig, forsvinner heisekraner og anleggsvirksomhet for godt fra Tangen. Alt er ferdig. En ny bydel er komplett.

- Du trenger ikke ha tanke for gressplen, vegger, tak, råte og forfall, snømåking eller annet forefallende arbeid rundt huset. Alt ordnes, vi har vaktmestertjenester som fungerer ypperlig. Det er bare å kjøre bilen rett i parkeringsanlegget og ta heisen opp.

Så kan man bruke tiden til andre ting enn vedlikehold.

- Vi kan vedlikeholde det gode liv i stedet, sier han.

## Smart med leilighet

- Som jeg var inne på, det sosiale livet krydrer tilværelsen vår her på Tangen. Det at man har satset på å bygge arenaer for fellesskap betyr svært mye.

Livet i leilighet kontra eget hus eller rekkehus er også

## Rally og seiling

Ole drev bilforretningen Nygaards Auto og solgte Opel og amerikanere i sine yngre dager. Bilinteressen har han hatt hele livet, og Ole har kjørt billøp, rally og rallycross. Han har en 2. plass for forhjulsdrevne biler i



**"Og når det siste  
byggetrinnet,  
Bystranda Blå, står  
ferdig, forsvinner  
heisekraner og  
anleggsvirksomhet  
for godt."**



Ole Nygaard,  
beboer

## Utbyggere og entreprenører

Menneskene bak Bystranda Blå er erfarne og solide eiendomsutviklere med inngående kjennskap til området. Solon Eiendom, BRG, Oksøy Eiendom, Tangen Utbyggingsselskap og Acto er utbyggere. Entreprenører er arbeidsfellesskapet Kruse og BRG.



# Med respekt for en av byens flotteste tomter

# En drømmetomt for arkitekter

Det er i samspillet mellom rom og omgivelser, mellom innside og utside at vi skaper arkitektur. Tomter er ulike. For hvert prosjekt forsøker vi å gripe "stedets ånd" og forsterke kvaliteter i omgivelsene.

## Prisbelønt arkitekt

Den anerkjente og prisbelønte arkitekten mener nærlheten til sjøen og tomtens robuste historie danner grunnlag for formgivningen på Tangen. Utsikten mot skjærgården og horisonten representerer en spenningsfylt kontrast til elverommet – det storslagne mot det intime. Kontakten med sjøens liv og bevegelse, lyder og lukter – og ikke minst sjøens lys og refleksenes spill, gir stedet en spesiell atmosfære.

Arkitektkontoret Kari Nissen Brodkorb AS har fra før av høstet stor anerkjennelse for blant annet utformingen av Stranden 1 på Aker Brygge. Kontoret har vunnet en rekke nasjonale og internasjonale priser for sitt arbeid – Murverksprisen, Europeisk stålkonstruksjonspris, Statens Byggeskikkspis og Houens Fonds pris, som er Norges høyeste utmerkelse i arkitektur.

Etter godkjent skisseprosjekt gikk Kari Nissen Brodkorb av med pensjon, og i forbindelse med generasjonsskiftet endret kontoret navn til MER arkitektur as. Kontoret ledes nå av den mangeårige partneren Mai Jøsok, som bl.a. hadde ansvar for gjennomføringen av Bystranda Terrasse.

## Konseptet og bebyggelsen

Intensjonen er å oppføre et funksjonelt og vakkert boligkompleks med høy arkitektonisk kvalitet til nytte og glede for beboerne, de nære omgivelsene og byen. Det tilstrebtes en variert bebyggelse innenfor en helhetlig plan for Tangen, hvor eksisterende bebyggelse/boliger hensynstas. Det er et mål å formgi boliger med vakre rom inne og ute, rom med muligheter for ulik bruk, hvor tilrettelegging for både privatliv og sosialt liv ivaretas i formgivningen. Høy bokvalitet ivaretas ved at de fleste leilighetene har sjøutsikt, gode solforhold og med gjennomlys eller to-/tresidig belyst over hjørne. Privatliv oppnås ved god avstand mellom byggene, delvis inntrukne balkonger og terrasser, og forhager for leiligheter på bakkeplan.

Underdeling i fire mindre nabolog med 50-60 leiligheter anses å være en fattbar gruppe for identifikasjon og tilhørighet. Det opprinnelig planlagte gatetunet mellom Bystranda og Otra erstattes med en smalere gangvei, et generøst vannspeil og frodig vegetasjon. Sammen med eksisterende gangvei sentralt på Tangen, dannes det et naturlig skille mellom de fire nabologene.



Kari Nissen Brodkorb

**ARKITEKTAKTORET**  
**BRODTKORB**  
KARI NISSEN  
AS • NHAU • WWW.BRODTKORB.NC  
GRINDAMMEN 10 • 1369 FØLKMARKA



Mai Jøsok og Marte Tomren

**MER** arkitektur

# Bystranda har alt

*– Her bor vi nesten midt ute i havgapet og likevel med nærhet til alt vi trenger, sier Anne-Lise Flåt.*

Anne-Lise bor i B-blokka ytterst på Bystranda, og det har hun gjort med stor fornøyelse de siste tre årene.

- Jeg bruker promenaden, parken og Bystranda mye. Det er fantastisk rekreasjon, og jeg kunne virkelig ikke tenkt meg et bedre sted å bo, sier hun. – Her er det kort vei til butikker og aktiviteter, byen er bare et steinkast unna.  
- Og ikke minst er det estetisk flott, hele området. Det betyr mye for trivselen at omgivelsene er vakre, sier Anne-Lise.

## Aktiviteter

- Dette er et utrolig rikt og godt fellesskap her på Tangen, og det yrer av folkeliv, fiskere på odden, folk som går tur med hunden, unge som spiller frisbee, mennesker i alle aldre som samles rundt boccia og annen lek på gressplenene. Og sankthansfeiringen er et stort høydepunkt for henne. Hele byen samles ytterst på Tangen rundt det flotte bålet.

– Jeg synes Palmesus også er et høydepunkt, det er jo bare en liten helg i året. De er så hyggelige og høflige, de unge, og kommer av og til bort og spør pent om å få låne toalettet, ler hun. – Det får de selvsagt. Hun er også jevnlig på Vipers-kamper, og lidenskapelig opptatt av håndball. – Det er så mye liv og røre her, at man virkelig føler man bor midt i sentrum av alle begivenheter. Og når man trenger noen rolige øyeblikk, er det bare å stenge av.

## Sjønært og bynært

Da tiden var inne for å flytte fra huset, var det leilighet som var det selvsagte alternativet for henne. Tangen ble svaret, ikke minst på grunn av det sosiale og nærlheten til sjø og natur. Og idrettsanlegget i verdensklasse bare en to minutters spasertur unna.

- Jeg bruker Aquarama mye, og på grunn av en kneskade måtte jeg komme meg til en god, personlig trener. Nå kan jeg gå så mye jeg vil uten smerter.



**"Det gir meg  
en helt egen,  
indre ro å  
bo her på  
Bystranda"**

*Anne-Lise Flåt,  
beboer*

Og Anne-Lise er som sagt glad i å gå turer. Hun lever med været, enten det er storm i kastene eller glitrende sommersol som bader Tangen.

- Det er mye vær her ute, det er jo vi nordmenn vant til, og setter pris på. Ingen dag er lik den neste. Og det er så stille og fint om natta. Det gir meg en helt egen, indre ro å bo her på Tangen, sier Anne-Lise.

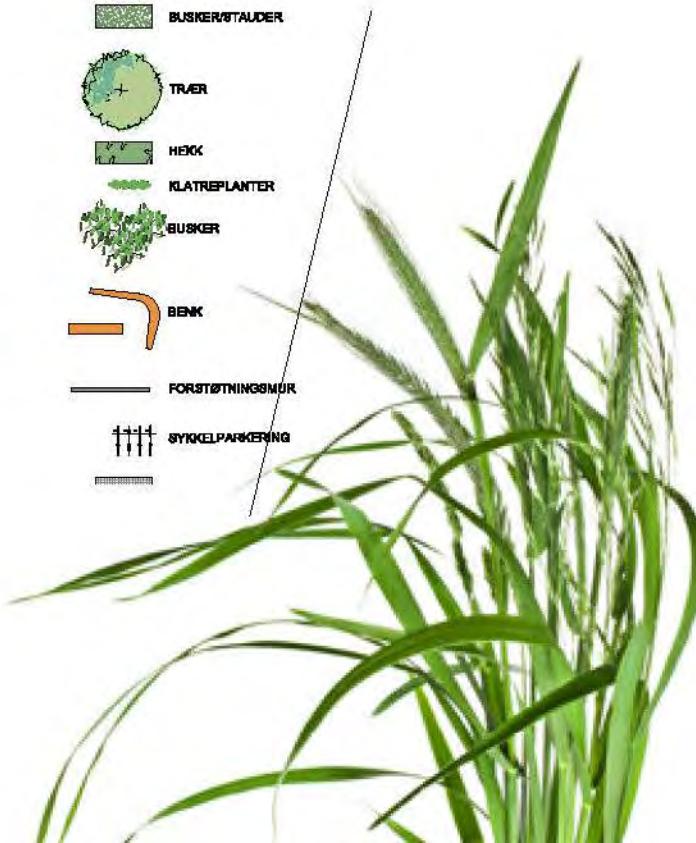


# Utomhusplan

Foreløpig, 22.04.18

## TEGNFORKLARING

+4,30	PUNKTHØYDER
▲	INGANGSPIL
●	HASTBELYNNING 1,5M
●	HASTBELYNNING 1,5M
■	BETONG, PLASSTØPT
■	ASFALT MED LYST TILSLAG
■	VANNSPÆL
■	SMÅGATESTEIN, MØRK
■	ELVESINGEL
—	LINJEDRENNLEDELSE
■	TREDEKKE
■	GRESS
■	ARMERT GRESS
■	BUSKER/VSTAUDER
●	TRÆR
■	HEKK
■	KLATREPLANTER
■	BUSKER
—	BENK
—	FORSTØTTNINGSMUR
■■■	SYKKELPARKERING



Bygg C sett fra parken,  
med Otra i bakkant.



# Velkommen til Bygg C

*Bygg C vender mot Otra og parken. 68 varierte leiligheter fra 39 til 140 m<sup>2</sup>.*

*Legg merke til at bygget ligger nærmere Otra enn Tangen Ytterst. Det gir flere av leilighetene fantastisk utsikt mot Oksø. Mange får også balkonger mot morgensola og Otra.*





## LEILIGHETSFORDELING / PLASSERING

- 2-ROMS LEILIGHETER
- 3-ROMS LEILIGHETER
- 4-ROMS LEILIGHETER
- 5-ROMS LEILIGHETER
- INNGANG

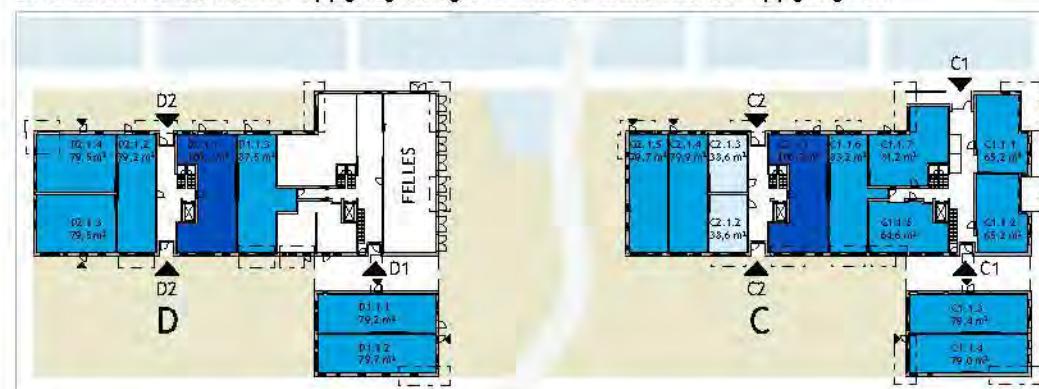
NB: LEILIGHETSNUMMER ANGIR PLASSERING RELATERT TIL HUS C OG D, OPPGANG OG ETASJE

KODE FOR LEILIGHETSNUMMER:

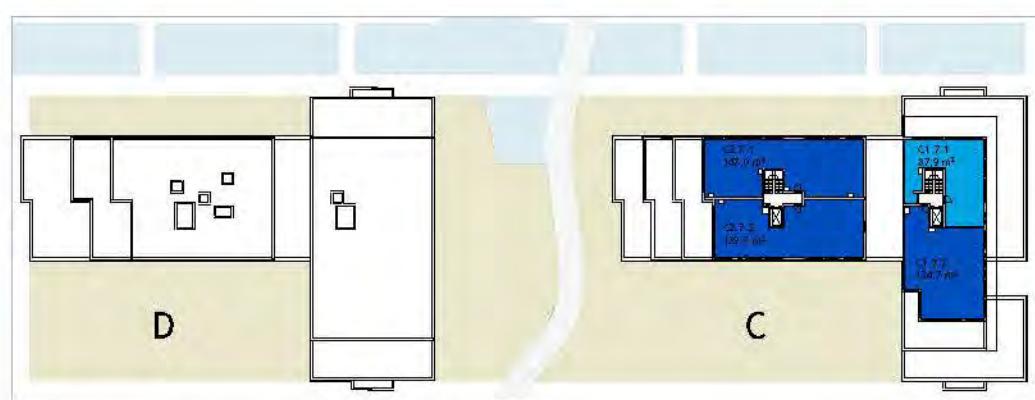
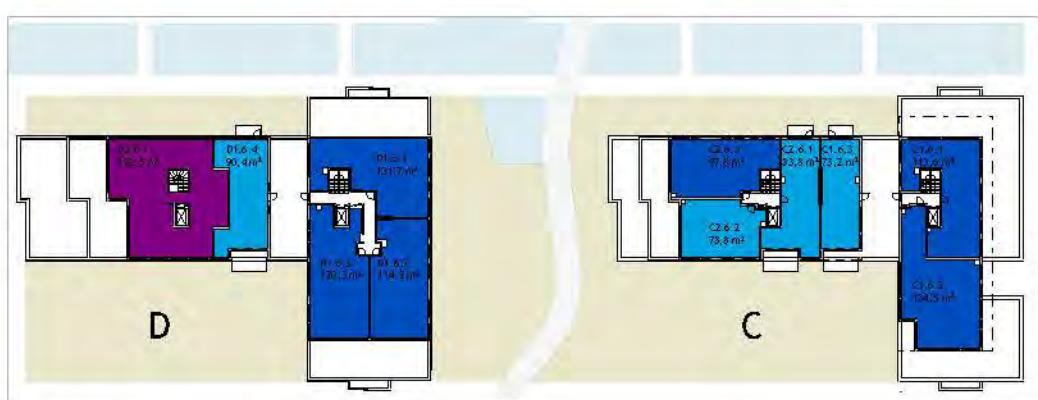
EKS. **C1.1.1** ← LEILIGHETSNR.  
 ↑      ↑  
 HUS      ETASJE  
 OPPGANG

### AREALER ER ANGITT I BRUKSAREAL

De sorte pilene på nedenforstående etasjeplan markerer oppgangene i byggene. Det vil si at leilighetsnummer som starter med C1 har oppgang C1, de som starter med C2 har oppgang C2, de som starter med D1 har oppgang D1 og de som starter med D2 har oppgang D2.

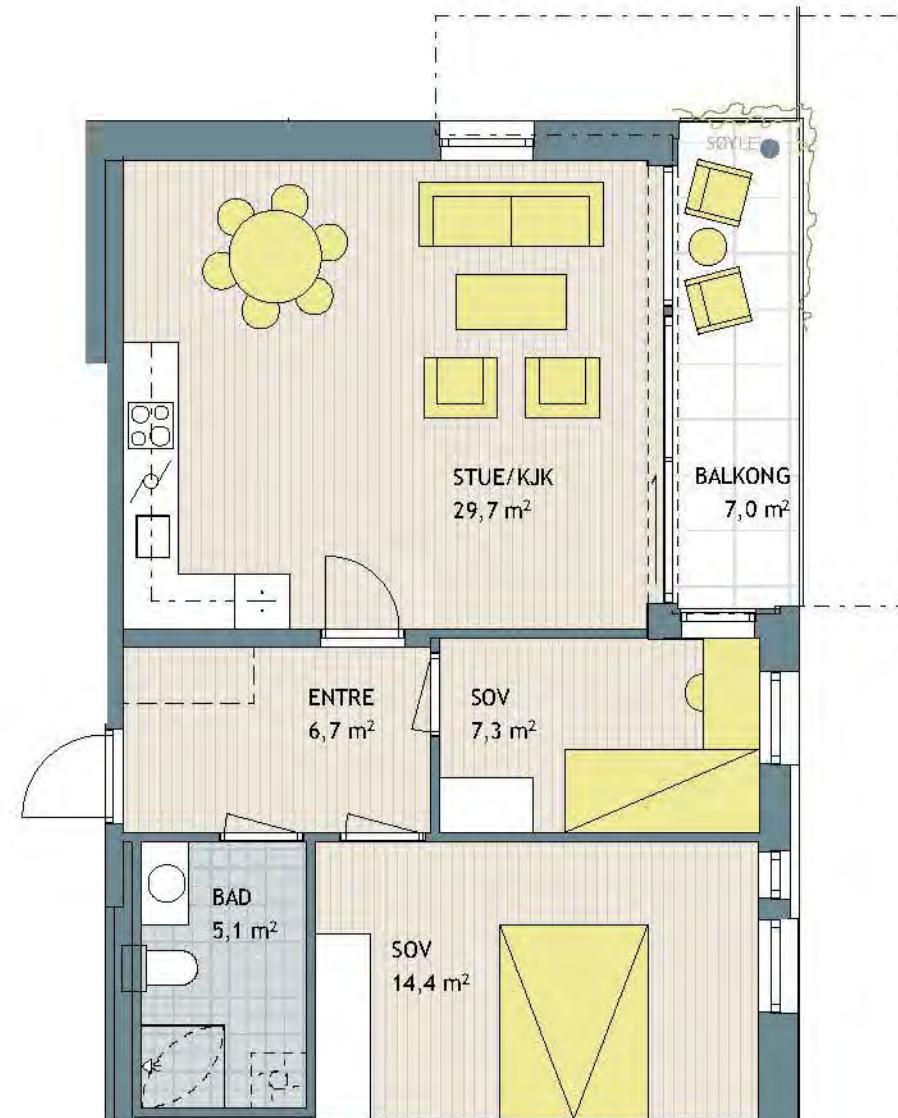


1. ETASJE



## C1.1.1

BRA: 65,2m<sup>2</sup>  
P-ROM: 65,2m<sup>2</sup>  
ROM: 3-ROMS  
PLAN: 1 ETG.



OVERLIGgende  
BALKONG/TAK

## C1.1.2

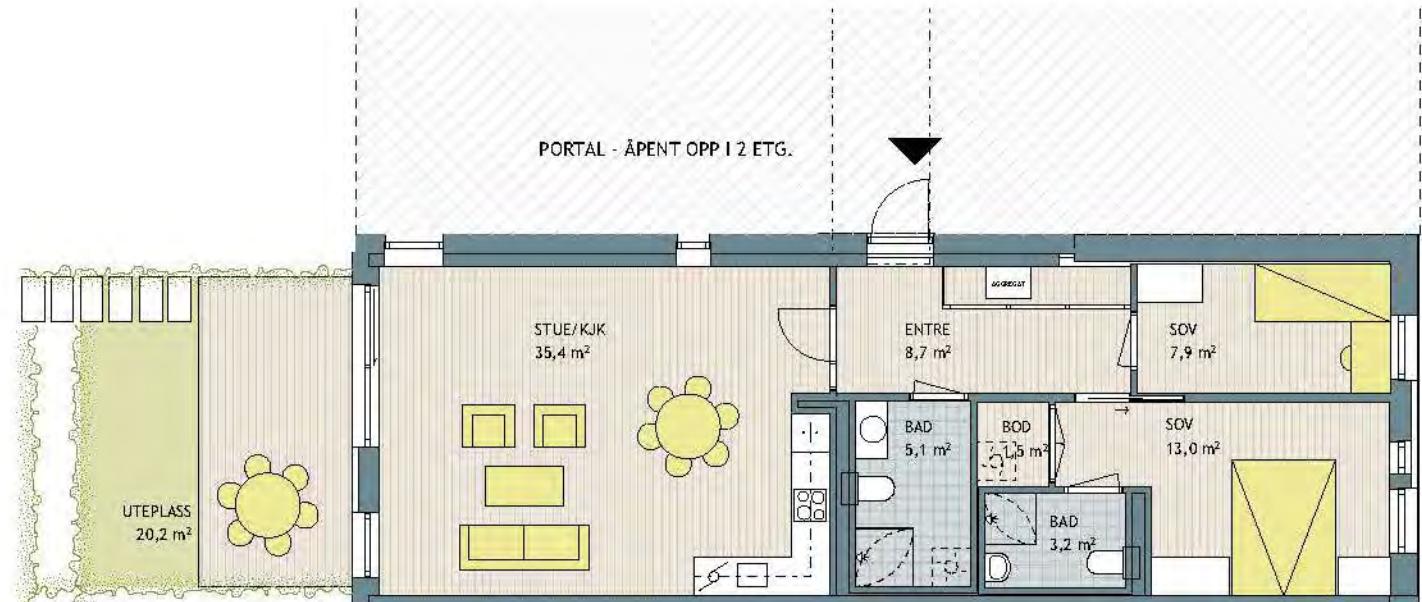
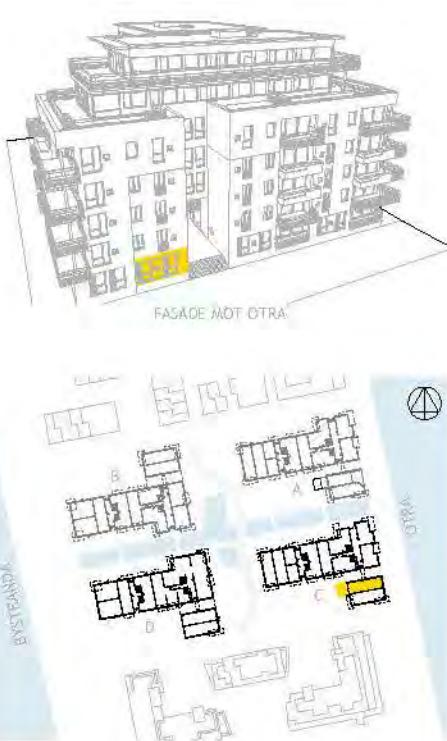
BRA: 65,2 m<sup>2</sup>  
P-ROM: 65,2 m<sup>2</sup>  
ROM: 3-ROMS  
PLAN: 1 ETG.



OVERLIGgende  
BALKONG/TAK

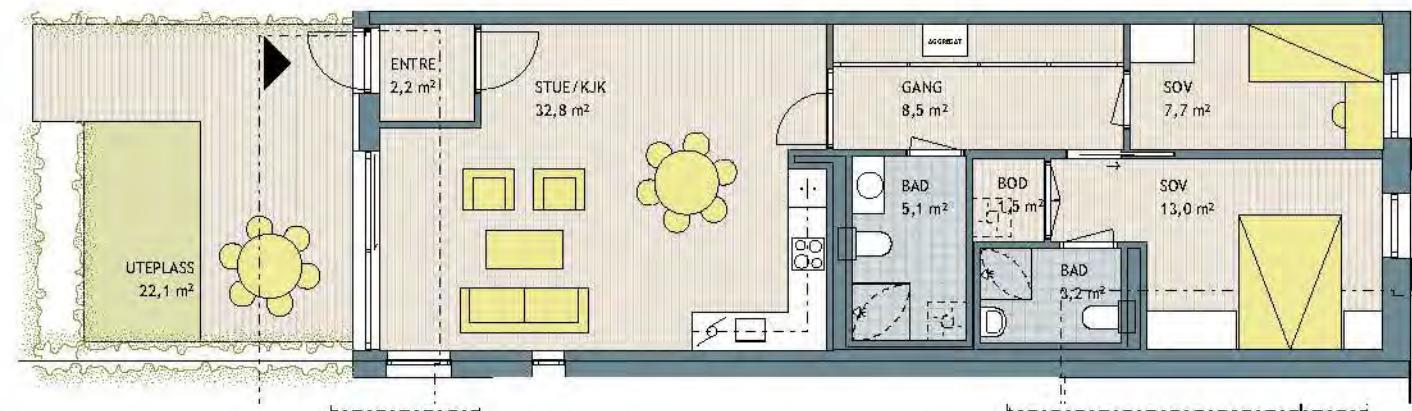
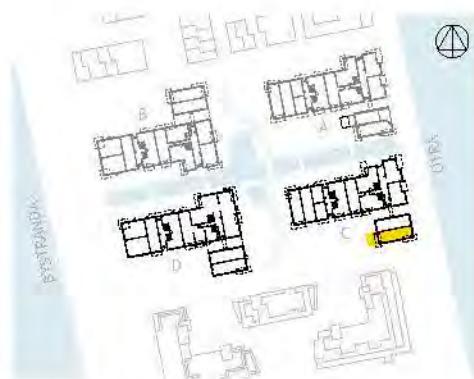
## C1.1.3

BRA: 79,4m<sup>2</sup>  
P-ROM: 77,4m<sup>2</sup>  
ROM: 3-ROMS  
PLAN: 1 ETG.



# C1.1.4

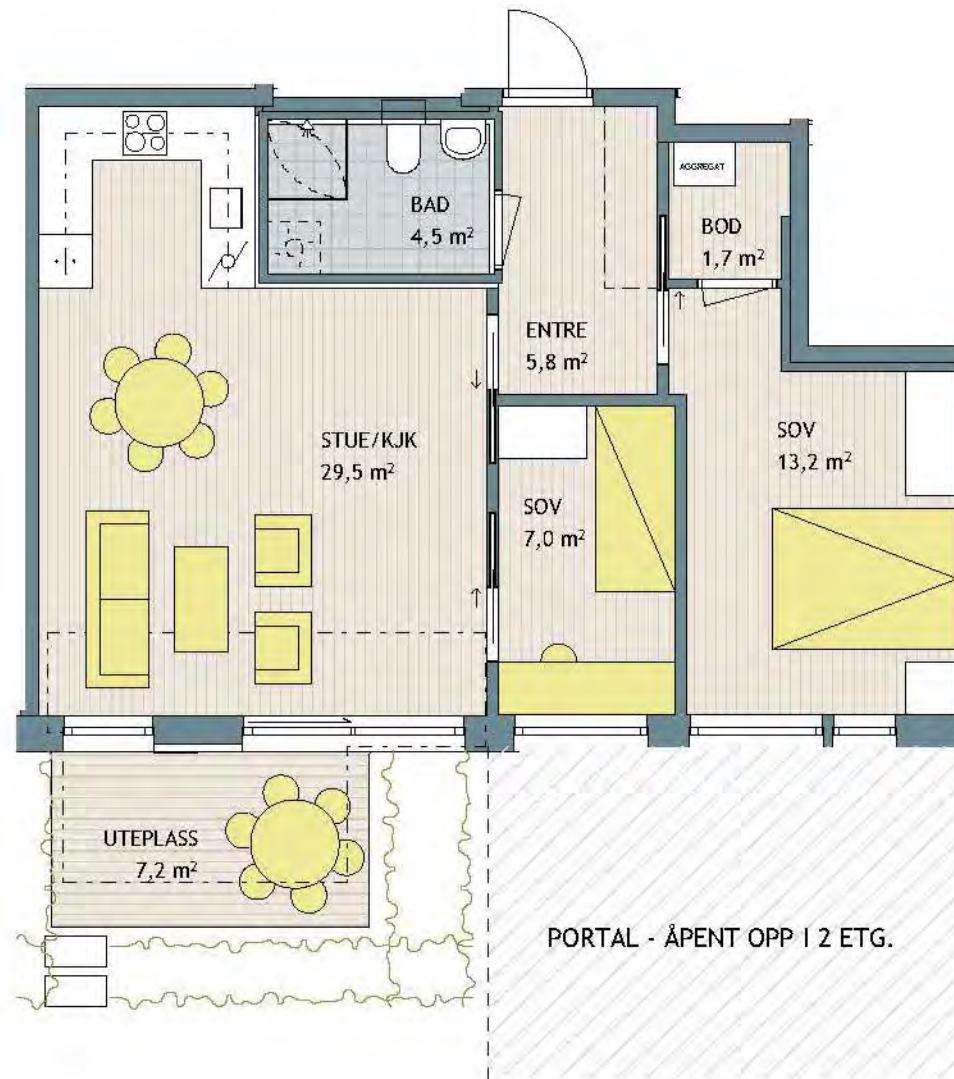
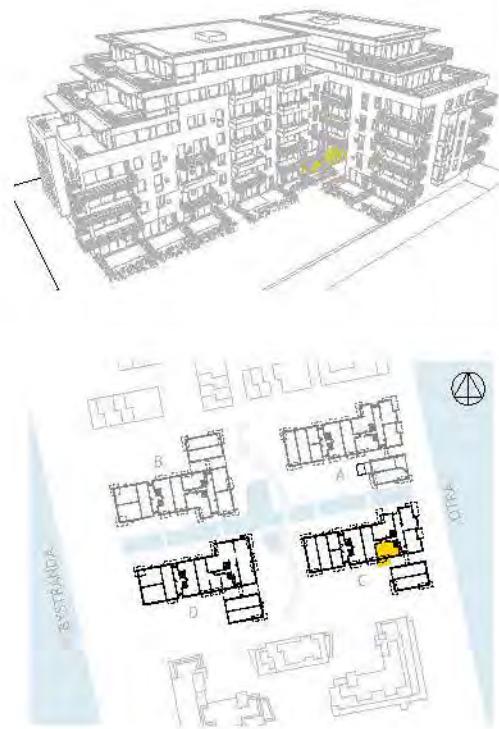
BRA: 79,0m<sup>2</sup>  
P-ROM: 77,0m<sup>2</sup>  
ROM: 3-ROMS  
PLAN: 1 ETG.





## C1.1.5

BRA: 64,6m<sup>2</sup>  
P-ROM: 62,2m<sup>2</sup>  
ROM: 3-ROMS  
PLAN: 1 ETG.



[Dashed line icon] OVERLIGgende  
BALKONG/TAK



## C1.1.6

BRA: 83,2m<sup>2</sup>

P-ROM: 81,2m<sup>2</sup>

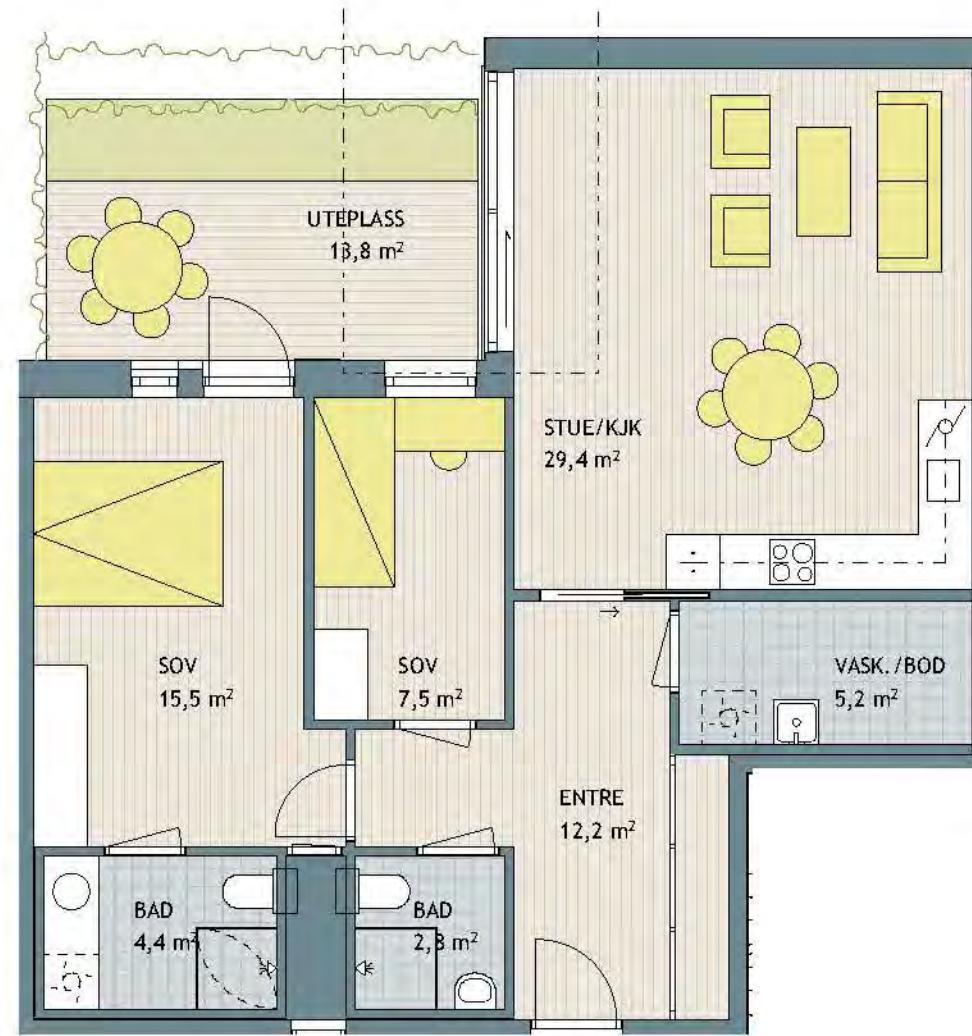
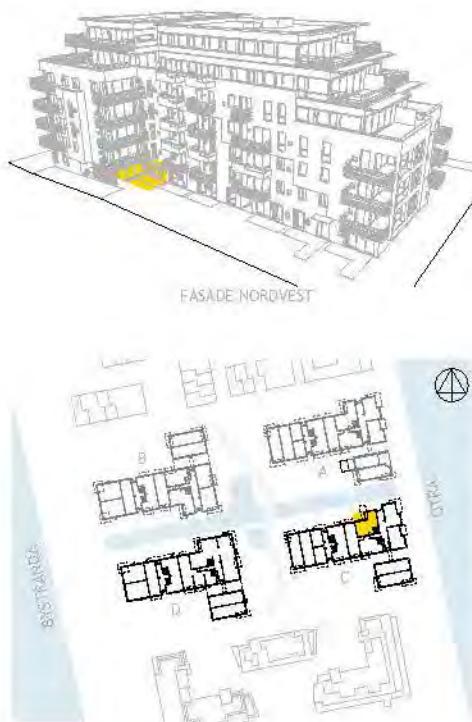
ROM: 3-ROMS

PLAN: 1 ETG.



## C1.1.7

BRA: 81,2 m<sup>2</sup>  
P-ROM: 81,2 m<sup>2</sup>  
ROM: 3-ROMS  
PLAN: 1 ETG.

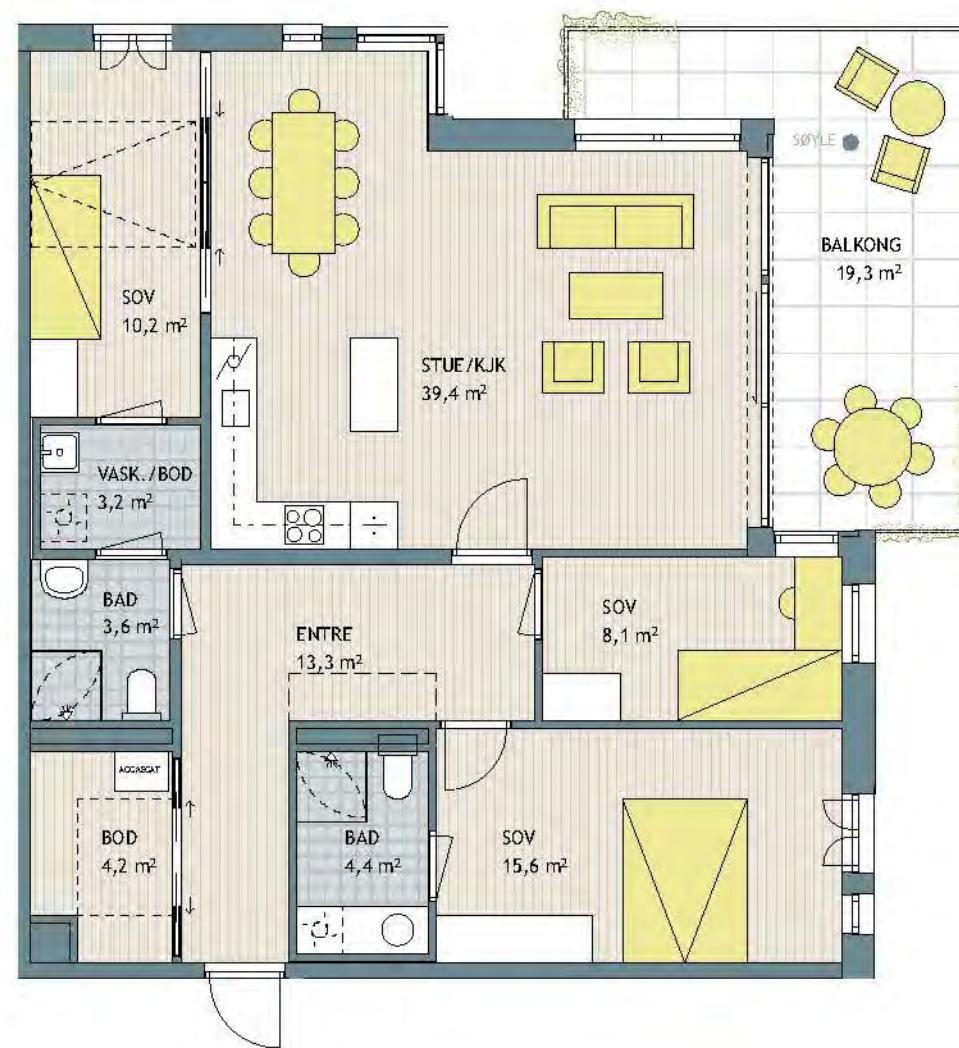
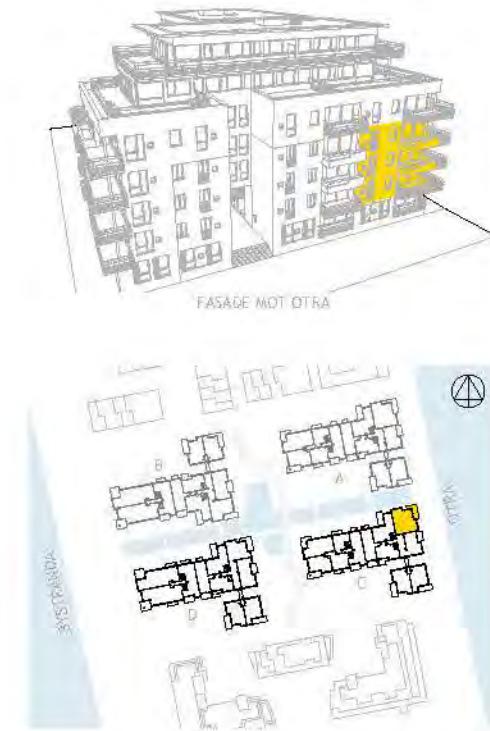


OVERLIGgende  
BALKONG/TAK

# C1.2.1, C1.3.1, C1.4.1



BRA: 108,1m<sup>2</sup>  
P-ROM: 102,5m<sup>2</sup>  
ROM: 4-ROMS  
PLAN: 2. 3. 4. ETG.

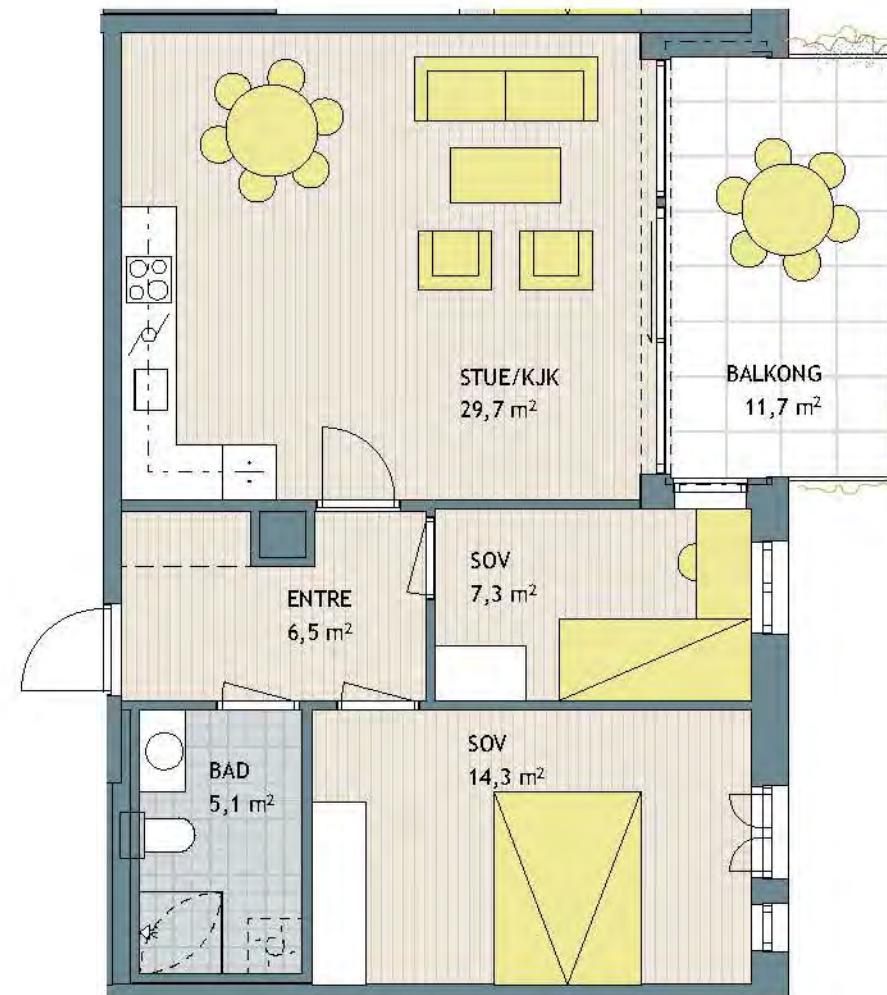
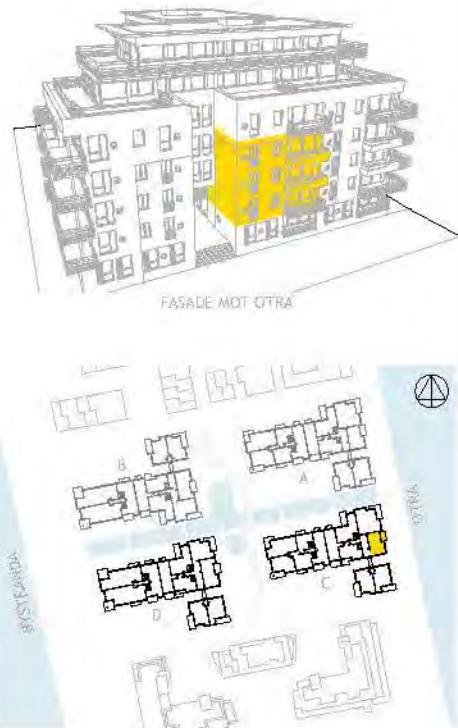


OVERLIGgende  
BALKONG/TAK

## C1.2.2, C1.3.2, C1.4.2



BRA: 65,2m<sup>2</sup>  
P-ROM: 65,2m<sup>2</sup>  
ROM: 3-ROMS  
PLAN: 2, 3, 4. ETG.

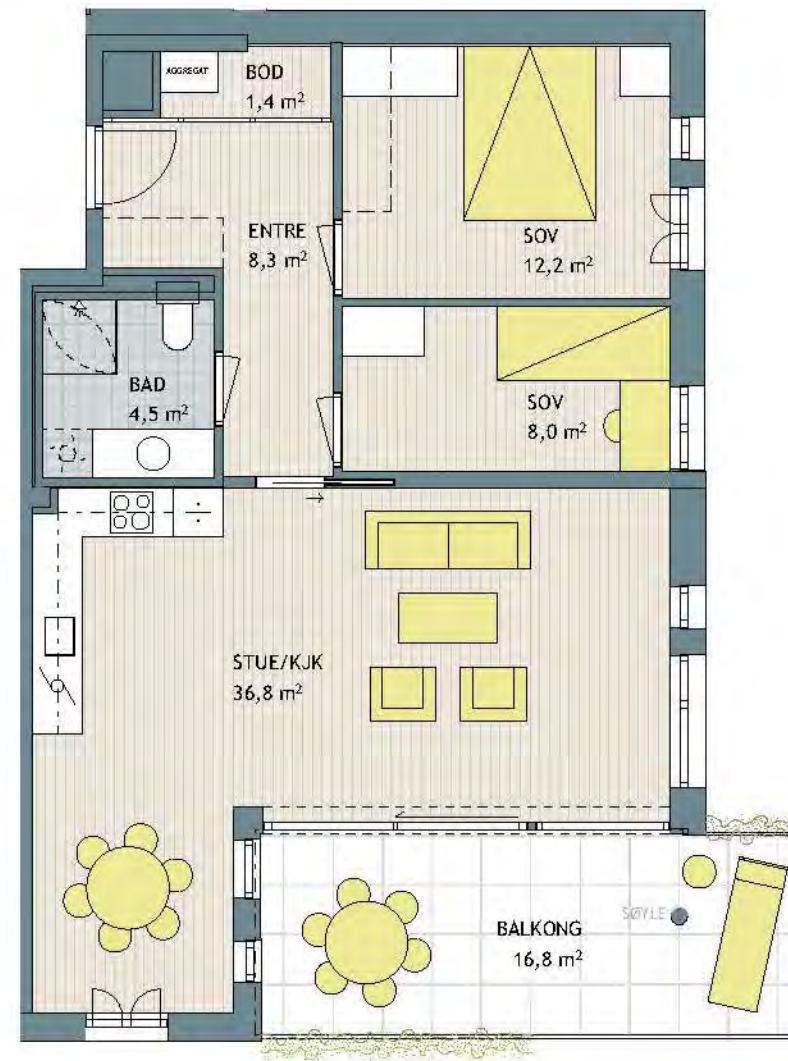
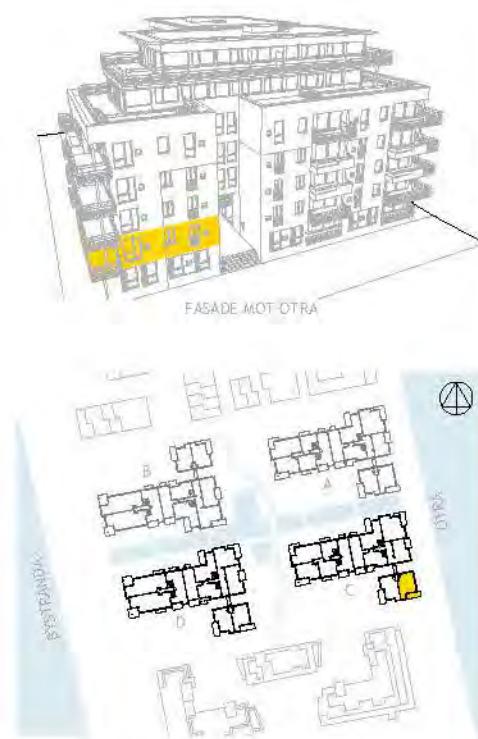


OVERLIGgende  
BALKONG/TAK



## C1.2.3

BRA: 74,6m<sup>2</sup>  
P-ROM: 72,6m<sup>2</sup>  
ROM: 3-ROMS  
PLAN: 2 ETG.

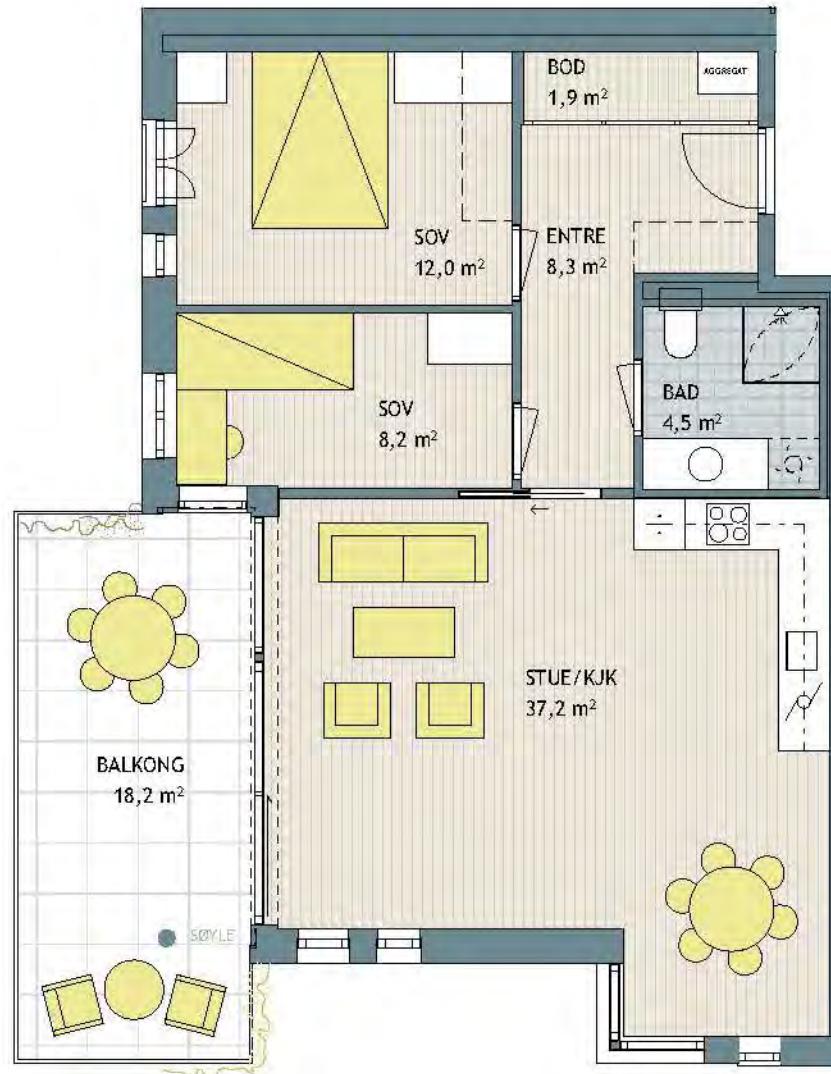
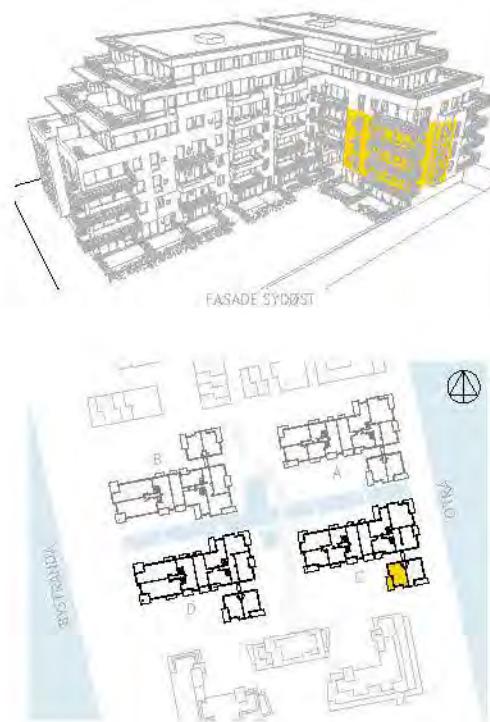


OVERLIGgende  
BALKONG/TAK

C1.2.4, C1.3.4,  
C1.4.4



BRA: 75,1 m<sup>2</sup>  
P-ROM: 72,6 m<sup>2</sup>  
ROM: 3-ROMS  
PLAN: 2. 3. 4. ETG.



OVERLIGgende  
BALKONG/TAK



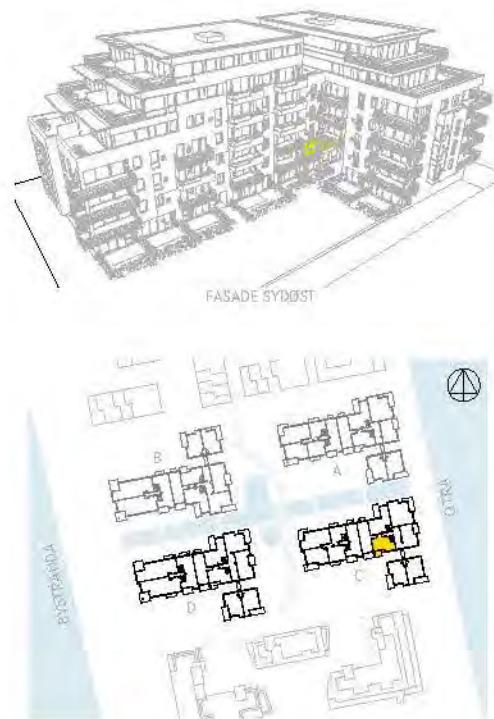
## C1.2.5

BRA: 58,7m<sup>2</sup>

P-ROM: 56,7m<sup>2</sup>

ROM: 3-ROMS

PLAN: 2 ETG.

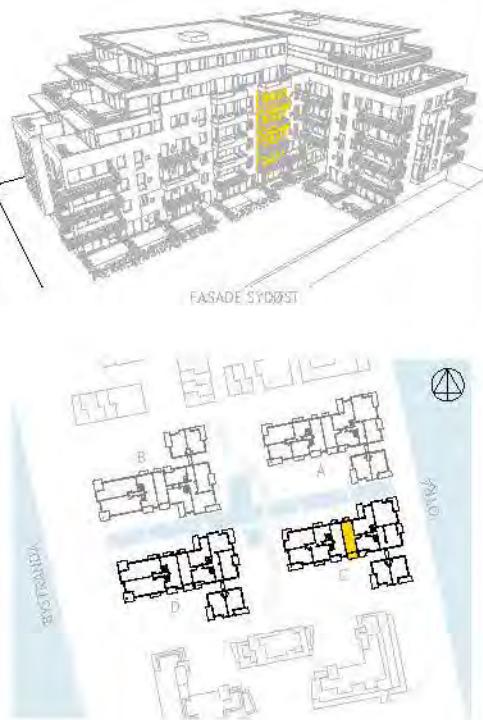


PORTAL - ÅPENT I 2 ETG.

---| BALKONG/TAK  
|----| OVERLIGgende BALKONG/TAK

# C1.2.6, C1.3.6, C1.4.6, C1.5.6

BRA: 77,4m<sup>2</sup>  
 P-ROM: 75,4m<sup>2</sup>  
 ROM: 3-ROMS  
 PLAN: 2. 3. 4. 5. ETG.



48

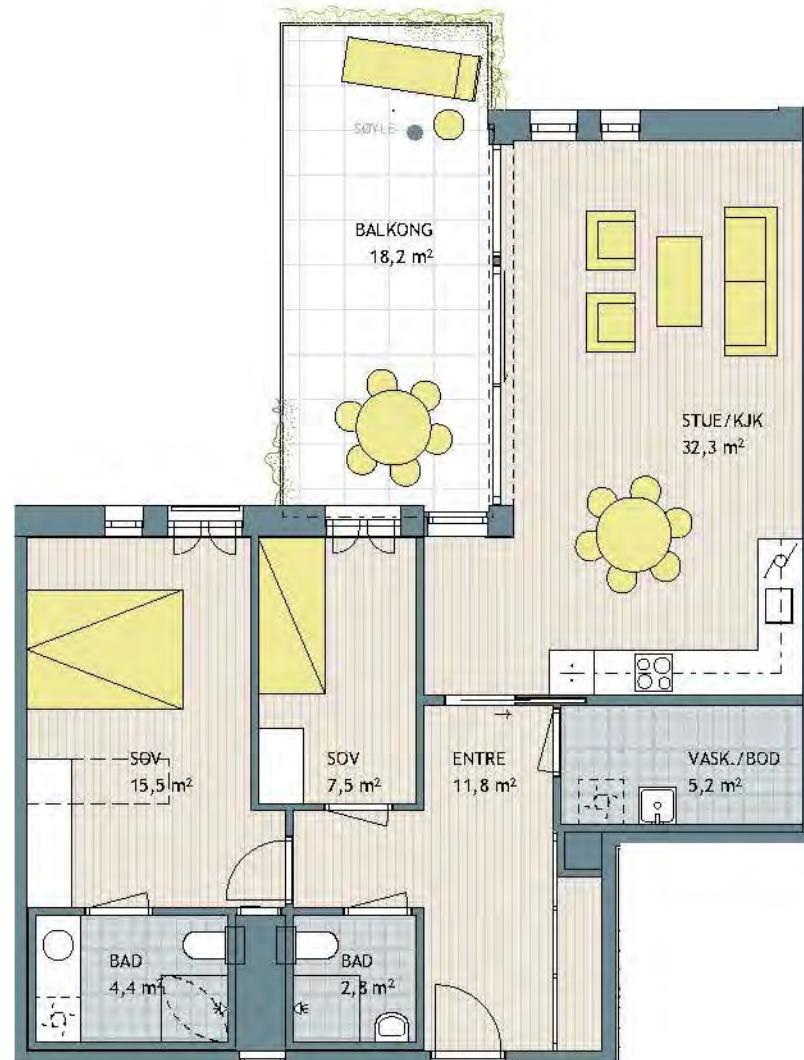
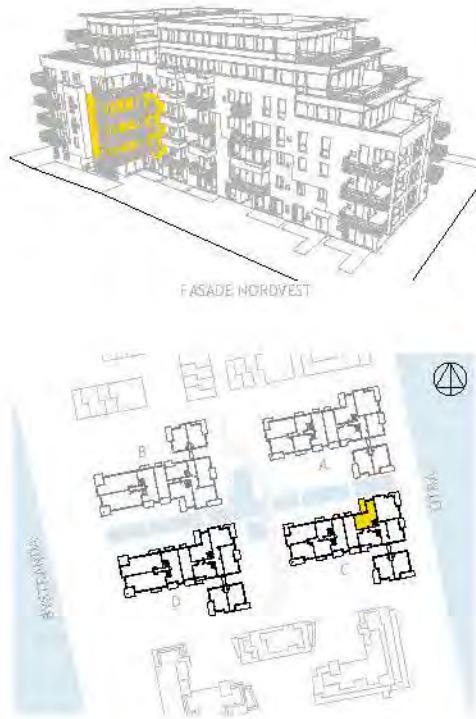


OVERLIGgende  
BALKONG/TAK

C1.2.7, C1.3.7,  
C1.4.7



BRA: 83,6m<sup>2</sup>  
P-ROM: 83,6m<sup>2</sup>  
ROM: 3-ROMS  
PLAN: 2. 3. 4. ETG..



OVERLIGgende  
BALKONGTAK

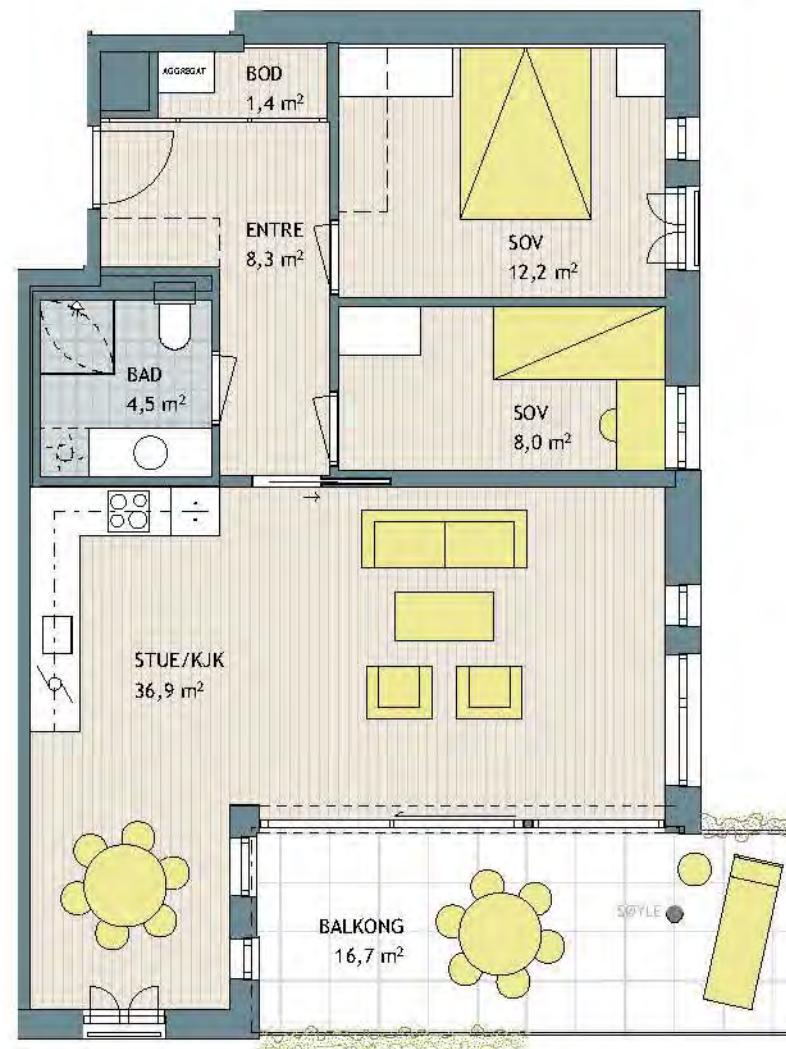
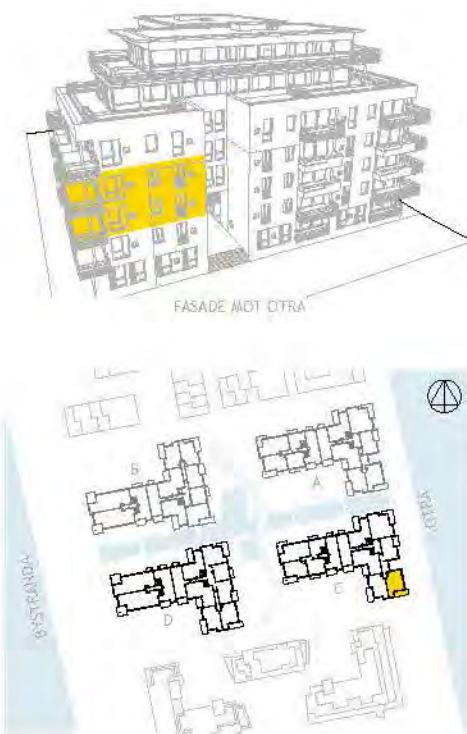
## C1.3.3, C1.4.3

BRA: 74,7m<sup>2</sup>

P-ROM: 72,7m<sup>2</sup>

ROM: 3-ROMS

PLAN: 3. 4. ETG.



OVERLIGgende  
BALKONG/TÅR



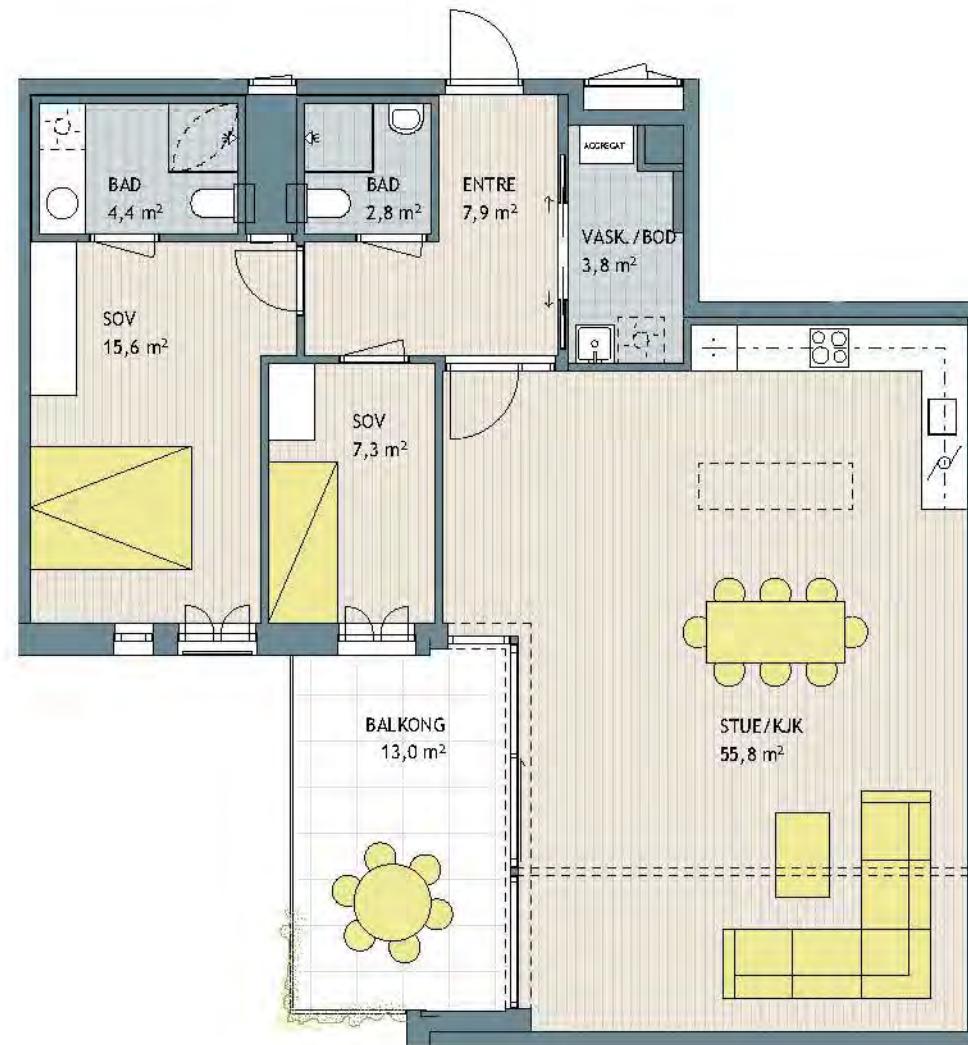
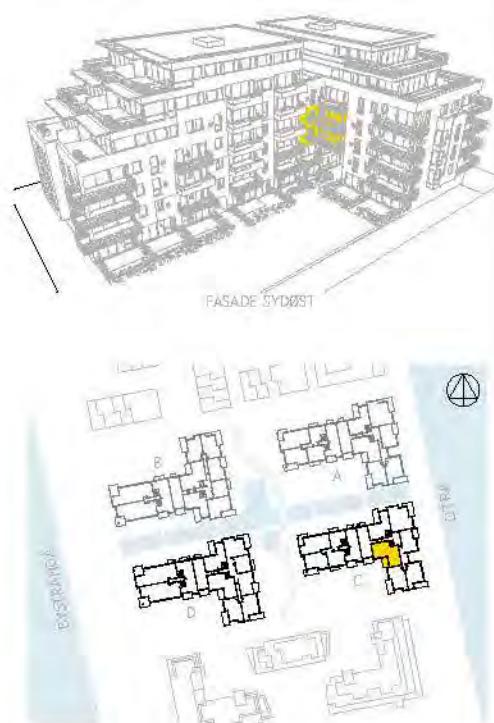
## C1.3.5, C1.4.5

BRA: 102,1m<sup>2</sup>

P-ROM: 102,1m<sup>2</sup>

ROM: 3-ROMS (/4-ROMS)

PLAN: 3, 4. ETG.



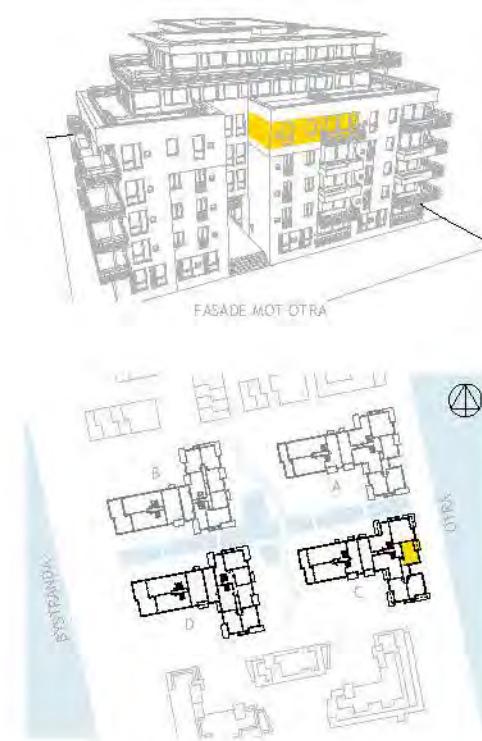
# C1.5.1

BRA: 101,7m<sup>2</sup>  
P-ROM: 101,7m<sup>2</sup>  
ROM: 3-ROMS  
PLAN: 5 ETG.



## C1.5.2

BRA: 65,2m<sup>2</sup>  
P-ROM: 65,2m<sup>2</sup>  
ROM: 3-ROMS  
PLAN: 5 ETG.



DØVERIGgende  
BALKONG/TAK

## C1.5.3

BRA: 71,6m<sup>2</sup>

P-ROM: 69,6m<sup>2</sup>

ROM: 3-ROMS

PLAN: 5 ETG.

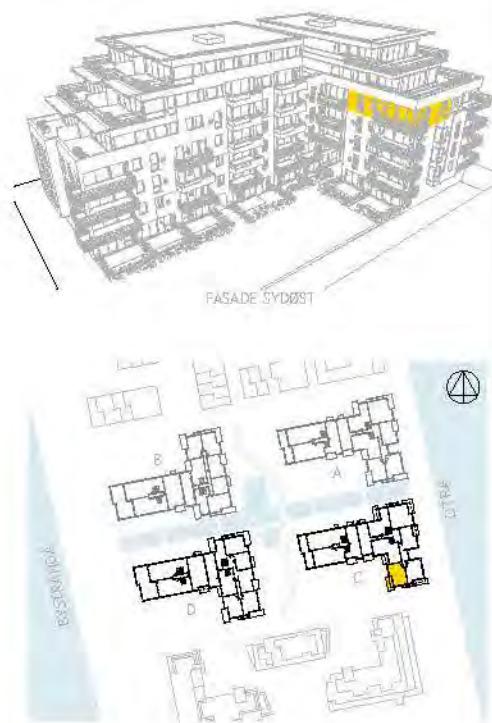


DASHED LINE  
OVERLIGgende  
BALKONG/TÅR



## C1.5.4

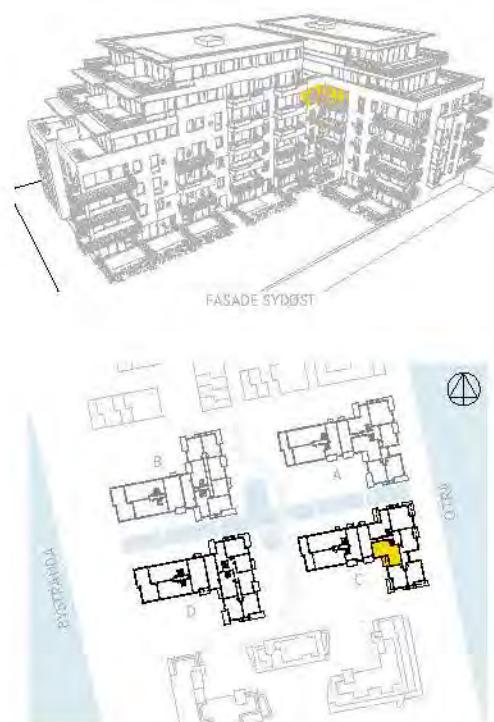
BRA: 72,0m<sup>2</sup>  
P-ROM: 69,5m<sup>2</sup>  
ROM: 3-ROMS  
PLAN: 5 ETG.





## C1.5.5

BRA: 102,4m<sup>2</sup>  
P-ROM: 102,4m<sup>2</sup>  
ROM: 3-ROMS (/4-ROMS)  
PLAN: 5 ETG.

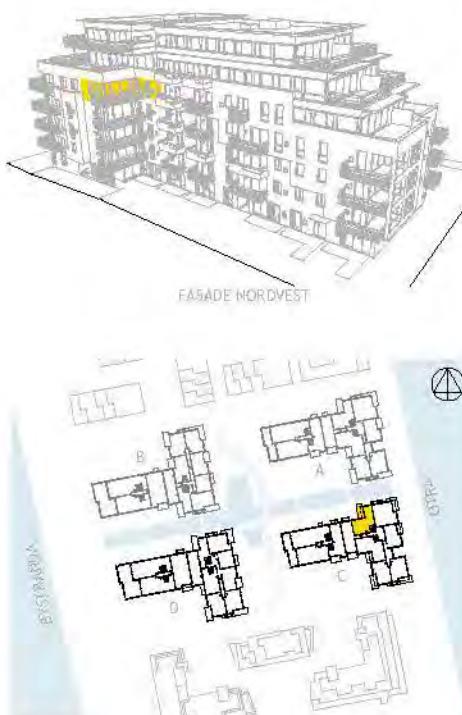


OVERLIGgende  
BALKONG/TAK

## C1.5.7



BRA: 83,9m<sup>2</sup>  
P-ROM: 83,9m<sup>2</sup>  
ROM: 3-ROMS  
PLAN: 5 ETG.



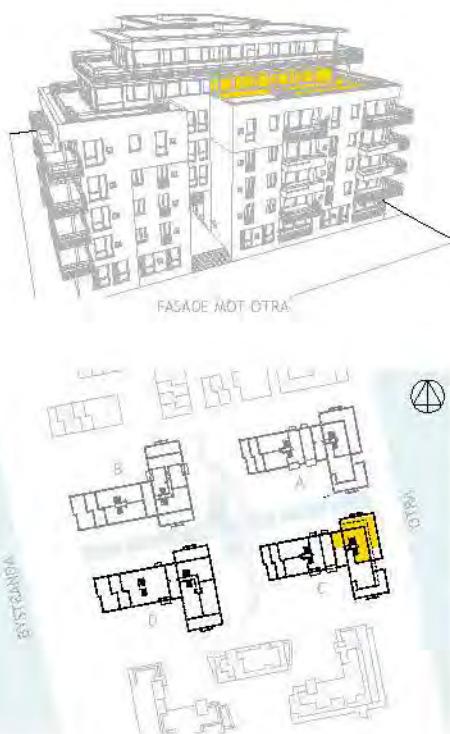
## C1.6.1

BRA: 113,6m<sup>2</sup>

P-ROM: 111,4m<sup>2</sup>

ROM: 4-ROMS

PLAN: 6 ETG.



## C1.6.2

BRA: 134,5m<sup>2</sup>  
P-ROM: 134,5m<sup>2</sup>  
ROM: 4-ROMS  
PLAN: 6 ETG.



ÖVERLIGGENDE  
BALKONG/TAK



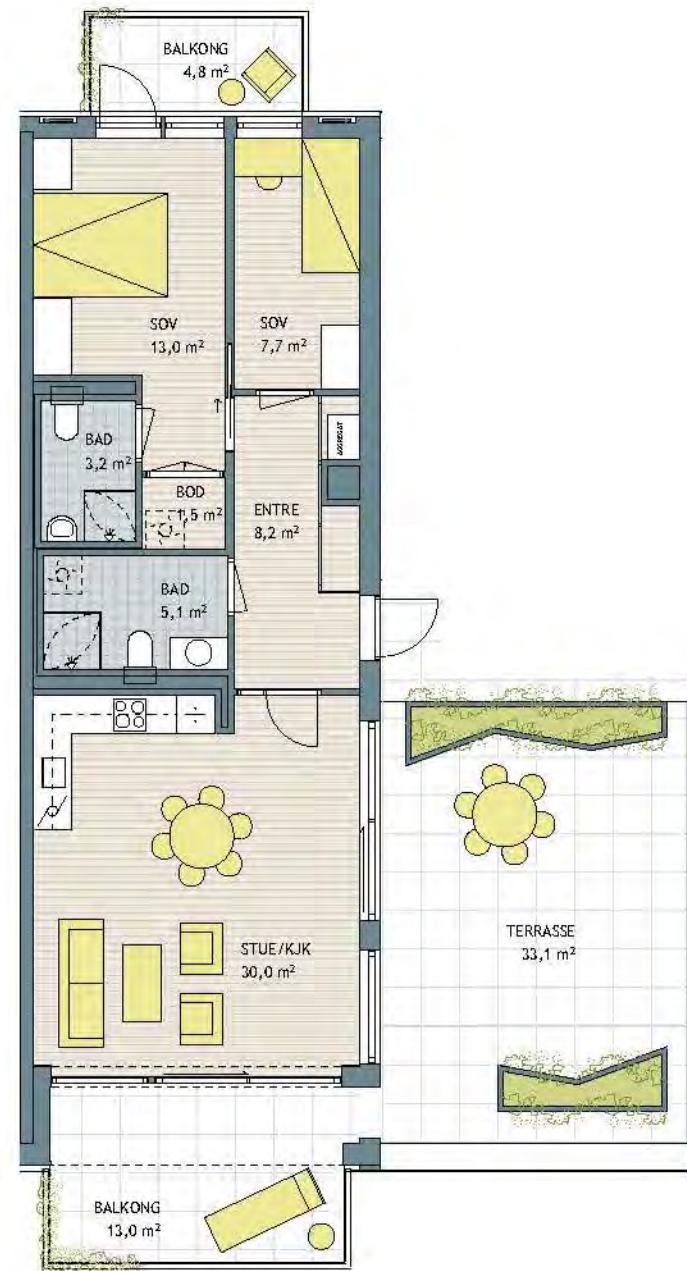
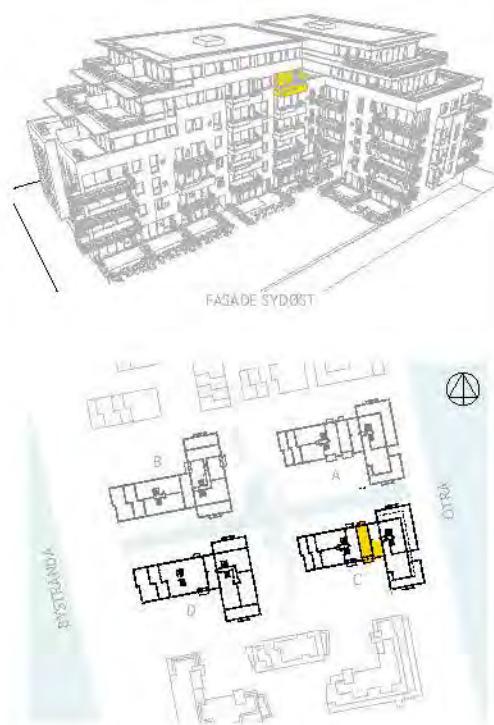
## C1.6.3

BRA: 73,2m<sup>2</sup>

P-ROM: 71,2m<sup>2</sup>

ROM: 3-ROMS

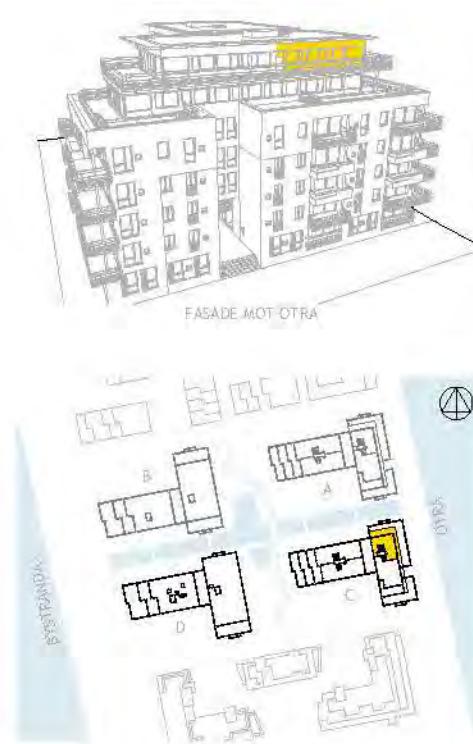
PLAN: 6 ETG.





## C1.7.1

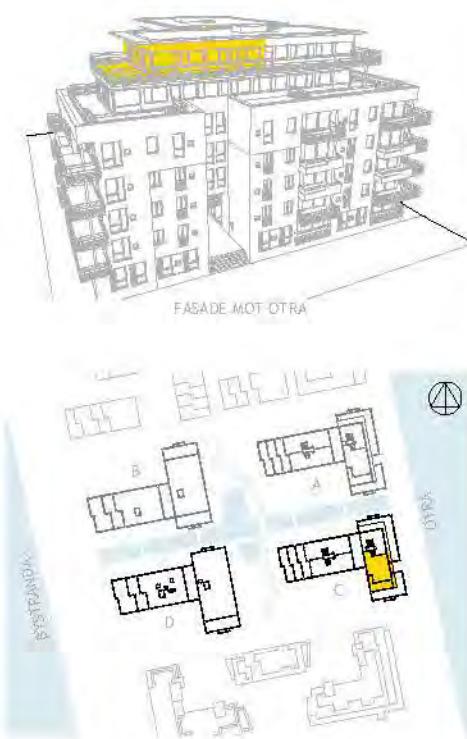
BRA: 87,9m<sup>2</sup>  
P-ROM: 87,9m<sup>2</sup>  
ROM: 3-ROMS  
PLAN: 7 ETG.



DØRVEN  
OVERLIGgende  
BALKONG/TAK

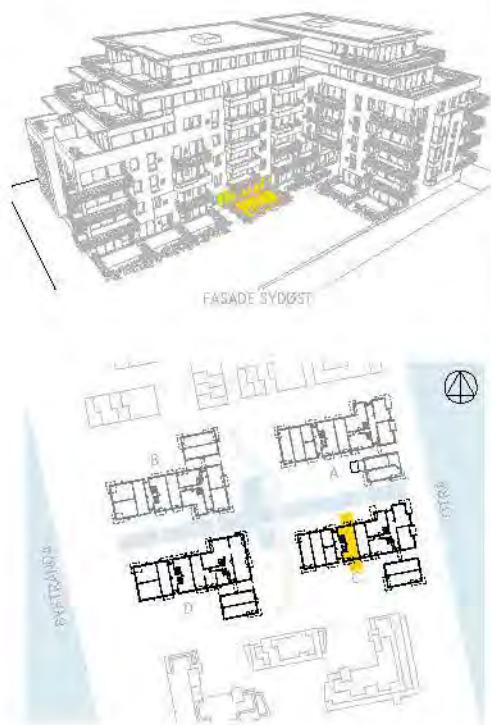
## C1.7.2

BRA: 124,7m<sup>2</sup>  
P-ROM: 124,7m<sup>2</sup>  
ROM: 4-ROMS  
PLAN: 7 ETG.



## C2.1.1

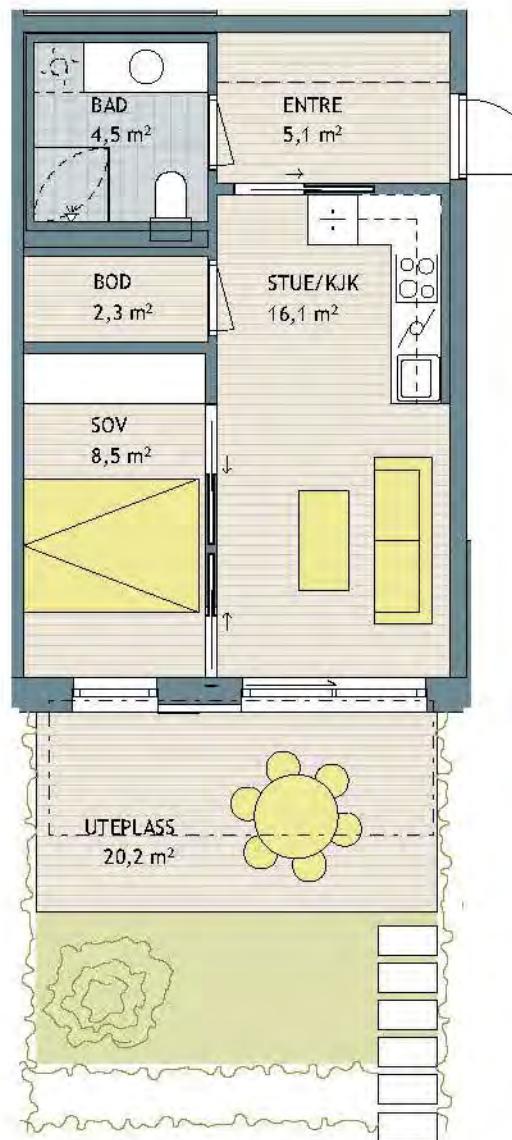
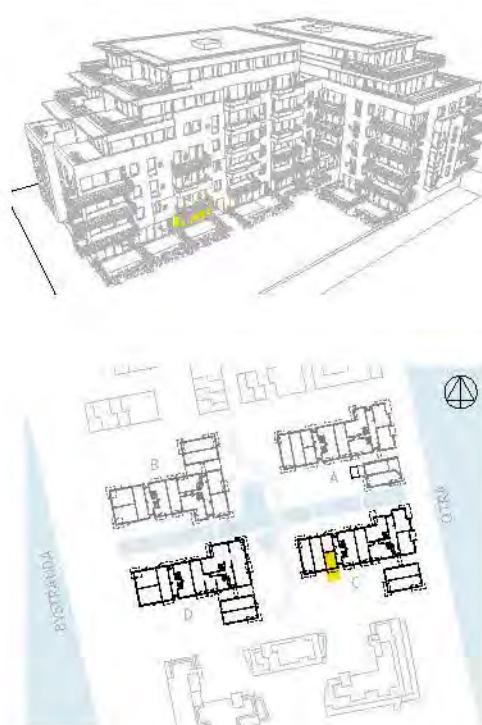
BRA: 100,2m<sup>2</sup>  
P-ROM: 98,0m<sup>2</sup>  
ROM: 4-ROMS  
PLAN: 1 ETG.





## C2.1.2

BRA: 38,6m<sup>2</sup>  
 P-ROM: 35,0m<sup>2</sup>  
 ROM: 2-ROMS  
 PLAN: 1 ETG.



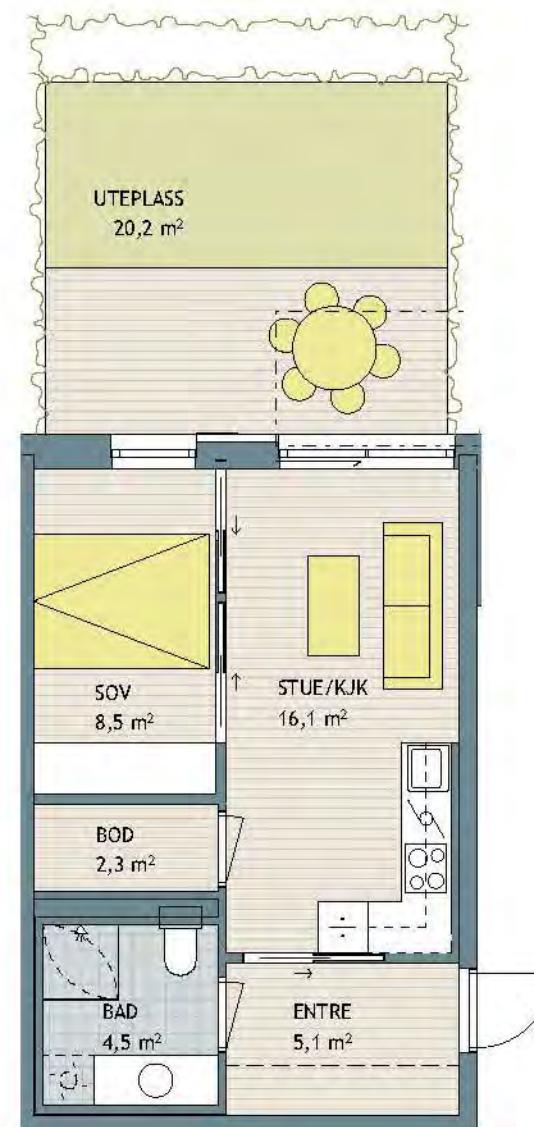
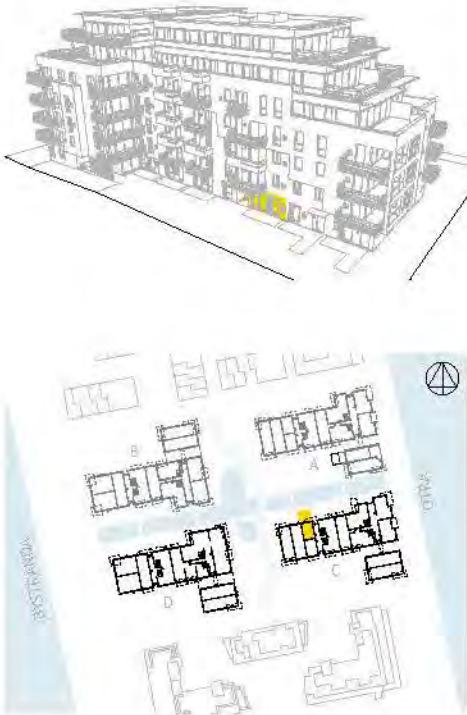
(NB! LEILIGHETEN TIL FREDSTILLER IKKE KRAV TIL TILGJENGELIG BOENHET iht. TEK 17. 90% AV LEILIGHETER UNDER 50m<sup>2</sup>KAM UNNTAS DETTE KRAVET. REF. TEK 17 B12-2(2).

OVERLIGgende  
BALKONG/TAK



## C2.1.3

BRA: 38,6m<sup>2</sup>  
P-ROM: 35,0m<sup>2</sup>  
ROM: 2-ROMS  
PLAN: 1 ETG.

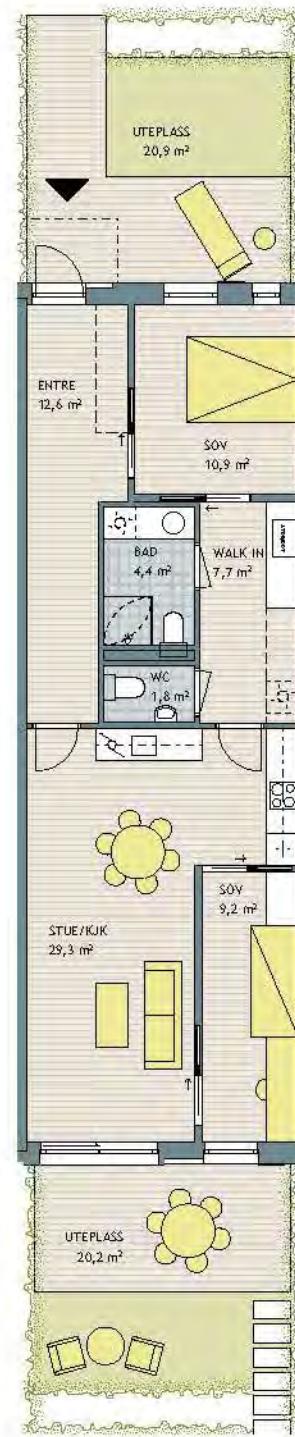
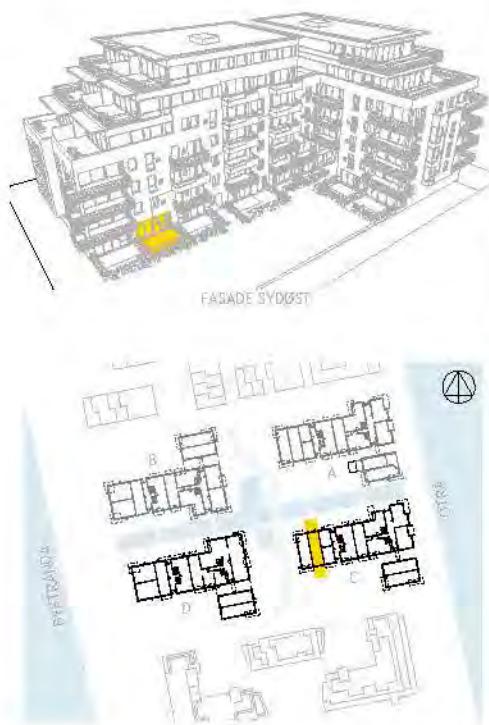


HØI LEILIGHETEN TIL FREDSTILLER IKKE KRÅV TIL TILGJENGELIG BOENHET iht. TEK 17.  
50% AV LEILIGHETER UNDER 50m<sup>2</sup> KAN UNNTAS DETTE KRAVET, REF. TEK 12 B12-2(2).

[---] OVERLIGgende  
[---] BALKONG/TAK

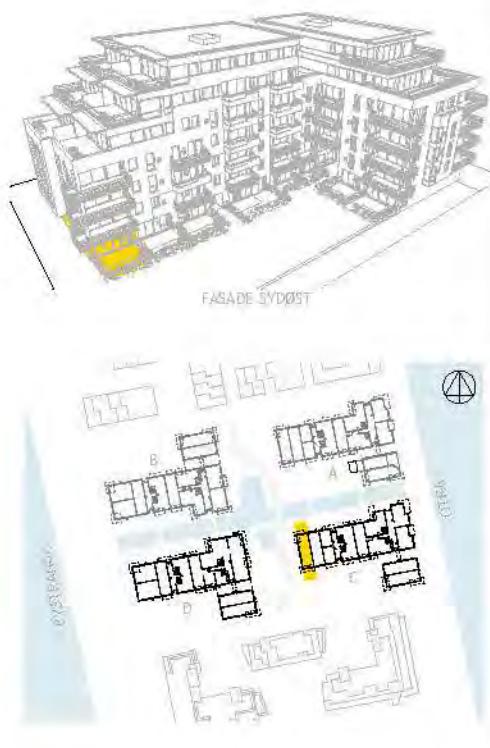
## C2.1.4

BRA: 79,9m<sup>2</sup>  
P-ROM: 79,9m<sup>2</sup>  
ROM: 3-ROMS  
PLAN: 1 ETG.



## C2.1.5

BRA: 79,7m<sup>2</sup>  
P-ROM: 79,7m<sup>2</sup>  
ROM: 3-ROMS  
PLAN: 1 ETG.

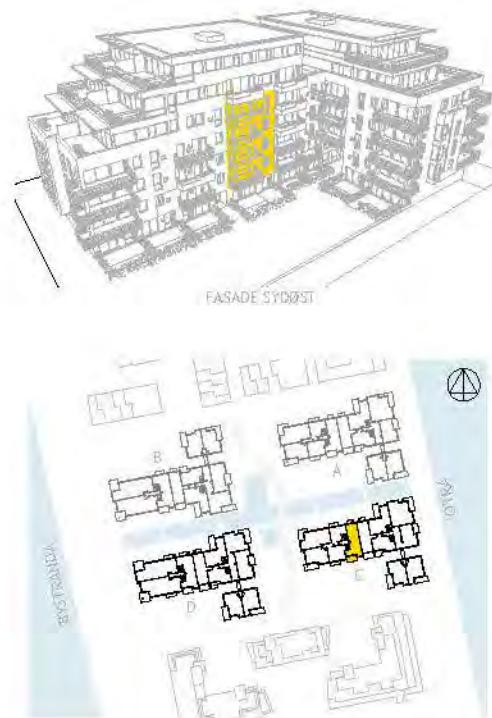


OVERLIGgende  
BALKONG/TÅK

C2.2.1, C2.3.1,  
C2.4.1, C2.5.1



BRA: 83,8m<sup>2</sup>  
P-ROM: 81,8m<sup>2</sup>  
ROM: 3-ROMS  
PLAN: 2. 3. 4. 5. ETG.



OVERLIGgende  
BALKONG/TAK



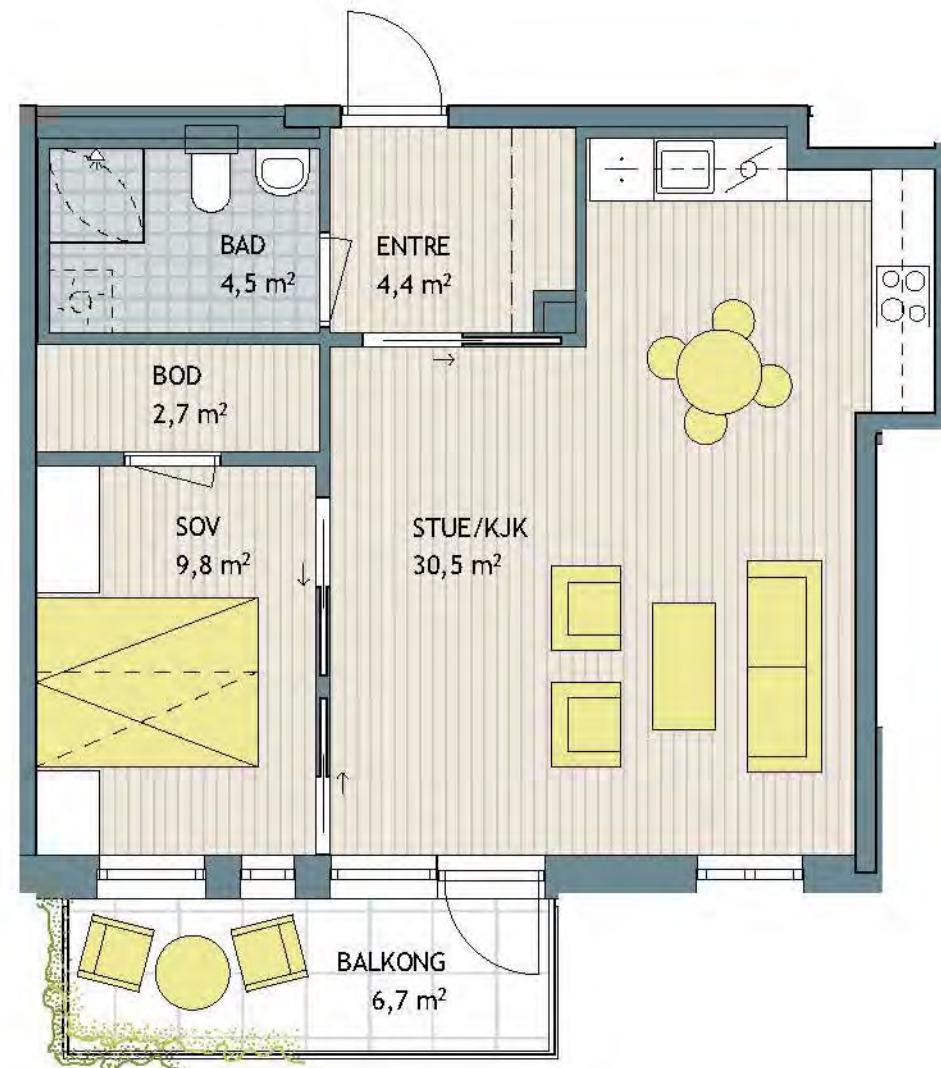
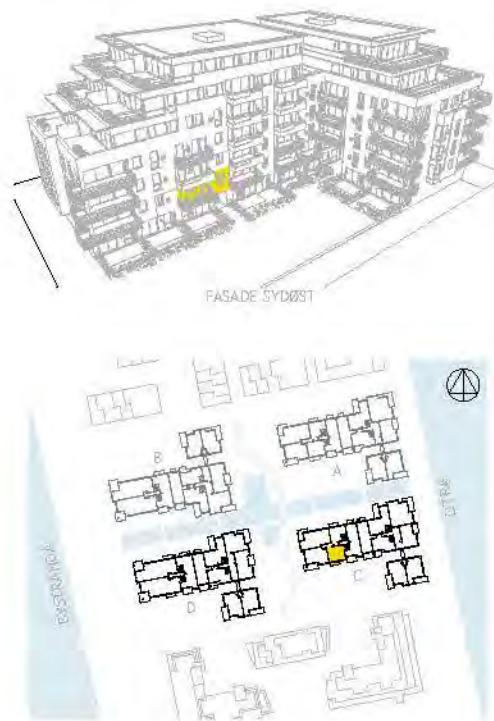
## C2.2.2

BRA: 53,8m<sup>2</sup>

P-ROM: 50,4m<sup>2</sup>

ROM: 2-ROMS

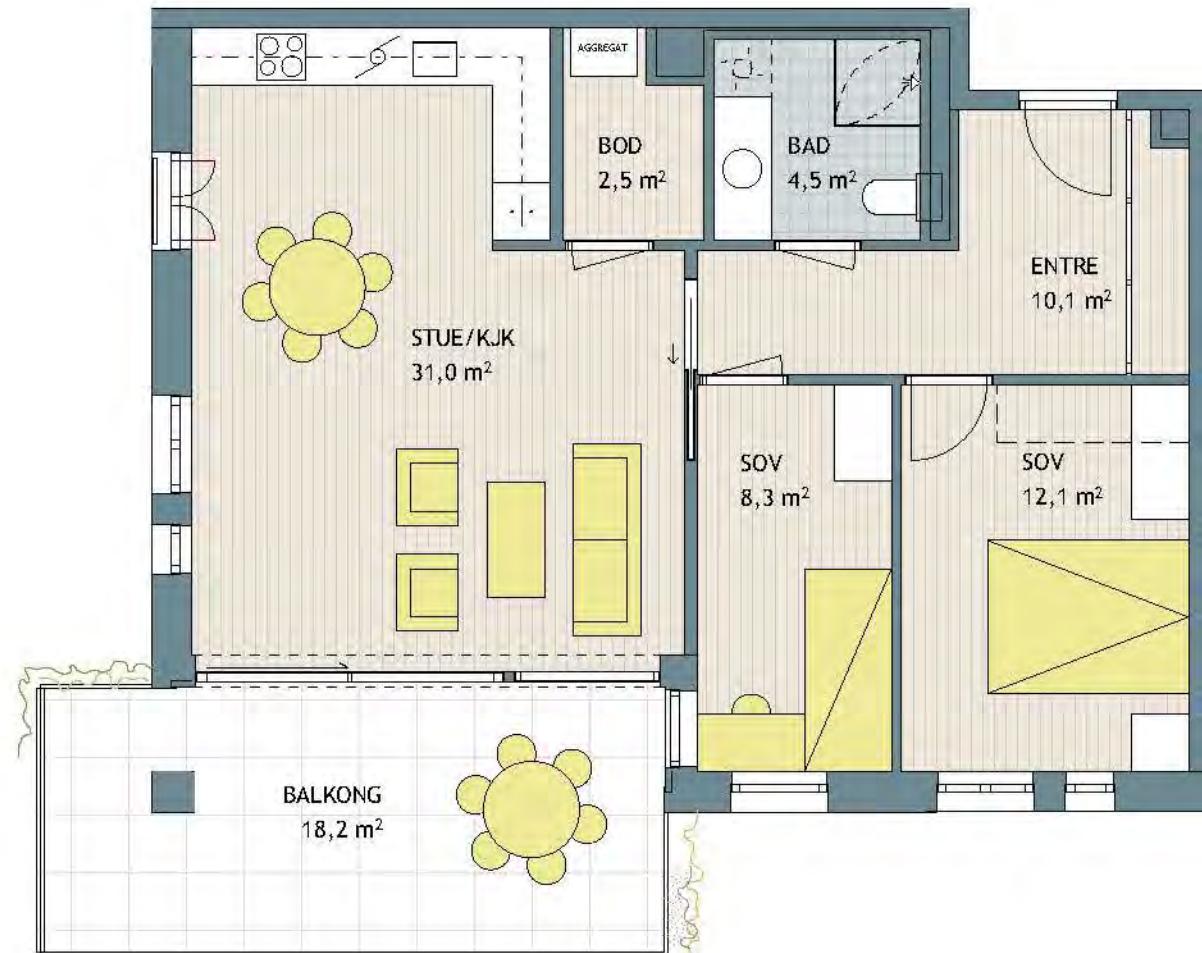
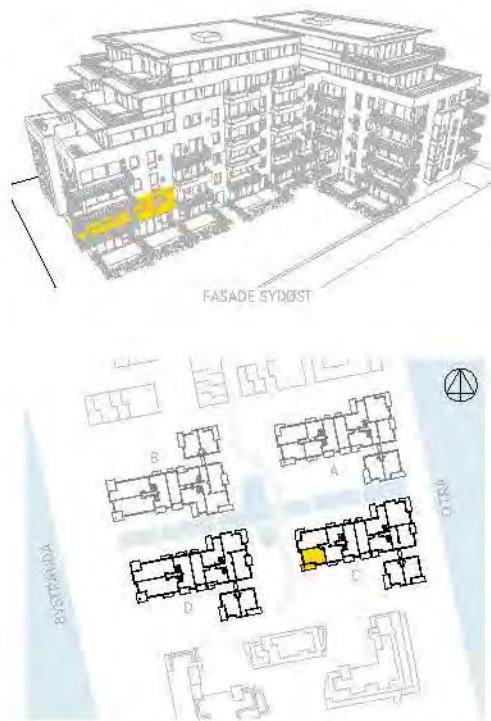
PLAN: 2 ETG.



OVERLIGgende  
BALKONG/TAK

## C2.2.3

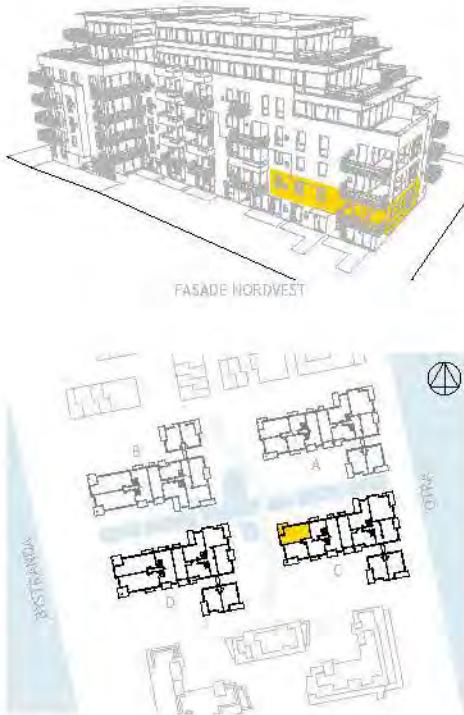
BRA: 71,8m<sup>2</sup>  
P-ROM: 68,2m<sup>2</sup>  
ROM: 3-ROMS  
PLAN: 2 ETG.



## C2.2.4

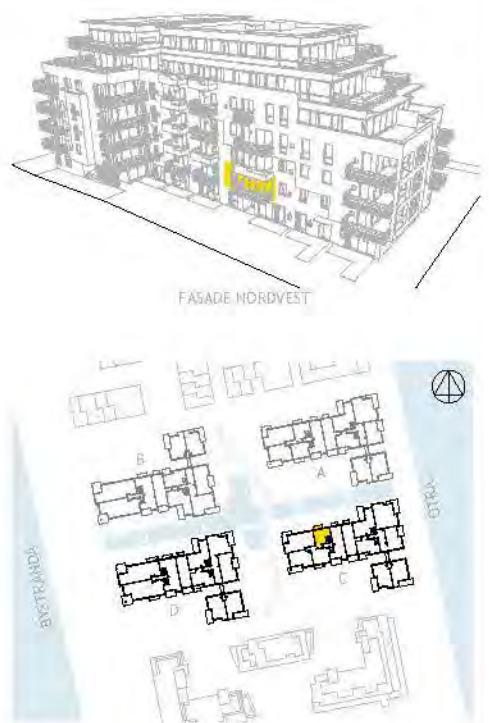


BRA: 97,4m<sup>2</sup>  
P-ROM: 97,4m<sup>2</sup>  
ROM: 4-ROMS  
PLAN: 2 ETG.



## C2.2.5

BRA: 44,1 m<sup>2</sup>  
P-ROM: 44,1 m<sup>2</sup>  
ROM: 2-ROMS  
PLAN: 2. ETG.





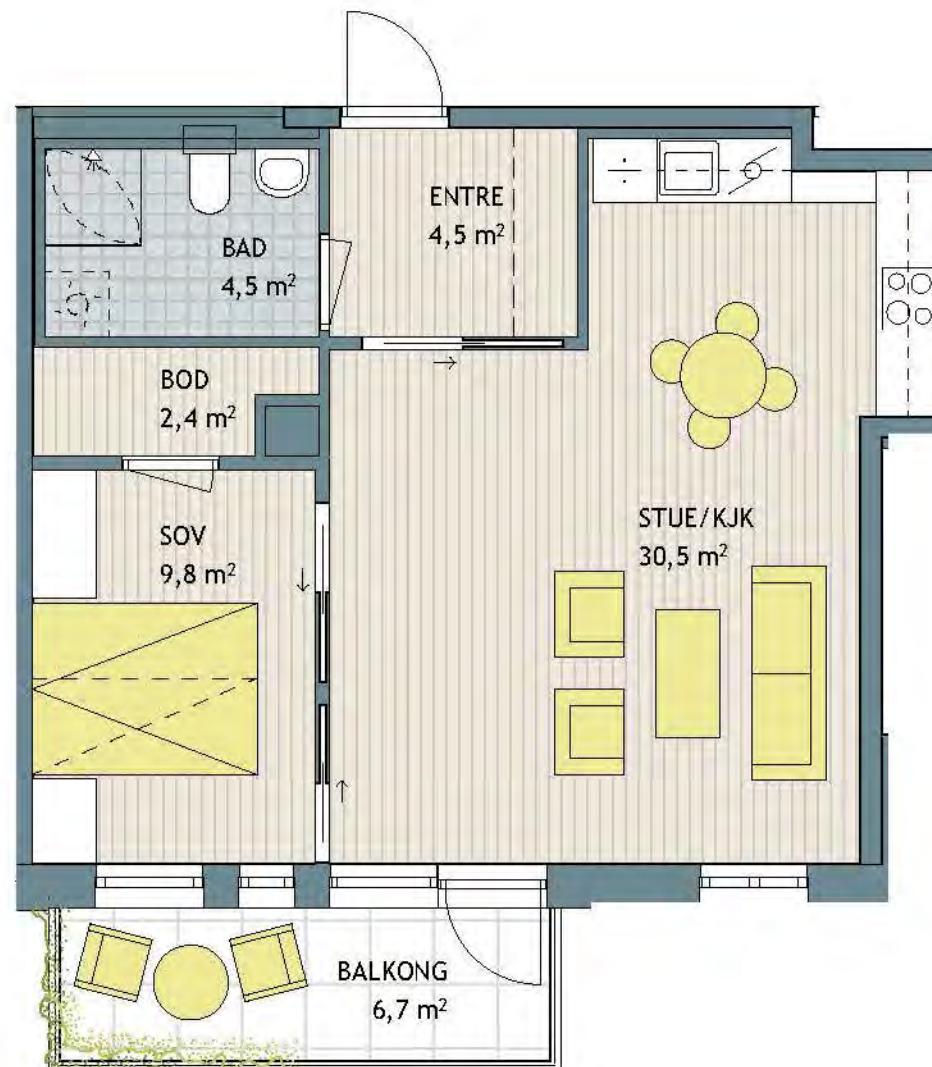
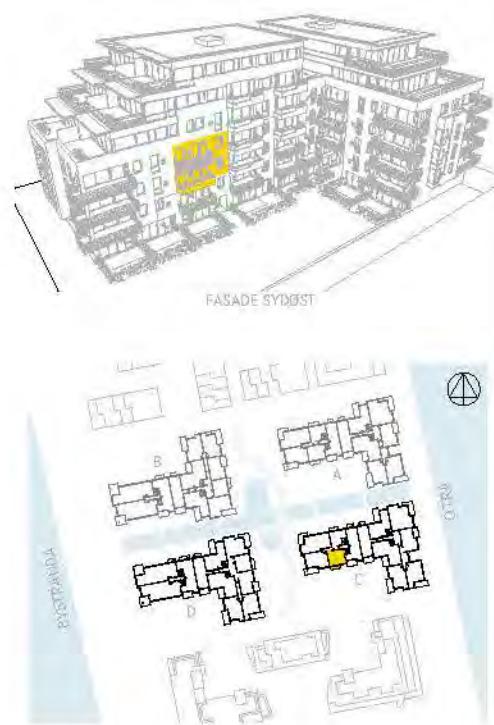
## C2.3.2, C2.4.2

BRA: 53,8m<sup>2</sup>

P-ROM: 50,4m<sup>2</sup>

ROM: 2-ROMS

PLAN: 3. 4. ETG.





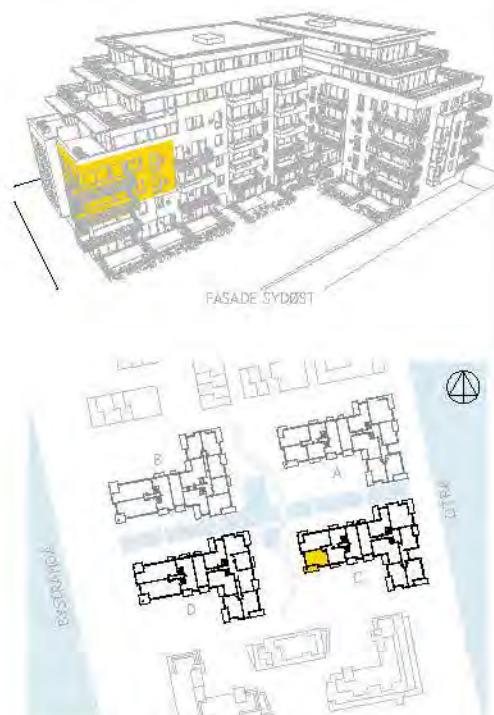
## C2.3.3, C2.4.3

BRA: 71,9m<sup>2</sup>

P-ROM: 68,4m<sup>2</sup>

ROM: 3-ROMS

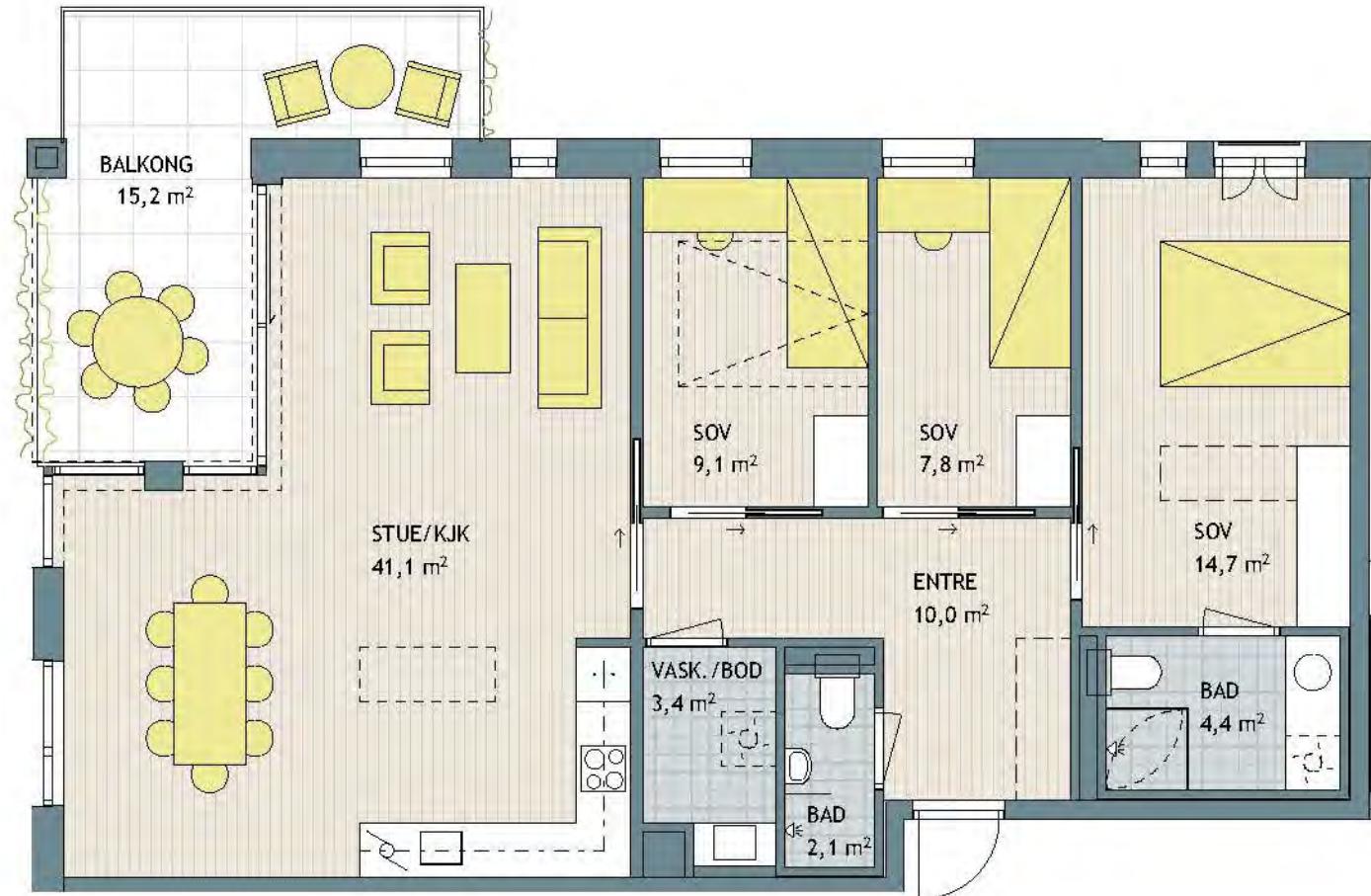
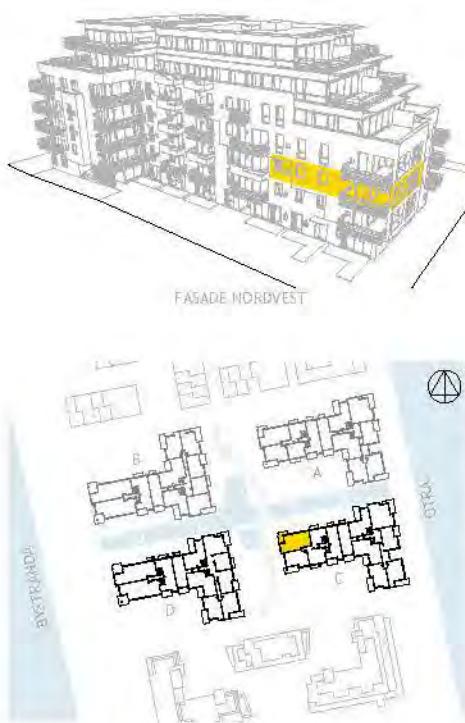
PLAN: 3, 4. ETG.



OVERLIGgende  
BALKONG/TAK

## C2.3.4

BRA: 97,1m<sup>2</sup>  
P-ROM: 97,1m<sup>2</sup>  
ROM: 4-ROMS  
PLAN: 3 ETG.





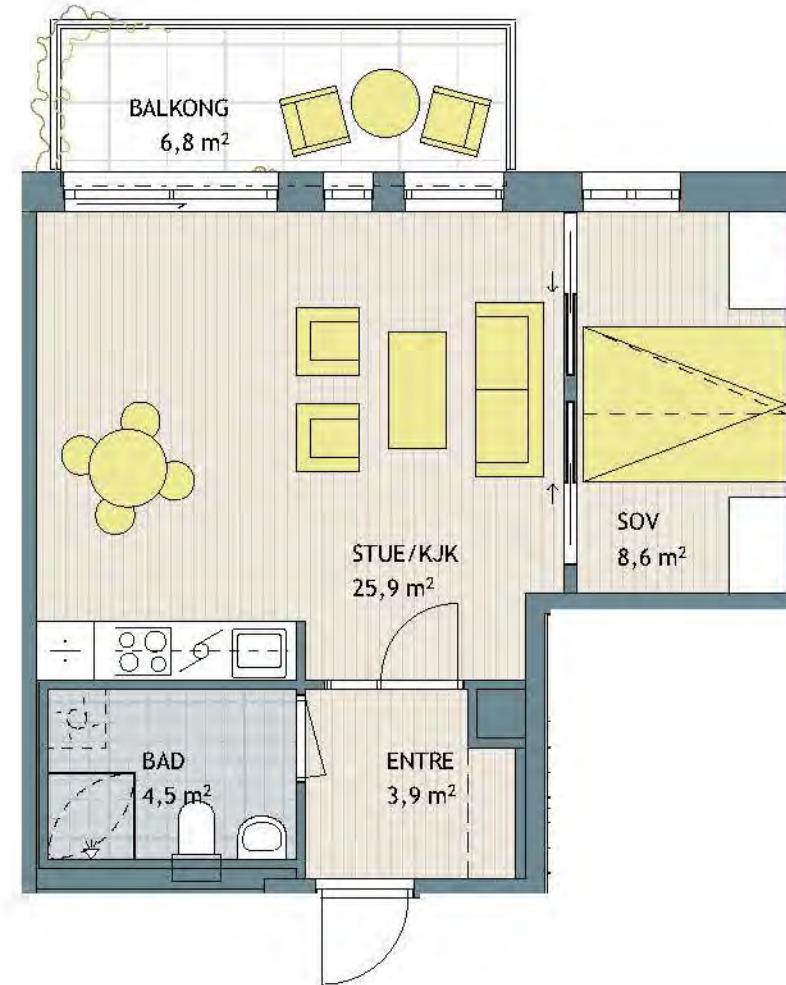
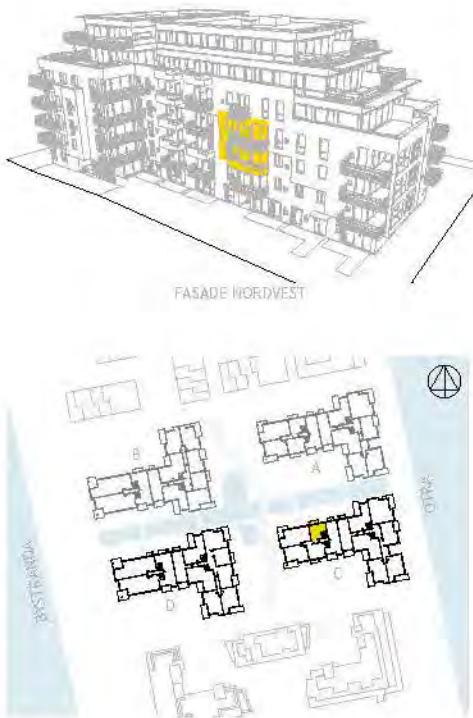
## C2.3.5, C2.4.5

BRA: 44,1 m<sup>2</sup>

P-ROM: 44,1 m<sup>2</sup>

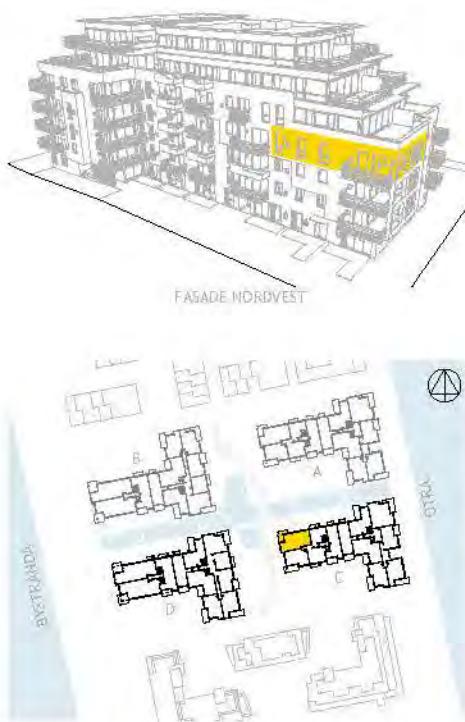
ROM: 2-ROMS

PLAN: 3, 4. ETG.



## C2.4.4

BRA: 97,1m<sup>2</sup>  
P-ROM: 97,1m<sup>2</sup>  
ROM: 4-ROMS  
PLAN: 4 ETG.





## C2.5.2

BRA: 107,0m<sup>2</sup>  
P-ROM: 107,0m<sup>2</sup>  
ROM: 4-ROMS  
PLAN: 5. ETG.



OVERLIGgende  
BALKONG/TAK

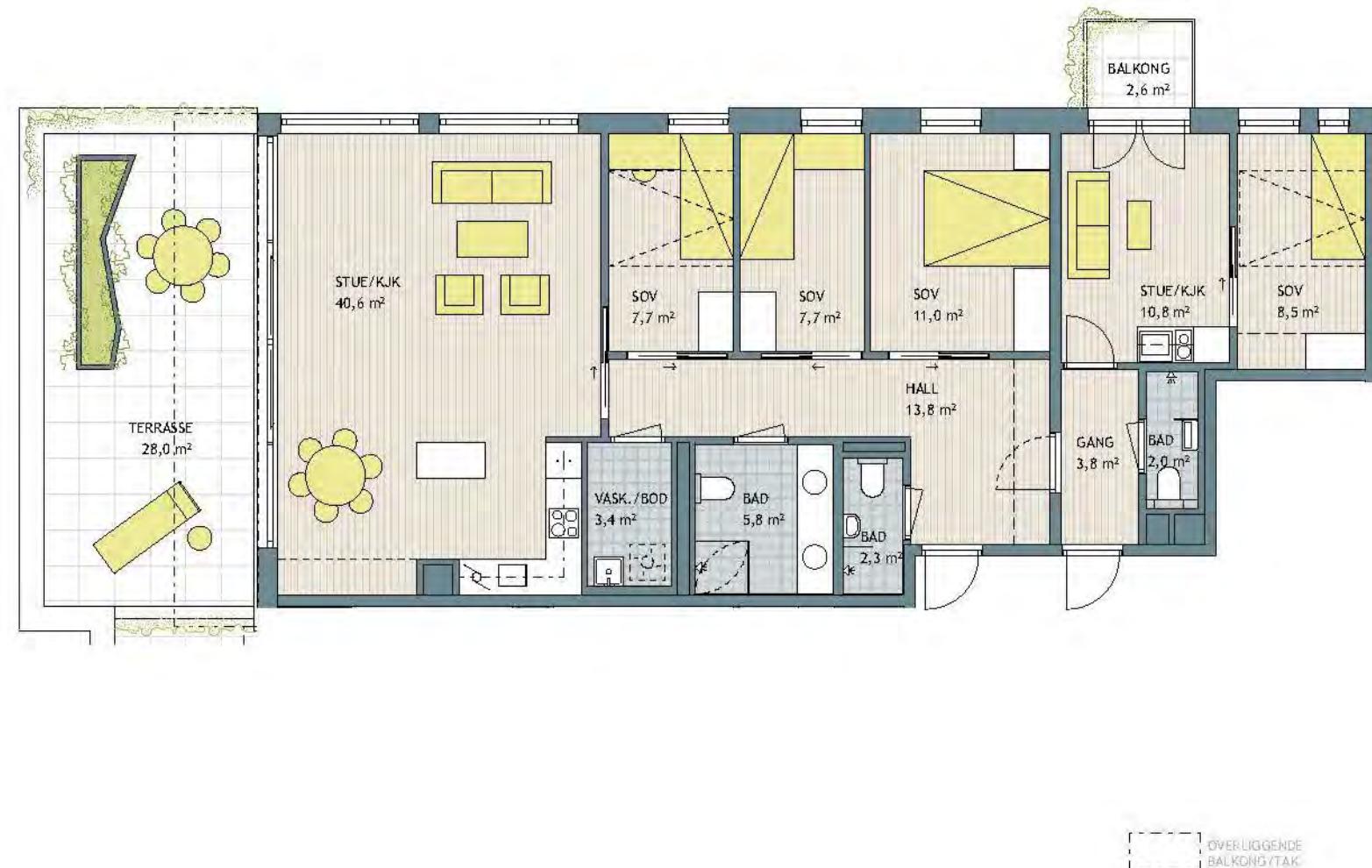
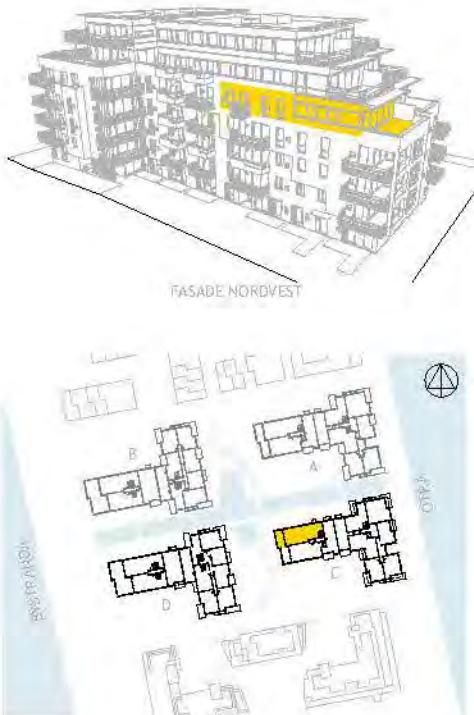
## C2.5.3

BRA: 125,0m<sup>2</sup>

P-ROM: 125,0m<sup>2</sup>

ROM: 4-ROMS + Praktikant

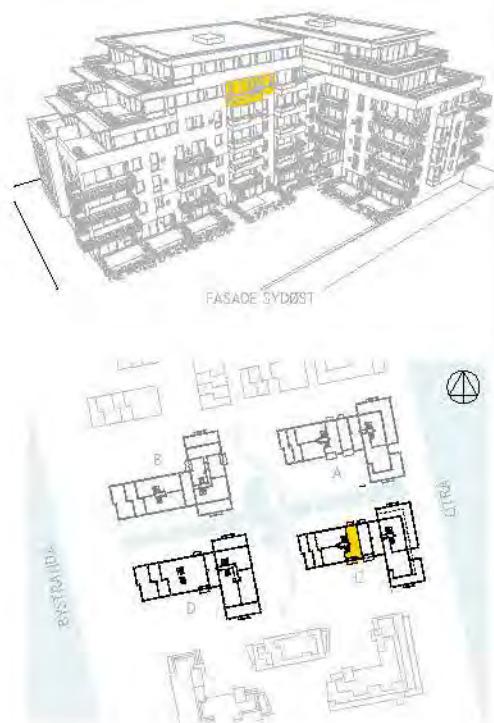
PLAN: 5 ETG.





## C2.6.1

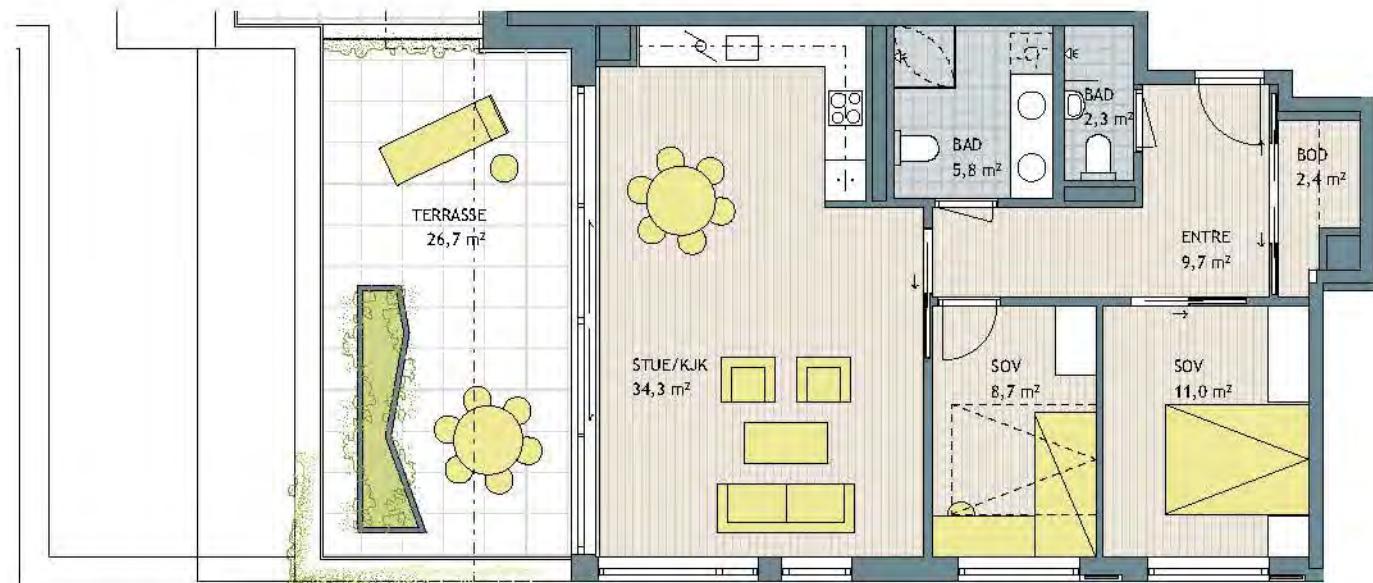
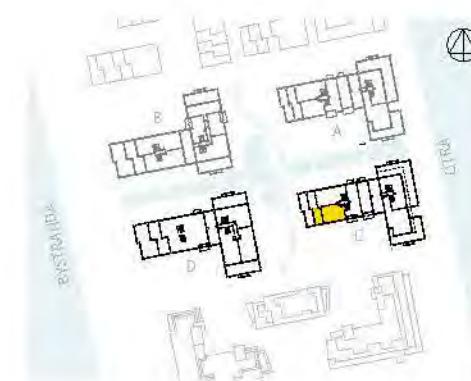
BRA: 83,8m<sup>2</sup>  
P-ROM: 81,8m<sup>2</sup>  
ROM: 3-ROMS  
PLAN: 6 ETG.





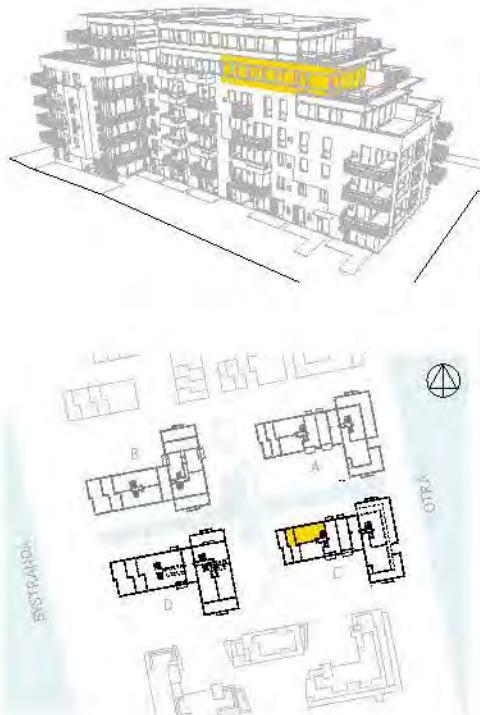
## C2.6.2

BRA: 78,8m<sup>2</sup>  
 P-ROM: 75,9m<sup>2</sup>  
 ROM: 3-ROMS  
 PLAN: 6 ETG.



## C2.6.3

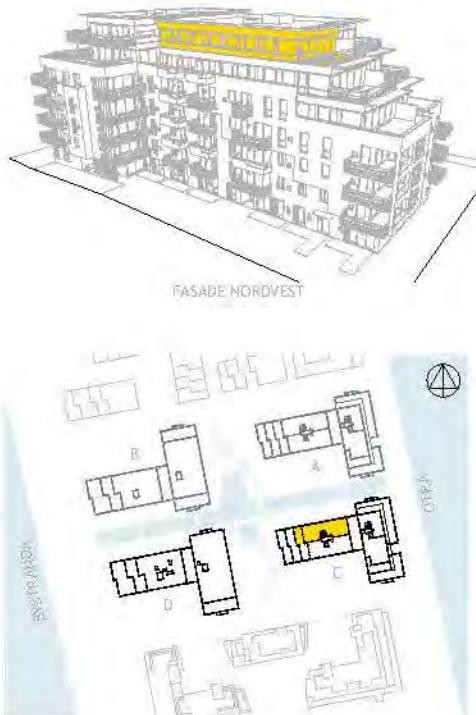
BRA: 97,8m<sup>2</sup>  
P-ROM: 97,8m<sup>2</sup>  
ROM: 4-ROMS  
PLAN: 6 ETG.



OVERLIGgende  
BALKONG/TAK

## C2.7.1

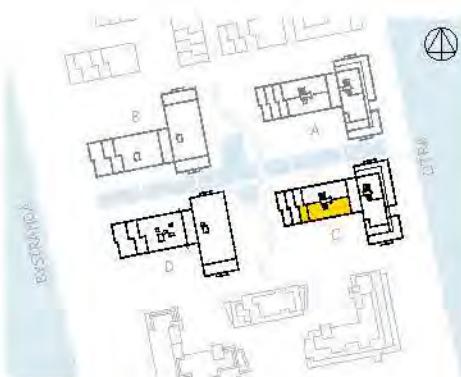
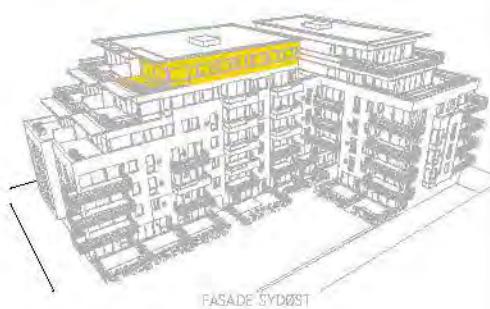
BRA: 147,0m<sup>2</sup>  
P-ROM: 147,0m<sup>2</sup>  
ROM: 4-ROMS  
PLAN: 7 ETG.



Dashed line: OVERLIGgende  
BALKONG/TAK

## C2.7.2

BRA: 139,7m<sup>2</sup>  
P-ROM: 139,7m<sup>2</sup>  
ROM: 4-ROMS  
PLAN: 7 ETG.



OVERLIGgende  
BALKONG/TAK



Bygg C ligger nærmere Otra enn Tangen Ytterst.  
Det gir flere av leilighetene fantastisk utsikt mot Oksø.  
Mange får også balkonger mot morgensola og Otra.



Trinn 2  
Bygg A

Trinn 1  
Bygg D

Trinn 1  
Bygg C

Trinn 2  
Bygg B

# Velkommen til Bygg D

*Bygg D ligger på siden mot Bystranda. 54 leiligheter fra 52 til 193 m<sup>2</sup>.  
Mange av dem gjennomgående, med to balkonger eller hager.*



Bygg D badet i kveldssol.  
Sett fra Bystranda, og med vannspeilet  
mellan byggene til venstre i bildet.

Det er raus avstand mellom byggene.  
Slik har vi sikret gode siktlinjer og  
solforhold.



## LEILIGHETSFORDELING / PLASSERING

- 2-ROMS LEILIGHETER
- 3-ROMS LEILIGHETER
- 4-ROMS LEILIGHETER
- 5-ROMS LEILIGHETER
- INNGANG

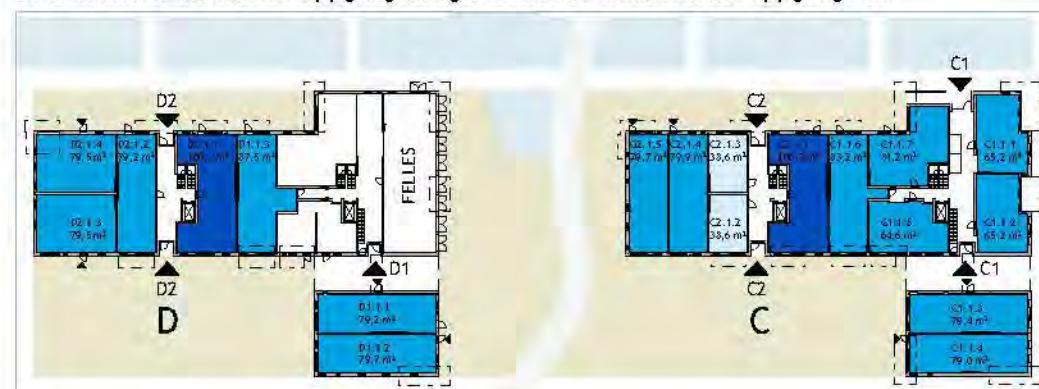
NB: LEILIGHETSNUMMER ANGIR PLASSERING RELATERT TIL HUS C OG D, OPPGANG OG ETASJE

KODE FOR LEILIGHETSNUMMER:

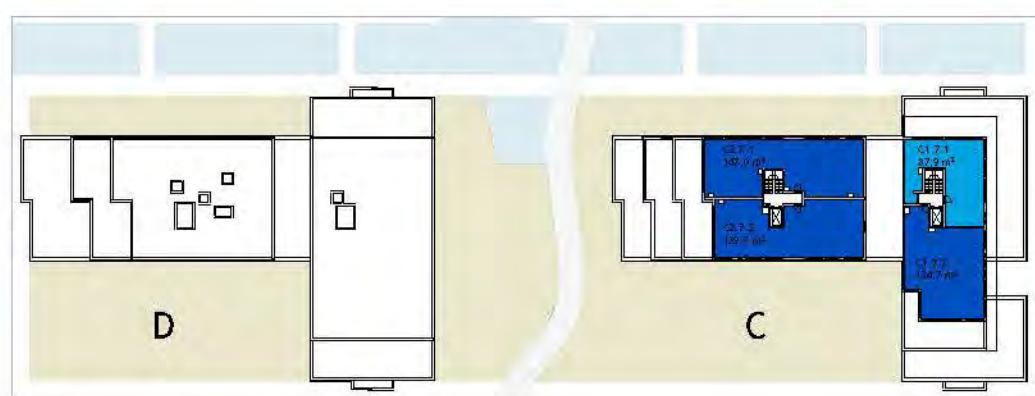
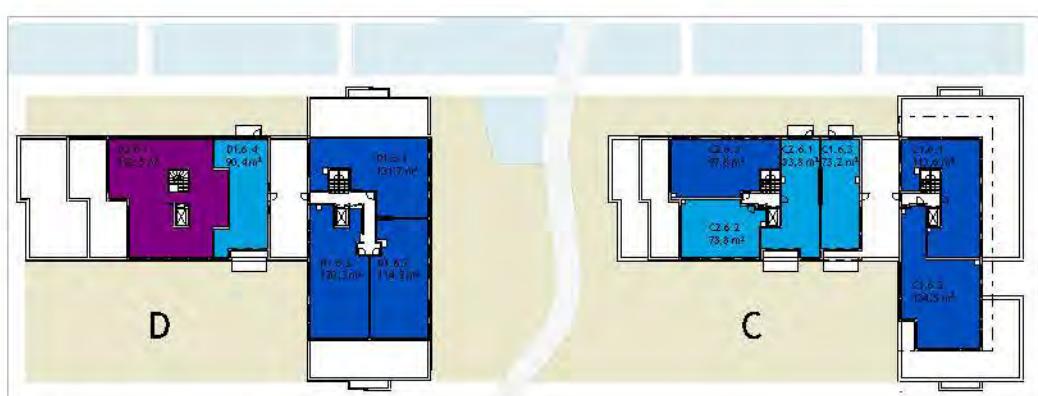
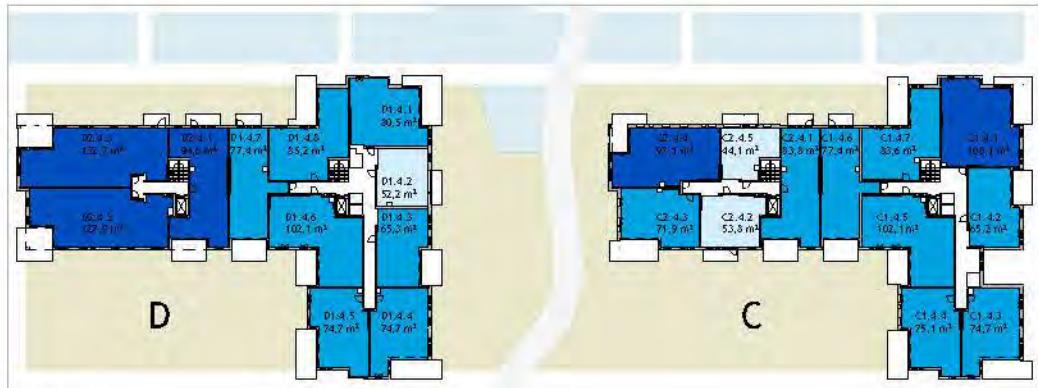
EKS. **C1.1.1** ← LEILIGHETSNR.  
 ↑      ↑  
 HUS      ETASJE  
 OPPGANG

AREALER ER ANGITT I BRUKSAREAL

De sorte pilene på nedenforstående etasjeplan markerer oppgangene i byggene. Det vil si at leilighetsnummer som starter med C1 har oppgang C1, de som starter med C2 har oppgang C2, de som starter med D1 har oppgang D1 og de som starter med D2 har oppgang D2.

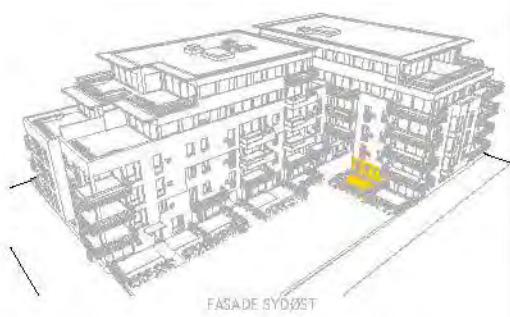


1. ETASJE



## D1.1.1

BRA: 79,2m<sup>2</sup>  
P-ROM: 77,2m<sup>2</sup>  
ROM: 3-ROMS  
PLAN: 1 ETG.



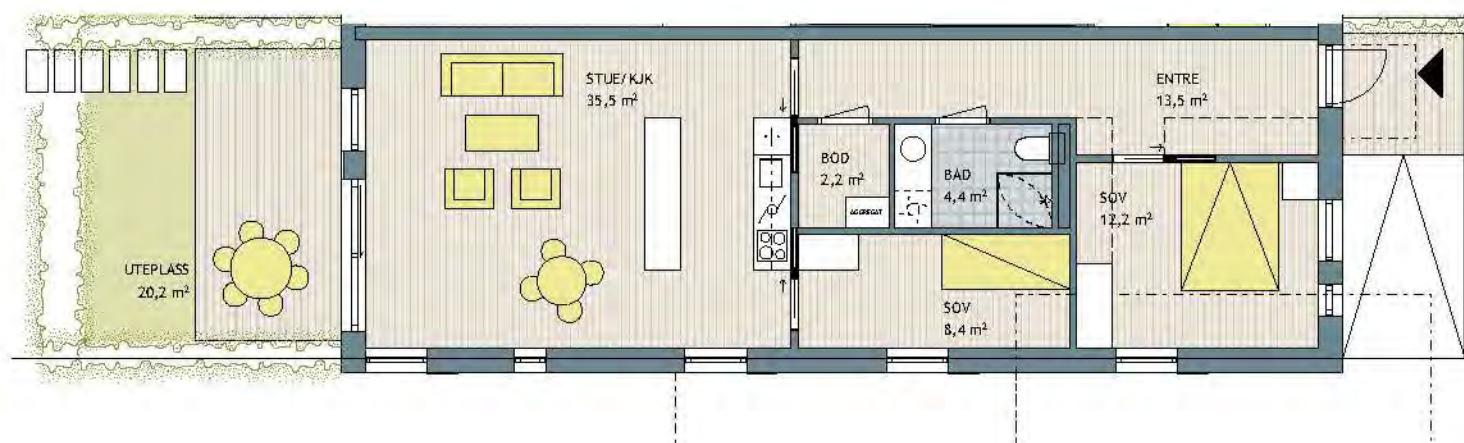
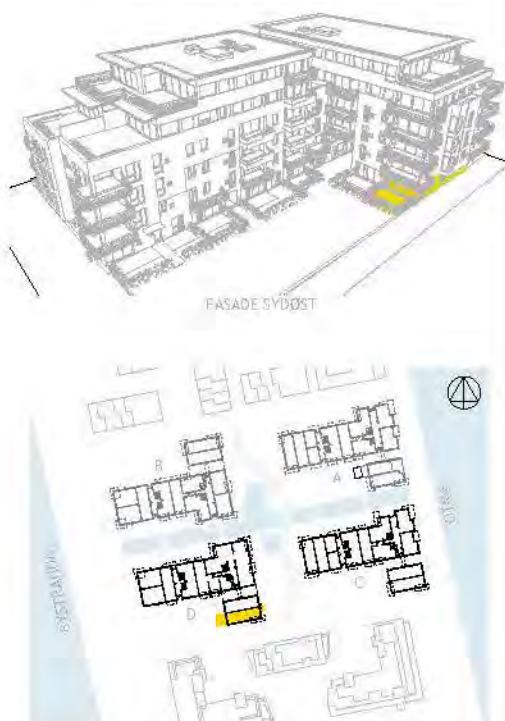
FASADE SYDØST



## D1.1.2

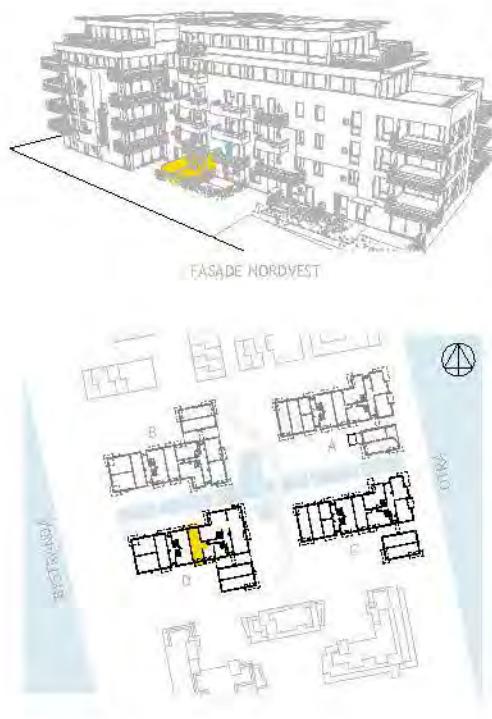


BRA: 79,7m<sup>2</sup>  
P-ROM: 76,4m<sup>2</sup>  
ROM: 3-ROMS  
PLAN: 1 ETG.



### D1.1.3

BRA: 87,5 m<sup>2</sup>  
P-ROM: 81,2 m<sup>2</sup>  
ROM: 3-ROMS  
PLAN: 1 ETG.





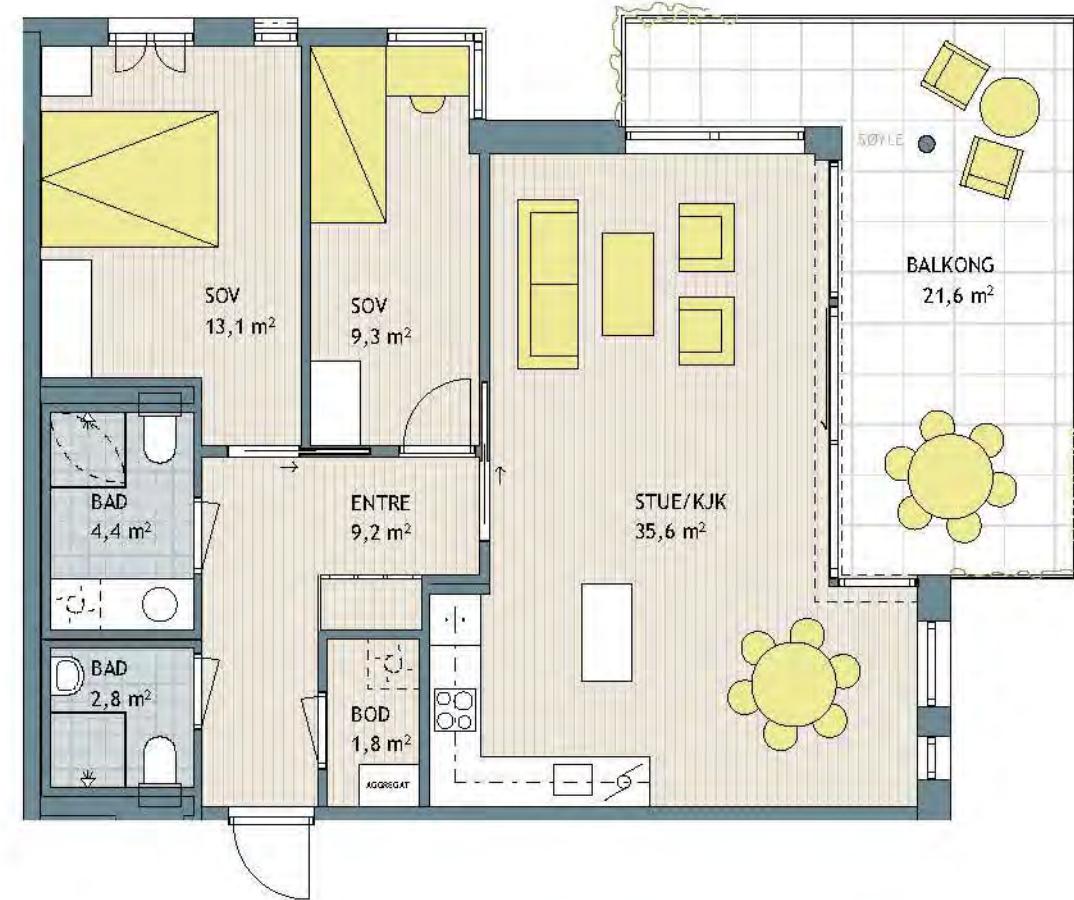
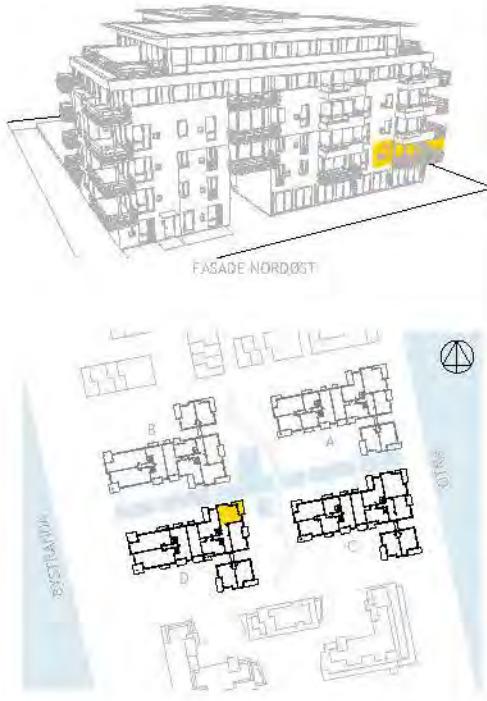
## D1.2.1

BRA: 80,5m<sup>2</sup>

P-ROM: 77,7m<sup>2</sup>

ROM: 3-ROMS

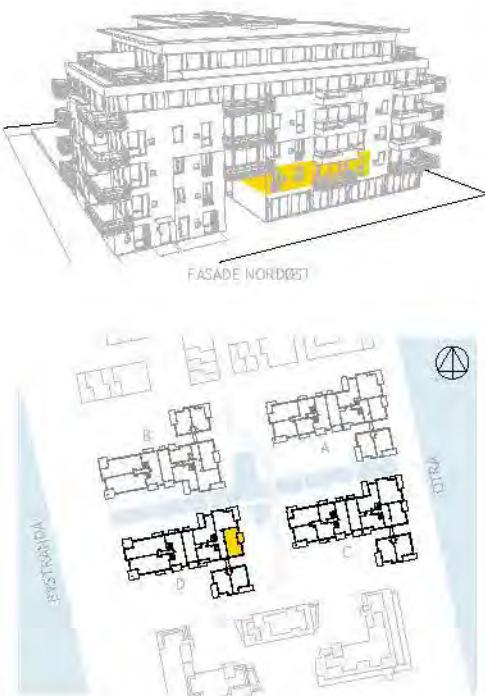
PLAN: 2 ETG.





## D1.2.2

BRA: 83,2m<sup>2</sup>  
P-ROM: 83,2m<sup>2</sup>  
ROM: 3-ROMS  
PLAN: 2 ETG.



— OVERLIGgende  
BALKONG/TAK



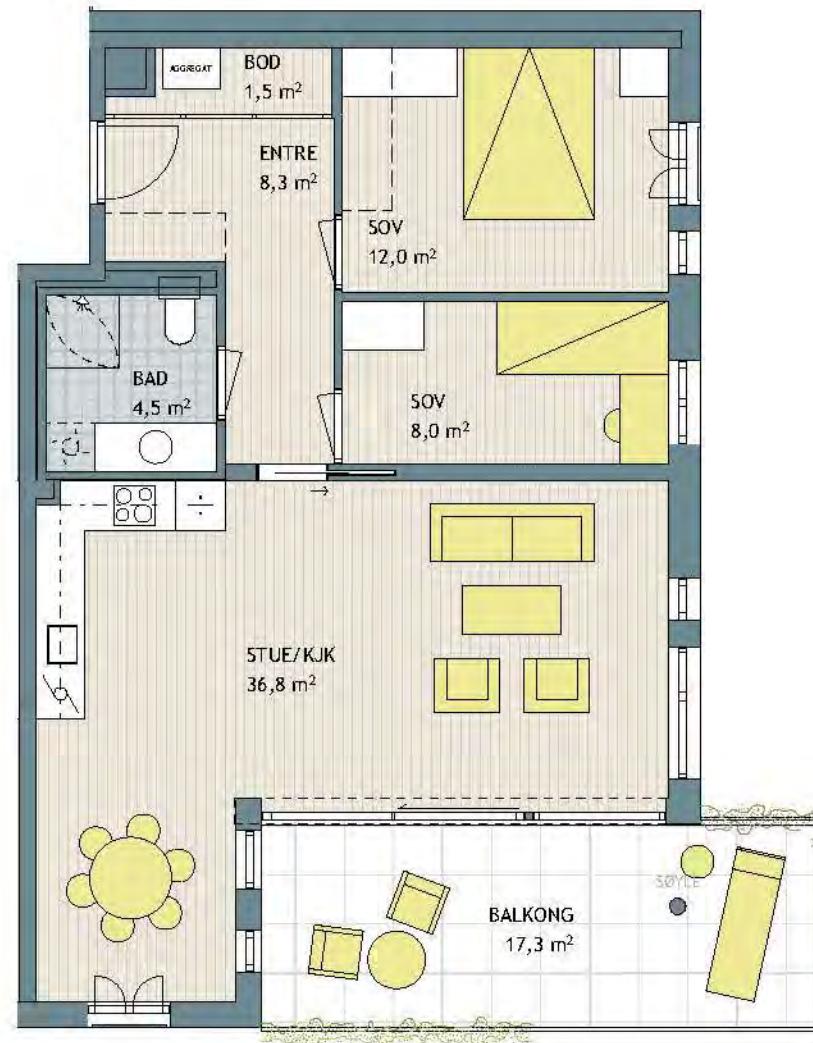
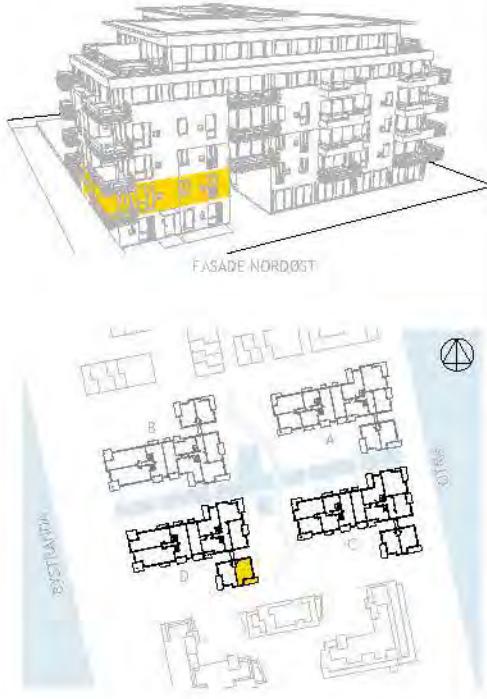
## D1.2.3

BRA: 74,6m<sup>2</sup>

P-ROM: 72,4m<sup>2</sup>

ROM: 3-ROMS

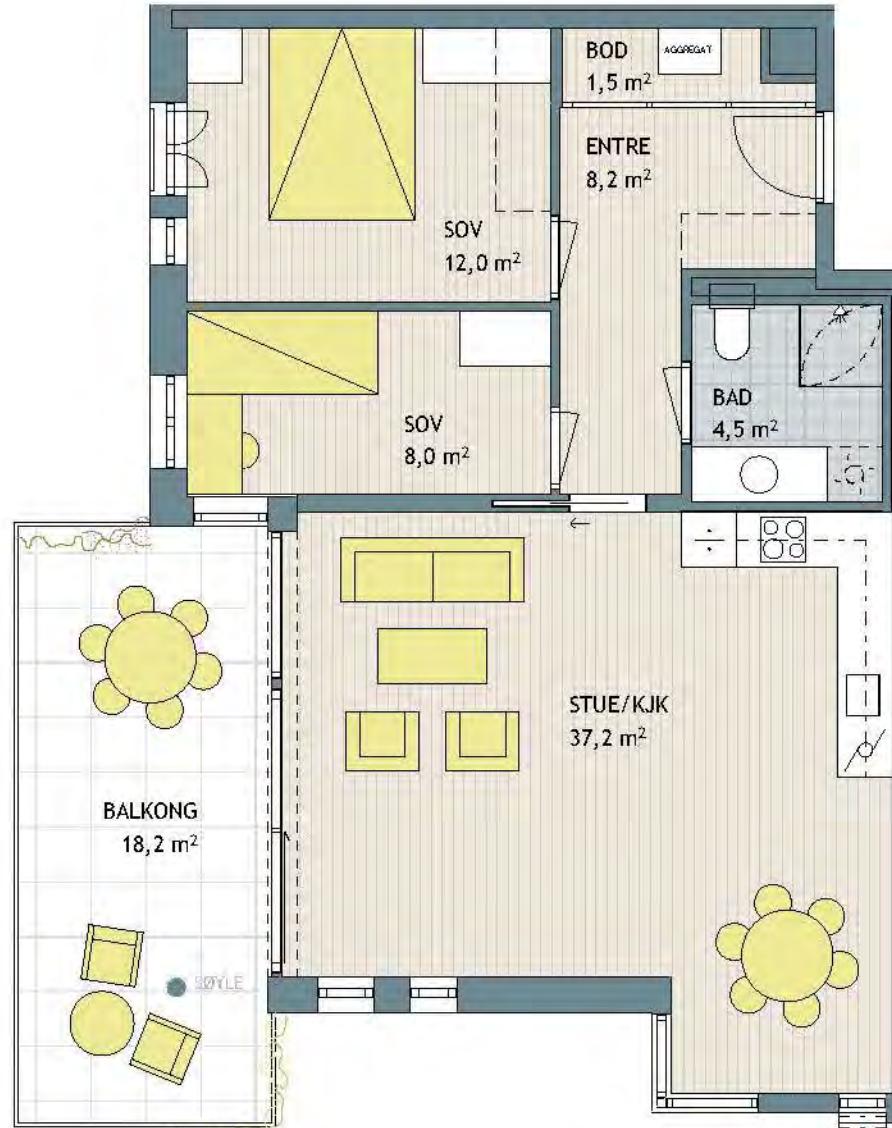
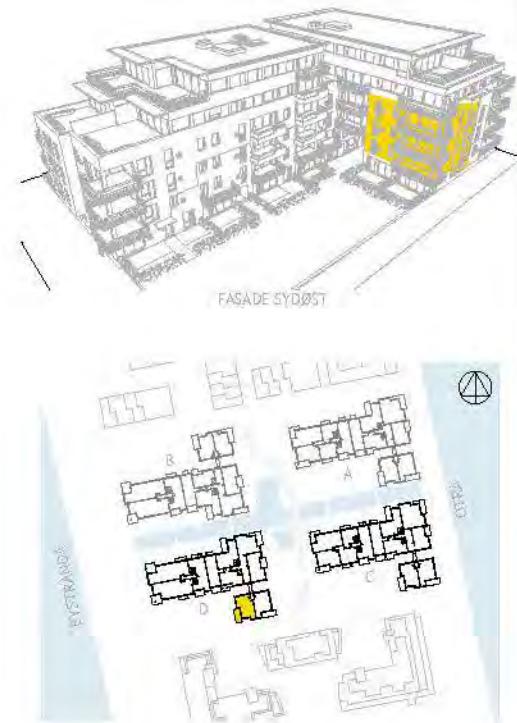
PLAN: 2 ETG.



OVERLIGgende  
BALKONG/TAK

# D1.2.4, D1.3.5, D1.4.5

BRA: 74,7m<sup>2</sup>  
 P-ROM: 72,5m<sup>2</sup>  
 ROM: 3-ROMS  
 PLAN: 2. 3. 4. ETG.



OVERLIGGENDE  
BALKONG/TAK



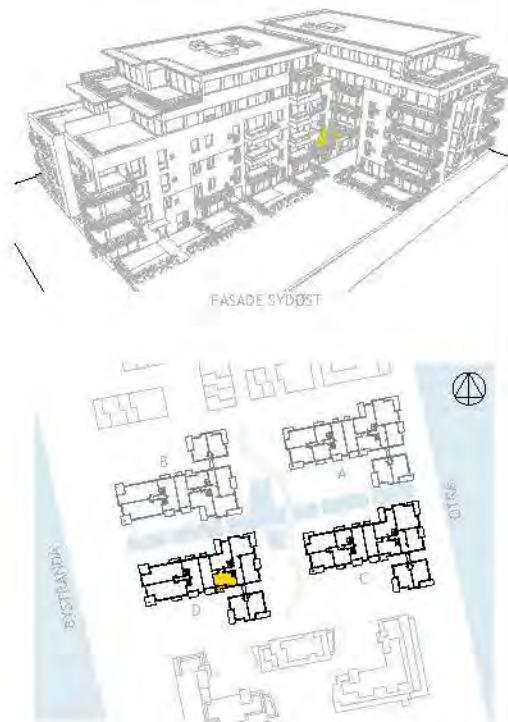
## D1.2.5

BRA: 59,1m<sup>2</sup>

P-ROM: 56,7m<sup>2</sup>

ROM: 3-ROMS

PLAN: 2 ETG.



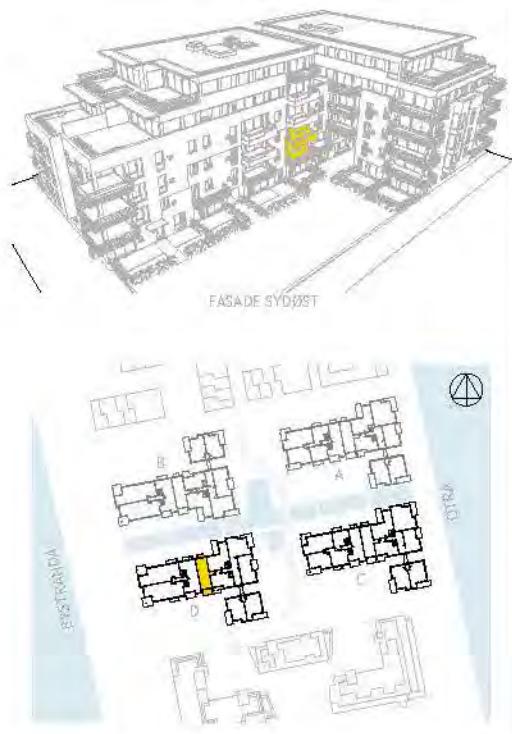
## D1.2.6, D1.3.7

BRA: 77,4m<sup>2</sup>

P-ROM: 75,4m<sup>2</sup>

ROM: 3-ROMS

PLAN: 2. 3. ETG.





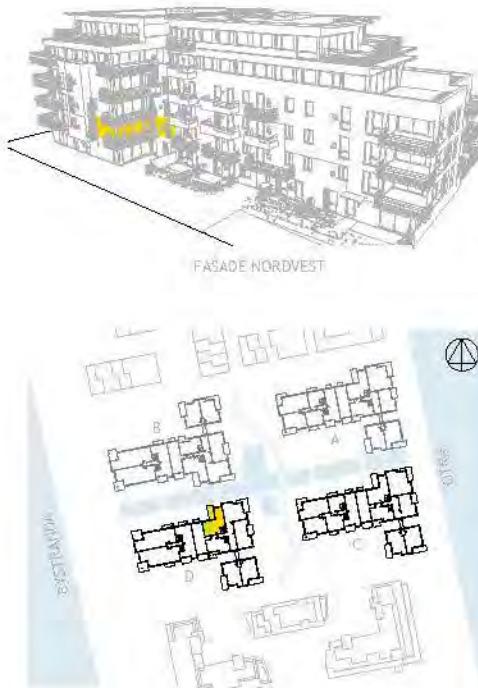
## D1.2.7

BRA: 83,7m<sup>2</sup>

P-ROM: 83,7m<sup>2</sup>

ROM: 3-ROMS

PLAN: 2 ETG.



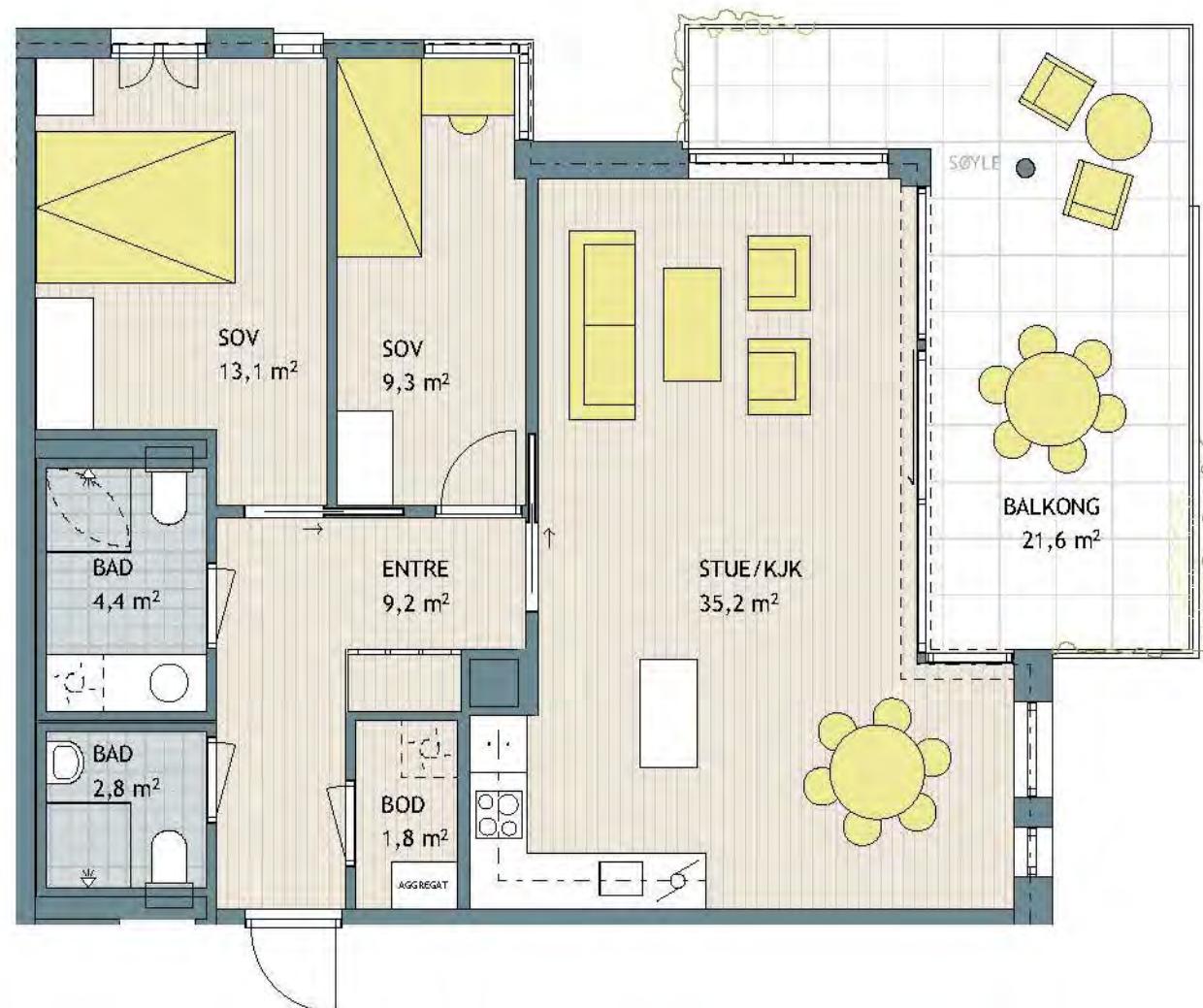
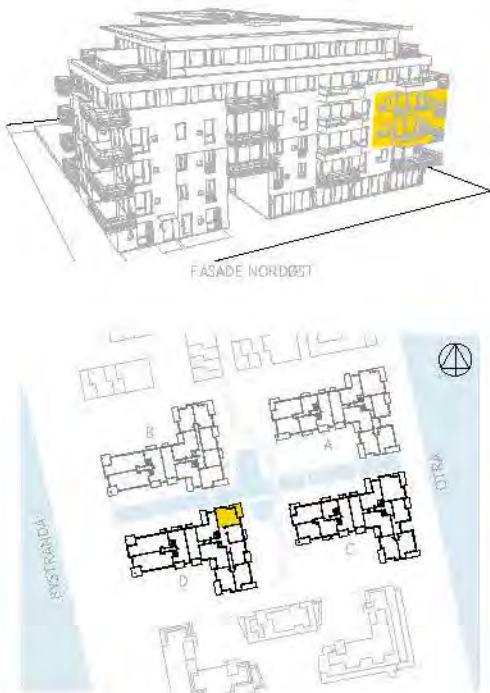
## D1.3.1, D1.4.1

BRA: 80,5m<sup>2</sup>

P-ROM: 77,7m<sup>2</sup>

ROM: 3-ROMS

PLAN: 3.-4. ETG.





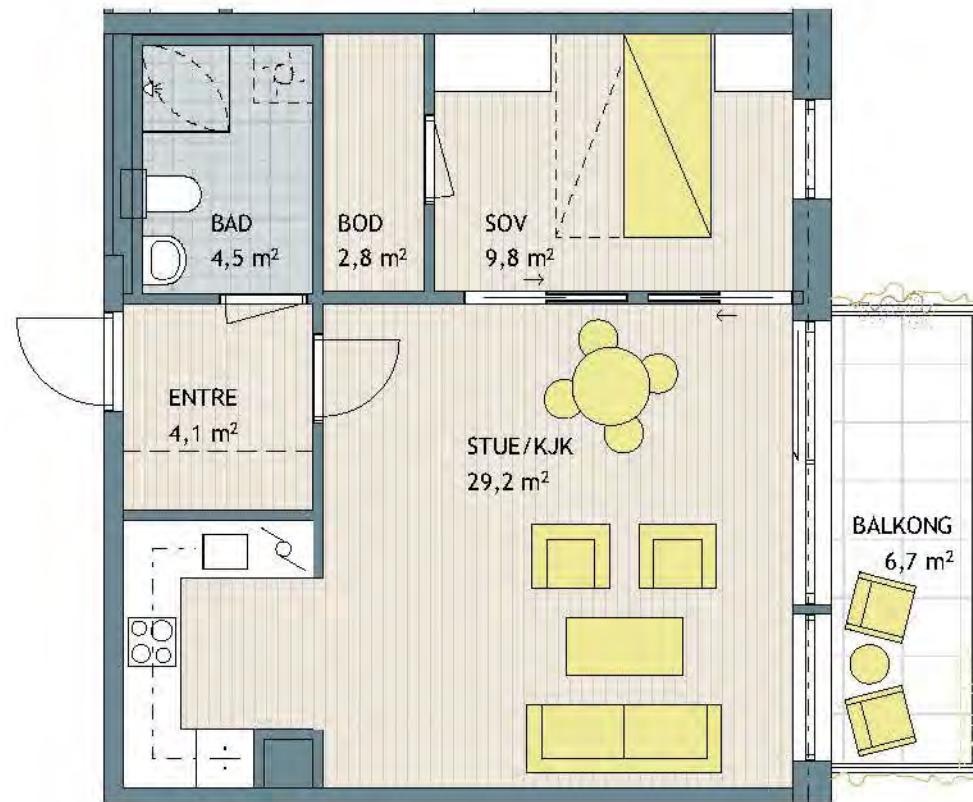
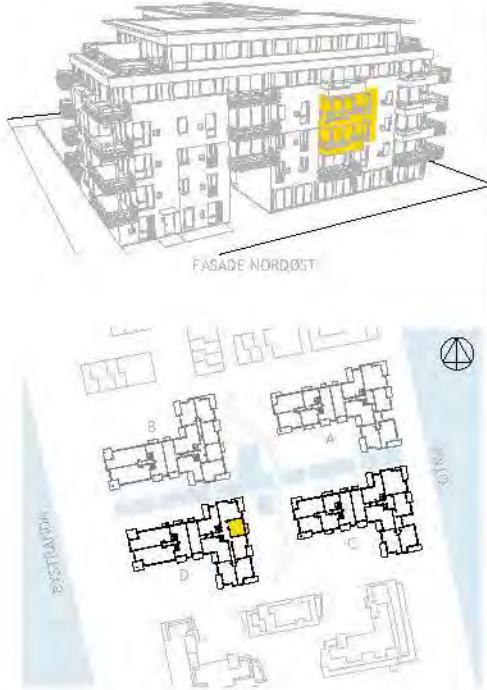
## D1.3.2, D1.4.2

BRA: 52,2m<sup>2</sup>

P-ROM: 48,7m<sup>2</sup>

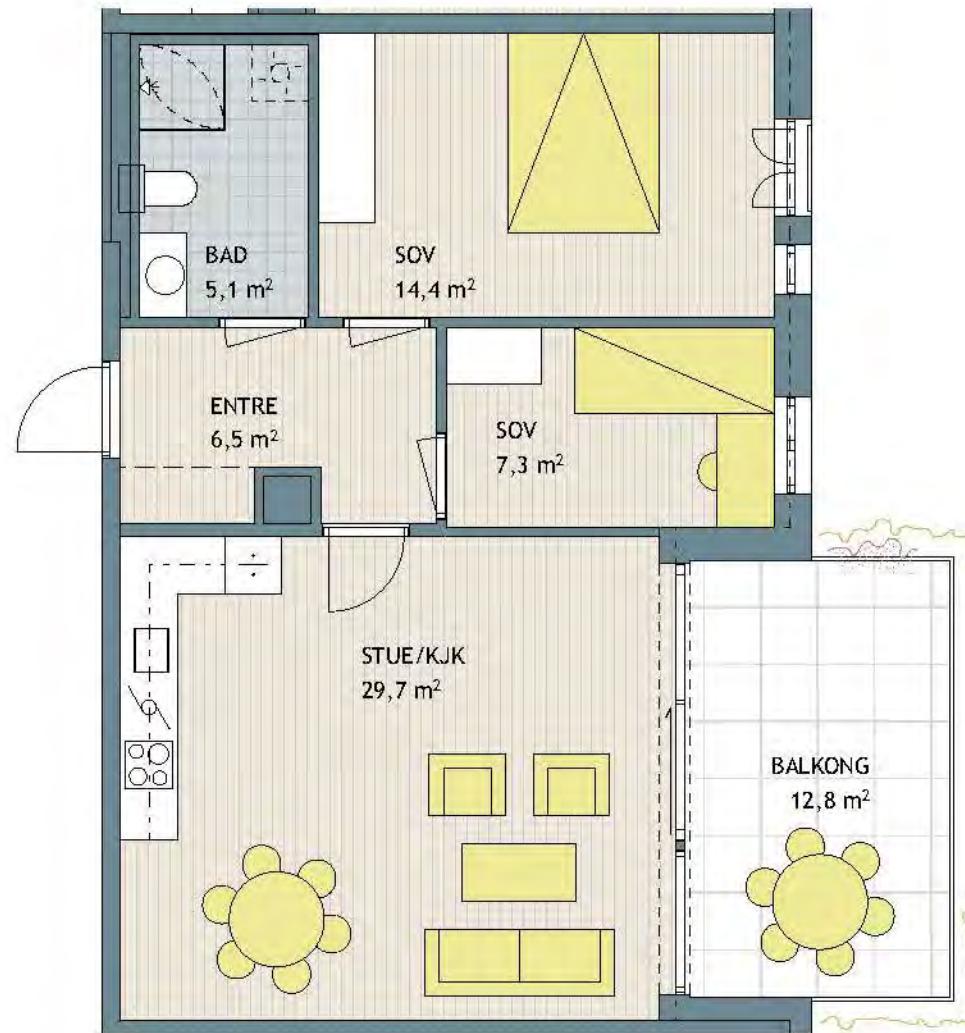
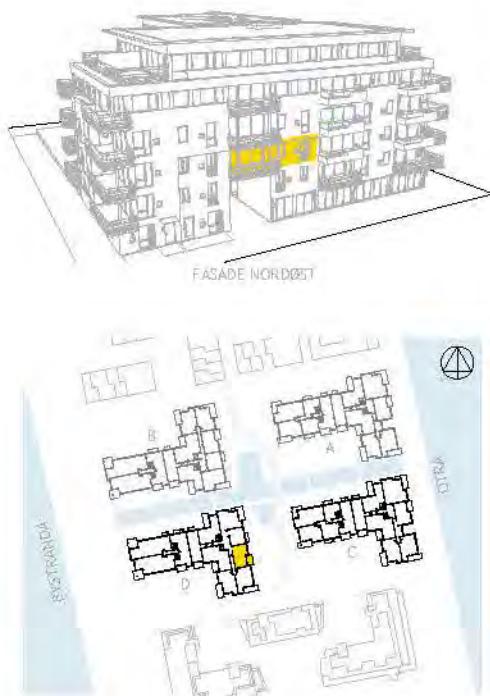
ROM: 2-ROMS

PLAN: 3, 4. ETG.



### D1.3.3

BRA: 65,3m<sup>2</sup>  
P-ROM: 65,3m<sup>2</sup>  
ROM: 3-ROMS  
PLAN: 3 ETG.



OVERLIGgende  
BALKONG/TAK



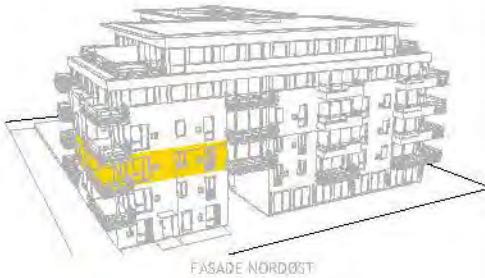
## D1.3.4

BRA: 74,7 m<sup>2</sup>

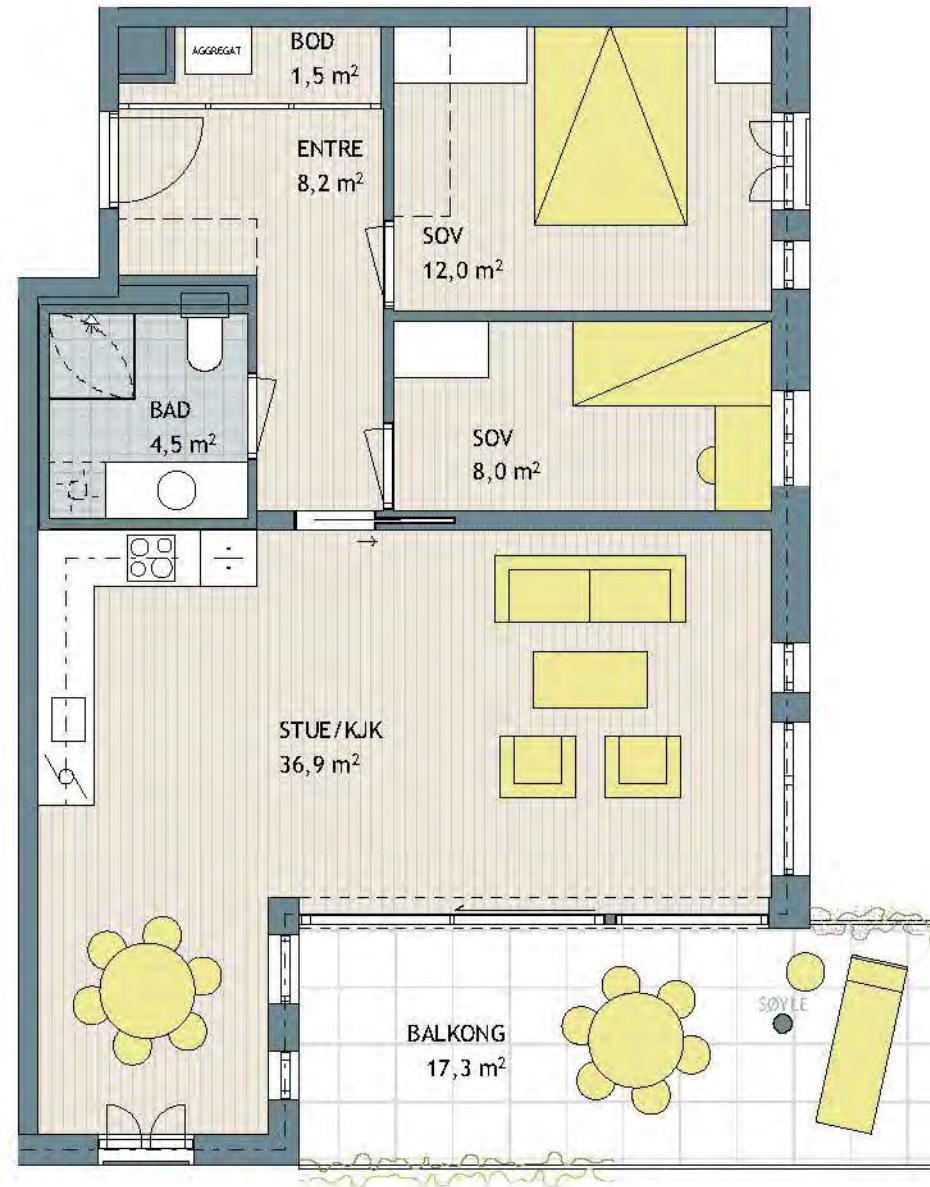
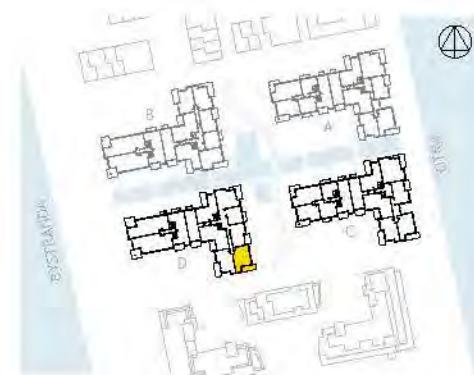
P-ROM: 72,5 m<sup>2</sup>

ROM: 3-ROMS

PLAN: 3 ETG.



FASADE NØRDØST

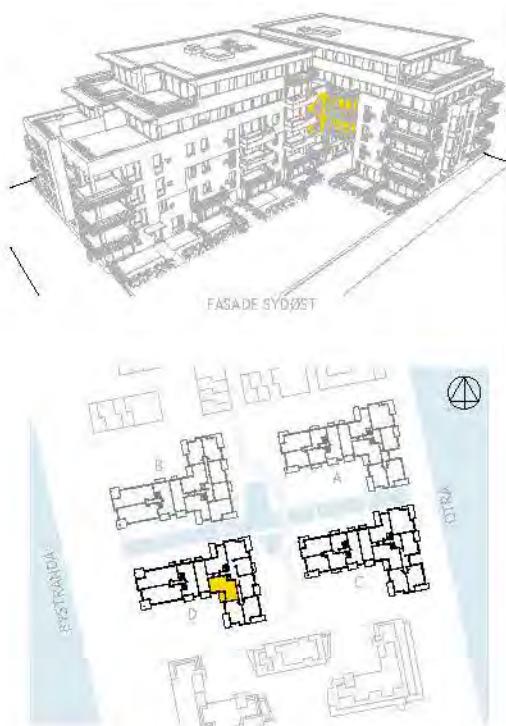


OVERLIGgende BALKONG/TAK



## D1.3.6, D1.4.6

BRA: 102,1m<sup>2</sup>  
P-ROM: 102,1m<sup>2</sup>  
ROM: 3-ROMS (/4-ROMS)  
PLAN: 3.-4.ETG.





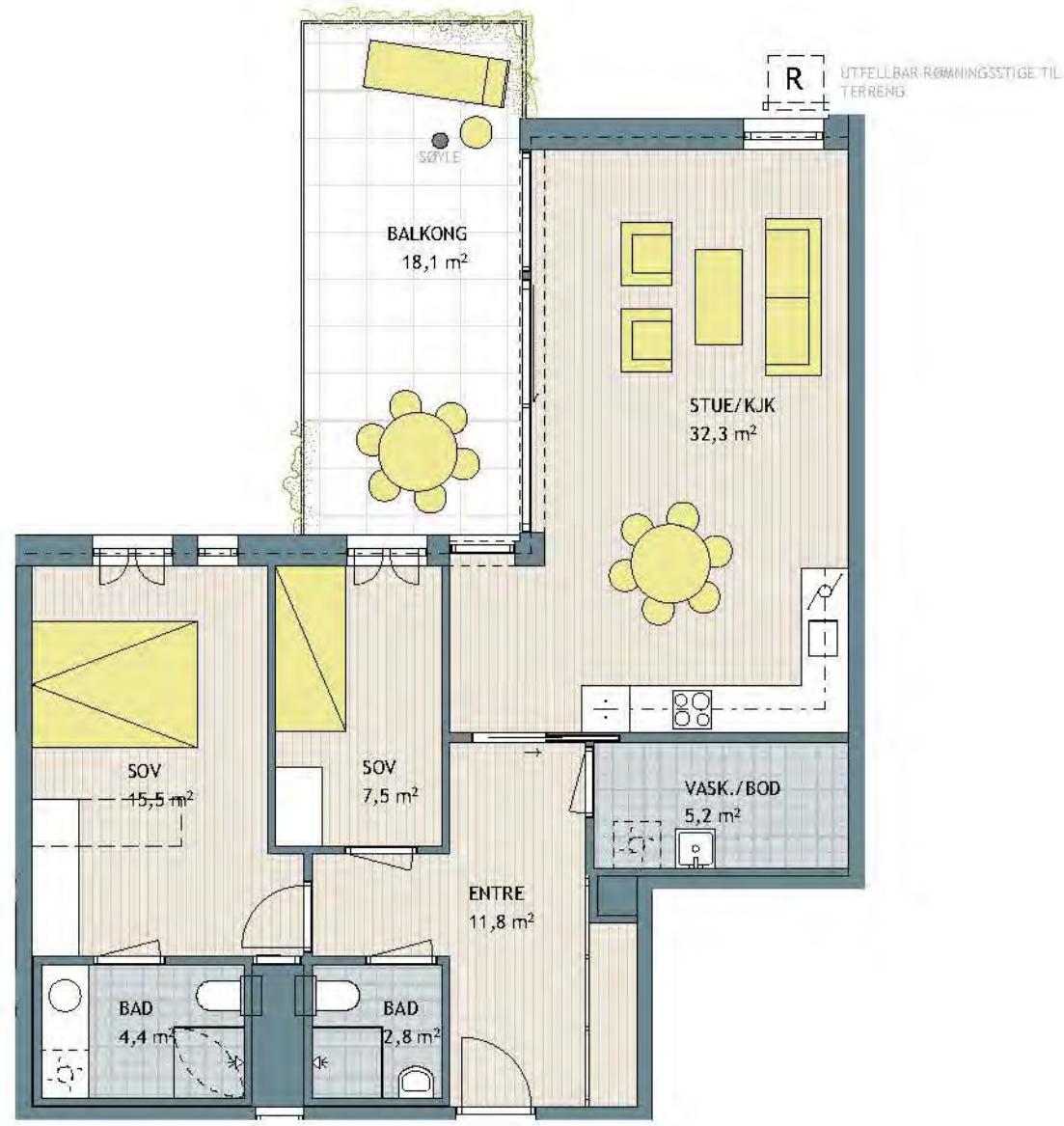
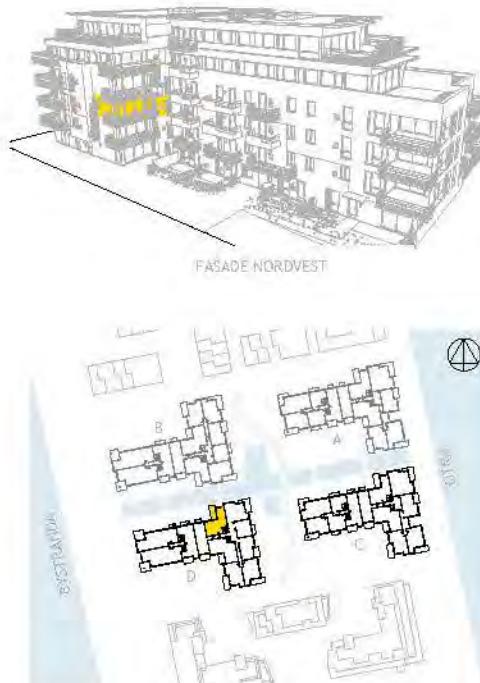
## D1.3.8

BRA: 83,7m<sup>2</sup>

P-ROM: 83,7m<sup>2</sup>

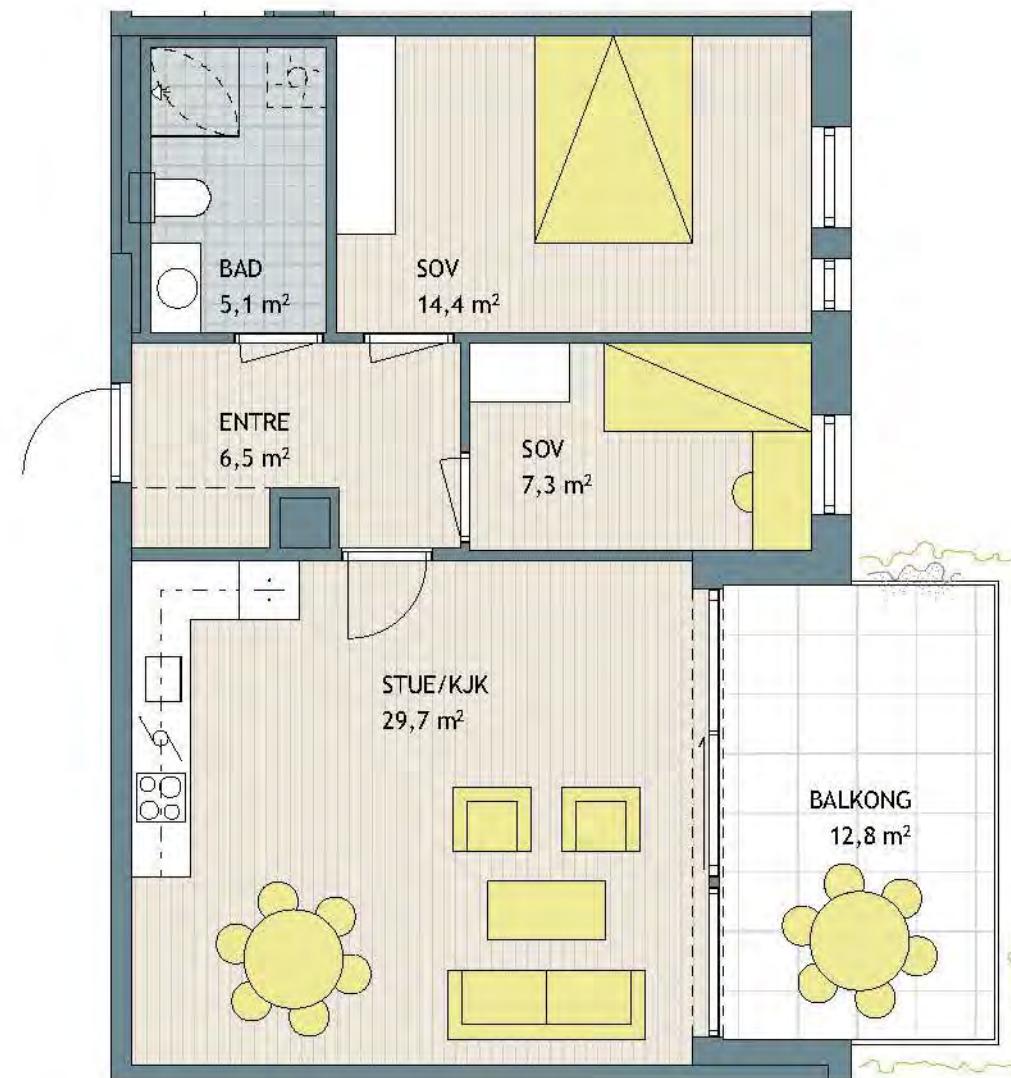
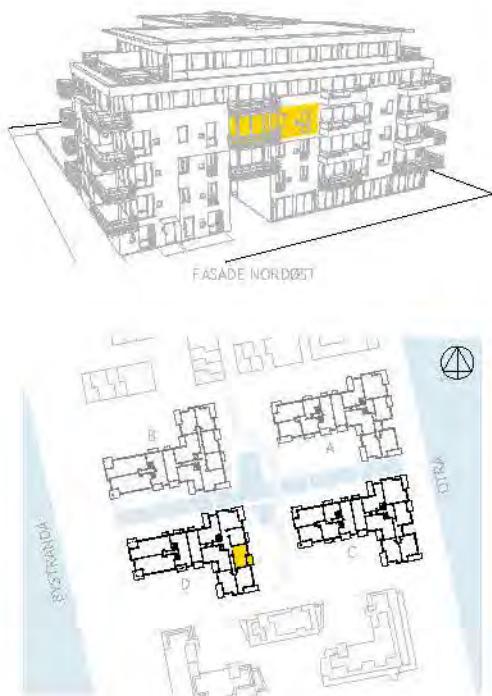
ROM: 3-ROMS

PLAN: 3 ETG.



## D1.4.3

BRA: 65,3m<sup>2</sup>  
P-ROM: 65,3m<sup>2</sup>  
ROM: 3-ROMS  
PLAN: 4 ETG.



OVERLIGgende  
BALKONG/TAK



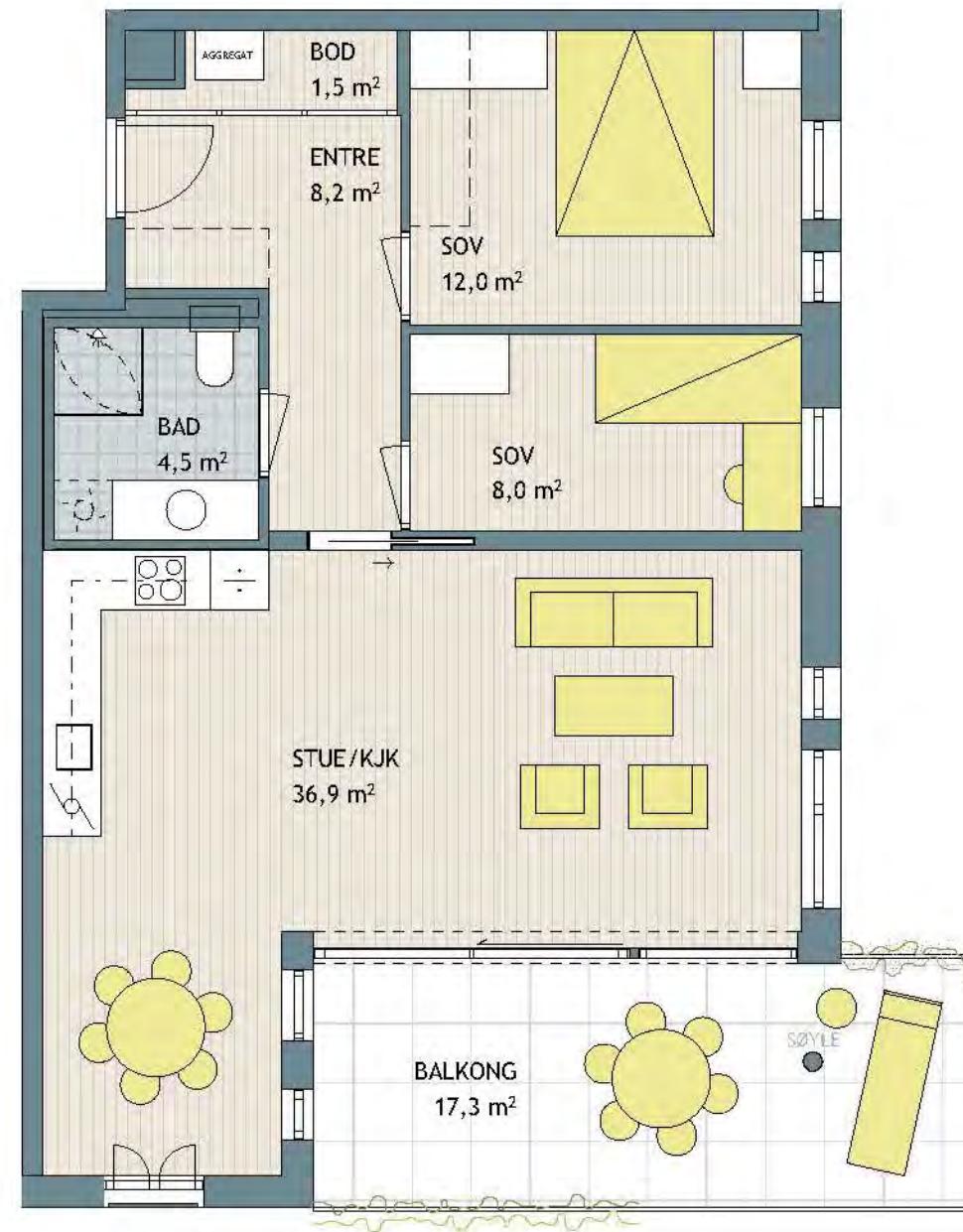
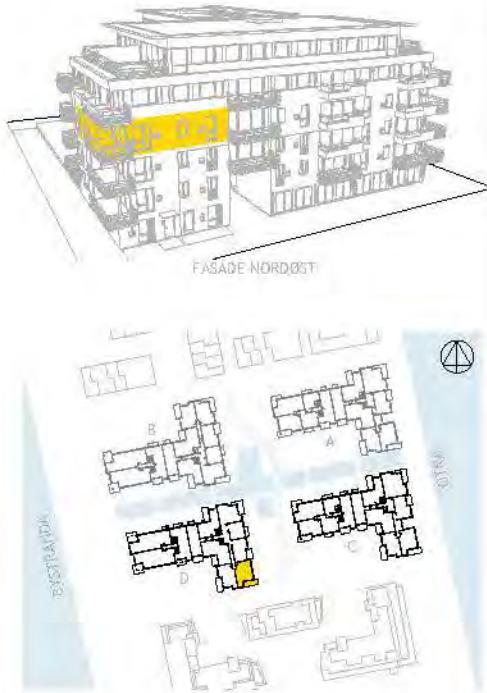
## D1.4.4

BRA: 74,7 m<sup>2</sup>

P-ROM: 72,5 m<sup>2</sup>

ROM: 3-ROMS

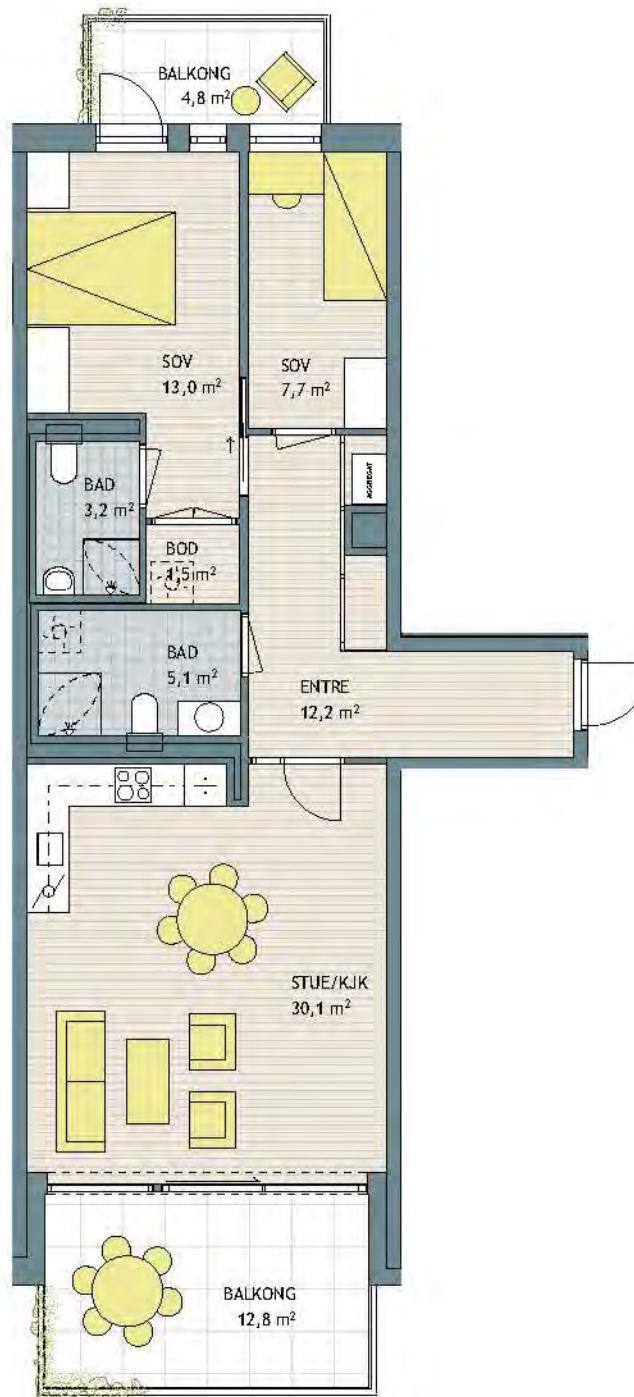
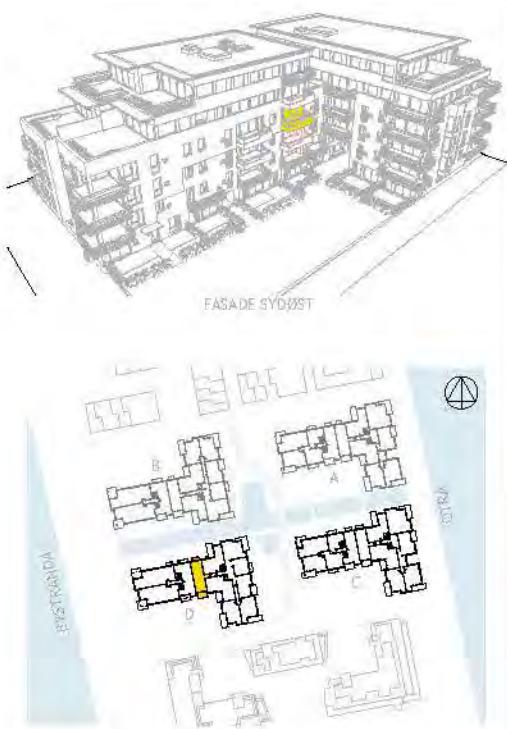
PLAN: 4 ETG.



OVERLIGgende  
BALKONG/TAK

## D1.4.7

BRA: 77,4m<sup>2</sup>  
P-ROM: 75,3m<sup>2</sup>  
ROM: 3-ROMS  
PLAN: 4. ETG





## D1.4.8

BRA: 85,2m<sup>2</sup>

P-ROM: 85,2m<sup>2</sup>

ROM: 3-ROMS

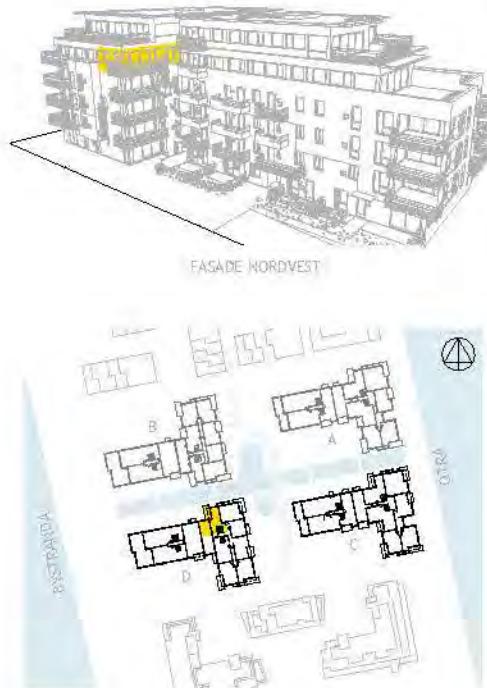
PLAN: 4 ETG.



OVERLIGgende  
BALKONG/TAK

# D1.5.1

BRA: 55,6m<sup>2</sup>  
 P-ROM: 55,6m<sup>2</sup>  
 ROM: 2-ROMS  
 PLAN: 5 ETG.





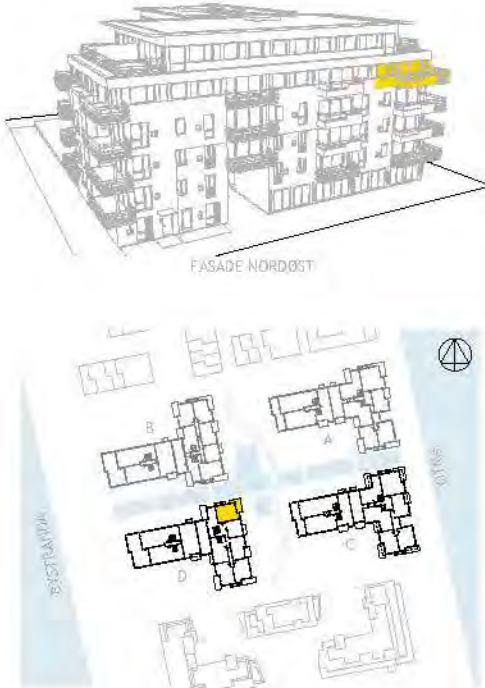
## D1.5.2

BRA: 74,5m<sup>2</sup>

P-ROM: 71,7m<sup>2</sup>

ROM: 3-ROMS

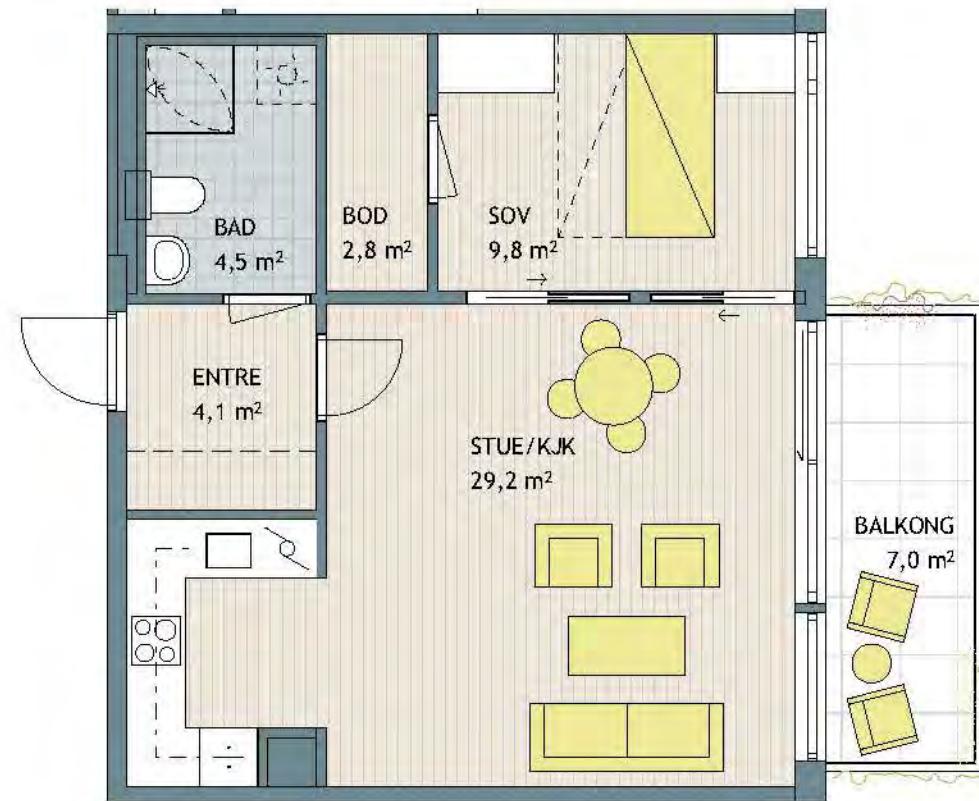
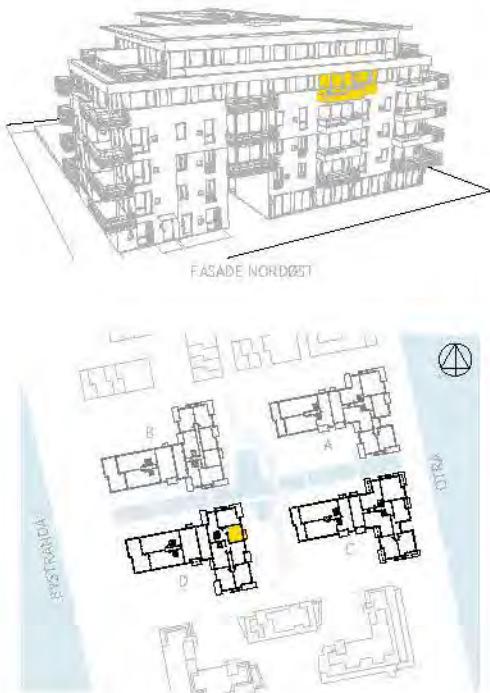
PLAN: 5 ETG.





## D1.5.3

BRA: 52,2m<sup>2</sup>  
P-ROM: 48,7m<sup>2</sup>  
ROM: 2-ROMS  
PLAN: 5 ETG.





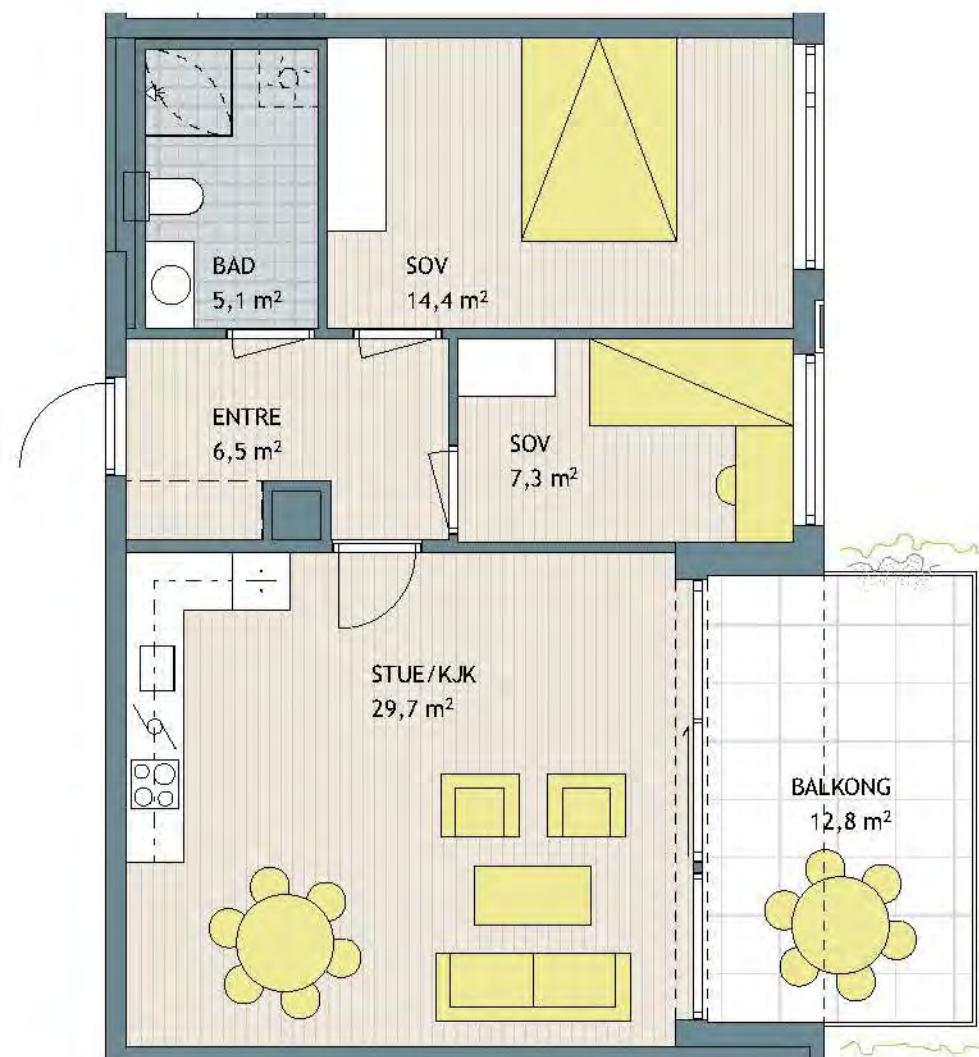
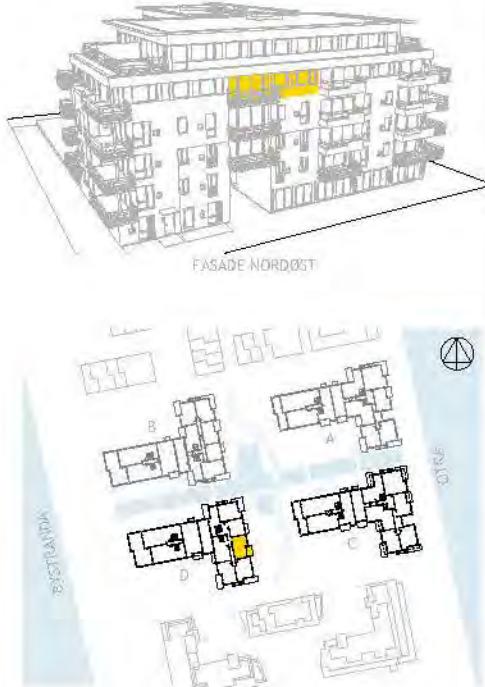
## D1.5.4

BRA: 65,3m<sup>2</sup>

P-ROM: 65,3m<sup>2</sup>

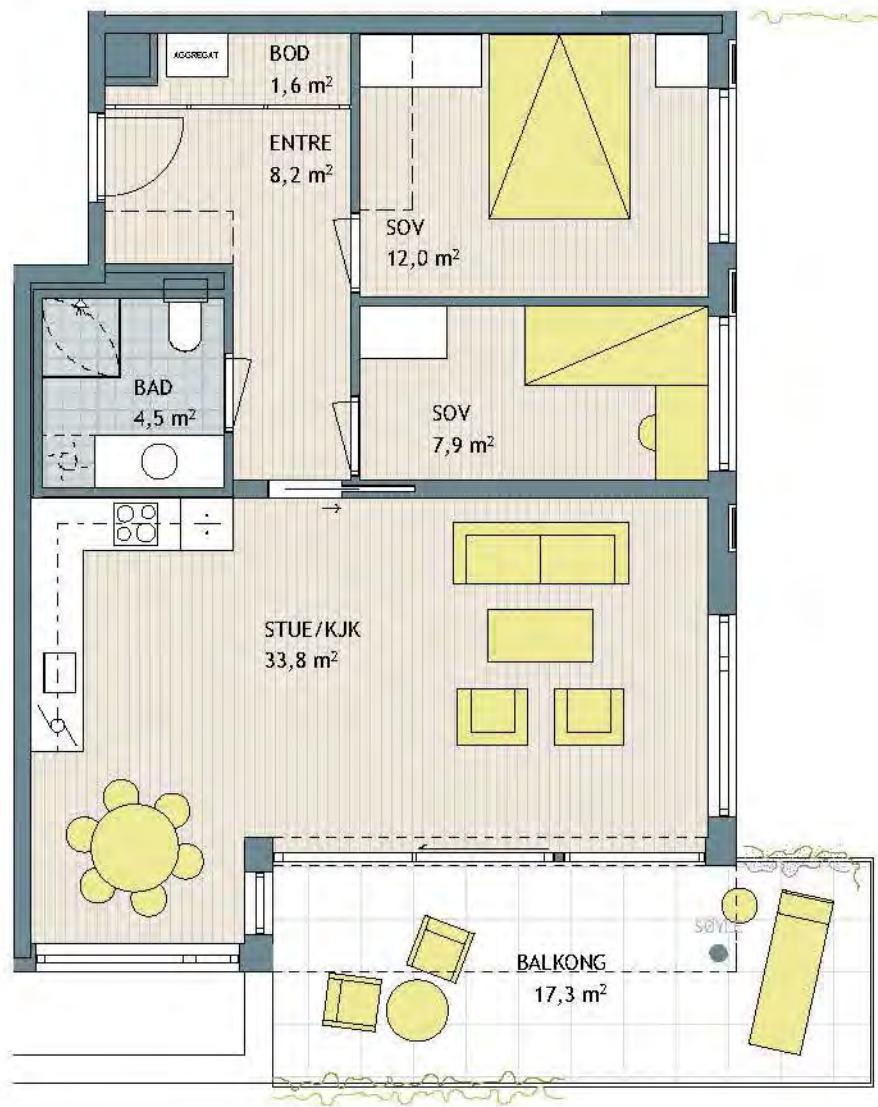
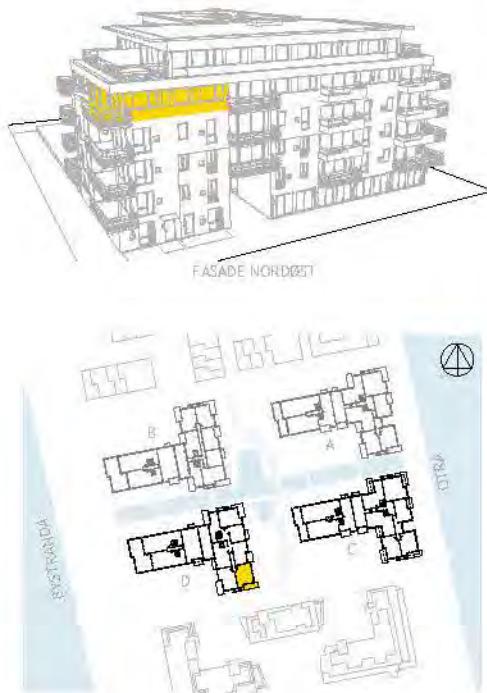
ROM: 3-ROMS

PLAN: 5 ETG.



## D1.5.5

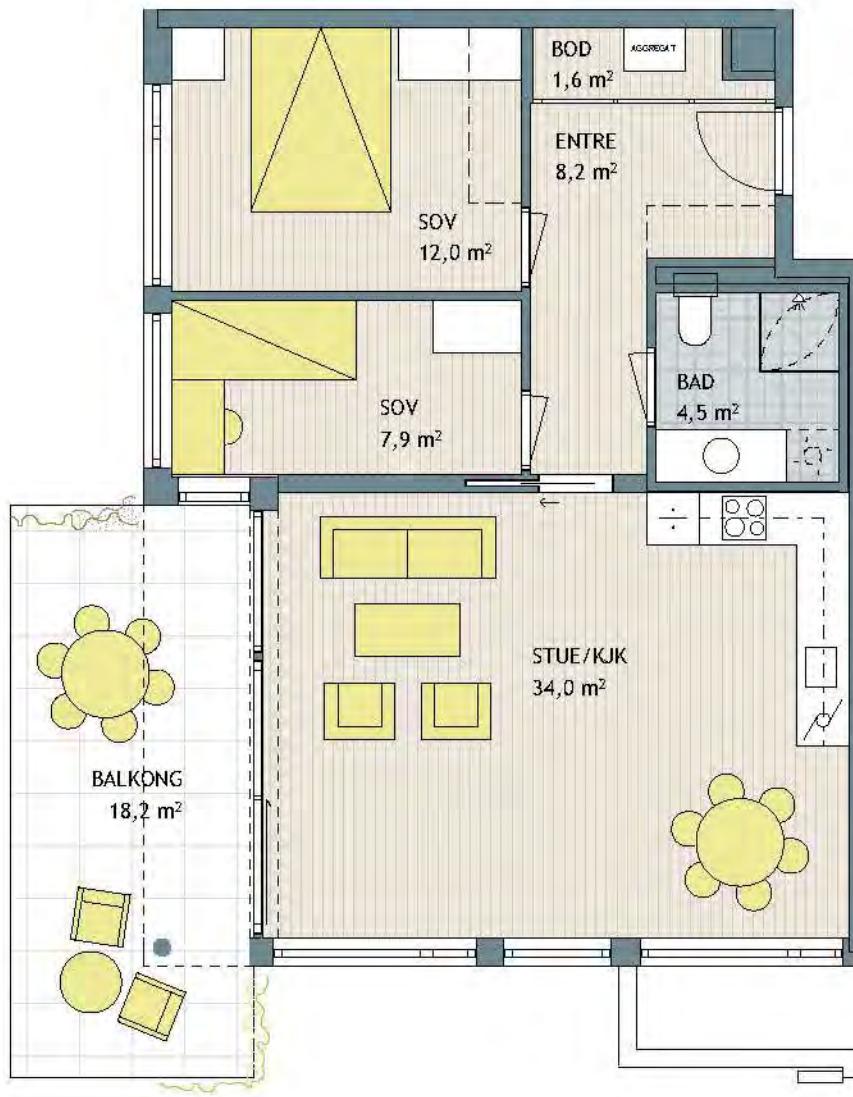
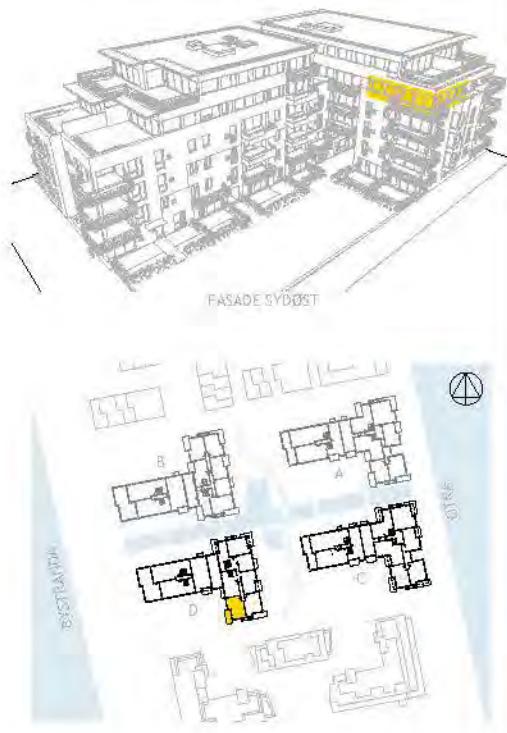
BRA: 71,6m<sup>2</sup>  
 P-ROM: 69,4m<sup>2</sup>  
 ROM: 3-ROMS  
 PLAN: 5 ETG.





## D1.5.6

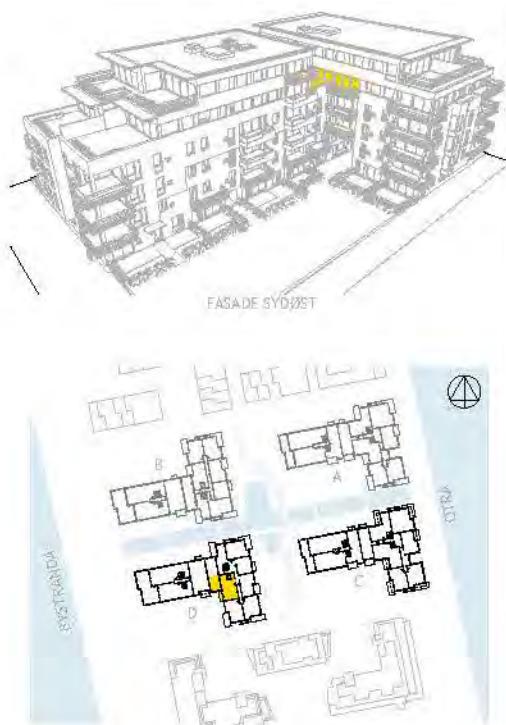
BRA: 71,6 m<sup>2</sup>  
P-ROM: 69,5 m<sup>2</sup>  
ROM: 3-ROMS  
PLAN: 5 ETG.





## D1.5.7

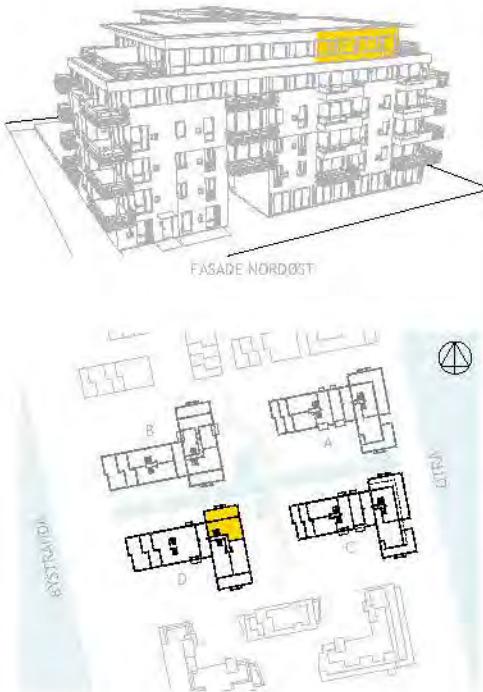
BRA: 79,7 m<sup>2</sup>  
P-ROM: 76,2 m<sup>2</sup>  
ROM: 3-ROMS  
PLAN: 5 ETG.





## D1.6.1

BRA: 121,7m<sup>2</sup>  
P-ROM: 121,7m<sup>2</sup>  
ROM: 4-ROMS  
PLAN: 6 ETG.



OVERLIGgende  
BALKONG/TAK



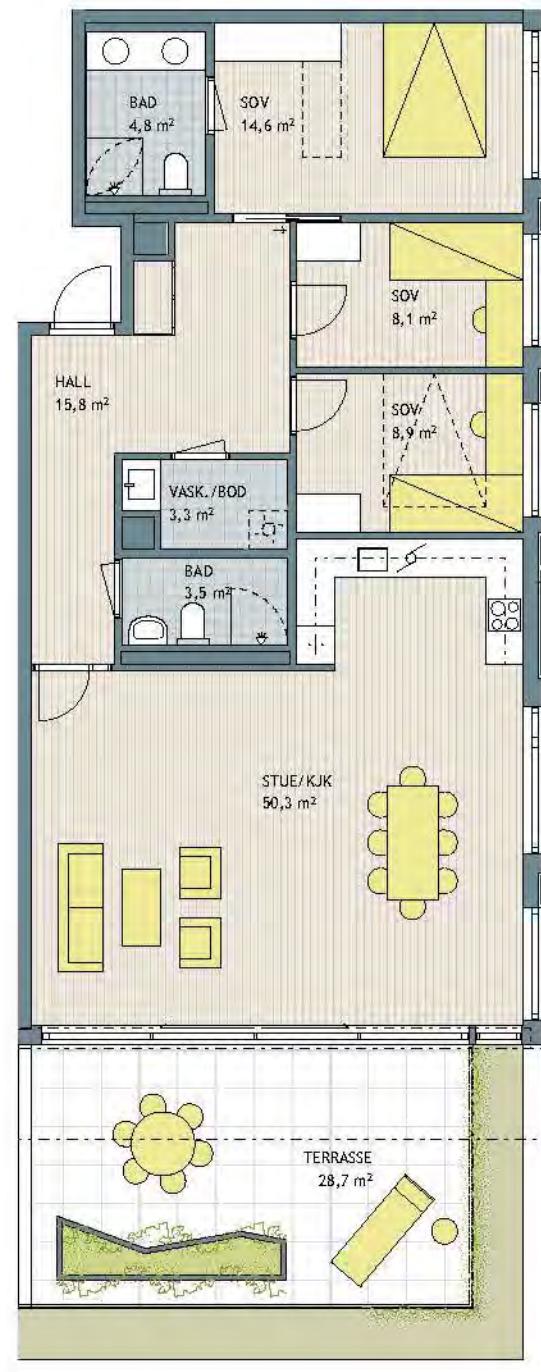
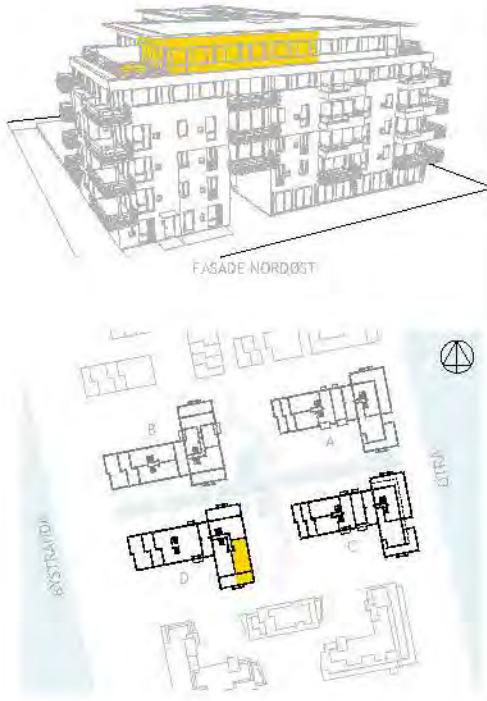
## D1.6.2

BRA: 114,9m<sup>2</sup>

P-ROM: 114,9m<sup>2</sup>

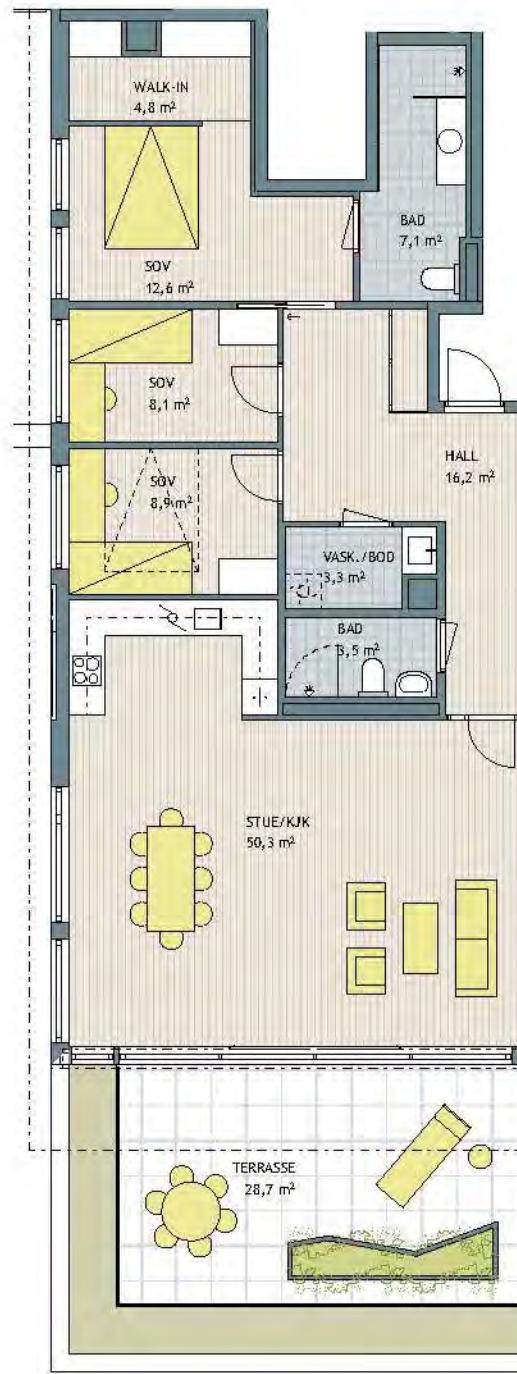
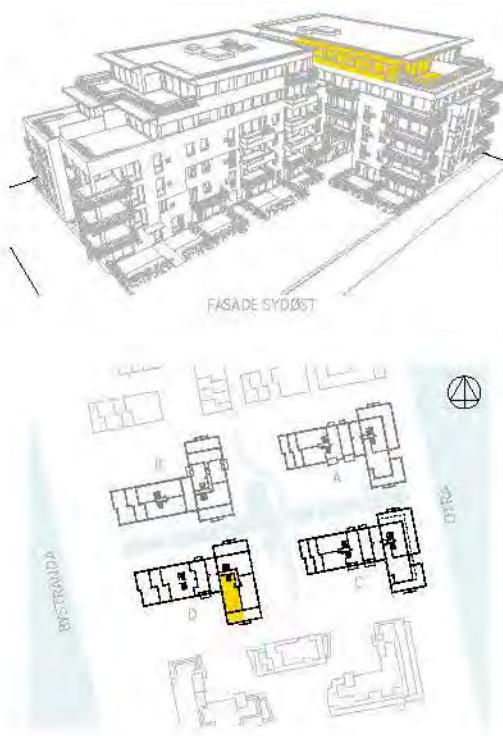
ROM: 4-ROMS

PLAN: 6 ETG.



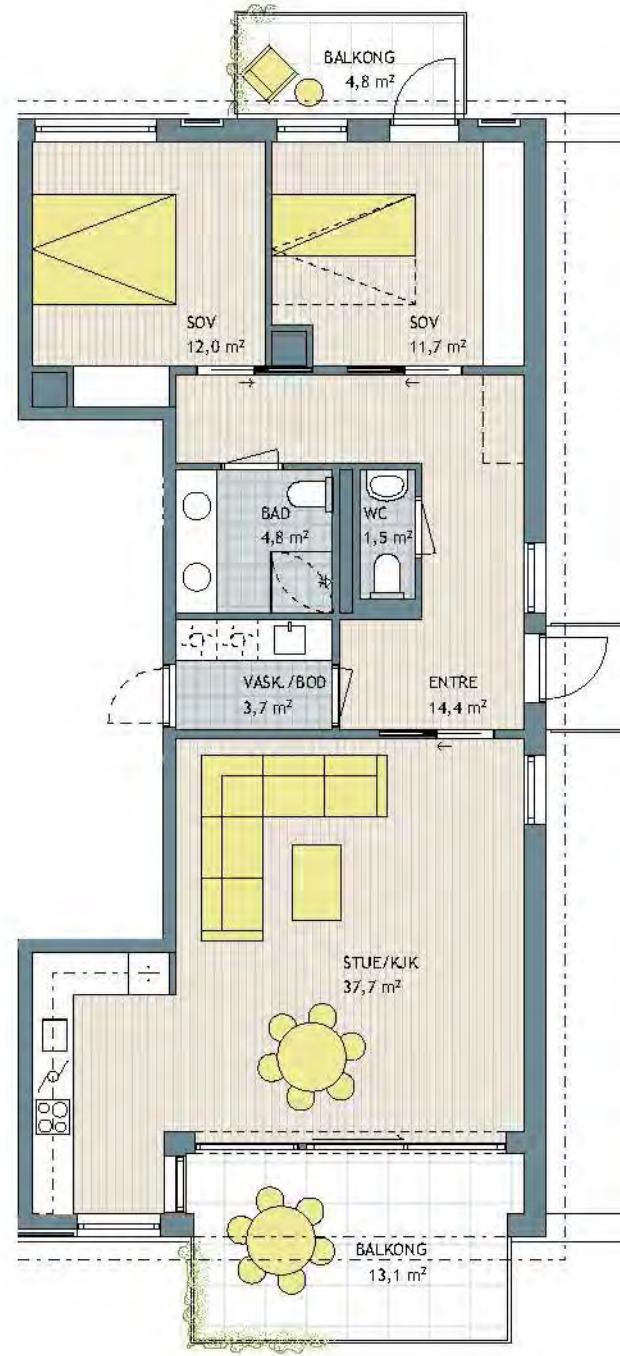
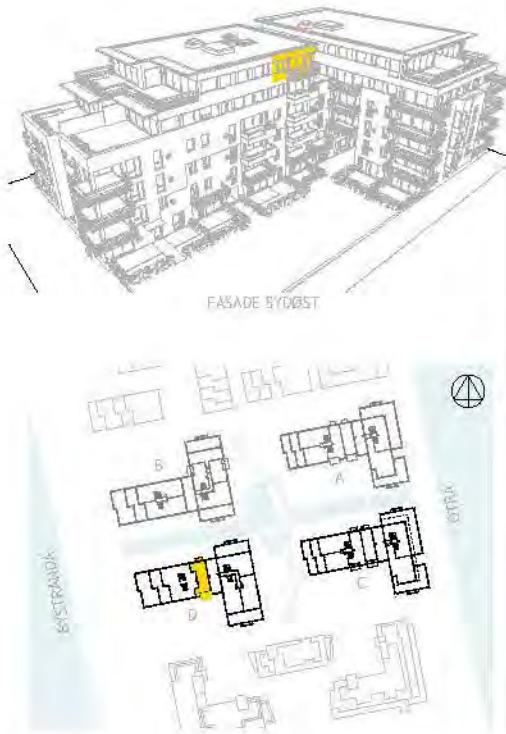
## D1.6.3

BRA: 120,3m<sup>2</sup>  
P-ROM: 120,3m<sup>2</sup>  
ROM: 4-ROMS  
PLAN: 6 ETG.



## D1.6.4

BRA: 90,4m<sup>2</sup>  
P-ROM: 90,4m<sup>2</sup>  
ROM: 3-ROMS  
PLAN: 6 ETG.



## D2.1.1

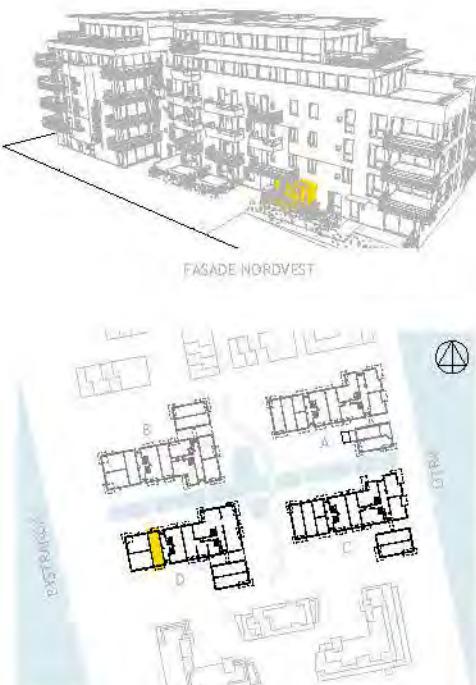
BRA: 100,3 m<sup>2</sup>  
P-ROM: 100,3 m<sup>2</sup>  
ROM: 4-ROMS  
PLAN: 1 ETG.





## D2.1.2

BRA: 79,2 m<sup>2</sup>  
P-ROM: 77,2 m<sup>2</sup>  
ROM: 3-ROMS  
PLAN: 1 ETG.

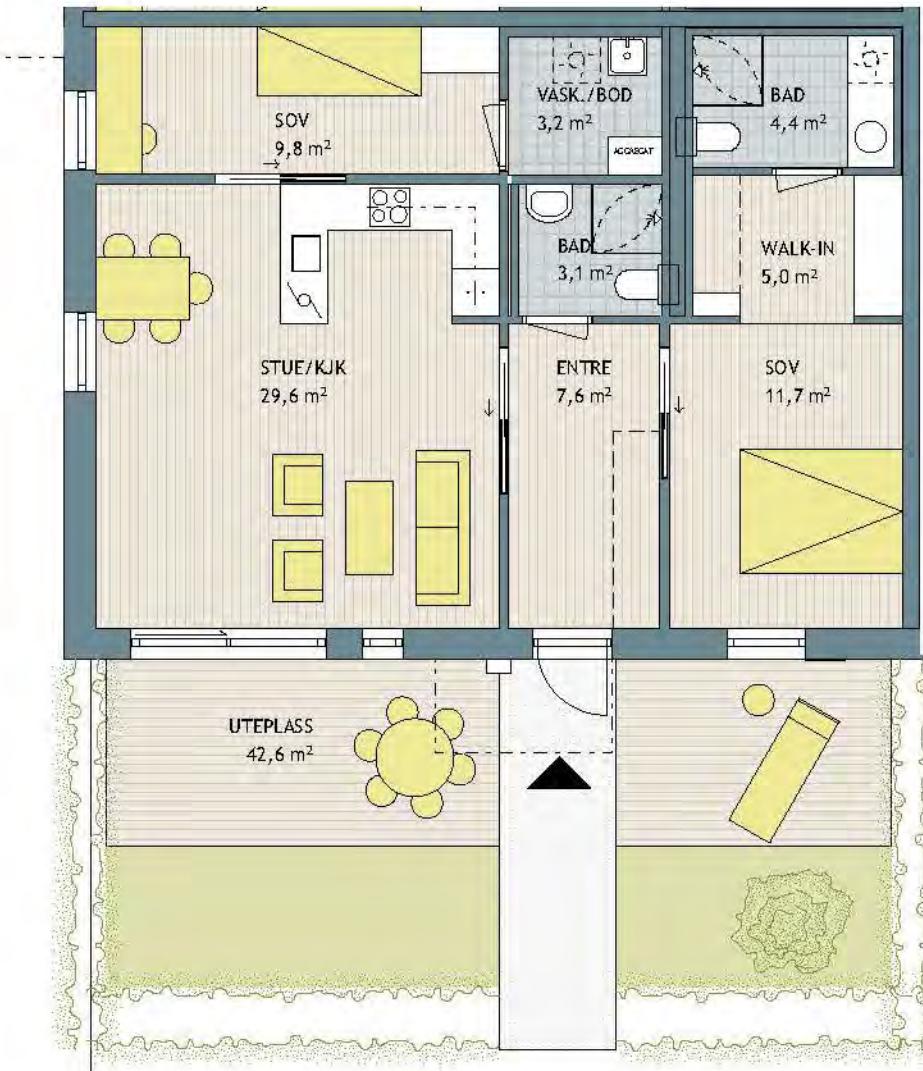
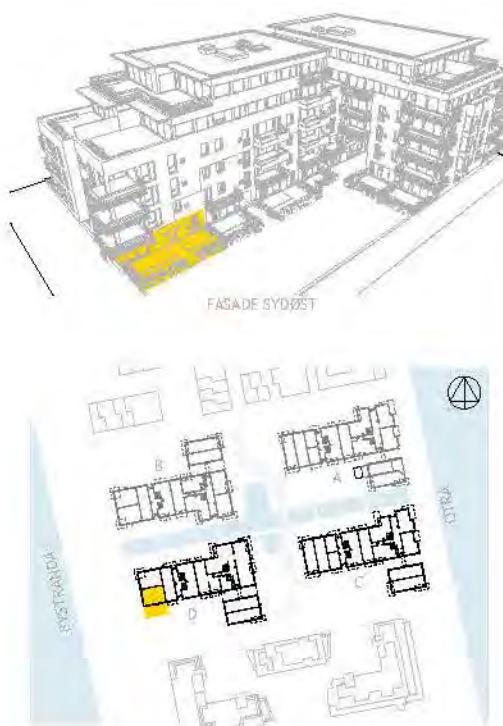


OVERLIGgende  
BALKONG/TAK



## D2.1.3

BRA: 79,5m<sup>2</sup>  
P-ROM: 79,5m<sup>2</sup>  
ROM: 3-ROMS  
PLAN: 1 ETG.

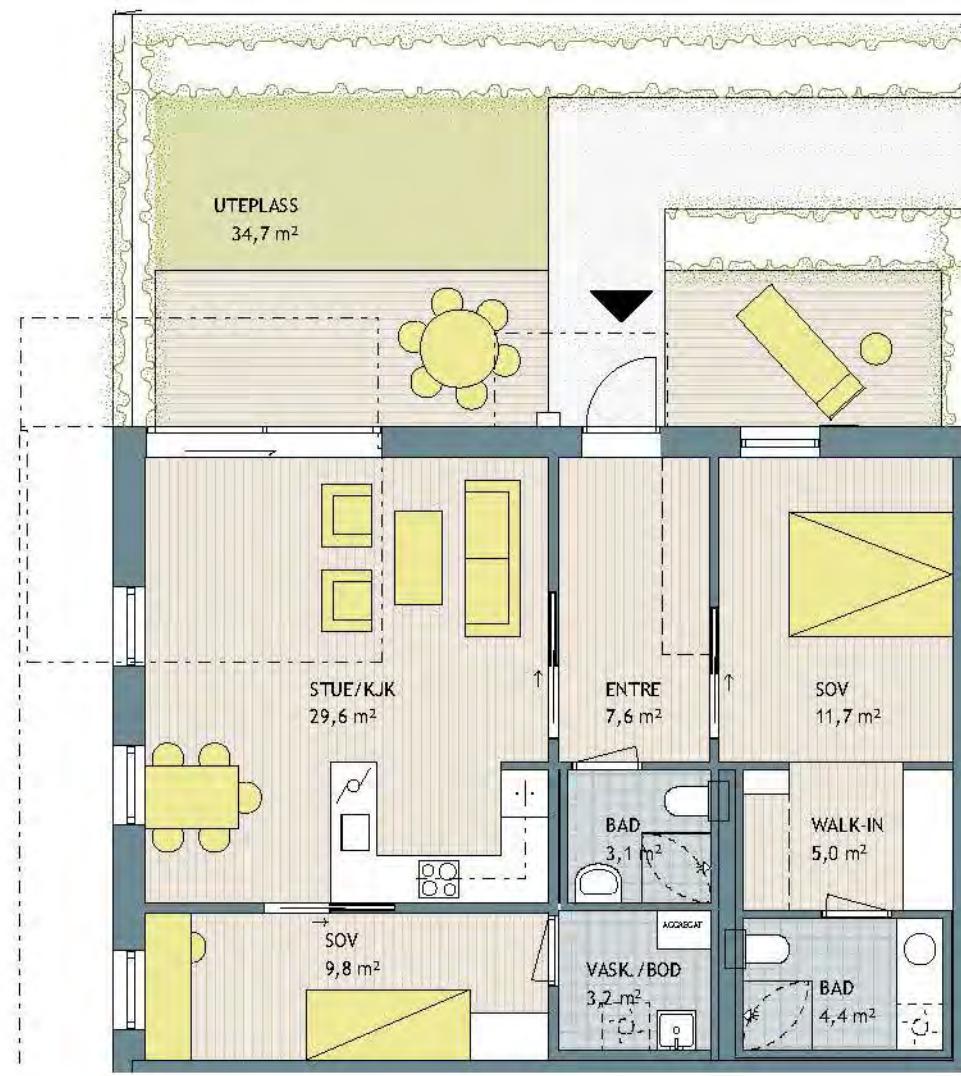
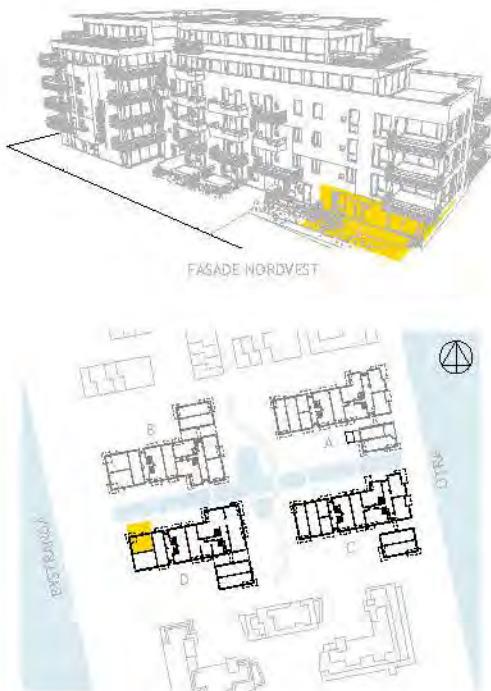


OVERLIGgende  
BAKONG/TAK



## D2.1.4

BRA: 79,5m<sup>2</sup>  
P-ROM: 79,5m<sup>2</sup>  
ROM: 3-ROMS  
PLAN: 1 ETG.



OVERLIGgende  
BALKONG/TAK



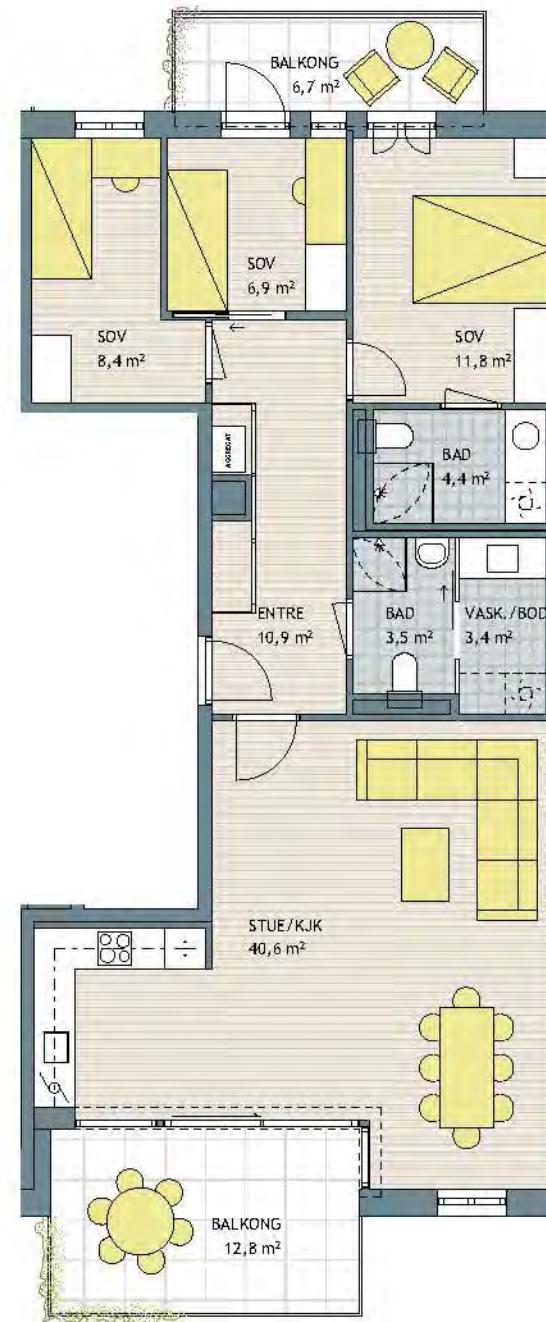
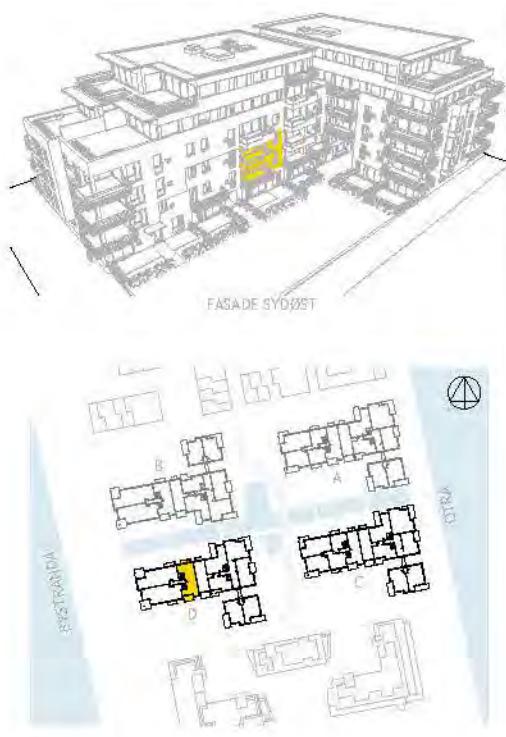
## D2.2.1, D2.3.1

BRA: 94,6m<sup>2</sup>

P-ROM: 94,6m<sup>2</sup>

ROM: 4-ROMS

PLAN: 2. 3. ETG.

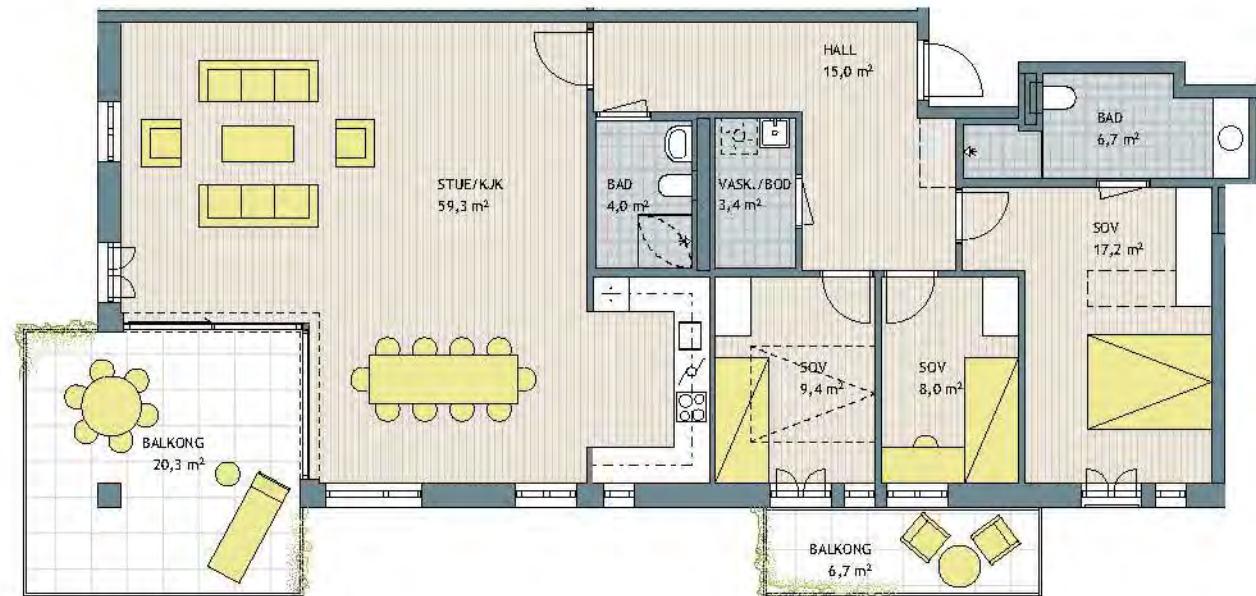
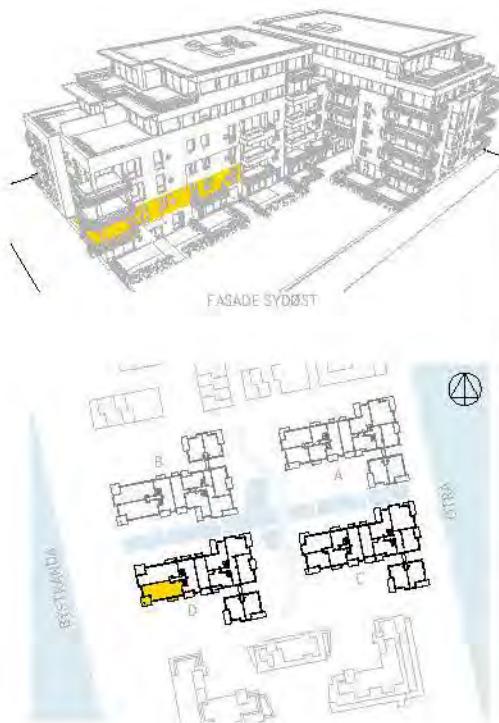


OVERLIGgende  
BALKONG/TAK



## D2.2.2

BRA: 127,9m<sup>2</sup>  
P-ROM: 127,9m<sup>2</sup>  
ROM: 4-ROMS  
PLAN: 2. ETG.

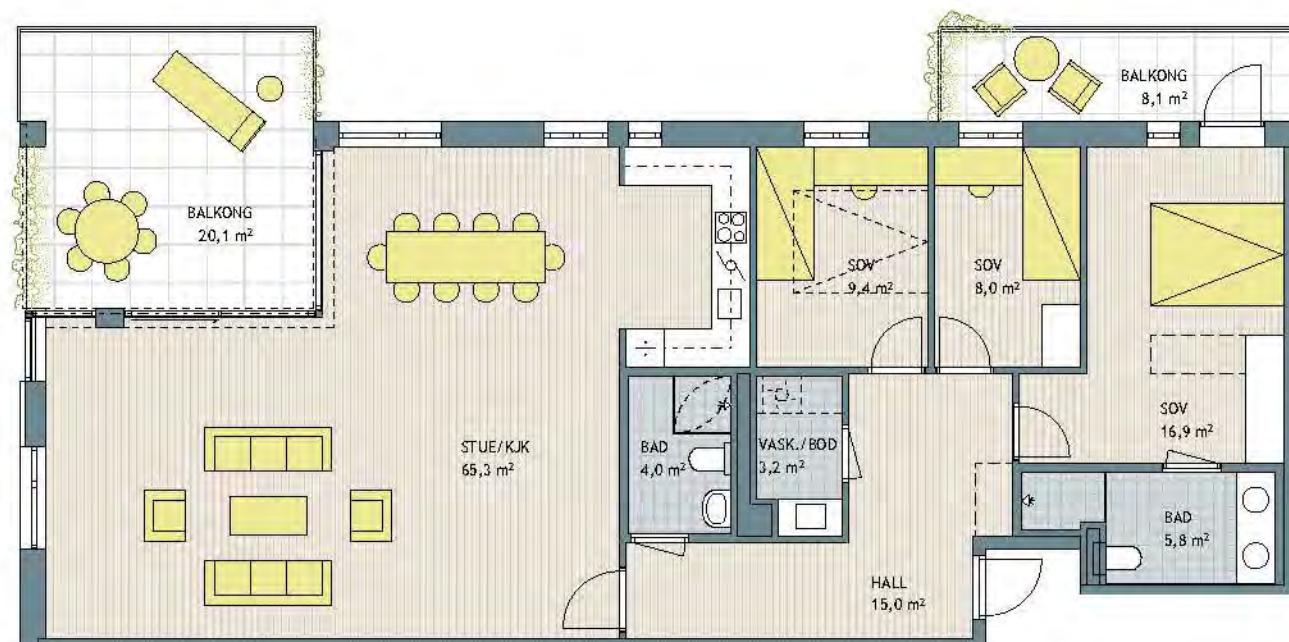
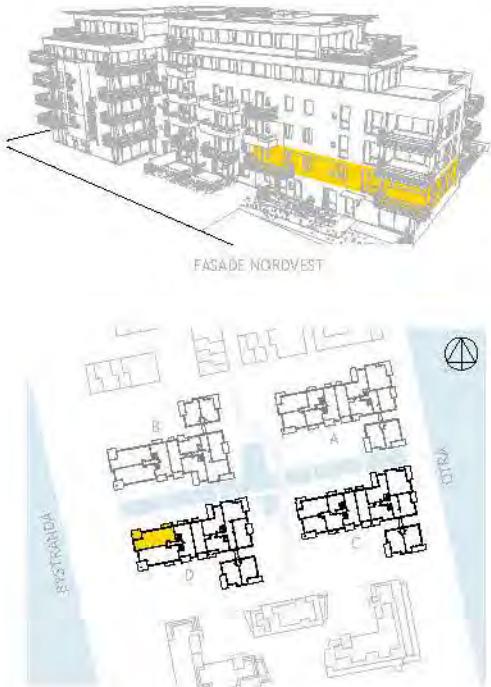


OVERLIGGENDE  
BALKONG/TAK



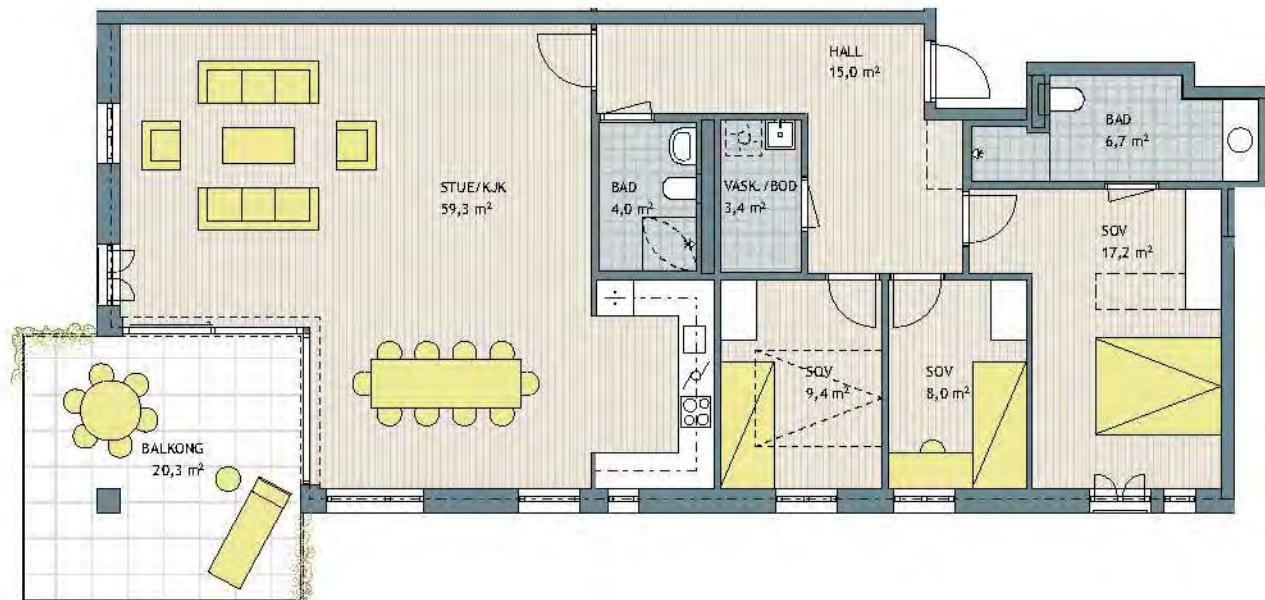
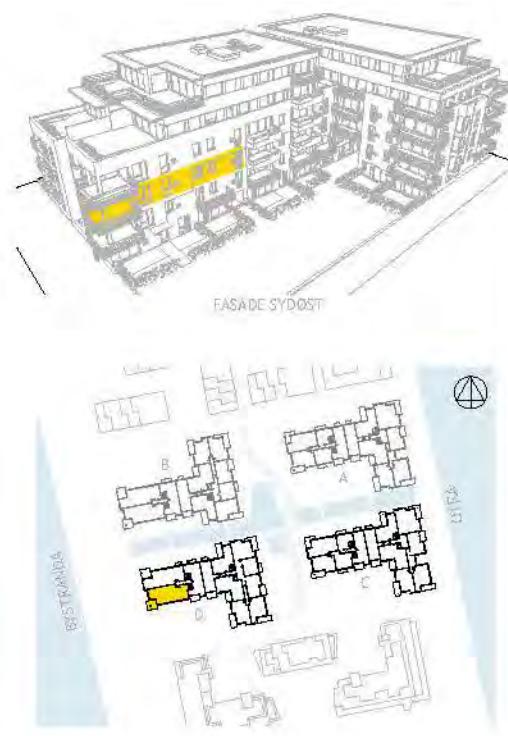
## D2.2.3

BRA: 133,1 m<sup>2</sup>  
P-ROM: 133,1 m<sup>2</sup>  
ROM: 4-ROMS  
PLAN: 2. ETG.



## D2.3.2

BRA: 127,9m<sup>2</sup>  
P-ROM: 127,9m<sup>2</sup>  
ROM: 4-ROMS  
PLAN: 3. ETG.





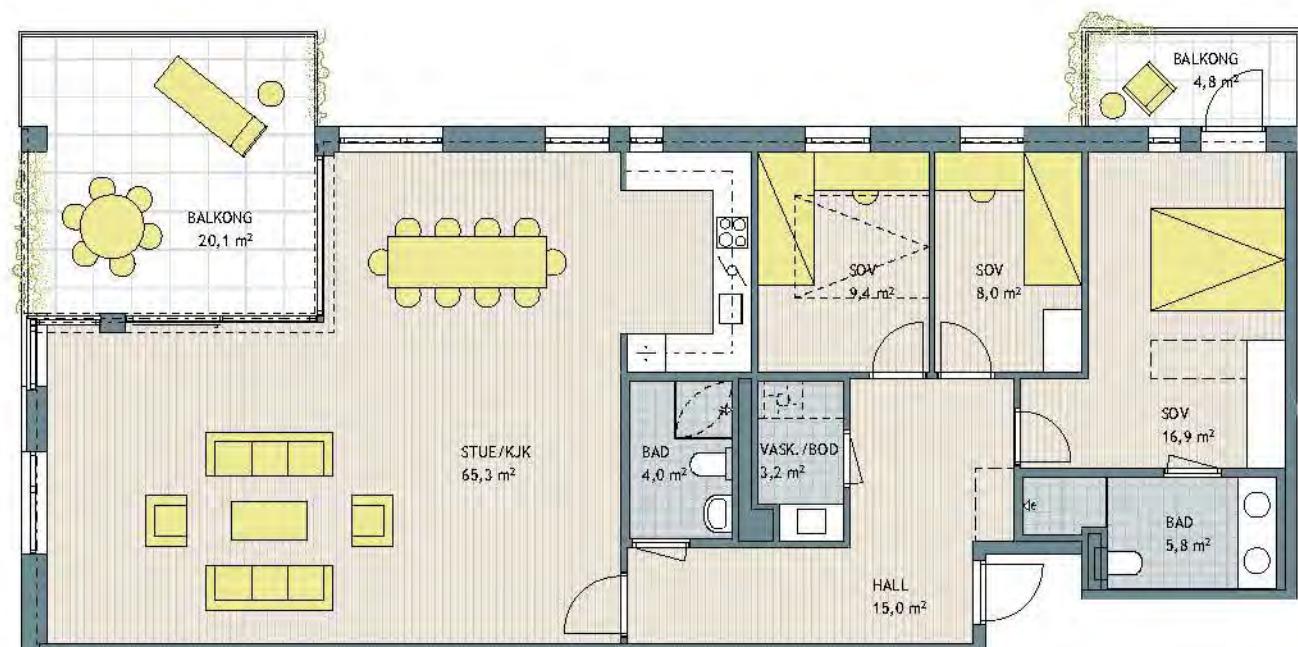
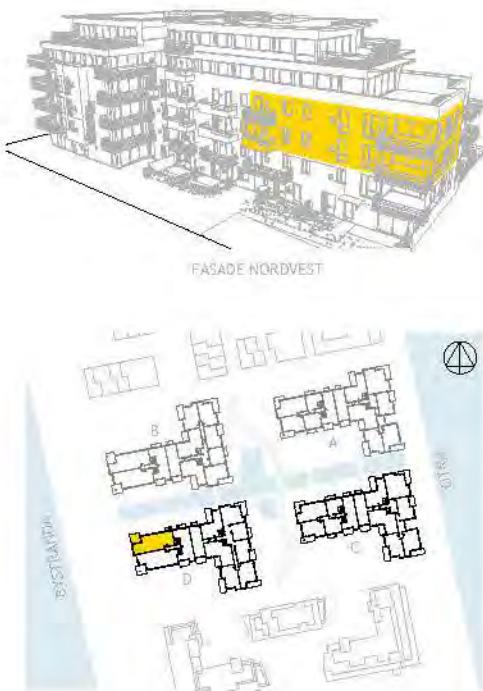
## D2.3.3, D2.4.3

BRA: 132,7m<sup>2</sup>

P-ROM: 132,7m<sup>2</sup>

ROM: 4-ROMS

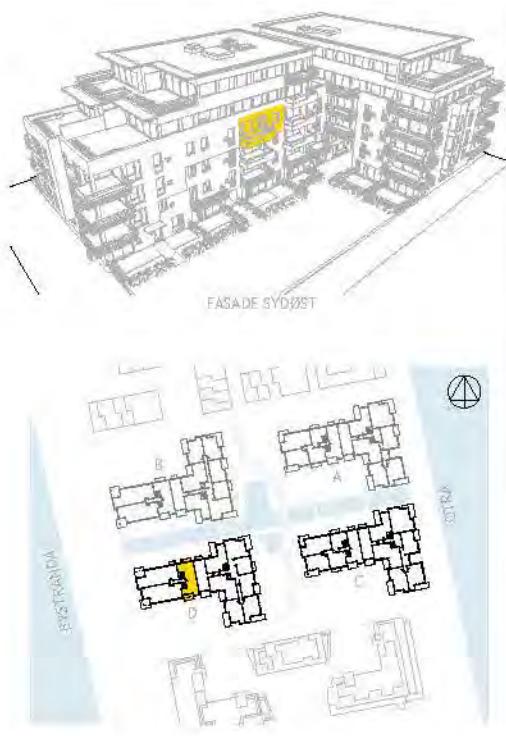
PLAN: 3, 4. ETG.



OVERLIGgende  
BALKONG/TAR

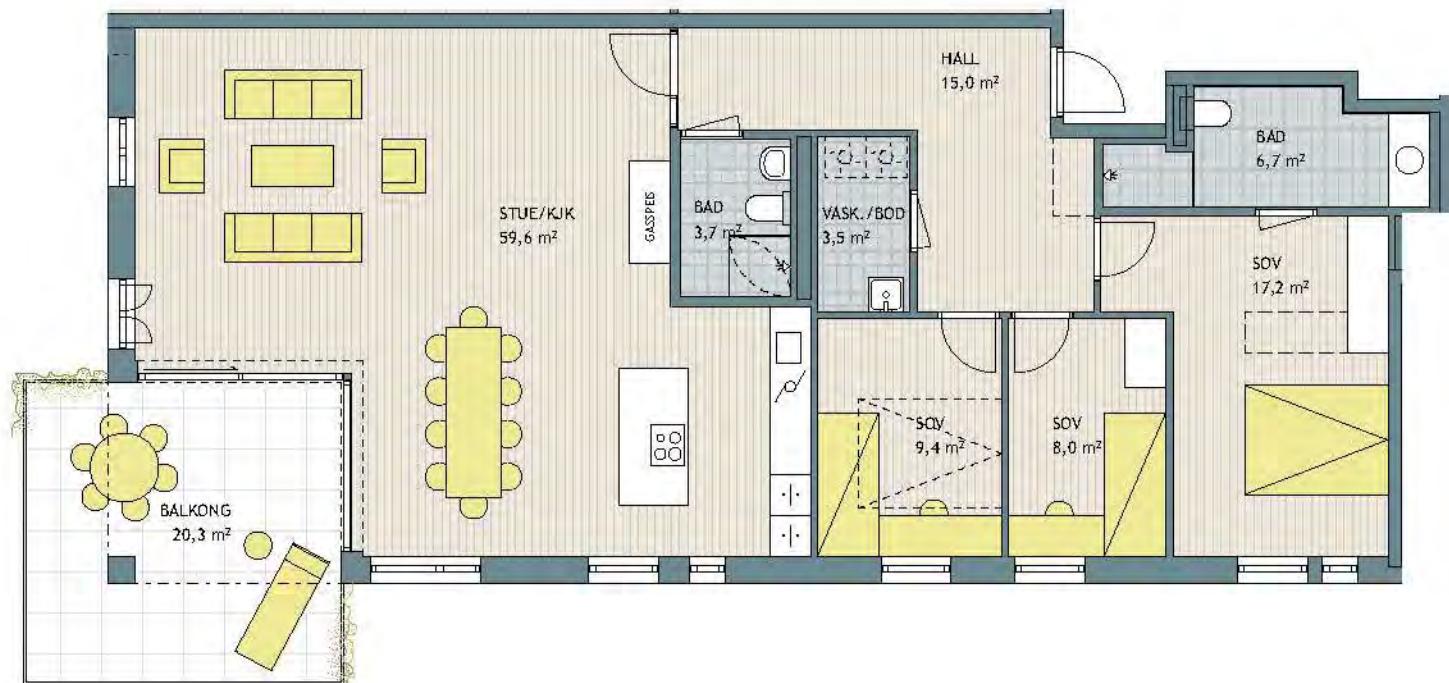
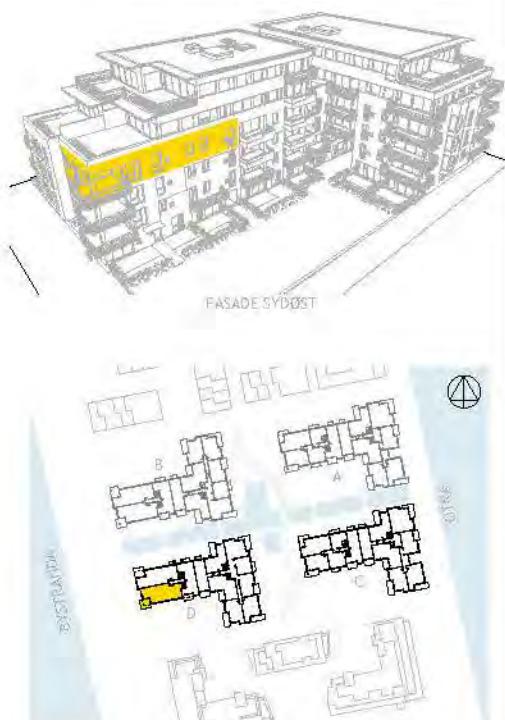
## D2.4.1

BRA: 94,6m<sup>2</sup>  
P-ROM: 94,6m<sup>2</sup>  
ROM: 4-ROMS  
PLAN: 4.ETG.



## D2.4.2

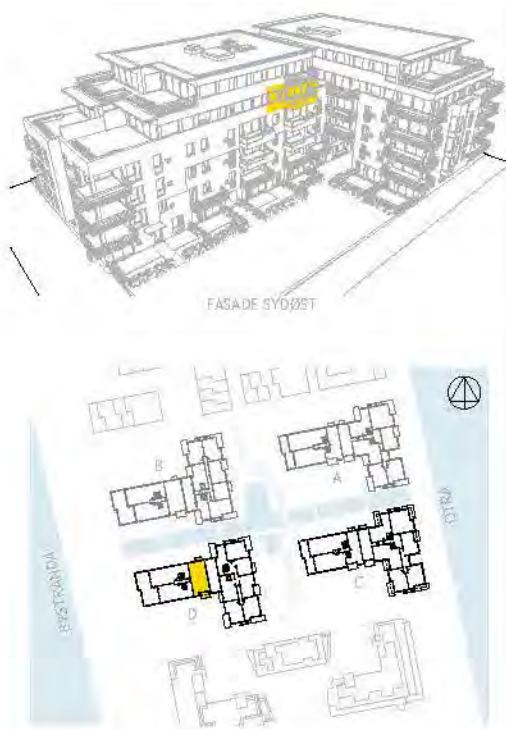
BRA: 127,9m<sup>2</sup>  
 P-ROM: 127,9m<sup>2</sup>  
 ROM: 4-ROMS  
 PLAN: 4. ETG.





## D2.5.1

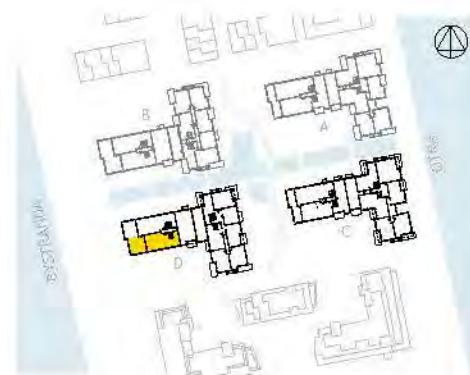
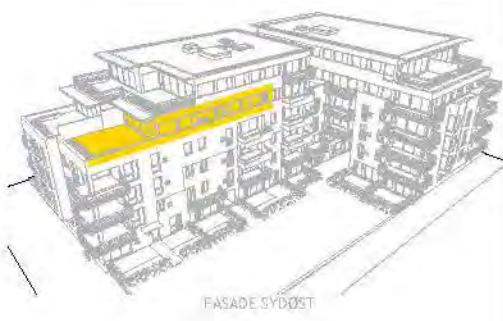
BRA: 115,4m<sup>2</sup>  
P-ROM: 111,5m<sup>2</sup>  
ROM: 4-ROMS  
PLAN: 5 ETG.





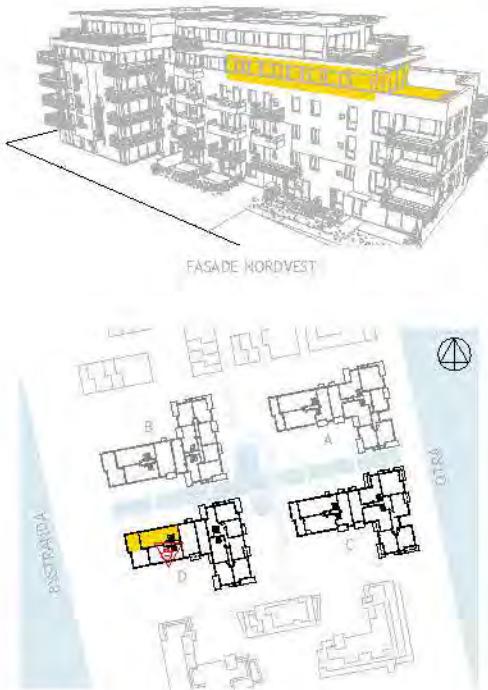
## D2.5.2

BRA: 106,0m<sup>2</sup>  
 P-ROM: 106,0m<sup>2</sup>  
 ROM: 3-ROMS  
 PLAN: 5 ETG.



## D2.5.3

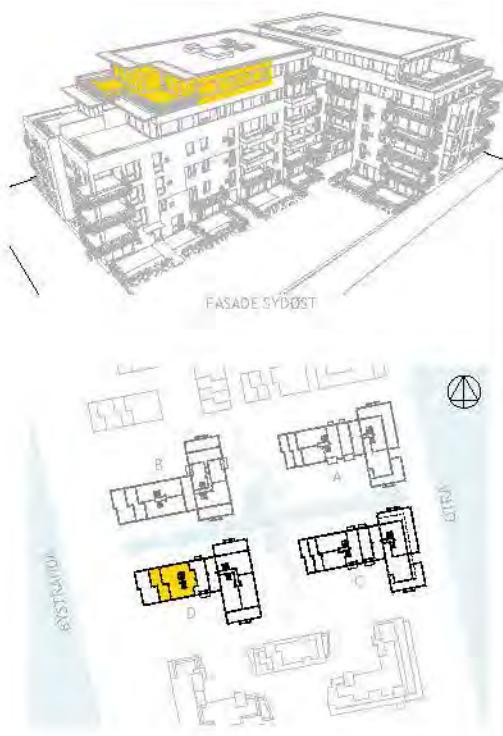
BRA: 124,7m<sup>2</sup>  
P-ROM: 120,7m<sup>2</sup>  
ROM: 4-ROMS  
PLAN: 5 ETG.





## D2.6.1

BRA: 192,5m<sup>2</sup>  
P-ROM: 192,5m<sup>2</sup>  
ROM: 5-ROMS  
PLAN: 6 ETG.



OVERLIGgende BALKONG/TAK

# Byggebeskrivelse

## Utvendige/bærende konstruksjoner

### Yttertak

Tekkes med asfalt takpapp eller folie.

Sedum tak leveres i samsvar med offentlige krav.

### Yttervegger

Byggenes fasader forblendes med teglstein i ulike valører, malt puss og trekledning.

### Vinduer

Vinduene leveres fra Nordan eller tilsvarende som tre vindu i klassisk hvit med Alu-bekledning utvendig. RAL kode i henhold til beskrivelse fra arkitekt. Vinduene leveres med 3-lags energiglass. Det forberedes for utvendig solavskjerming i fasade mot syd og vest (ikke på balkonger), og dette kan leveres som tilvalg i henhold til beskrivelse fra arkitekten.

### Balkonger

Balkonger leveres med Agrob Buchtal 60 x 60 cm flisesystem på klosser, eller tilsvarende.

Markterrasse leveres med royal behandlet terrasse bord.

### Terrasser

Terrasser bygges opp med isolasjon, vanntrykksmembran og Agrob Buchtal 60 x 60 cm flis-system på klosser, eller tilsvarende.

### Balkong-/terrassedører

Balkong- og terrassedørene er av type skyve og slagdører. Dørene leveres i klassisk hvit utførelse med aluminiumskledning utvendig.

### Etasjeskiller

Etasjeskiller utføres i plassstøpt betong og bæres av brannisolerte stålsøyler, samt plassstøpte massive betongvegger mellom leilighetene.

### Metallarbeider

Alle utvendige stålkonstruksjoner leveres med korrosjonsbeskyttelse og malte overflater.

## Fellesarealer, innvendig

### Trapperom/Gangarealer

Golv: Parkett, det leveres flis i trapp fra 1 etg og ned til kjeller.  
Vegg: Sparklet og malt betong samt felter med trepanel.  
Tak: Systemhimling.  
Trapp: Belagt med parkett. Rekkverk og håndløper i glass og metall.

### Heiser

Det installeres maskinromsløse personheiser i alle trapperom. Heiser føres til parkeringskjeller. Heiskupeer leveres i henhold til beskrivelse utarbeidet av arkitekten. Heisen er utstyrt med nødtelefonforbindelse. Type Schindler.

### Kjeller

Golv: Slipes og støvbindes, med normalt fall til avløpsrenne.  
Vegg: Males med hvit maling.  
Tak: Males med hvit maling.  
Tekniske rom males med epoxy på gulv.  
Vegger og tak hvitmales.

### Avglasssystem

Avglasssystem er av typen "Villinger" eller tilsvarende. Plassering fremkommer på utehusplanen.

### Utomhusanlegg

Lekeplass: Det er planlagt sandlekeplass i uteområdet ved byggene i Bystrandabla som vist på utehusplanen. Kvartalslekeplass er plassert i parken syd for Tangen Ytterst.

Fast belegg: Alle materialer i gårdsrommet skal være varige og sunne.

Beplantning: Frogig vegetasjon skal være sammensatt av arter med variasjon i høyde, farge og vekstform.

Utvendig belysning: Armaturer av solid utførelse ved gangstier, hovedinnganger og på husfasader.

Vannspeil ihht godkjent utehusplan.

## Leilighetene, jf. eget romskjema

### Himling

Leilighetene har nedsenket hvitmalt sparklet himling. Nødvendige partier kan få lavere takhøyde på grunn av tekniske installasjoner.

### Innvendige vegg i leilighetene

Sparklede betongflater og gipsplater som males. Det forutsettes farger iht. NCS fargesystem, begrenset til fire standard farger etter arkitektenes beskrivelse. Leilighetsskilleveggene utføres generelt som betongvegger, og enkelte steder som lydisolert stålstendervegg.

Lette skilleveggene inne i leilighetene utføres generelt med stålstender og gipsplate på hver side. Hulrom fylles med mineralullisolasjon. Baderomsvegger som skal kles med fliser forsterkes.

### Dører

Inngangsdøren slett, innvendige dører i hver leilighet leveres type Trend eller lignende og farger etter arkitektenes beskrivelse. Beslag av rustfritt stål.

### Dørlåser

Det installeres låssystem, således at leilighetseier kun benytter en nøkkelen til alle de dører som skal kunne åpnes. Det leveres 3 stk. nøkler til hver leilighet.

### Kjøkken

Leilighetene leveres med kjøkken fra Strai Kjøkken av typen: Premium kvalitet modell malt Shaker.

Detaljerte kjøkkentegninger vil foreligge når de bygningsmessige detaljene er endelig avklart.

Kjøkken leveres uten hvitevarer.

### Baderomskabin

Et større antall bad skal utføres som prefabrikkerte kabiner, komplett med fliser beregnet for våtrom både på gulv og vegg. Himling er klassisk hvitmalt gips med innfelt downlights. Innredning leveres hvit og har heldekende

benkeplate med integrert servant, se arkitektens tegninger. Veggmonterte toaletter. Dusjvegger av laminert glass. Hjørnesluk i rustfritt stål. Kabinene utføres med et integrert susternepanel, skjult bak en glassplate, på veggen bak toalettet, hvor man bland annet finner egen energimåler for vannbåren gulvvarme og varmtvann. Hvitvarer leveres ikke. Det forutsettes at det benyttes kondens tørketrommel.

## Plassbygde bad

Det legges fliser beregnet for våtrom på gulv og vegg. Veggene flislegges fra gulv til tak.

Anlegget får komplette sanitærinstallasjoner.

Det er inkludert baderomsmøbler fra Strai, hvit utførelse eller tilsvarende.

Hvitvarer leveres ikke. Det forutsettes at det benyttes kondens tørketrommel.

## Garderober

Det leveres garderobeskap fra Strai kjøkken, type Komfort hvit Uni.

## Gulv

Stue, kjøkken, soverom og entre/hall leveres med parkett av 14 x 138 mm en stav eik med matt lakk, på lyddempende underlag. Hvitpigmentert kan leveres mot tillegg.

## Listverk

Det leveres fotlister av eik.

Innvendige dører leveres med hvitmalte lister og foringer.

Utvendige dører og vinduer leveres med hvitmalte gipsforinger. (listfritt)

## Gasspeis

Gasspeis kan leveres som tilvalg i leiligheter over 110 m<sup>2</sup> i 5.-7. etasje.

## Fellesarealer i 1. etasje

I 1. etasje i D bygget blir det ca 300 m<sup>2</sup> fellesarealer. Arealet vil inneholde resepsjon med sittegrupper, selskapslokaler i ulik størrelse. ( opptil 60 personer ), kjøkken, bibliotek/grupperom, trimrom og 2 gjestehybler. Gjestehyblene kan leies av beboernes gjester.

## Parkeringskjeller

Til hver leilighet leveres bod på 5 m<sup>2</sup> i kjeller. På kjellerplan vil det bli markert hvilke boder og parkeringsplasser som kan disponeres av hvilke leiligheter. Slik fordeling vil bli foretatt når de bygningsmessige detaljer i kjelleren er endelig avklart. Informasjon vil deretter bli gitt gjennom eiendomsmegler.

## Tekniske installasjoner

### Ventilasjonsanlegg

Leilighetene ventileres med balansert ventilasjon som separate anlegg med varmegjenvinning.

Avtrekk fra bad, WC og kjøkken.

### Oppvarming/varmt tappevann

Bygget vil bli tilknyttet fjernvarmenettet for Kristiansand, for oppvarming av varmt forbruksvann, samt vannbåren varme i form av gulvvarme i bad, stue/kjøkken og entre. Energiforbruket avregnes sentralt av energileverandøren, men vil bli fordelt på den enkelte leilighet, med separate målere i leilighetene for varmt forbruksvann og vannbåren gulvvarme. Differanse mellom sum separate målere og totalforbruk fordeles pro rata på samtlige leiligheter.

### TV/data

Det leveres komplett kursopplegg for 1 stk. TV/data uttak i stue i hver leilighet. I tillegg leveres tomrørsanlegg for valgfritt uttak i egen regi i alle soverom.

### Elektrisk anlegg

Hver leilighet har individuell avregning av strømforbruk. Det installeres skjult elektrisk anlegg til brytere, lyspunkter, stikkontakter mm. Med unntak av trapperom og kjeller hvor det er åpent anlegg.

Alt strømforbruk i fellesarealer, garasje, boder, utearealer etc. registreres på en felles måler og må fordeles på leilighetene etter en omforent nøkkel.

### Opplegg for Elbil

Det forberedes for lading av elbil. leveres som tilvalg.

## Sprinkling

Det installeres boligsprinkling i alle leilighetene.

## Brannalarm

Det leveres heldekkende sentralisert brannalarmanlegg for bygningene inkl. leilighetene med automatisk melding til offentlig brannvesen. I tillegg leveres branndetektorer for leilighetene tilknyttet brannvarslingsanlegg.

## Diverse

Det er tilrettelagt for felles skilting og det leveres 1 stk. postkasse pr. leilighet ved den respektive hovedinngang.

Det tas forbehold om at detaljprosjekteringen kan medføre endringer i bygning og fremføring av tekniske sjakter for ventilasjonsanlegg, elektriske føringer og innbygging av avløp.

Kristiansand, 09.05.2018.

## Romskjema

Rom	Golv	Vegg	Himling	Elektro	Sanitær	Ventilasjon	Annet
Entré	14 x 138 mm parkett, enstavs eik med matt lakk med eik fotlist.	Sparkles og males. Fire standardfarger etter arkitektens beskrivelse.	Nedforet malt gipshimling. Farge klassisk hvit.	NEK 400. Porttelefonanlegg for duplex samtaleforbindelse og bildeoverføring samt integrert dørriegeknapp. Leiligheter i 1. etasje med egen separat inngangsdør leveres kun med dørriegeknapp.	Vannbåren gulvvarme.	Balansert ventilasjon. Aggregat i boenhet etter teknisk informasjon fra installatør.	Inngangsdør leveres ferdig malt ihht. arkitektens beskrivelse.  I de leilighetene som har plass for skyvedørsgarderobe leveres skyvedørsgarderobe hattehylle og stang. Den leveres med speildører.
Gang	14 x 138 mm parkett, enstavs eik med matt lakk med eik fotlist.	Sparkles og males. Fire standardfarger etter arkitektens beskrivelse.	Nedforet malt gipshimling. Farge klassisk hvit.	NEK 400.	Vannbåren gulvvarme.	Balansert ventilasjon.	
Kjøkken	14 x 138 mm parkett, enstavs eik med matt lakk med eik fotlist.	Sparkles og males. Fire standardfarger etter arkitektens beskrivelse.	Nedforet malt gipshimling. Farge klassisk hvit.	NEK 400.	Ettgrops blandebatteri. Vannbåren gulvvarme.	Balansert ventilasjon. Separat avtrekk fra kjøkkenhette.	Kjøkkeninnredning etter tegning fra Strai kjøkken, type Malt Shaker. Kjøkken leveres til tak med innredning til takoppføring. Det er mulighet å velge mellom 5 fargealternativer. Kjøkken leveres med benkeplate i laminat hvor en kan velge mellom ulike laminater tilpasset fargevalg på kjøkken. Kjøkkenventilator fra Røros Metall og leveres med integrert komfyrvakt. Hvitevarer leveres ikke.
Stue	14 x 138 mm parkett, enstavs eik med matt lakk med eik fotlist.	Sparkles og males. Fire standardfarger etter arkitektens beskrivelse.	Nedforet malt gipshimling. Farge klassisk hvit.	NEK 400.	Vannbåren gulvvarme.	Balansert ventilasjon.	

Rom	Golv	Vegg	Himling	Elektro	Sanitær	Ventilasjon	Annnet
Soverom	14 x 138 mm parkett, enstav sirkel med matt lakk med eik fotlist.	Sparkles og males. Fire standardfarger etter arkitektens beskrivelse.	Nedforet malt gipshimling. Farge klassisk hvit.	NEK 400.	Soverom leveres uten gulvvarme.	Balansert ventilasjon.	1 stk. garderobeskap pr. sengeplass fra Strai kjøkken type Komfort hvit Uni. Garderoben har en malt glatt front i hvit utførelse.
Bad <small>*leveres i utgangspunktet som prefab. Plassbygget i enkelte leiligheter.</small>	Flis 30x30, 5x5 i dusj.	Fliser 30x60.	Nedforet malt gipshimling. Farge hvit.	NEK 400.	Iht. beskrivelse fra Boxen og/eller rørlegger.	Avtrekk i ventil i tak.	Innredning fra Strai kjøkken i modell Hvit Høyglans med heldekkende servant.
Gjestebad/ WC *gjelder samme som Bad, over.	Flis 30x30, 5x5 i evt. dusj.	Fliser 30x60.	Nedforet malt gipshimling. Farge hvit.	NEK 400.	Iht. beskrivelse fra Boxen og/eller rørlegger.	Avtrekk i ventil i tak.	Iht. beskrivelse fra Boxen og/eller leverandør
Klesbod	14 x 138 mm parkett, enstav sirkel med matt lakk med eik fotlist.	Sparkles og males. Fire standardfarger etter arkitektens beskrivelse.	Nedforet malt gipshimling. Farge hvit.	NEK 400.		Aggregat, tilluft og avtrekk.	
Takterrasse/ balkong	60x60 terrassefliser på underlagsklosser.	Rekkverk i henhold til arkitektens beskrivelse.	Synlig betong der det er balkong over.	NEK 400. Lys med armatur i solid utførelse med bryter. 1 stk stikkontakt.			
Mark- terrass plan 1	Royalbehandlet treplattning.		Synlig betong der det er balkong over.	Lys med armatur i solid utførelse med bryter. 1 stk stikkontakt.			

1. Boligarealer leveres med nedforet gipsplatehimling i klassisk hvit.
2. Innvendige dører leveres ferdig malt i henhold til arkitektens beskrivelse. Type Trend eller tilsvarende.
3. Leiligheter over 110 m<sup>2</sup> i 5, 6 og 7 etasje kan få gasspeis som tilvalg.
4. Sikringsskap plasseres i henhold til anvisning på arkitekttegninger.
5. Det benyttes ikke taklister hvis det ikke er nødvendig av konstruksjonsmessige hensyn.
6. Utstyr og innredning som ikke står i dette skjemaet, men er vist på plantegning, er ikke med i leveransen.
7. Selger tar forbehold om rett til endringer av form og utførelse i denne beskrivelsen forutsatt at den generelle standarden ikke forringes. Det tas forbehold om avvik i beskrivelsen.
8. Skap i vegg for gulvvarme samt "rør-i-rør"-skap plasseres i henhold til anvisning på arkitekttegninger.
9. Romskjema er kun veiledende og det kan forekomme variasjoner avhengig av leilighetsstørrelse. Detaljer avklares med entreprenør i god tid før utførelse.

# Nøkkelinformasjon selveierleiligheter i prosjektet Bystranda Blå

## Selger:

Bystranda Blå AS org.nr. 993 356 905

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

## Entreprenør/Totalentreprenør:

AF Kruse og BRG Entreprenør

## Adresse:

Boligene vil bli oppført på adressen Verven/Julius Hougens Plass/Batterigata. Leilighetene kan få tildelt ny adresse når bygningene er ferdig oppført.

## Beskrivelse av prosjektet:

248 prosjekterte selveierleiligheter beliggende i 4 forskjellige bygg. 1. byggetrinn består av 121 leiligheter + ca. 300 m<sup>2</sup> fellesarealer for hele prosjektet. (omfang av fellesarealer er benevnt i eget avsnitt), og i underetasjen blir det boder tilknyttet leilighetene samt parkeringsplasser.

Bygget blir organisert som et eierseksjons sameie. Ett boligsameie for alle 4 byggene.

## Matrikkelnummer:

Prosjektet ligger i dag på gnr/bnr: 150/1717, 1822 og 1824 i Kristiansand kommune. Før overtakelse vil selger gjøre de nødvendige sammenføyinger/fradelinger og prosjektet vil få et gnr/bnr. Eiendommen vil seksjoneres etter lov 16.juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) og leilighetene tildeles så seksjonsnummer.

## Tomteareal:

Arealet på tomten kan ikke opplyses eksakt enda, da eiendommen ikke er endelig fradelt og oppmålt. Estimert areal vil være ca. 12.000 m<sup>2</sup>.

## Beskaffenhet:

Tomten leveres parkmessig opparbeidet med vannspeil, 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 Bruksareal (BRA). BRA er det areal av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegg. I BRA medregnes også areal som opptas av vegg, rør og ledninger, sjakter, soyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS3940:2012).

Primærrom (P-rom) er primærrommenes nettoareal og arealet av innvendige vegg mellom disse, minus boder og tekniske rom med omsluttende vegg. Arkitekt har inkludert alle sjakter innenfor omsluttende leilighetsvegger i P-rom, på samme måte som i BRA.

## Energimerking:

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

## Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse:

Det vil foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtakelse. Det er Selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen. Kjøper er gjort oppmerksom på, og aksepterer at slik ferdigattest normalt foreligger først noe tid etter overtakelsestidspunktet. 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.

## Parkeringsplasser:

P-plass kan kjøpes for kr. 340.000,- som kommer i tillegg til leilighetsprisen. Parkeringsplasser vil bli knyttet til de seksjoner som har kjøpt parkeringsplass som tilleggsdel til den enkelte leilighetsseksjon med det forbehold om at Kristiansand kommune godkjenner det. Alternativt gjennom vedtekten og da blir kjeller fellesareal. Det gjøres oppmerksom på at en slik tilknytning kan gjøres for inntil 30 år i henhold til eierseksjonsloven. Det gjøres videre oppmerksom på at vedtekten kan endres ved kvalifisert flertall (2/3 deler) på årsmøte.

Sportsboder 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. Størrelsen på sportsbodene kan variere noe, jfr. krav nevnt i byggeteknisk forskrift (TEK-17).

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

Det vil være handicaplasser tilgjengelige i boligsameiet ihht. offentlige krav. 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 avgjøre 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.

## Fellesarealer:

Det er avsatt ca. 300 m<sup>2</sup> til fellesarealer for hele sameie. Vil inneholde resepsjon, selskapslokale, kjøkken, anretning, bibliotek, trimrom og 2 gjestehybler. Selger vil opprette serviceavtale mellom Bystranda Blå sameie og en driver av fellesarealene før innflytting.

## Reguleringsplaner/Reguleringsbestemmelser:

Reguleringsplan og bestemmelser, Planidentifikasjon 891 for Tangen. Ny detaljreguleringsplan/bestemmelser for denne eiendom vedtatt i Bystyret den 23.05.2018.

# Nøkkelinformasjon selveierleiligheter i prosjektet Bystranda Blå

## Vei, vann og avløp:

Offentlig vei, vann, og kloakk

## Konsesjon:

Ikke konsesjonspliktig

## Utleie:

Eier har full råderett over boligen, og kan fritt leie ut hele eller deler av denne. Ved utleie skal styret i sameiet varsles slik at styret er oppdatert til en hver tid over hvem som bebor den enkelte seksjon.

## Organisering:

Boligene organiseres som et sameie etter eierseksjonsloven. Det er 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.

## Vedtekter:

Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter. Dokumentet er vedlegg til prospektet.

## Betalingsbetingelser:

100.000,- av kjøpesummen innbetales som forskjudd 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 overtakelse. Det vil kunne kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse. Selger vil stille garantier i henhold til bustadoppføringslovas § 47 for det til enhver tid innbetalte beløp. Forskuddet tilfaller selger fra det tidspunkt § 47 er stilt. 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.

## 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. 7.500,- for den minste og ca. kr. 50.000,- for den største leiligheten. Dvs. kr. 250 pr. kvm BRA. Tinglysningsgebyr for skjøte utgjør p.t kr. 525,- Tinglysningsgebyr for eventuelle pantobligasjoner utgjør p.t. kr. 525,-

I tillegg kommer et engangsbeløp tilsvarende kr. 50,- pr.kvm BRA, som oppstartslikviditet til sameiet. (Forretningsfører kaller dette inn sammen med første felleskostnadsregning).

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 forventes å utgjøre ca. kr. 25,- pr. kvm pr. mnd. I tillegg kommer utgifter til drift av fellesrommene i sameiet. Dette antas å utgjøre ca. kr. 800 pr. seksjon pr. måned. Budsjett over felleskostnader kan fås ved henvendelse til megler. Det gjøres oppmerksom på at dette er et utkast og kan, dersom sameiet ønsker det, endres på flere punkter.

Felleskostnader vil bla. dekke kommunale avgifter, renovasjon, forsikring av bygningene, lys, forretningsførsel, heisdrift, snøyredding, 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. For beregning av eiendomsskatt for den enkelte leilighet, henvises til Kristiansand kommune for nærmere info.

Fjernvarme som inkluderer oppvarming og varmt vann i leilighetene kommer i tillegg til stipulerte felleskostnader. Forretningsfører kaller inn ett fyringsforskudd på kr. 7,- pr. m<sup>2</sup>. BRA pr. mnd.

Belopet inkluderer ikke abonnement til tv, bredbånd og telefoni. Det er inngått avtale med Get som leverandør for hele Tangenområdet. Nærmere informasjon kan fås ved henvendelse megler.

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

Utbygger svarer for alle fellesutgifter for eventuelle usolgte enheter etter ferdigstillelse.

Selgeren vil engasjere forretningsfører for sameiet før overtakelsen. Forretningsfører vil innkalte sameierne til et konstituerende sameiemøte 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 beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert/bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie).

Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 90 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se [www.skatteetaten.no](http://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.

*Fortsettes på neste side*

# Nøkkelinformasjon selveierleiligheter i prosjektet Bystranda Blå

Fortsatt fra forrige side

Følgende tinglyste heftelser vil følge eiendommen:

Det vil bli tinglyst heftelser på den enkelte boligseksjon vedr. bl.a. vei, vann og kloakk.

Det vil bli tinglyst rett for allmennheten til fri ferdsel og oppholdelse på eierseksjonssameiets eiendom. I praksis gjelder dette fri passasje gjennom bebyggelsen langs vannspeilene og langs gangveien som går gjennom alle kvartalene på Tangen. (Benevnt T-21 på reguleringsskart) På eierseksjonssameiets eiendom kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremkommer av grunnboken for den enkelte boligseksjon.

Det følger av eierseksjonsloven at eierskjonssameiet har lovbestemt panterett i den enkelte boligseksjon. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/ avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Grunnboken for eiendommen er et vedlegg til salgsoppgaven og interesserter oppfordres til å lese denne før kjøp.

## Selgers Forbehold:

Selger tar følgende forbehold for realisering av prosjektet: Antatt 50-60 % av leilighetsprosjektets totale verdi av 1. trinn må forhåndsselges og igangsettingstillatelse må foreligge i tråd med forutsetningene beskrevet i salgsoppgaven. Selger tar også forbehold om at styrende organer hos selger godkjenner og beslutter byggestart.

Forbeholdene skal være avklart av selger innen 31.10.2018. Dersom ikke overnevnte forbehold er avklart innen denne fristen kan selger velge å ikke realisere prosjektet. Etter 01.11.2018 har kjøper 2 uker på å skriftlig trekke seg fra avtalen dersom selger ikke har avklart sine forbehold. Dersom kjøper velger å stå ved avtalen, aksepteres også tilsvarende endring i overtakelse.

## Selgers forbehold/forutsetninger:

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

## Bygetid/Overtagelse:

Ferdigstillelse/innflytting vil være 27 mnd. fra datoén selger melder som byggestart. Byggestart forutsetter at alle forbehold om realisering er avklart innen fristen ovenfor. Ved eventuell senere avklaring endres ferdigstillestedspunkt innflytingspunkt tilsvarende.

Senest 120 dager før overtagelse vil selger innkalte til overtakelsesforretning. Denne innkalling vil da gjelde som avtalt tidspunkt for overtakelse, jfr. Bustadoppføringslova § 15. Om overtakelsen forsinkes etter at kjøper har mottatt varsel om overtakelsesforretning, kommer dagmulktbestemmelser i Bustadoppføringslova §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.

Det tas forbehold om endringer i reguleringsplan og rammetillatelse, samt forbehold om endringer av oppgitt leilighetsareal.

Videre tas forbehold om endringer i prosjektbeskrivelsen som følge av detaljprosjecktering. Det kan være avvik mellom planskisser, planlösning og tegninger som er presentert i prospektet og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning.

Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Leilighetene overleveres i bygg rengjort stand. I nyoppførte bygninger må forventes i noen grad svinn og krymping av

materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i maling ved skjørter, 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.

## Kostnader ved videresalg:

Dersom kontrakten ønskes videresolgt før overtakelse, vil det påløpe et gebyr fra selger på kr. 20.000,- inkl. mva. for merarbeid i forbindelse med salget. Dette kan faktureres/ innkreves av Sørmegleren. I tillegg kommer eventuelle utgifter ved bruk av megler, som f.eks. meglerprovisjon og gebyrer.

Videresalg kan ikke gjøres uten selgers samtykke. Selger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann. Det er kun mulig å samtykke til videresalg av opprinnelig avtale, dersom opprinnelig kjøper er forbruker og har kjøpt boligen for selv å bo der eller til noen i sin familie. Slik videresalg skjer ved transport av kontrakten. For at Utbygger skal godta slik transport må man benytte Utbyggers "Avtale om transport av kjøpekontrakt" som fås hos selger. Transport av kontrakt godkjennes ikke de siste 6 uker før overtakelse.

For øvrige videresalg (videresalg fra næringsdrivende eller fra forbruker på spekulasjon) kan ikke kontraktsposisjonen selges, jfr. Bustadoppføringslova § 1b.

## Avbestilling:

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettings-tillatelse, fastsettes avbestillingsgebyret til 5% av kontraktsummen inkludert evt. mva. Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, gjelder Bustadoppføringslovens regler, jfr. §§52 og 53. Kjøper vil

# Nøkkelinformasjon selveierleiligheter i prosjektet Bystranda Blå

være ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av avbestillingen, herunder nødvendige prisavslag ved videresalg. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.

## Forsikring:

Frem til overtakelse vil bygg og eiendom være forsikret av utbygger, jfr bufl. § 13 siste ledd. Etter overtakelse 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. bufl. § 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 bufl. § 47 for utbetalingen.

## Kjøpekontrakter:

Avtale om kjøp forutsettes inngått på selgers standard kjøpekontrakt eller midlertidig kjøpekontrakt som vil bli benyttet ved salg. Selgers kontrakts dokument forutsettes gjennomgått før bud inngis. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav m.m.

## 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, beskjøper 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.

## Endringsarbeider:

Det vil bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger i leilighetene forutsatt at bestilling av endringer og tillegg foretas innen gitte tidsfrister. Kostnaden for dette dekkes av kjøper.

Selger vil før innredningsarbeidene starter, utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutninger vil fremkomme. Aktuelle endringsmuligheter kan være:

- Valg av parkett.
- Valg av kjøkkenmodell.
- Valg av innvendige dører.
- Valg av fliser på bad.
- Valg av garderobeskap.
- Valg av sanitærutstyr.
- Valg av baderomsmøbler/speil på bad.
- Valg av belistning.
- Valg av plassering og omfang av elektriske punkter i leiligheten.
- Solavskjerming.
- Valg av delvis innglassing av terrasse der hvor det er hensiktsmessig/mulig. Arkitekt skal godkjenne innglassing.

Det er ikke anledning til å flytte på ventilasjonsanlegg, elskap eller avløp og vanntilførsel.

Endringsarbeid kan kun kreves for en verdi av inntil 15% av kjøpesummen. Det beregnes 10% påslag på tilleggs/endringsarbeid.

Dersom kjøper ønsker endringer/tillegg skal dette tas opp med entreprenørens representant og endringen/tillegget (med pris og leveringskonsekvens) avtales skriftlig med ham uten byggherres mellomkomst og uten ansvar for byggherre.

Entreprenørens første gjennomgang av leiligheten med

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

## Selgers rett til endringer:

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

## Lovverk/avtalebetingelser:

Boligene selges iht. Bustadsoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Leiligheter hvor bindende avtale inngås etter ferdigstillelse selges etter avhendinglovens normalregler. En eventuell mangels vurdering foretas etter avhendinglovens alminnelige regler, jf. § 3-7 og § 3-8. Dersom kjøper ikke er å anse som forbruker i henhold til avhendingloven § 1-2 (3), gjøres det oppmerksom på at boligen selges som den er, jf. avhendinglovens § 3-9.

*Fortsettes på neste side*

# Nøkkelinformasjon

Fortsatt fra forrige side

## Kredittvurdering / hvitvaskingsloven:

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

## Budregler:

Boligene selges til fast pris i 1. byggetrinn. Midlertidig kjøpekontrakt fra Sørmebleren må benyttes. Regler om bud frister i Eiendomsmeglervoven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker og det brukes midlertidig kjøpekontrakt

## Ansvarlig meglér:

Sørmebleren AS, avd. Nybygg - Org.nr. 944 121 331

## Visning/presentasjon:

Tomten kan fritt besiktigtes frem til byggearbeidene starter. Megler er tilgjengelig for visning/presentasjon.

Dette salgsprospektet er ikke fullstendig uten:

- Prisliste
- Etasjetegninger
- Snitt og fasadetegninger
- Romskjema
- Byggeteknisk beskrivelse
- Forslag til driftsbudsjet
- Utomhusplan
- Foreløpig kjøpekontrakt
- Vedtekter
- Reguleringsplan/bestemmelser, detaljreguleringsplan med bestemmelser.
- Kjøkkentegninger
- Utbyggingsavtale

Produsert: Kristiansand den 16.05.2018



# - Beliggenhet, beliggenhet, beliggenhet

- Beliggenhet, beliggenhet, beliggenhet – er et mantra for oss meglere, og det skal godt gjøres å få en bedre beliggenhet enn den til Bystranda Blå: Vann på tre kanter, sandstrand rett utenfor døra og en park som på grunn av kloke grep fra arkitekten blir usedvanlig lun til å ligge ved havet på Sørlandet.

Fra denne fredelige idyllen bruker du kun tre

minutter på sykkel til Markens langs den vakre Strandpromenaden.

Når en slik beliggenhet kobles med erfarte utbyggere og en av Norges dyktigste arkitekter blir vår jobb ekstra moro.

Hvis vi på toppen av det hele kan hjelpe deg å finne den perfekte leiligheten for dine behov, enten

den er på 40 eller 140 m<sup>2</sup>, har vi hatt en ekstra god dag på jobb.

Vi håper du tar deg tid til å kikke nøyde i dette prospektet, og at du ikke nøler med å kontakte oss hvis du lurer på noe.



Rolf R. Elieson  
Eiendomsmegler MNEF  
99 09 91 07  
[rolf@sormegleren.no](mailto:rolf@sormegleren.no)



Rita Ommundsen  
Prosjektmegler  
99 09 91 08  
[rita@sormegleren.no](mailto:rita@sormegleren.no)



Dag Thomassen  
Prosjektmegler  
99 09 91 09  
[dag@sormegleren.no](mailto:dag@sormegleren.no)

**Med sin fantastiske beliggenhet og høye bokvalitet i en by som stadig vokser, bør dette i tillegg være en sikker og god investering.**



**SØRMEGLEREN**

*Ingen eiendomsmeglere kan skilte med større lokal-kunnskap og flere fornøyde kjøpere av nye boliger på Bystranda enn Rolf R. Elieson, Rita Ommundsen og Dag Thomassen hos Sørmebleren.*



BYSTRANDA BLÅ

[bystrandablå.no](http://bystrandablå.no)

Rita Ommundsen  
[rita@sormegleren.no](mailto:rita@sormegleren.no)  
99 09 91 08

Rolf R. Elleson  
[rolf@sormegleren.no](mailto:rolf@sormegleren.no)  
99 09 91 07

Dag Thomassen  
[dag@sormegleren.no](mailto:dag@sormegleren.no)  
99 09 91 09



SØRMEGLEREN



Alle tegninger og 3D-illustrasjoner er kun ment å gi inntrykk av ferdig bebyggelse/utsikt/omgivelser og kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggens leveranse. Det tas forbehold om feil, samt utbyggers rett til å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige uten å forringe den generelle standard som er beskrevet. Forbehold gjelder alt trykket og digitalt materiell for Bystranda Blå. Juni 2018.