

TEGLVÆRKET BESKRIVELSE/ROMSKJEMA.

Adresse: Gravarsveien 11, 4306 Sandnes

Selger: Eiendomsgruppen Vest AS
org.nr. 992 586 729

Megler: Eiendomsmegler 1 Sandnes
org.nr. 958 427 700
Telefon: 51 60 44 44

Tomt & bygninger: Eiendommen ligger i et etablert område i Gravarslia i Sandnes sentrum og har hovedfokus på å oppnå et godt bomiljø, med umiddelbar nærhet til Maxi kjøpesenter. Teglværket ligger sentralt plassert i forhold til Sentrum, sjøen og friområder. God tilgang til gang/sykelsti og kort vei til turløyper. Felles og private uteplasser er sørvendte med gode solforhold.

Tomten er planlagt utbygget med 3 bygg(B1, B2 & B3) med totalt 66 selveierleiligheter, 1 gjestehybel og felleslokaler.

Bygningene inneholder variert utvalg av leiligheter i størrelsesorden BRA 42,8 til ca. 102,5 m². Under store deler av byggene vil det etableres parkeringskjeller og boder. Det er på det meste 5 etasjer med boliger oppå parkeringsanlegget. I den forbindelse vil det monteres heis til alle plan og utvendig svalgangsløsning mellom heis og inngangsdør til leilighetene.

Salgstrinn 1: Blokk B2 & B3

Salgstrinn 2: Blokk B1

Byggemåte: Leilighetene stedbygges i betong og tre på byggeplass. Innvendige flater er av gips og utvendige flater en kombinasjon av tegl, platekledning og trepanel. Vegger i garasjeanlegg utføres i betong. Vinduer og dører leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Åpningsvinduer er planlagt innadslående. Alle leilighetene har privat terrasse eller balkong. Trapper, terrasser og svalganger av tre/stål, med rekkverk i tilpasset utførelse.

Se for øvrig vedlagt romskjema.

Parkering/bod anlegg:	Det er totalt 71 parkeringsplasser knyttet til prosjektet, hvorav 66 p-plasser er plassert i lukket anlegg. Det medfølger 1 parkeringsplass til hver leilighet, herunder vil tilstrekkelig antall p-plasser bli utformet som HC parkering etter forskriftene. Det medfølger 1 sportsbod til hver leilighet. Bruk av parkeringsplasser og sportsboder blir organisert som tilleggsareal til den enkelte leilighet.
Fellesareal:	Det vil etableres felleslokaler i tilknytning til boligblokkene som tilhører sameiet. Her vil dere blant annet få gleden av ett stort selskapslokale med tilhørende kjøkken. Det vil også etableres et mindre lokale hvor sameiet selv kan bestemme hvilket formål dette skal benyttes til. Det blir etablert 1 gjesteleilighet til sameiets disposisjon som eventuelt kan leies ut om ønskelig.
Ventilasjon:	Alle leilighetene leveres med balansert ventilasjonsanlegg iht. gjeldende forskriftskrav.
Heis:	Fra garasjeanlegg monteres heis til alle atkomstnivåer. Prosjektet har totalt 3 heiser.
Brannsikring:	Bygningene brannsikres etter forskriftenes krav.
Renovasjon:	Anordnes i hht krav fra Sandnes Kommune. Endelig plassering av anlegget er ikke fastsatt. Dette gjøres i samråd med Sandnes Kommune.
Innvendig:	14 mm. Hvitpigmentert parkett på gulv i alle rom, unntatt bad og eventuelt fellesarealer. Flislagte gulv og vegger i baderom. Flislagte gulv der hvor det er ekstra WC/Vaskerom. For øvrig gipsvegger m/ malte overflater. Dører og vinduer med tilhørende foringer og listverk leveres fabrikkmalte. Synlige spikerhull i listverk må påberegnes. Innvendige tak i gips og/eller betong med hvitmalt overflate. Detaljert beskrivelse av innvendig standard og standardleveranser fremkommer for øvrig i romskjema.
Kjøkkeninnredning	Kjøkkenfronter i hvitlakkert glatt utførelse med høye overskap, foring mellom overskap og tak leveres og behandles som veggflatene for øvrig. Benkeplate leveres i laminat. Hvitevarepakke med integrert kombinert kjøl/frys, oppvaskmaskin og koketopp/ovn. Ved kjøp av leilighet før produksjon starter, gis det også mulighet for valg av andre alternative fronter på kjøkkeninnredningen, og andre alternative benkeplater.
Baderomsinnredning:	Leveres i hvit utførelse. For øvrig leveres vegghengte toaletter med innebygget cisterne.
Garderober:	Garderobe inngår ikke som en del av leveransen. Det er avsatt plass til 1 løpemeter med skap per seng. I noen leilighetsvarianter kan avsatt plass være i tilstøtende rom, eventuelt kan garderobeløsningen være vist som kles bod (walk-in-closet) i stedet for skap.
Varme:	Bygningsmassen vil bli oppvarmet ved hjelp av elektrisitet og med vannbåren varme i radiator/viftekonvektor. Det blir vannbåren gulvvarme i badegulvene.
Telefon/TV/PC:	Leilighetene leveres med bredbåndsopplegg til lavspentskap. Rør for TV/PC til stue vil bli ført fram der det ikke kan finnes trådløse løsninger/i den grad de er nødvendig. Det er inngått felles avtale med kabel-TV selskap (Lyse Altibox). Det vil også bli tilrettelagt for smarthus-funksjoner.
Porttelefon:	Det leveres ringetablå ved inngangen til hvert bygg, og svareapparat med tale- og åpnerfunksjon for hver leilighet. Som tilvalg kan også svareapparat med bilde fra kamera ved inngang leveres.
Postkasser:	Låsbare postkasser leveres og monteres i tilknytning til hovedinnganger.

Standard og Tilvalg:	Ved kjøp av leilighet, gis det mulighet for en del tilvalg som vil fremkomme i tilvalgs møte med den enkelte kjøper.
Arealangivelser:	<p>Arealene oppgitt på tegninger og i prislister er angitt i bruksareal (BRA) som er leilighetenes mål innvendig, innbefattet innvendige boder, vegger og sjakter, men ikke medregnet yttervegger. Leilighetens sportsbod som ligger i underetasjen utgjør ca. 5 m² og er ikke medregnet i bruksarealet. Balkonger, terrasser, trapper og garasjer er ikke medtatt i arealberegningen som her fremkommer.</p> <p>Prosjektet er i et tidlig stadium og det kan på grunn av tekniske tilpasninger forekomme arealavvik på inntil 5 %, uten at dette gir rett til prisavslag.</p>
Organisering:	<p>Det etableres et eierseksjons sameie, som skal ivareta felles interesser, fellesarealer og fellesanlegg av enhver art. Ved overtakelse av den respektive seksjon, blir kjøper en del av sameiet iht. Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31. Enhver sameier plikter å følge eierseksjonsloven og til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet.</p> <p>Det er utarbeidet sameievedtekter av Bate som er valgt som forretningsfører med en avtale på 2 år. Vedtekter aksepteres av kjøper slik det foreligger; dog med forbehold om enkelte endringer av blant annet formaliteter. Eventuelle endringer av vedtektene kan fremmes på senere sameiermøter iht. bestemmelser i vedtektene og eierseksjonsloven.</p> <p>Selger skal innkalle kjøperne til et Stiftelse/orienteringsmøte i god tid før ferdigstilling av prosjektet. På orientering/stiftelsesmøte skal det velges et foreløpig styre blant kjøperne som innkalles til overtakelse av sameiets fellesarealer. Sameiets bygningsmessige/innvendige fellesarealer skal overtas før overtakelse av leilighetene. Kjøper aksepterer at det foreløpige styret representerer samtlige kjøpere i forbindelse med overtakelse av fellesarealene.</p>
Omkostninger:	<p>I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper dokumentavgift på andel av tomtekostnad, tinglysning og andre gebyrer og omkostninger ved etablering. (Spesifiseres i kontrakt)</p> <p>Eventuell tilleggsfaktura på endringer/tilvalg gjort av den enkelte kjøper betales samtidig med kjøpesummen i henhold til kontrakt.</p>
Fellesutgifter:	<p>Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulert til ca. kr. 25,- pr.m² BRA/pr. mnd.</p> <p>Stipulerte fellesutgifter skal dekke boligens ordinære driftsutgifter, slik som felles forsikring, kommunale avgifter, trappevask, heisdrift, tilsyn sprinkler, avsetning vedlikehold, snørydding, renovasjon etc.. Prisen er avhengig av det servicenivået sameiet velger.</p> <p>Det vil være egen vannmåler som måler forbruk av vann for hver enkelt leilighet. Disse kostnadene vil for et slikt tilfelle komme i tillegg til de stipulerte månedlige fellesutgiftene oppgitt i prislisten og angivelsen i forrige avsnitt.</p>

Forhåndbefaring /overlevering:	Byggestart vil skje innen rimelig tid etter at minst 70 % av prosjektverdien er solgt og man deretter har oppnådd byggetillatelse/igangsettingstillatelse fra Sandnes kommune. Se nærmere om byggestart, byggetid iht prislisten.
Brukstillatelse:	Brukstillatelse utstedes av Sandnes kommune etter at arbeider er ferdigstilt. Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten brukstillatelse, eventuelt midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta leiligheten uten at brukstillatelse, eller eventuelt midlertidig brukstillatelse foreligger.
Garanti/sikkerhet:	Leilighetene selges iht. Bustadoppføringslova. Selger stiller sikkerhet etter § 12 for oppfyllelse av kontrakten med 3 % av kjøpesummen som økes til 5 %, gjeldende i 5 år etter overlevering.
Rettigheter/tilvalg	<p>Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeider.</p> <p>Det vil være mulig å gjennomføre tilleggsbestillinger med utbygger.</p> <p>Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:</p> <p>a) *som vil endre kontraktssummen med 15 % eller mer</p> <p>b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller</p> <p>c) vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.</p> <p>* som tidligere beskrevet, vil det i dette prosjektet ikke være mulig å gjøre endringer opp mot lovens begrensning på 15%.</p> <p>Endringer i lov eller forskrift eller nye offentligrettslige krav eller vedtak som gjelder for selgerens ytelse anses som kjøperens forhold og kostnad dersom selgeren ved avtaleinngåelsen ikke burde ha regnet med endringene. Dersom de nevnte endringer medfører økte kostnader for selger, vil dette medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper.</p> <p>For andre endringer som ikke følger av avsnittet ovenfor forbeholder selger seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detalj prosjekteres, uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.</p> <p>Selger skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever. Ved økning av skatter, avgifter og gebyrer, herunder blant annet mva., tinglysingsgebyrer og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtagelse vil totale kostnader øke tilsvarende.</p> <p>De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.</p>

Heftelser: Som sikkerhet for sameiernes forpliktelser overfor sameiet, er det iht. eierseksjonsloven lovbestemt pant til fordel for de øvrige sameierne for et beløp begrenset oppad til 1G (folketrygdens grunnbeløp).

Sandnes Kommune, nettselskaper og andre som har kummer, ledninger, rør mv. liggende i grunnen samt stolper og lignende stående på ubebygde deler av eiendommene i området, har rett til atkomst for vedlikehold av sine respektive anlegg.

Sandnes Kommune kan ha rett til å ha søppelhåndteringssystemer liggende på eiendommen.

For øvrig vil seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Det gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommen. Kjøper kan ikke motsette seg eller gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende for tinglysing av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameiet, parkeringsanlegg, naboforhold eller andre forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

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. Det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås.

Vedlegg (fås hos megler):

- Reguleringsbestemmelser med kart
- Situasjonsplan
- Tegninger (Plan, fasader & kjøkken)
- Vedtekter for sameiet
- Budskjema
- Fullstendig kjøpekontrakt (blankett basert på NS 3427).
- Bustadoppføringslova er vedlegg til kontrakt.

Diverse: Det presiseres at prospekt ikke er bindende for boligens detaljutforming som farger, materialer, innredninger, mv. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer. Alle illustrasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke dersom ikke annet fremkommer i beskrivelse, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, likevel slik at den generelle standard og utførelse ikke forringes eller endres vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer, samt rett til å foreta endringer i planløsninger, størrelser samt antall enheter på de boligene som ikke er solgt. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/internettside og leveransebeskrivelsen, er det denne leveransebeskrivelsen som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

ROMSKJEMA

ROM	Golv	Vegger	Tak	Elektro	Sanitær/varme	Ventilasjon	Annet
Felles inngangssoner	Betongheller, asfalt eller tredekke	Tre- eller betongvegger		Utvendig belysning			
Adkomst og trapper	Svalganger & trapper av tre, betong el. stål, med tilpasset rekkverk	Tre- eller betongvegger.	Lettak over deler av atkomstsoner	Belysning			Ringetablå og dørtelefon
Stue	Gulv m. 14 mm parkett hvitlasert eik natur, Golvlister i eik.	Trevegger m/gips, sparklet, påført strie og malt. Ferdig overflatebehandlede dører og vinduer med tilpasset listløsning. Synlig innfesting av listverk.	Trekonstr. m/gips eller betong sparklet og malt.	I hht NEK 400:2018 2 uttak pr 4 m2 gulvareal+6 uttak for TV ol. Takpunkt med bryter. Røropplegg for TV.		Balansert ventilasjon i hht. Forskriftskrav.	
Kjøkken	Som stue.	Som stue. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap	Som stue.	Uttak for hvert faste el.utstyr (kjøl, ovn, osv.). 2 uttak pr 2 m benk, 4 uttak ved spise plass. Komfyrvakt Takpunkt med bryter	Oppvask-kum m/ettgreps armatur. Opplegg for oppvaskmaskin.	Balansert ventilasjon i hht. Forskriftskrav.	Kjøkkeninnredning med hvite fronter, integrerte hvitevarer og Laminat benkeplate. Ventilasjonsaggregat plasseres i skap over vifte i leiligheter hvor det ikke er bod/vaskerom/teknisk rom.
Entre/VF/Gang	Som stue.	Som stue.	Som stue.	2 uttak pr 6m2 gulvareal. Spotter i tak Sikringsskap og lavspentskap. Dørtelefon/ringelokke		Balansert ventilasjon i hht. Forskriftskrav.	
Bod innvendig	Som stue.	Som stue.	Som stue.	2 uttak pr 4m2 gulvflate. Takpunkt med bryter		Balansert ventilasjon i hht. Forskriftskrav.	Ventilasjonsaggregat
Soverom	Som stue.	Som stue.	Som stue.	2 uttak pr 4 m2 gulvflate Tak/veggpunkt m. bryter. Røropplegg for TV		Balansert ventilasjon i hht. Forskriftskrav.	
Bad/WC/Vaskerom	Membran og grå keramiske fliser	Membran og hvite keramiske fliser.	Som stue.	Uttak for vaskemaskin og tørketrommel. Takpunkt med bryter i WC. Lysarm. Over speil m/dobbel stikk. Spotter i tak på bad	Servant. Ettgreps servantbatteri. Blandebatteri til dusj/bad. Dusjvegger i glass. Vegghengt WC Kran/avløp til vaskemaskin. Golvsluk. Gulvvarme.	Balansert ventilasjon i hht. Forskriftskrav.	Hvit baderoms-innredning med underskap m/heldekkende servant og speil. Rør i rør skap
WC (uten dusj)	Som stue	Som stue	Som stue	Takpunkt med bryter i WC. Lysarm. Over speil m/dobbel stikk.	Servant. Ettgreps servantbatteri. Vegghengt WC	Balansert ventilasjon i hht. Forskriftskrav.	
Vaskerom/bod (uten tilknytning til bad)	Membran og grå keramiske fliser med sokkelflis	Som stue	Som stue	Uttak for vaskemaskin og tørketrommel. Takpunkt med bryter	Golvsluk.	Balansert ventilasjon i hht. Forskriftskrav.	Ventilasjonsaggregat

Balkonger/ svalganger	Tre	Rekkverk i tre-glass-stål	Jfr. tegninger	Dobbel stikkontakt til hver leilighet.	Iht. forskrifter.		Terrasser i 1 etasje leveres i tre.
Garasjekjeller	Betongheller eller asfalt.	Ubehandlet betongvegger	Ubehandlet Betong	Lys iht. krav.		Ventilasjonsanlegg dim. etter forskriftenes krav.	Oppmerkede oppstillingsplasser
Sportsboder	Betong/ heller/asfalt el. tregolv avh. Av plassering.	Skillevegger i stålnett eller tre, uten overflatebehandling. Dør med lås.	Betong, el tretak.	Belysning. Åpent anlegg.		Etter behov.	Merking med tilknytning til leilighet.
Fellesrom, tekniske rom, etc.	Betong/heller/asfalt/belegg el. tregulv avhengig av plassering.	Vegger i betong, tre eller stålnetting, uten overflatebehandling Dør med lås	Betong, el tretak	El-uttak dimensjonert i hht formålet. Takpunkt m/bryter. Åpent anlegg		Etter behov.	
Felleslokaler/ Selskapslokaler/ Gjesteleilighet	Laminat, parkett eller beleg	Trevegger m/gips, sparklet, påført strie og malt. Ferdig overflatebehandlet. Dører og vinduer med tilpasset listløsning. Synlig innfesting av listverk.	Trekonstruksjon m/gips eller betong sparklet og malt. og malt.	I hht NEK 400:2018	Iht. forskrifter.	Ventilasjonsanlegg dimensjonert etter forskriftenes krav.	Kjøkken, grovkjøkken, garderobe og toalett

Eiendomsgruppen Vest AS

St.Olavs gate 48, 4306 Sandnes

Tlf.: +47 916 60 776

<http://www.eiendomsgruppen.no>