

Nærmest havet ved Piren

PIREN

MANDAL



Mandals perle
Nærmest havet
Nærmest Sjøsandene
Ingen foran
Åpent, lyst og moderne
Store utearealer
Fra elv til hav
Se laksen fra vinduet

...

Boligdrømmen
ved Piren

Nærmest havet ved Piren

Innhold

Omgivelser	6
Fellesarealer	8
Leilighetene	9
Kontakt megler	10
Arkitektens beskrivelse	11
Reguleringsplan	12
Utomhus	13
Plantegninger	14
Romskjema	22
Leveransebeskrivelse	24
Nøkkelinformasjon	26



Bo ved innseilingen til Mandal.

Bygget ligger som en varde ved innseilingen til Mandal.
Herfra har du full oversikt over båttrafikken i Mandalselva.

Omgivelser

- Sjøsandene
- Furulunden
- Lakseelv
- Elvepromenaden
- Buen kulturhus
- Sentrum
- Dagligvare
- Båthavn
- Mulighet for leie av båt plass

Mandal

Byen er kjent for sin lakseelv, som sjøfartsby, og for sin industri med skipsverft, produksjon av båtmotorer og tekstiler. Mandal er også kjent for sine kunstnere. Mandal ble ladested på 1800-tallet, og fikk bystatus i 1921, men byen har gamle røtter: Mye tyder på at det var urban bebyggelse i Vester-Risør allerede på 1300-tallet.

Mandal ligger i Lindesnes, Norges sørligste kommune med skvalpe-skjæret Pysen som Norges sørligste punkt. Kommunen har en flott skjærgård med en stor mengde hytter og er godt tilrettelagt for båtturister. Mandalselva renner gjennom byen og er kjent for sitt gode laksefiske. Elva hadde tidligere et annet løp, så store deler av sentrum og vestlige bystrøk har sandgrunn som elva skylte med seg gjennom flere tusen år. Området Furulunden med Sjøsandene og andre strender vitner om dette, den er en vernet furumo på sandgrunn.

Kjente mandalitter:

Tørres Christensen Nedenes (1662–1721), kjøpmann og skipsreder, kalt «Kongen av Mandal»

Adolph Tidemand (1814–1876), kunstmaler

Christian Salvesen (1827–1911), norsk industrigründer i Skottland

Olaf Isaachsen (1835–1893), kunstmaler

Søren Jaabæk (1814–1894), politiker, lærer og bonde, en av grunnleggerne av partiet Venstre

Amaldus Nielsen (1838–1932), kunstmaler

Gustav Vigeland (1869–1943), billedhugger

Emanuel Vigeland (1875–1948), maler og billedkunstner

Bent Røiseland (1902–1981), stortingsrepresentant (V) 1945–1973, parlamentarisk leder for Venstre 1954–1970

Kjell Askildsen (1929–), forfatter

Janne Haaland Matlary (f. 1957), professor i internasjonal politikk ved UiO



Furulunden



Sjøsandene

Unik beliggenhet

Leilighetene ved Piren har en unik beliggenhet ved innseilingen til Mandal by. Et lyst og moderne boligkompleks med store utearealer balanserer i skillet mellom land og hav.

Her kan du våkne til spektakulære soloppganger, sovne til rød kveldssol, høre brusende hav og kjenne varmen fra hvite sandstrender. Du vil kjenne smaken av salt sjø og se en og annen havørn i flukt over trekronene i Furulunden og se laksen sprelle på vei oppover elva.

En kort spasertur langs elvepromenaden fører deg til byens puls med en miks av sjarmerende spisesteder, moderne butikker, museer og kulturhus. Dagligvareforretninger når du også på få minutter.

Det er muligheter for leie av båt plass i umiddelbar nærhet. Kontakt megler for mer informasjon.



Fellesarealer

Et innbydende inngangsparti ønsker deg velkommen.

Boligene har et tilbaketrukket skjermet og solrikt felles hagerom med harmonisk beplantning. Her finner du moderne lekeapparater og hagebenker til rekreasjon og hygge.

Adkomst til boligene fra eget parkeringsanlegg via heis og trapp. Her er bil- og sykkelparkering, ladestasjoner for el-bil, og egne bodarealer.

Om fellearealer:

- Romslige ganger og gjestfritt inngangsparti
- Opparbeidet hage med lekeapparater
- Parkeringskjeller for biler og sykler



Alle leilighetene har store vindusflater, balkong og/eller eller terrasse ut mot felles hage og naturen utenfor. 3D-illustrasjon mot øst. Utomhusplanen er oppdatert, se side 13.

Leilighetene

To separate inngangspartier fører fra elvepromenaden til leilighetene, som er en miks av gjennomgående, hjørne- og takleiligheter samt enkelte nordvestvendte leiligheter på bakkeplan.

Leiligheter mot sørøst har en generøs fasadebredde og tar havutsikten inn i alle rom. Gjennomgående leiligheter har soverom mot morgensola, og øverste plan vil ha tilgang til private terrasser med utsikt over Mandal sentrum.

Leilighetene på bakkeplan har utsikt mot det skjermede uterommet. Herfra kan du gå rett ut i hagen – ideelt for barnefamilier og bevegelseshemmede.

Om leilighetene:

- 24 leiligheter fra 54–211 m² fordelt på 5 etasjer og 2 inngangspartier
- Alle leilighetene har store vinduer og balkong eller terrasse



Noen av leilighetene er gjennomgående med to balkonger, utsikt både mot Sjøsandene og inn mot sentrum og nedre Malmø. 3D-illustrasjon fra leilighet 5C 403, med sentrumsvendt balkong.



Anita B. Torjussen
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig
Telefon 906 91 074
E-post: anita@sormegleren.no



Audun Remesvik
Avdelingsleder/Eiendomsmegler MNEF
Telefon 952 38 976
E-post: audun@sormegleren.no

Du skal ha følelsen av å komme hjem. Det er helt avgjørende når man skifter bolig. Hos oss i Sørmegleren har vi over tid bygget et sterkt team med dyktige nybyggseiere som kjenner kundene våre og markedet godt, sier Audun og Anita.

- I Piren Mandal får du utsikt rett til havs, mot Sjøsandene og mot elva. Du får ro nok til å føle at du slapper av og puster godt, og du har i tillegg sentrumsfølelsen bare et steinkast unna.

- For dette er nemlig det aller viktigste for oss i Sørmegleren. Å finne kundens nye hjem, ikke bare et nytt sted å flytte møblene, sier de to.

Mange står i en fase der de skal selge villa eller rekkehus, fordi de ønsker færre forpliktelser og mer oversikt over økonomien. Når avgjørelsen er tatt, skal prosessen fram til den dagen du setter nøkkelen i døra i ditt nye hjem være så ukomplisert og oversiktlig som mulig.

- Vårt fokus når kunden har banket på hos oss, retter seg mot én ting; å sikre en god prosess frem mot en fortsettelse av det gode livet. Det skal utelukkende kjennes som et løft å flytte til noe nytt.



«Tomta ligger på grensen mellom by og natur i Mandal, og er et optimalt utgangspunkt for et leilighetsprosjekt. Ved havet, Sjøsandene som nærmeste nabo og uslåelige sol- og utsiktsforhold, ligger bygget som en nedtrappet speilvendt L mot havet.» Sitat fra konkurranseutkastet.

Orienteringen mot sørvest danner et tilbaketrukket skjermet og solrikt felles hagerom med plass til opphold og rekreasjon.

To separate inngangspartier fører fra elvepromenaden og felles hagerom til boligene, som er en miks av gjennomgående, hjørne- og takleiligheter samt noen mindre ensidig belyste leiligheter. Det gjelder de minste på bakkeplan, som er nordvestvendt mot det skjermede uterommet, samt enkelte leiligheter mot sørøst, som med en generøs fasadebredde tar havutsikten inn i alle rom. Gjennomgående leiligheter har soverom mot morgensola og øverste plan vil ha tilgang til stor terrasse med utsikt over hele Mandal. Det er også adkomst til boligene fra eget parkeringsanlegg via heis og trapp, med plass til bil, sykkelparkering, ladestasjoner for el-bil, og egne bodarealer.

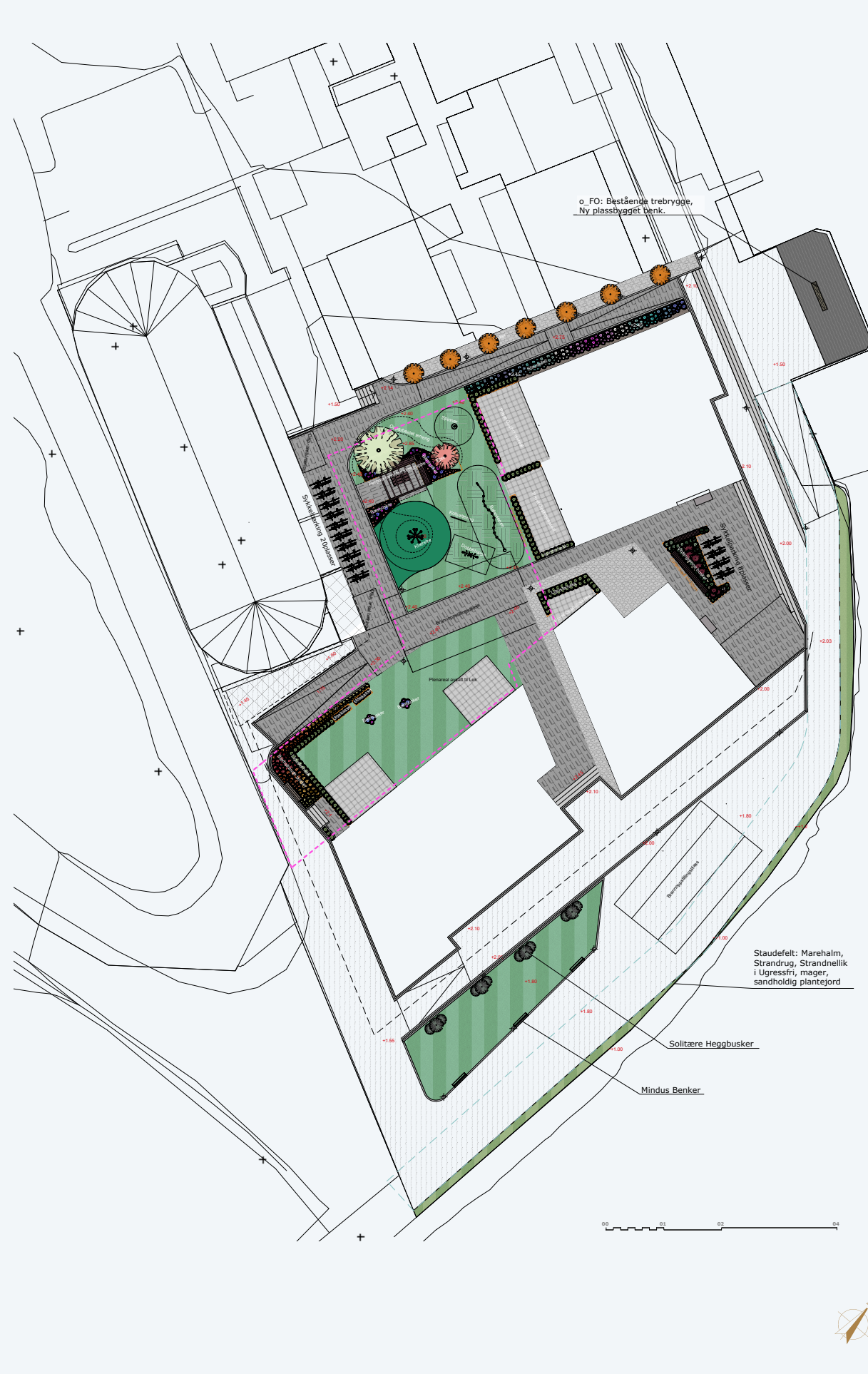
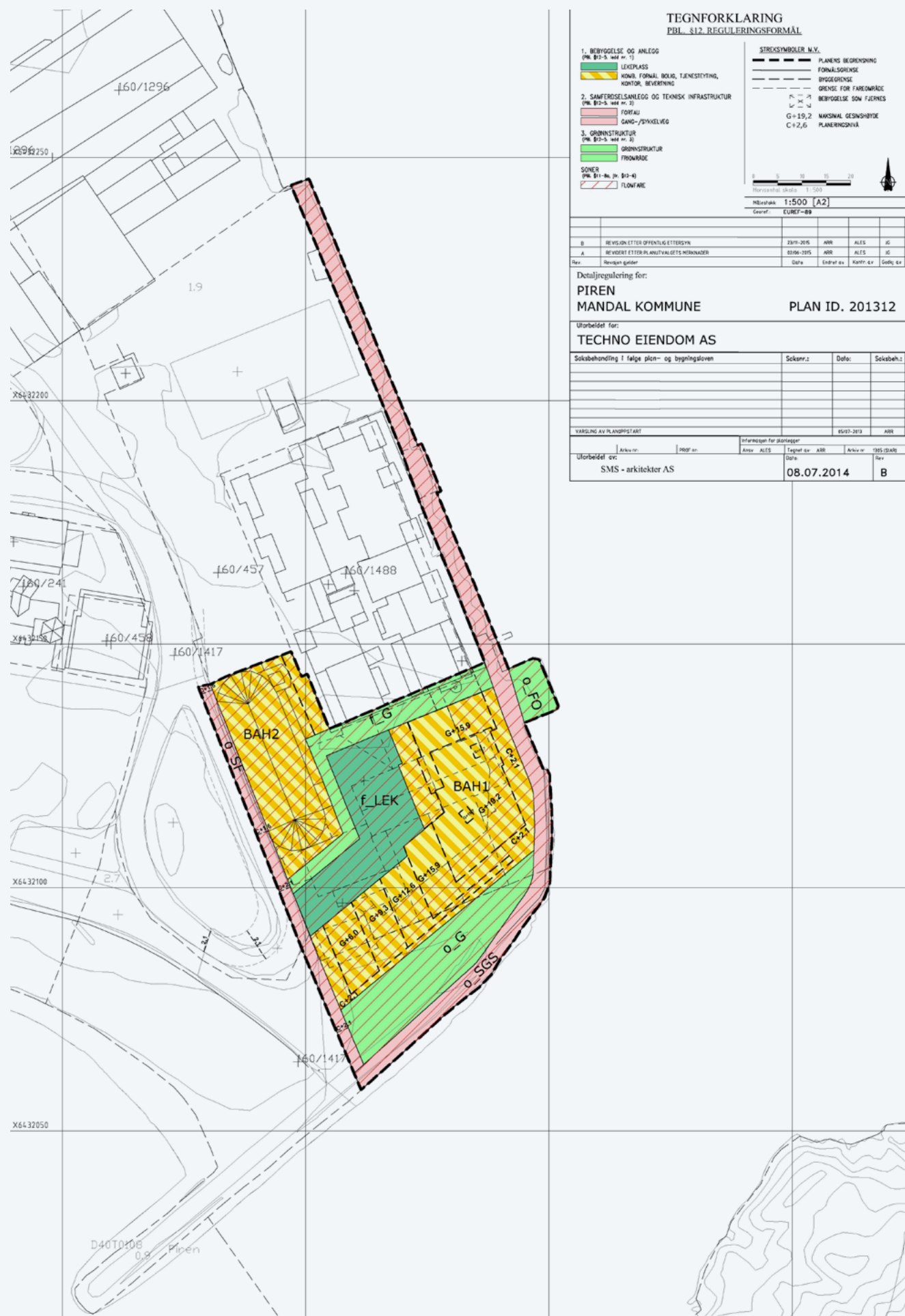
Nybygget har et gjennomført og uttrykksfullt design. Ulike volumer og avtrappinger slipper til utsikt og dagslys og gir individuelle kvaliteter til intime balkonger og romslige terrasser.

Presis materialbruk og utstrakt bruk av glass vil danne en eksklusiv ramme for boligene og gi bygget et lett uttrykk mot vannet.

Åpne planløsninger lar omgivelsene prege dagliglivet ved at store glassflater i oppholdsrommene tilfører leilighetene en flom av dagslys og uforstyrret utsikt over sjø og natur.



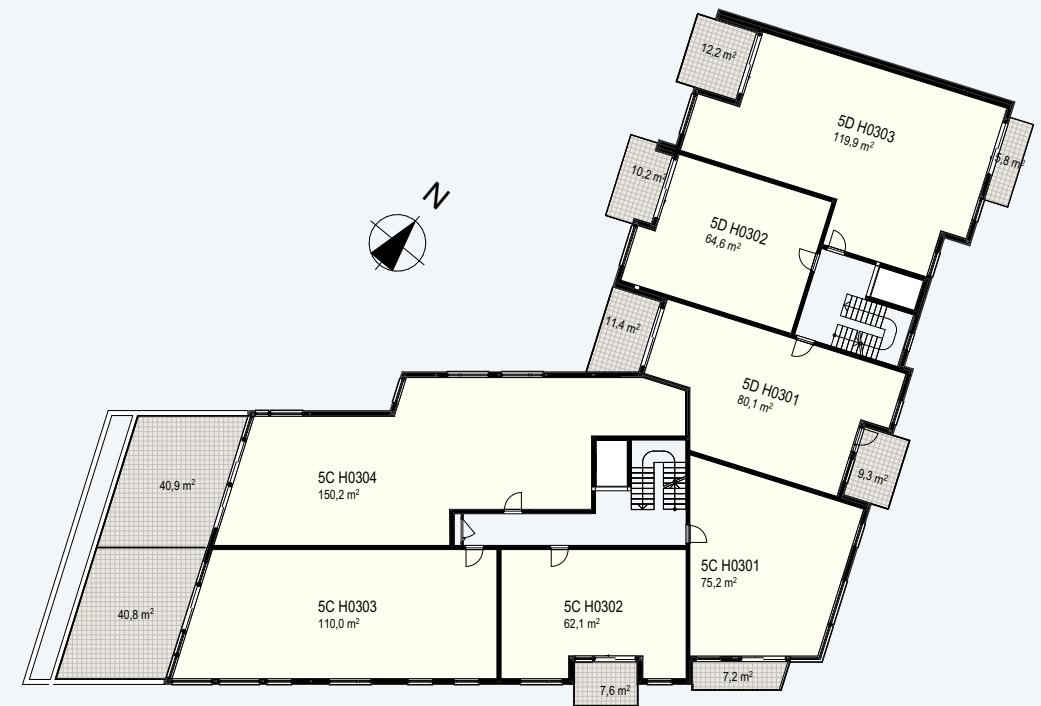
Heidi Nilssen,
Sivilarkitekt MNAL
Asplan Viak AS



Ved en feil ble det ikke angitt private arealer for de to leilighetene i 1. etasje som var tegnet nærmest Piren. Utbygger vil søke om reguleringsendring for dette slik at det stemmer med Utomhusplanen vist til høyre.

Plantegningene
viser ledige leiligheter
pr. januar 2022.

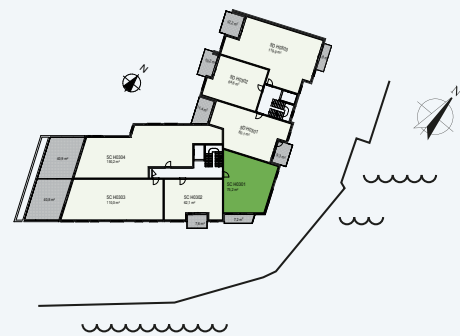
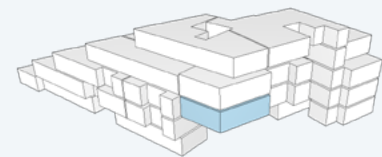
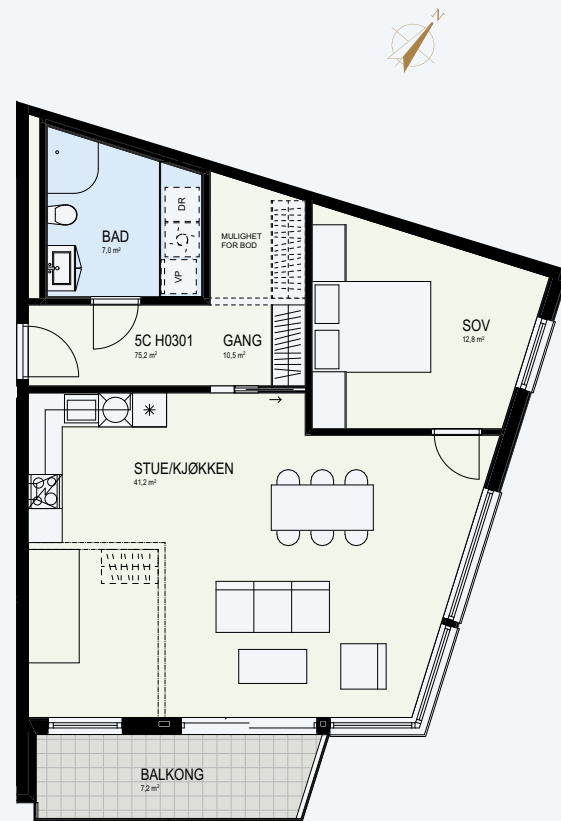
...



Bygget har en unik beliggenhet og spennende nedtrapping mot sjøen og den 800 meter lange Sjøsanden. Langs Sjøsanden og vestover ligger det 1400 mål store skogs-/parkområdet Furulunden.

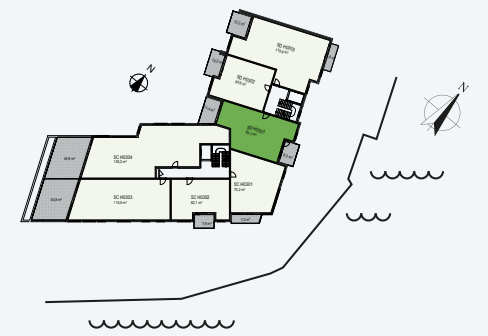
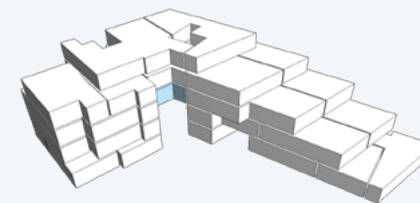
Leilighet 5C H0301
75,2 m²

Etasje: 3.
P-rom: 73 m²
Balkong/terrasse: 7 m²
Bod i kjeller: 5 m²



Leilighet 5D H0301
80,1 m²

Etasje: 3.
P-rom: 80 m²
Balkong/terrasse: 9 m²+ 11 m²
Bod i kjeller: 5 m²



Leilighet 5D H0303 119,9 m²

Etasje: 3.
P-rom: 119 m²
Balkong/terrasse: 6 m² + 12 m²
Bod i kjeller: 5 m²



Leilighetene på bakkeplan har utsikt mot det skjermede uterommet.
De fleste andre leilighetene har utsikt mot Sjøsandén. Piren 3D-illustrasjon fra 303.

Rom	Gulv	Lettvegg	Himling	Elektro	Sanitær	Varme	Ventilasjon
Gang	14mm 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett	Gipsplater, sparkles og males til full dekk, NCS S 0500-N	Nedforet gipshimling, Sparklet og hvitmalt	Takpunkt. Stikk iht. NEK 400.		Vannbåren gulvvarme	Ihht TEK 17
Soverom/WIC	14mm 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett	Gipsplater, sparkles og males til full dekk, NCS S 0500-N	Nedforet gipshimling, Sparklet og hvitmalt	Takpunkt. Stikk iht. NEK 400.			Ihht TEK 17
WC	Flis 60 x 60 cm	Flis 60 x 60 cm	Nedforet gipshimling, Sparklet og hvitmalt	Takpunkt. Stikk iht. NEK 400.	Vegghengt toalett. Ett greps blandebatteri til vask.	Elektrisk gulvvarme	Ihht TEK 17
Bad	Flis 60 x 60 cm Mindre format I dusj	Flis 60 x 60 cm	Nedforet gipshimling, Sparklet og hvitmalt	Downlights på dimmer. Stikk iht. NEK 400.	Dusjvegg i herdet glass. Vegghengt toalett. Dusj garnityr, ett greps blandebatteri til vask. Sluk.	Elektrisk gulvvarme	Ihht TEK 17
Bod	14mm 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett ev. belegg om ønskelig.	Gipsplater, sparkles og males til full dekk, NCS S 0500-N	Nedforet gipshimling, Sparklet og hvitmalt	Takpunkt. Stikk iht. NEK 400.			Ihht TEK 17
Kjøkken	14mm 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett	Gipsplater, sparkles og males til full dekk, NCS S 0500-N	Nedforet gipshimling, Sparklet og hvitmalt	Takpunkt. Stikk iht. NEK 400.		Vannbåren gulvvarme	Ihht TEK 17
Stue	14mm 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett	Gipsplater, sparkles og males til full dekk, NCS S 0500-N	Nedforet gipshimling, Sparklet og hvitmalt	Downlight. Stikk iht. NEK 400.		Vannbåren gulvvarme	Ihht TEK 17
Sportsbod i kjeller	Malt betong	Tett vegg med spalte mot tak	Betong, støvbindes.	Fellesbelysning. Stikkontakt i bod som tilvalg; strømforbruk belastes leilighet			Mekanisk avtrekk
Balkong	Systemflis	Balkongrekkverk i glass og stål/aluminium		Vegg belysning på hovedbalkong. Stikk iht. NEK 400.			
Takterrasse	Systemflis			Vegg belysning. Stikk iht. NEK 400.			
Terrasse, bakkeplan	Betongheller			Vegg belysning. Stikk iht. NEK 400.			

Utvendige/ bærende konstruksjoner

Hovedbæresystem i stål og betong.

Etasjeskiller

Etasjeskillere i betong.

Gulv

Gulv i bad og wc flislegges, i øvrige rom legges parkett.

Yttertak

Bygget vil få flate tak som tekkes.

Fasadekledning

Bygget vil få fasade i gjennomfarget fibersement plate.

Vinduer

Trevinduer med aluminiumsbelagt utside og malt tre innside.

Terrasser

Terrassedekker utføres i betong, og gulv flislegges. Rekkverk i glass og stål/ aluminium. Som utgang til terrasse leveres det enten skyve- eller slagdør. Mellom terrassene i front vil det settes opp en tett skillevegg ca. 2*2 meter. I forlengelsen av denne vil det være glass tilsvarende det som benyttes i ytterkant av terrassene.

Balkonger

Balkongdekker utføres i betong, og gulv flislegges. Rekkverk i glass og stål/ aluminium. Som utgang til balkong leveres det enten skyve- eller slagdør.

Heis

Det leveres heis i hver av de to oppgangene. Heis vil gå fra kjeller til alle etasjer som vist på plantegningene. Den ytterste heisen vil kun gå til 4. etasje da heishuset nord/vest dekker inngang til leilighetene i 5. etasje.

Trapperom og fellesarealer

Trapp leveres i betong. Gulv og trapp flislegges

Parkeringskjeller

Det er avsatt arealer til parkering, sykkelparkering, sportsboder og tekniske rom. Inngang via eksisterende kjeller i Hollendergaten 3 som på sikt vil få adkomst via nytt bygg på nord/vest-siden. Det leveres elektrisk port med portåpner/fjernkontroll.

Uteområde

Uteområde opparbeides med grøntarealer, sykkelparkering og «lekeplass ved inngangen» i henhold «Normaler for uteområder i Mandal kommune». Området

utenfor tomten, mot elva, skal også oppgraderes i forbindelse med utbyggingen. Bygget ligger også med Sjøsandens og Furulunden turområde som nærmeste nabo. Utomhusplanen som vises på side 15 er foreløpig og endringer kan komme

Postkasser

Postkasser plasseres i trappeoppgang

Kjøkken/bad/garderobe

Selger har valgt ut kjøkken og baderomsinnredning. Dette er spesifikke valg for den enkelte leilighet og kan oppgis på forespørsel eller vises etter som leilighetene blir ferdigstilt. Hvitevarer og garderobeskap er ikke inkludert i leveransen.

Vegger og tak

Overgang mellom vegger og tak sparkles og males (uten lister). Stiplede vegger på plantegningene viser alternativ løsning, og kan leveres som tilvalg. Enkelte vegger og tak vil få synlige sprinkelhoder. Det må påregnes innkassing for fremføring av rør- og kanalføringer. Disse er ikke vist på tegning.

Vinduer og dører

Vinduer leveres med gipset foring. Sparklet, malt og uten belistning NCS S 0500-N Innerdører i hvit slett utførelse, foringer og belistning leveres hvitmalt NCS S 0500-N

Energi

Boligen oppfyller krav ihht TEK 17.

Tilgjengelig boenhet

Leiligheten oppfyller «Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17)» til tilgjengelighet og utforming av boenheter og boligbygninger.

Sportsbod

Sportsbod i kjeller leveres uisolert. Betonggulv males, tak støvbinderes, vegger leveres tette, med spalte mot tak. Fellesbelysning i tak. Stikkontakt i bod tilbys som tilvalg. Strømforbruk belastes leilighet.

Adkomst/ dørcallinganlegg

Leiligheter utstyres med dørcalling anlegg med video.

Solskjerming

Det leveres screen med motor for solavskjerming på alle vinduer (gjelder ikke vinduer som er del av skyvedørmodul).

Tekniske innstallasjoner**Oppvarming**

Det vil leveres komplette

avtrekksvarmepumper med varmepumpe, eLbatteri, bereder og ventilasjon integrert. Disse er tenkt plassert som vist på plantegning for den enkelte leilighet. Vannbåren oppvarming i stue og kjøkken, varmekabler i WC og bad.

Ventilasjon

Boligen leveres med balansert ventilasjon med varmegjenvinning, se oppvarming. Det leveres kjøkkenventilator for avtrekk fra kjøkken. Denne er ikke integrert med resten av det balanserte ventilasjonsanlegget. Det vil forekomme innkassing av ventilasjonskanaler i enkelte rom.

Sportsboder i kjeller ventileres naturlig.

Brannvarsler

Seriekoblede brannvarslere som tilkobles felles brannsentral. Bolig og parkeringskjeller sprinkles.

Elektrisk anlegg

Hver leilighet har individuell avregning av strømforbruk. Sikringssskap med automatbrytere, for øvrig skjult anlegg.

Alt strømforbruk i fellesarealer, garasjer, boder, utearealer etc. registreres på en felles måler og må fordeles på leilighetene etter en omforent nøkkel.

Det leveres en sentral som kan forsyne 28 plasser. Det legges opp en fordeling som gjør det mulig å få lademulighet på alle plassene. Kjøpere som ønsker egen "privat" lader installert på sin plass kan kjøpe dette som tilvalg

Strømforbruk belastes leilighet/ bruker.

Tv/ data

Fiber leveres av Telenor Fiber og det er gjort avtale for alle leilighetene. Abonnement og evt. tilkoblingsgebyr er ikke inkl. i stipulerte felleskostnader. Det leveres 2 stk. datapunkter og to TV uttak i hver leilighet. Punkter ut over dette kan levers som tilvalg.

Forebehold

Det tas forbehold om rett til endringer av form og utførelse i denne beskrivelse forutsatt at den generelle standarden ikke forringes. Det tas forbehold om avvik i beskrivelse og mindre endringer/ tilpasninger i fasadene som følge av detaljbearbeidelse.

Det må påregnes sjakt/ innboksinger/ nedforinger for tekniske føringer som ikke er vist på tegninger. Utstyr og innredning som ikke står i romskjema, men er vist på plantegningen er ikke med i leveransen.

Alle illustrasjoner, perspektiver og foto er kun ment å gi et inntrykk av ferdig bebyggelse, og er ikke bindende for utformingen av den endelige bebyggelsen. Det kan således inneholde elementer som ikke inngår i leveransen. Ved eventuelle avvik mellom tegninger og illustrasjoner, er tegninger gjeldende.

All informasjon er gitt med forbehold om rett for utbygger til å foreta mindre endringer. Endringene skal ikke forringe standarden på leveransen. Det tas forbehold om trykkfeil.

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder salgstegninger). I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende.

Bildebruk og illustrasjoner i salgsmaterialet vil vise elementer som ikke er i samsvar med faktisk leveranse, så som møblering, kjøkken- og garderobeløsning, dør og vindusform, fasadedetaljer, utomhusdetaljer mv. Det presiseres særskilt at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning. Tegninger i prospektet viser ikke den reelle leveransen, blant annet er sjakter, evt. innkassinger og vvs-føringer ikke eksakt inntegnet.

Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Videre kan vindusplassering og -antall i den enkelte leilighet avvike noe fra endelige plantegninger, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring, energikrav osv.

Lovverk/avtalebetingelser:

Boligen er nyoppført, men ikke tatt i bruk, og selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med tilhørende vedlegg. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Dersom boligen selges til forbruker innen 6 måneder etter at den var ferdigstilt, vil det bli stilt entreprenørgaranti på linje med reglene i bustadoppføringslova.

Kredittvurdering / hvitvaskingsloven:

Selger eller bank forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Eiendomsmeglere ble fra 06.03.09 underlagt bestemmelsene i Hvitvaskingsloven. Dette innebærer blant annet at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkkelige transaksjoner

Budregler:

Boligene selges til fast pris. Midlertidig kjøpekontrakt fra Sørmeglere må benyttes. Regler om budfrister i Eiendomsmeglerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker og det brukes midlertidig kjøpekontrakt.

Ansvarlig megler:

Sørmeglere AS, avd. Nybygg – Org.nr. 944 121 331
Anita B Torjussen og Audun Remesvik

Visning/presentasjon:

Kontakt megler for visningsavtale. Anita B. Torjussen, tlf. 90691074.

Dette salgsprospektet er ikke fullstendig uten:

- Prislister
- Etasjetegninger
- Romskjema
- Leveransebeskrivelse
- Utomhusplan, ikke endelig
- Reguleringsplan/bestemmelser

Produsert: 26.01.2022

A series of horizontal dotted lines for writing, spanning the width of the page.





SØRMEGLEREN

Sørmeqleren Mandal
Store Elvegata 35/37
4514 MANDAL
Telefon 38 26 66 66
anita.torjussen@sormeqleren.no
audun.remesvik@sormeqleren.no
www.sormeqleren.no

BRG