

Slippen

MANDAL



PROSPEKT



Slippen

MANDAL

INNHold

Om Slippen	7
Slippen II - Oppsummert	10
Kart nærområdet	12
Området	14
Meglerens ord	21
Proessen videre	23
Fant drømmeleiligheten	28
Plantegninger Bygg E	30
Plantegninger Bygg F	56
Plantegninger Bygg G	74
Plantegninger Bygg H	86
Felleskostnader gir fordeler	94
Nøkkelinformasjon	98
Romskjema	104
Leveransebeskrivelse	106
Reg.plan og bestemmelser	108

Den moderne, sjønære og solrike bydelen.

Illustrasjonsbilde



OM SLIPPEN

Byggetrinn I av Slippen ble en kjempesuksess. Nå får du muligheten til å sikre deg leilighet i forlengelsen av prosjektet når byggetrinn II bygges!

Mye av grunnen til at beboerne er så tilfreds med Slippen er at leilighetene ligger fantastisk plassert rundt et up and coming område med få minutters gange til Mandal sentrum. I et slikt område passer Slippen-byggene svært godt inn, der også Slippen II vil videreføre den moderne arkitektoniske utformingen.

Fra balkongen kan beboerne kikke rett ned på Mandalselva som renner forbi. Det er heller ikke sjelden man kan se fisken hoppe i elva rett nedenfor balkongen.

Nærheten til flott natur bidrar til at det føles luftig og friskt. Samtidig er leilighetene

tilnærmet vedlikeholdsfrie, og vaktmesteren tar hånd om det som må gjøres i fellesarealene.

Og så er det ikke til å stikke under en stol at det er ganske fint med en egen parkeringskjeller der du kan gå tørrskodd fra bilen til leiligheten. I samme kjeller finner du sykkelparkering og store boder – og alt er selvsagt tilrettelagt for rullestol og barnevogn.

Med alt dette og utvidelse av utendørs fellesareal, flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet og stor takhøyde, er Slippen II også blitt svært godt tatt imot i Mandal.



Bygg G, 3. etg

Alle leilighetene leveres med 1-stavs hvitpigmentert
eikeparkett og malte slette vegger

Illustrasjonsbilde
Dør og vinduskarmer leveres i hvit utførelse

SLIPPEN II - OPPSUMMERT

Det er den anerkjente arkitekten Reiulf Ramstad som har tegnet byggene i første byggetrinn. Utbyggerne av trinn II har valgt å videreføre mye av det samme uttrykket i planleggingen av de neste byggene.

Antall leiligheter

- 49 leiligheter fordelt på fire bygg

Størrelser

- Ca. 42 - 186kvm

Antall soverom

- Soverom fra til 1 - 4 (5)

Pris fra til

- Kr. 2 100 000,- – 11.950.000,- + omk.

Annet

- Tilnærmet vedlikeholdsfrie
- Parkeringskjeller med heis
- Flere sykkelparkeringer
- Romslige boder



Illustrasjonsbilde

Balkong/privat uteområde

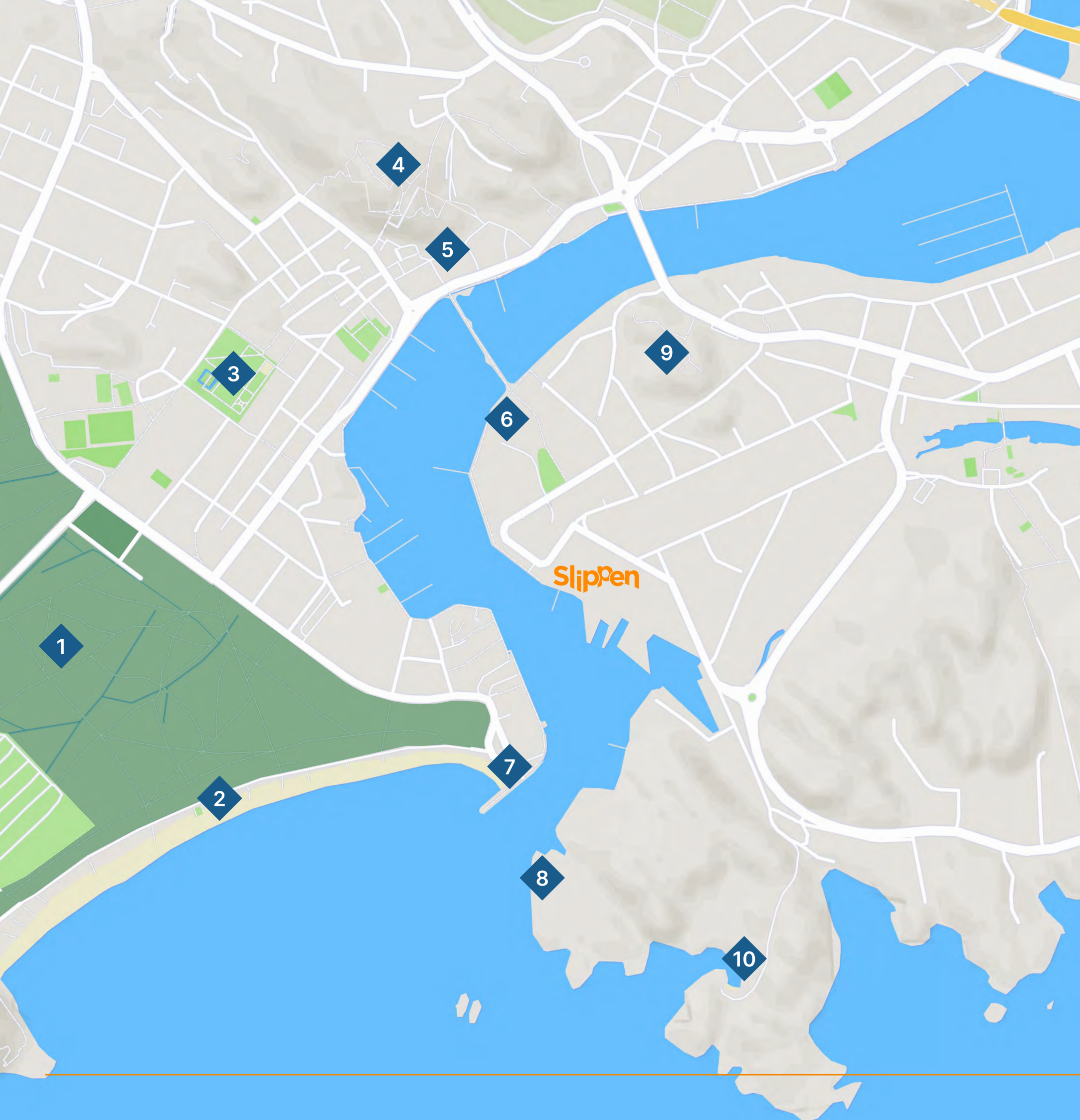
Leiligheter i første etasje får terrasser på bakkeplan, og alle leiligheter over 1. etasje får en egen, fin balkong. Flere av dem har nydelig utsikt over elvemunningen, og sol fra morgen til kveld. Flere av toppleilighetene har også privat takterrasse.

Solforhold

Nedre Malmø blir kalt Mandals solside og det er ikke uten grunn. Slippen er et solrikt sted der de fleste av leilighetene har gode solforhold fra formiddag til sen kveld.

Fellesområde/uteområde

De felles uteområdene blir parkmessig opparbeidet og viderefører stilen fra første byggetrinn. Uteområdene vil bestå av lekeplass, sykkelparkering, gangstier, hyggelige oppholdssoner og beplantning.



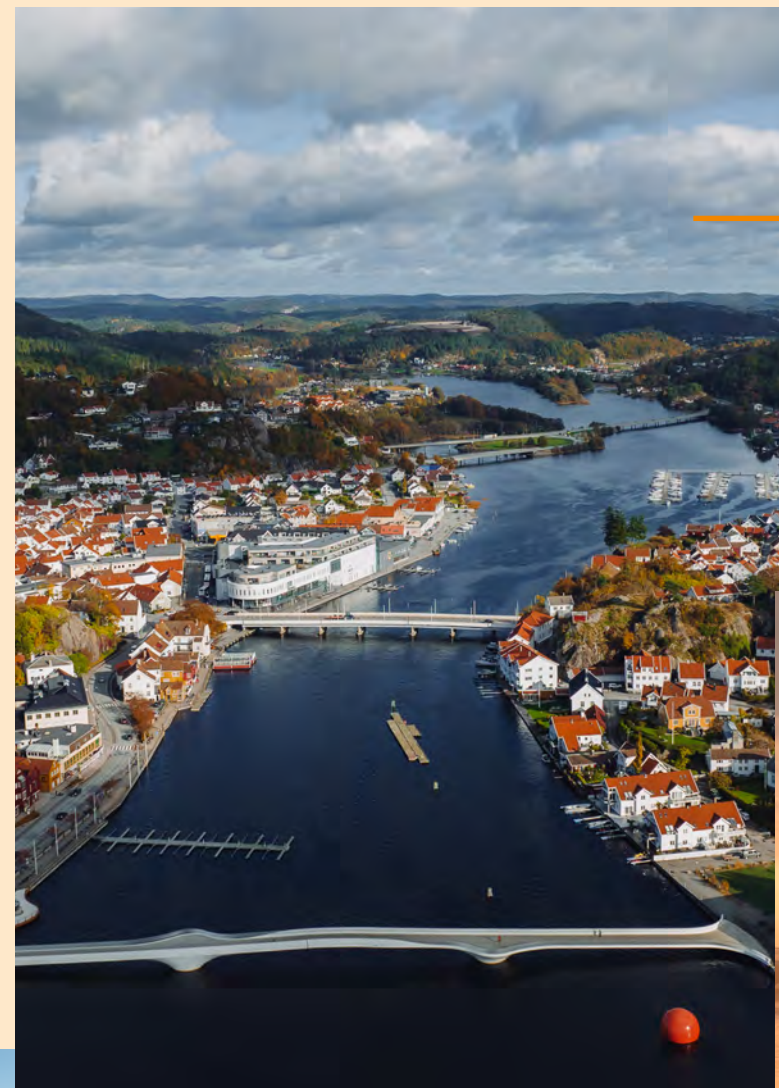
1. FURULUNDEN
2. SJØSANDEN
3. SKRIVERHAVEN
4. URANIENBORG
5. GÅGATA
6. BUEN
7. PIREN
8. LAKSESTIGENE
9. STANGHEIA
10. ULVSVIKA

OMRÅDET

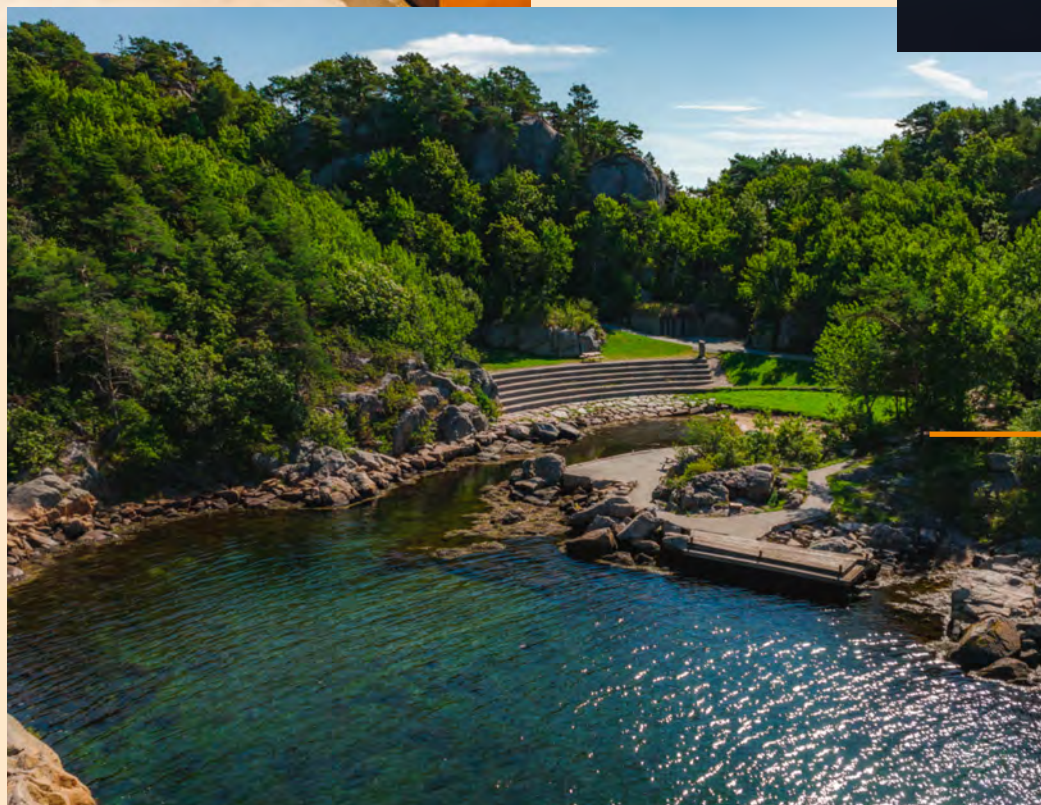
Slippen befinner seg i et av de raskest voksende områdene i byen, og bydelen er i stadig utvikling med et spennende tilbud innenfor mat, kultur og turmuligheter.



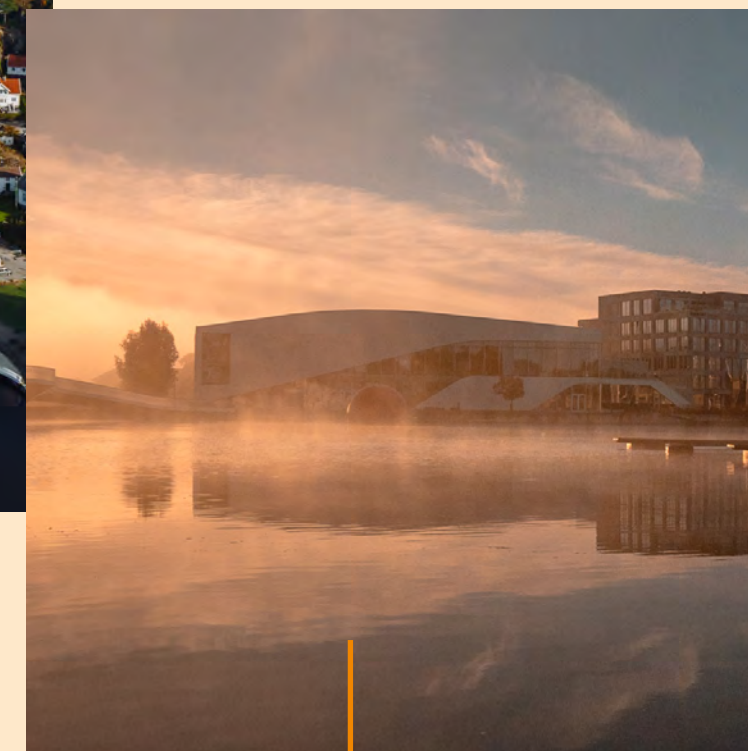
Nedre Malmø kombinerer innslag av byens rike industrihistorie med moderne leilighetsbygg. Det er her både Buen Kulturhus og Mandal Hotel ligger, med bibliotek, kino, restaurant, bar og Mandals kanskje beste lekepark.



Nedre Malmø har blitt den moderne, sjønære og solrike bydelen. Og du trenger ikke gå langt fra leiligheten for å finne velsmakende mat. Fire minutters gange unna ligger Mandal Hotel med både Anker restaurant og pizzarestauranten Syd. Begge er blant Mandals beste restauranter. Bydelen er også direkte tilknyttet Mandal sentrum via Adolph Tidemands bro. Over broa finner du et rikt utvalg restauranter, kafeer og nisjebutikker midt i den koseligste sørlandske gågata man kan tenke seg.



I tillegg til alt dette, er du en liten spasertur unna naturskjønne Ulvsvika – en lagune med strand, gresslette og et eget amfi til forestillinger. Her kan også de ivrigste klatrerne bryne seg på en klatrevegg direkte opp fra vannkanten.



Med både Buen Kulturhus og Kulturfabrikken på Nedre Malmø byr bydelen på flere kulturinnslag og arrangementer. Det er ved sistnevnte at festivalen Mandaljazz finner sted, og på kulturhuset er det flere kinoforestillinger, konserter, foredrag og teateroppføringer i løpet av året. Rundt om i byen er det også flere andre konsertlokaler- og områder både utendørs og innendørs.



Leilighetene har en moderne, lett og luftig standard med bl.a listefrie overganger mellom vegg og tak.

Illustrasjonsbilde
Vinduskarmer leveres i hvit utførelse



Bygg H, Leilighetsnr. HO302

Illustrasjonsbilde



MEGLERENS ORD

Audun Remesvik i Eiendomsmegler Norge er eiendomsmegler for Slippen II-prosjektet. Les hans vurdering av hvorfor dette er et spennende leilighetsprosjekt, og hvordan prosessen blir videre for en potensiell kjøper.

Det tidligere industriområdet, Nedre Malmø, er på god vei til å etablere seg som et attraktivt bo-område i Mandal sentrum. En spennende bydel under utvikling på Mandals solside, med kort vei over broa til gågata. Nærheten til sentrum, elva, sjøen, kulturhus, bibliotek og hotellet med sine gode restauranter, er noen av kvalitetene som gjør området svært aktuelt for flere og flere som ønsker å bo sentralt i Mandal.

Arkitekturen

Ved første byggetrinn av Slippen var arkitekturen nytenkende og noe utradisjonell i byen vår. I en sørlandsby med fokus på tradisjoner krever slikt tilvenning hos befolkningen, men du verden så flott det ble! Utbyggerne av trinn II har derfor valgt

å videreføre denne flotte moderne arkitekturen som vi synes passer utrolig godt på elvekanten i innseilingen til Mandal. Denne arkitekturen i første trinn var det den anerkjente arkitekten Reiulf Ramstad som stod for. Trinn I har utvilsomt vært en suksess, både som nybygg og ved re-salg i årene etter ferdigstillelse. Mandalsfolk vil definitivt bo på Solsiden!

Leilighetene

Slik vi som meglere ser det, og ut i fra hva markedet ønsker seg, har leilighetene i prosjektet svært gode løsninger. Størsteparten av leilighetene har gjestetoalett i tillegg til hovedbadet, noen sågar også et eget vaskerom. Det er flest leiligheter med to og tre soverom, dette er også for å imøtekomme majoriteten av målgruppens ønsker og behov.

God størrelse på balkonger har også vært viktig for utbygger å tilby, og fra svært mange av balkongene blir det elve- og sjøutsikt, noen med panorama i første rekke, andre mellom byggene i åpne fellesarealer.

Er du usikker på kjøpsprosessen ved nybygg? Audun forklarer mer på neste side.



Illustrasjonsbilde

“Vårt mål er
at du skal
føle deg
trygg fra
første stund.”

- Audun Remesvik

Illustrasjonsbilde



PROSESSEN VIDERE

Mange kan kjenne på usikkerhet når det gjelder kjøp av leilighet som ennå ikke er bygget. Det kan føles litt skummelt å kjøpe noe man kun ser på en tegning og noen fine 3D-illustrasjoner.

Vi kan forsikre deg om at det er et godt, detaljert og trygt regelverk for salg av bolig som ikke er oppført/er under oppføring, og hos Eiendomsmegler Norge har vi meglere som har spisskompetanse på nettopp salg av slike boliger og alt av regelverk omkring dette. Vi loser deg gjennom hele prosessen og vårt mål er at du skal føle deg trygg fra første stund.

De fleste som kjøper leilighet i et prosjekt som Slippen, har en bolig som skal selges. Mange lurar på når rette tidspunkt for å sette i gang salget av sin nåværende bolig er. Generelt kan man si at salget bør forberedes i god tid før man skal flytte inn i ny leilighet, men vi anbefaler alltid å avtale en overtakelse på nåværende bolig til et par uker etter innflytting i leilighet. Da får man tid og ro på både inn- og utflytting. Her får vi ofte spørsmål om

hvordan betalingen av leiligheten skal foregå blant annet fordi egenkapitalen selger sitter igjen med etter salg av nåværende bolig skal brukes til å betale den nye leiligheten med.

Og hva hvis pengene for boligen ikke er på konto innen den må betales? Jo, dette løses som oftest veldig greit ved å ha tidlig dialog med sin bankrådgiver og inngå en avtale om mellomfinansiering i den perioden som blir fra man skal overta og betale ny leilighet til man mottar netto salgssum fra sin nåværende bolig som er solgt. Alt ordnes med andre ord veldig greit, det handler bare om å snakke med de rette folkene/instansene.

Audun Remesvik

Eiendomsmegler / Avdelingsleder





Bygg G, 3. etg.

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med høye overskap og tre alternative fargevalg. Avslutning mot tak blir med foring.

Illustrasjonsbilde
Vinduskarmer leveres i hvit utførelse

Mandalitter
vil definitivt
bo på
Solsiden!



FANT DRØMMELEILIGHETEN

Christin Lønn var aldri i tvil da muligheten for å kjøpe leilighet på Slippen II åpnet seg.



– Jeg fant drømmeleiligheten. For meg har Slippen II alt jeg kunne tenke meg, sier Christin Lønn, en av de som har kjøpt leilighet på Slippen II.

Christin har bodd i Oslo i syv år og leid bolig, men etterhvert ønsket hun seg inn på boligmarkedet. I utgangspunktet var det leiligheter i hovedstaden hun så på.

Nærhet til elva og byen

– Men så kikket jeg litt i Mandal også for gøy på FINN.no, og da kom jeg over dette prosjektet. Jeg kjente jo til Slippen fra før og har tenkt på at det er det perfekte sted å bo hvis man skal bo i Mandal. Så da måtte jeg bare få det til, sier hun.

For Christin er det kombinasjonen av rolige omgivelser, sentral beliggenhet og utsikten mot elva som gjør at Slippen II er stedet å bo.

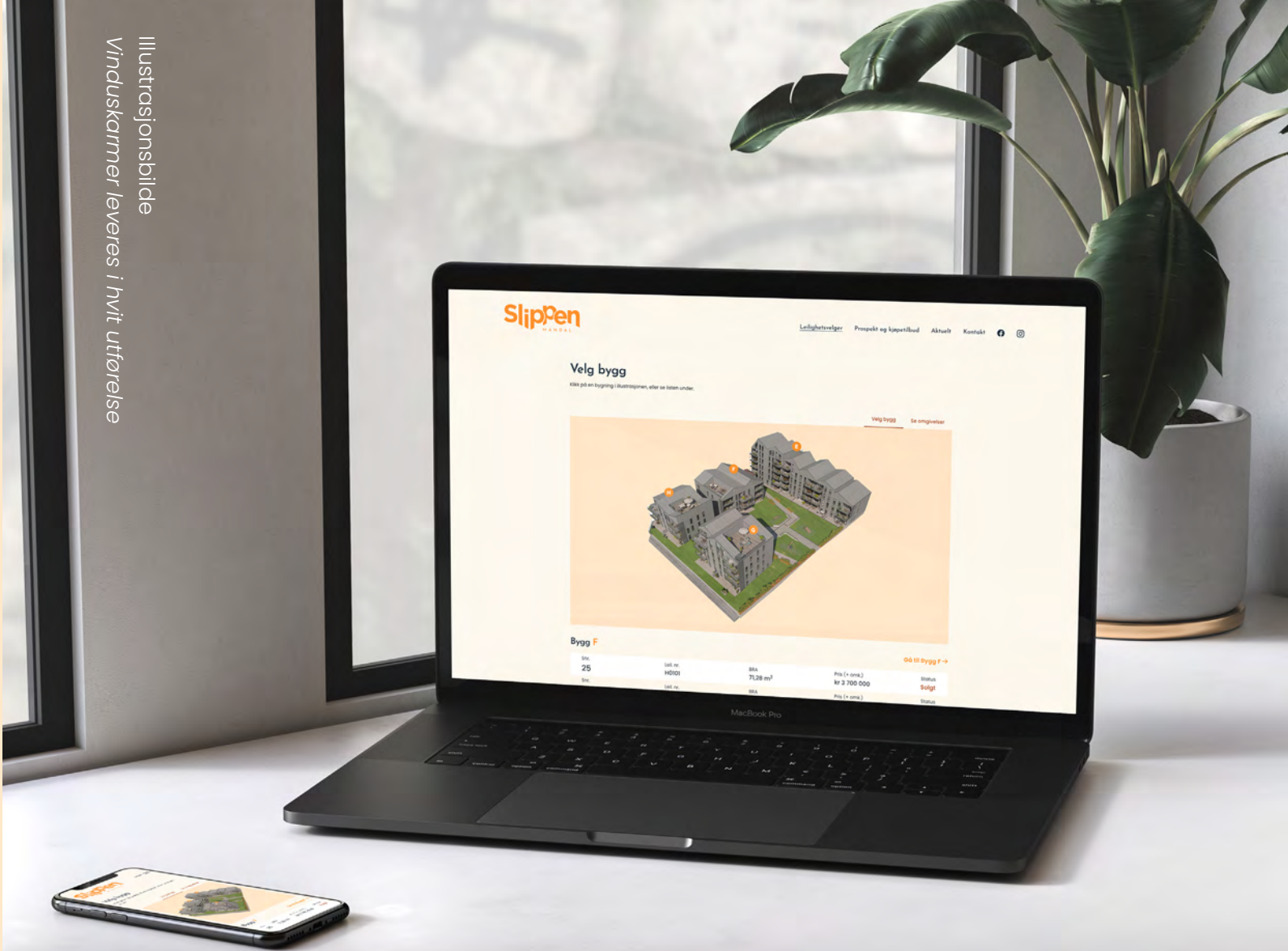
– Jeg har tenkt at hvis jeg skulle flytte til Mandal, så er drømmen å bo der. Mye av det jeg forbinder med Mandal er den roen.

Ser bare fordeler med å kjøpe nytt

Som vi har skrevet tidligere er det et trygt regelverk knyttet til kjøp av boliger som ennå ikke er oppført, og Christin ser bare fordeler ved å gjøre det.

– Mange synes nok det kan være skummelt, men jeg ser bare fordeler. Man trenger ikke tenke på vedlikehold, og det er lite sannsynlig at det dukker opp uforutsette ting, sier hun.

Illustrasjonsbilde
Vinduskamer leveres i hvit utførelse



LEILIGHETSVELGER

Visste du at du kan gå på våre nettsider og se ledige leiligheter på Slippen?

Her kan du klikke deg inn på de ulike leilighetene og se pris, plassering, plantegninger m.m digitalt.



Åpne mobilkameraet og scan QR-koden eller besøk slippen-mandal.no

Plantegninger

Bygg **E**



Se bygget digitalt

Åpne mobilkameraet og scan
QR-koden for å se bygget i
leilighetsvelgeren

Bygg E

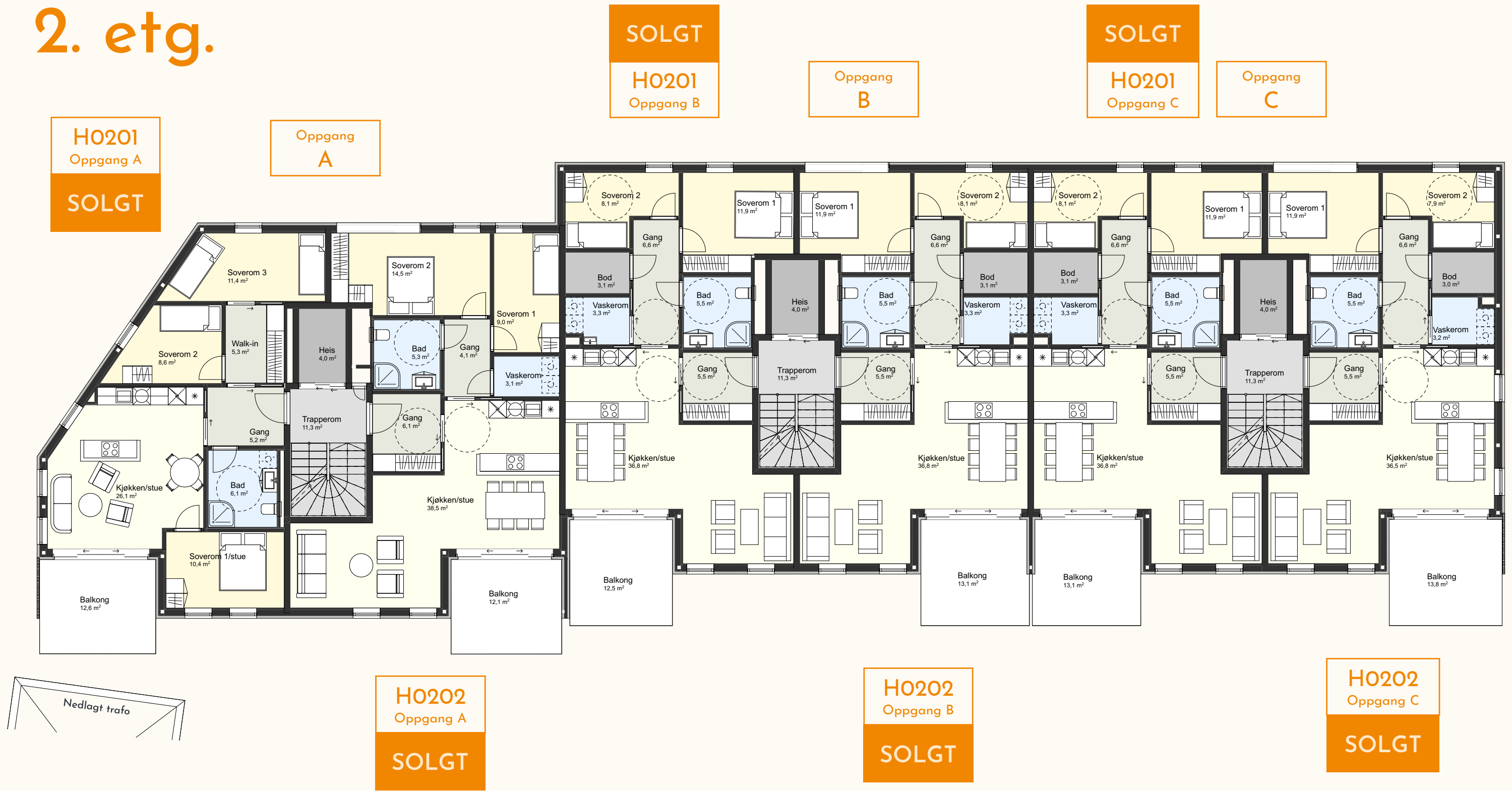
1. etg.



--- Balkong etasjen over

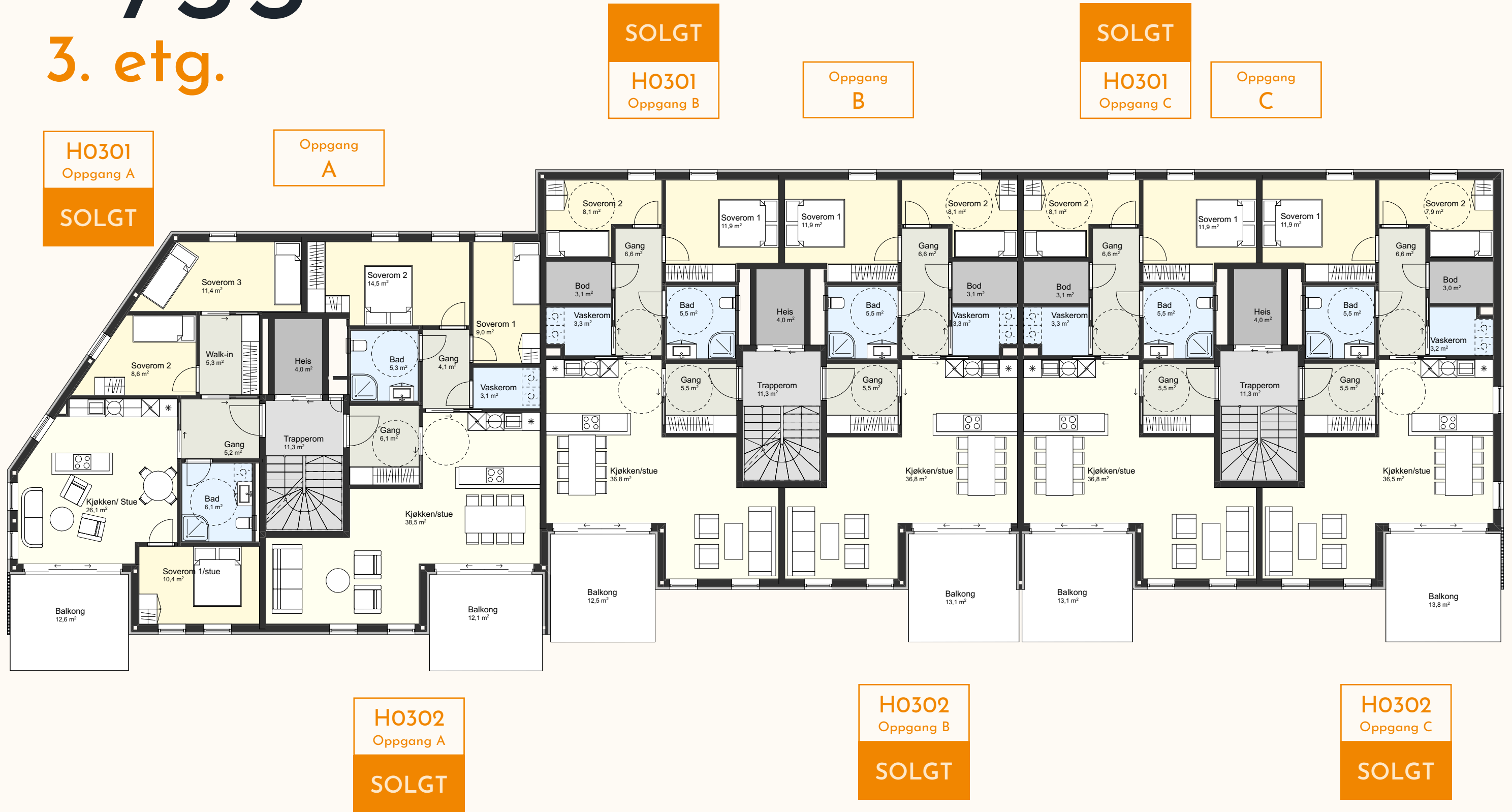
Bygg E

2. etg.



Bygg E

3. etg.



Bygg E

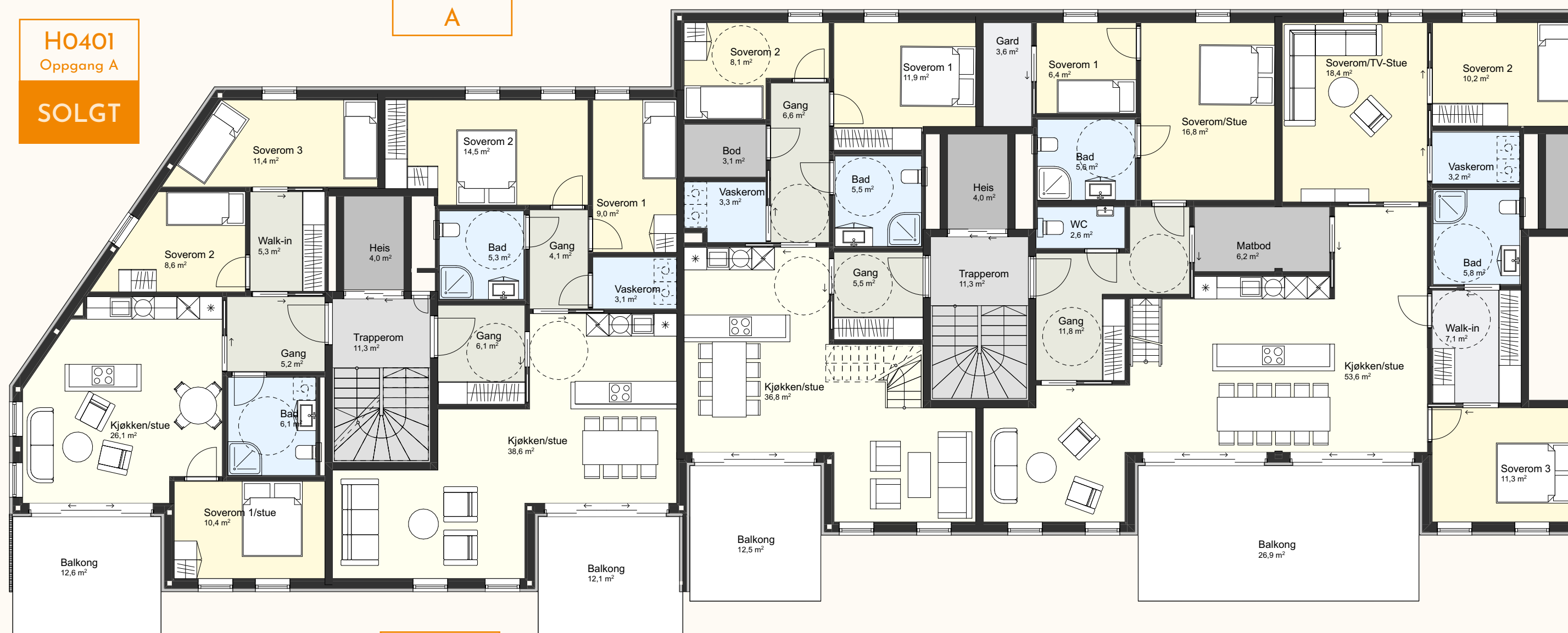
4. etg.

H0401
Oppgang B

Oppgang
B

H0401
Oppgang A
SOLGT

Oppgang
A



H0402
Oppgang A
SOLGT

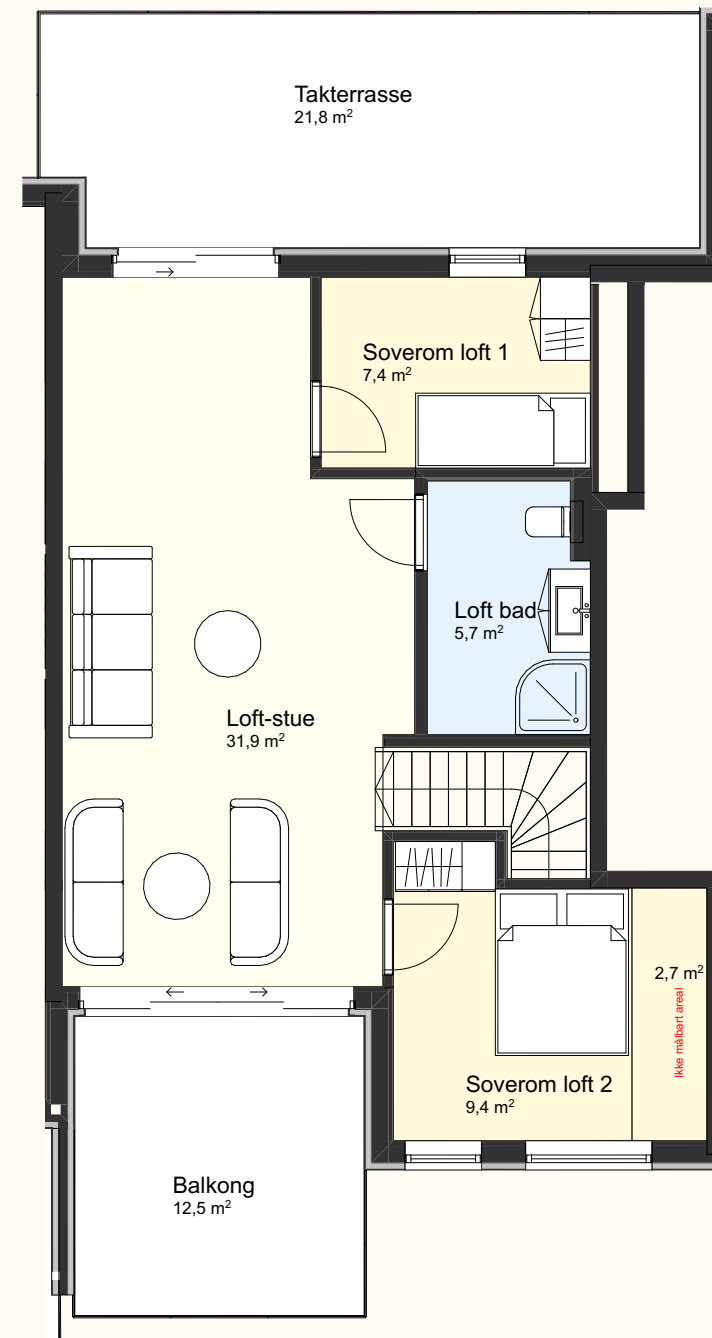
H0402
Oppgang B

Bygg E

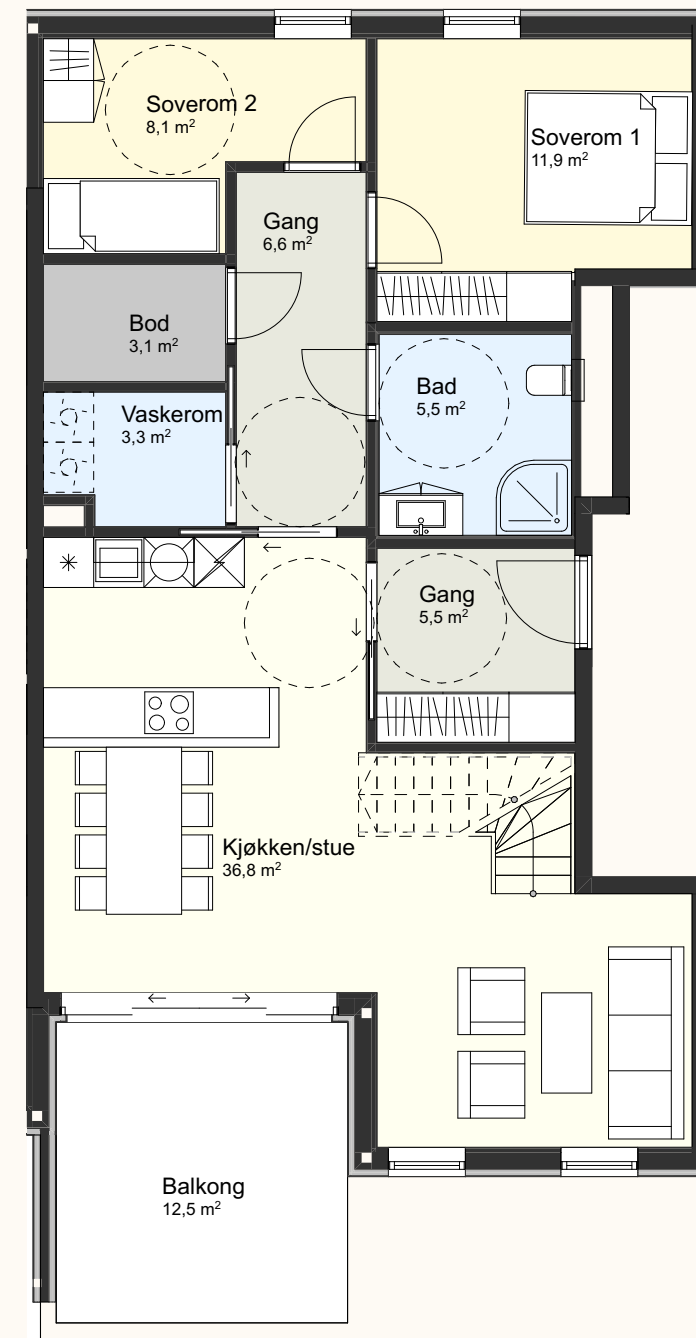
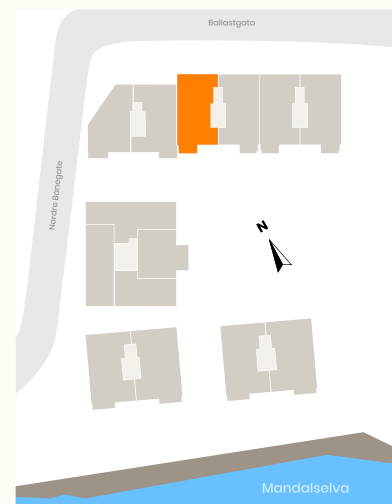
4. etg
Oppgang B
Seksjonsnr. 17

Leilighet H0401

BRA-i 145,1 m²
Balkong 12,5 m²
Balkong 2 12,5 m²
Takterrasse 21,8 m²
Pris kr. 10.700.000,-
+ tinglysningsomk.
inkl. 1 p-plass
og 1 bod i kjeller



Loft



4. etg



Se leiligheten digitalt

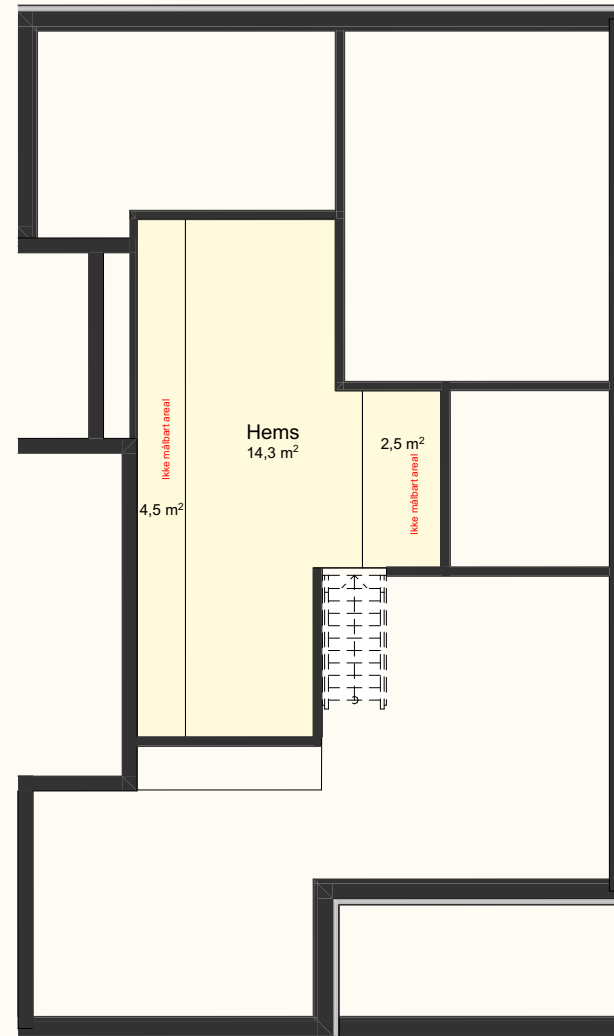
Åpne mobilkameraet og scan
QR-koden for å se leiligheten i
leilighetsvelgeren

Bygg E

4. etg
Oppgang B
Seksjonsnr. 18

Leilighet H0402

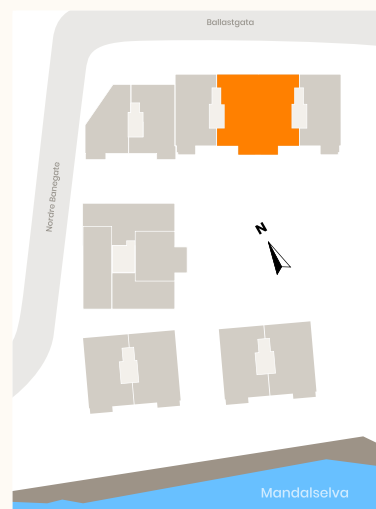
BRA-i 186,4 m²
Balkong 26,9 m²
Pris kr. 11.950.000,-
+ tinglysningsomk.
inkl. 1 p-plass
og 1 bod i kjeller



Hems



4. etg



Se leiligheten digitalt

Åpne mobilkameraet og scan
QR-koden for å se leiligheten i
leilighetsvelgeren

Bygg E

5. etg.

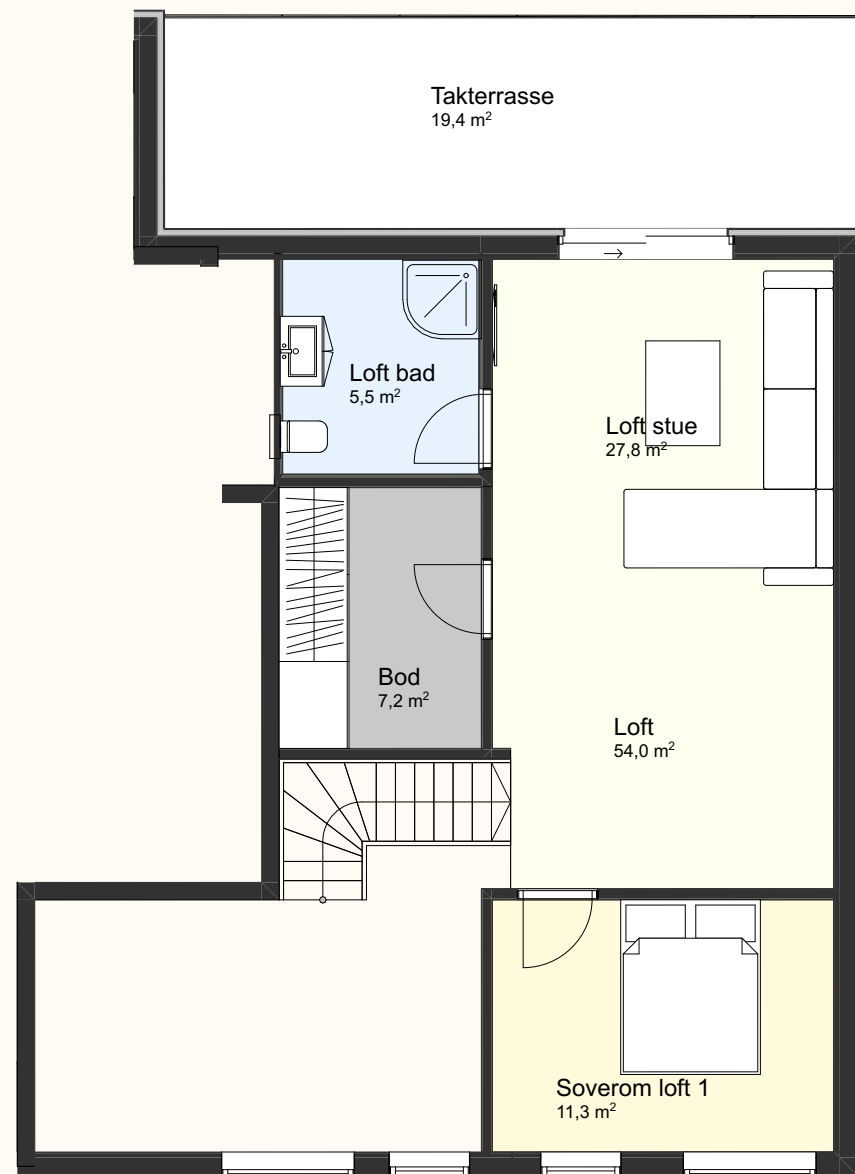


Bygg E

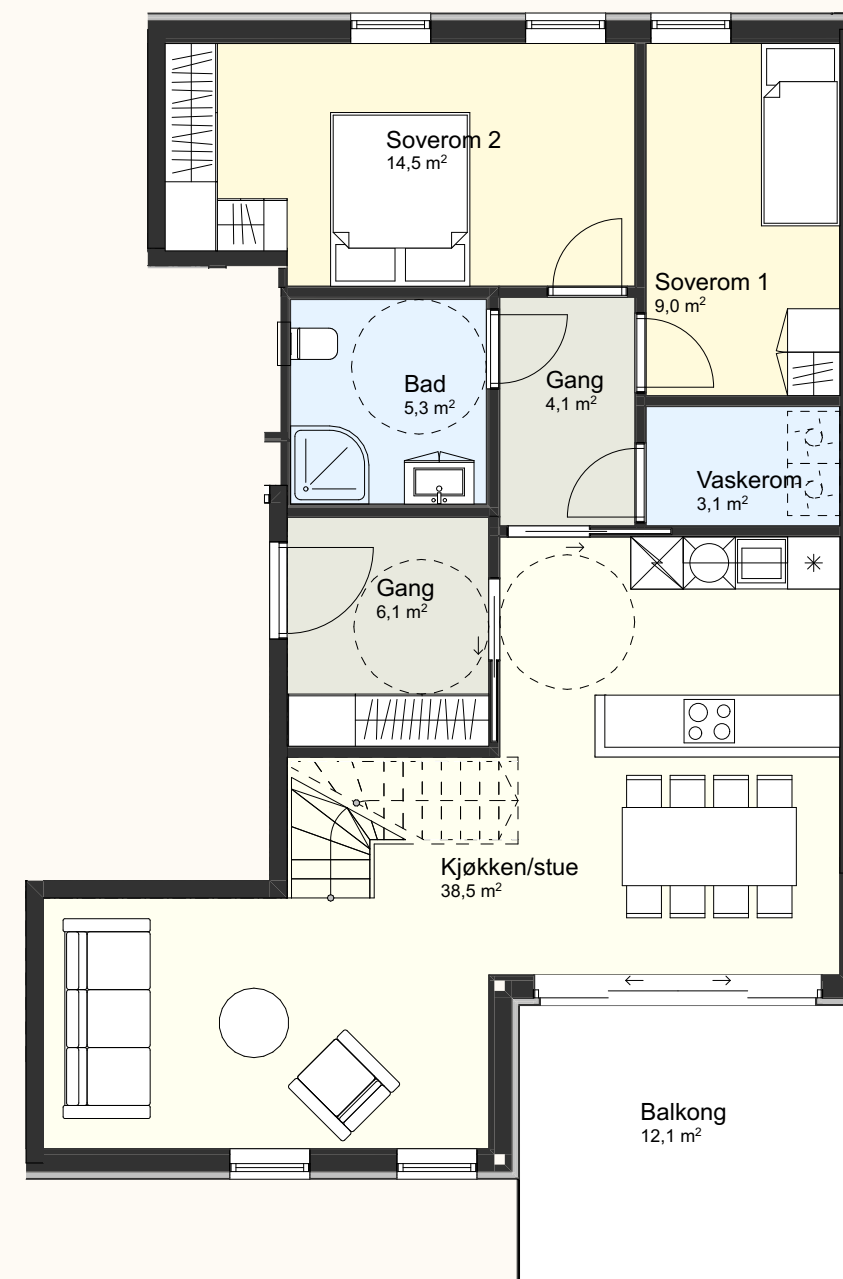
5. etg
Oppgang A
Seksjonsnr. 10

Leilighet H0502

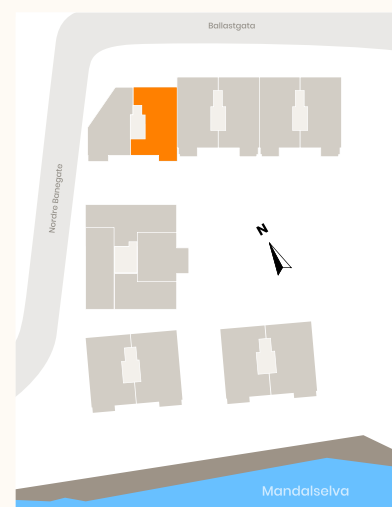
BRA-i 138,2 m²
Balkong 12,1 m²
Takterasse 19,4 m²
Pris kr. 9.700.000,-
+ tinglysningsomk.
inkl. 1 p-plass
og 1 bod i kjeller



Loft



5. etg



Se leiligheten digitalt

Åpne mobilkameraet og scan
QR-koden for å se leiligheten i
leilighetsvelgeren



Plantegninger

Bygg F



Se bygget digitalt

Åpne mobilkameraet og scan
QR-koden for å se bygget i
leilighetsvelgeren

Bygg F

1. etg.

SOLGT
H0101



SOLGT
H0102

SOLGT
H0104

SOLGT
H0103

Bygg F

2. etg.

SOLGT

H0202

SOLGT

H0201

SOLGT

H0203

SOLGT

H0204



Bygg F

3. etg.

SOLGT

H0302

SOLGT

H0301

SOLGT

H0303





Plantegninger

Bygg **G**



Se bygget digitalt

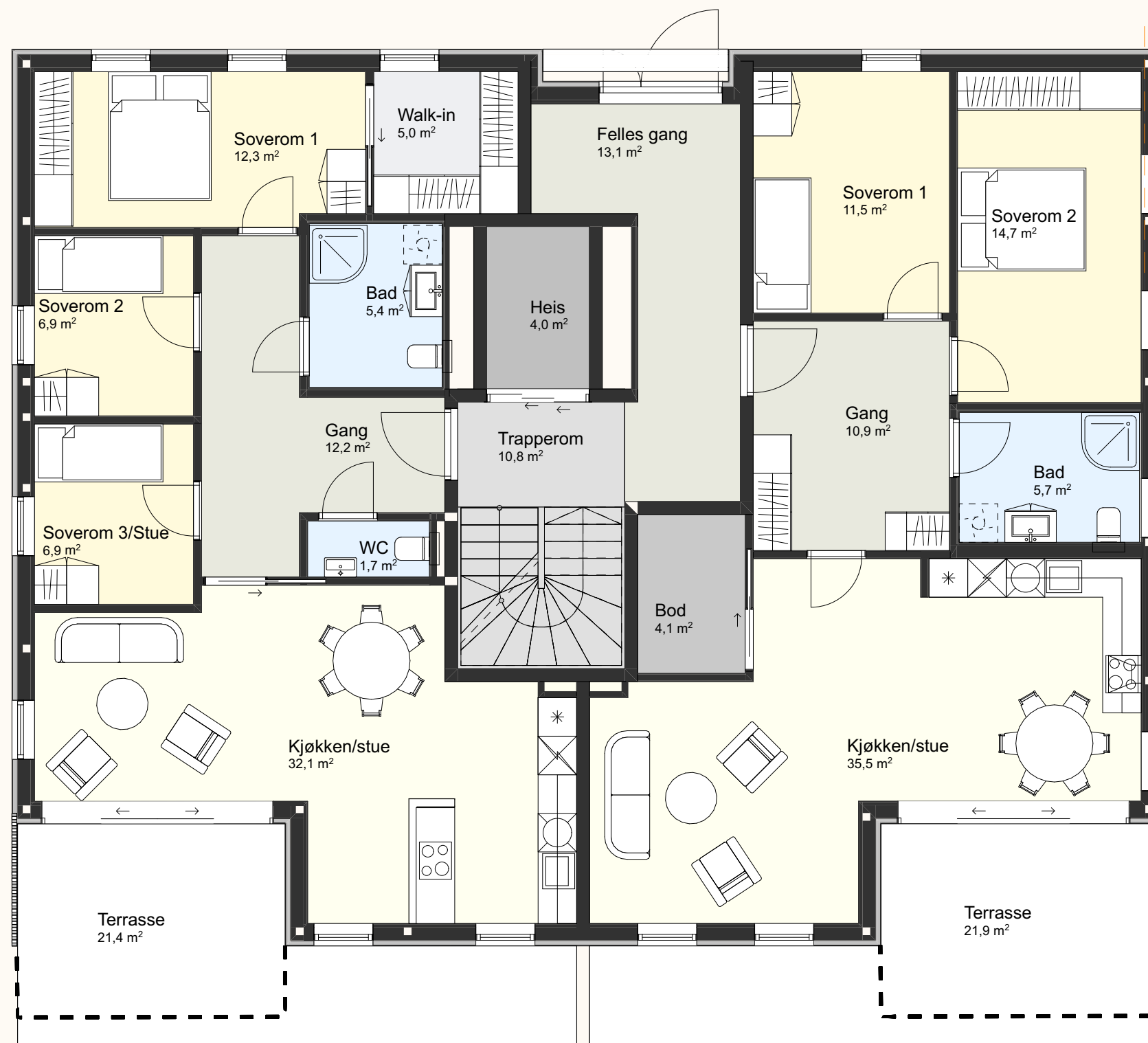
Åpne mobilkameraet og scan
QR-koden for å se bygget i
leilighetsvelgeren

Bygg G

1. etg.

SOLGT

H0102



SOLGT

H0101

--- Balkong etasjen over

Bygg G

2. etg.



Bygg G

3. etg.



Bygg G

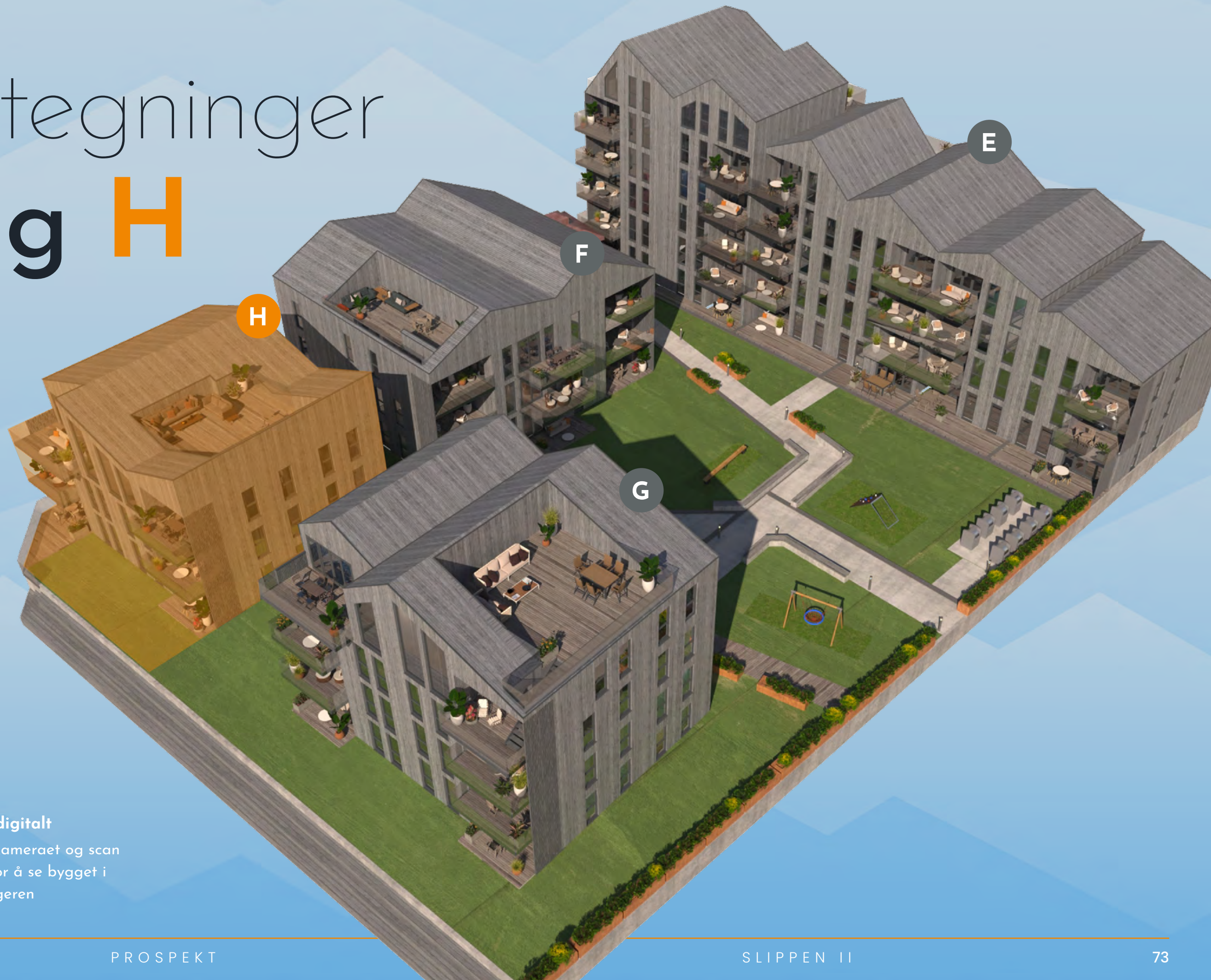
4. etg.





Plantegninger

Bygg H



Se bygget digitalt

Åpne mobilkameraet og scan
QR-koden for å se bygget i
leilighetsvelgeren

Bygg H

1. etg.



Bygg H

2. etg.



Bygg H

3. etg.





Illustrasjonsbilde
Dørkarmen leveres i hvit utførelse

FELLESKOSTNADER GIR FLERE FORDELER

Felleskostnader har som hensikt å gjøre alt enklere og gi færre bekymringer for beboerne.

I nye sameier som Slippen II er det normalt å forsøke å få så mye som mulig av vedlikehold og tjenester inkludert i felleskostnadene.

– Det handler om å ha færrest mulig regninger. Med felleskostnader blir det stordriftsfordeler i form av at det mer eller mindre bare blir én regning for en rekke tjenester, sier eiendomsmegler Audun Remesvik i vår samarbeidspartner Eiendomsmegler Norge.

Dekker mange behov

Mange av de som velger å kjøpe på Slippen går fra hus til leilighet, og da er det mange som har spørsmål om felleskostnadene. Den viktigste fordel med felleskostnadene er at det meste blir enklere, blant annet i form av at de fleste utgiftene blir samlet i én faktura.

Felleskostnader kan for eksempel dekke deler av de kommunale avgiftene, forsikring av bygningene, lys i fellesarealer, snørydding, vaktmestertjenester, trappevask og andre driftskostnader.

– Normalt sett legges det også inn en sum til fremtidig vedlikehold, noe som gjør at dette ikke er noe beboerne trenger å bekymre seg for, sier Remesvik.

På Slippen II er det estimert at felleskostnadene vil ligge på 30 til 40 kroner per kvadratmeter i måneden. Endelige felleskostnader vil bli vedtatt av sameiet når det blir opprettet.

Vil du lese mer om felleskostnadene, så finner du informasjon på side 102.



Illustrasjonsbilde

NØKKELINFORMASJON

Selger
Solsiden Eiendom Utvikling AS. Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Entreprenør/totalentreprenør
Solsiden Eiendom Utvikling AS.

Adresser
Boligene vil bli oppført på adressen Ballastgata, 4515 Mandal. Leilighetene kan få tildelt ny adresse når bygningene er ferdig oppført.

Beskrivelse av prosjektet
49 prosjekterte selveierleiligheter beliggende i 1. til 5. etasje, og i underetasjen blir det boder tilknyttet leilighetene samt parkeringsplasser.

Byggene blir organisert som et eierseksjonssameie.

Matrikelnummer
Prosjektet ligger i dag på gnr/bnr: 170/6, 170/227, 170/229 i Lindesnes kommune. Før overtakelse vi selger gjøre de nødvendige sammenføringer/fradelinger og prosjektet vil få et gnr/bnr. Eiendommen vil seksjoneres etter lov 16.juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) og leilighetene tildeles så seksjonsnummer.

Tomteareal
Ca 4000 kvm. Arealet er imidlertid ikke eksakt og noe avvik vil forekomme ved endelig oppmåling.

Beskaffenhet
Tomten leveres parkmessig opparbeidet med plen, prydbusker, bed og øvrig beplantning. Utomhusplan er under utarbeidelse. Elvepromenaden blir etablert av kommunen.

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 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 ferdigstillelse. Normalt påregnes i energiklasse B, man kan dog ende opp med lavere energiklasse uten at dette anses som en mangel.

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

vil saksbehandling og endelig tinglysing av dette i enkelte tilfeller kunne ta noe tid ut over overtakelse.

Parkering
Det medfølger en biloppstillingsplass i parkeringskjeller til hver leilighet. Tilrettelagt for Elbil-lader. Kostnader til lader og montering bæres av kjøper. Hvis det blir noen ekstra P-plasser i kjelleren, vil disse selges etter "førstemann til mølla"-prinsippet for kr. 270 000 - pr. plass etter nærmere avtale med utbygger.

Fellesareal
P-kjeller vil bli organisert som fellesområdet, alle parkeringsplassene vil bli organisert som individuelle seksjoner. Utvendige gjesteparkeringer/ gateparkering vil bli organisert som fellesarealer. Sportsboder i kjeller vil bli tilknyttet til leilighetsseksjonene. Alle leilighetene vil få tildelt 1 parkeringsplass og 1 sportsbod som er inklusiv i kjøpesummen for leiligheten. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å organisere rettighetene på en annen måte dersom dette finnes hensiktsmessig. Arkitekt i samarbeid med selger forbeholder seg retten til å organisere parkeringsplasser og boder på den måten som finnes mest hensiktsmessig før overtakelse. Eventuelle overskuddsplasser skal tilhøre selger, som fritt kan omsette eller leie ut disse. Det vil være 10% handicaplasser 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/Reguleringsbestemmelser
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbegyggelse/blokkbegyggelse, gangvei iht.

reguleringsplan Solsida Nedre Malmø og områdereguleringsplan nedre malmø-138-felt B/F/ K2 vedtatt av bystyret 20.03.2014. Mindre reguleringsendring utført 13.12.2022. Boligeiendommen forutsetter helårsbolig 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.

Trafo
Mellom bygg F og E er det en trafostasjon som ikke lenger er i bruk. Trafostasjonen er vernet og eies av Lindesnes kommune. Pr. januar 2025er det ukjent hva trafostasjonen skal benyttes til.

Vei, vann og avløp
Offentlig.

Konsesjon
Lindesnes kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet, som megler så sender til kommunen for registrering. Eiendomsmegler Norge gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

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 blir 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

bygningssmasse tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligenes størrelse (BRA). Kjøper har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og bruksrett til sameiets fellesarealer. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. Eierseksjonsloven § 23.

Vedtekter

Utkast til vedtekter er utarbeidet. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

Betalingsbetingelser

Kr. 150.000,- innbetales som forskudd 14 dager etter mottatt betalingsanmodning fra megler. Dette må være såkalt fri egenkapital, dvs. at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. NB – det gjøres oppmerksom på at det ikke kreves innbetalt forskudd før etter at utbygger har bekreftet byggestart. Restbeløp innskudd/egenkapital samt omkostninger betales etter regning før overtakelse. Det vil kunne kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse. Dersom Selger ønsker det, kan han stille garanti iht. bustadoppføringslovas § 47 for det til enhver tid innbetaltebeløp. 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 dekningsalg.

Omkostninger

Ved kjøp av ny/prosjektert bolig skal det betales dokumentavgift på 2,5 % av leilighetens andel av tomteverdien. Dokumentavgift blir fordelt pr. kvm. BRA og vil derfor variere pr. leilighet mellom ca. kr. 10.520,- på den minste og ca. kr. 30.850,- på den største leiligheten. Dvs. ca. kr. 250 pr. kvm. BRA. Tinglysningsgebyr for skjøte og pantobligasjoner utgjør kr. 545,- per stykk. I tillegg kommer et beløp tilsvarende 3 mnd. felleskostnader som oppstartslikviditet til sameiet. Det tas for-

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

Felleskostnader

Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer påhviler sameierne i fellesskap i henhold til de enkeltes sameiebrøker. Driftskostnader kjeller vil bli fordelt mellom brukerne. Felleskostnadene er stipulert til ca. kr. 30-40,- pr. kvm BRA pr. mnd. Endelige felleskostnader vil bli vedtatt av sameiet når det blir opprettet. Budsjett over felleskostnader er under utarbeidelse av forretningsfører. Felleskostnader kan bla. dekke kommunale avgifter, renovasjon, forsikring av bygningene, lys, forretningsførsel, heisdrift, snørydding, vaktmestertjenester, trappevask og andre driftskostnader. Felleskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi. Eiendomsskatt blir fakturert den enkelte seksjonseier direkte og beregnes ikke som del av felleskostnader. For beregning av eiendomsskatt for den enkelte leilighet, henvises til Lindesnes kommune for nærmere info. Fjernvarme som inkluderer oppvarming og varmt vann i leilighetene kommer i tillegg til stipulerte felleskostnader. Beløpet inkluderer ikke abonnement til tv, brebånd 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 internettjenester med en leverandør. Bygget vil være forsikret frem til overtakelse. Sameiet tegner fullverdiforsikring fra overtakelse. Kjøper forsikrer eget innbo. Selger svarer for fellesutgifter for eventuelle usolgte enheter etter ferdigstillelse. Selgeren vil engasjere forretningsfører for sameiet før overtakelsen. Forretningsfører vil innkalle sameierne til et konstituerende sameiermøte med valg av nytt styre, samt vedtakelse av budsjett og vedtekter før boligene er ferdigstilt/overtatt. Kostnader knyttet til konstituerende møte og forretningsførsel vil belastes sameiet.

Formuesverdi

Formuesverdi er p.t. ikke fastsatt.

Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter en regningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert/bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 90 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.

Heftelser

Det er tinglyst diverse avtaler/bestemmelser på eiendommen. Flere av disse er historiske og ingen av dem anses å ha direkte betydning for leilighetene som skal oppføres. 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

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.

Forbehold om realisering

Ingen forbehold. Alle bygg er i gangsett.

Selgers forbehold/forutsetninger

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte enheter. Det vil kunne være avvik på tegninger.

Byggetid/Overtagelse

Bygg G, H og F: Ferdigstillelse/innflytting vil være ca. 3 kvartal 2025. Overtagelse kan skje inntil 4 måneder før denne fristen.

Usolgte leiligheter vil bli ferdigstilt senere og fortløpende etter inngått kjøpekontrakt. Bygg E: Ferdigstillelse/innflytting vil være ca. 1. kvartal 2026. Senest 4 måneder før overtagelse vil selger innkalle til overtagelsesforretning. Denne innkalling vil da gjelde som avtalt tidspunkt for overtagelse, jfr. Bustadoppføringslova § 15. Om overtagelsen forsinkes etter at Kjøper har mottatt varsel om overtagelsesforretning, kommer dagmulktbestemmelser i buofl. §18 til anvendelse.

Annet

Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Alle perspektiver, modeller, illustrasjoner og møblerte planskisser er kun ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse, og det fremkommer da elementer som ikke inngår i den kontraktsmessige leveranse. Leilighetene overleveres i bygge-rengjort stand. I nyoppførte bygninger må det forventes i noen grad svin og krymping av materialer, for eksempel svinriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong o.l. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved den leverte ytelse. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å rette, eller yte prisavslag ikke omfatter reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgers side og skader som oppstår ved uforsvarlig eller feilaktig bruk av boligen med utstyr.

Meglers vederlag utgjør

kr. 43.000,- + mva pr. enhet.

Kostnader ved videresalg og navneendring

Dersom kontrakten ønskes videresolgt før overtakelse, vil det påløpe et gebyr fra Selger på kr. 50.000,- inkl. mva. for merarbeid i forbindelse med salget. Dette kan faktureres/innkreves av Eiendomsmegler Norge. 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 overtakelse. 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.

Avbestilling

Dersom forbrukeren avbestiller før igangsetting er vedtatt, fastsettes avbestillingsgebyret til 5 % av kontraktsummen inkludert evt. 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. 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

Selger vil før innredningsarbeidene starter, utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme. 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.

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. 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 ferdigstilling 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 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 gjeldende overfor megler som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Budregler

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

Ansvarlig megler

Eiendomsmegler Norge AS, avd. Mandal Org.nr. 944 121 331
Audun Remesvik, tlf.: 95 23 89 76

Dette salgsprospektet er ikke fullstendig uten

- Etasjetegninger
- Snitt og fasadetegninger
- Romskjema
- Byggeteknisk beskrivelse
- Reguleringsplan/bestemmelser
 - Seksjoneringsbegjæring med vedtekter

Produsert: 06.05.25

Romtype	Gulv	Vegger	Himling	Elektro	Sanitær/Innredning	Varme
Felles	Støvbundet betong	Hovedsakelig sparklet og malt betong	Hovedsakelig sparklet og malt betong. Nedforet gipshimling der tekniske føringer forekommer			
Bod	Enstavs parkett type lys Eik	Gipsvegger, sparklet og males i NCS S0500-N	Hovedsakelig sparklet og malt betong. Nedforet gipshimling der tekniske føringer forekommer			
Gang	Enstavs parkett type lys Eik	Gipsvegger, sparklet og males i NCS S0500-N	Hovedsakelig sparklet og malt betong. Nedforet gipshimling der tekniske føringer forekommer	Downlights i taket	Garderobeskap leveres ikke.	Vannbåren gulvvarme
Walkin Garderobe	Enstavs parkett type lys Eik	Gipsvegger, sparklet og males i NCS S0500-N	Hovedsakelig sparklet og malt betong. Nedforet gipshimling der tekniske føringer forekommer		Leveres uten innredning	
Kjøkken	Enstavs parkett type lys Eik	Gipsvegger, sparklet og males i NCS S0500-N, fliser mellom over- og underskap type fiskebeinsmønster eller forbandt	Hovedsakelig sparklet og malt betong. Nedforet gipshimling der tekniske føringer forekommer		Kjøkken fra Sigdal valg mellom 3 farger. Tilrettelagt for koketopp med integrert ventilator	Vannbåren gulvvarme
Stue	Enstavs parkett type lys Eik	Gipsvegger, sparklet og males i NCS S0500-N	Hovedsakelig sparklet og malt betong. Nedforet gipshimling der tekniske føringer forekommer			Vannbåren gulvvarme
Soverom	Enstavs parkett type lys Eik	Gipsvegger, sparklet og males i NCS S0500-N	Hovedsakelig sparklet og malt betong. Nedforet gipshimling der tekniske føringer forekommer		Garderobeskap leveres ikke.	
Bad	Fliser hvit/grå 2 nyanser 60x60cm, dusjsone mindre fliser 5x5cm type Baltimore	Fliser 30x60cm hvit/grå 2 nyanser type Baltimore	Hovedsakelig sparklet og malt betong. Nedforet gipshimling der tekniske føringer forekommer	Downlights i taket	Dusjvegger i herdet glass. Vegghengt toalett. Dusj garnityr, ettgreps blandebatteri til vask og servantskap	Vannbåren gulvvarme
Vaskerom	Fliser hvit/grå 2 nyanser 60x60cm type Baltimore	Oppkantflis hvit/grå 2 nyanser type Baltimore	Hovedsakelig sparklet og malt betong. Nedforet gipshimling der tekniske føringer forekommer	Downlights i taket	Utlegg til vaskemaskin og foldedør mellom bad og vaskerom	Vannbåren gulvvarme
WC	Fliser 60x60cm hvit/grå 2 nyanser type Baltimore	Fliser 30x60cm hvit/grå 2 nyanser type Baltimore	Hovedsakelig sparklet og malt betong. Nedforet gipshimling der tekniske føringer forekommer	Downlights i taket	Vegghengt toalett. Ettgreps blandebatteri til vask	Vannbåren gulvvarme
Sportsbod i kjeller	Støvbundet betong	Delevegger av netting, treverk eller kombinasjon av dette	Støvbundet betong			
Terrasse på bakkeplan	Betongheller		Støvbundet betong			
Balkong	Betongdekke	Rekkverk i kombinasjon med glass og metall. Kan forekomme innslag av trekledning	Støvbundet betong			
Takterrasse	Terrassebord	Rekkverk i kombinasjon med glass og metall. Kan forekomme innslag av trekledning				

Ventilasjon for prosjektet vil være ihht TEK 17, sportsboder i kjeller får mekanisk ventilasjon

LEVERANSEBESKRIVELSE

Konstruksjon

Byggenes konstruksjon bygges i betong, betongelementer og stål.

Fasader, tak og vegg

Bygget er kledd med sedertre av høy kvalitet, dette er en tilnærmet vedlikeholdsfri trekledning som skal stå ubehandlet. Yttertak er tekket med Protan takbelegg. Samt påført trekledning av samme kvalitet og type som byggets vegger.

Vinduer/dører

Vedlikeholdsfrie vinduer av tre, som er beslått med aluminium på utside. Illustrasjonene viser vinduer og balkongdører med svarte karmer. Innvendige karmer i vinduer og balkongdører blir levert i hvit utførelse, utvendig i svart utførelse.

Balkongdører/skyvedører

Er av tre (samme type som vinduer) som er aluminiumsbeslått på utside. Hovedinngangsdør, etter arkitektens valg. Innvendige balkongdører blir levert i hvit utførelse, utvendig i svart utførelse.

Balkonger og terrasser

Balkonger har dekke av betong. Terrasser i 1.etg har betongheller eller lignende, takterrasser med terrassebord. Rekkverk er i en kombinasjon av metall og glass, det kan også forekomme innslag av sedertre etter arkitektens valg.

INNVENDIGE STANDARDER FOR LEILIGHETENE

Innvendige vegger

Innvendige vegger består hovedsakelig av stendere kledd med gipsplater. Betongvegger forekommer der det er nødvendig av hensyn til bæresystemet. Innkassinger i oppholdsrom kan forekomme som følge av rør og kanalføringer/ eventuelt bærekonstruksjoner, og er utført med gipsplater.

Etasjeskiller utføres i plass-støpt betong eller betongelementer. Sparklet og malt hvite.

Himling

Innvendige himlinger er i hovedsak sparklet og malt betong. Noen himlinger er nedforet gipshimlinger for å gi plass til tekniske føringer. Innkassing av bærebjelker og enkelte tekniske løsninger kan forekomme. Disse er overflatebehandlet tilsvarende øvrige flater. Sparklet og malt hvite. Bad og gang har generelt himlingshøyde ca. 2,2 meter for å skjule tekniske installasjoner. Enkelte partier i leiligheten vil få nedsenket himling eller innkassering for tekniske anlegg eller bærebjelker.

Gulv

Enstavs lys parkett type Eik.

Lister

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 påberegnes sprekker i hjørner på belistning fordi listverk er levende materialer og vil variere avhening av temperatur og fuktighet. Overgang vegg/tak fuges og overmales uten bruk at taklister, med mindre det er nødvenig av konstruksjonsmessige hensyn. Det må påregnes mindre sprekker i overgang vegg/tak, belistning og hjørner, grunnet temperatur og fuktvandring i de underliggende materialer. Slike sprekker vil ikke bli utbedret under 1-årsbefaringen, men må evt. utbedres av den enkelte leilighetskjøper selv.

Entredør

Entredør leveres fabrikkmalt, slett med kikkhull, lås og beslag.

UTSTYR

Kjøkken

Kjøkkenleverandør er Sigdal Kjøkken. Velg mellom tre farger: Vidde snø, Fjell og Sand. Leveres uten hvitevarer.

Baderom/gjestettoalett/vaskerom

I alle leilighetene er det forberedt for installasjon av vaskemaskin og kondens tørketrommel. Bad vegger flislagt med 30x60 cm kan velges i hvitegrå 2 nyanser, gulv er flislagt med 60x60 cm kan velges i hvite/grå 2 nyanser. Alle bad/gjestettoalett, har innredning i hvit utførelse, inkl. servant og blandebatteri, samt tilhørende speil og lysarmatur. 88x88 cm dusjhjørne i herdet glass med krom profiler. Veggmontert WC med porselensskål, spyleknapp med høy og lav spyling.

Innvendige dører

Dører i utførelse glatt, hvit. Flat eikerskel til alle dører.

Sportsboder og garasjeanlegg i kjeller

Det leveres 1 stk sportsbod til hver leilighet i byggets parkeringskjeller. Bodene har delevegger av netting, treverk, eller kombinasjon av dette. Gulv i garasje og boder er i stålglattet betong som støvbindes. Overflater på betongvegger og himling støvbindes. Det er åpne rørføringer, sprinkling og elektriske kabelgater i parkeringskjeller. Sportbod egner seg ikke til oppbevaring av klær/tekstiler eller andre produkter som ikke tåler fuktighet eller frost.

TEKNISKE ANLEGG

Ventilasjon

Hver leilighet får balansert ventilasjon, i hh.t. TEK17.

Sprinkling

Hele bygget, både fellesarealer og alle boenhetene, er sprinklet.

Elektrisk

Det elektriske anlegget er levert i hh.t. NEK 400 2010. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme enkelte synlige kabelføringer.

Tele/data

Det blir lagt inn fiber/data i hver leilighet.

Porttelefon

Det blir montert ringetablåer og kamera ved hovedinngangsparti til hvert inngangsparti. Dør/låsåpner med display er montert i hver leilighet. I tillegg montert ringeknapp utenfor hver leilighet.

Varmeanlegg

Det blir installert varmesystemer/ varmpumper som oppfyller kravene i h.h.t. TEK 17. Vannbåren varme i stue/kjøkken, bad og gang. Det tekniske anlegget med føringsveier er ikke angitt på tegninger som omfattes av kjøpekontrakten.

FELLESAREALER/ANLEGG

Inngangsparti/Heis

Hovedinnganger til alle byggene ligger på bakkeplan med innvendig trapp og heis som går til alle etasjer. Alle heiser går fra underjordisk parkeringskjeller og opp til alle etasjer. Postkasser er plassert etter avtale med posten.

Trapper og trapperom

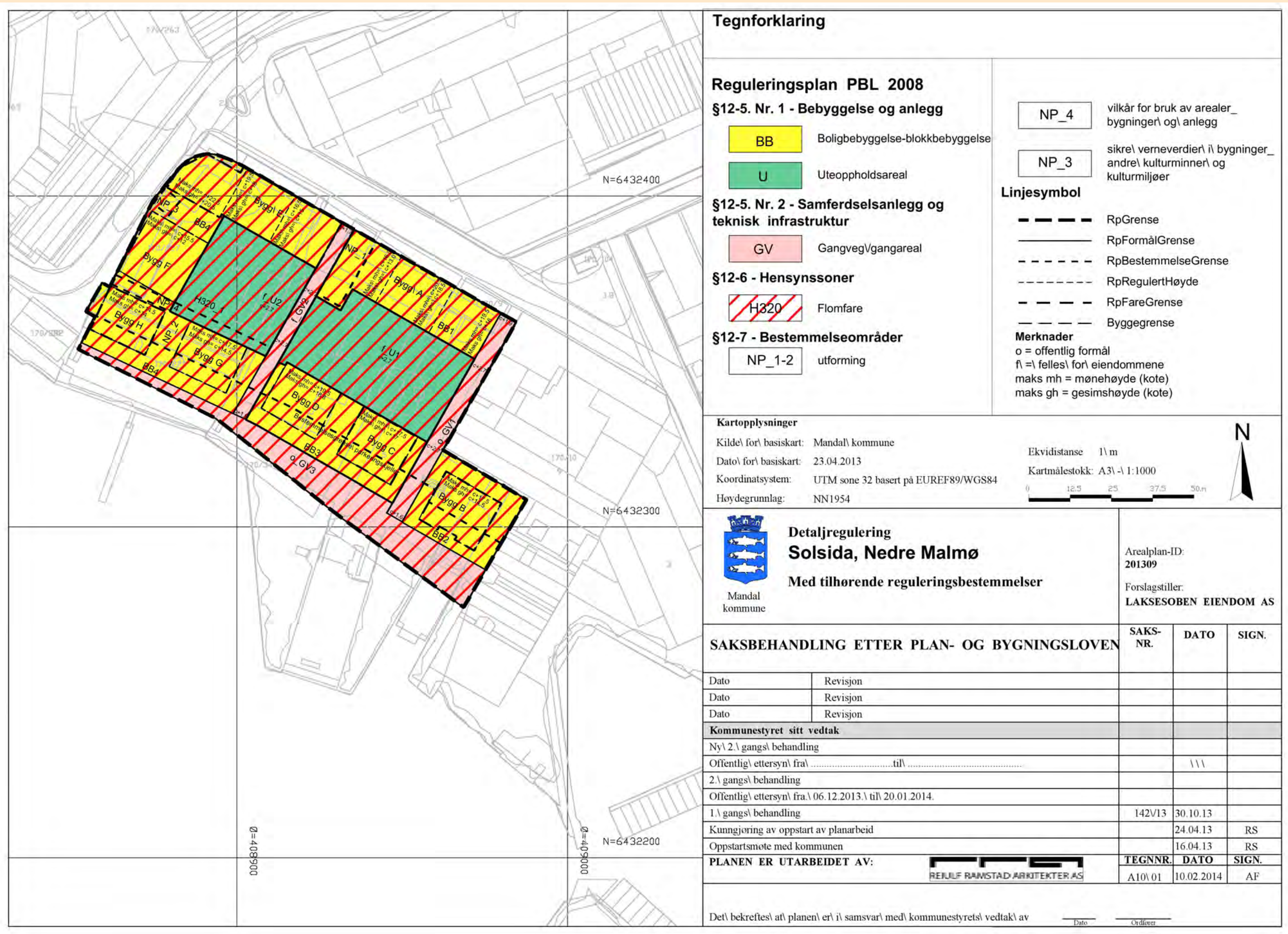
Trappene blir i prefabrikkert betong, vegger i trapperom er malt/støvbundet, trapper har gummibelegg.

Parkeringsanlegg

Bredde ca. 2,5 meter pr. plass. Søylebredden vil redusere bredden på p-plassen. Det påberegnes vannansamling inntil 10mm dybde på gulv, i perioder med regn og snø, som drar inn av biler. Mulighet for opplegg til egen elbillader.

Avfallshåndtering

Nedgravd avfallsanlegg, type molok system.



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR SOLSIDA, NEDRE MALMØ

GNR. 170 BR. NR.6, 7, 8, 9, 227 OG 229

§ 1.0 GENERELT

Det regulerte området er vist med reguleringsplangrense på tilhørende plankart i målestokk 1:1000

Reguleringsbestemmelsene gjelder alle områder innenfor planens avgrensning.

§ 1.1 Arealformål

Området innenfor planens avgrensning er regulert til (§12-5):

1. Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB1, BB2, BB3 og BB4)
- Uteopphold (f_U1)

2. Samferdsel og Teknisk infrastruktur

- Offentlig gangveg (o_GV2)
- Gangvei (f_GV1)

§ 1.2 Hensynssoner

Området innenfor planens avgrensning er i sin helhet regulert til (§11-8):

- Faresone – flom (H320_1)

§ 1.2 Bestemmelsesområder

Området innenfor planens avgrensning har følgende bestemmelsesområder (§12.7):

1. Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Parkeringsanlegg (NP_2)
- Nedkjøring til parkering (NP_1)

2. Kulturminner

- Bevaring av trafo (NP_3)

3. Vilkår for bruk av arealer

- Midlertidig gangvei (NP_4)

§ 1.2 Detaljreguleringens hensikt

Legge til rette for utvikling av deler av Nedre Malmø fra industriområde til et attraktivt boligområde i tråd med reguleringsplan nr.138 for Nedre Malmø av 21.7.2007.

Området B/F/K 2 slås sammen med vestlige deler av B/F/K3, samt regulert offentlig gangvei til ett planområde. Formål for kontor og forretning tas ut av alle felt innenfor planens avgrensning.

§ 2.0 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 2.1 Støy

Reguleringsbestemmelser, Solsida, Nedre Malmø

1

Innen det gis rammetillatelse til bygg og anlegg må det dokumenteres at boligene tilfredsstiller krav til maksimalt støynivå, jf. T-1442.

§ 2.2 Utomhusplan

Før det gis tillatelse til igangsetting av byggearbeider skal det foreligge utomhusplan for uteoppholdsareal og lek godkjent av Mandal kommune.

Grensen og løsningen på terrasseringen (§ 4.01.i) mellom felles uteoppholdsareal og offentlig gangvei / elvepromenade skal inngå i utomhusplanen.

§ 2.3 Tekniske planer

Før det gis tillatelse til igangsetting av byggearbeider skal det foreligge tekniske planer for offentlig gangveg, vann, overvann, avløp og kabler godkjent av kabelselskapene og Mandal kommune.

§ 2.4 Forurensset grunn

Innen det gis tillatelse til igangsetting av terrenginngrep skal det foreligge resultater fra grunnundersøkelser jf. § 2.4 i Forurensningsforskriften. Resultater skal fremlegges for kommunen. Eventuell tiltaksplan mot forurensning utarbeides etter § 2.6 i forskriften. Tiltaksplan skal godkjennes av Mandal Kommune innen oppstart av arbeid i grunnen

§ 2.5 Parkering

Parkeringsanlegg og parkeringsplasser for hvert byggetrinn skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse etter PBL § 21-10 kan utstedes.

Det skal være etablert oljeutskiller i parkeringsanlegget før det gis brukstillatelse.

Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge

- a) Løsning for sikring mot flom av nedkjøring til parkeringskjeller
- b) Beredskapsplan for parkeringskjeller.

§ 2.6 Infrastruktur

Før ferdigattest og brukstillatelse etter PBL § 21-10 kan utstedes for nye bygg med tilhørende anlegg, skal trafikkområder inkl. vann og avløpsanlegg, friområder, lekeplasser, uteoppholdsareal, beplantning o.l. som det er satt krav under ferdigstilles:

- Rundkjøring Grønviksveien x Gismerøyveien
- Kjøreveg m fortau: Grønviksveien og Ballastgata. Kravet gjelder fram til og langs hele delområdet.
- Kjøreveg m fortau: Fra Ballastgata til Ballastbrygga og Sandskargata. Kravet gjelder fram til og langs hele delområdet.
- Kjøreveg m fortau: Keiser Nikolausgate og Jens Dedekamsvei til PI 1. Kravet gjelder fram til og langs hele delområdet.
- Kjøreveg m fortau: Nordre Banegate fra kryss Keiser Nikolausgate til PI 2
- Elvepromenade på strekningen fra havneområde langs F/K/O til Grønviksveien, inkl gangbro over innseiling til PS2.
- Gang- og sykkelbro
- Gangveg fra Ballastgata til Friområde 1
- Plass 1, PI 1
- Plass 2, PI 2
- Plass 3, PI 3
- Friområde 1, FO1, lek

Reguleringsbestemmelser, Solsida, Nedre Malmø

2

Arealene skal opparbeides med den inndeling som er vist i reguleringsplan for Nedre Malmø, plan nr. 138, og etter de krav som er gitt i tilhørende bestemmelser.

Dersom bygg G og bygg H ikke påbegynnes samtidig som resterende områder, kan det gjøres unntak fra rekkefølgekravet om opparbeidelse av elvepromenade foran bygg G og bygg H. Det skal da i stedet opparbeides en midlertidig gangvei, markert på plankart med bestemmelsesområde NP_4. Denne må da være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest og brukstillatelse for nye bygg med tilhørende anlegg innenfor planområdet. Ferdigattest og brukstillatelse for bygg G og H kan ikke gis før elvepromenade er ferdigstilt foran bygg G og H.

§ 2.7 Uteoppholdsareal og lek

Parkeringsanlegg, uteoppholdsareal med integrerte lekeplasser og grøntareal, gangveier og terrassering mellom uteoppholdsareal og elvepromenade skal være ferdig opparbeidet for hvert byggetrinn, før det kan gis ferdigattest og brukstillatelse for byggetrinnet.

§ 3.0 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Generelt

Bevarte deler av tomten og dens bebyggelse skal sikres om disse representerer fare for ny bebyggelse og dens uteområder.

§ 3.2 Tilgjengelighet for alle

- Alle tiltak innenfor planen skal tilfredsstille de til en hver tid gjeldende lovverk knyttet til universell utforming.
- Felles uteoppholdsareal skal være universelt utformet.
- Det skal være trinnfri adkomst fra felles gangveg til offentlig promenade og offentlig gate.

§ 3.3 Krav til parkeringsdekning:

- Parkering for boliger skal etableres i ett samlet underjordisk parkeringsanlegg og utføres iht. den til enhver tids gjeldende parkeringsvedtekt for Mandal Kommune.
- Minimum 10 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

§ 3.4 Avfall

- Det legges til rette for avfallshåndtering iht. den enhver tids gjeldende standard for kildesortering.
- Det skal etableres moloksystem (underjordisk anlegg) som betjenes fra bakkeplan for bebyggelsen. Dette tillates oppført innenfor byggeområdet.

§ 3.5 Energiforsyning

Det skal installeres sentralvarmeanlegg tilrettelagt for lavenergioppvarming i alle boligbygg. Det tillates ikke installasjon av rene oljefyrte anlegg.

§ 4.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.0.1 Blokkbebyggelse (BB1, BB2, BB3 og BB4)

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser med maksimale kotehøyder for møne- og gesimshøyder som vist i plankartet.
- Bebyggelsen skal utformes med saltak / pulttak med møne- og gesimsretning perpendikulært på tilstøtende gater / infrastruktur. Området skal bygges ut iht. illustrasjon i planbeskrivelsens kap. 6. og vedlegg 18 i større målestokk. Mindre justeringer i

Reguleringsbestemmelser, Solsida, Nedre Malmø

bygningsvolumer og fasadeutforming kan tillates på vilkår av mangfold og kvalitet ivaretas. Prinsippet bak, og antall, vertikale inndelinger skal opprettholdes.

- Tekniske installasjoner som trafokiosker, heishus, ventilasjon, kjøleanlegg og varmeanlegg skal integreres i bygningsvolumet på en arkitektonisk god måte. Installasjonene skal støydempes mot offentlige arealer og naboer.
- Alle leiligheter skal ha private balkonger eller terrasser på min. 12 m². Utkragede deler av balkonger skal fremstå som åpent areal, og kan ikke bygges inn med glassvegger eller tilsvarende. Balkonger tillates utkraget inntil 1,8 m utenfor veggliv. Terrasser på terreng og balkonger kan plasseres inntil 1,8 meter utenfor byggegrenser og inn i felles uteområder f_U1 og f_U2.
- Det tillates tilbaketrukket veggliv på toppetasjer i taktfast mønster for å legge til rette for takterrasser. Takterrasser kan ikke være større eller utformes på en slik måte at pulttakenes hovedform opphører.
- Minimum kotehøyde for overkant dekke plan 1.etasje er kt.+2.7 for bebyggelse og uteareal på feltet.
- Det skal legges til rette for varierte leilighetstørrelser med og uten gjennomgående planløsning.
- Alle bygg skal ha direkte adkomst til fellesareal.
- Planfeltets bebyggelse skal ha en helhetlig farge- og materialpalett. Det tillates i hovedsak ikke hvite fasader.
- Høydeforskjell mellom topp dekke for uteareal og offentlig gangvei / elvepromenade skal behandles på en arkitektonisk tilfredsstillende måte med terrassering. Det tillates ikke rekkverk eller gjerde mellom private terrasser på bakken og felles uteoppholdsareal eller offentlig gangvei / elvepromenade.

§ 4.1 Blokkbebyggelse - BB1

- Det kan oppføres en boligblokk (bygg A) innenfor byggeområdet.
- Det tillates oppført maks 2800 m² BRA bolig på byggeområdet. Areal under terreng inngår ikke i beregning av BRA.
- Byggets siste vertikalfelt kan mot gangveispassasje o_GV2 maksimalt oppføres med tre etasjer inklusive bakkeplanet.

§ 4.2 Blokkbebyggelse - BB2

Det tillates oppført ett bygg innenfor byggeområdet (bygg B), hvor maks tillatt BRA er 850 m². Areal under terreng inngår ikke i beregning av BRA.

§ 4.3 Blokkbebyggelse – BB3

Det tillates oppført to bygg innenfor byggeområdet (bygg C og D), hvor maks tillatt BRA er 1910 m². Areal under terreng inngår ikke i beregning av BRA.

§ 4.4 Blokkbebyggelse – BB4

- Det tillates oppført inntil fire bygg innenfor byggeområdet (bygg E, F, G og H).
- Til sammen utgjør maks tillatt BRA er 5700 m². Areal under terreng inngår ikke i beregning av BRA.
- Bygg E kan mot gangveispassasje o_GV2 maksimalt oppføres med tre etasjer inklusive 1. etasje.

§ 4.5 Uteoppholdsareal (f_U1)

- Felles uteoppholdsareal er felles for alle boenheter i bygg innenfor planavgrensningen.

Reguleringsbestemmelser, Solsida, Nedre Malmø

- b) Uteoppholdsarealet skal ligge mellom bebyggelsen sør og nord i feltet, og plasseres på en slik måte at store deler av området har sollys i de fleste perioder av dagen året igjennom.
- c) Det er krav om minimum 20 m² uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet i tillegg til private terrasser.
- d) Uteoppholdsareal og aksessen dertil skal tilfredsstillende krav om universell utforming.
- e) Lekeareal skal integreres i uteoppholdsareal og inngår i MUA for bebyggelsen. Areal til lek dimensjoneres iht. kommunes retningslinjer for omfang og kvalitet av anlegg for barn og unge.
- f) Det tillates etablering av sykkelparkering på felles uteoppholdsareal.
- g) Uteoppholdsareal skal opparbeides med variasjon i dekker og beplantning.

§ 5.0 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Offentlig gangvei (o_GV2)

- a) Gangvei skal opparbeides som vist på plankartet og iht. kommunens retningslinjer for dimensjonering av veg og tilhørende areal, samt prinsippene om universell utforming.
- b) Det tillates oppført parkeringskjeller under gangvei.

§ 5.2 Gangvei (f_GV1)

- a) Gangvei skal opparbeides som vist på plankartet og skal være trinnfri. Gangveien skal videre ha tilsvarende dekke og belysning som en offentlig gangvei. Adgang for allmenheten må sikres.
- b) Gangveien skal sikre en åpen siktlinje mot elva gjennom planfeltet fra Nordre Banegate.
- c) Det tillates oppført parkeringskjeller under gangvei.

§ 5.3 Offentlig gangvei / promenade (o_GV3)

Arealet skal utformes iht. prinsippene om universell utforming. Detaljer skal fremkomme i teknisk plan som skal godkjennes av Mandal kommune, jf. 2.3.

§ 6.0 BESTEMMELSESONRÅDER

§ 6.1 Parkeringskjeller (NP_2)

- a) Det tillates parkering innenfor planfeltet og frem til bestemmelsesgrense for parkering mot elvepromenade. Det tillates parkeringskjeller utover øvrige byggegrenser.
- b) Tillatt utnyttelse for parkeringskjeller er 6000 m² BRA. Maks kotehøyde for overkant dekke over parkering er kt.+3.0.
- c) Parkeringsanlegg kan bygges i henhold til byggetrinnenes inndeling.
- d) Det skal etableres oljeutskiller i parkeringsanlegget.

§ 6.2 Inn- og utkjøring til parkeringskjeller (NP_1)

- a) Det tillates nedkjøringsrampe til parkeringskjeller med avkjøring fra gate innenfor bestemmelsesområdet (NP_1) i planen. Når parkeringsgarasje for tilgrensende detaljregulering i syd-øst er ferdig, skal inn- og utkjøring til parkeringskjeller samordnes, og det vil da ikke tillates inn- og utkjøring innenfor NP_1.
- b) Det skal etableres stopplinje og skiltes med stoppskilt ved utkjørsel av parkeringsanlegg. Frisikt over tilstøtende gate og fortau ved inn- og utkjøring sikres med speil.
- c) Nedkjøring til garasje skal starte med et flatt rettstrekk på fem meter. Topp ferdig dekke skal tilsvare utenforliggende fortaus kotehøyde.

§ 6.3 Kulturminner som skal bevares – trafo (NP_3)

Reguleringsbestemmelser, Solsida, Nedre Malma

- a) Trafostasjonen innenfor byggeområdet skal bevares i sin helhet, både dens hovedform, fasade og materialbruk.
- b) Det tillates ikke riving eller flytting av trafostasjonen.
- c) Ved vedlikehold skal opprinnelige bygningsdeler fortrinnsvis istandsettes fremfor å skiftes ut. Dersom bygningsdeler må skiftes ut, skal det brukes samme type materialer som opprinnelig.

§ 6.4 Midlertidig gangvei (NP_4)

- a) Innenfor NP_4 skal det opparbeides midlertidig gangvei fra Nordre Banegate til GV 2.
- b) Gangveien skal opprettholdes inntil Elvepromenaden er ferdigstilt. Ved ferdigstilling av elvepromenaden opphører den midlertidige bruken, områdene istandsettes og tilbakeføres til opprinnelig formål.

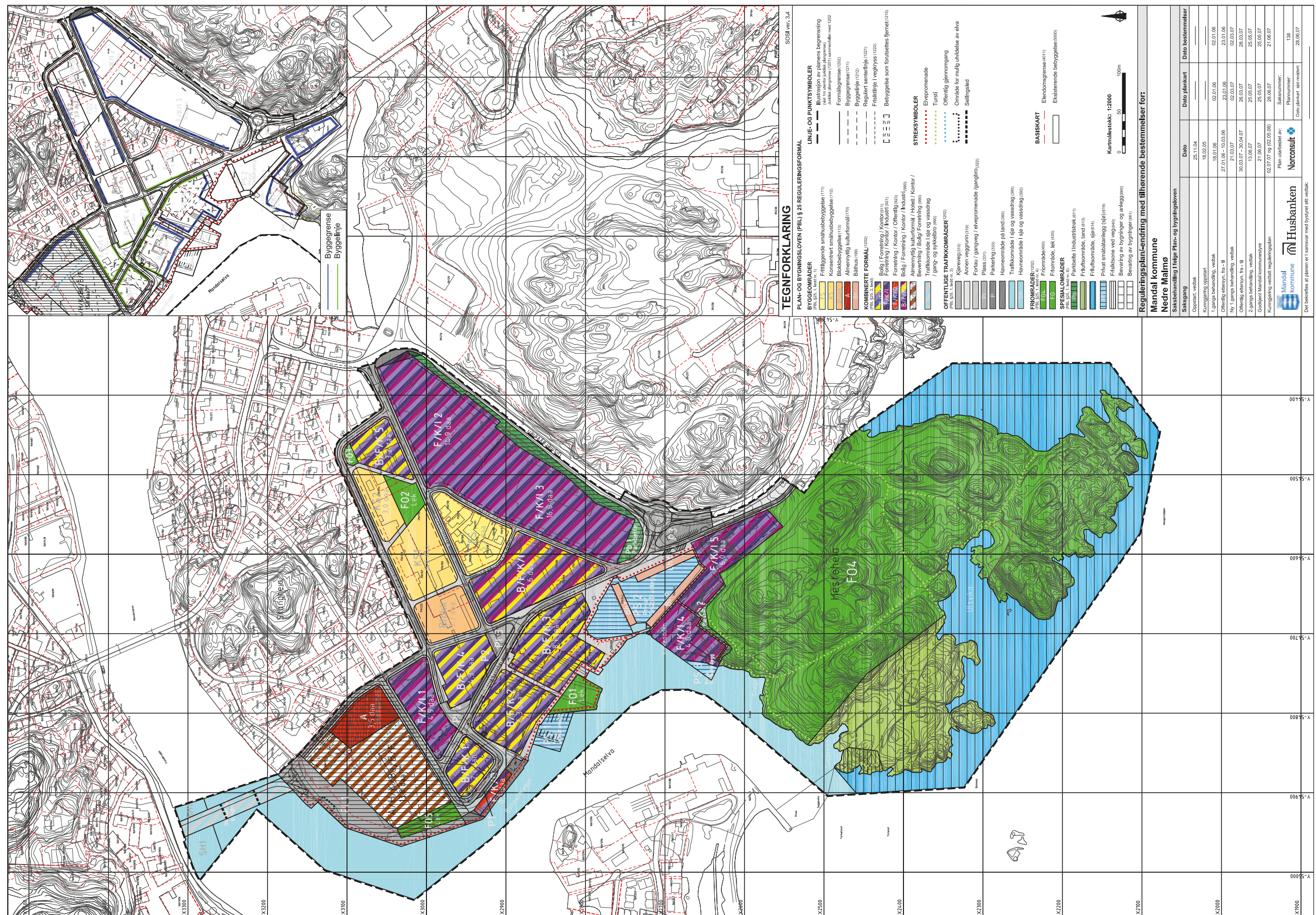
§ 7.0 HENSYNSSONE, FARE – FLOM (H320_1)

- a) Topp kote for utomhusområdet og topp gulvnivå plan 1 skal ikke ligge lavere enn kote +2.7 for hele feltet.
- b) Nedkjøring til P-anlegg skal sikres mot flom. Løsning må foreligge innen det gis tillatelse til tiltak.

Rev.:

- 12. Vigeland 06.01.23 / Mikal Christophersen Haugen – etter vedtak om mindre endring, datert 13.12.22
- 11. Mandal 26.10.16 / Jonny Grundeland – etter vedtak om mindre endring, datert 28.09.16
- 10. Mandal 09.09.16 / Jonny Grundeland – mindre endring gangveger (forslag)
- 09. Mandal 19.02.15/Jonny Grundeland etter mindre endring datert 19.02.15
- 08. Mandal 12.02.2014/Jonny Grundeland
- 07 Oslo 10.02.2014/ Reiulf Ramstad
- 06. Oslo 04.12.2013 / Ragnhild Snustad
- 05. Oslo, 15.11.2013 / Ragnhild Snustad
- 04. Oslo, 15.10.2013 / Ragnhild Snustad
- 03. Oslo, 09.10.2013 / Ragnhild Snustad
- 02. Oslo, 23.09.2013 / Ragnhild Snustad
- 01. Mandal 13.09.13 / Kristin Gabrielsen

Reguleringsbestemmelser, Solsida, Nedre Malma





Illustrasjon med tilvalgene garderobeskap og panelvegg



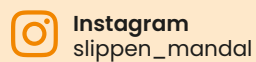
KONTAKT

Audun Remesvik

Eiendomsmegler / Avdelingsleder

Mail: audun@sormegleren.no

Telefon: 95 23 89 76



Slippen
MANDAL