GARTNERIET

FELT B & D | 6 VILLAER | 3 BYVILLAER



SKALAHUS

M&M EIENDOM AS

GARTNERIET

6 villaer | BRA 198–241 m² | P-rom 164–201 m²
4–5 sov | 3 stuer | Garasje

3 byvillaer | BRA 186 m² | P-rom 148–154 m²
4–5 sov | Hageparsell | Garasje

Versjon 1.0 dat. 10.05.23

Vi gjør oppmerksom på at illustrasjoner er utviklet for å gi publikum et inntrykk av boligene og prosjektets utomhusområder, avvik vil forekomme. Leveransebeskrivelse og siste reviderte tegninger og prisliste vil alltid være gjeldende. Kontakt selger for gjeldende versjoner og målsatte tegninger.

Illustrasjoner og foto: XR Design, Strai Kjøkken, iStock, Shutterstock.

Hender bygger hus.
Hjertet skaper hjem.





Illustrasjon fra boligene D-01, D-02 og D-03. Avvik kan forekomme.

INNHOLD

10 **GRIMSTAD**
– en sørlandsperle

16 **GARTNERIET**
Om prosjektet

26 **VILLAER**
6 villaer, felt B

40 **BYVILLAER**
3 byvillaer, felt D

56 **KVALITETER**
Kjøkken, bad, tilvalg m.m.

76 **TEGNINGER VILLA**
Plantegninger og romskjema

94 **TEGNINGER BYVILLA**
Plantegninger og romskjema

106 **SALGSOPPGAVE**
Nøkkelinformasjon

114 **LEVERANSEBESKRIVELSE**
Detaljert leveranseoversikt

119 **KJØPETILBUD**
Budskjema

MEGLER



Dajmi E. Birkedal
Eiendomsmegler | 913 48 590
dajmi.birkedal@sormegleren.no



Sofie Teistedal Fure
Eiendomsfullmektig | 984 20 362
sofie.teistedal.fure@sormegleren.no

Sørmegleren er representert med 12 kontorer i regionen, og kjenner Grimstad og resten av vårt distrikt godt. De er valgt som eiendomsmegler på Gartneriet med bakgrunn i sin store lokalkunnskap og erfaring som megler på nybygg.

Grimstad – en sørlandsperle

Grimstad er en ordentlig sjarmør med hvite trehus, trange gater og en skjærgård med fine øyer, holmer og friområder. Sammen med solen kommer hundrevis av gjester til både havn og sentrumskjerne hver eneste sommer for å låne litt av idyllen.

Grimstad har langgrunne strender, et godt mangfold av serveringssteder, et yrende festivalliv og et byliv med alt du trenger av butikker og praktiske gjøremål.



Sentral, passe stor og full av sjarm

I Grimstad har du nærhet til det aller meste, omgitt av trygge og sjarmerende omgivelser. Gartneriet ligger nært sentrum og beboerne her vil nyte godt av det beste – tett på byen, men i trygge og fredelige omgivelser.

SENTRALT PÅ SØRLANDET

Fra Grimstad til Kristiansand er det kun 46 kilometer via E18. Grimstad har også nærhet til flere sentrale sørlandsbyer som Arendal og Lillesand. Med så korte avstander kan du fint bo her selv om du har arbeidsplass et annet sted på Sørlandet. Via Agder Kollektivtrafikk har du dessuten et godt opparbeidet kollektivtilbud fra Grimstad.

BARNEVENNLIG

I Grimstad er det et godt utbygd barnehage- og skoletilbud i tillegg til varierte muligheter for fritidsaktiviteter for både små og store. Byens grønne lunger og lokale badeplasser gjør Grimstad til en perle å vokse opp i.

BYLIV OG SHOPPING

En kort spasertur fra Gartneriet finner du byens trivelige gågate med fortauskaféer og nisjebutikker. Her ligger også Sørlandets beste restaurant og flere lokale bakerier. På det nye kjøpesenteret ved Byhagen får du alt du trenger.

UTDANNING

På Universitetet Agder, Campus Grimstad, finnes et bredt studietilbud både innen hel- og deltidsstudier.


Gjestehavn
Sentrum
Barnehage
Park som
nærmeste nabo
Grøm Gård
Hampholmsund
Kiwi
Universitetet →
Dahlske vgs
Groos friområde

Velkommen
til Gartneriet:

Et historisk tilbakeblikk

Gartneriet ligger på historisk grunn. Det var her Grimstad oppstod ved at den første bonden valgte å etablere seg og fikk tildelt gårdsnummer 1. Et godt valg for bonden den gang, et godt valg for nye bydelsbeboere i dag.

Fra et lite tjern ved Dømmesmoen renner en liten bekk. Bekken vokste ved kraftige regnskyll og fikk navnet Groa, bekken som vokser. Der Groa rant ut i havet hadde bekken sin os – derav navnet Groos.

Langs Groa var det fruktbare jorder. Her var det en stor gård som ble kalt Groheim. Til gården hørte store landområder, holmer og skjær. Med tiden endret navnet seg til Grøm og flere bønder fikk rydde seg gårdsbruk på Grøms grunn.

Storbonden på Grøm hadde egne skip og sitt eget båtstø. Båtstøet het Grøm-stod på gammelnorsk og lå der gården Grøms strender var jevnest. Dette var området der vi i dag finner Sorenskrivergården, Laura Rejersens hus og opp til Reimanngården.

Gården Grøm er den eldste registrerte gården og har gårds- og bruksnummer 1. På området ligger det to gravhauger og tre bautasteiner fra jernalderen, men det har trolig vært bosetning der også før den tid. Opprinnelig var gården eid av kronen og en del av et storgods. Peder Jensøen er den første vi hører om i tilknytning til gården. Han jobbet for kronen og bygslet de omkringliggende gårdene til 1601. I 1634 ble gården lagt ut til frigård i Nedenes og den ble benyttet av diverse fogder opp gjennom årene. På midten av 1800-tallet ble det opprinnelige huset revet og i 1887 ble bygningen som står i dag oppført.

Du lurer kanskje på hvorfor bydelen har fått navnet Gartneriet? Det er på grunn av at det har ligget et gartneri på området. Gartneriet ble nedlagt i 1996, men navnet revitaliseres nå ved at bydelen fylles med beboere som skal spire og gro, leve og eldes i denne bydelen.





Fra fellesområdet mot byhus i byggetrinn 2.
Illustrasjon – avvik kan forekomme.

Et godt sted å spire – et godt sted å høste

På Gartneriet skal det utvikles et levende boligområde for mennesker i alle aldersgrupper og livsfaser. Landlig, i Grimstad sentrum, med behagelig gangavstand til det meste, kommer det 56 nye boliger hvor det blir trygt å spire for de små, godt å være for de voksne og komfortabelt å høste for de ekstra godt voksne.

På Gartneriet bor du tilgjengelig og attraktivt med et bredt hverdagstilbud i umiddelbar nærhet. Dette gjør hverdagen enkel, reduserer behovet for bruk av bil til daglige gjøremål og gjør det litt enklere å leve grønnere.

Dagligvaren finnes i umiddelbar nærhet. Det gjør også alt du måtte trenge av tilbud innen handel, helse, aktiviteter, barnehage og skoler i flere trinn.

På Gartneriet skal innbydende fellesarealer etableres med et attraktivt lekeområde og en liten kafé – en møteplass hvor venner og gode naboer kan treffes.

Vi skal bygge med kvalitet slik at bebyggelsen eldes med verdighet.Gartneriet skal rett og slett være et område du ikke vil flytte fra!



Illustrasjon – avvik kan forekomme.



56 nye boliger

2 BYGGETRINN

Gartneriet vil bli bygget ut over 2 byggetrinn. Alle fargede boliger i oversikten på venstre side tilhører byggetrinn 1 og dette prospektet omhandler feltene B og D med 6 villaer og 3 byvillaer.

Byggetrinn 2 ligger på tegnebordet og vil omhandle de fem hvite feltene i midten av tomteområdet.

A 12 leiligheter fordelt over en 8-mannsbolig og en 4-mannsbolig.

B 6 unike villaer.

C 7 urbane byhus.

D 3 moderne byvillaer.

Unik.
Råtøff arkitektur.

Ulikt noe annet, med råtøff arkitektur og generøse kvaliteter fra du går inn døren og helt opp til den store takterrassen med ypperlige solforhold. Velkommen til 6 spennende villaer for deg som sier ja takk til det ekstraordinære, blant rause grøntområder midt i hjertet av Grimstad.

I villaene er det gode uteliv ekstra tilgjengelig med utesoner i alle 3 etasjer, inklusiv takterrasse opp til ca 50 m^2. Villaenes størrelse har også gitt rom for 3 stuer, inklusiv en stue med mesaninløsning og 5 soverom. Voksensone med walk-in closet og bad er tilknyttet hovedsoverommet. At en romslig garasje med adkomst til sportsbod er integrert i huskroppen er også en stor kvalitet ved hver villa.





Takterrasse villa B-03.
Illustrasjon – avvik kan forekomme.



Villaer med wow-faktor!
Illustrasjon – avvik kan forekomme.



Tøffe og utradisjonelle arkitektoniske detaljer! Fra villa B-02, B-03, B-04 og B-05. Illustrasjon – avvik kan forekomme.



Stue og spisestue med rikelig innslipp av lys og spennende arkitektur.
Fra villa B-02, B-03, B-04 og B-05. Illustrasjon – avvik kan forekomme.



TV-stue fra villa B-04 og B-05,
Illustrasjon – avvik kan forekomme.



Master bedroom fra villa B-02, B-03, B-04 og B-05.
Illustrasjon – avvik kan forekomme.

Alle gode ting er tre.

Sørvendt, med gode solforhold og mot et stort grøntområde, ligger 3 byvillaer med den røffe arkitekturen og trefasadene som kjennetegner Gartneriet. Disse boligene har Gartneriets mest usjenerte beliggenhet på felt D.

Med balkong og hageparsell som grenser mot grøntområde, ligger det til rette for en trygg og god tilværelse for store, så vel som små. Spaserturen til Grimstads byfasiliteter er kort ettersom du allerede bor i sentrum. Skulle du likevel ønske å benytte bilen, står den plassert i garasjen som er integrert i huskroppen.

Byvillaene innehar godt gjennomtenkte planløsninger fordelt over to plan. 4–5 soverom og stuer i begge etasjer gjør at familien kan finne sine soner uavhengig av om man skal leke, være sosial, jobbe fra hjemmekontor eller sove etter en begivenhetsrik dag. Voksensone med walk-in closet og bad er tilknyttet hovedsoverommet.

Byvillaer



Magisk innslipp av lys og omgivelser!
Illustrasjon fra byvilla vist med alternativ peisovn. Avvik kan forekomme.

AVSLAPPET OG NATURLIG

Jordfarger og grønne toner på vegger og i tekstiler gir en naturlig og avslappet stemning.



Illustrasjon fra stue i byvillaene – avvik kan forekomme.

LUNT OG VARMT

Duse, harmoniske fargetoner og ulike strukturer bidrar til et lunt og varmt rom.



Illustrasjon fra stue i byvillaene – avvik kan forekomme.



RENT OG KLASSISK

Lyse fargetoner i himling, på vegger og interiør skaper god romfølelse. Fargepaletten gir uttrykk for renhet og det klassiske.

Illustrasjon fra kjøkken i byvillaene – avvik kan forekomme.



KJØKKEN SOM SIGNATURELEMENT

I denne illustrasjonen tilfører kjøkkenet dybde og karakter til hele rommet.

Illustrasjon fra kjøkken i byvillaene – avvik kan forekomme.

KLASSISK BAD

Rektangulære fliser i hvitt og grått i kombinasjon med hvit innredning, gir et rent og nøytralt inntrykk. En klassiker som aldri går av moten.

Illustrasjon fra master bedroom i byvillaene – avvik kan forekomme.



EKSKLUSIVT OG STILIG

Kvadratiske, store fliser sammen med sort servantskap gir badet et stilfullt og rolig preg. Legg merke til hvor godt badet harmonerer med fargepaletten på walk-in closet og soverom.

Illustrasjon fra byvilla, master bedroom med tilvalg. Avvik kan forekomme.

Kvaliteter

Norsk, kortreist kvalitetskjøkken

Der smuler skal falle og skåler skal utbringes. Nister skal smøres, kaker skal pyntes og selskaper skal tilberedes.

Vi vet at kjøkken er viktig. Derfor har vi lagt stor vekt på det i Gartneriet. Både med tanke på lysforhold, planløsningen i den åpne kjøkken- og stuesonen, og at kjøkkeninnredningen skal tåle hverdagen og være god å hvile øynene på – i mange år fremover.

Alle boenhetene leveres med kjøkkenmodellen Tromsø fra Strai Kjøkken som standard. En allsidig og tidløs, slett modell med et minimalistisk uttrykk. Innen gitte frister kan du selvsagt gjøre både endringer og tilvalg. Flere tilpasninger kan innen gitte frister gjøres uten priskonsekvenser. Se eget oppslag i prospektet som beskriver tilvalg.

Nesten 100 år med lokal kvalitet
Strai Kjøkken har realisert kjøkkendrømmer siden 1929. Årlig finner om lag 4 000 nye kjøkken veien ut fra fabrikken i Kristiansand til hele Sør-, Øst- og Vestlandet. Ta en titt på strai.no



Foto: Strai Kjøkken

Velg blant 18 lekre farger

Alle boenhetene prosjekteres med kjøkkenmodellen Tromsø. En stilren modell som faller godt inn i interiøret i den romslige åpne kjøkken- og stueløsningen. Velg blant 18 ulike farger innenfor standardleveransen.

Benkeplatene er i 30 mm laminat fra Foss Plater, hvor du kan velge blant 40 ulike farge-/mønstervalg. Enkelkum i vask med farge i sort matt fra Franke. Armatur av type Mora INXX II Soft i matt sort.

Tilvalg er mulig i en begrenset periode. Her kan du velge i hele Strai sitt sortiment, både innen kjøkkeninnredning, benkeplater, vask, hvitevarer etc.

Kontakt megler dersom du ønsker kjøkkentegning for et utvalgt byhus.

Foto: Strai Kjøkken



Foto: Strai Kjøkken



Foto: Strai Kjøkken

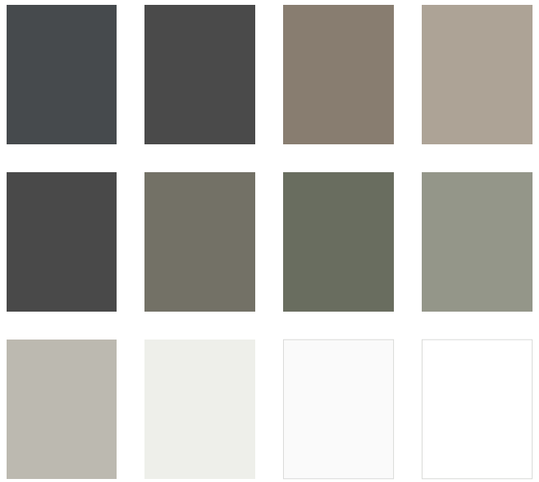




Foto: Strai Kjøkken



Foto: Strai Kjøkken





Velværelset

Et godt baderom handler vel så mye om velvære som om kroppspleie. Badene i både villaene og byvillaene er smart løst med rene og delikate materialvalg.

Baderomsgulvene har varmekabler og er flislagte med 20x20 cm svarte, matte fliser. Veggene har 20x40 cm hvite, matte fliser.

Matt sort 120 cm servantskap med skuffer og hvit vask og speil med integrert lys. Matt sort servant-batteri. Opplegg for vaskemaskin.

På toalettet i 2. etasje er det laminatgulv og sparklet, malt gips på veggene. Vegghengt WC og servantskap med armatur i samme farger som på badet, men med 60 cm bredde på innredningen.

Innen gitte frister kan du selvsagt gjøre både endringer og tilvalg. Flere endringer kan gjøres uten priskonsekvenser.



Illustrasjon av bad med tilvalg i byvilla – avvik kan forekomme.



Bad med tilvalg vist fra master bedroom i villaene B-02, B-03, B-04 og B-05. Illustrasjon – avvik kan forekomme.

Raust med soverom og egen voksensone

Dagene kan være så forskjellige. Uansett hvordan dagen har vært skal det være godt både å finne puta og å stå opp til en ny dag. I alle boligene dette prospektet omhandler, tilfører soverommene noe ekstra i tillegg til å lade batteriene til neste dag.

Alle boligene har 4 eller 5 soverom. Det største som master bedroom med walk-in closet og bad.

Antallet soverom kan for mange også gi fleksibiliteten til å frigjøre rom, for eksempel om du har mer behov for et kontor, treningsrom, hobbyrom eller noe annet.





Illustrasjon med tilvalg fra master bedroom i villaene B-02, B-03, B-04 og B-05. Avvik kan forekomme.



Illustrasjon fra master bedroom i byvillaene – avvik kan forekomme.

Rom for personlighet

Vi er alle forskjellige. Derfor skal du selvsagt få mulighet til å sette ditt personlige preg på ditt nye hjem.

Selv om vi mener at vi har klart å kombinere tidsriktige og gode materialer og fargevalg på overflater og innredninger, kan det hende at du har helt andre ønsker. Det er jo tross alt du som skal bo her. Frem til et gitt tidspunkt i byggeperioden får du mulighet til å gjøre tilvalg – sette ditt personlige preg på ditt nye hjem. Gulv, fliser, veggfarger, lys og lamper, kjøkken og bad – det er opp til deg.



Verdifulle fordeler med ny bolig

Miljøvennlig bolig
Tre er et av de aller mest bærekraftige byggematerialene vi har, og på Gartneriet bygger vi kun trehus. De tekniske kravene som husene bygges etter i dag, sikrer at både isolasjon, generell tetthet og vinduer er svært gode. Dette gir et langt lavere energibehov.

Personlige tilpasninger
Fra kjøpstidspunktet og frem til et bestemt tidspunkt i bygge-perioden gis du mulighet for tilvalg. Det vil si at du kan sette ditt personlige preg på ditt nye hjem.

Lavere energiforbruk
Nye boliger bygges under strenge tekniske krav. Dette sikrer blant annet god isolasjon, et godt inneklima og lavere energi-forbruk. Boligene på felt B og D får energiklasse B, noe som gjør at boligene kvalifiserer til grønt boliglån.

5 års garanti
Du har lovbestemt 5 års garanti når du kjøper ny bolig. Dine rettigheter står beskrevet i bustadoppføringslova § 12.

Fast pris
Boligene selges etter prinsippet førstemann-til-mølla og til fast pris. Du slipper derfor stressende budrunder.

Lavere kjøpsomkostninger
Dokumentavgiften til staten er lavere når du kjøper ny bolig. Du betaler kun 2.5 % av andel tomteverdi og ikke 2.5 % av hele kjøpesummen.



Tegninger villa

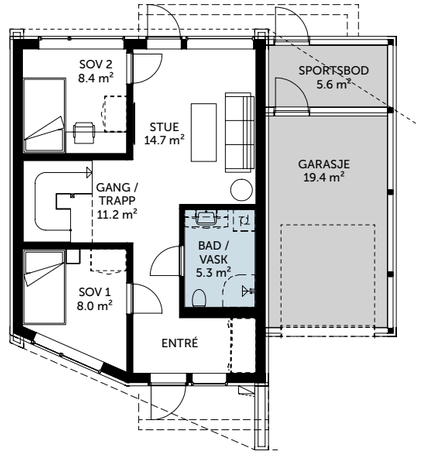
Villa **B-01**



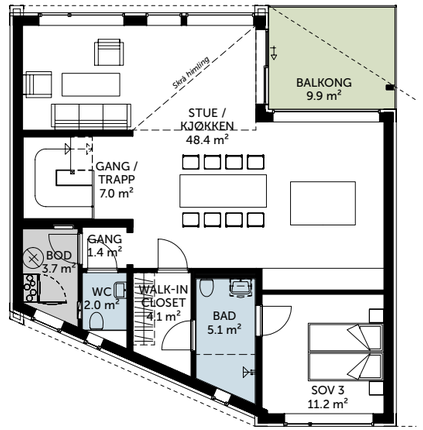
Etasje	1–3	**Sov**	4
BRA	198 m²	**Garasje**	1
P-rom	164 m²	**Uteplass**	9.9 m² + 50.4 m²



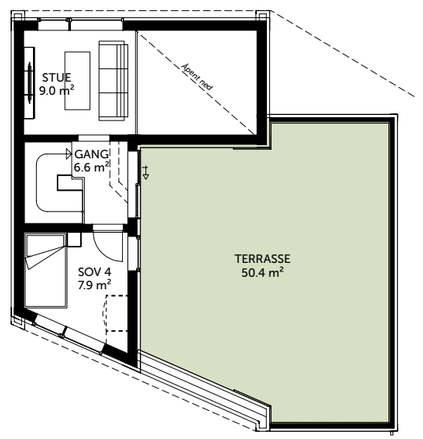
1. etasje



2. etasje



3. etasje





Villa **B-02**

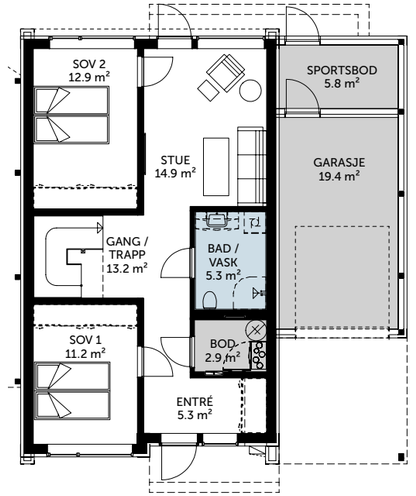


Speilvendt illustrasjon.

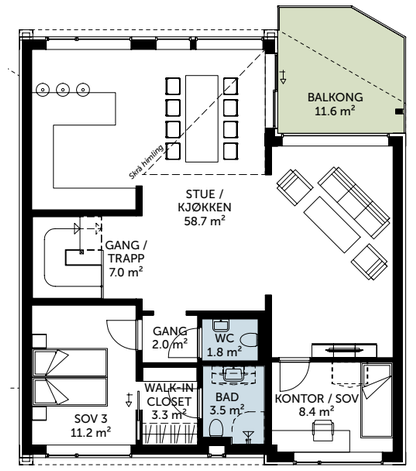
Etasje	1–3	**Sov**	5
BRA	239 m²	**Garasje**	1
P-rom	201 m²	**Uteplass**	11.6 m² + 46.3 m²



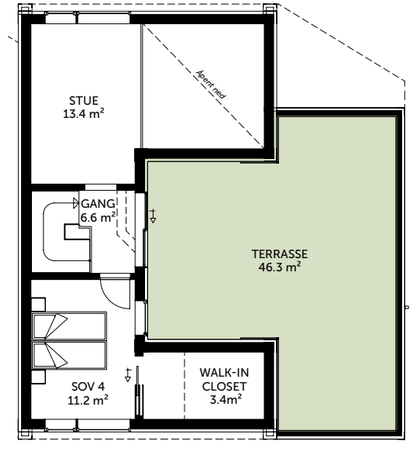
1. etasje



2. etasje



3. etasje





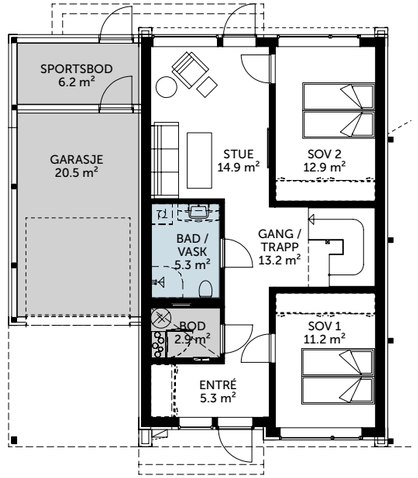
Villa **B-03**



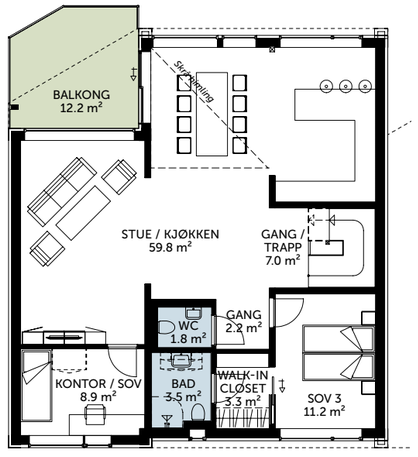
Etasje	1–3	**Sov**	5
BRA	241 m²	**Garasje**	1
P-rom	201 m²	**Uteplass**	12.2 m² + 48.9 m²



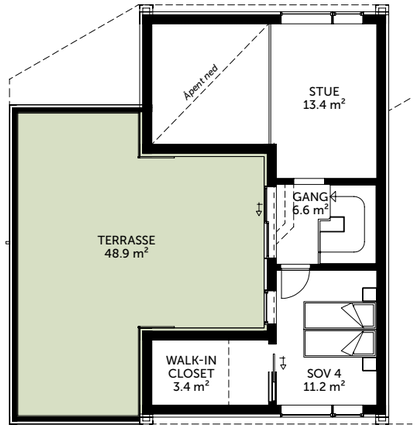
1. etasje



2. etasje



3. etasje





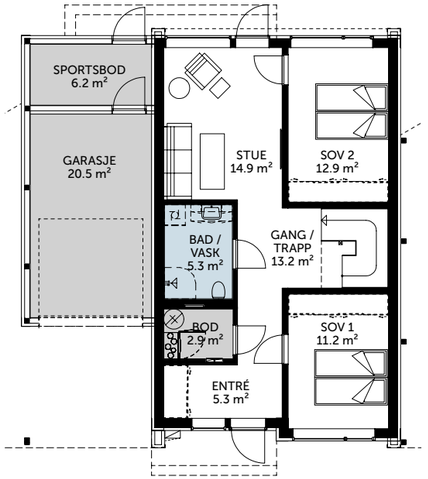
Villa **B-04**



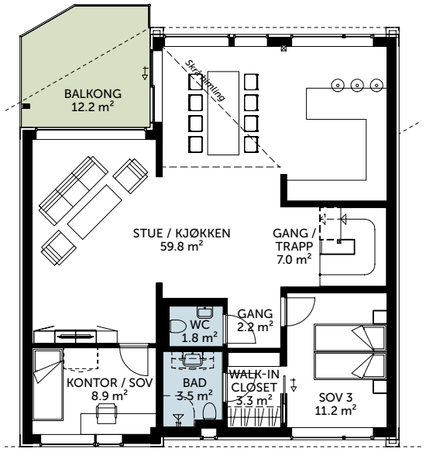
Etasje	1–3	**Sov**	5
BRA	241 m²	**Garasje**	1
P-rom	201 m²	**Uteplass**	12.2 m² + 48.9 m²



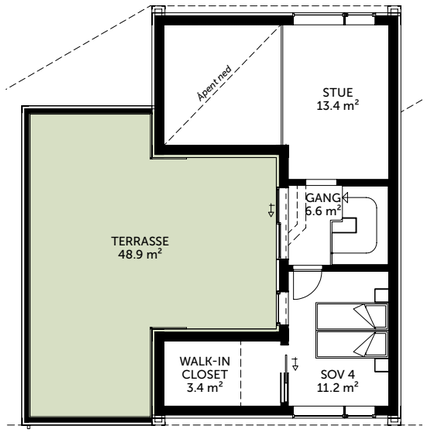
1. etasje



2. etasje



3. etasje





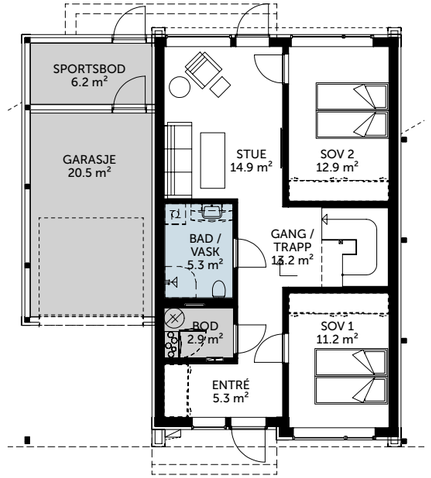
Villa **B-05**



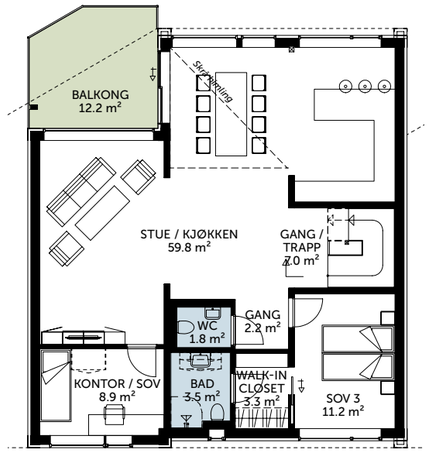
Etasje	1–3	**Sov**	5
BRA	241 m²	**Garasje**	1
P-rom	201 m²	**Uteplass**	12.2 m² + 48.9 m²



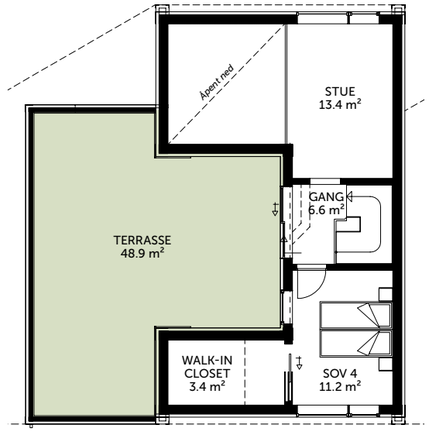
1. etasje



2. etasje



3. etasje





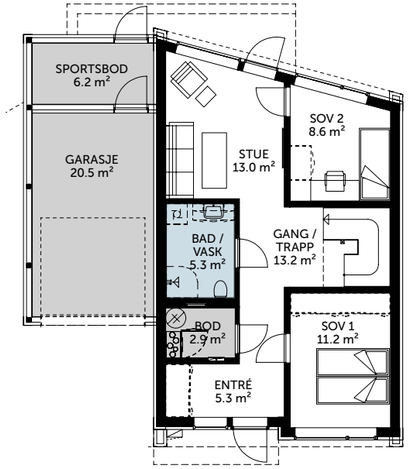
Villa **B-06**



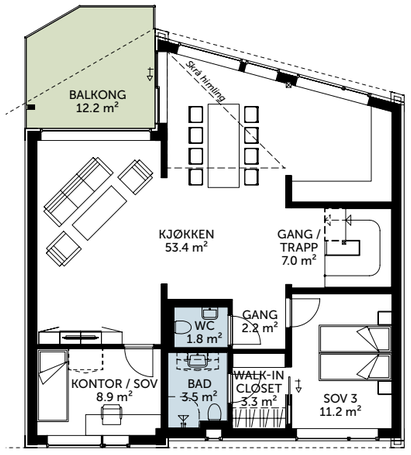
Etasje	1–3	**Sov**	5
BRA	223 m²	**Garasje**	1
P-rom	184 m²	**Uteplass**	12.2 m² + 48.9 m²



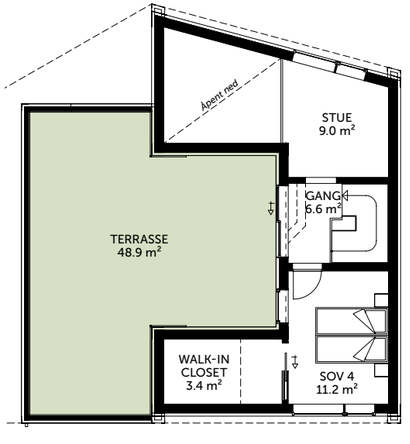
1. etasje



2. etasje



3. etasje





Rom for muligheter!

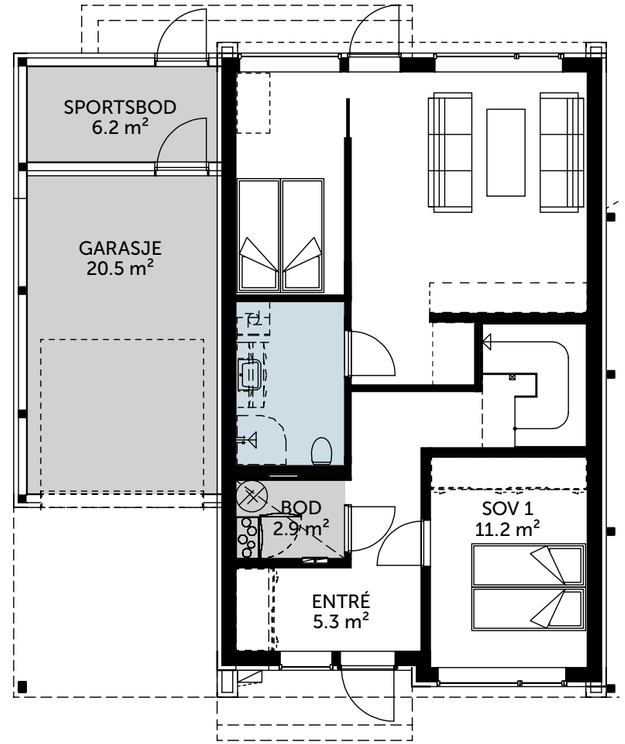
Vi er alle ulike og med ulike behov. Vi har derfor skissert en alternativ planløsningen for villaene. Er du tidlig ute gis du muligheten til å sette preg på planløsningen i din bolig.

Hybel eller ungdomsrom?

Plantegningen til høyre gir et eksempel på en første etasje (B-03) løst med privat inngang, soverom og trapp til de to øvrige etasjene. Resten av arealet gir rom for en hybel, eller et privat areal til tenåringen, med bad, soverom med skyvedør og stue/kjøkken med utgang til markterrasse.

Andre ønsker?

Kontakt oss for å høre om muligheter for personlig tilpasning av planløsninger. Dess tidligere du er ute, dess større er mulighetene.



Fremviste alternative planløsning må betraktes som skisser, endringer ifm prosjektering kan forekomme.

Romskjema villa

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	VVS	ANNET
Entré	Fliser: FK PRO Surface Mid Grey 30x60 cm	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Stikk etter NEK 400-standard. Taklampe. Varmekabler		
Gang/ trapp	Laminatgulv: Exquisit Plus Madrid Oak	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Stikk etter NEK 400-standard. Taklampe		Trapp: Stryntrappa Fjord med eiketrinn
Stue	Laminatgulv: Exquisit Plus Madrid Oak	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Stikk etter NEK 400-standard. Taklampe		
Stue/ kjøkken	Laminatgulv: Exquisit Plus Madrid Oak	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Stikk etter NEK 400-standard. Taklampe og takstikk	Mora INXX II soft sort matt kjøkkenkran, røropplegg for oppvaskmaskin, trådløs lekkasjeføler	Peisovn: Peissel-skabet Curve 100 med stålpipe. Kjøkken: Fra Strai etter egen kjøkkentegning (eks. hvitevarer)
Soverom/ kontor	Laminatgulv: Exquisit Plus Madrid Oak	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Stikk etter NEK 400-standard. Taklampe		
Bad og bad/vask	Fliser: FK PRO Shadow black, 20x20 cm	Fliser: FK PRO Uni White Matt, 20x40	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Stikk etter NEK 400-standard. Taklampe. Varmekabler	Gerberit Duofix vegghengt toalett med sort betjening-splate, hvit toalettskål, Foss sort matt 120 cm servantskap m/skuffer og hvit vask, speil med integrert lys, Hansgrohe Talis E110 sort matt servantbatteri, Pyxis sort matt/klart glass dusjhjørne, Hansgrohe Raindance Select S240 sort matt dusjsett, hvitt sluk. Røropplegg for vaske-maskin i bad inntegnet med vaskemaskin	
WC	Laminatgulv: Exquisit Plus Madrid Oak	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Stikk etter NEK 400-standard. Taklampe	Gerberit Duofix vegghengt WC med sort betjenings-plate, hvit toalettskål, Foss sort matt 60 cm servant-skap m/skuffer og hvit vask, speil med integrert lys, Hansgrohe Talis E110 sort matt servantbatteri	
Bod	Fliser: FK PRO Shadow Black, 20x20	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Stikk etter NEK 400-standard. Taklampe	Ventilasjonssystem, sikringsskap, hovedvann-inntak, fordelervannskap, Høiax Titanium Expand Eco 200 varmtvannsbereder, hvit sluk	

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	VVS	ANNET
Walk-in garderobe	Laminatgulv: Exquisit Plus Madrid Oak	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Stikk etter NEK 400-standard. Taklampe.		
Garasje/ sportsbod	Stålglattet betong, uisolert	Uisolert	Sparklet gips	Stikk. Lysarmatur tak		
Balkong/ takterr.	Impregnerte terrassebord			Utestikk. Utelampe		Glitra glassrekkverk fra Midthaug. Brannstige fra takterrasse

5

Tegninger byvillaer

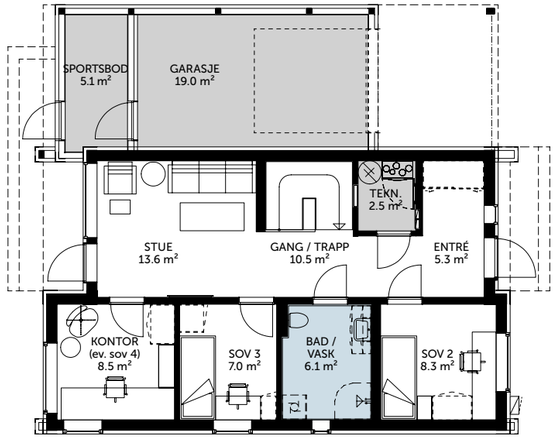
Byvilla **D-01**



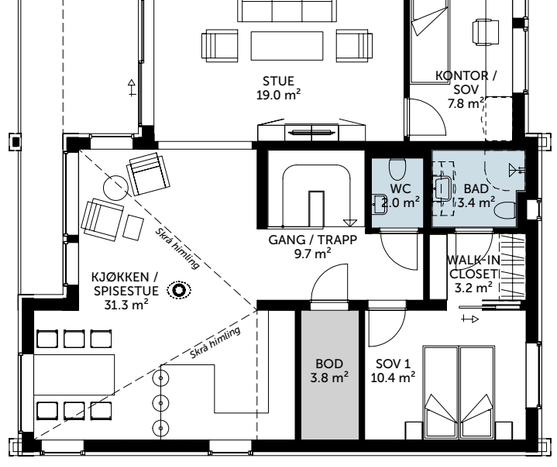
Etasje	1–2	**Sov**	5
BRA	186 m²	**Garasje**	1
P-rom	154 m²	**Balkong**	12 m²



1. etasje



2. etasje



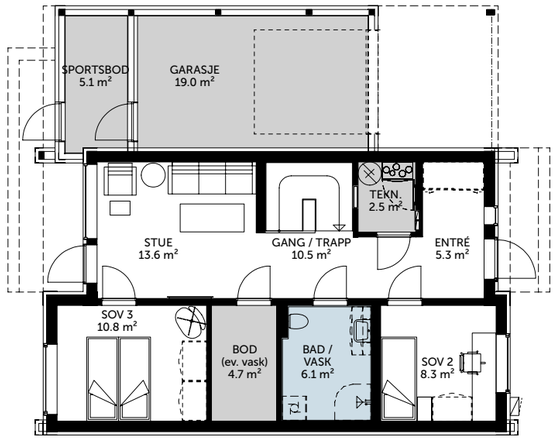
Byvilla **D-02**



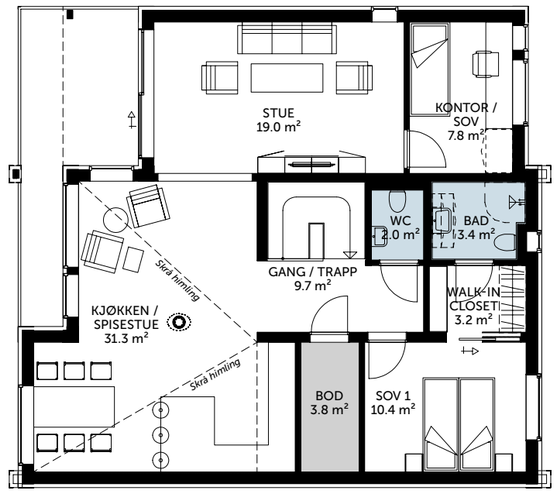
Etasje	1–2	**Sov**	4
BRA	186 m²	**Garasje**	1
P-rom	148 m²	**Balkong**	12 m²



1. etasje



2. etasje



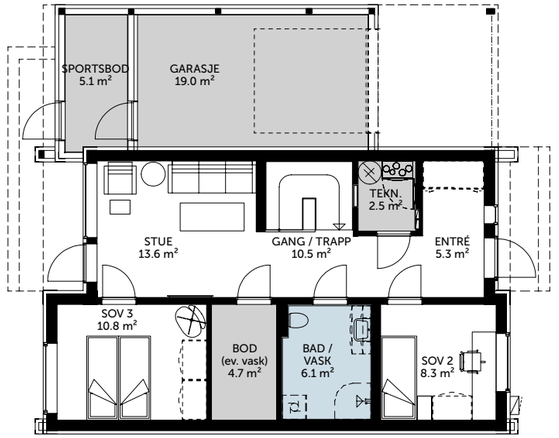
Byvilla **D-03**



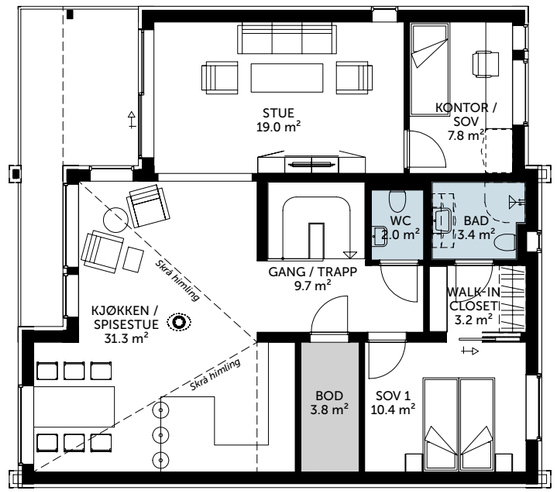
Etasje	1–2	**Sov**	4
BRA	186 m²	**Garasje**	1
P-rom	148 m²	**Balkong**	12 m²



1. etasje



2. etasje



Romskjema byvilla

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	VVS	ANNET
Entré	Fliser: FK PRO Surface Mid Grey 30x60 cm	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Stikk etter NEK 400-standard. Taklampe. Varmekabler		
Gang/ trapp	Laminatgulv: Exquisit Plus Madrid Oak.	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Stikk etter NEK 400-standard. Taklampe		Trapp: Stryntrappa Fjord med eiketrinn
Stue	Laminatgulv: Exquisit Plus Madrid Oak	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Stikk etter NEK 400-standard. Taklampe		
Kjøkken/ spisestue	Laminatgulv: Exquisit Plus Madrid Oak	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Stikk etter NEK 400-standard. Taklampe og takstikk	Mora INXX II soft sort matt kjøkkenkran, røropplegg for oppvaskmaskin, trådløs lekkasjeføler	Peisovn: Peissel-skabet Curve 100 med stålpipe. Kjøkken: Fra Strai etter egen kjøkkentegning (eks. hvitevarer)
Soverom/ kontor	Laminatgulv: Exquisit Plus Madrid Oak	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Stikk etter NEK 400-standard. Taklampe		
Bad og bad/vask	Fliser: FK PRO Shadow black, 20x20 cm	Fliser: FK PRO Uni White Matt, 20x40	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Stikk etter NEK 400-standard. Taklampe. Varmekabler	Gerberit Duofix vegghengt toalett med sort betjening-splate, hvit toalettskål, Foss sort matt 120 cm servantskap m/skuffer og hvit vask, speil med integrert lys, Hansgrohe Talis E110 sort matt servantbatteri, Pyxis sort matt/klart glass dusjhjørne, Hansgrohe Raindance Select S240 sort matt dusjsett, hvitt sluk. Røropplegg for vaske-maskin i bad inntegnet med vaskemaskin	
WC	Laminatgulv: Exquisit Plus Madrid Oak	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Stikk etter NEK 400-standard. Taklampe	Gerberit Duofix vegghengt WC med sort betjenings-plate, hvit toalettskål, Foss sort matt 60 cm servant-skap m/skuffer og hvit vask, speil med integrert lys, Hansgrohe Talis E110 sort matt servantbatteri	
Teknisk rom	Fliser: FK PRO Shadow Black, 20x20	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Stikk etter NEK 400-standard. Taklampe	Ventilasjonssystem, sikringsskap, hovedvann-inntak, fordelervannskap, Høiax Titanium Expand Eco 200 varmtvannsbereder, hvit sluk	

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	VVS	ANNET
Bod	Laminatgulv: Exquisit Plus Madrid Oak	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Stikk etter NEK 400-standard. Taklampe. Varmekabler		
Walk-in garderobe	Laminatgulv: Exquisit Plus Madrid Oak	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Sparklet og malt gips i klassisk hvit, NCS S 0500-N	Stikk etter NEK 400-standard. Taklampe		
Garasje/ sportsbod	Stålglattet betong, uisolert	Uisolert	Uisolert	Stikk, lysarmatur tak		
Balkong	Impregnerte terrassebord			Utv. stikk, utelampe		Glitra glassrekkverk fra Midthaug

Villaer med tøff arkitektur, hage, balkong og en magisk takterrasse.
Illustrasjon – avvik kan forekomme.

Salgs-oppgave

SELGER
Selger
M&M Eiendom AS.

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

ADRESSER
Adresse for boligene er p.t ikke tildelt. Enhetene får tildelt adresse fra Grimstad kommune i forbindelse med ferdigstillelse.

BESKRIVELSE AV PROSJEKTET
Gartneriet består av til sammen 56 nye boliger på den solrike og sentrale tomten på Grøm i Grimstad. I første byggetrinn lanseres 28 boliger fordelt på eneboliger, byhus og leiligheter i flermannsboliger. Det etableres ett næringslokale i 1. etasje i enden av byhus-rekken, der utbyggers intensjon er at et bakeriutsalg, kafé e.l. kan driftes når bydelen er ferdigstilt. Det blir parkering for de forskjellige bygningstyper iht plan, delvis på egen grunn og delvis i rekke/carporter.

Eneboligene blir etablert med fradelte tomter med egne bruksnummer, mens byhus og leiligheter blir organisert som eierseksjonssameie. Fellesarealer som gjesteparkering, lekeområder etc. skal eies i fellesskap.

Matrikkelnummer
Prosjektet ligger i dag på gnr. 1 og bnr. 400 Grimstad kommune. Før overtakelse vil selger gjøre de nødvendige sammenføyinger/fradelinger. Deler av prosjektet vil seksjoneres etter lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) og leilighetene tildeles så seksjonsnummer.

Tomteareal
Den samlede utbyggingstomten utgjør i dag 12 819 m², iht matrikkelkart fra Grimstad kommune. Arealet for de enkelte hus og bygninger er ikke oppmålt, og ev arealangivelse vil kunne ha avvik ved endelig oppmåling.

Tomt villa B-01 ca 323 m².

Tomt villa B-02 ca 188 m².

Tomt villa B-03 ca 191 m².

Tomt villa B-04 ca 212 m².

Tomt villa B-05 ca 210 m².

Tomt villa B-06 ca 194 m².

Beskaffenhet
Tomten leveres opparbeidet iht. utomhusplan og byggteknisk beskrivelse. Se utomhusplan for detaljer.

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

Primærrom (P-rom) er primærrommenes nettoareal og arealet av innvendige vegger mellom disse, minus boder og tekniske rom med omsluttende vegger. 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 ferdig- stillelse. Normalt påregnes energiklasse B, man kan dog ende opp med lavere energiklasse uten at dette anses som en mangel.

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

Parkering
Eneboliger og byhus har parkering for 1 bil i garasje i eget bygg. Det etableres parkering for 1 bil per leilighet i carport, og det blir gjesteparkering ved innkjøring til området.

Selger forbeholder seg retten til å organisere parkeringsplasser og utearealer på bakkeplan på den måten som finnes mest hensiktsmessig før overtakelse. Eventuelle overskuddsplasser (parkering) skal tilhøre selger, som fritt kan omsette eller leie ut disse.

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

Reguleringsplaner og reguleringsbestemmelser
Eiendommen og prosjektet ligger innenfor reguleringsplan for Grømheia, med plankart datert 01.11.18, med ikrafttredelse 12.05.20. Formål boligbybyggelse (konsentrert småhusbebyggelse), kombinert bebyggelse (bolig/forretning), kommunalteknisk anlegg, parkering og lekeplass.

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

Dette er første salgstrinn i en større utbygging med inntil ca 56 enheter. Kjøper kan ikke motsette seg videreutvikling og sluttføring av prosjektet i tråd reguleringsplan dens bestemmelser.

Vei, vann og avløp
Eiendommen vil bli tilkoblet offentlig vei, vann og avløp. Privat vei inne på utbyggingstomten.

Konsesjon
Kjøp av eiendom i Gartneriet utløser ikke konsesjon.

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

Organisering
Villaer og byvillaer får fradelte tomter med egne bruksnummer.

Vedtekter
Det vil bli opprettet velforening, hvor alle boenheter har pliktig medlemskap. Årsavgift settes av velforeningen.

Betalingsbetingelser
Tomten betales ved overskjøting før byggestart.
Kjøper står selv for finansiering under byggeperioden og betaler iht. framdrift og tilførte verdier. Betalingen er delt i 5 delfakturaer

Betalingsplan
- 5 % av kjøpesummen ved kommunal godkjenning
- 40 % av kjøpesummen ved ferdig støp og første delevering på tomten
- 30 % av kjøpesummen ved oppstart innvendig maler*
- 15 % av kjøpesummen ved ferdig bolig utvendig*
- 10 % av kjøpesummen ved overtakelsesforretning

* Kan komme i motsatt rekkefølge dersom det er hensiktsmessig iht framdriftsplan.

Omkostninger
Ved kjøp av ny/prosjektert bolig skal det betales dokumentavgift på 2.5 % av tomteverdi som er kr 2 000 000. Dokumentavgift utgjør kr 50 000 per enhet. Tinglysningsgebyr for skjøte utgjør p.t kr 585. Tinglysningsgebyr for ev pantobligasjoner utgjør p.t. kr 585. I tillegg kommer

et beløp tilsvarende kr 30 per m² BRA som oppstartslikviditet til sameiet.

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

Formuesverdi
Formuesverdi er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten 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 100 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se skatteetaten.no for mer informasjon.

Heftelser
Det gjøres oppmerksom på at grunnboken nå er endret, slik at det ikke lenger er mulig for kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant på eiendommer hvor det er tinglyste servitutter eller andre heftelser som ikke skal slettes for selgers regning.

Følgende tinglyste heftelser vil følge eiendommen:

Dagboknr.: 905381 Tinglyst: 05.07.1775, bestemmelse om: Erklæring/avtale ikke er funnet i Statsarkivets digitalarkiv. Megler har således ikke kontrollert innholdet i denne. Bestemmelsen følger eiendommen ved salg.

Dagboknr.: 900427 Tinglyst: 11.04.1826, bestemmelse om: Utskifting ikke er funnet i Statsarkivets digitalarkiv. Megler har således ikke kontrollert innholdet i denne. Bestemmelsen følger eiendommen ved salg.

Dagboknr.: 900864 Tinglyst: 11.09.1843, bestemmelse om: Utskifting ikke er funnet i Statsarkivets digitalarkiv. Megler har således ikke kontrollert innholdet i denne. Bestemmelsen følger eiendommen ved salg.

Dagboknr.: 900071 Tinglyst: 08.02.1869, bestemmelse om: Utskifting ikke er funnet i Statsarkivets digitalarkiv. Megler har således ikke kontrollert innholdet i denne. Bestemmelsen følger eiendommen ved salg.

Dagboknr.: 900082 Tinglyst: 19.08.1905, bestemmelse om: Skjønn ikke er funnet i Statsarkivets digitalarkiv. Megler har således ikke kontrollert innholdet i denne. Bestemmelsen følger eiendommen ved salg.

Dagboknr.: 900104 Tinglyst: 11.09.1918, bestemmelse om: Skjønn ikke er funnet i Statsarkivets digitalarkiv. Megler har således ikke kontrollert innholdet i denne. Bestemmelsen følger eiendommen ved salg.

Dagboknr.: 900531 Tinglyst: 19.10.1938, bestemmelse om: Elektriske Kraftlinjer ikke er funnet i Statsarkivets digitalarkiv. Megler har ikke kontrollert innholdet i denne. Bestemmelsen følger eiendommen ved salg.

Dagboknr.: 746 Tinglyst: 29.07.1948, bestemmelse om: Erklæring/Avtale gjelder at gnr. 1, bnr. 1 forplikter seg ovenfor det offentlige å vedlikeholde anlegg i planmessig stand i samsvar med offentlig forskrifter.

Dagboknr.: 1655 Tinglyst: 10.06.1970, Bestemmelse om: Best. Om vann/kloakkledn. Gjelder vann- kloakkledninger fra de kommunale ledninger slutter ned og fram til tilkoblingssted er privatledninger for tomter i Grømsheia gnr. 1, bnr. 184 og bnr. 251, og for eventuelle senere utskilte tomter fra Gørm gnr. 1, bnr. 1.

Dagboknr.: 5574 Tinglyst: 12.08.1986, Bestemmelse om: Erklæring/Avtale gjelder grensegang i henhold til Jordskifteretten. Det gjelder grense mellom bnr. 230 og bnr. 231, mellom bnr. 231 og bnr. 232 samt grenen for bnr. 232 og bnr. 233 mot vei/snuplass.

Dagboknr.: 3930 Tinglyst: 02.07.1990, Bestemmelse om: Best. Om vann/kloakkledn. Gjelder at nåværende og fremtidige eiere av gnr. 1, bnr. 280 i Grimstad har rett til anlegg og vedlikehold av ledninger for vann og kloakk. Retten er gitt av gnr. 4, bnr. 27, gnr. 1 bnr. 1 og gnr. 4, bnr. 32 i Grimstad kommune.

Dagboknr.: 5257 Tinglyst: 21.10.1991, Bestemmelse om: Elektriske kraftlinjer gjelder at eier av gnr. 1, bnr. 1 i Grimstad kommune har gitt Aust-Agder Kraftverk alltidværende rett til og ha stående på eiendommen en transformatorkiosk og liggende en høyspentkabel.

Dagboknr.: 6645 Tinglyst: 17.12.1991, Bestemmelse om: Bruksrett/Erklæring/Avtale/Best. Om bebyggelse gjelder bruksrett på «Svinehaven» på gnr. 1, bnr. 1 m.m. Bør leses i sin helhet.

Dagboknr.: 1614 Tinglyst: 26.03.1998, Bestemmelse om: Best. Om vann/kloakkledn. gjelder at eier av gnr. 1, bnr. 1 i Grimstad kommune gir gnr. 1, bnr. 311 i Grimstad kommune rett til å legge og vedlikeholde vann og kloakkledninger over gnr. 1, bnr. 1 i Grimstad kommune.

Eier av gnr. 1 bnr. 1 i Grimstad kommune skal ha rett til vederlagsfri og uhindret kjøreadkomst til alle opparbeide veier og parkeringsplasser i det regulerte område, gnr. 1 bnr. 400. Ved ytterligere utbygging av gnr. 1 bnr. 1 skal adkomstretten også gjelde disse områdene. Rettigheten skal tinglyses.

Selger forbeholder seg retten til å tinglyse avtaler pålagt av offentlig myndighet på eiendommen.

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

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

FORBEHOLD

Forbehold om realisering
Selger tar følgende forbehold for realisering av prosjektet: Minimum 4 av enhetene 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 15. november 2023. Dersom ikke overnevnte forbehold er avklart innen denne fristen kan Selger velge å ikke realisere prosjektet.

Selgers forbehold/forutsetninger
Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte enheter.

BYGGETID/OVERTAKELSE

Etter avtale med utbygger.

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

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

Meglers vederlag utgjør til sammen kr 46 500 eks mva per enhet ved salg inkludert oppstartsgebyr og oppgjørshonorar.

Kostnader ved videresalg og navneendring
Dersom kontrakten ønskes videresolgt før overtakelse, vil det påløpe et gebyr fra selger på kr 20 000 inkl. mva for merarbeid i forbindelse med salget. Dette kan faktureres/ innkreves av Sørmegleren. I tillegg kommer ev utgifter ved bruk av megler, som f.eks. megler- provisjon og gebyrer.

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

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

Ved eventuell endring i eierskap/navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept, vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr 10 000 inkl mva som innbetales til meglers driftskonto etter påkrav fra megler. Ev endring krever selgers forutgående samtykke.

Avbestilling
Dersom forbrukeren avbestiller før igangsetting er vedtatt, fastsettes avbestillingsgebyret til 5 % av kontraktsummen inkludert ev. mva. Dersom kjøper avbestiller etter at igangsetting er vedtatt, gjelder bustadoppføringslovens regler, jfr. §§ 52 og 53. Kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av avbestillingen, herunder nødvendige prisavslag ved videresalg.

Forsikring
Frem til overtagelse vil bygg og eiendom være forsikret av selger, jfr. buofl. § 13 siste ledd.

Sameie
Etter overtagelse vil bygget være forsikret gjennom sameiet, men kjøper må selv besørge løsøre- og innboforsikring.

Eneboliger
Etter overtagelse må kjøper selv besørge forsikring av bygning og innbo.

Garantier
Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jfr. buofl. § 12. Garantien stilles snarest mulig etter at avtale er inngått. Dersom selger ønsker å få utbetalt forskudd, eventuelle delinnbetalinger og resterende del av kjøpesum før hjemmelsovergang, stilles det garanti etter buofl. § 47 for utbetalingen.

Kjøpekontrakter
Avtale om kjøp forutsettes inngått ved bruk av kjøpetilbudsskjema/tryggbudgivning.no og påfølgende inngåelse av selgers standard kjøpekontrakt.

Kjøpers undersøkelsesplikt
Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler.

Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås.

Tilvalg/endringer
Innen gitte frister vil tilvalg og endringer være mulig etter nærmere avtale med utbygger/entreprenør. Det er ikke anledning til å flytte på ventilasjonsanlegg, el-skap eller avløp og vanntilførsel.

Adgang til tilvalg/endringer er begrenset til 15 % av kjøpesummen, og endringer og tilvalg vil medføre kostnader for kjøper/ påslag fra utbygger. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og utførende entreprenør i en separat avtale og faktureres direkte mellom partene.

Alle meldinger skal være selger i hende senest ved de tidsfrister som fastlegges av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Administrasjonspåslag til utbygger/entreprenør må påregnes for endringer/tilvalg.

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

Lovverk/avtalebetingelser
Boligene selges iht bustadsoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Leiligheter hvor bindende avtale inngås etter ferdigstillelse selges etter avhendingsloven. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm.

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

Hvitvasking
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art, samt kontrollere midlenes opprinnelse. Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden. Dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen har ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene overfor megler som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

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

Ansvarlig megler
Sørmegleren AS, avd Grimstad.

Eiendomsmegler
Dajmi E. Birkedal

Eiendomsmeglerfullmektig
Sofie Teistedal Fure, MNEF

Ansvarlig megler
Eiendomsmegler Arild Aasen, MNEF

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

Vedlegg salgsoppgave
Dette salgsprospektet er ikke fullstendig uten:

- Prisliste
- Plantegninger
- Etasjetegninger
- Snitt- og fasadetegninger
- Romskjema
- Byggeteknisk beskrivelse
- Utomhusplan, ikke endelig

Produsert: 2. mai 2023

Lokalt «bakeri»

Hent nystekte rundstykker i helgene og møt naboen over en kopp kaffe på Gartneriets «bakeri».



Illustrasjon – avvik kan forekomme.

Leveranse-beskrivelse

GENERELT
Leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner, og oppsummerer den viktigste informasjonen om villaene på Gartneriet.

Tegninger og illustrasjoner
1:100-tegning av boligene kan vise plattinger, rekkverk med mer som ikke er en del av grunnleveranse.

Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, kjøkkenløsning, hvitevarer, garderobeløsninger, materialvalg, fargevalg, tapeter, tepper, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesareal, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, lekeutstyr etc. Det presiseres spesielt at kjøkken leveres iht. egen kjøkkentegning. Sjakter, kanalføringer, innkassinger og VVS-føringer er ikke inntegnet. Det tas forbehold om måltagning av vegger i prospektets planer, da det er de ferdig prosjekterte detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Stiplede linjer på 1:100 tegning viser eventuell plassering, samt innredning som ikke er med i leveransen, men er symboler som viser plass for f.eks. terrasser, plattinger, skap, badekar m.m.

Der det forekommer avvik mellom leveransebeskrivelse, plantegninger og illustrasjoner, er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. 1:100-tegninger av boligene går foran plantegninger i dette prospektet der det måtte være avvik.

Kundetilpassede endringer og tilvalg
Det er muligheter for endringer i leveransen mtp. produktvalg. Mulighetene for endringer og tilvalg vil være avhengig av hvor langt arbeidet med boligene er kommet ved kjøpstidspunktet.

Tillegg og endringer i leveransen skal bestilles skriftlig og bekreftes av begge parter i form av kontrakt og ev endringsavtaler. Muntlige avtaler om endringer er kun gjeldende når de er bekreftet skriftlig av begge parter. Alle endringer etter kontrakt vil kunne medføre krav om ekstra byggetid og kostnad.

Det er ikke anledning til å flytte på trapp, ventilasjonsanlegg, el-skap eller vanntilførsel.

Priser
Boligene selges til fastpris. Selger står fritt til å endre prisen på usolgte boliger. Eventuelt videresalg av boliger før overtakelse krever utbyggers samtykke.

Prosjektering
Våre boliger prosjekteres og bygges etter den til enhver tid gjeldene Byggteknisk forskrift (TEK). Det gjøres oppmerksom på at gjeldende TEK som legges til grunn for boligen, avhenger av søketidspunktet for tiltaket.

Prosjekteringen er basert på veiledningen til teknisk forskrift, anvisninger fra SINTEF Byggforsk eller SINTEF Teknisk Godkjenning for enkeltprodukter.

Elektroleveranse følger den til enhver tid gjeldende standard NEK 400.

Lov og forskrift
Boligprodusent forholder seg til bustadoppføringslova og gjeldende byggteknisk forskrift på søketidspunktet for tiltaket.

Som sikkerhet for forbruker (kjøper) stiller lokalt salgskontor økonomisk garanti fra bank/finansieringsinstitusjon iht. § 12 i bustadoppføringslova.

Toleranser
Salgskontor leverer bygg iht. NS 3420:1-2019 Toleranse d1-d2 tabell 1. Innvendig klasse PC/RC og Utvendig klasse PD/RD. Normalkrav til toleranser for overflater i og på bruksklare bygninger. Vi gjør oppmerksom på at toleransekravene gjelder kun måling på ubelastede konstruksjoner og kun på overtagelsestidspunktet. For malerarbeider på innvendige gipsoverflater gjelder NS 3420-T:2019 Tabell 3, krav til utseende for dekkende innvendige malerarbeider klasse K2 Alternativ 1, dersom ikke annet er angitt.

Endringer
Alle opplysninger i denne leveransebeskrivelsen er gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer i konstruksjoner, materialer og praktiske løsninger som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standarden ved leveransen og uten at dette medfører endringer i pris eller funksjon. Eventuelle endringer skal tilfredsstille Byggteknisk forskrift, eller bedre, på søketidspunktet.

Helse Miljø og Sikkerhet (HMS)
Vi tar HMS på byggeplassen på alvor. Av hensyn til kundens sikkerhet må eventuelt byggeplassbesøk avtales med byggeplassledelse.

Produktkvalitet og FDV
(Forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdsanvisninger).

For at boligen skal fungere som tiltenkt plikter forbruker å sette seg inn i forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdsanvisninger (FDV) for de ulike produktene.

Boligen tilrettelegges med åpningsbare vinduer som gir mulighet for gjennomlufting. Andre tiltak for å hindre overtemperatur som f.eks. solskjerming av vinduer i solbelastede fasader, er ikke en del av leveransen.

Det må påberegnes at det kan oppstå mindre sprekkdannelser i materialoverflater. Bygget settes sammen av forskjellige produkter som har ulik materialspesifikasjon og som påvirkes av temperatursvingninger og luftfuktighet. Det må også påregnes mindre sprekkdannelser i parkett samt tidvis noe knirk og kneppelyd i parkett- eller laminatgulv. Materialene påvirkes av luftfuktighet, innetemperatur, eventuelt gulvvarme og andre bruksforhold.

Noe isdannelse og smelting på tak og i takrenner kan oppstå ved temperatursvingninger og store snømengder uten at dette skyldes feil konstruksjonsløsninger.

For eksempel kan snø smelte ved takvinduer, arker, gradrenner, pipe, luftehatter og overgang vegg/tak i et omfang som normalt er så lite at det aksepteres.

Innvendig belistning leveres med synlige stifthoder. Ved mindre overflateskrammer vil lokal utbedring gjennomføres på produktet.

Forbehold
Det tas et generelt forbehold om feil/trykkfeil i leveransebeskrivelsen.

LEVERANSE
Yttervegger
Yttervegger leveres med impregnert kledning iht tegning med Jotun Ultimalt – to strøk maling. Kledningen leveres stående, og hver boenhet har sin bestemte fargekode. Yttervegger i boligrom er bygget opp av 198 mm + 48 mm bindingsverk. På yttersiden monteres vindtette plater, samt utlekting. Yttervegg leveres med 200+ 50 mm isolasjon med inntrukket fuktsperre. Yttervegg i garasje og bod: kledning som resten av boligen, isolert bindingsverk med gips.

Tak
Benders Carisma flate takstein i farge grafitt.

Snøfanger leveres der takvinkel og taktekkingsmateriale gjør dette påkrevet.

Eventuelle flate tak tekkes med Protan-belegg.

Innervegger/innvendige veggoverflater
Innervegger i tørre rom leveres som hvitmalte gipsvegger. Innervegger er isolert med 70 mm mineralull. På bad og kombinert bad/vaskerom leveres flislagte vegger iht spesifikasjon i romskjema.

Gulv
Gulv i tørre rom leveres med laminat iht. spesifikasjon i romskjema. Gulv på våtrom leveres med fliser iht spesifikasjon i romskjema. Det legges 100 mm isolasjon i bjelkelag mellom varme rom.

Himlinger
Himlinger leveres som hvitmalt gipshimling i hele boligen.

Dører
Ytterdør fra Jømna i fargen dempet sort, med 80 mm dørblad med glassfelt. Innvendige dører av typen Urban

Visjon 1 fra Kloppen i fargen dempet sort. Balkongdør fra Norgesvinduet med 3-lags energiglass. Døren er i fargen dempet sort. Utvendig slett boddør fra Jømna i fargen dempet sort. Garasjeport fra Lobas i fargen dempet sort.

Vinduer
Vinduer fra Norgesvinduet med 3-lags energiglass, med ramme i fargen dempet sort.

Trapp
Trapp av typen Stryntrappa Fjord levert fra Hagen. Trapp leveres med åpne eiketrinn. Stolper, spiler, vanger og håndløpere leveres hvitgrunnet.

Omramming/listverk
Vannbrett over og under vinduer samt over dører med stålbeslag lakkert i fargen sort. Innvendig listverk i glatt hvit fabrikkmalt utførelse for tak, gulv, dør og vindu.

Takrenner
Takrenner og nedløp i farge silver.

Ventilasjonsanlegg
Balansert ventilasjonsanlegg med høyeffektiv varmegjenvinning. Anlegget blir plassert som vist på salgstegning med kanaler til aktuelle rom. Opplegg fra underliggende rom bygges primært inn i vegger og i bjelkelag. I noen tilfeller kan kanalene kles inn i synlige kasser eller legges i nedforet himling.

Brannsikkerhet
Det leveres 1 stk 6 kg ABE pulverapparat til hver boenhet. Seriekoblede røykvarslere etter krav i gjeldende NEK-standard. Utvendig brannstige fra takterrasse der hvor det er pålagt.

Kjøkken
Kjøkken iht kjøkkentegning fra Strai, levert og montert. Kjøkken inkluderer kjøkkeninnredning og laminat benkeplater med underlimt vask. Hvitevarer er ikke inkludert. Kjøkkenkran leveres av rørlegger.

Rørlegger/sanitær
Det leveres vegghengt toalett, baderomsinnredning, servantbatteri, speil, dusjdører i glass, varmtvannsbereder og frostfri utekran. Rørlegger leverer også kjøkkenkran. Det leveres også vaskekar med veggarmatur på de boligene som har separat vaskerom.

Se eget romskjema for detaljert leveranse.

Elektriker
Elektriker leverer iht. krav i Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg og gjeldende NEK400-standard. Dette inkluderer belysning i alle rom, unntatt i stue hvor det leveres stikk for taklampe. Det leveres også én utelampe ved boligens inngangsdør og én utelampe på takterrasse.

Oppvarming
Det leveres peisovn av typen Curve 100 fra Peisselskabet. Elektrisk gulvvarme leveres på våtrom og i gang/entré iht romskjema.

TV/bredbånd
Det leveres opplegg for bredbånd og TV. Kjøper står selv for aktivering av abonnement ved innflytting.

Terrasse
Terrassegulv leveres i trykkimpregnerte materialer.

Hage
Hage leveres ferdig opparbeidet med plen og hekk.

Utomhus
Tomten leveres ferdig opparbeidet. Innkjørsel til garasje, samt gangareal til inngangsdør, leverees asfaltert. Det leveres hekk og plen mellom gangareal og vei der plassen tillater det. Veiskuldrene til de asfalterte samleveiene leveres med permeabelt dekke.



Illustrasjon – avvik kan forekomme.



KJØPETILBUD TIL FASTPRIS

SØRMEGLEREN Grimstad

onr. 21-23-9008

Prosjekt: Gartneriet, Grimstad – villaer og byvillaer felt B og D

Megler:

Dajmi E. Birkedal	M. 913 48 590	dajmi.birkedal@sormegleren.no
Sofie Teistedal Fure	M. 984 20 362	sofie.teistedal.fure@sormegleren.no

Bolignummer:

Budgiver 1

Navn:

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse:

Postnr./sted:

Telefon:

E-post:

Budgiver 2

Navn:

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse:

Postnr./sted:

Telefon:

E-post:

Budgiver: ☐ Er forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Siffer:
Kr

Blokkbokstaver:
Kr

+ omk. iht. prisliste, samt betalingsplan og øvrige betingelser i salgsoppgave dat. 02.05.23.
Budet gjelder til kl 15:00 tre virkedager etter mottak hvis ikke annet er avtalt.

Ev. forbehold:

Finansiering av kjøpet:

Långiver:

Saksbehandler bank:

Telefon:

Lånefinansiering kr:

Egenkapital kr:

Sum totalt kr:

Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet. Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av budgiverne med tanke på informasjon, avslag eller aksept. **NB! Bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

Sted/dato:

Budgiver 1:

Sted/dato:

Budgiver 2:

Skalahus
og M&M Eiendom

Skalahus utvikler bydeler og boligfelt over hele Norge. Vi vet at gode og trygge omgivelser i et hyggelig nabolag er like viktig som smarte planløsninger på innsiden.

Fra tomt til ferdig bolig skaper vi nye hjem og naboskap som byr på rikere dager, og bygger for fremtiden både når det gjelder kvalitet og design. Vi har mer enn 30 års erfaring, solid fagkompetanse, sterk lokalkunnskap og et av Norges største trehusmiljøer i ryggen.

Les mer på **skalahus.no**

M&M Eiendom er Skalahus sin forhandler i Grimstad. Vi har fokus både på det lokale eneboligmarkedet og prosjektbygging. Lang erfaring blant de ansatte og god lokalkunnskap gjør oss til en solid samarbeidspartner for både privat- og proffmarkedet. Våre boløsninger skal gi deg de reelle opplevelsene av økt bokvalitet i hverdagen.

Dine behov og ønsker er alltid i førersetet når arealplanlegging og planløsninger utarbeides. Vår oppgave er ikke bare å bygge en bolig, men et hjem du blir stolt av og som samtidig oppleves funksjonelt i hverdagen.



Magnus Kristiansen
Daglig leder



Marius Mathiasen
Eiendomsutvikler



Jan Erik Buarøy
Boligkonsulent



Lars Kristian Pedersen
Byggeleder



Illustrasjon fra villa – avvik kan forekomme.

Men skjærgården blir meg visst aldri lei; i roens stunder elsker jeg deg.

En skjærgårdssang.



SØRMEGLEREN
Grimstad

dajmi.birkedal@sormegleren.no | 913 48 590
sofie.teistedal.fure@sormegleren.no | 984 20 362

gartneriet.com