

# Salgsspesifikasjon

## GENERELT

Denne byggebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner.

Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, som for eksempel møblering, fargevalg, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, fasadedetaljer, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantninger, fargesetting etc.

Utstyr og innredninger som er stiplet leveres ikke.

Grunnet arkitektonisk utforming kan vindusplassering og antall vinduer i den enkelte leilighet avvike noe fra generelle planer.

Bygningsmassen vil bli organisert som et eierseksjonssameie, slik at hver leilighet blir en selveierleilighet. Utbygger foretar seksjoneringen, og kaller inn til konstituerende sameiermøte.

Alle arbeider/leveranser skal være i henhold til NS 3420 normal utførelse, toleranseklasse D. Gjeldende pr. april 2012.

## BEBYGGELSEN

Bebyggelsen er satt sammen av 14 mindre bygningsvolumer som i fotavtrykk, høyder og struktur summerer seg med omkringliggende villakvartaler. To og to av volumene henger sammen via trapp/heis-tårn.

Atkomst til området blir via ny gate (forlengelse av Olav Nilssonsgate) sørover fra Eiganesveien. Under hvert av de nye boligkvartalene, ligger parkeringsanlegg med tilhørende boder og nødvendige tekniske rom.

Bebyggelsen består av 45 leiligheter med størrelser fra ca. 100 m<sup>2</sup> – 260 m<sup>2</sup>, med en gjennomsnittsstørrelse på ca. 135 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen er i maksimalt fire etasjer over bakken og med innvendig takhøyde på ca. 2,6 meter i leilighetenes stue og kjøkken. Lavere takhøyde i deler av rom med skråhimling vil forekomme.

Bebyggelsens fasader er i hovedsak tenkt utført i lys tegl og med takflater tekket av kobber. Innvendig materialbruk skal være av god kvalitet. Vegger skal i hovedsak være lyse. Gulv i hovedrom som stuer og kjøkken leveres som lamellplank eik, i bad, entre og på vaskerom er det fliser. Himlinger er i hovedsak slette, hvite gipsflater.

## ORIENTERING

### *Fellesutgifter*

Størrelsen på fellesutgifter er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter, hvor store kostnadene blir vil avhenge av hvilke ytelser sameiet rekvirerer. Erfaringsmessig vil dette beløpe seg til rundt NOK 25 pr. kvadratmeter pr. mnd. Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas på konstituerende sameiermøte.

### *Sameiet*

Boligseksjonen vil inngå i et sameie etter eierseksjonsloven. Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjoneringen. Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesarealer innenfor eiendommen.

### *Forsikring*

Bygg og eiendom vil være forsikret av utbygger fram til overtagelsen, deretter tegnes fullverdiforsikring gjennom eierseksjonssameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løseforsikring.

### *Matrikkel*

Gårdsnummer 56 Bruksnummer 1111 og 2282 i Stavanger kommune. Gårds- og bruksnummer for eiendommen vil kunne bli endret i forbindelse med eventuelle sammenføyninger og grensejusteringer. Seksjonsnummer for hver leilighet fastsettes i forbindelse med seksjoneringen.

### *Regulering*

Tomten er regulert til boligformål.

### *Adresse*

Adressene er ikke fastsatt av Stavanger kommune.

### *Priser og øvrige salgsvilkår*

Oversikt over de enkelte seksjoner/leiligheter med arealer, priser og betingelser forøvrig, kan fås hos Eiendomsmegler1.

Se kontaktinformasjon i prospekt.

## FORBEHOLD

Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelse og tegninger. I slike tilfeller er det alltid byggebeskrivelse som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse er det den endelige leveransebeskrivelse i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne. Alle opplysninger i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er nødvendige og hensiktsmessige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være mindre endring av boligens areal eller lignende.

Selger står fritt til å endre leilighetsnummer i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om endring av antall eierseksjoner i bygningene.

Selger forbeholder seg retten til å forestå fordelingen av P-plasser og boder.

Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse og prospekt.

Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, som følge av offentlige pålegg, dog uten at den generelle standard forringes.

Alle 3D-illustrasjoner, perspektiver, tegninger og foto er kun ment å gi inntrykk av ferdig bebyggelse, og er ikke bindende for utformingen av leilighetene/bebyggelsen. Det kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse, både når det gjelder utvendige forhold og innredning.

## FELLESAREALER

### *Felles inngangsparti*

Det vil bli et felles inngangsparti for hvert tvillinghus unntatt H8, her er det to innganger, se tegning. Se tegning for inngangsløsning. Det leveres varmekabler i innvendig del av felles inngangsparti. Postkasser leveres innfelt i tegl ved hovedinngangsdør (på utsiden). Trapper i fellesrom leveres i grå, impregneret betong.

### *Heis*

Heis til inngangsplan for alle leiligheter. Det leveres en heis i hvert tvillinghus. Denne betjener seks leiligheter.

### *Trapper/ trapperom*

Prefabrikkerte grå betongtrapper. Yttervegger over bakkeplan i glass/aluminium, eller tegl. Belysning styres via bevegelssdetektorer.

### *Inngangsbalkonger*

Leveres utført i betong. Utendørs belysning i samme design som øvrig utvendig belysning. Utvendig belysning styres av lysføler.

### *Parkering*

Det leveres en parkeringsplass pr. leilighet samt oppstillingsplass for tre sykler. Gjesteparkering og HC-parkering som vist på tegninger av P-anlegget.

### *Boder*

I tillegg til bod og skapplass i leilighetene leveres det boder i kjeller. Bodene er ventilerte og oppvarmede rom (minimum 10 °C). Bodene leveres med malte tette vegger med låsbare, tette dører.

## LEILIGHETENES STANDARD

### *Gulv*

Generelt leveres det eik lamellplank som standard, i våtrom leveres flis.

### *Vegger*

Innvendige vegger utføres i stål/trestendere, kledd med gipsplater. Vegger i fellesarealer kan ha forskjellig overflate, så som gips, betong, tegl etc.

Vegger sparkles, belegges med duk type microlit eller tilsvarende, uten mønster, og males. Farge er standard hvit. 3 andre standardfarger kan velges, dette gjøres i forbindelse med kundebehandlingsperioden. På bad leveres hvite keramiske fliser 10 x 30 cm murt i forband.

### *Himlinger*

Sparklet og malt gips i alle innvendige rom. I entre/hall, på soverom, bad og gjestebad er takhøyde minimum 2,4 meter. I stue og kjøkken er takhøyde generelt ca. 2,6 meter. I toppleilighetene er det i deler av rommene skråtak, se tegninger.

### *Kjøkken*

Kjøkkeninnredning type HTH Straight SW, i tillegg kan det også velges fritt blant alle modeller fra HTH Design-serien uten tillegg i pris, se detaljer i prospekt. Se prospekt for tilvalgmuligheter fra Unoform og Boform som kan tilbys mot tillegg i pris.

Benkeplate leveres i Corian. Underlimt vask er i rustfritt stål. Egne kjøkkentegninger utarbeides for den enkelte leilighet. Det leveres glassplate for sprutbeskyttelse over benkeplate. Det leveres stekeovn, koketopp, ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap fra Miele. Det er ikke anledning til å endre på plassering av avløpsrør på kjøkkenet.

### *Garderobe*

Hvite skap leveres, skap markert med stiptet linje leveres ikke. På hovedsoverom leveres det garderobeskap fra «vegg-til-vegg» og «gulv-til-tak», disse vil bli avsluttet med fôring mot himling.

### *Innvendige dører*

Innvendige dører med forskjellige kvaliteter, noen som skyvedører med glass, andre som tette hvite slagdører med glassfelt over for mer innslipp av dagslys. Dører leveres med luftespalte ved gulv hvor dette kreves klimateknisk.

### *Vinduer*

Det leveres trevinduer med tre-lags glass, utvendig beslått med aluminium. Innvendige karmen og fôringer leveres fabrikkmalte. Det er åpningsvinduer i alle oppholdsrom. Enkelte vinduer er underlagt brannkrav og disse lar seg ikke åpne. Enkelte vinduer leveres som «sittevinduer» med ekstra dype eikefôringer.

Det leveres vinduer med høye krav til energiklasse, det kan medføre at det kan oppstå utvendig kondens ved spesielle værforhold.

### *Listverk*

I rom med tregulv og i entre leveres det fabrikkmalte hvite fotlister.

### *Bad*

Bad leveres med flisebelagte vegger og naturstein på gulv. Benkeplate i Corian. Innredning fra HTH type Mono hvit malt. Speil er innfuget i flisene.

## TEKNISKE ANLEGG

### *Sprinkleranlegg*

Det leveres boligsprinkleranlegg i alle leiligheter. Boder, p-anlegg og fellesarealer sprinkles i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

### *Ventilasjonsanlegg*

Det vil bli montert balansert ventilasjon med varmegjenvinning med eget aggregat plassert i entre/gang. Eget avtrekk fra kokesone på kjøkken. Avkastluft via veggventil eller over tak.

### *Elektrisk anlegg*

Elektrisk anlegg leveres etter forskrift NEK 400: 2010. Endelig plassering tas i forbindelse med kundebehandling. Det leveres utvendig belysning montert på vegg ved inngangsbalkong og på terrasse. Disse styres via dagslysføler.

Det er mulig å få innbygget «smarthusfunksjoner» levert av Altibox. Muligheter og løsninger presenteres i forbindelse med kundebehandlingen. «Smarthusløsning» er ikke en del av leveransen og vil gi tillegg i pris.

### *Sanitær*

Sanitærporselen leveres fra Villeroy & Boch. Det leveres vask og vegghengt toalett med innebygget sisterner. Blandebatterier i serien Mora Inxx.

Det leveres en fast glassvegg som dusjvegg på hovedbad. På gjestebad leveres dusjvegg hengslet for å gi bedre romlighet når dusjen ikke er i bruk.

*Salgsspesifikasjon fortsetter på neste side ►►*

# Salgsspesifikasjon *forts.*

I vaskerom monteres det utslagsvask i stål. Det monteres opplegg for oppvaskmaskin på kjøkken. Det monteres opplegg for vaskemaskin i vaskerom/grovkjøkken. Det er forutsatt bruk av kondensstørketrommel. Det leveres «rør-i-rør» skap med målere for forbruk av varmt tappevann og forbruk av varmt vann til oppvarming.

## *Brann/innbrudd*

Brannslukningsutstyr i henhold til gjeldende forskrifter. Pulverapparat leveres til alle leiligheter, samt fellesarealer. Det leveres røykvarslere i hver leilighet, antall varierer med planløsning og størrelse på leiligheten.

Brannalarmanlegget leveres fra Altibox med direktevarsling til brannvesenet.

Det er mulig å utvide dette til å omfatte innbruddsalarm. Dette avklares i forbindelse med kundebehandlingen. Innbruddsalarm er ikke en del av leveransen og vil gi tillegg i pris.

## *Oppvarming*

Varme leveres til leiligheten som vannbåren gulvvarme i bad, wc, éntre og vaskerom. I stue leveres vannbåren varme ved hjelp av en viftekonvektor nedfelt i gulv. I soverom og «walk-in»/bod er det avsatt punkt for elektrisk varmeovn (ovnen er ikke en del av leveransen). Varmtvann leveres fra felles varmepumpe som veksler på bergvarme. I kjølige perioder kan det bli behov for tilleggsvarme, dette løses via gasskjele plassert i p-kjeller.

## *Peis*

Alle leiligheter leveres med naturgass-peiser. Naturgass leveres av Lyse Gass. Som tilvalg kan gass tilknyttes gasskomfyr/terassegrill/terasseovn. Kundeskap er plassert på terrasse/balkong. Tilknytningsavgift er ikke inkludert.

## *TV/Telefon/Internett*

Det leveres bredbåndsløsning fra Altibox. Tilknytnings-, abonnements- og serviceavgift er ikke inkludert og må betales av den enkelte, eventuelt gjennom sameiet. Det vil ikke bli tillatt å installere parabolanlegg i/utenfor den enkelte leilighet.

## *Tegninger av tekniske anlegg*

Elektrotegninger gjennomgås i forbindelse med kundebehandlingen.

Øvrige tekniske anlegg er å anse som faste og kan ikke endres på. Mindre justeringer av sjakter for føring av rør eller elektro kan forekomme.

## **UTOMHUSAREALER**

Atkomstbalkonger er utført i prefabrikkert betong og er å anse som en utvendig konstruksjon. Mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær. Rekkverk på adkomstbalkonger vil være et lakkert rekkverk utført som stålspiler. Rekkverk på hoveduteplassene vil være utført i tegl på utside, kledd med naturstein på innside. Gulv på hoveduteplassen leveres som et oppfôret terrassegulv i tre. Takterrassen for toppleiligheten utføres med samme gulv som hoveduteplassen, men med et lakkert spilerekkverk.

## *Utomhusarbeider*

Området vil bli opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan utarbeidet av Klorofyll Landskapsarkitekter.

## *Renovasjon/avfallshåndtering*

Alt avfall skal sorteres og kastes i de nedgravde containerne. Se tegning for plassering.

## *Porttelefonanlegg*

Ved hovedinngangsdør, garasjeport og dør fra garasjeanlegg til hovedtrapperom for det enkelte tvillinghus leveres det porttelefon med fargeskjerm. Det leveres også ringeklokke utenfor hver enkelt leilighet.

## **TILVALGSMULIGHETER**

Utover de tilvalgmuligheter som er beskrevet i prospektet vil det bli muligheter for å gjøre individuelle tilpasninger. Kundebehandlingen vil ivareta dette og skje i god tid før innredningsarbeidene starter. Her vil det bli utarbeidet priser for tilvalg og frister for kjøpers beslutninger vil framkomme.

Ved endringer/forespørsler gjøres det oppmerksom på at det kan komme kostnader knyttet til prosjekteringsarbeid, utarbeidelse av nye byggetegninger, og at entreprenøren har rett til påslag på sine kostnader for å sikre en rimelig fortjeneste på materialer og tjenester som kreves for å få utført eventuelle endringsarbeider.

# De som er med

I en byggeprosjekt er det alltid et stort antall aktører involvert. I en kvalitetslenke som Holmegenes er det ikke plass til svake ledd. Derfor er alle aktører nøye utvalgt – og det er lagt stor vekt på prosjektledelse som sikrer at leddene henger sammen. Prosjektet er møtt med stor entusiasme, og vi opplever at alle involverte har strukket seg langt for levere sine tjenester på en så optimal måte som mulig.

## **Byggherre:**

### **Smedvig Eiendom**

Smedvig har vært næringsaktør i Stavanger siden 1915. Etter mange år innenfor skipsfart, hermetikkindustri og oljeindustri, har Smedvig i dag virksomhet innenfor eiendom, venturekapital, private equity og andre investeringer.

Smedvig Eiendom er en av Stavangers fremste aktører innen utvikling, forvaltning og utleie av eiendom. Vår forretningsfilosofi er å være en langsiktig samarbeidspartner som bidrar aktivt til optimale forhold for våre kunder.

Selskapet arbeider med eiendomsutvikling og forvaltning i Stavanger- og Mjøsregionen. Høy kompetanse og solid økonomisk rygggrad gjør oss i stand til å gjennomføre store utbyggingsprosjekter med lang levetid. Byggene leveres i henhold til våre kunders høye krav til kvalitet.

## **Arkitekt:**

### **Haga & Grov Sivilarkitekter MNAL AS**

Kontoret ble etablert i 1992 og har en allsidig, variert og spennende oppdragsmengde. Arbeidet omfatter alt fra møbeldesign, ulike typer bygg til reguleringsplaner, mulighetsstudier og arkitektkonkurranser. Kontoret er premiert i flere arkitektkonkurranser, og har mottatt utmerkelse, blant annet Houens Fonds arkitekturpris (2000) og Stavangers Byggeskikkpris (2011). Flere av kontorets prosjekter er blitt presentert i både norske og utenlandske fagtidsskrifter og bøker. Foruten mange boliger og hytter, har kontoret blant annet tegnet Nordisk Kunstnersenter Dalsåsen i Fjaler, Statoils gjestehus på Solastranda og næringsbygg i Hospitalsgata i Stavanger sentrum. [www.hagagrov.no](http://www.hagagrov.no)

## **Totalentreprenør:**

### **Kruse Smith AS**

Kruse Smith er en ledende aktør i det norske entreprenør- og eiendomsmarkedet. Konsernet er organisert i forretningsområdene Anlegg, Bygg, Byggfornyelse og Bolig- og eiendomsutvikling. Norges sjetteste største entreprenør har nesten 1000 ansatte og omsatte for mer enn 3 milliarder i 2010. Lokal forankring av virksomheten har vært, og er, et viktig fokus for selskapet. Visjonen er "fra idé til virkelighet". Selskapet griper fatt i gode ideer og virkeliggjør dem.

"Holmegenes er et grensesprengende byggeprosjekt ikke bare på grunn av beliggenheten og de spenstige, men samtidig tidløse arkitektoniske løsningene, men også fordi utbygger legger betydelig større vekt på gjennomgående høy kvalitet enn det som er vanlig i bransjen. For oss innebærer dette prosjektet bruk av bransjens nyeste metoder og verktøy. Vi får virkelig brukt vår spisskompetanse helt fra planleggingsfasen til sluttbruker setter nøkkelen i døra."

*Rolf Magne Lerbrekk, salgssjef*

## **Megler:**

### **Eiendomsmegler 1 Prosjekt**

Å megle ny bolig er en oppgave for spesialister. Olav Kristensen og Leiv Inge Stokka har til sammen 35 års erfaring med boligsalg. De kjenner det lokale markedet bedre enn de fleste. Denne erfaringen vil komme kundene til gode i kjøpsprosessen. Rutiner, kompetanse og kunnskap i Eiendomsmegler 1 skal gi trygghet for alle som realiserer drømmen om en bolig i Holmegenes.