



BAD I SOL FRA
MORGEN TIL KVELD



INNHold

4–13 **Biodden Brygge**

14–21 **Nøkkelinformasjon**

22–25 **Biodden Brygge**

26–29 **Grimstad**

30–31 **Biodden Brygge**

32–53 **Plantegninger**

54–55 **Fasadetegninger**

56–57 **Etasjetegninger**

58–59 **Romfordelingsskjema**

60–65 **Byggningsmessige og tekniske
beskrivelser**

66–69 **Kjøkken**

70–71 **Farger**

72–73 **Biodden Brygge**

74–75 **Kjøpstilbud**

SOL OG BØLGESKVULP

Å bo helt i sjøkanten handler om å realisere drømmen om mye sol, lukten av salt sjø og lyden av yrende båtliv.

På Biodden Brygge får du alt dette samtidig som du bor sentralt i Grimstad by.

Våre lyse og romslige leiligheter er praktisk innrettet og det medfølger en sportsbod, parkering og muligheter for båt plass.

KUNSTEN Å LA SEG BEGEISTRE

Å bo i vannkanten byr på mange små, magiske øyeblikk. Øyeblikk som samlet sett kan gi en stor sanselig opplevelse: duften av salt sjø, lyden av en snekke som tøffer forbi og synet av solglitrende hav.

Biodden Brygge gjør det mulig å komme i *feriemodus* selv i en travel hverdag.



NY ARKITEKTUR I SAMSPILL MED TRADISJON OG HISTORIE

Når vi nå bygger nytt i et av Grimstads mest karakteristiske trehusmiljø, forplikter vi oss til å ta estetiske valg som tar hensyn til den tradisjonelle byggeskikken som finnes fra før.

Leilighetene er konstruert etter dagens behov samtidig som de snakker samme språk som de tradisjonsrike boligene i nabolaget.

KORT VEI TIL BIL OG BÅT

Hver leilighet har egen sportsbod og parkeringsplass. Båteiere har mulighet for plass langs bryggekannten, i umiddelbar nærhet.



SOL UTE, SOL INNE

Leilighetene har sør- og vestvendte balkonger mot havna og byfjorden og i kombinasjon med de store vindusflatene i hver leilighet, gir det et naturlig lys og åpenhet mot omgivelsene.



NØKKELINFORMASJON

SELGER

Brygga Losji AS. Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

ADRESSER

Leilighetene som vil bli oppført ligger i dag på adressen Bioddgaten 2-4, 4878 Grimstad, i Grimstad Kommune. Leilighetene kan få tildelt ny adresse når bygningene er ferdig oppført.

BESKRIVELSE AV PROSJEKTET

Biodden Brygge oppføres i Grimstad sentrum med nærhet til den idylliske skjærgården og den sjarmerende gågata med kafe og butikker. Boligprosjektet består av 21 flotte leiligheter som planlegges oppført i ett salgs- og byggetrinn med felles parkeringskjeller. Det er i tillegg 2 næringsseksjoner i sameiet hvorav 1 er en leilighet for utleie. Byggene vil gå over tre etasjer over bakken og felles underliggende kjelleretasje. Flere av leilighetene i toppetasjen får ekstra god takhøyde. Alle leilighetene får romslige balkonger/ uteplasser, og fra de fleste ser du ut til sjøen!

Bygget blir organisert som et eierseksjons-sameie.

MATRIKkelNUMMER

Prosjektet ligger i dag på gnr. 200 bnr. 442. i Grimstad 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.

Hjemmelshaver til eiendommen er Brygga Losji AS.

TOMTEAREAL

Utbyggingstomten er pr i dag opplyst av Grimstad Kommune til å være 1.839 kvm. Arealet er ikke eksakt og noe avvik kan forekomme ved endelig oppmåling. Uteområdet som strekker seg fra bygg E og frem til brygge disponeres av tilliggende leilighet (E11).

BESKAFFENHET

Tomten leveres opparbeidet med børstet betong arealer, sedumdekke, 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 vegger. I BRA medregnes også areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS3940:2012).

Primærrrom (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

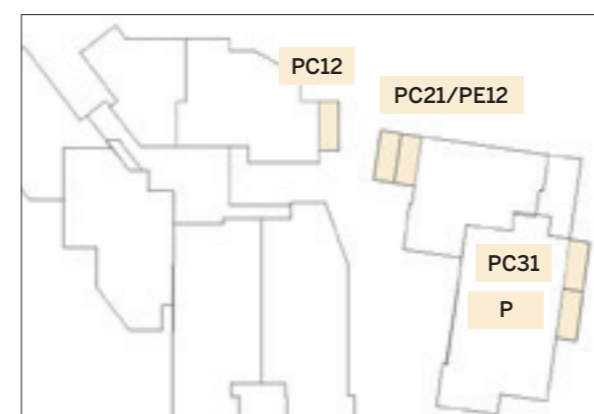
Når en bolig selges før den er ferdig bygget, skal Selger oppfylle plikten ved å garantere for energi- og oppvarmingskarakter og lage fullstendig energiattest ved ferdigstilling. Normalt påregnes i energiklasse B, man kan dog ende opp med lavere energiklasse uten at dette anses som en mangel.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

PARKERING

Det avsettes parkeringsplasser for sameiet i byggets underetasje/parkeringsområde. Alle leiligheter over 55 m2 unntatt C12 og E12 får p-plass innvendig i p-kjeller. De to leilighetene under 55 m2 samt C12 og E12 får utvendig parkering.



Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av parkeringsanlegget, uteareal utenfor 1. etasje og bodene vil bli. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til Kjøpers boligseksjon, skilles ut som en egen eiendom, eller bli lagt som felles-areal med vedtektsfestet bruksrett. Dersom der velges en løsning der dette er fellesareal med vedtektsfestet bruksrett gjøres det oppmerksom på at en slik tilknytning kan gjøres for inntil 30 år i henhold

til eierseksjons-loven. Det gjøres videre oppmerksom på at vedtektene kan endres ved kvalifisert flertall (2/3 deler) på årsmøte.

Det vil være handicaplass tilgjengelige i boligsameiet. Denne 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.

Alle leilighetene vil få tildelt 1 sportsbod som er inklusiv i kjøpesummen for leiligheten. Størrelsen på sportsbodene varierer iht krav i TEK 17. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å organisere rettighetene på en annen måte dersom dette finnes hensiktsmessig.

Eventuelle overskuddsplasser/-boder skal tilhøre Selger som fritt kan omsette eller leie ut disse.

REGULERINGSPLANER/REGULERINGSBESTEMMELSER

Eiendommen er regulert til bolig, bolig/forretning/ kontor, felles uteoppholdsareal, tilhører reguleringsplan Bioddgaten 2-4, datert 29.10.2018 Plan ID 230 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Det foreligger rammetillatelse for prosjektet datert 17.10.2019.

Det pågår planarbeid for oppføring av bygg i 3 etasjer med leiligheter i Bioddgaten 1 (motsatt side av Bioddgaten). Planforslag vedlagt. Kommuneplan vedtatt 21.10.2019. Sentrumsformål og bolig. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen vil bli tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk.

KONSESJON

Det utløses ikke konsesjonsplikt ved kjøp av bolig på Biodden Brygge.

UTLEIE

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

ORGANISERING

Boligene organiseres som et sameie etter eierseksjonsloven. Det 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. boligens størrelse (BRA). Kjøper har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og bruksrett til sameiets fellesarealer.

BÅTPLASSER

Det vil bli etablert privat småbåthavn i sjøen utenfor sameiet. Kjøper av leiligheter over 100 kvm BRA vil få mulighet til kjøp av båtplass. Avtale om kjøp inngås direkte mellom kjøper og selger.

VEDTEKTER

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

BETALINGSBETINGELSER

Størrelsen på forskudd som skal innbetales avgjøres av kjøpesum på leilighet etter følgende kategorier:

- Leilighetspris under 3 millioner: kr 100.000,-
- Leilighetspris mellom 3 og 5 millioner: kr 150.000,-
- Leilighetspris over 5 millioner: kr 200 000,-

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

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

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

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. 9.300,- på den minste og ca. kr. 25.200,- på den største leiligheten. Dvs. kr. 180 pr. kvm BRA. Tinglysningsgebyr for skjøte utgjør p.t. kr. 585,- Tinglysningsgebyr for eventuelle pantobligasjoner utgjør p.t. kr. 585,-

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

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

FELLESKOSTNADER

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

Felleskostnadene utgjør ca. kr 25-30,- pr. kvm BRA pr. mnd. Budsjett over felleskostnader utarbeides innen etablering av sameiet. Det gjøres oppmerksom på at dette er ett utkast og kan, dersom sameiet ønsker det, endres på flere punkter.

Felleskostnader dekker iht budsjett bla. variabel del av kommunale avgifter, renovasjon, forsikring av bygningene, lys, forretningsførsel, heisdrift, snørydding, vaktmestertjenester, trappevask og andre driftskostnader. Felleskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, samt hvorvidt Grimstad kommune velger å fakturere kostnader direkte til den enkelte seksjonseier eller via sameiet. Eiendomsskatt blir fakturert den enkelte seksjonseier direkte og beregnes ikke som del av felleskostnader. For beregning av eiendomsskatt for den enkelte leilighet, henvises til Grimstad kommune for nærmere info. Oppvarming og varmt vann i leilighetene er ikke inkludert i felleskostnadene, men kommer i tillegg til stipulerte felleskostnader.

Beløpet inkluderer ikke abonnement til tv, bredbånd og telefoni. Det legges opp til at sameiet (ev. at utbygger gjør en avtale som gjelder fra innflytting) inngår felles avtale om levering av tv- og internett tjenester med en leverandør.

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

Selger svarer for fellesutgifter for eventuelle usolgte enheter etter ferdigstillelse.

Driftskostnader til felles småbåthavn dekkes av de som kjøper båtplass.

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

FORMUESVERDI

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

HEFTELSE

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:

Dagbok: 6160- Bestemmelse om bebyggelse- tinglyst 17.11.1980

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 OM REALISERING

Byggingen er i gang og selger tar ingen forbehold.

SELGERS FORBEHOLD/ FORUTSETNINGER

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

BYGGETID/OVERTAGELSE

Leilighetene er ferdigstilt og overtaes etter avtale.

ANNET

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

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

Meglernes vederlag utgjør kr. 37.500,- inkl. mva per enhet iht rammeavtale, hvor alle utlegg og markedsføringskostnader dekkes av oppdragsgiver. I tillegg betales et tilretteleggingsgebyr for prosjektet på kr. 12.500,- inkl. mva.

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 Sørmeglern. 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. 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. 8 000,- inkl. mva. som innbetales til meglers driftskonto etter påkrav fra megler. Eventuell endring krever Selgers forutgående samtykke.

Rom benevt som 'Kontor' tilfredstiller ikke byggeforskriftenes krav til dagslys i soverom. Rommet har både stort vindu og lufteluke-ventil.

AVBESTILLING

Dersom forbrukeren avbestiller før det er vedtatt, fastsettes avbestillingsgebyret til 5 % av kontraktsummen inkludert evt. mva. Dersom Kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse 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. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.

FORSIKRING

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

GARANTIER

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

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

KJØPEKONTRAKTER

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

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

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

TILVALG/ENDRINGER

Leilighetene er ferdigstilt.

SELGERS RETT TIL ENDRINGER

Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke vesentlig 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. bustadoppføringslova 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 ferdigstilling selges etter avhendingslovens normalregler. En eventuell mangels vurdering foretas etter avhendingslovens alminnelige regler, jf. § 3-7 og § 3-8. Dersom Kjøper ikke er å anse som forbruker i henhold til avhendingsloven § 1-2 (3), gjøres det oppmerksom på at boligen selges som den er, jf. avhendingslovens § 3-9.

KREDITTVURDERING

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

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 avvike kundeforholdet. Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen har ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene overfor megler som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

BUDREGLER

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

ANSVARLIG MEGLER

Sørmegleren AS, avd. Nybygg
– Org.nr. 944 121 331
Arild Aasen, mob 97 58 67 30
Dajmi E. Birkedal mob 91 34 85 90

VISNING/PRESENTASJON

Tomten kan fritt besiktiges og megler er tilgjengelig for møte.

Dette salgsprospektet er ikke fullstendig uten:

- Etasjetegninger
- Snitt og fasadetegninger
- Romskjema
- Byggeteknisk beskrivelse
- Utomhusplan, ikke endelig
- Reguleringsplan/bestemmelser (hos megler)

Produsert: 17.04.2023



EN SIKKER INVESTERING

Biodden Brygge er et nytt bygg på en av Grimstads beste boligtomter i strandsonen. Dette er en sjelden mulighet og boligene vil etter all sannsynlighet stige i verdi.



FANTASTISKE UTEPLASSER

Leilighetenes sør- og vestvendte balkonger mot havna og byfjorden byr på nydelig utsikt og kan gi deg *feriefølelsen* midt i en travel hverdag.

Boddens bryggekant og badestranden innerst ved Fiskepiren er perfekte samlingspunkt for familie og venner.



GRIMSTAD – EN DYNAMISK SØRLANDSBY

Grimstad er en fremtidsrettet by i Agder og satsningen på forskning og teknologi gjør at stadig flere søker seg til de mange attraktive jobbmulighetene kommunen og regionen tilbyr.

Dette i kombinasjon med muligheter for et aktivt friluftsliv til sjøs og på land gjør Grimstad til et godt sted å bo.



NÆRHET TIL ALT

På Boddens Brygge kan du nyte livet i vannkanten, i ditt eget hjem, og glede deg over at det kun er en kort spasertur til butikker, restauranter, bibliotek og kulturhus. Dette er det gode liv!

Kort vei til og fra jobb

Grimstad ligger sentralt i et variert arbeidsmarked preget av store og ekspansive offentlige og private virksomheter. Grimstad og omegn har en godt utbygd infrastruktur som gjør reisevei kort og effektiv. Dette betyr at bolig i Grimstad vil være et riktig valg selv om arbeidstedet er lokalisert til en av nabobyene.

Avstander

Arendal
🚗 21 min

Lillesand
🚗 17 min

Kjevik
🚗 37 min

Kristiansand
🚗 38 min



MODERNE LEILIGHETER

De 21 leilighetene på Biudden Brygge, er fordelt på tre bygg mellom den historiske Fiskepiren og Biuddens karakteristiske sjøfront. Dette er tidsriktige boliger som gir honnør til tradisjonell byggeskikk i Grimstad by.

Leilighetene er innholdsrike og romslige og har gode utsiktsforhold med sine sør- og vestvendte balkonger mot havna og byfjorden. Det medfølger sportsbod, parkeringsplasser og muligheter for båt plass.



PLANTEGNINGER



PLAN 1

Leilighet B11

4 roms
 BRA 104,9 m²
 P-ROM 104,9 m²
 Terrasse 15,8 m²

 Pris 6.800.000,-



PLAN 1

Leilighet C12

3 roms
 BRA 90 m²
 P-ROM 85,7 m²
 Terrasse 22 m²

 Pris 4.900.000,-



PLAN 1

Leilighet D11

4 roms
 BRA 128 m²
 P-ROM 128 m²
 Terrasse 28,5 m²

Pris 7.600.000,-



PLAN 1

Leilighet D12

5 roms
 BRA 130,1 m²
 P-ROM 130,1 m²
 Terrasse 24,6 m²

Pris 7.900.000,-



PLAN 1

Leilighet E11

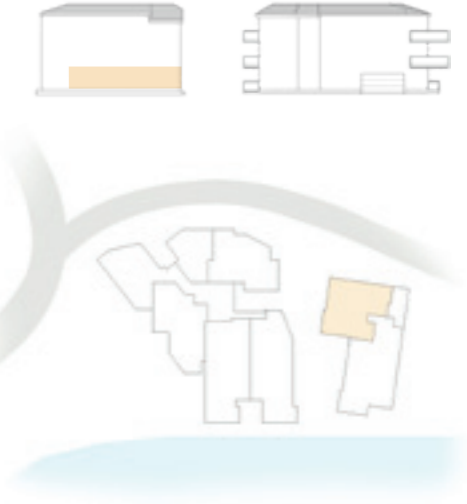
4 roms	
BRA	130,3 m ²
P-ROM	127,9m ²
Terrasse	44,9 m ²
<hr/>	
Pris	7.940.000,-



PLAN 1

Leilighet E12

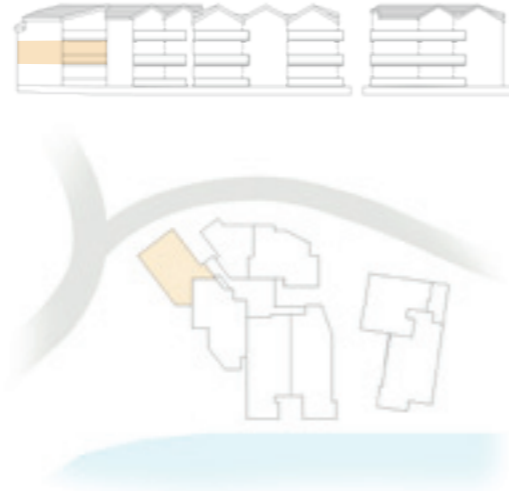
4 roms	
BRA	89 m ²
P-ROM	87,6m ²
Terrasse	24,8 m ²
<hr/>	
Pris	4.900.000,-



PLAN 2

Leilighet A21

4 roms	
BRA	84,8 m ²
P-ROM	84,8 m ²
Balkong	10,4 m ²
<hr/>	
Pris	4.990.000,-



PLAN 2

Leilighet B21

4 roms	
BRA	104,9 m ²
P-ROM	104,9 m ²
Balkong	15,8 m ²
<hr/>	
Pris	6.840.000,-



PLAN 2

Leilighet C21

2 roms

BRA 51,7 m²

P-ROM 51,7 m²

Balkong 14 m²

Pris 2.690.000,-



PLAN 2

Leilighet C22

2 roms

BRA 90 m²

P-ROM 85,7 m²

Balkong 22 m²

Pris 5.740.000,-



PLAN 2

Leilighet D21

4 roms	
BRA	128 m ²
P-ROM	128 m ²
Balkong	20,3 m ²
<hr/>	
Pris	8.090.000,-



PLAN 2

Leilighet D22

5 roms	
BRA	130,1 m ²
P-ROM	130,1 m ²
Balkong	20,3 m ²
<hr/>	
Pris	8.140.000,-



PLAN 2

Leilighet E21

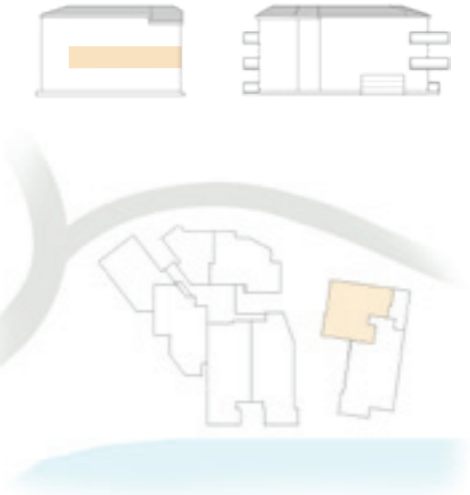
4 roms	
BRA	130,3 m ²
P-ROM	127,9 m ²
Balkong	20,4 m ²
<hr/>	
Pris	8.190.000,-



PLAN 2

Leilighet E22

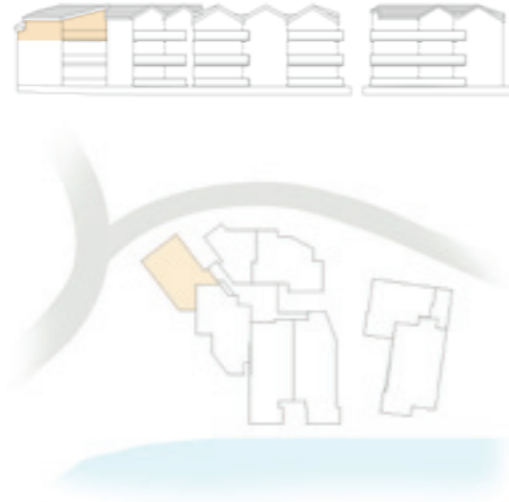
4 roms	
BRA	89 m ²
P-ROM	87,6 m ²
Balkong	18 m ²
<hr/>	
Pris	5.290.000,-



PLAN 3

Leilighet A31

4 roms	
BRA	82,1 m ²
P-ROM	82,1 m ²
Balkong	10,4 m ²
<hr/>	
Pris	5.440.000,-



PLAN 3

Leilighet B31

4 roms	
BRA	104,9 m ²
P-ROM	104,9 m ²
Balkong	15,8 m ²
<hr/>	
Pris	7.350.000,-



PLAN 3

Leilighet C31

2 roms

BRA 51,7 m²

P-ROM 51,7 m²

Balkong 14 m²

Pris 2.900.000,-



PLAN 3

Leilighet C32

3 roms

BRA 90 m²

P-ROM 85,7 m²

Balkong 22 m²

Pris 6.140.000,-



PLAN 3

Leilighet D31

4 roms
 BRA 128 m²
 P-ROM 128 m²
 Balkong 20,3 m²

Pris 8.960.000,-



PLAN 3

Leilighet D32

5 roms
 BRA 130,1 m²
 P-ROM 130,1 m²
 Balkong 20,3 m²

Pris 9.107.000,-



PLAN 3

Leilighet E31

4 roms

BRA 140,6 m²

P-ROM 140,6 m²

Balkong 20,4 m²

Pris 9.700.000,-



PLAN 3

Leilighet E32

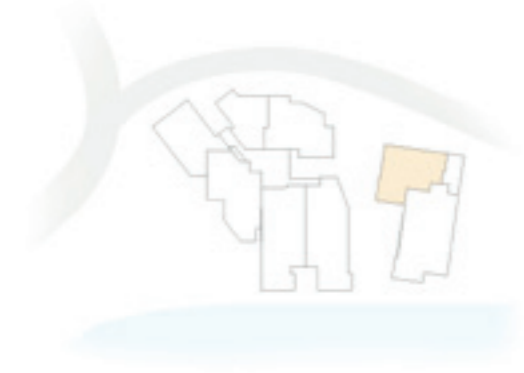
3 roms

BRA 80,2 m²

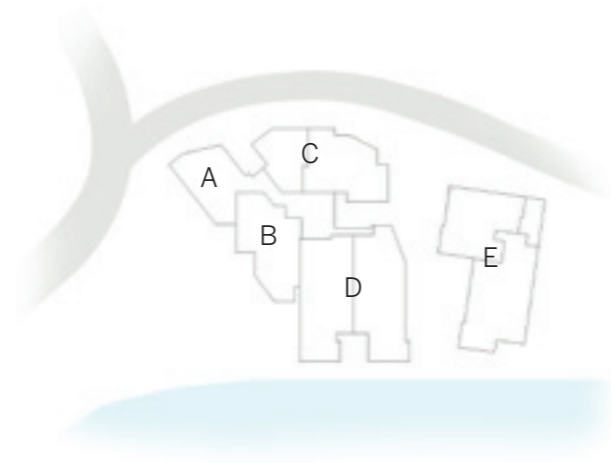
P-ROM 75,6 m²

Balkong 18 m²

Pris 5.490.000,-



FASADETEGNINGER



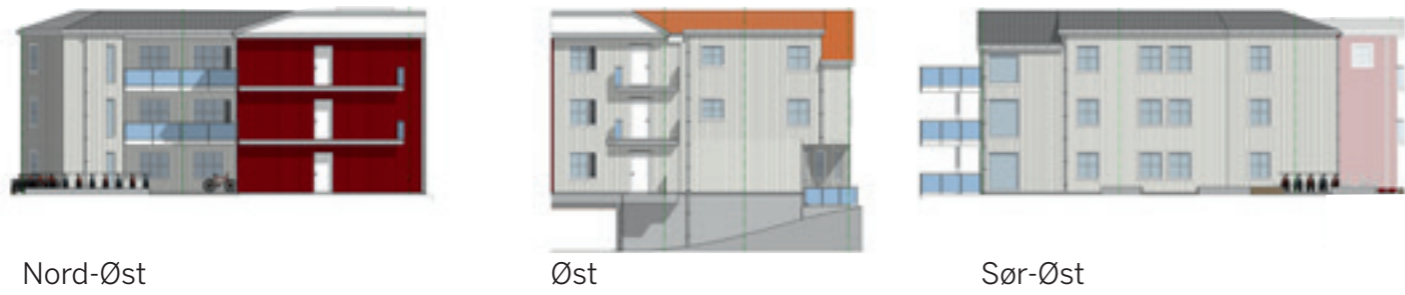
BYGG ABD



Nord-Vest

Nord

Vest



Nord-Øst

Øst

Sør-Øst



Sør-Vest

BYGG E



Sør-Vest

Nord-Vest



Sør-Øst

Nord-Øst

BYGG C



Nord-Øst

Sør-Øst



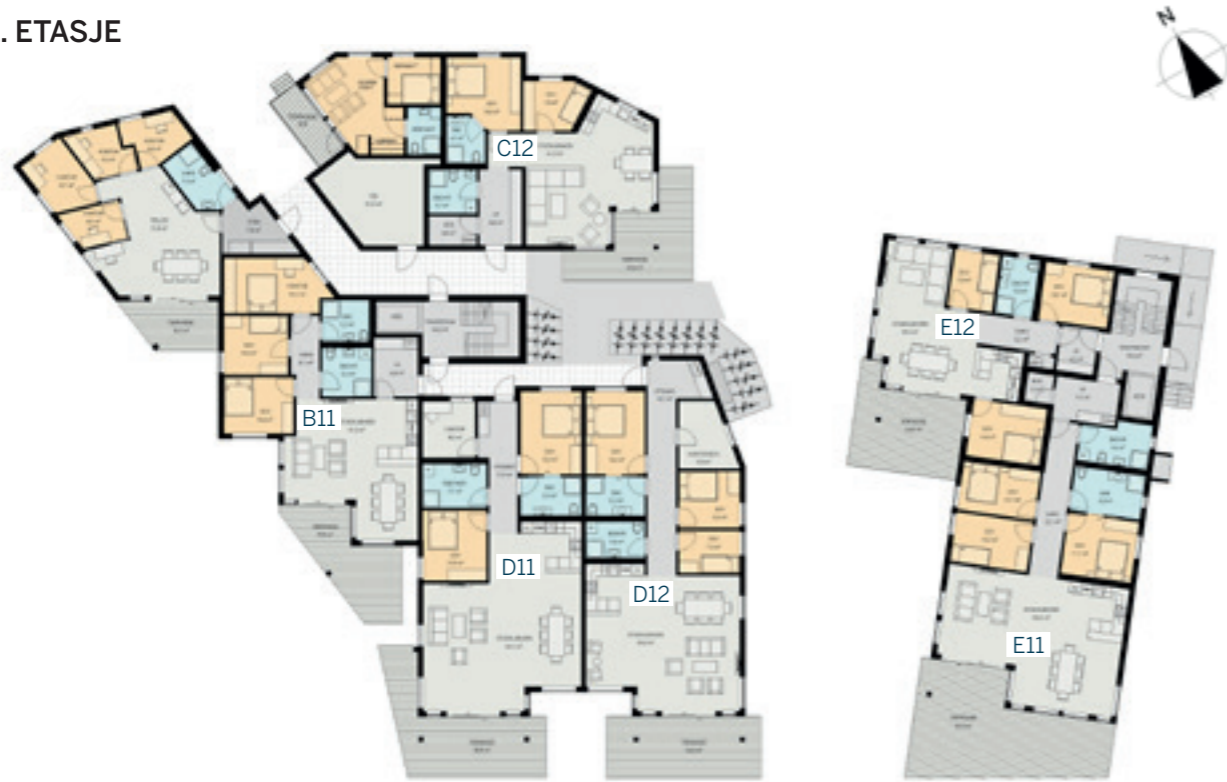
Sør-Vest

Nord

Vest

ETASJETEGNINGER

1. ETASJE



3. ETASJE



2. ETASJE



UNDERETASJE



UTOMHUSPLAN



ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	VENTILASJON	ANNET
VINDFANG OG GANG	14 mm parkett eik enstav hvitpigmentert. Eik fargetilpasset fotlist	Sparklet og malte gipsplater Farge: Klassisk Hvit (NCS S0500-N)	Sparklet og malte gipsplater Farge: Klassisk Hvit (NCS S0500-N)	Iht. NEK400 (Elektriske installasjoner i boliger). Det leveres LED downlights med dimmer. Antall avhengig av størrelse på rom.	Vannbåren gulvvarme.	Balansert ventilasjon med overstrømning. Ventilasjonsaggregat plasseres i gang, se plantegning.	FG-godkjent sylindrelås m/ innbruddsforsterket sluttstykke
KJØKKEN	14 mm parkett eik enstav hvitpigmentert. Eik fargetilpasset fotlist	Sparklet og malte gipsplater Farge: Klassisk Hvit (NCS S0500-N)	Sparklet og mal gipsplate/betong Farge: Klassisk Hvit (NCS S0500-N)	Iht. NEK400 (Elektriske installasjoner i boliger). Innfelte Downlights på undersiden av overskap leveres av kjøkkenleverandør.	Vannbåren gulvvarme. Ettgreps blandebatteri, type Oras el tilsv. normal kvalitet, forniklet stuss og avløp for oppvaskmaskin.	Kjøkkenhette med kullfilter og lys. Komfyrvakt. Avtrekk	Det leveres kjøkken fra Strai kjøkken i henhold til tegninger, inkludert hvitevarer. Se teknisk beskrivelse. Se kjøkkentegninger hos megler.
STUE	14 mm parkett eik enstav hvitpigmentert. Eik fargetilpasset fotlist	Sparklet og malte gipsplater Farge: Klassisk Hvit (NCS S0500-N)	Sparklet og mal gipsplate/betong Farge: Klassisk Hvit (NCS S0500-N)	Iht. NEK400 (Elektriske installasjoner i boliger). Stikk ved tak for taklampe over spiseplass.	Vannbåren gulvvarme.	Tilluft	
SOVEROM	14 mm parkett eik trestav hvitpigmentert. Eik fargetilpasset fotlist	Sparklet og malte gipsplater Farge: Klassisk Hvit (NCS S0500-N)	Sparklet og mal gipsplate/betong Farge: Klassisk Hvit (NCS S0500-N)	Iht. NEK400 (Elektriske installasjoner i boliger)		Tilluft	
BAD	Fliser 30 x 30 cm Farge: Grå Mosaikkflis i dusjhjørne. Velges under detaljprosjektering / kundemøter.	Rektangulære fliser i hvitt. Format: 20x40 Kan variere pga leverandør. Velges under detaljprosjektering / kundemøter.	Nedforet himling. Sparklet og malt gips. Farge: Klassisk Hvit (NCS S0500-N)	Iht. NEK400 (Elektriske installasjoner i boliger). Det leveres LED downlights med dimmer. Antall avhengig av størrelse på rom. Gulvvarme i form av elektriske varmekabler m/termostat.	Innfellbare dusjvegger i herdet glass. Vegghengt toalett. Innredning med vask og speil. Ettgreps blandebatteri, type Oras el. tilsv.	Avtrekk fra bad går via det balanserte ventilasjonsanlegget.	Veggmontert servantskap, bredde 90 cm med speil over. I leiligheter med ett våtrom legges det til rette for vaskemaskin på bad. Leilighet C11,21,31 har 60 cm servantskap. I Leilighet B11,21,31 leveres 90 cm servantskap på BAD/VR i stede for BAD.
BAD/ VASKEROM	Fliser 30 x 30 cm Farge: Grå Mosaikkflis i dusjhjørne. Velges under detaljprosjektering / kundemøter.	Fliser i dusjhjørne, ellers sparklet og malte gipsplater. Farge: Klassisk Hvit (NCS S0500-N)	Nedforet himling. Sparklet og malt gips. Farge: Klassisk Hvit (NCS S0500-N)	Iht. NEK400 (Elektriske installasjoner i boliger). Det leveres LED downlights med dimmer. Antall avhengig av størrelse på rom. Gulvvarme i form av elektriske varmekabler m/termostat.	Innfellbare dusjvegger i herdet glass. Vegghengt toalett. Innredning med vask og speil. Tilrettelagt for vaskemaskin. Ettgreps blandebatteri, type Oras el tilsv.	Avtrekk fra bad går via det balanserte ventilasjonsanlegget.	Veggmontert servantskap, bredde 60 cm med speil over.
BOD	Gulvbelegg	Sparklet og malte gipsplater Farge: Klassisk Hvit (NCS S0500-N)	Sparklet og mal gipsplate/betong Farge: Klassisk Hvit (NCS S0500-N)	Iht. NEK400 (Elektriske installasjoner i boliger)		Avtrekk	
KONTOR	14 mm parkett eik enstav hvitpigmentert. Eik fargetilpasset fotlist	Sparklet og malte gipsplater Farge: Klassisk Hvit (NCS S0500-N)	Sparklet og mal gipsplate/betong Farge: Klassisk Hvit (NCS S0500-N)	Iht. NEK400 (Elektriske installasjoner i boliger)		Tilluft	
BALKONG/ TERRASSE	Royalipregnerte terrassebord 28x120	Rekkverk i glass med stål ballustre og topprekke	Synlig betong ubehandlet	1 stk. vegg eller taklampe for lys med innv. Bryter. 1 stk. dobbel stikkontakt.			Trinnfri adkomst til terrasse
TRAPPEROM	Fliser	Sparklet og malt gips/puss/betong	Sparklet og malt gips/puss/betong	Belysning			Postkasse ved hovedinngang.
SPORTSBOD I P-KJELLER	Støvbunden betong	Malt betong i farge Klassisk Hvit (NCS S0500-N), panel, nettingvegg	Malt betong Farge: Klassisk Hvit (NCS S0500-N)	Grunnbelysning i bod- og fellesareal. 1 dbl. stikk i hver bod.		Fellesanlegg med avtrekk iht. krav, Co2 føler. Bryter for manuell kjøring av fellesanlegg.	Sylindrelås med systemnøkkel til bod.

BYGNINGSMESSIG OG TEKNISK BESKRIVELSE

GENERELLE KRAV

Bygningsmessige krav er stilt gjennom bestemmelsene i TEK 17 med tilhørende veiledning VTEK 17. Boligen tilfredsstillende generelt NS 8175 2012 lydklasse C.

UTVENDIG / BÆRENDE KONSTRUKSJONER Yttertak

Teglstein på skråflater mot yttervegg/fasader. Farger etter arkitektens anvisning. Flate partier tekket med takfolie/papp.

Fasade

Yttervegger utføres generelt som lette bindingsverksvegger i tre. Fasader vil i hovedsak bestå av stående og liggende tre kledning i henhold til arkitektens fasadetegninger, malt i farger etter arkitektens anvisning. Det vil kunne forekomme endringer ved slutført detaljprosjektering. I rømningsveier på svalganger kan det bli Cement Fiber-plater pga. brannkrav.

Vinduer

Vinduer og dører iht. plantegninger. Alle dører og vinduer leveres ferdig behandlet på begge sider etter arkitektens fargeskjema. Det leveres PVC-vinduer der med brann- og lydkrav i henhold til forskriftskrav beskrevet i brann- og lydkonsept. Vinduer mot svalgang er fastvinduer med brannmotstand. På soverom monteres det luftelukeventil ved siden av vindu i 45 cm bredde i hele vinduets høyde, for å ha mulighet til lufting mot svalgang. Kan forekomme vinduer i andre materiale, der det er påkrevd for å tilfredsstillende brannkrav.

Balkong- og terrassedører

Balkong- og terrassedører er slagdør eller skyvedør. Dette kommer frem av leilighets-

tegningene. Dørene leveres i PVC. Farge iht. arkitektens beskrivelse.

Balkonger og terrasser

Balkonger utføres i betong. Gulv utføres med 28 x 120 mm Royalimpregnerte terrassebord som legges på tilfarere for å dempe trinnyden. Vann som treffer balkong vil ledes til renne med fall, og blir ført ned i overvannsystem via taknedløp. Taknedløp for balkonger er foreløpig ikke detaljert på plan- eller fasadetegninger. Dekkeforkanter på balkonger beslås med beslag i farge etter arkitektens anvisning.

Rekkverk

Rekkverk på balkonger, terrasser og svalganger består av glass med stolper og topprekke av rustfritt stål.

Svalganger

Utføres med flislagt betongdekke.

Bærende konstruksjoner

Byggets primære bæresystem består av betongdekker opplagt på bærevegger av betong, bjelker av stål og søyler av betong/stål. Parkeringskjeller består av frittstående gulv mot grunn, fundamentert på peler. Yttervegger i p-kjeller, samt heis/trappesjakter består av betong. Etasjeskillere av betong. Vegger mellom leiligheter vil enten være av betong eller gipset og isolert dobbelt lettvegg.

FELLESAREALER

Trapperom, inngang og svalganger

Trappeløpene utføres med fliser på gulv. Flis i både inntrinn og opptrinn. Taktimerking i samsvar med forskriftskrav. Gulv på svalganger fra trappehus til leilighetene

flislegges. Vegger i trapperom består av helsparklet og malt betong.

Heis

Det installeres personheis i trapperom. Heis gir adkomst til alle leilighetene fra hovedinngang på 1 etg. og fra p-kjeller. Heiskupeer leveres i henhold til beskrivelse av arkitekten, størrelsen på kupeen er 1100 x 2100 mm. Hastighet 1,0 m/s. Heisen er utstyrt med nødtelefonforbindelse.

Parkering

Det etableres parkering for bil utvendig og i p-kjeller. I kjeller er 1 plass tilpasset HC-krav. Parkeringsplasser er ca. 2,5 meter bred. Kjøper må regne med at søyler kan redusere bredden noe. Gulv i kjeller består av frittstående betongdekke som støvbindes med impregnering. Vegger og tak males hvite. Synlige tekniske installasjoner og rør er ubehandlet. Fri kjørehøyde vil være 2,1 meter i kjøresoner. Vil være noe rør og kanaler langs yttervegger som er noe lavere enn 2,1 m. Garasjeanlegg blir avtrekksventilert uten oppvarming. Det avsettes parkeringsplasser for sameiet i byggets underetasje/parkeringsområde. Alle leiligheter over 55 m² unntatt C12 og E12 får p-plass innvendig i p-kjeller. De to leilighetene under 55 m² samt C12 og E12 får utvendig parkering.

Utomhusanlegg

Se vedlagt utomhusplan. Gårdsrom utføres i bestandige materialer. Utomhus opparbeides med utgangspunkt i endelig godkjent utomhusplan. Noe avvik kan forventes da detaljprosjektering ikke er endelig. Renovasjon ivaretas i nedgravde avfallsanlegg, som ligger vest for innkjøring til p-kjeller. Nødvendig utvendig belysning ved innganger og på bygget vil bli etablert. Utvendig vannkran for felles bruk plasseres der selger finer det hensiktsmessig.

Det etableres ny badestrand og promenade mot vest. Endelig detaljutforming og materialbruk er ikke avklart med kommunen. Se bestemmelser i reguleringsplan.

LEILIGHETER – SE OGSÅ ROMSKJEMA

Himling

Tak sparkles og males. Generell himlingshøyde er 2,45 til 2,5 meter. I 3. etg. vil takhøyden i leiligheter i bygg A, D og E bli høyere, men litt lavere enn oppgitte høyder inn mot enkelte bærevegger, som følge av takfall på taket. Bad og gang har generelt himlingshøyde ca. 2,2 meter for å skjule tekniske installasjoner. Enkelte partier i leiligheten vil få nedsenket himling eller innkassing for tekniske anlegg eller bærebjelker. I enkelte leiligheter vil det være 15-25 mm nedsenkning for flens på stålbejelke. I leiligheter i 3. etg. med skråtak vil det være synlige limtrebjelker i møne.

Innvendige vegger

Innvendige vegger bygges opp av stenderverk med isolasjon og gipsplater. I leiligheter vil alle vegger være sparklet og malt. Skillevegger i betong vil være sparklet og malt. Tykkelse og oppbygging varierer iht. lyd- og brannkrav.

Dører

Inngangsdør leveres iht. arkitektens anvisning med nødvendig lyd- og brannkrav. Inngangsdør med FG-godkjent sylindrelås. Innvendige dører leveres i slett, glatt malt utførelse, hvit farge, med flat terskel.

Gulv

På bad og vaskerom leveres flis på gulv. På øvrige gulv i leiligheten leveres 14 mm parkett eik enstav hvitpigmentert.

Låssystem/porttelefon

Det installeres låssystem slik at leilighetseier kun benytter én nøkkel til alle de dører som skal kunne åpnes. Det leveres 3 stk. nøkler til hver leilighet. Motordrevet garasjeport som åpnes med telefon og lukkes automatisk etter angitt tid. Det leveres porttelefonanlegg til den enkelte leilighet fra og med 2. etg. Dette anlegget overfører lyd. Ringeklokke tilkobles porttelefonanlegget. For leiligheter i 1. etg. blir det ringeklokke utenfor hver enkelt leilighet.

Listverk

Det leveres eik gulvlist tilpasset parkettens farge. Dører og vinduer fores ut og listes med hvitmalte lister ferdig malt fra fabrikk. Spikerhull sparkles og males. Det må påregnes sprekker i hjørner på belistning fordi listverk er levende materialer og vil variere avhengig av temperatur og fuktighet. Overgang vegg/tak fuges og overmales uten bruk av taklister, med mindre det er nødvendig av konstruksjonsmessige hensyn. Det må påregnes mindre sprekker i overgang vegg/tak, belistning og hjørner, grunnet temperatur og fuktvandring i de underliggende materialer. Slike sprekke-dannelser vil ikke bli utbedret på 1-årsbefaringen, men må ev. utbedres av den enkelte leilighetskjøper selv.

Kjøkken

Det leveres kjøkken fra Strai Kjøkken i henhold til tegninger fra kjøkkenleverandør. Modellen er Tromsø. Det kan kostnadsfritt velges mellom 23 standardfarger. Kjøkkenet består av norskproduserte skap, ferdig fabrikkmontert 18 mm skrog. Benkeplate består av Foss plater 30 mm. 5 valgfrie farger (Hvit, Eik lam., Sort, Grå betong og Grå trestruktur). Inkludert med hyller og bestikkinnlegg. Beslagdesign på håndtak leveres i valgfri stål, messing eller sort. Se spesifikasjon. Sort overliggende Technonitevask fra Franke, se spesifikasjon. Kjøkken leveres i henhold til tegning med integrerte hvitevarer fra Electrolux, se spesifikasjon. Ventilator fra Røros metall type slim ventilator under overskap m/kullfilterløsning 89,1 % effekt og komfyrvakt.

Plassering av oppvaskkum og øvrig innredning kan endres som følge av detaljprosjektering. Entreprenør/Kjøkkenleverandøren vil avholde møter med hver kjøper for å planlegge kjøkkenet i henhold til kjøpers ønske om eventuelle tilvalg og endringer mot tillegg i pris. Endret plassering av hvitevarer kan ikke gjøres uten at det er avklart med prosjektleder. Kontakt megler for tegninger og beskrivelse av kjøkken.

Baderom og vaskerom

Bad leveres komplett med fliser beregnet for våtrom på gulv og vegger. Ekstra bad/vaskerom leveres med tilsvarende flis som hovedbad på gulv og vegger i dusj, øvrige vegger males. Gulv legges med fall til sluk i rustfritt stål iht. forskriftskrav. Vegghengt toalett, dusjvegger i glass, heldekkende benkeplate med integrert servant. Hvit innredning med håndtak i stålutførelse. Himling består av hvitmalt gips med innfelt downlights. Elektriske varmekabler i bade-gulv, for rask respons på regulering. Egen vannmåler for gulvvarme og varmtvann, samt energimåler. Det forutsettes at det benyttes kondensørketrommel. Fordelerskap med inspeksjonsluke plasseres i vegg på bad eller vaskerom.

Garderober

Det medfølger ikke garderobeskap/skyvedørsgarderobe i leveransen. Dette leveres eventuelt som tilvalg. Skap som er stiplet på tegninger er å anse som møbleringsforslag.

Sportsbod

Det medfølger sportsbod på ca. 5 m² i kjeller / 1. etg for leiligheter over 50 m². Overstrømningsventilasjon i øverste del av vegg. Det leveres lys og stikkontakt på fellesanlegg i den enkelte bod. Synlige rørføringer og kanaler i bodareal må påregnes. Boden er ikke oppvarmet og egner seg derfor til gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppvarming / varmt tappevann

Varmesentral i kjeller for rom-oppvarming og forbruksvann. Det leveres vannbåren-gulvvarme vindfang, gang, stue og kjøkken, elektriske varmekabler i bad, vaskerom (se romskjema). Det vil bli mulighet for individuell styring i hvert rom. Energimåler til hver leilighet for måling av varmtvann og gulvoppvarming.

Ventilasjonsanlegg

Det etableres balansert ventilasjon med varmegjenvinning i hver leilighet. et vil bli innblåsing i stue og soverom, og avtrekk fra

kjøkken, bod og våtrom. Kjøkkenavtrekk løses med omluft med kullfilter Luftinntak på fasader. Overstrømning via luftespalte under dørblander. Endelig plassering av aggregat løses i detaljprosjekteringen. Aggregat plasseres på bod, bod/vask eller i eget skap i gang.

Brannvarslingsanlegg

Det etableres brannvarslingsanlegg i bygget. Brannalarmanlegget har alarmoverføring til nødalarmsentralen.

Sprinkling / manuell slokking

Byggverket etableres med automatisk slokkeanlegg i leiligheter med tilhørende trapperom og svalganger. Rør i leilighetene monteres i skjult over himling eller innkasset. P-garasje leveres med brannventilasjon. Brannslukningsutstyr leveres iht. forskrifter.

Elektrisk anlegg i leilighetene

Kursopplegg og antall uttak leveres iht. siste gjeldende utgave av NEK 400 «Elektriske installasjoner i boliger». Det blir individuell avlesning av strømmåler for de enkelte leilighetene. Det installeres skjult anlegg i alle leilighetene, bortsett fra ved betong og lydvegger hvor det kan bli synlige føringer.

Det leveres grunnbelysning i alle rom bortsett fra stue hvor det leveres stikk ved tak. I baderom leveres downlights og lys over speil. Det blir spotter med dimmer i entreer med nedforet himling. På terrassene er det utelampe og stikkontakt. Sportsbod har lampe og stikkontakt. Brytere og stikkontakter leveres i hvit utførelse. Alle stikkontakter leveres som doble barnevernede, bortsett fra stikkontakter for stasjonære apparater som oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr osv. Badet har el-varme i gulv og stikk til vaske-maskin/tørketrommel.

Endelige elektrotegninger vil bli fremlagt kjøper på et senere tidspunkt, hvor det blir mulighet for tilvalg. Sikringsskap plasseres i gang, bod eller bad/bod. Endelig plassering avklares i detaljprosjekteringen.

I fellesarealer vil deler av el-anlegget være åpent anlegg. Alt strømforbruk i fellesarealer som garasje, boder, utearealer registreres på en felles måler og kostnadene fordeles mellom leilighetene etter omforent nøkkel av et fremtidig sameiestyre. I fellesareal leveres lys- og/eller bevegelsessensor på belysning.

TV og data

Det vil bli ført frem nødvendig fiberlinje for tv/data uttak i stue i den enkelte leilighet. I tillegg leveres tomrørsanlegg for valgfritt uttak i egenregi i ett soverom. Det tilrettelegges for plassering av trådløse ruter i el-skap. Det kan være nødvendig med signalforsterker for å dekke hele leiligheten trådløst (anskaffes av kjøper etter overtagelse). I forbindelse med tilvalg vil det bli mulig å bestille flere tv/fiber-uttak. Selger tilstreber å ha tv/internett i drift ved innflytting med kollektiv avtale på inntil 5 års bindingstid til anerkjent leverandør.

ANNET

Postkasse

Det leveres postkasse til alle leiligheter på inngangsplan. Endelig plassering og utførelse avklares i detaljprosjekteringen.

Tilvalg

Det åpnes opp for tilvalg på flere leveranser. Utførende entreprenør vil kalle inn til tilvalgsmøter for det enkelte fag/leveranse. Tilvalg er selvsagt styrt av framdriften i prosjektet, og når man som kjøper tiltrer kjøpekontrakt i byggeprosessen. Alle tilvalg skal være signert av begge parter, og pris skal være avtalt på forhånd. Det vil bli tilrettelagt for et møte med kjøkkenleverandøren, elektriker, baderomsleverandør og parkettleverandør for personlige tilpassninger.

Opplegg for EL-bil og EL-sykkel

Lader for EL-bil vil være tilvalg for de kundene som ønsker dette. Løsning vil være med undermåler som dekkes av hver enkelt leilighet. Administreres av fremtidig sameie, eller av Grønn kontakt eller tilsvarende. Det legges opp ladepunkter for ladning av EL-sykkel ved sykkelparkeringen.

FDV (forvaltning, drift og vedlikehold)

Til hver enkelt leilighet leveres det enkelt oppsett med FDV for nødvendige opplysninger om teknisk anlegg, kjøkken, farge på vegger osv. Denne leveres digitalt på stikk.

GENERELT/FORBEHOLD

Denne leveransebeskrivelsen sammen med romskjema beskriver de valgte materialer og løsninger i prosjektet. Da noen løsninger fremdeles ikke er valgt og detaljprosjekteringen pågår, kan det forekomme mindre endringer til endelig sluttprodukt. De beskrevne kvaliteter/leveranser kan bli endret i detaljprosjekteringen under forutsetning av at den tiltenkte funksjon og kvalitet opprettholdes. Leilighetene overleveres byggrensjort.

Det tas forbehold om at detaljprosjektering kan medføre mindre bygningsmessige endringer i bygning/ leilighet. Alle opplysninger er dermed gitt om forbehold om utbyggers rett etter kjøpekontrakten til å foreta mindre endringer/justeringer. Det må påregnes synlige inspeksjonsluker for tekniske anlegg.

Areal pr. rom og terrasse, samt vindusinnndeling, kan varierer på plantegningene etter endelig detaljprosjektering er gjennomført. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning.

Det gjøres oppmerksom på at skisser, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredning, møblering, belysning, beplantning og lignende som ikke inngår i leveransen. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder salgstegninger). I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende.

Selger og megler tar forbehold om trykk- og skrivefeil i prospektet.



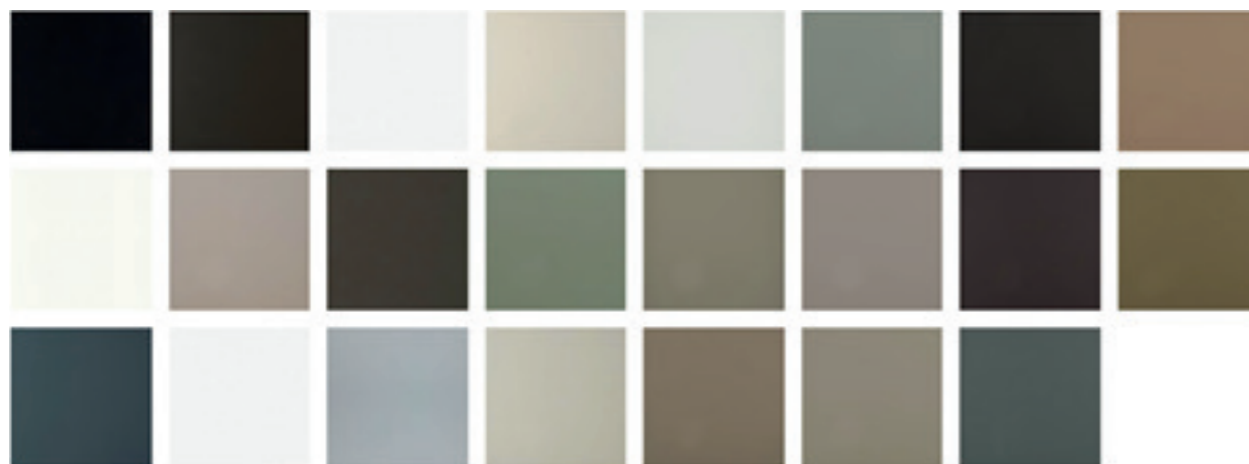
RENE LINJER OG ENKEL ELEGANSE

Våre moderne kjøkkenmodeller oppstår i landskapet mellom tradisjon og innovasjon – et sted hvor norsk håndverkshistorie og fremtidsrettet design møtes og danner nye former. Stikkord for modellene er rene linjer og enkel eleganse.

Vi har et stort utvalg av lekre fronter i kombinasjon med tekniske detaljer og ekstrautstyr. Ved tilvalgsmøte kan du innen gitte frister velge din personlige stil, for inspirasjon se gjerne www.strai.no

Standardvalg i prosjektet:

1. Tromsø: leveres i 23 valgfrie standardfarger kostnadsfritt.



Skrog


- 18 millimeter tykkelse gir økt stabilitet og bedre feste for hyller, skinner og beslag
- Løse deksider kan leveres i modellens frontfarge
- Skjulte hyllebærere med vippesikring i overskap
- Sammensatte fabrikkmonterte skrog

Fronter

- Markedets bredeste sortiment: 16mm MDF Malt i alle standardfargene
- Vi leverer et stort utvalg, pr i dag 23 farger
- Integreert demping i hengsler

Skuffer

- Høye og praktiske sider : Scala skuff med tette sider i antrasitt
- Fulluttrekk og demping
- Belastning 40-70 kg

 **STRAI KJØKKEN ARENDAL AS**
Strømsbusletta 9b
4847 Arendal
Tlf: 37 01 29 10
E-post: arendal@strai.no

INSPIRASJONSBILDE: Tromsø i farge Aske, Hvit



INSPIRASJONSBILDE: Tromsø i farge Aske, Hvit



STRAI KJØKKEN – NORSK HÅNDVERKSHISTORIE

Strai kjøkken har i nyere tid investert tungt i moderne produksjonsteknologi, og leverer årlig over 3700 funksjonelle og stilrene kvalitetskjøkken. Bedriften har 13 egneide butikker og et veldrevent forhandlernettt over hele Sør-Øst og Vestlandet. Strai Kjøkken har i dag over 150 dyktige medarbeidere fordelt på produksjon, administrasjon og butikker.

I over 90 år har vi produsert og levert kvalitetskjøkken til fornøyde kunder. Vi har lang erfaring, kompetanse og et godt renommé.

Vi i Strai Kjøkken Arendal står klar til å hjelpe deg med ditt drømmekjøkken på Biødden Brygge.



Miele

AEG

Electrolux

**RØROS
METALL AS**

norcool
cold by nature

Strai
KJØKKEN

STRAI KJØKKEN ARENDAL AS

Strømsbusletta 9b

4847 Arendal

Tlf: 37 01 29 10

E-post: arendal@strai.no



INSPIRASJONSBILDE: Svalbard i farge Dempet Sort

FARGER – SKAPER ROM

Alle leilighetene på Boddens Brygge leveres med fargen *Klassisk Hvit*. En ren og nøytral hvittone. Hvis det er ønskelig med andre farger kan du velge mellom følgende farger:

Tidløs: en grålig hvittone

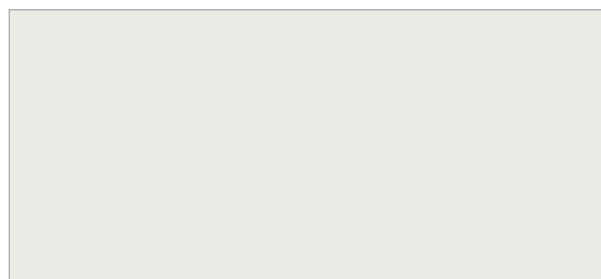
Antikkgrå: en gyllen gråtone

Disse kommer helt uten pristillegg.

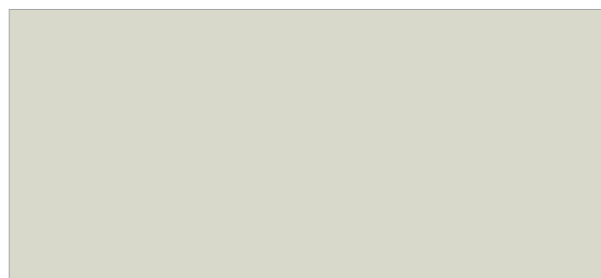
Du kan selvfølgelig velge andre farger mot et tillegg i prisen, se vårt fargekart for inspirasjon.

Finn riktig farge til akkurat *ditt* hjem!

STANDARD: Klassisk Hvit



UTEN PRISTILLEGG



Tidløs

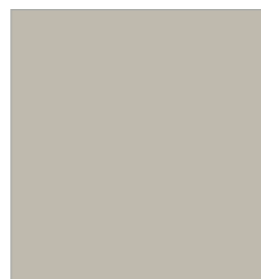


Antikkgrå

INSPIRASJON MED PRISTILLEGG



Antique Green



Washed Linnen



Natural Blue



Form



Exhale



Dempet Sort



MORGENSOL OG KAFFE PÅ TERRASSEN

KJØPETILBUD TIL FASTPRIS



Prosjekt: Biodden Brygge

Bioddgaten 2-4, 4878 Grimstad

Meglere: Arild Aasen, 975 86 730, Dajmi E. Birkedal, 913 48 590, dajmi.birkedal@sormegleren.no

onr. 21-20-9003

Leilighetsnr.:

Kjøper 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr./-sted
Telefonnummer
E-post

Kjøper 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr./-sted
Telefonnummer
E-post

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

Siffer Kr.	Blokkbokstaver Kr.
---------------	-----------------------

+ omkostninger ihht. prisliste og øvrige betingelser i nøkkelinformasjon og salgsoppgave datert 17.04.2023

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

Betalingsplan:

Størrelsen på forskudd som skal innbetales avgjøres av kjøpesum på leilighet etter følgende kategorier:

200 000,- over 5'' 150 000,- 5'' – 3'' 100 000,- under 3''.

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

Evt. forbehold

Finansiering av kjøpet:

Långiver	Lånefinansiering kr.
Saksbehandler bank	Egenkapital kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

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

NB! Bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur
Kopi av legitimasjon	Kopi av legitimasjon



www.bioddenbrygge.no



VELKOMMEN HJEM!



Dajmi E. Birkedal
Tlf: 913 48 590
dajmi@sormegleren.no

Arild Aasen
Tlf: 975 86 730
arild.aasen@sormegleren.no