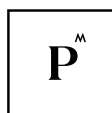


KULÂS ● HAGE



Kulås Hage.  
Solrike leiligheter  
på toppen av  
Sarpsborg

Illustrasjon av orienterende art.



**PRIVATMEGLEREN**  
SARPSBORG

ANSVARLIG MEGLERFORETAK FOR KULÅS HAGE

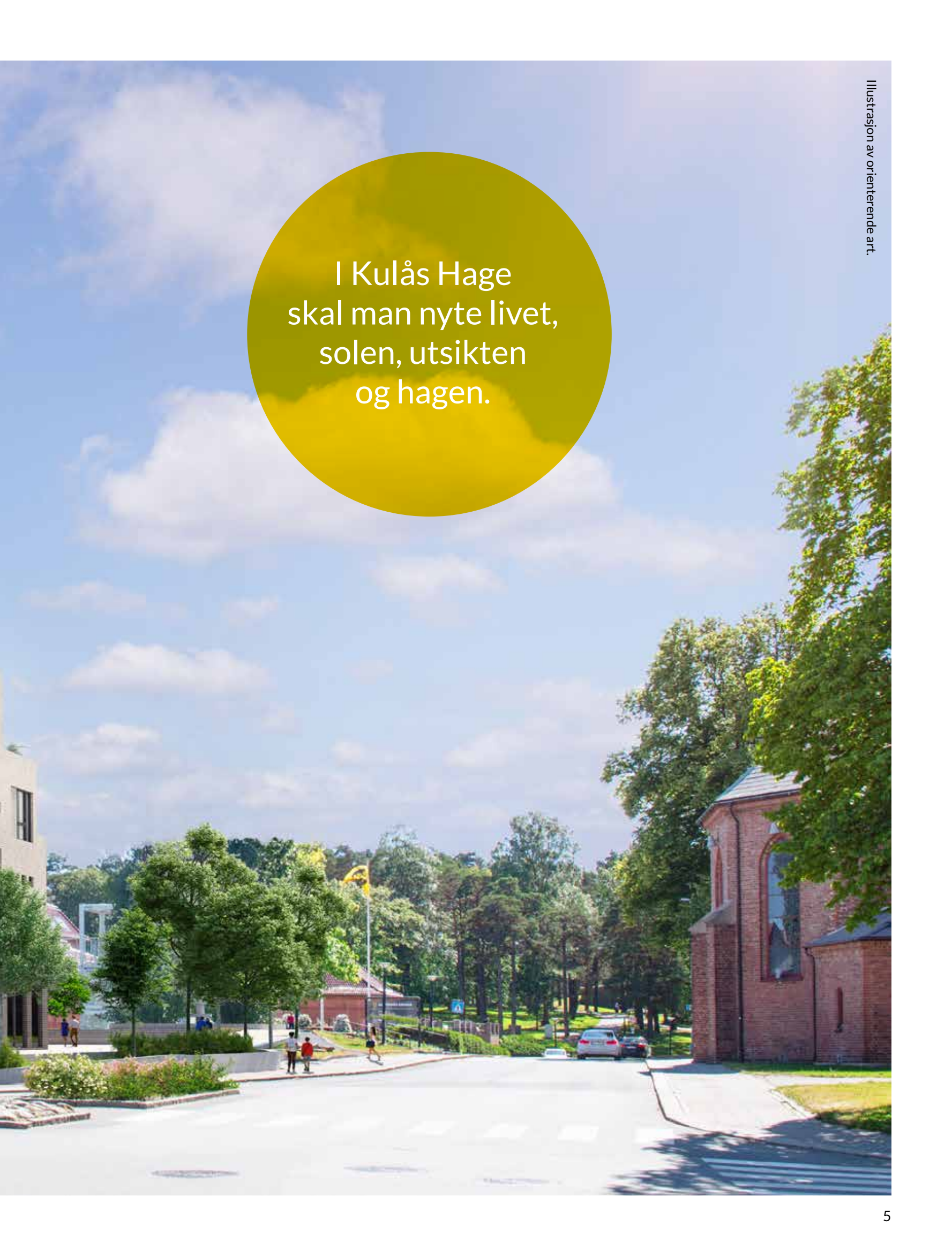
Ole Christian Arntsen  
T: 917 70 256  
E: [ole.christian.arntsen@privatmegleren.no](mailto:ole.christian.arntsen@privatmegleren.no)

Martin Stangeland  
T: 415 25 560  
E: [martin.stangeland@privatmegleren.no](mailto:martin.stangeland@privatmegleren.no)

Les mer om kulås hage på [www.kulashage.no](http://www.kulashage.no)





A scenic view of a university campus. In the foreground, a paved road with a crosswalk leads towards a green lawn. To the right, a red brick building with a large arched window is partially visible. The background is filled with lush green trees under a bright blue sky with scattered white clouds. A large, semi-transparent yellow circle is centered in the upper half of the image, containing white text.

I Kulås Hage  
skal man nyte livet,  
solen, utsikten  
og hagen.



## KULÅS HAGE

Med kirken i vest og rådhuset i syd, på et av de høyeste punktene i sentrum, skal vi bygge Kulås Hage.

Kulåsparken, et av byens vakreste parkanlegg, er nærmeste nabo, derav navnet Kulås Hage.

Kulås Hage ligger skjermet fra sentrum, men samtidig sentralt beliggende i Sarpsborg. Leilighetene får solrike uteplasser samt tilgang til en unik felles hage.

Det er fokusert på en gjennomført arkitektur, solid materialbruk og kvalitet i utførelse i hele prosjektet. Parkeringsetasje med heis til leilighetsplan og gode fellesløsninger i et sunt og bærekraftig bygg, er noen av faktorene det er lagt vekt på.

Kulås Hage vil bli et landemerke i byen, og næringslokalene på gateplan vil gi et positivt bidrag til utviklingen av nytt liv og ny aktivitet i området.



Illustrasjon av orienterende art.





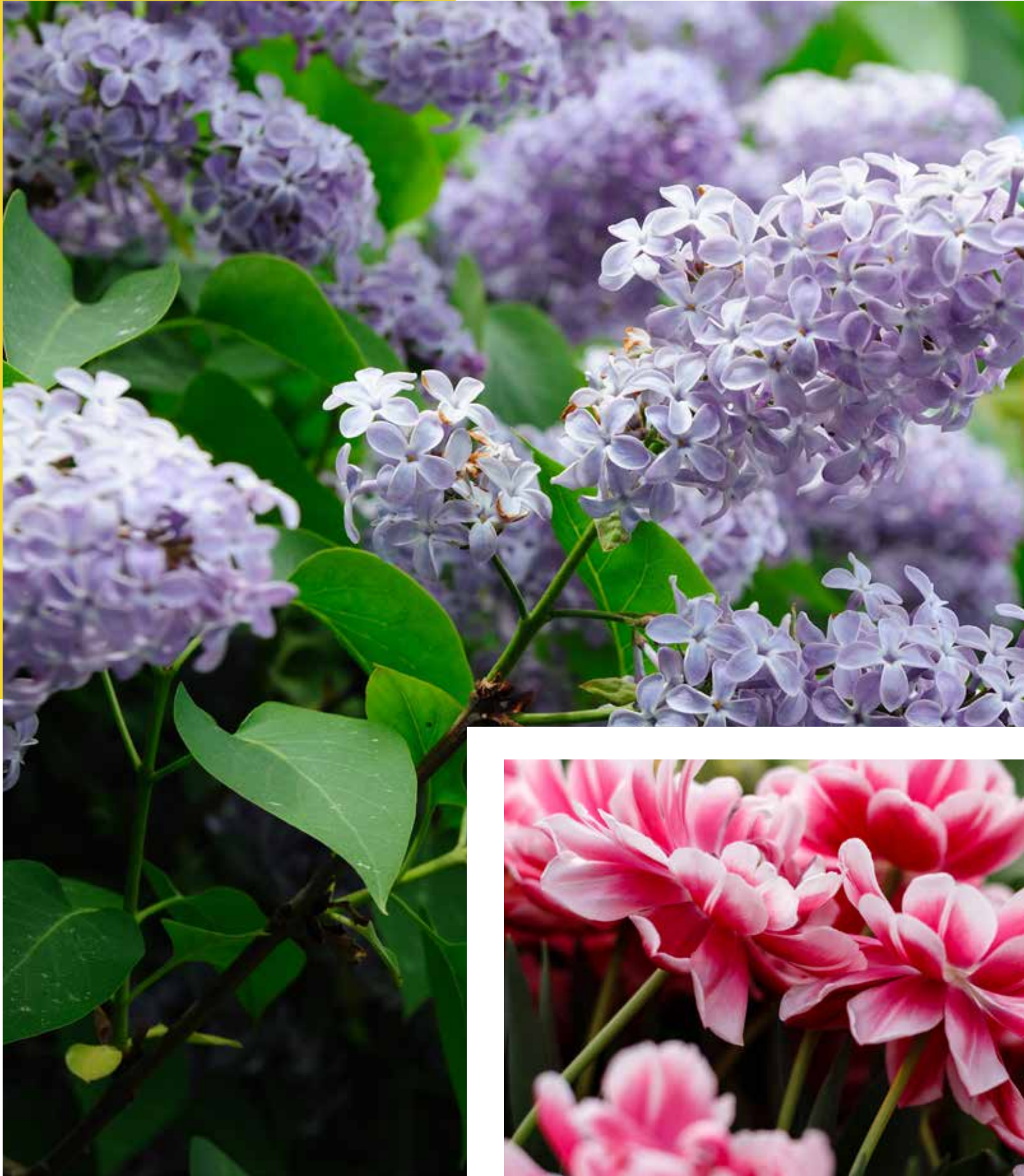
Illustrasjon av orienterende art.

## VELKOMMEN INN!

Ved hovedinngangen forstår du at Kulås Hage er et helt spesielt boligprosjekt. Der du vanligvis ville ventet å finne lange rekker av postkasser, møter du i stedet en innbydende sofa mot en buet stucco-dekorert vegg.

Fra inngangspartiet, forbi heisene, når du sameiets eget fellesrom, et hyggelig møblert rom til fri benyttelse for alle beboere. Her kan du slå av en prat med gode naboer over en kopp kaffe, lese dagens aviser, eller kanskje diskutere den siste seriekampen til Sarpsborg 08. Hele inngangspartiet og fellesrommet er preget av spennende materialbruk og harmoniske fargevalg. Her er det lett å føle seg hjemme og lett å føle seg velkommen.







## EN ORDENTLIG HAGE

Det er ingen tilfeldighet at prosjektet heter Kulås Hage. Rekreasjonsområder og gode sosiale møteplasser har stått i fokus fra første planleggingsmøte. For selv om du garantert vil stortrives i din egen leilighet, vil uteområdene tilføre en ekstra dimensjon. Det vil bli anlagt en frodig og innholdsrik hage med gangstier, benker og bord, trær busker og blomster.

Hagen vil bli beplantet for å fremstå som grønn og frodig hele året, også vinterstid. Syriner, blomstrende busker, frukttrær og bærbusker, samt blomstrende markdekkere vil gi en fargerik og vakker sommerhage. I den kalde årstiden vil vintergrønne busker som barlind, laurbær og rhododendron opprettholde et grønt og frodig uttrykk.

Og i sentrum kommer orangeriet, et drivhus med muligheter for å dyrke både planter og sosialt samvær. Her, under glasstaket, kan man forlenge sommeren i begge ender og nyte sin kaffe i selskap med hyggelige naboer i grønne omgivelser.



## ORANGERIET

Et orangeri er et drivhus som opprinnelig ble brukt til overvintring av sitrustrær. Både navnet og fenomenet har sin opprinnelse i Frankrike på 1600-tallet, men ble etter hvert populært blant de bedrestilte klasser i hele Europa.

Dagens orangerier er ikke lenger forbeholdt de aller rikeste. Nå handler det ganske enkelt om et oppvarmet drivhus hvor busker og blomster, kanskje til og med et sitrustre, kan overvintre.

Til forskjell fra et vanlig drivhus er orangeriet normalt mer forseggjort, med større takhøyde og høyere kvalitet i materialer og utførelse.

Orangeriet i Kulås Hage blir et spennende og eksotisk trivselstillegg, et tilfluktssted i all slags vær hvor det nesten alltid er sommer. Tiden vil vise hvilke planter og blomster som vil trives best, men grønt og frodig blir det i alle fall, året rundt.





Illustrasjon av orienterende art.



## ORANGERIET

Orangeriet i Kulås Hage blir et spennende og eksotisk trivselstillegg, et tilfluktssted i all slags vær hvor det nesten alltid er sommer. Dette er en illustrasjon.





## TRIVSEL FOR STORE OG SMÅ

Kulås Hage vil tiltrekke seg folk med ulike ønsker i ulike livssituasjoner. Leilighetene vil variere i størrelse fra 40 til 140 kvm, fordelt på 2, 3- og 4-roms. Det betyr at både små og store husholdninger vil finne seg til rette her. Barnefamilier vil sette pris på kort vei til skole og barnehage, og ikke minst nærheten til Kulåsparken. Godt voksne som har flyttet ut av eneboligen vil kanskje sette ekstra pris på den vakre hagen. Unge voksne vil elske nærheten til byens uteliv, og de shoppingglade vil sette pris på nærheten til gågaten og Storbyen kjøpesenter. Og alle vil vite å verdsette solrike balkonger og terrasser, byens kanskje eneste orangeri, den sentrale beliggenheten og tryggheten ved å flytte inn i noe helt nytt, uten vedlikeholdsbehov på mange år.



KULÅSPARKEN,  
BYENS EGEN STORSTUE



## KULÅSPARKEN

Alle i Sarpsborg kjenner den, byens egen storstue. Hit går 17. mai-toget, her går den legendariske Kulås-sprinten med hele verdenseliten i langrenn. I amfiet arrangeres det konserter og festivaler som Sarpsborgfestivalen og Pønk i Parken. Men først og fremst er Kulåsparken sarpingenes oase for alle slags fritidsaktiviteter. Her går vi tur med eller uten hund, her trener vi, her leker vi, eller vi nyter lunchen på en benk eller på gressbakken. Og det er plass til alle, for parken dekker et område på nesten 90 mål. Den ble dessuten rustet opp etter alle kunstens regler til byens 1000-årsjubileum i 2016.

I sydenden av parken ligger Borregaard Hovedgård med røtter helt tilbake til vikingtiden. Sagaen forteller at det var selveste Olav Haraldsson (Olav den hellige) som lot bygge en gård her i år 1016. Han kalte den "Gården i Borg", *Borgargardr* på gammelnorsk. Dagens hovedgård ble bygget tidlig på 1700-tallet, er nå fullstendig restaurert, og brukes til konferanse- og representasjonsformål for Orkla- og Borregaard-konsernet. Forhandlingene om Oslo-avtalen mellom palestinere og Israel ble avholdt her i 1993.

For spesielt interesserte:

Kulåsparken er et spennende område for entomologer (entomologi = læren om insekter), spesielt dem med sommerfugler som spesialområde. Parken huser nærmere 20 rødlistede sommerfuglarter.



LEVENDE  
SENTRUM





## I HJERTET AV SARPSBORG

Kulås Hage blir bygget vis-a-vis Sarpsborg kirke og Rådhuset. Adressen blir Kirkegata 58. Kvartalet avgrenses av Kulåsgata, Glengsgata, Kirkegata og Jernbanegata. Det betyr gangavstand til det aller meste – bare ett kvartal til gågata, torget og restaurantkvartalet, og bare 100 meter til Kulåsparken.

I Kulås Hage bor du bokstavelig talt i hjertet av Sarpsborg og likevel behagelig tilbaketrukket, rolig og usjenert.

NÆRHET  
TIL DET MESTE



Tune kirke er en langkirke fra 1910 i Sarpsborg



Praktbygningen Festiviteten, med elementer fra både renessanse og klassisisme, ble innviet i mars 1900 og var byens arena for høytid og glede. Bruken av Festiviteten har endret seg med årene, men du finner fortsatt en av byens mest populære restauranter i bygget.



## KULTURBYEN SARPSBORG

Sarpsborg kan med rette kalle seg en variert og innholdsrik kulturby. Her blomstrer folkelige- og finkulturelle uttrykk side om side – film, litteratur, mat og drikke, teater, billedkunst, sang og musikk, sport, og ikke minst, et rikt organisasjonsliv.

Den urbane kulturen står sterkt og tydelig i Sarpsborg. Og Kulås Hage ligger midt i kultursentrum. Biblioteket ligger ett kvartal vestover, kinoen vis-a-vis, i motsatt retning. Kulturhuset Gleng, med konserter og stand up ligger rett rundt hjørnet, og Sarpsborg Scene, med konserter, show og teater bare et par hundre meter østover. Nærmeste spisested er bare et kvartal unna, og du bor i gangavstand til minst 20 restauranter, puber og barer. I samme område finner du også et par gallerier.

Det varierte musikklivet favner også stolte korps- og kortradisjoner. Både janitsjarkorpset og kammerkoret i byen holder høyt nasjonalt nivå.

Likevel er det kanskje sport som forener de aller fleste sarpinger.

Om vinteren er det Sparta Warriors, byens eget hockeylag som gjelder, og om sommeren – Sarpsborg 08, selvfølgelig. Fra Kulås Hage går du til begge hjemmearenaer på under 20 minutter.

## ARKITEKTEN HAR ORDET



**PER EINAR KNUTSEN**  
Parner/Arkitekt  
ARCASA arkitekter AS

Kulås Hage blir et spennende, sentralt boligtilbud i Sarpsborg. Prosjektet har en fantastisk beliggenhet mellom kirken og rådhuset, nært knyttet til Kirkeparken, torget og Kulåsparken.

Prosjektet bygger videre på Sarpsborgs kvartalsstruktur, men er modifisert og åpner seg mot vest. Prosjektet er trukket tilbake fra Glengsgata og gir området mellom kirken og rådhuset mer plass. Her skapes en spennende «torgdannelse» med bymessige funksjoner i 1. etasje.

Hovedidéen er å skape et moderne kvartal som aktivt forholder seg til sine omgivelser. Vi har valgt å la tegl være hovedmaterialet i bebyggelsen. Bebyggelsen er oppbrutt både i byggeliv og i teglfarge, for å gi et sammensatt kvartalsbilde. Dette harmonerer med den oppbrutte tomtesituasjonen i kvartalsstrukturen forøvrig i byen.

Prosjektet får en klart urban side i kontrast til en stille hage i gårdsrommet. Hagen blir prosjektets store ressurs. Her har vi valgt en myk linjeføring, og vi ønsker å

etablere et frodig hagemiljø for leilighetene i prosjektet. Sentralt i hagen er det etablert et orangeri for blomster og planter. Dette vil i tillegg forlenge utesesongen og bruken av hagen.

Gjennomgående er leilighetene gjort romslige med økt takhøyde og høye innvendige dører, som gir følelse av rom, luft og åpenhet.

Alle leilighetene får egen uteplass samt tilgang til en frodig opparbeidet privat hage som tilfører ekstra bokvaliteter til prosjektet.

Arkitektonisk ønsker vi å skape et moderne, urbant bolighus med bruk av gode, solide materialer. Hovedmaterialet blir tegl i matchende varme fargetoner.

Bygningsvolumene vil avtrappe seg mot omgivelsene, og dette gir gode takterrasser for endeleiligheter.

Det gis mulighet for å etablere private takhager over toppleilighetene.

Her vil man ha en fantastisk 360 graders utsikt over byen.

Per Einar Knutsen  
Arkitekt MNAL



Illustrasjon av orienterende art.





## SLIK BLIR DET Å BO I KULÅS HAGE

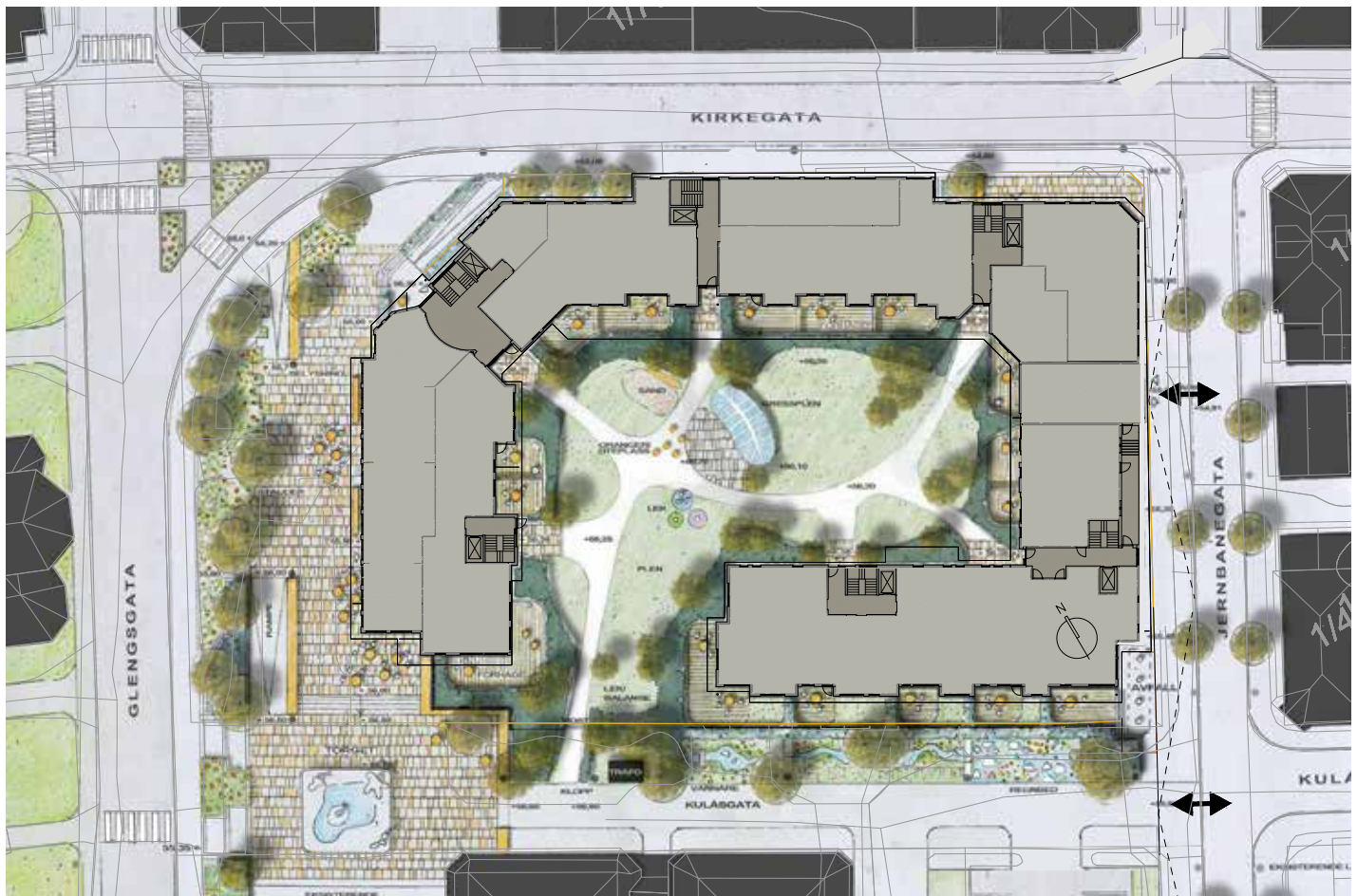
Leilighetene er orientert mot syd og vest med solrike uteplasser.

Prosjektet ligger høyt og fritt med sol og utsikt – fra de øverste etasjene vil man faktisk få utsikt mot både Grålum, Lande og Glengshølen.

Hagen og orangeriet vil bli ivaretatt av profesjonelle gartnere, og med bilen trygt plassert i egen parkeringsetasje med heis til leilighetsplan, kan man glemme både gressklipping og snømåking.

I Kulås Hage skal man nyte livet, solen, utsikten og hagen.

# SKISSE UTOMHUSPLAN, AV ORIENTERENDE ART



## DETTE ER KVALITETSBOLIGER

*I tillegg til de gode kvalitetene på fellesarealene er det lagt stor vekt på utforming og kvaliteter i selve boligene. Hver og én leilighet er nøye vurdert for at du som kjøper skal få en effektiv og funksjonell planløsning. Det tilbys et stort antall planløsninger slik at du kan velge en leilighet som ivaretar det DU synes er viktig. Generelt for alle boligene er at de vil ha en gjennomgående god standard, store vindusflater og god takhøyde.*

### KJØKKEN

Boligene i Kulås Hage vil bli levert med kjøkken av type Horisont Palett fra kvalitetsleverandøren Sigdal. Dette kjøkkenet har et nordisk design med slette fronter og innfreste grep, samt integrerte lys (LED-striper) under overskapene. Kjøkkenet leveres for eksempel i en nøytral, lys gråfarge, men boligkjøperne kan selv velge mellom 15 farger uten pristillegg. Kostnadsfritt er det også å endre kjøkkentype til Sigdal Scala Palett, som har en mer klassisk utforming. Her får kjøperne mange valgmuligheter!

Alle kjøkken leveres med benkeplater i kompaktlaminat, som er en elegant, slank, robust benkeplate med et moderne uttrykk. Platen kan leveres i 5 forskjellige farger uten pristillegg. Benkeplaten vil også leveres med underlimt kum av kompositt. De integrerte hvitevarene vil ha god kvalitet og blir levert av Siemens. Vi kan nevne komfyr med pyrolyse, platetopp med induksjon, høyt kombiskap hvor man uten kostnad kan endre til helt kjøleskap, stillegående oppvaskmaskin med innlagt belysning og slimline ventilator. Kjøkkenarmaturene leveres av Mora.

### BADEROM

Også på badet står Sigdal for innredningen, nærmere bestemt type Lilje Palett. Fortsatt har man det kostnadsfrie valget mellom 15 forskjellige farger. Lilje har slette fronter som følger opp resten av det moderne inntrykket i boligen. Speilet over innredningen har innfelt belysning på hver side. Samtlige armaturer leveres også her av merket Mora hvorav dusjarmaturet har både hode- og hånddusj. Vegghengt toalett fra Porsgrund med dempesete, dusjvegger i herdet glass, LED downlights i taket og

sandstenfargete porselensfliser er noen av kvalitetene som kan trekkes frem.

### SOVEROM

Alle garderobeskap som er mer enn en meter brede leveres med skyvedører for å gi en funksjonell løsning.

### OVERFLATER

I alle rom som ikke har flislagte gulv legges hvitpigmentert, mattlakkert 1-stavs eikeparkett av god kvalitet på gulvene. Denne parketten er bevisst valgt for å gi boligkjøperne et flott gulv. De brede stavene gir gulvet et rolig og solid preg. Det er selvsagt fullt mulig å velge andre parkettyper hvis man ønsker.

Vegger og tak leveres sparklet og malt i en klassisk, nøytral hvitfarge, men kan gjennom tilvalgsprosessen enkelt endres etter eget ønske. Samtlige spikerhull på gerikter (lister) rundt dørene vil bli sparklet og malt før ferdigstilling.

### DØRER OG VINDUER

Innvendige dører vil være kompaktdører med glatt og hvitmalt utseende med opp til 230 cm høyde. Dør mellom entre og stue har glass for å åpne opp og slippe dagslyset til. I de fleste leiligheter har denne døren også et sidefelt med glass. For å gi leilighetene et lyst og luftig preg er det valgt vinduer og balkongdører som i stor grad går fra gulv og strekker seg opp til 230 cm over gulvet. I overveiende grad blir det levert skyvedører til balkonger og terrasser slik at ikke en åpen dør skal være i veien for møbleringen der ute.

### TEKNISKE KVALITETER

Vannbåren gulvvarme bidrar til behagelig oppvarming med god termisk komfort, samtidig som varmekilden er usynlig og ikke til hinder for verken møblering eller utsikt. Stikkontakter vil bli levert som lavtbyggende for ytterligere å sikre fleksible møbleringsmuligheter og et fint utseende.

Det leveres et betydelig antall LED-downlights med dimmere. Utvendig solavskjerming (zip screen) er valgt ut for å bidra til bedre innneklima og temperaturkontroll på vinduene med bredde fra og med 60 cm. Avskjermingen gir boligkjøperne likevel mulighet for noe utsyn. Heving og senkning gjøres naturligvis elektrisk. De boligene som har eget vaskerom vil få levert et skyllekar som er et praktisk tilskudd i hverdagen.

### SPORTSBODER

I Kulås Hage sin lukkede parkeringsetasje finner man alle sportsbodene til samtlige boliger. Disse vil bli bygget med tette vegger opp til ca 2,0 m for å hindre innsyn og alle dørene leveres med dørvrider og låser på samme nøkkelsystem som boligen ellers

### TILPASS TIL DINE ØNSKER

Standarden som er lagt til grunn er gjennomgående god, men ofte er det ønskelig med egne fintilpasninger. Utover hva som er angitt her vil det være mange tilvalg og endringer boligkjøperne kan gjøre for å tilpasse boligen sin slik man ønsker.

For ytterligere detaljer og spesifiseringer henvises det til kvalitetsbeskrivelsen.







Illustrasjon av orienterende art.



**LEILIGHETENE**

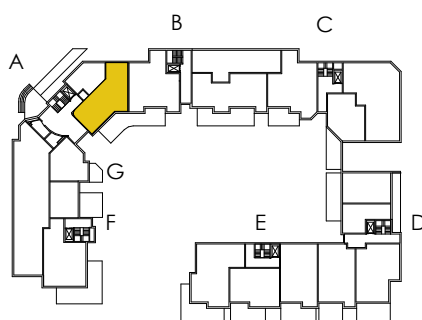


2-ROMS 3-ROMS 4-ROMS

PLAN 1

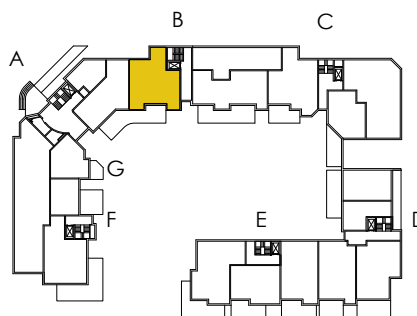
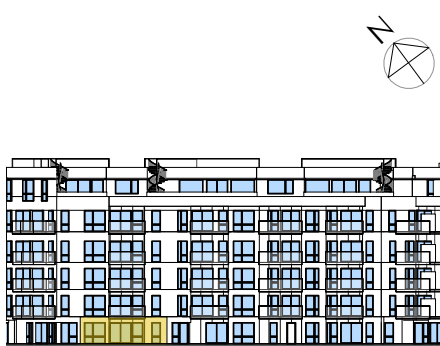
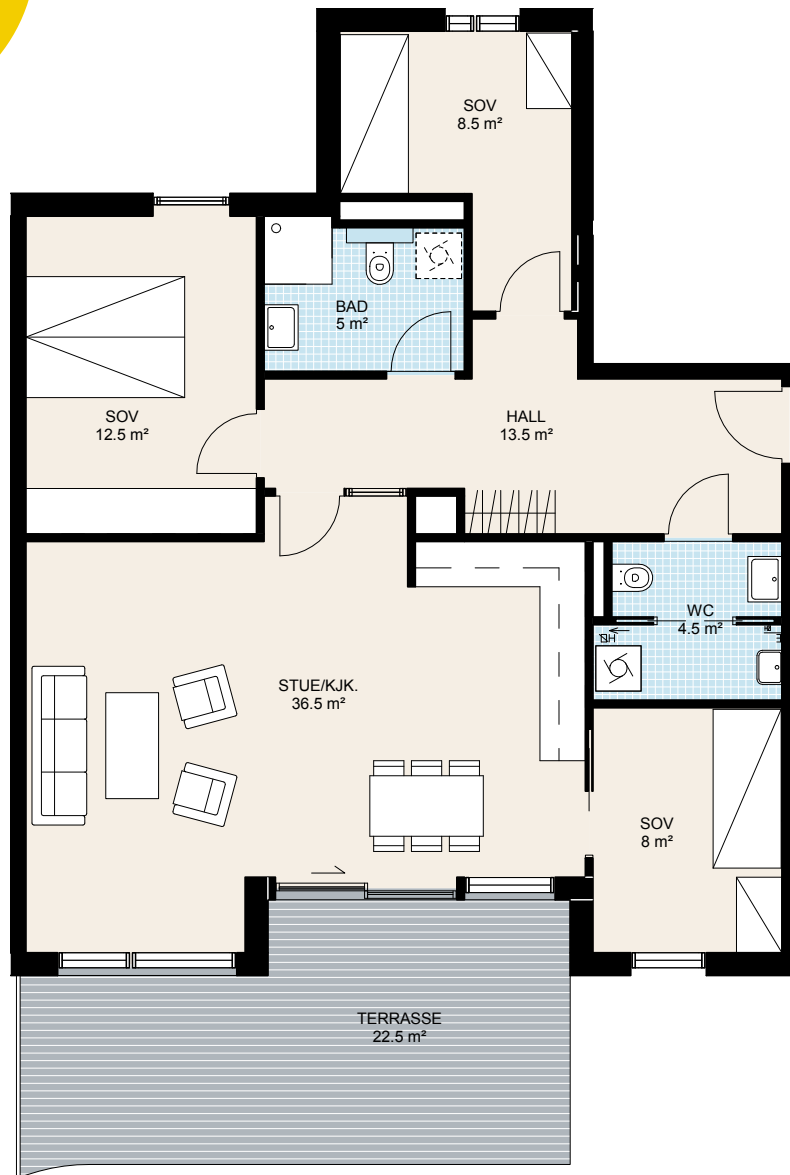


# A 101



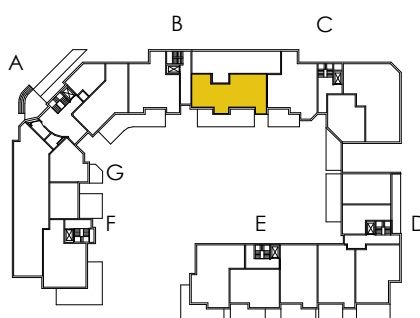
KULÅS HAGE	
Leilighetstype	3-ROM
Etasje	1 Etg
Leilighetsnr	A-101
Areal BRA / P-ROM	82m <sup>2</sup> / 82m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

# B 101



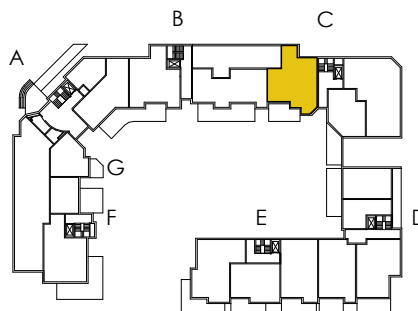
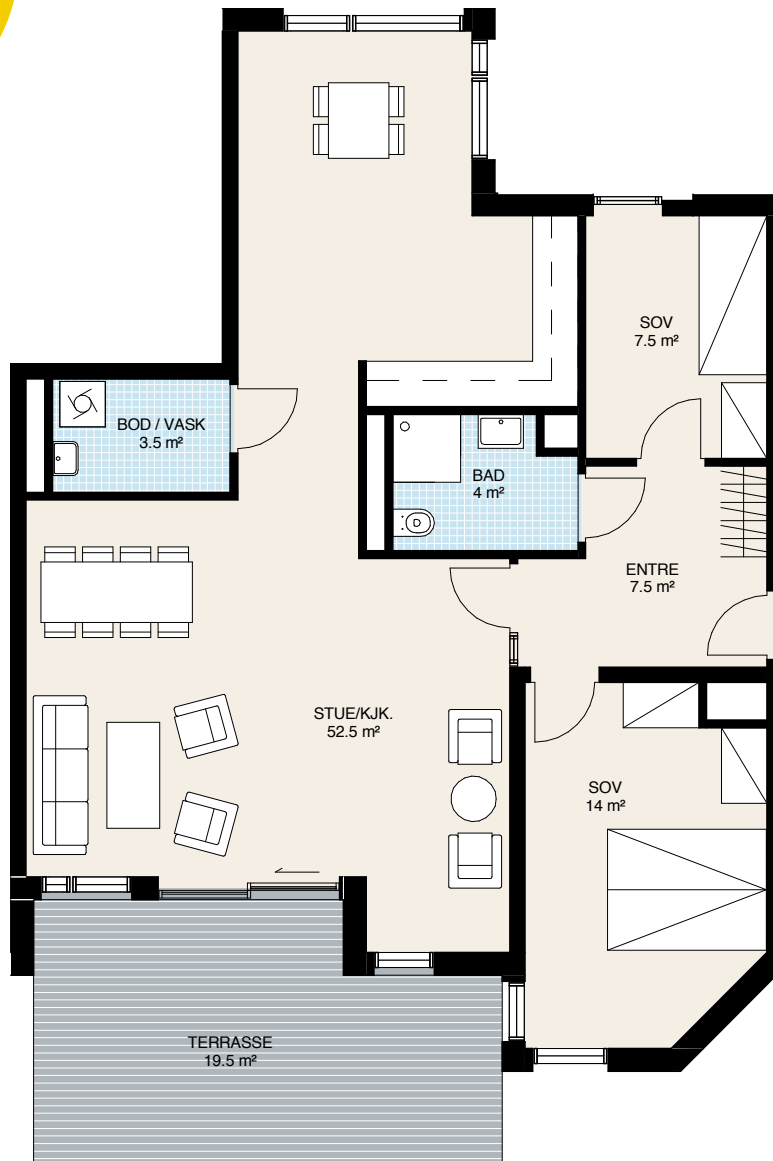
KULÅS HAGE	
Leilighetstype	4-ROM
Etasje	1 Etg
Leilighetsnr	B-101
Areal BRA / P-ROM	94m <sup>2</sup> / 94m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

# B 102



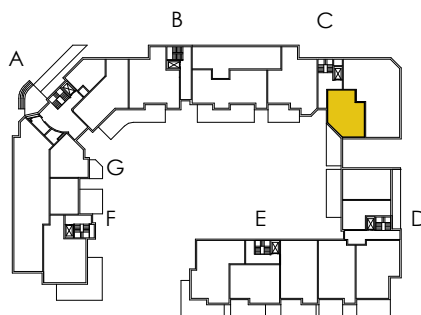
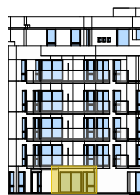
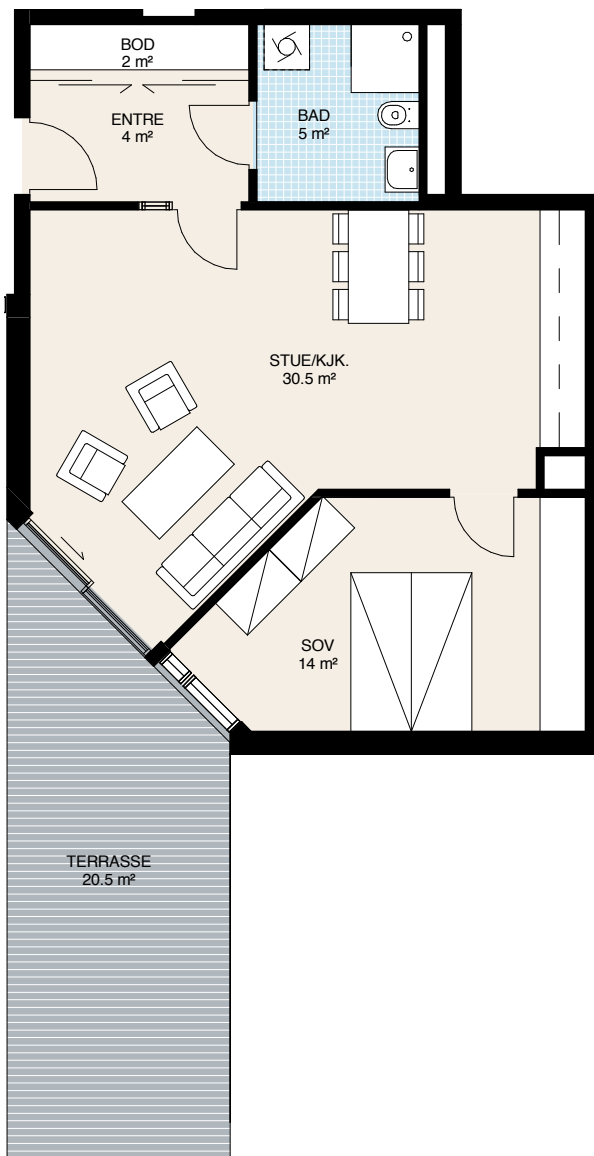
KULÅS HAGE	
Leilighetstype	4-ROM
Etasje	1 Etg
Leilighetsnr	B-102
Areal BRA / P-ROM	96.5m <sup>2</sup> / 96.5m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

# C 101



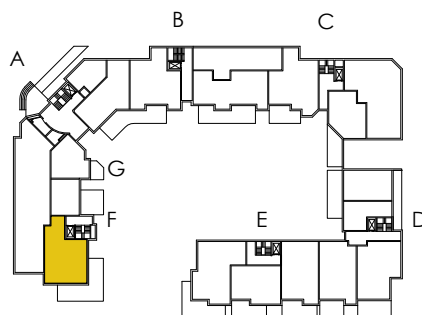
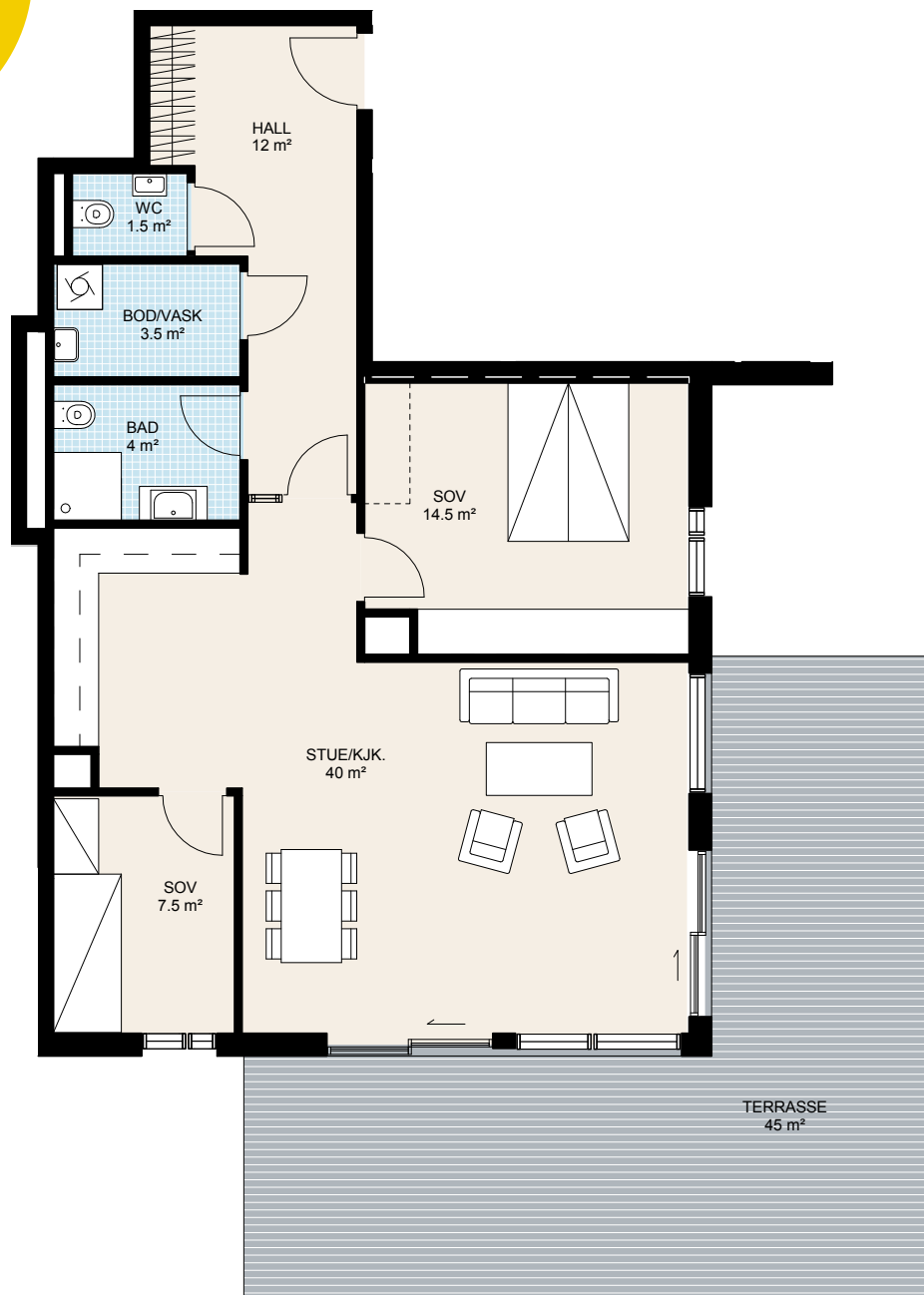
KULÅS HAGE	
Leilighetstype	3-ROM
Etasje	1 Etg
Leilighetsnr	C-101
Areal BRA / P-ROM	95.5m <sup>2</sup> / 95.5m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

**C 102**



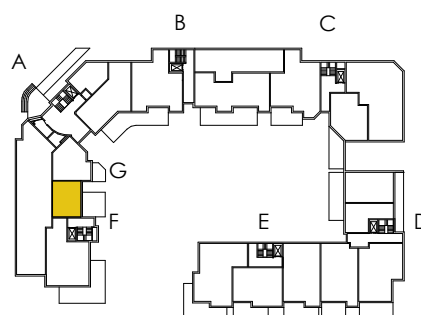
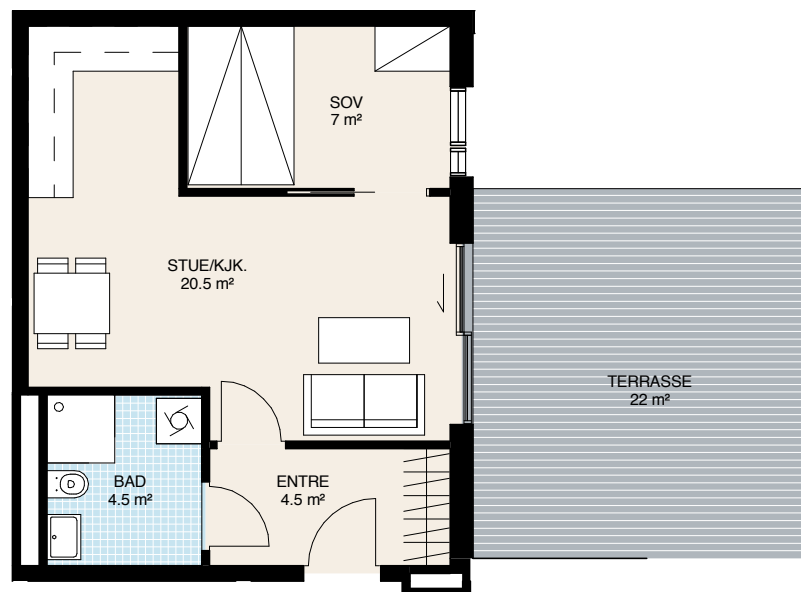
KULÅS HAGE	
Leilighetstype	2-ROM
Etasje	1 Etg
Leilighetsnr	C-102
Areal BRA / P-ROM	59.5m <sup>2</sup> / 57.5m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

# F 101



KULÅS HAGE	
Leilighetstype	3-ROM
Etasje	1 Etg
Leilighetsnr	F-101
Areal BRA / P-ROM	89m <sup>2</sup> / 89m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

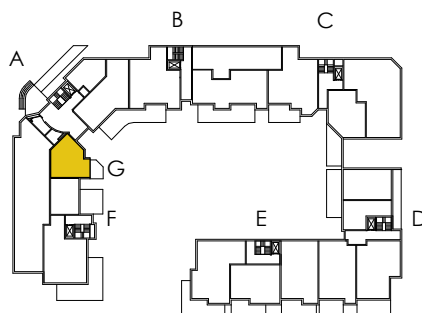
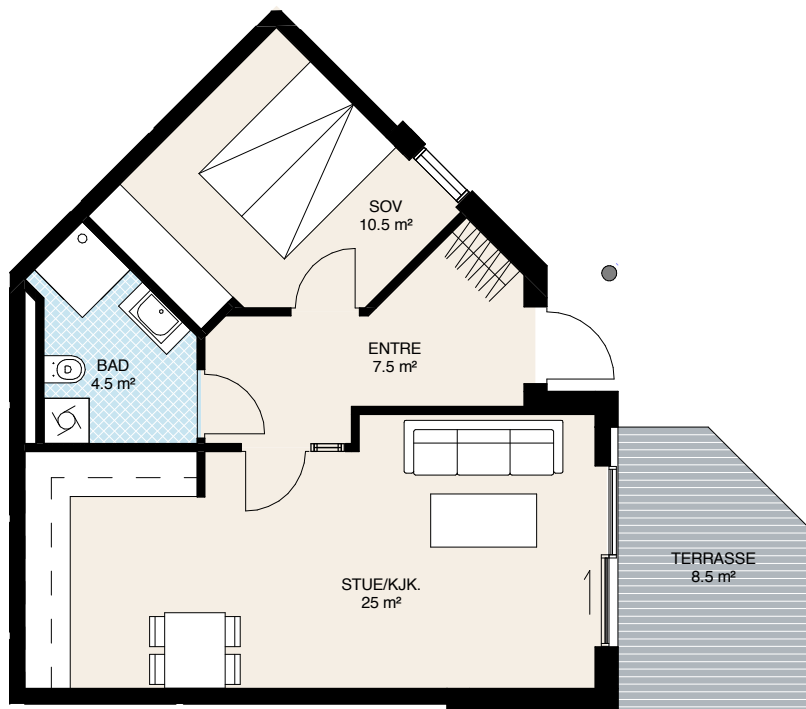
**F 102**



KULÅS HAGE	
Leilighetstype	2-ROM
Etasje	1 Etg
Leilighetsnr	F-102
Areal BRA / P-ROM	39.5m <sup>2</sup> / 39.5m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100



# G 101



KULÅS HAGE	
Leilighetstype	2-ROM
Etasje	1 Etg
Leilighetsnr	G-101
Areal BRA / P-ROM	50m <sup>2</sup> / 50m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

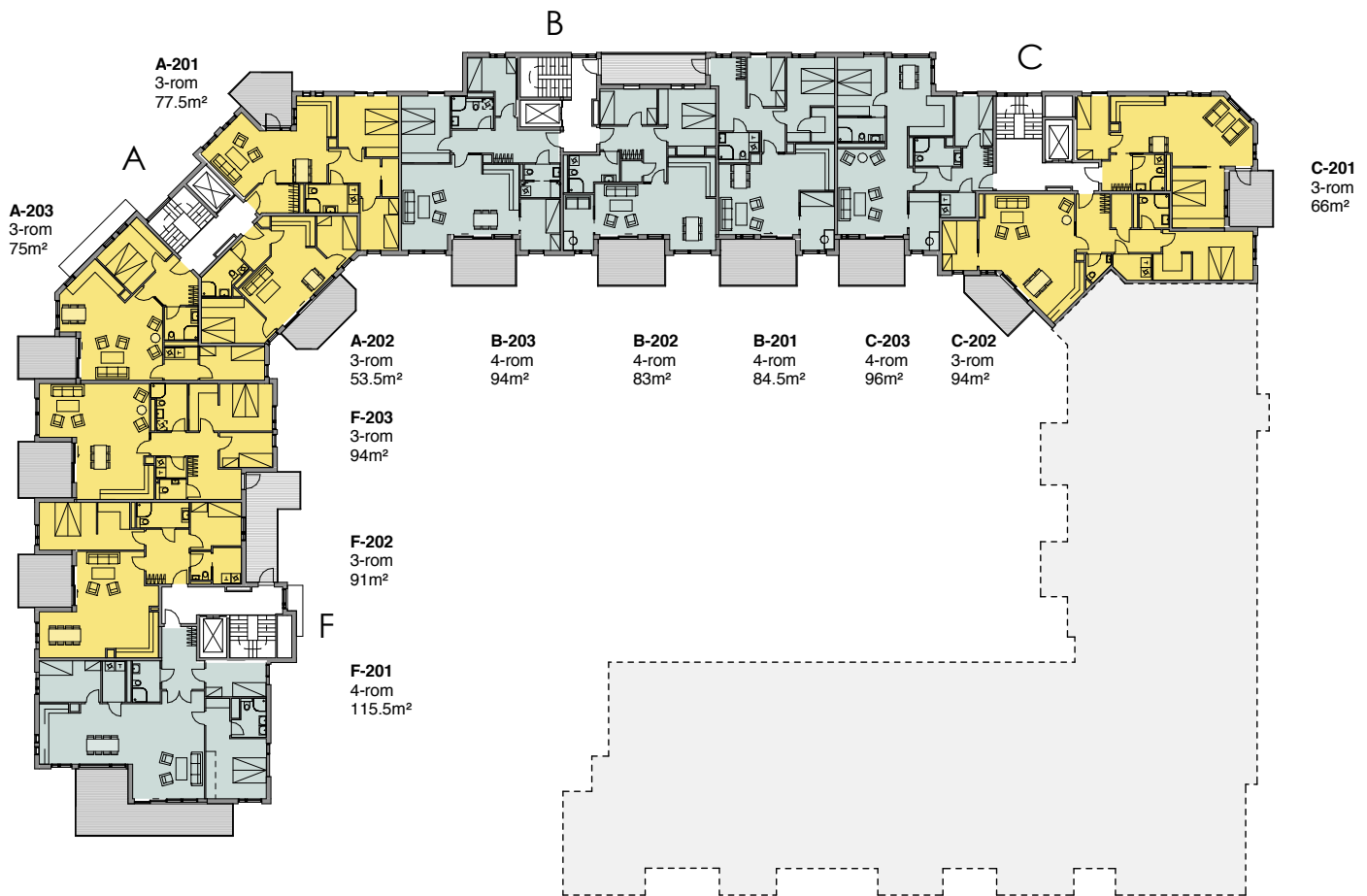


Illustrasjon av orienterende art.

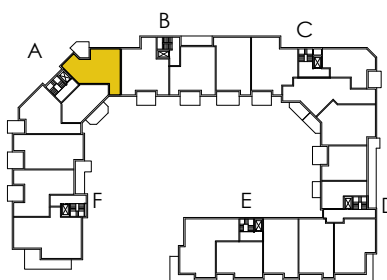
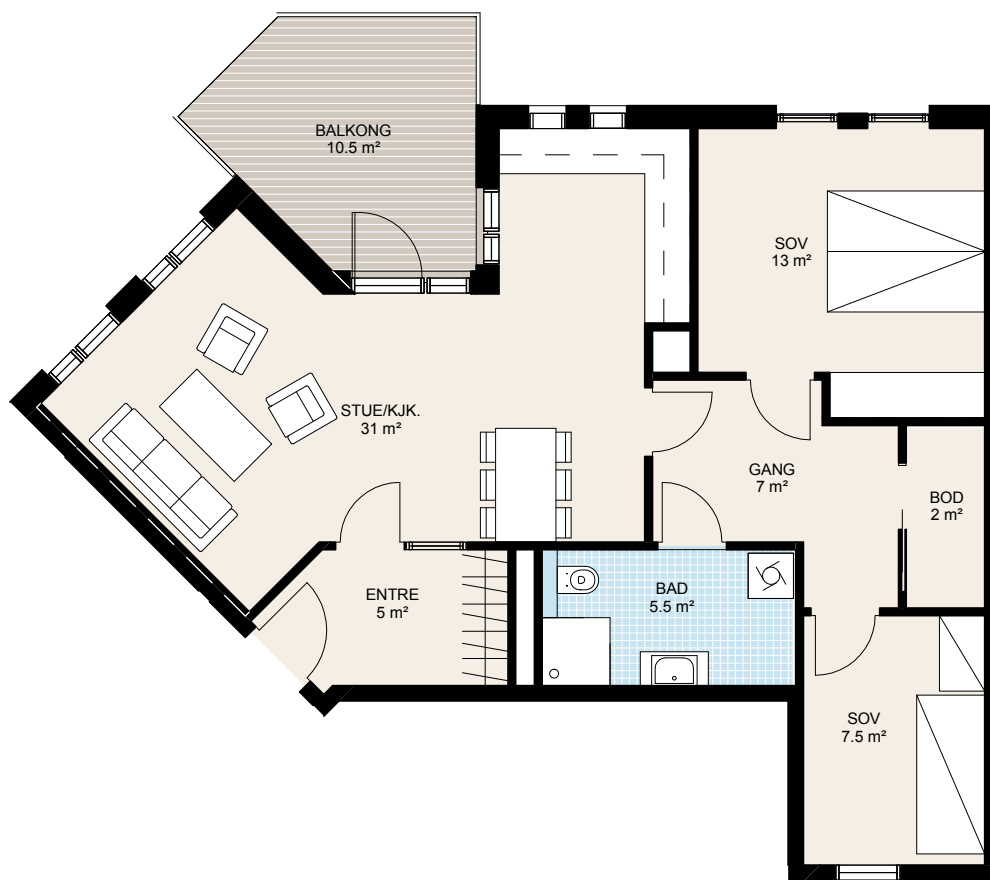
2-ROMS 3-ROMS 4-ROMS



## PLAN 2

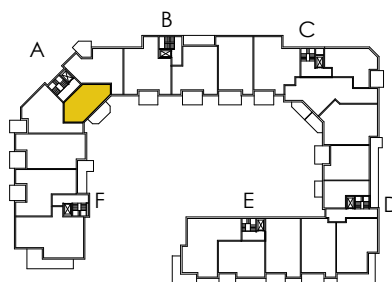
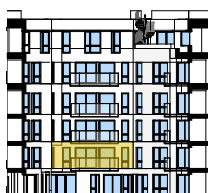
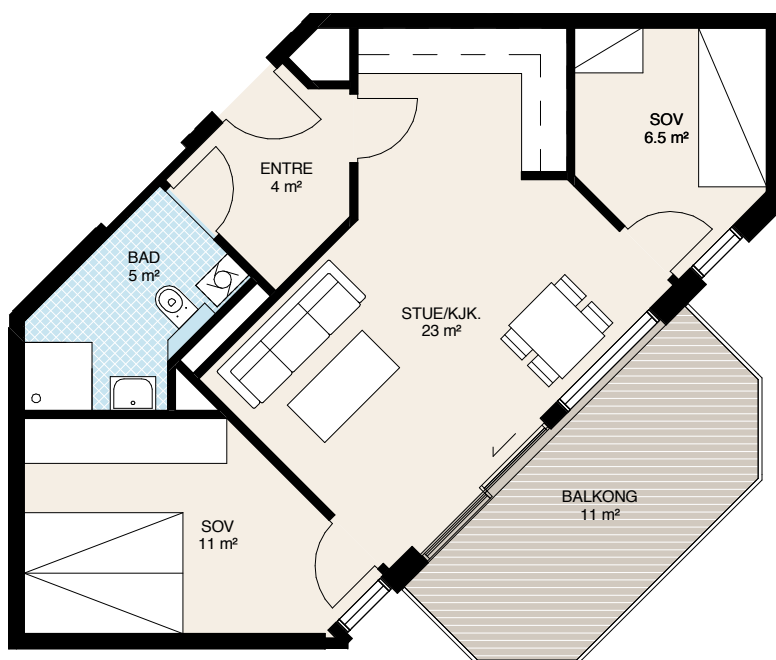


# A 201



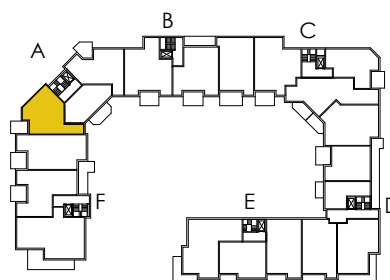
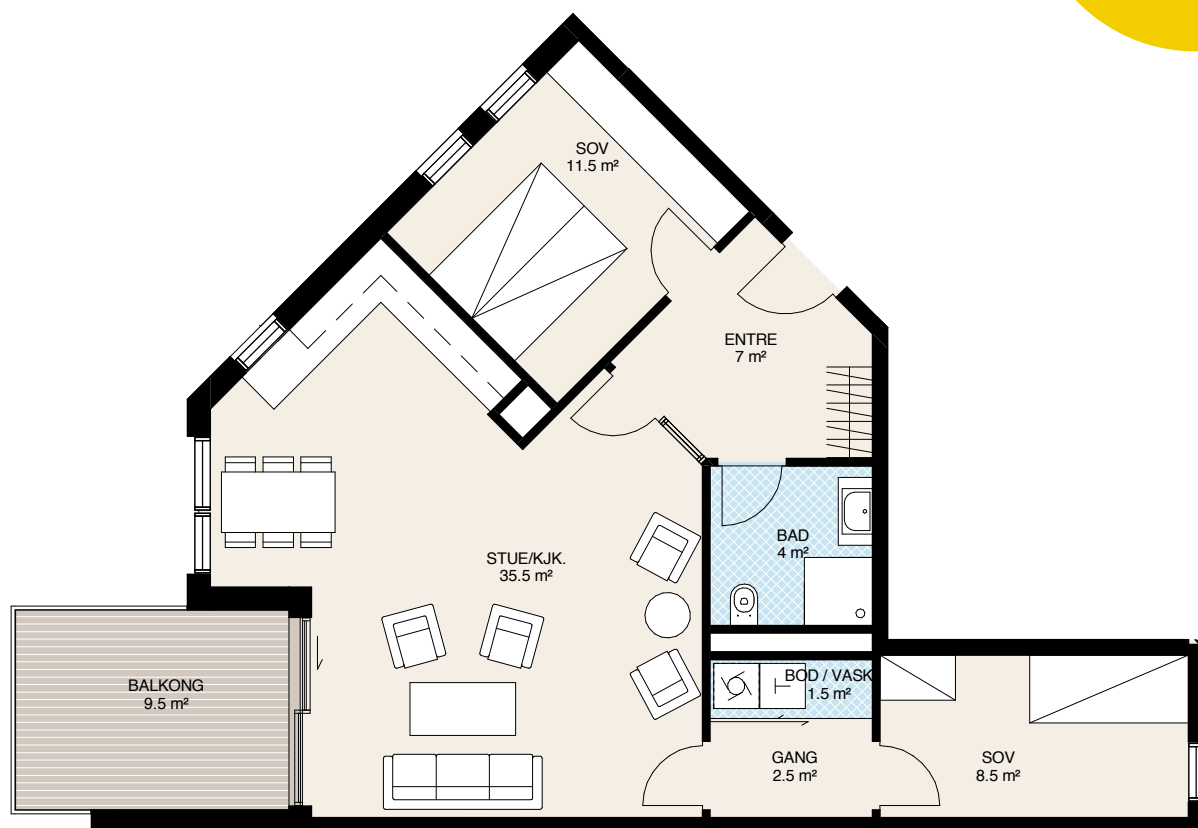
KULÅS HAGE	
Leilighetstype	3-ROM
Etasje	2 Etg
Leilighetsnr	A-201
Areal BRA / P-ROM	77.5m <sup>2</sup> / 74.5m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

# A 202



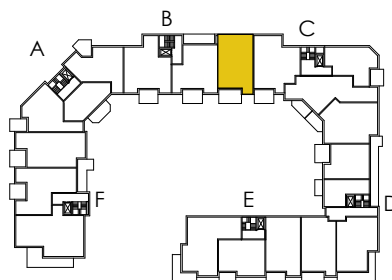
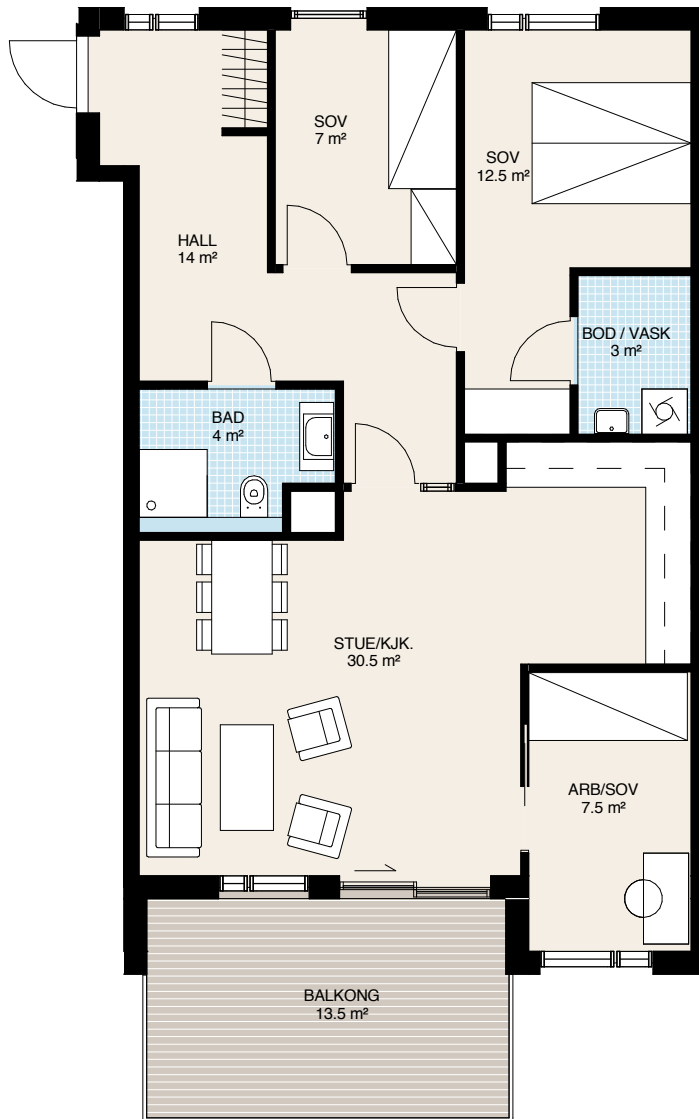
KULÅS HAGE	
Leilighetstype	3-ROM
Etasje	2 Etg
Leilighetsnr	A-202
Areal BRA / P-ROM	53.5m <sup>2</sup> / 53.5m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

# A 203



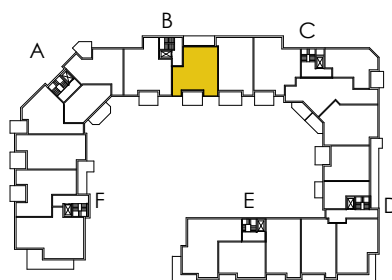
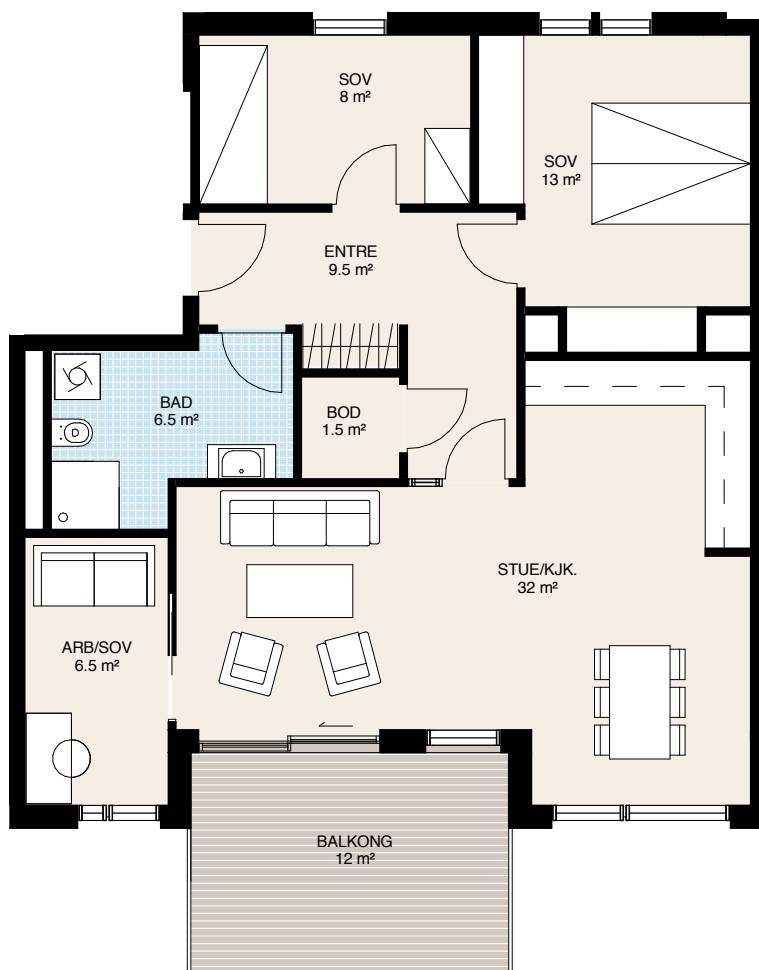
KULÅS HAGE	
Leilighetstype	3-ROM
Etasje	2 Etg
Leilighetsnr	A-203
Areal BRA / P-ROM	75m <sup>2</sup> / 75m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

# B 201



KULÅS HAGE	
Leilighetstype	4-ROM
Etasje	2 Etg
Leilighetsnr	B-201
Areal BRA / P-ROM	84.5m <sup>2</sup> / 84.5m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

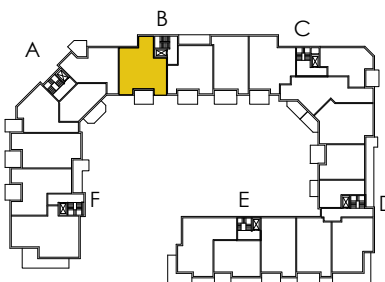
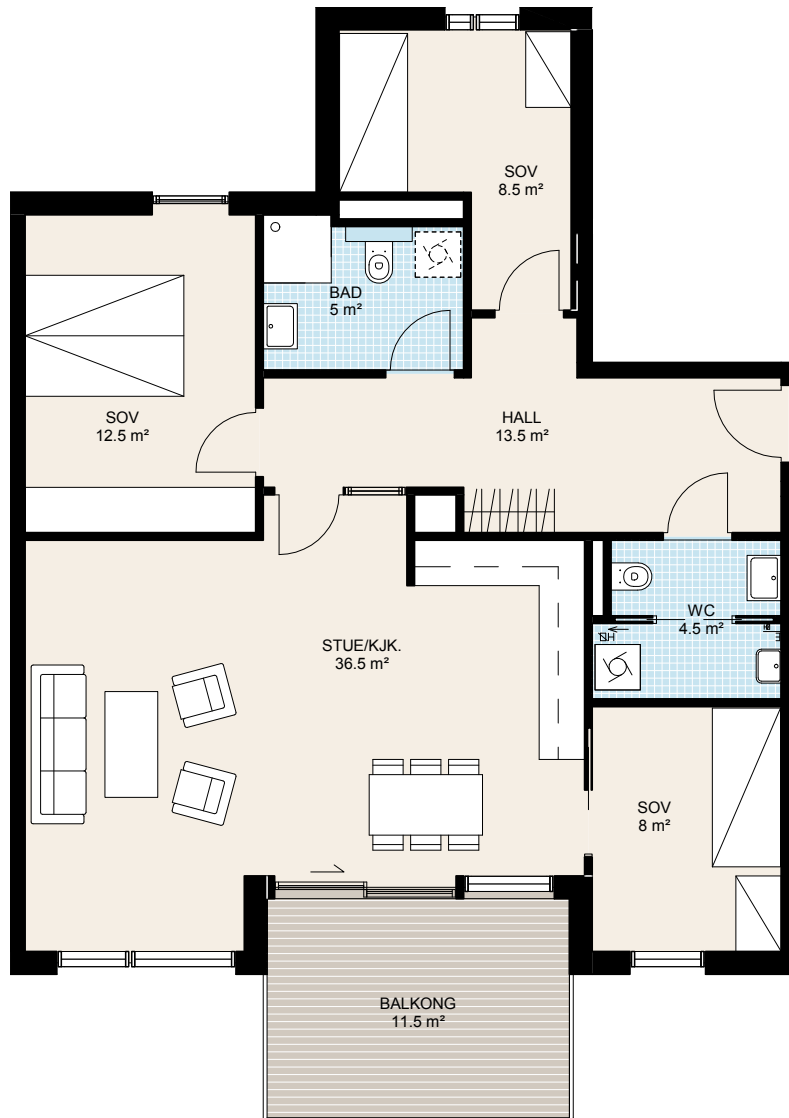
# B 202



KULÅS HAGE	
Leilighetstype	4-ROM
Etasje	2 Etg
Leilighetsnr	B-202
Areal BRA / P-ROM	83m <sup>2</sup> / 81m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

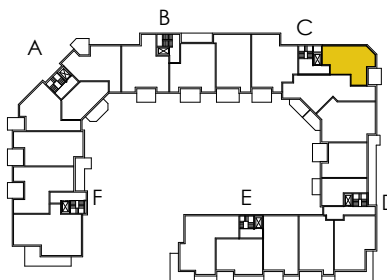
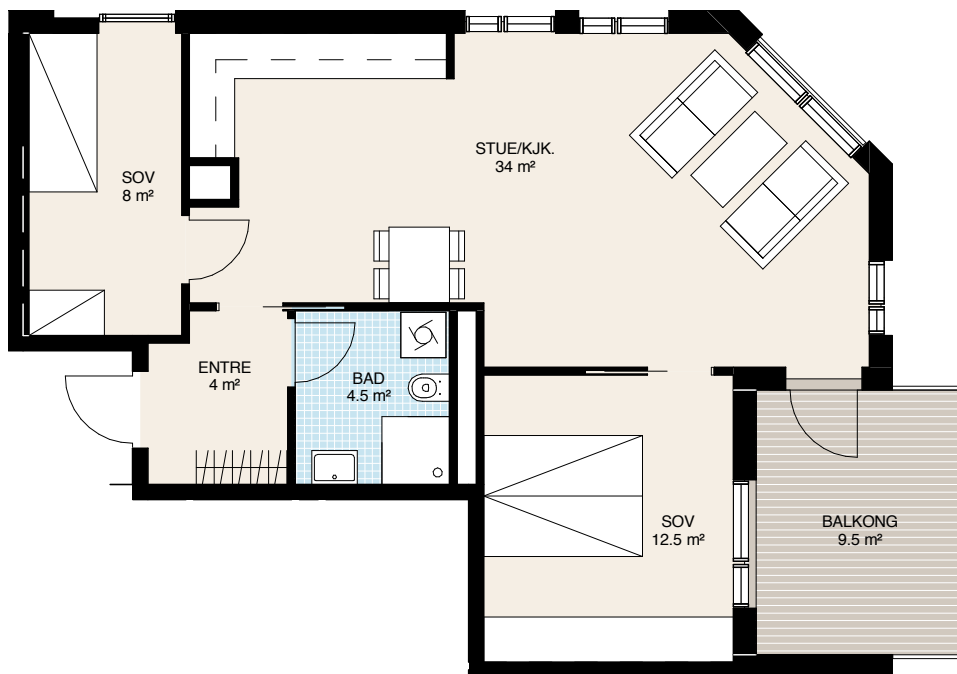


# B 203



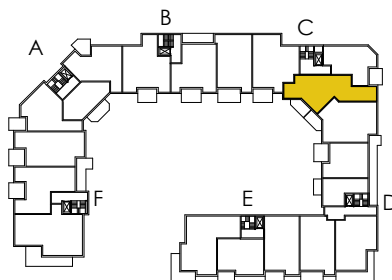
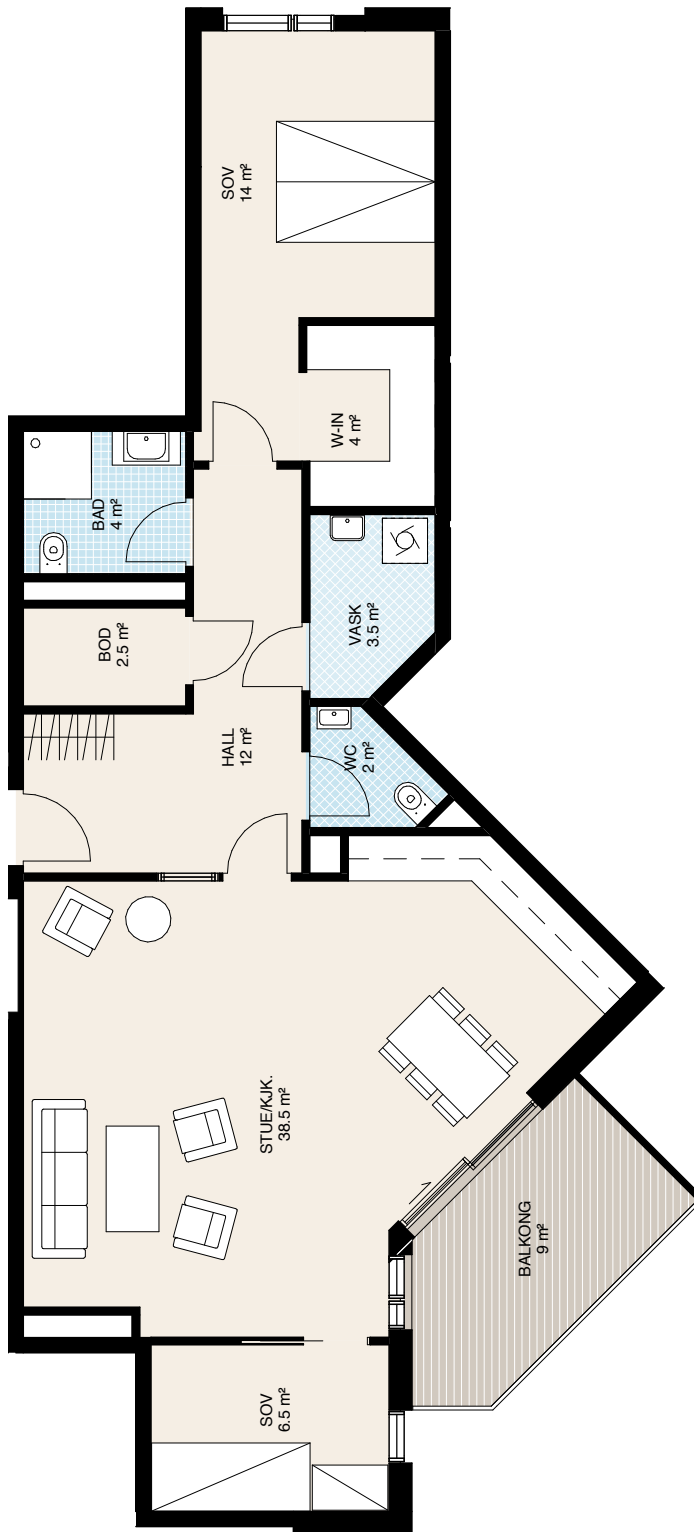
KULÅS HAGE	
Leilighetstype	4-ROM
Etasje	2 Etg
Leilighetsnr	B-203
Areal BRA / P-ROM	94m <sup>2</sup> / 94m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

**C 201**



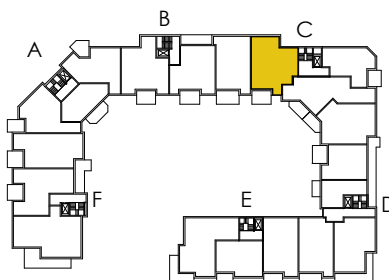
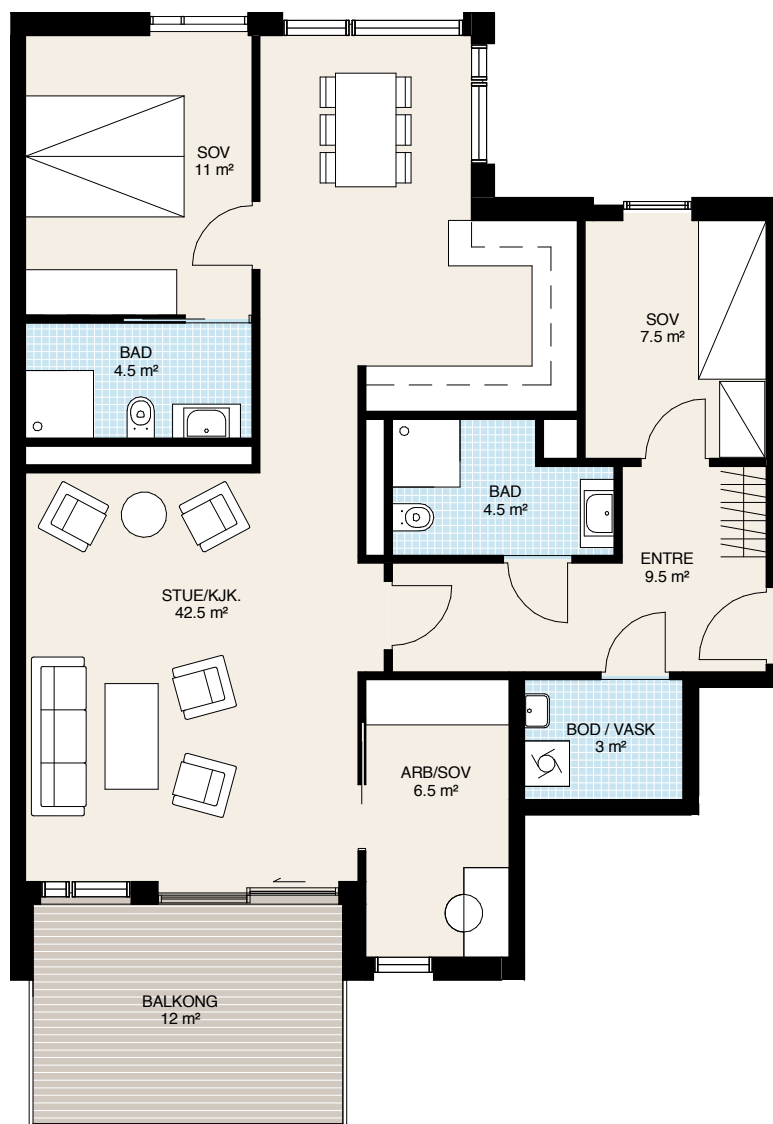
KULÅS HAGE	
Leilighetstype	3-ROM
Etasje	2 Etg
Leilighetsnr	C-201
Areal BRA / P-ROM	66m <sup>2</sup> / 66m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

# C 202



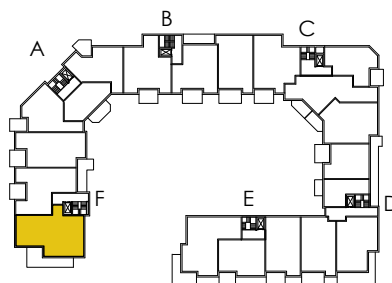
KULÅS HAGE	
Leilighetstype	3-ROM
Etasje	2 Etg
Leilighetsnr	C-202
Areal BRA / P-ROM	94m <sup>2</sup> / 90.5m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

**C 203**



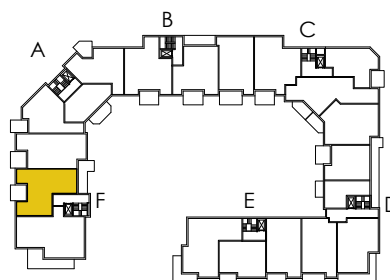
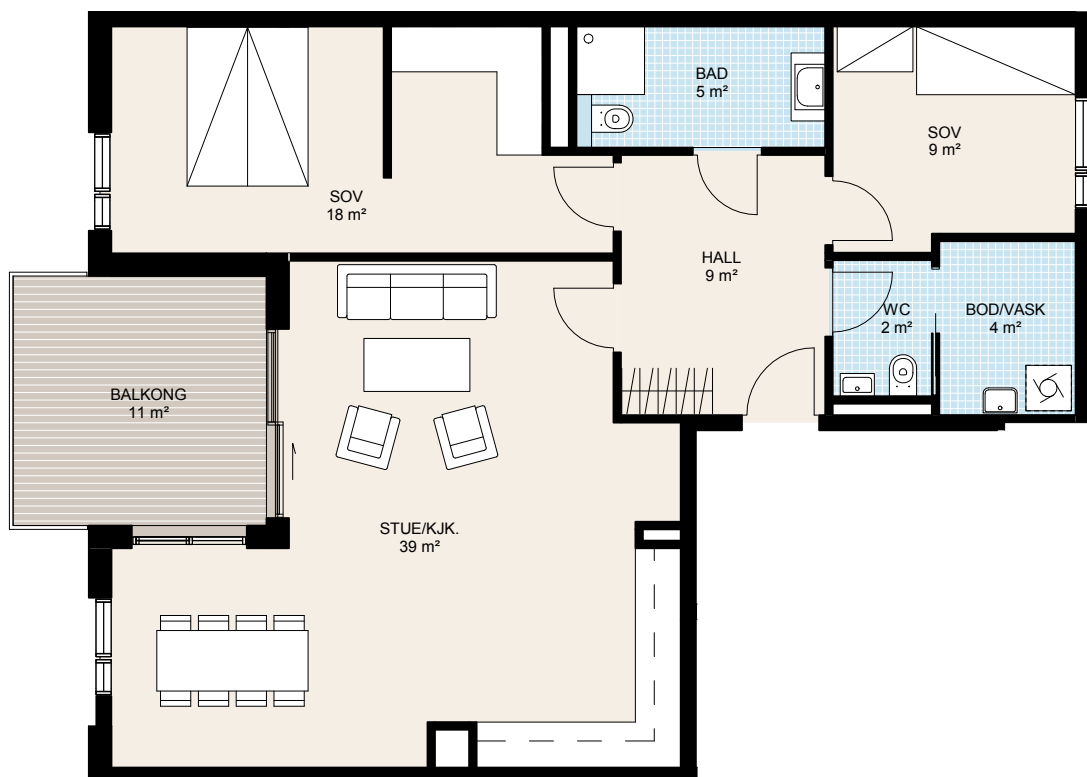
KULÅS HAGE	
Leilighetstype	4-ROM
Etasje	2 Etg
Leilighetsnr	C-203
Areal BRA / P-ROM	96m <sup>2</sup> / 96m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

# F 201



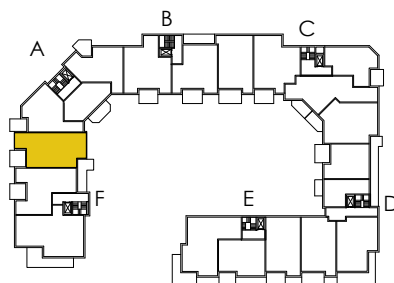
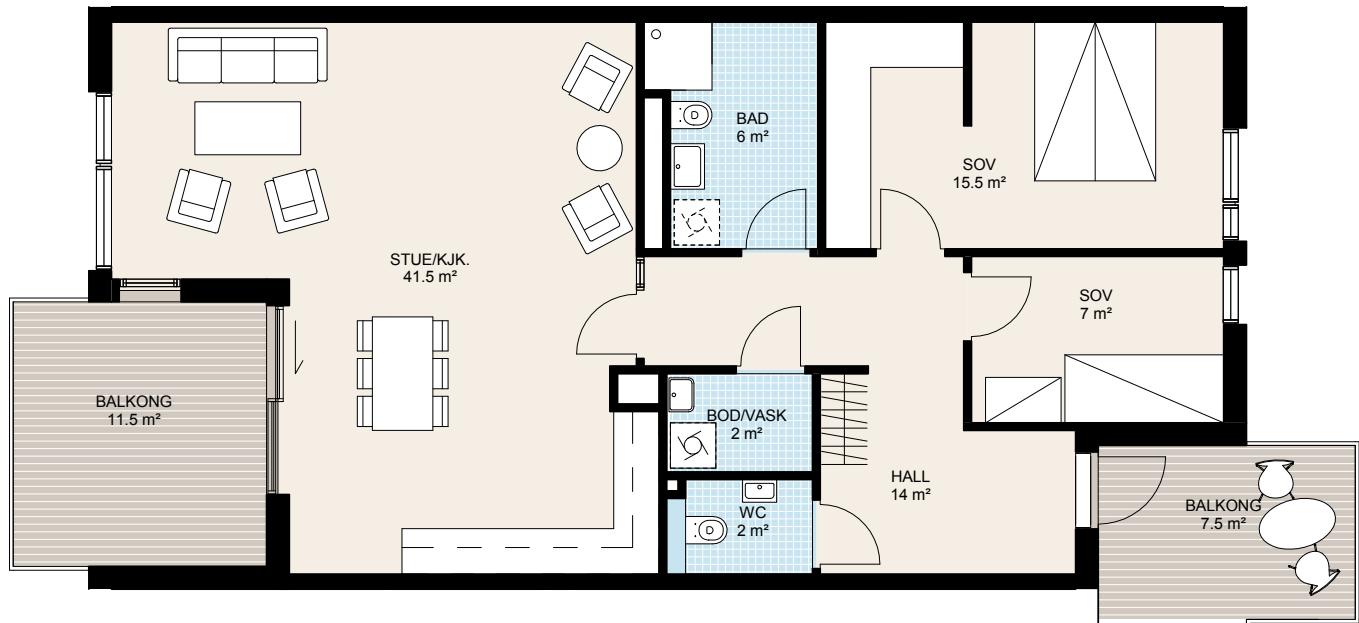
KULÅS HAGE	
Leilighetstype	4-ROM
Etasje	2 Etg
Leilighetsnr	F-201
Areal BRA / P-ROM	115m <sup>2</sup> / 115m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

**F 202**



KULÅS HAGE	
Leilighetstype	3-ROM
Etasje	2 Etg
Leilighetsnr	F-202
Areal BRA / P-ROM	91m <sup>2</sup> / 91m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

# F 203



KULÅS HAGE	
Leilighetstype	3-ROM
Etasje	2 Etg
Leilighetsnr	F-203
Areal BRA / P-ROM	94m <sup>2</sup> / 94m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100



Illustrasjoner av orienterende art.



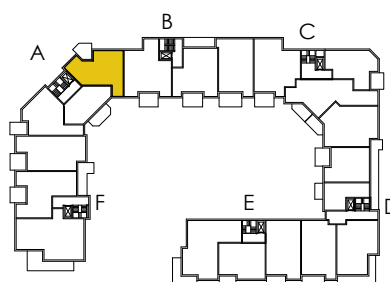
2-ROMS 3-ROMS 4-ROMS



### PLAN 3

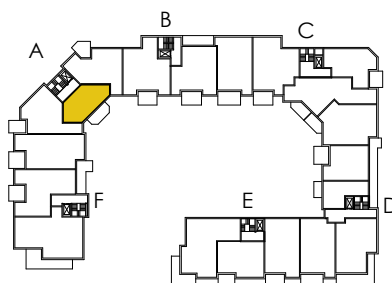
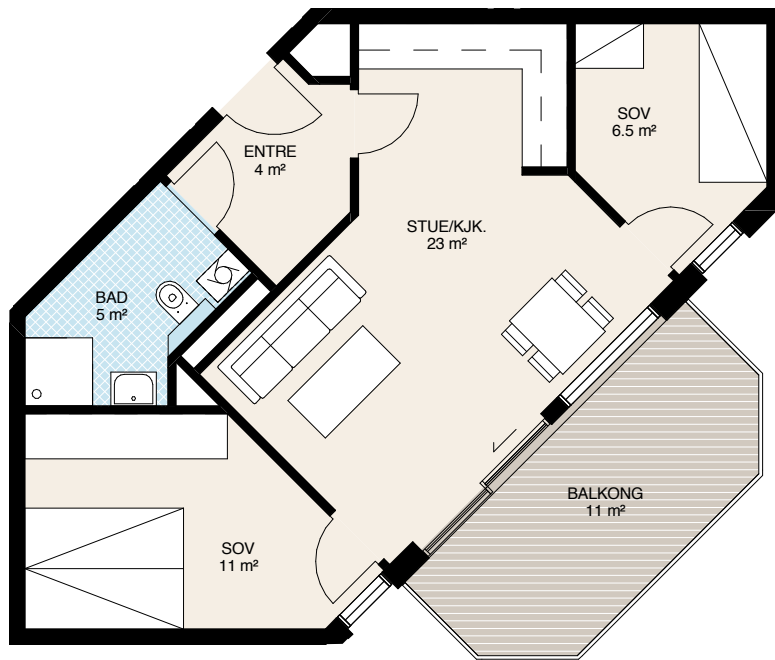


**A 301**



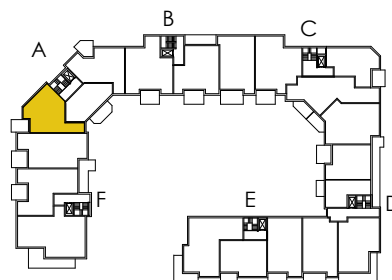
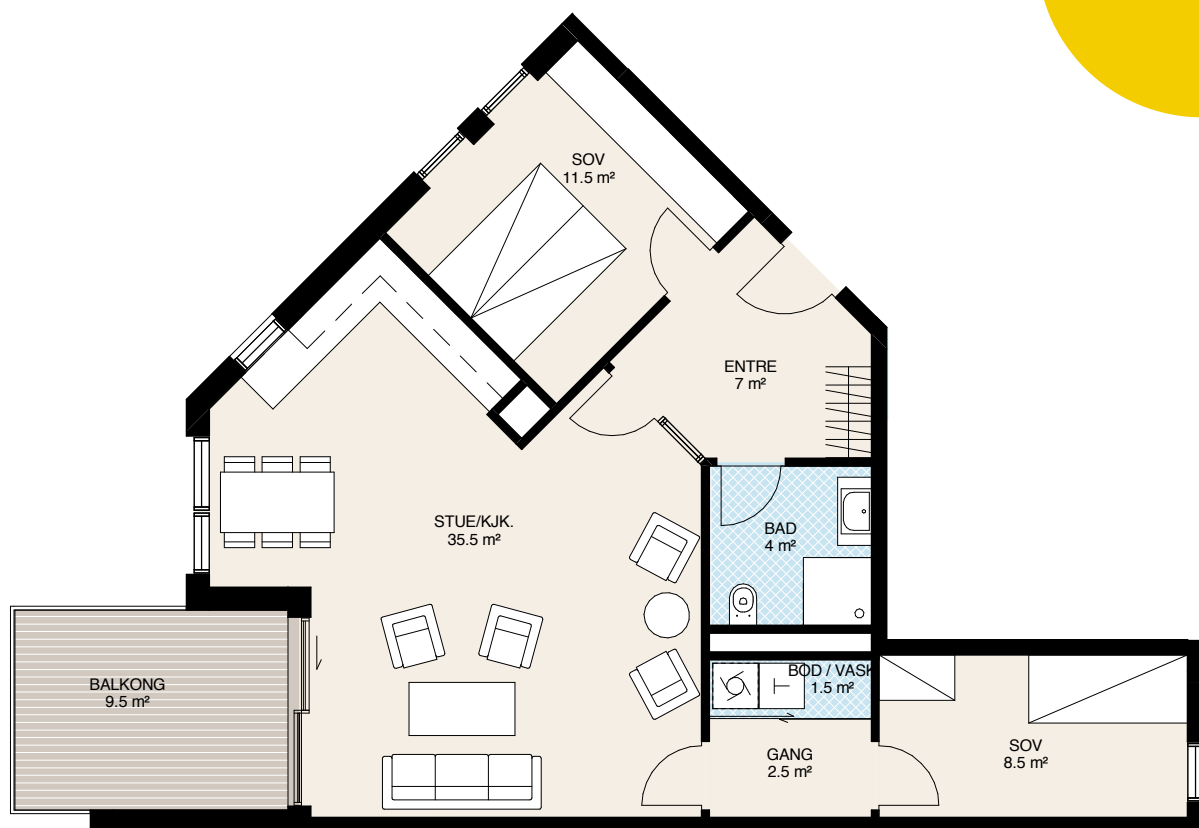
<b>KULÅS HAGE</b>	
Leilighetstype	3-ROM
Etasje	3 Etg
Leilighetsnr	A-301
Areal BRA / P-ROM	77.5m <sup>2</sup> / 74.5m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

# A 302



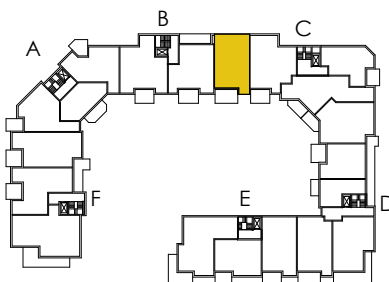
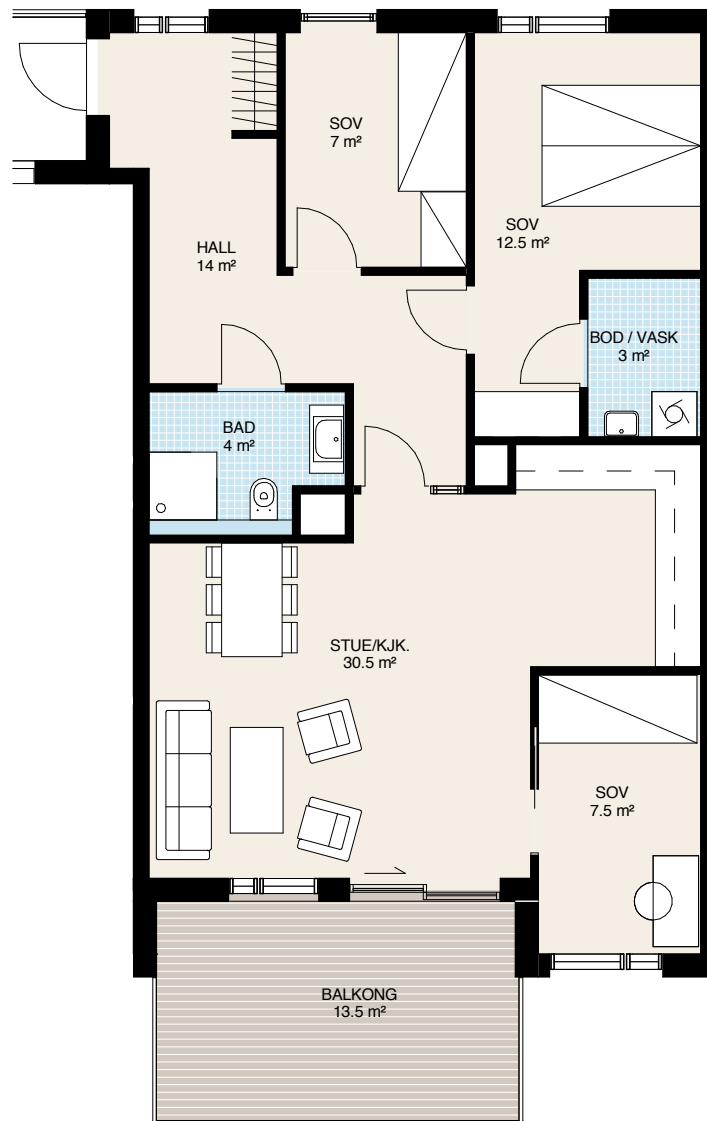
KULÅS HAGE	
Leilighetstype	3-ROM
Etasje	3 Etg
Leilighetsnr	A-302
Areal BRA / P-ROM	53.5m <sup>2</sup> / 53.5m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

# A 303



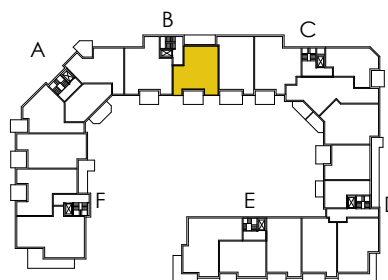
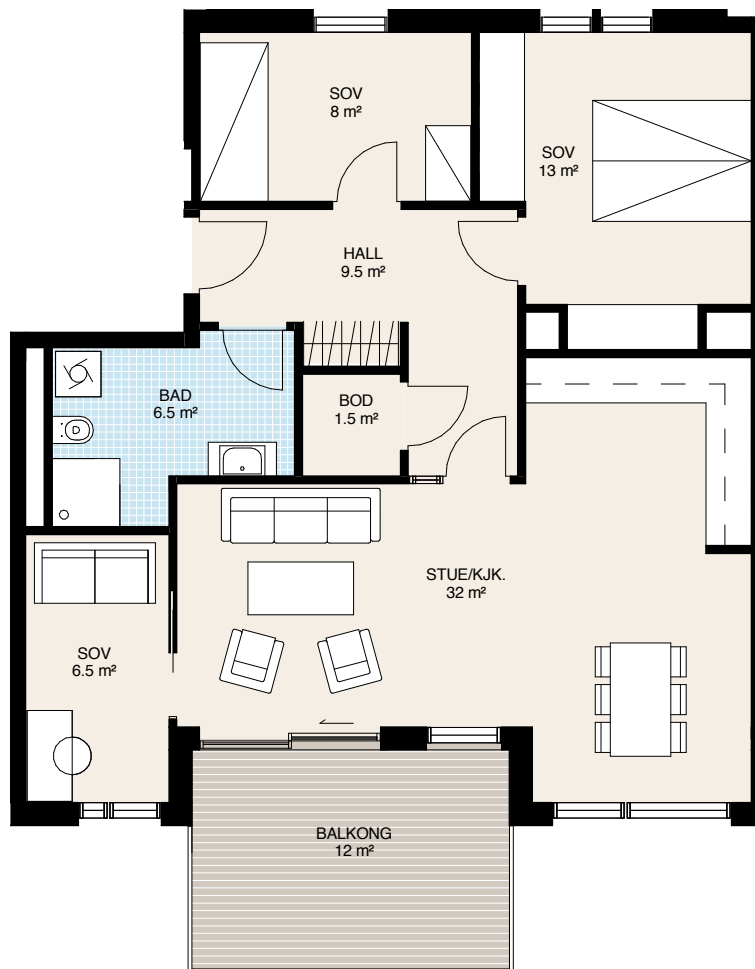
KULÅS HAGE	
Leilighetstype	3-ROM
Etasje	3 Etg
Leilighetsnr	A-303
Areal BRA / P-ROM	75m <sup>2</sup> / 75m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

# B 301



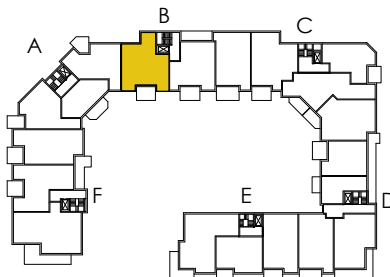
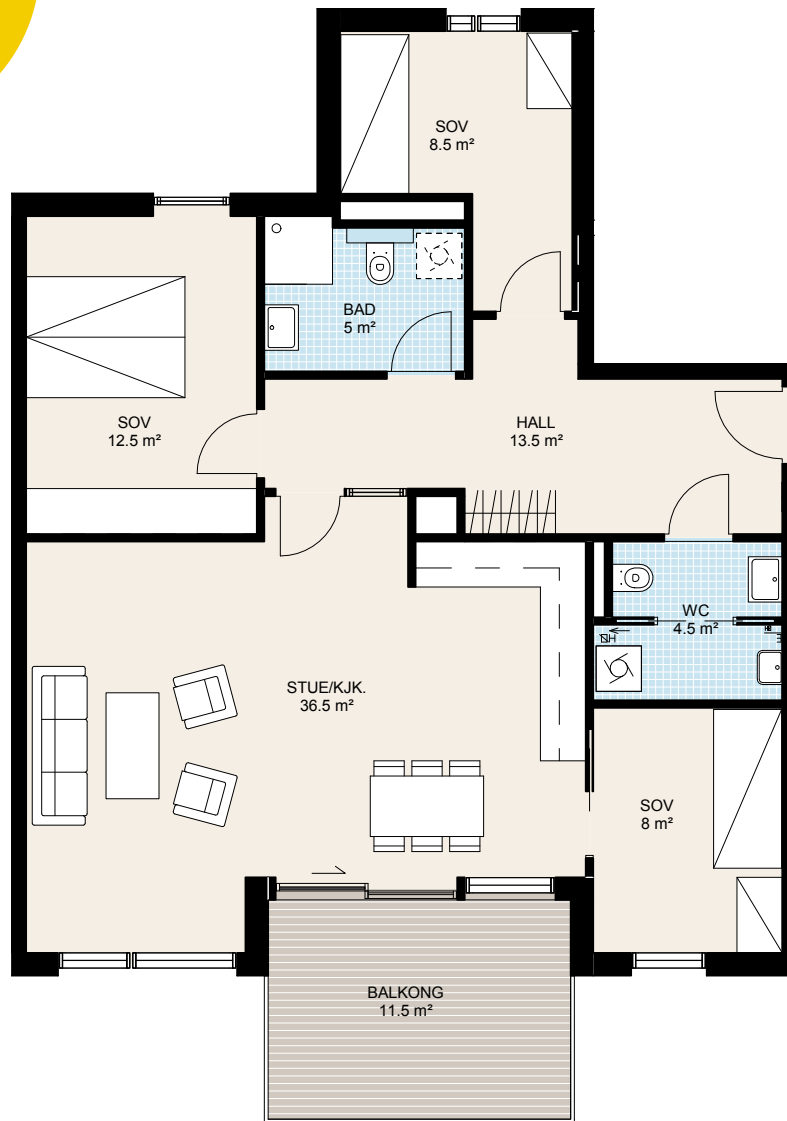
KULÅS HAGE	
Leilighetstype	4-ROM
Étasje	3 Etg
Leilighetsnr	B-301
Areal BRA / P-ROM	84.5m <sup>2</sup> / 84.5m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

**B 302**



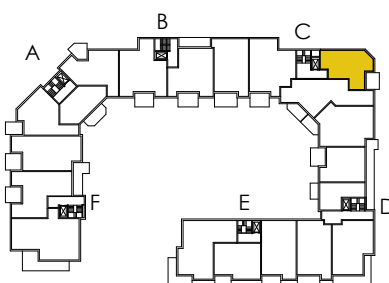
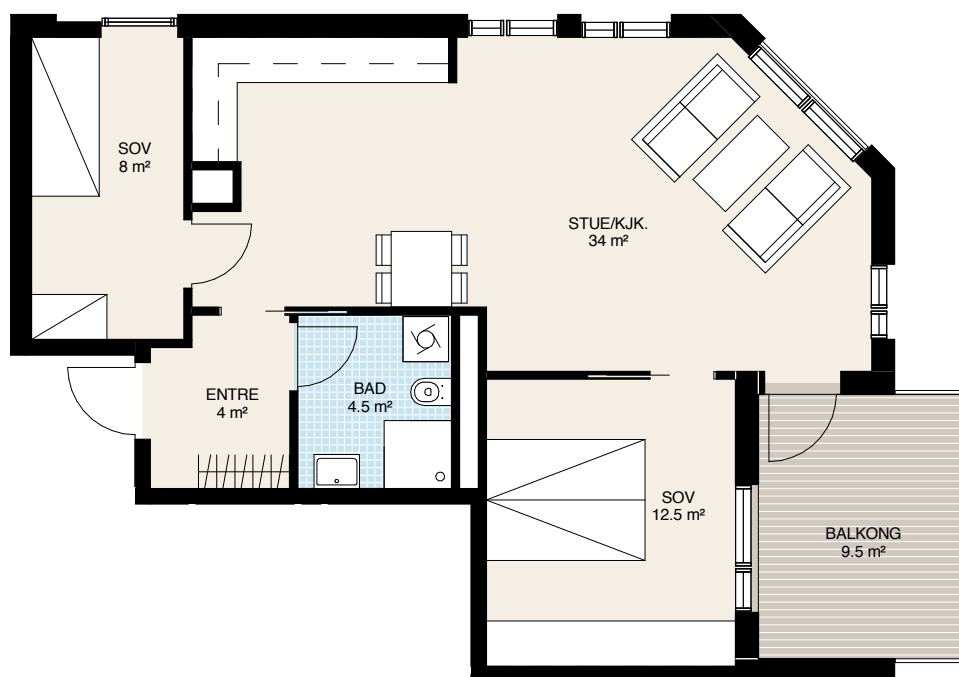
KULÅS HAGE	
Leilighetstype	4-ROM
Etasje	3 Etg
Leilighetsnr	B-302
Areal BRA / P-ROM	83m <sup>2</sup> / 81m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

# B 303



KULÅS HAGE	
Leilighetstype	4-ROM
Étasje	3 Etg
Leilighetsnr	B-303
Areal BRA / P-ROM	94m <sup>2</sup> / 94m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

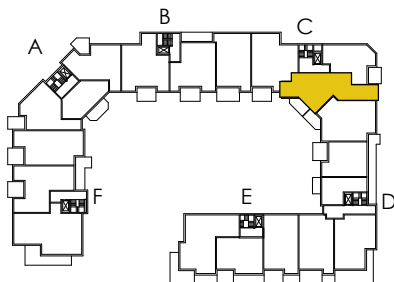
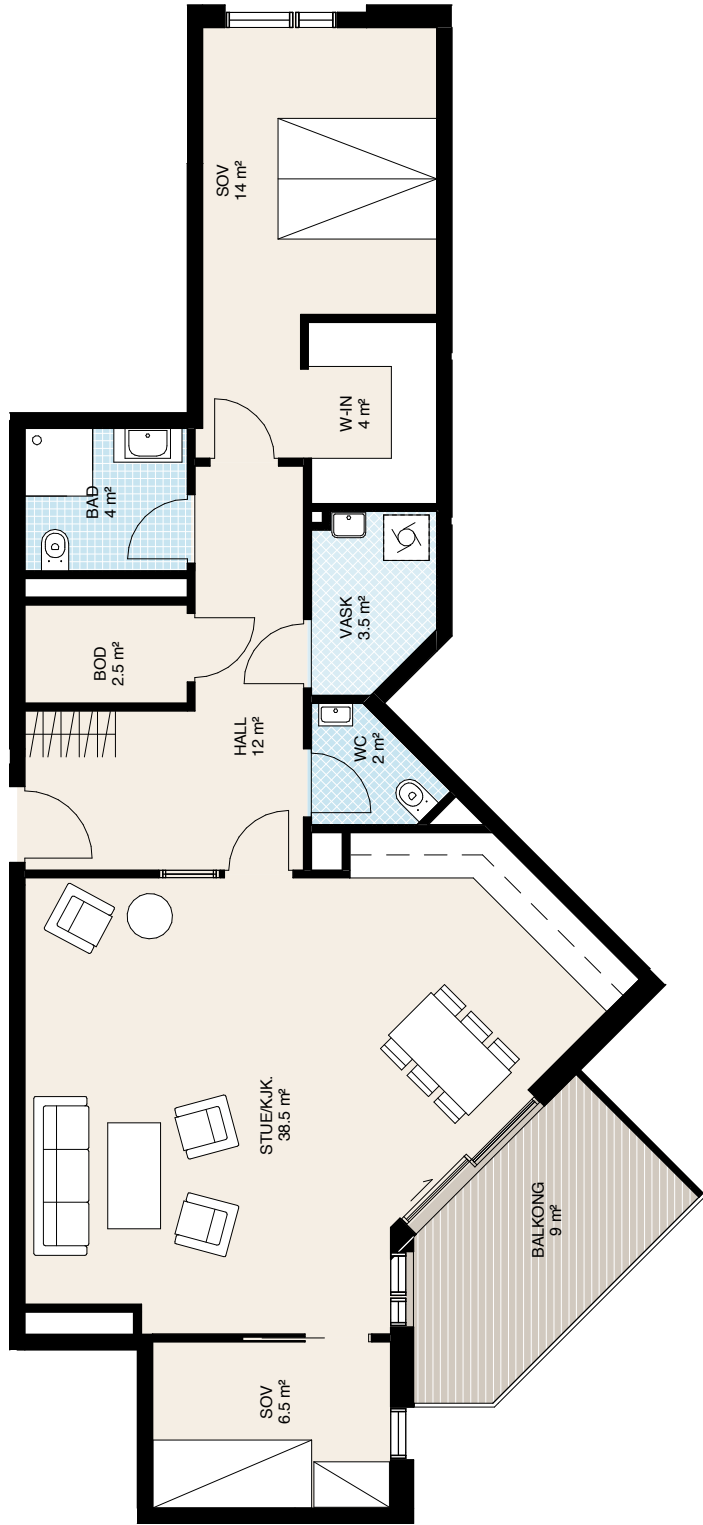
**C 301**



KULÅS HAGE	
Leilighetstype	3-ROM
Etasje	3 Etg
Leilighetsnr	C-301
Areal BRA / P-ROM	66m <sup>2</sup> / 66m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

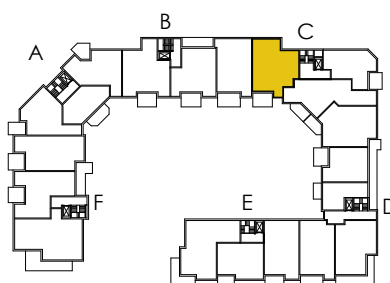
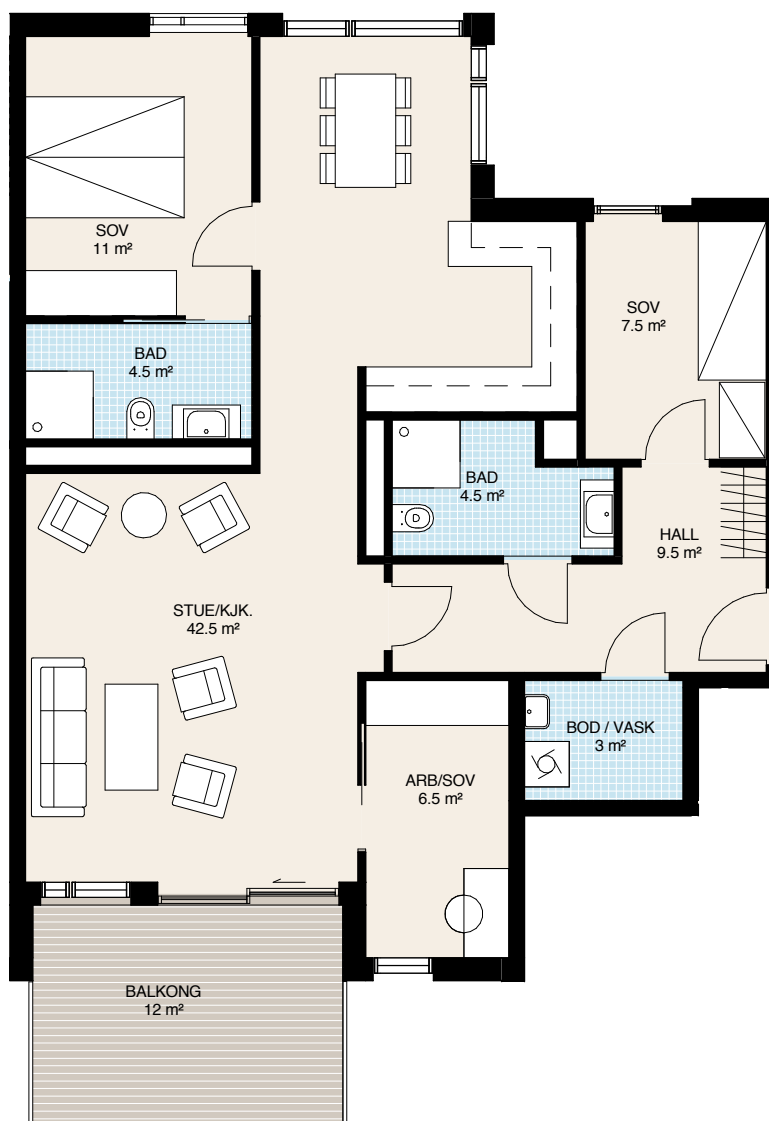


# C 302



KULÅS HAGE	
Leilighetstype	3-ROM
Etasje	3 Etg
Leilighetsnr	C-302
Areal BRA / P-ROM	94m <sup>2</sup> / 90.5m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

**C 303**



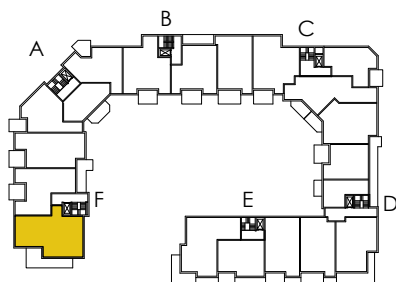
KULÅS HAGE	
Leilighetstype	4-ROM
Etasje	3 Etg
Leilighetsnr	C-303
Areal BRA / P-ROM	96m <sup>2</sup> / 96m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100





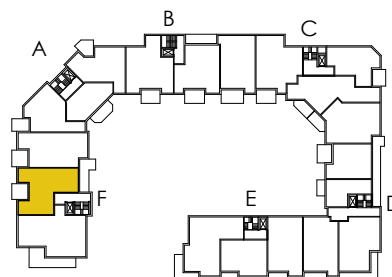
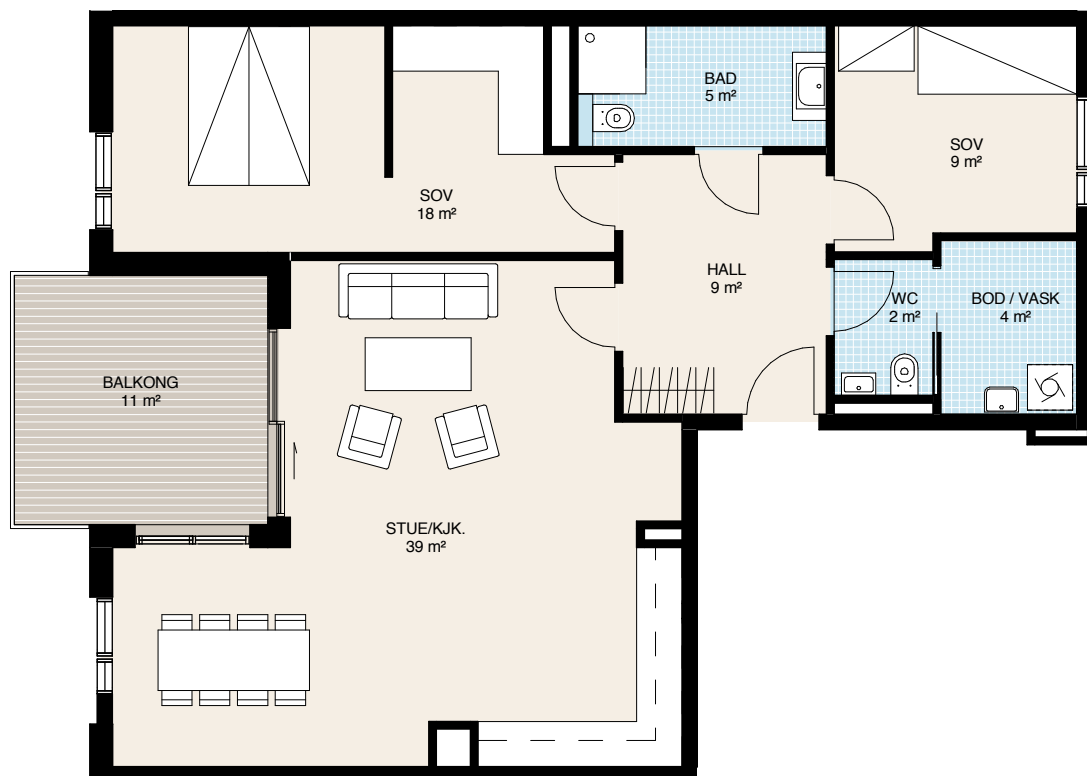
Leil. nr. F 301. Illustrasjon av orienterende art.

# F 301



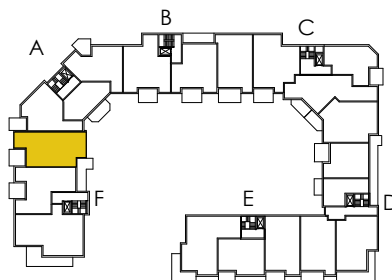
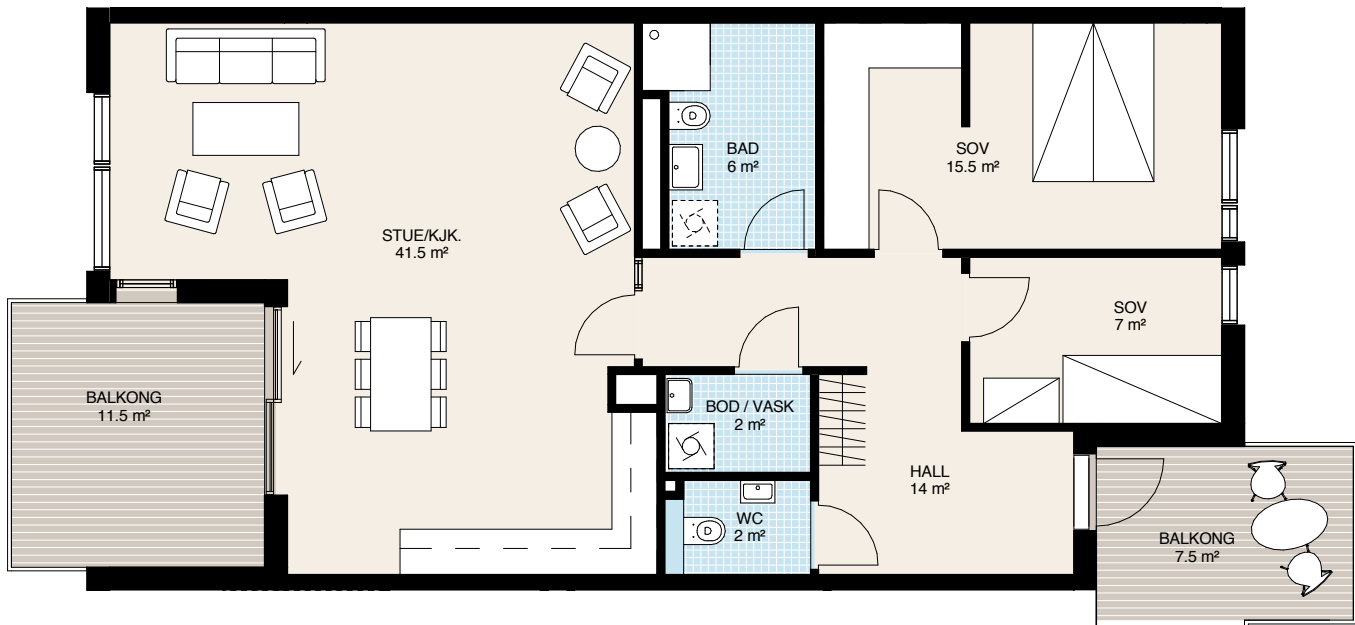
KULÅS HAGE	
Leilighetstype	4-ROM
Etasje	3 Etg
Leilighetsnr	F-301
Areal BRA / P-ROM	115m <sup>2</sup> / 115m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

**F 302**

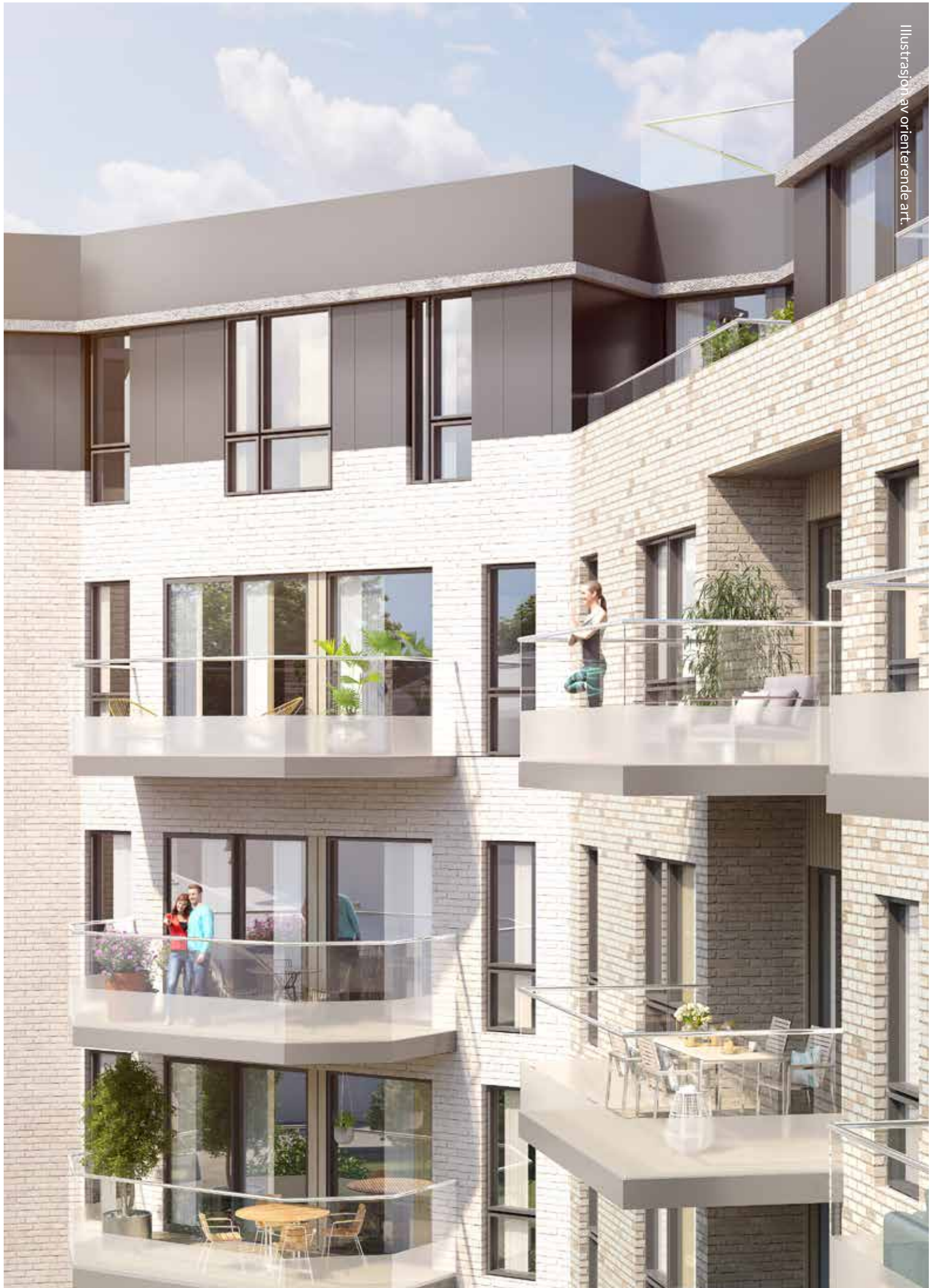


KULÅS HAGE	
Leilighetstype	3-ROM
Etasje	3 Etg
Leilighetsnr	F-302
Areal BRA / P-ROM	91m <sup>2</sup> / 91m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

# F 303



KULÅS HAGE	
Leilighetstype	3-ROM
Étasje	3 Etg
Leilighetsnr	F-303
Areal BRA / P-ROM	94m <sup>2</sup> / 94m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100



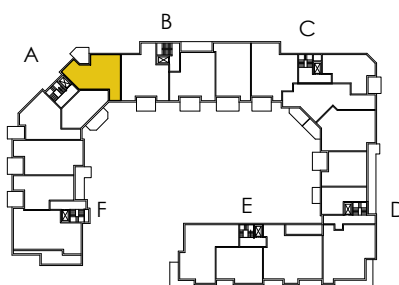
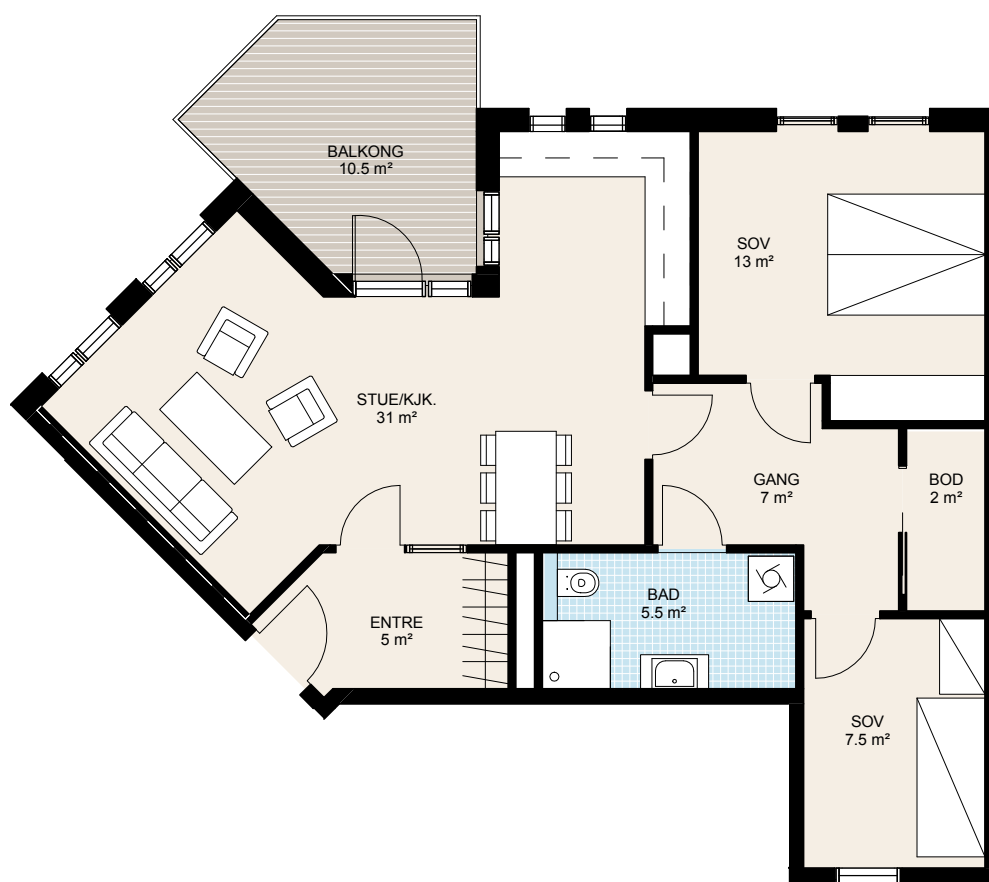


2-ROMS 3-ROMS 4-ROMS

PLAN 4

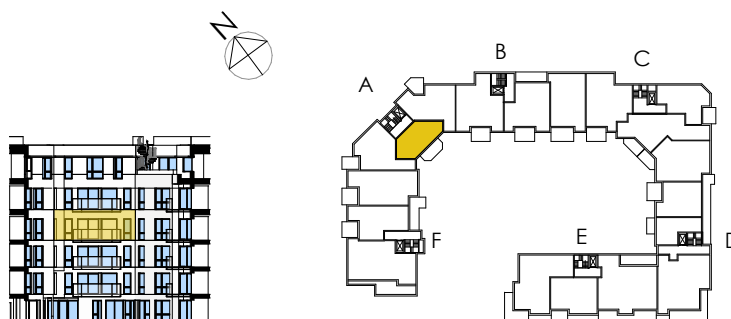
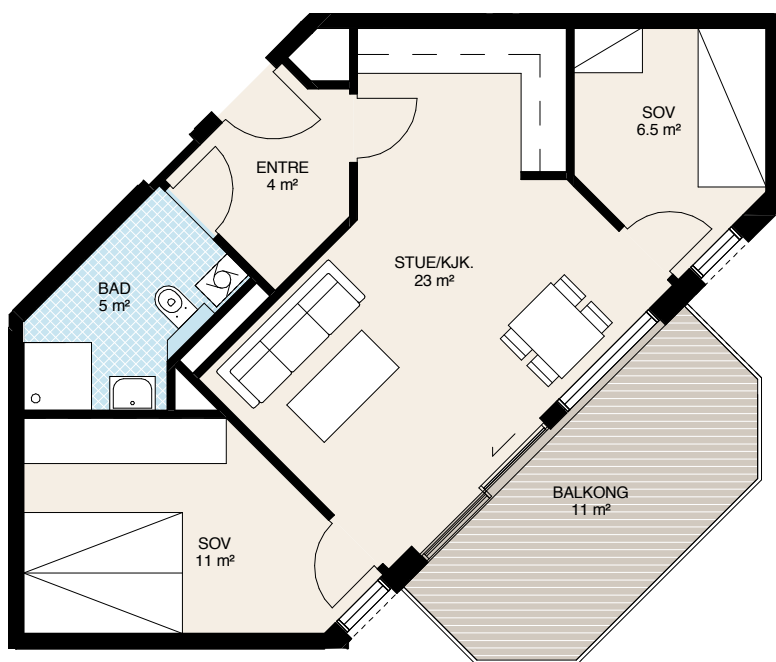


# A 401



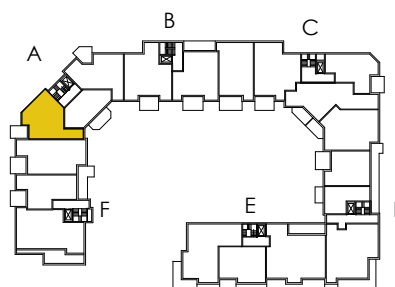
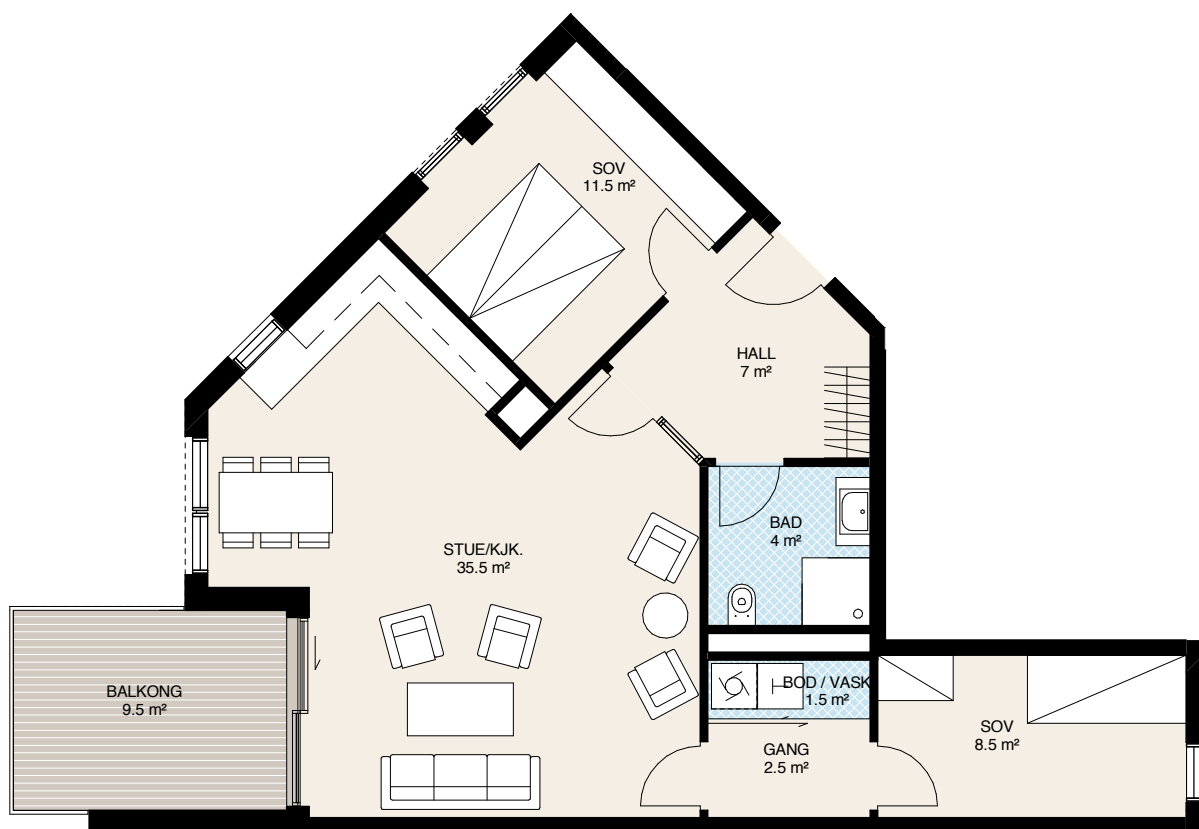
KULÅS HAGE	
Leilighetstype	3-ROM
Etasje	4 Etg
Leilighetsnr	A-401
Areal BRA / P-ROM	77.5m <sup>2</sup> / 74.5m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

# A 402



KULÅS HAGE	
Leilighetstype	3-ROM
Etasje	4 Etg
Leilighetsnr	A-402
Areal BRA / P-ROM	53.5m <sup>2</sup> / 53.5m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

**A 403**



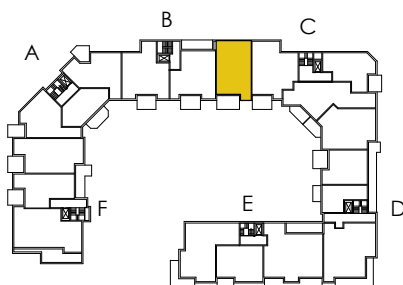
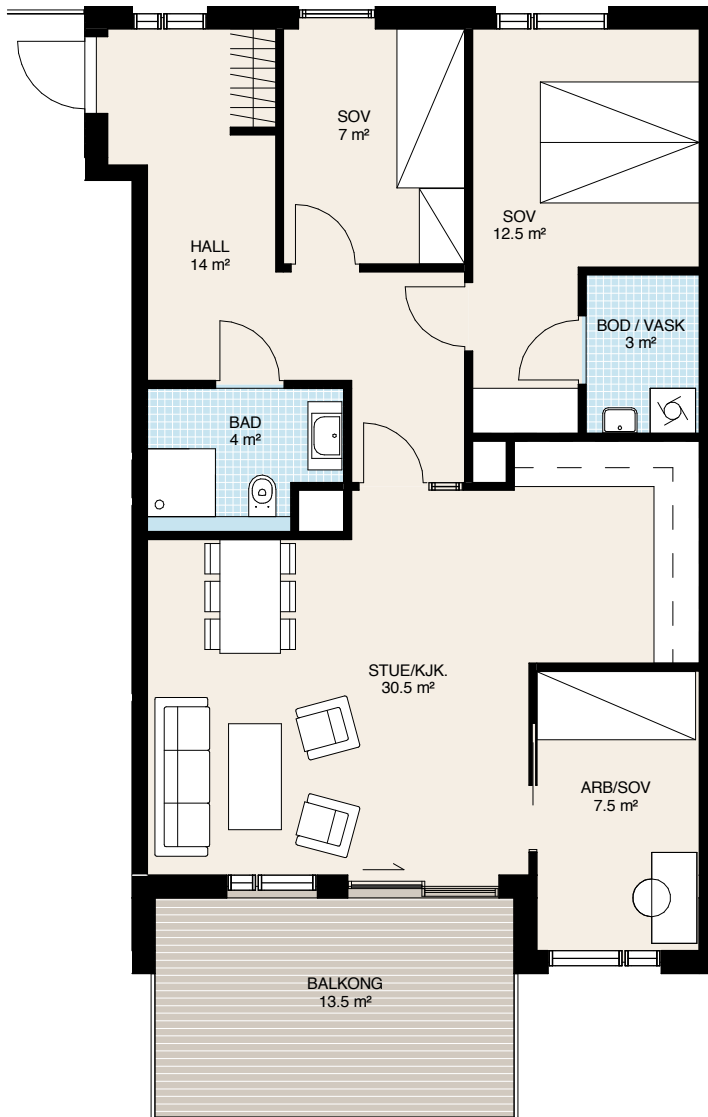
KULÅS HAGE	
Leilighetstype	3-ROM
Etasje	4 Etg
Leilighetsnr	A-403
Areal BRA / P-ROM	75m <sup>2</sup> / 75m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100





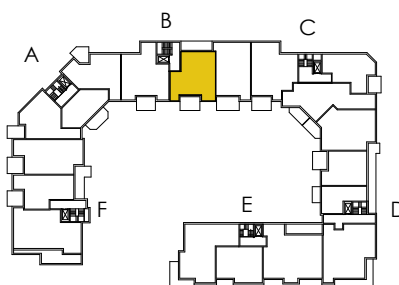
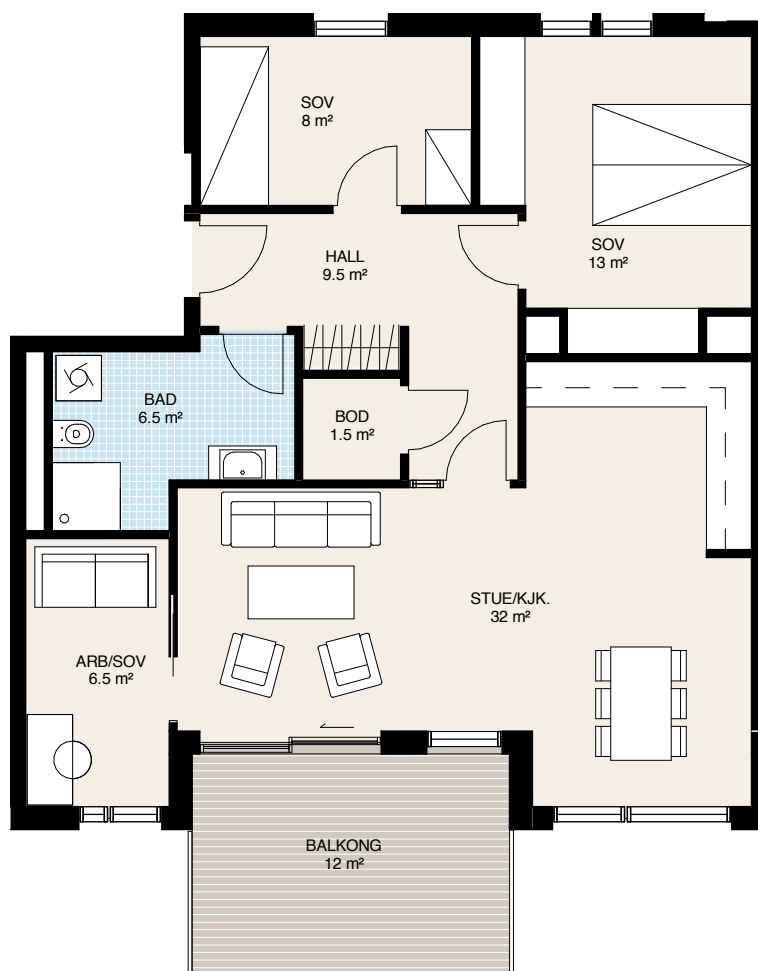
Leil. nr. A 403. Illustrasjon av orienterende art.

# B 401



KULÅS HAGE	
Leilighetstype	4-ROM
Étasje	4 Etg
Leilighetsnr	B-401
Areal BRA / P-ROM	84.5m <sup>2</sup> / 84.5m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

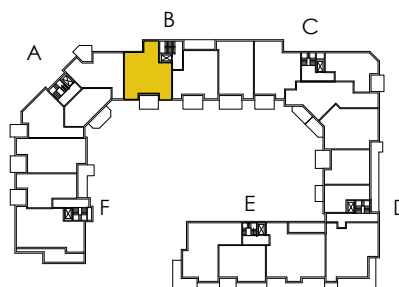
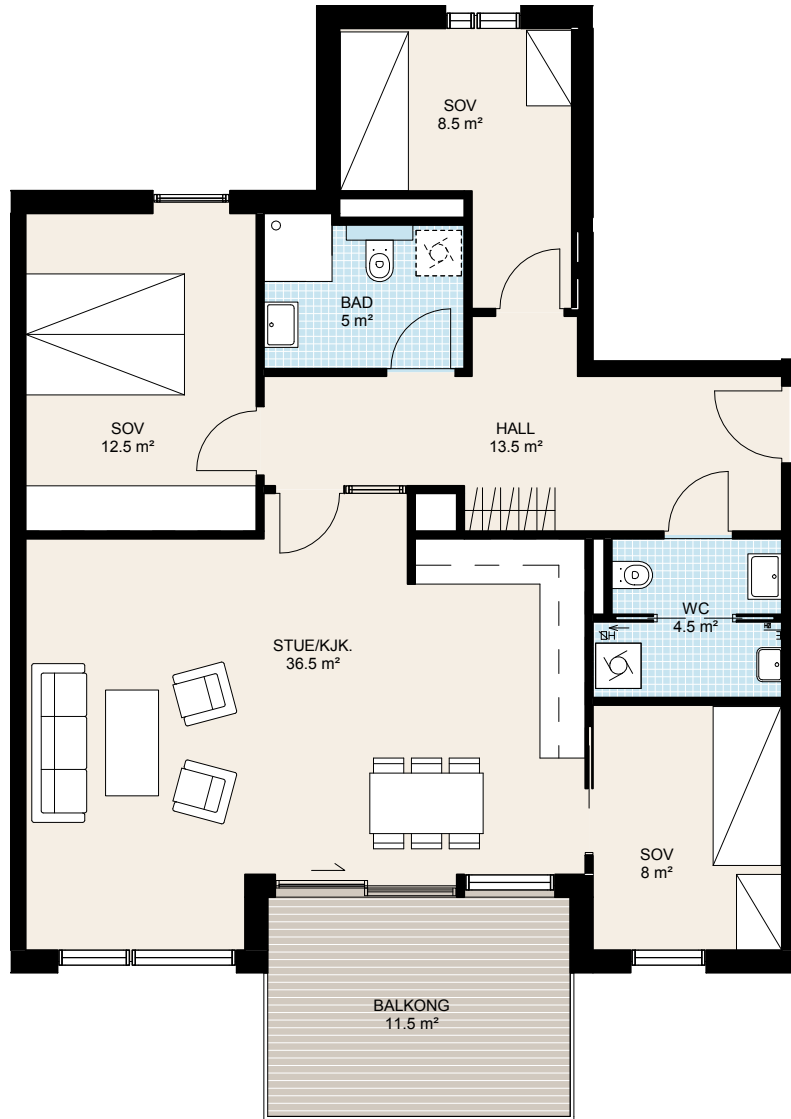
**B 402**



KULÅS HAGE	
Leilighetstype	4-ROM
Etasje	4 Etg
Leilighetsnr	B-402
Areal BRA / P-ROM	83m <sup>2</sup> / 81m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

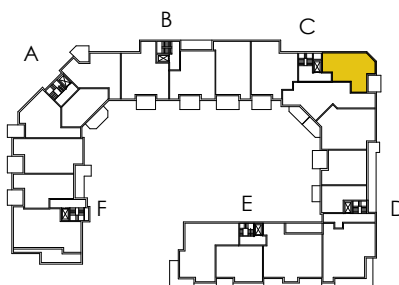
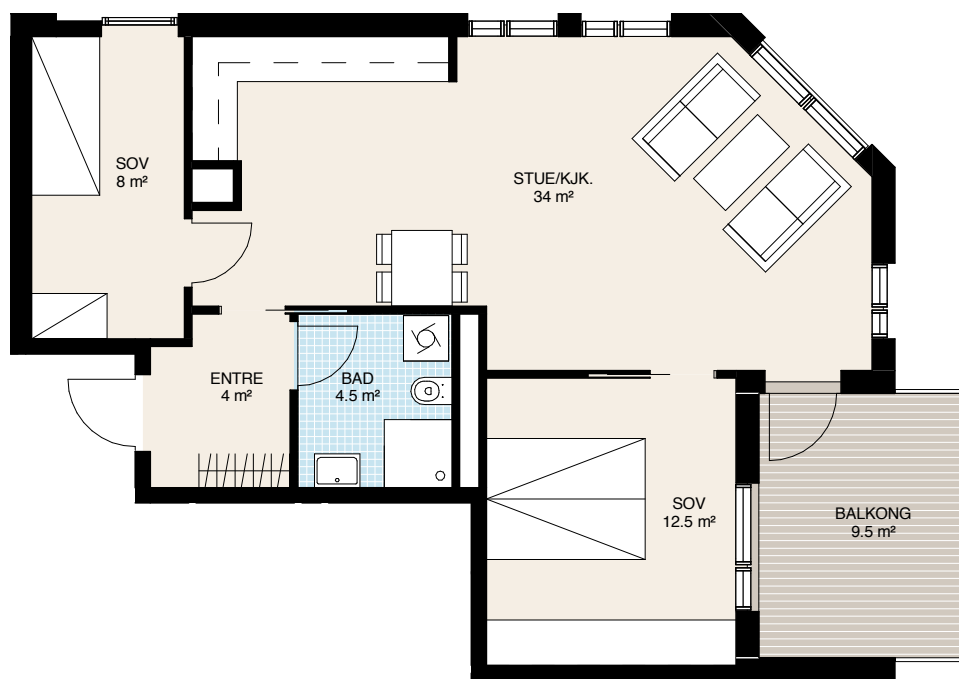


# B 403



KULÅS HAGE	
Leilighetstype	4-ROM
Etasje	4 Etg
Leilighetsnr	B-403
Areal BRA / P-ROM	94m <sup>2</sup> / 94m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

**C 401**

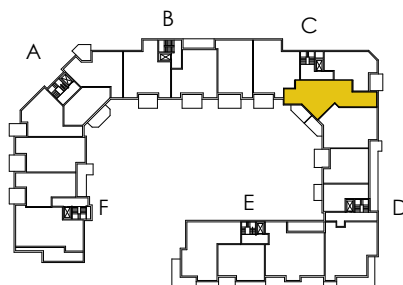
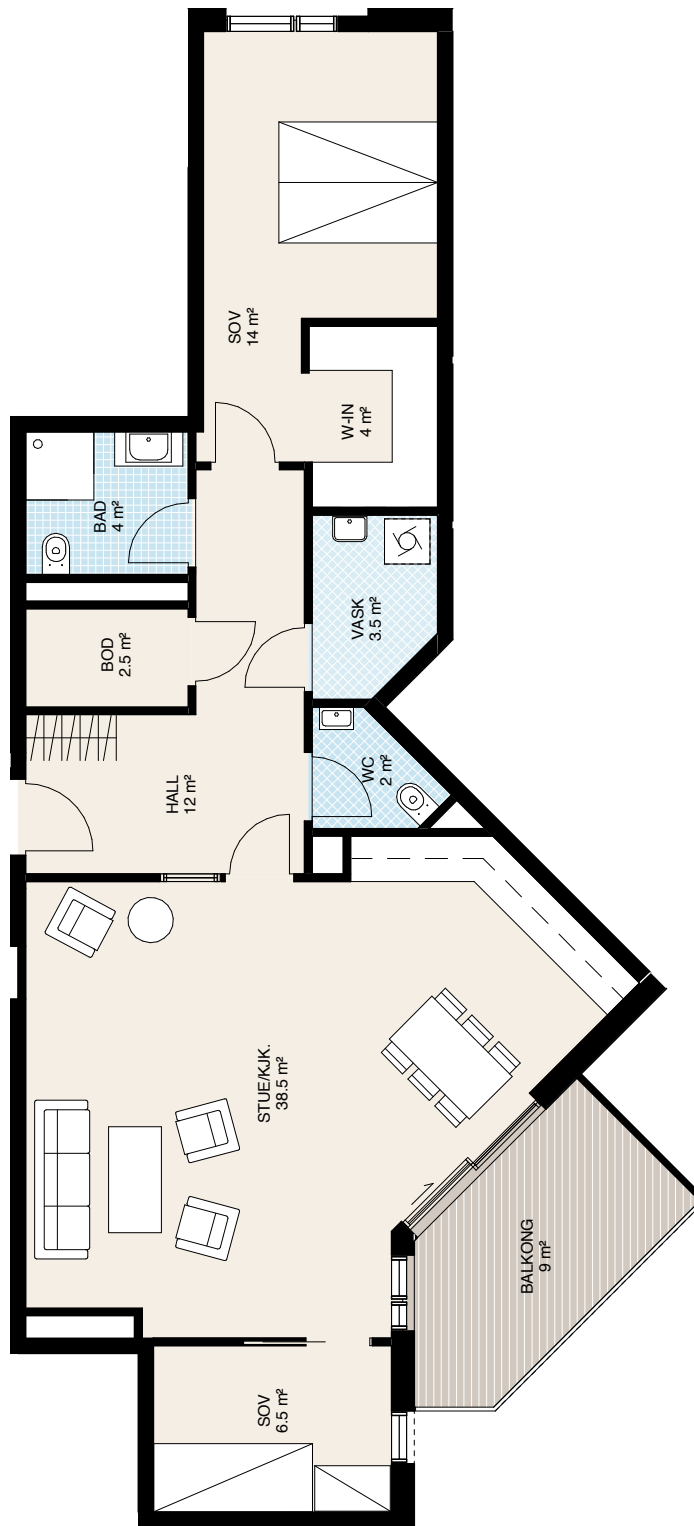


KULÅS HAGE	
Leilighetstype	3-ROM
Etasje	4 Etg
Leilighetsnr	C-401
Areal BRA / P-ROM	66m <sup>2</sup> / 66m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100



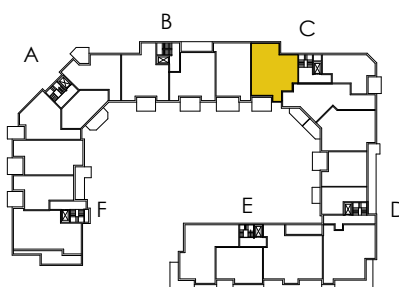
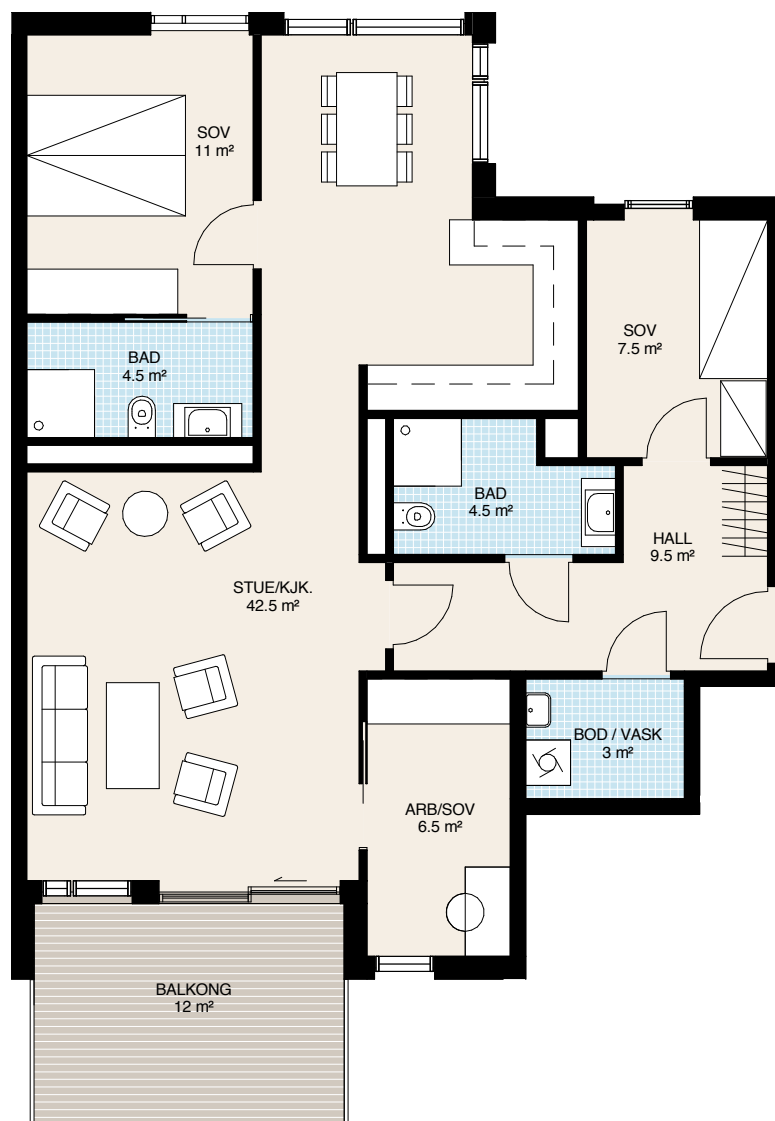


# C 402



KULÅS HAGE	
Leilighetstype	3-ROM
Etasje	4 Etg
Leilighetsnr	C-402
Areal BRA / P-ROM	94m <sup>2</sup> / 90.5m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

C 403



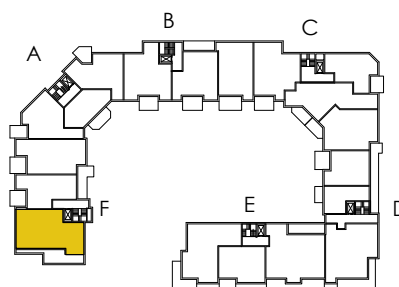
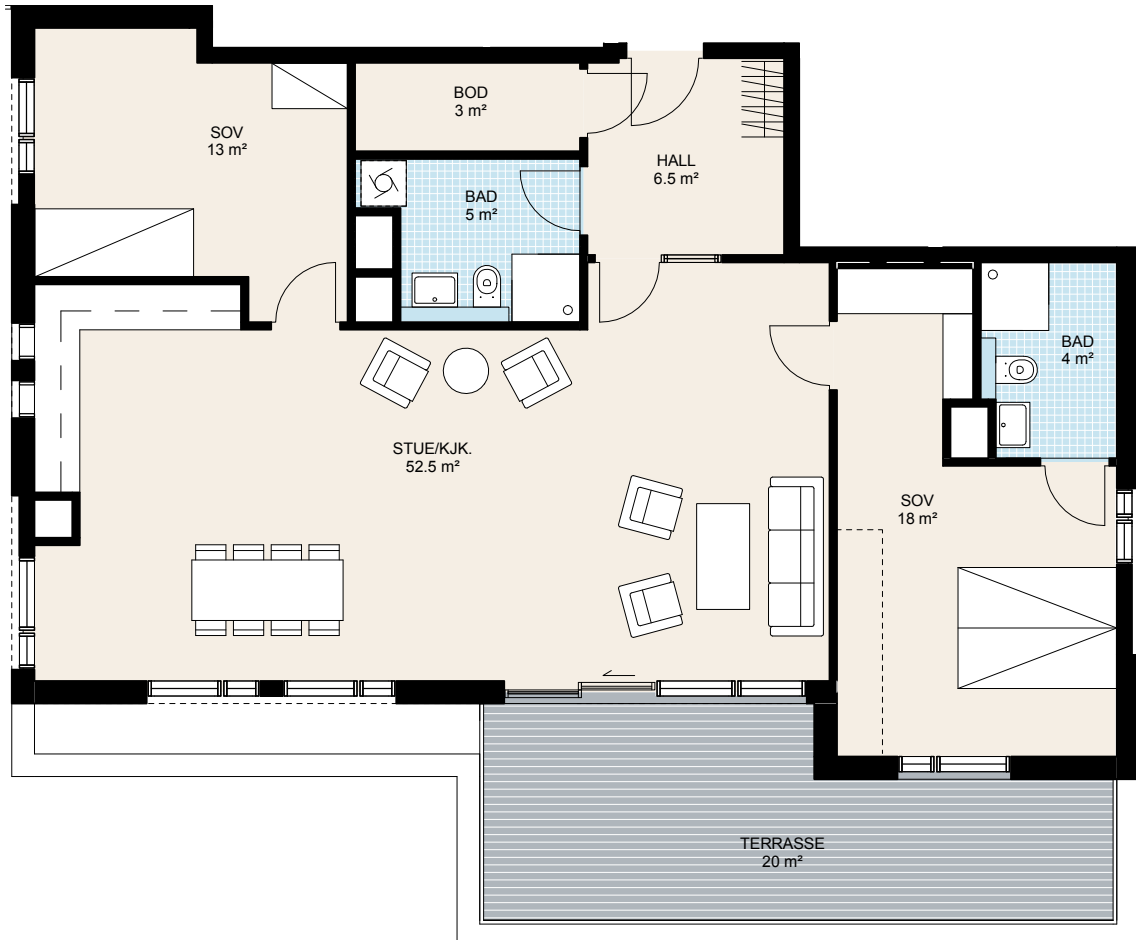
KULÅS HAGE	
Leilighetstype	4-ROM
Etasje	4 Etg
Leilighetsnr	C-403
Areal BRA / P-ROM	96m <sup>2</sup> / 96m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100





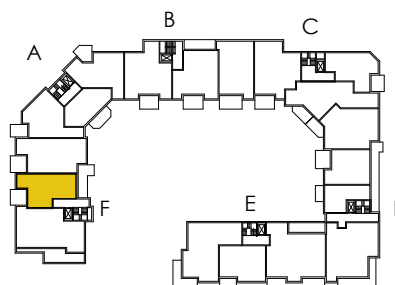
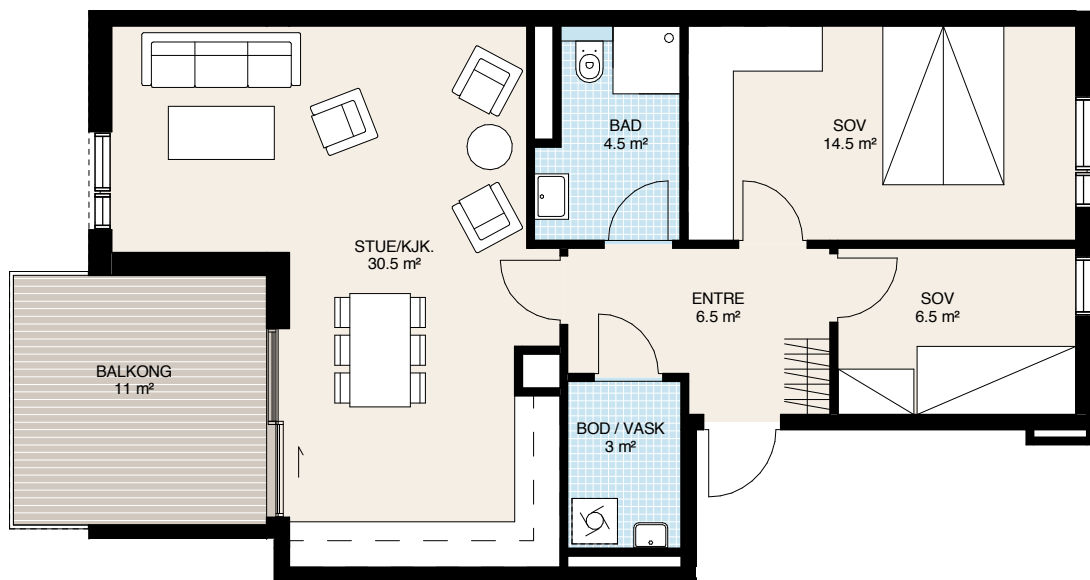


# F 401



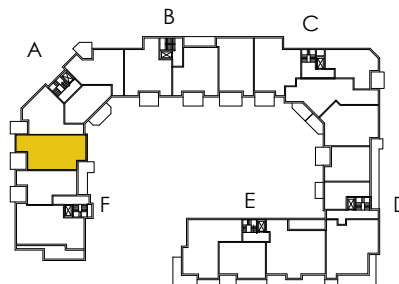
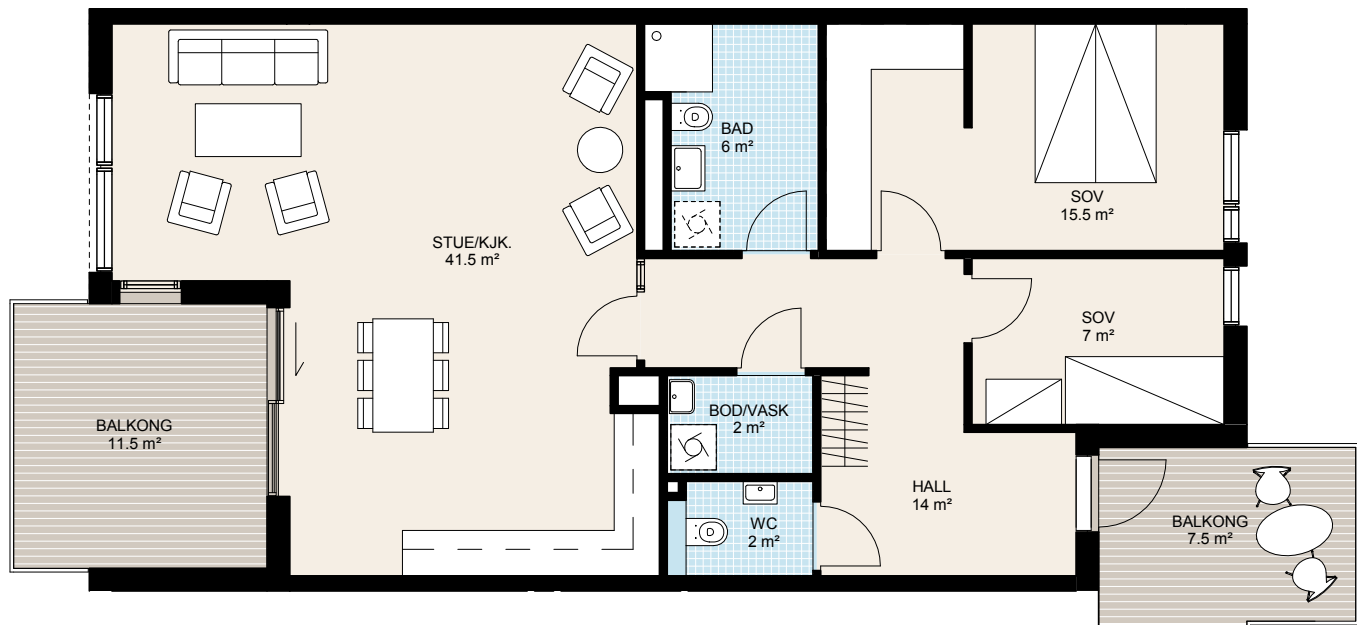
KULÅS HAGE	
Leilighetstype	3-ROM
Etasje	4 Etg
Leilighetsnr	F-401
Areal BRA / P-ROM	109.5m <sup>2</sup> / 105.5m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

**F 402**



KULÅS HAGE	
Leilighetstype	3-ROM
Etasje	4 Etg
Leilighetsnr	F-402
Areal BRA / P-ROM	70.5m <sup>2</sup> / 70.5m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

# F 403



KULÅS HAGE	
Leilighetstype	3-ROM
Etasje	4 Etg
Leilighetsnr	F-403
Areal BRA / P-ROM	94m <sup>2</sup> / 94m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

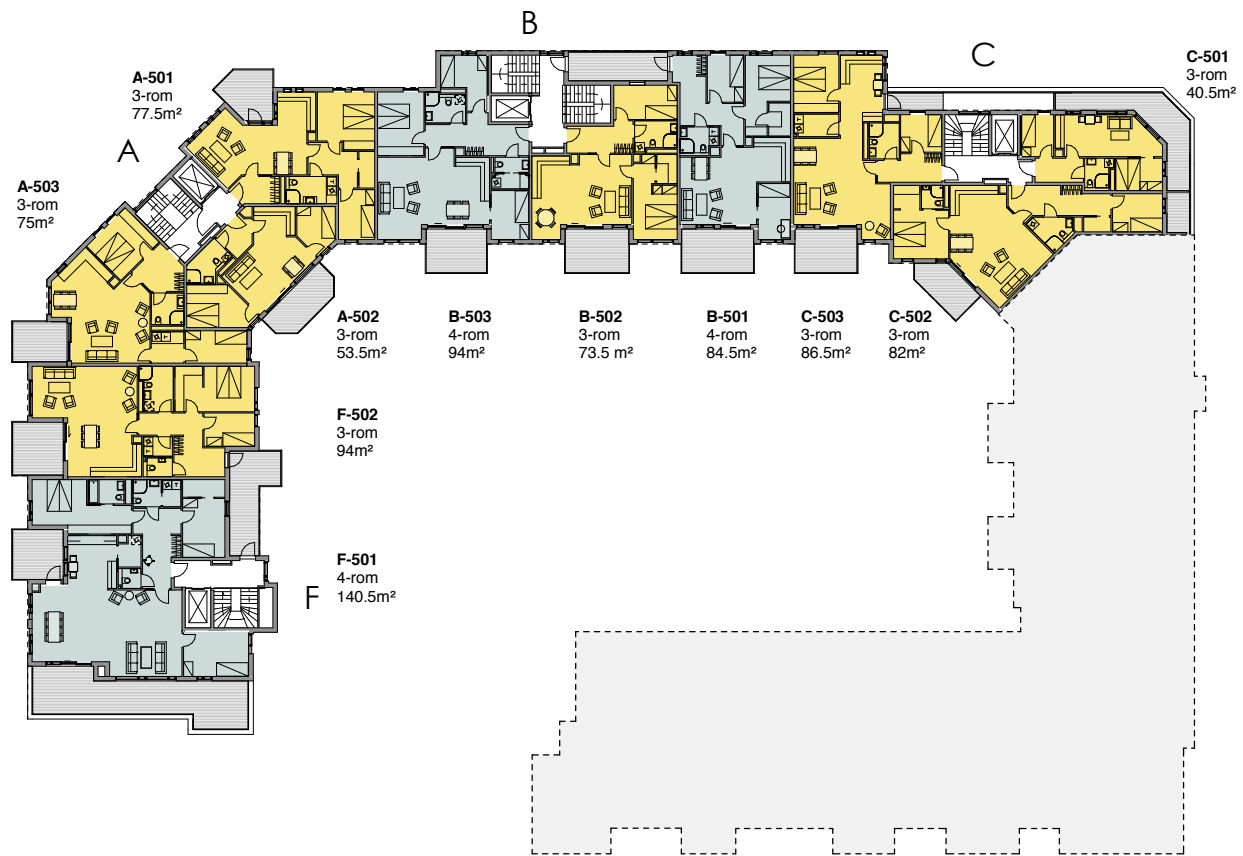


Illustrasjon av orienterende art.

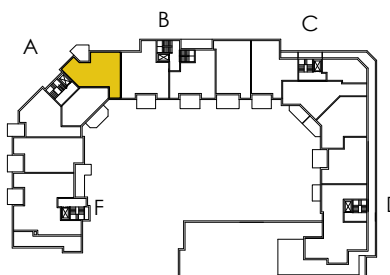
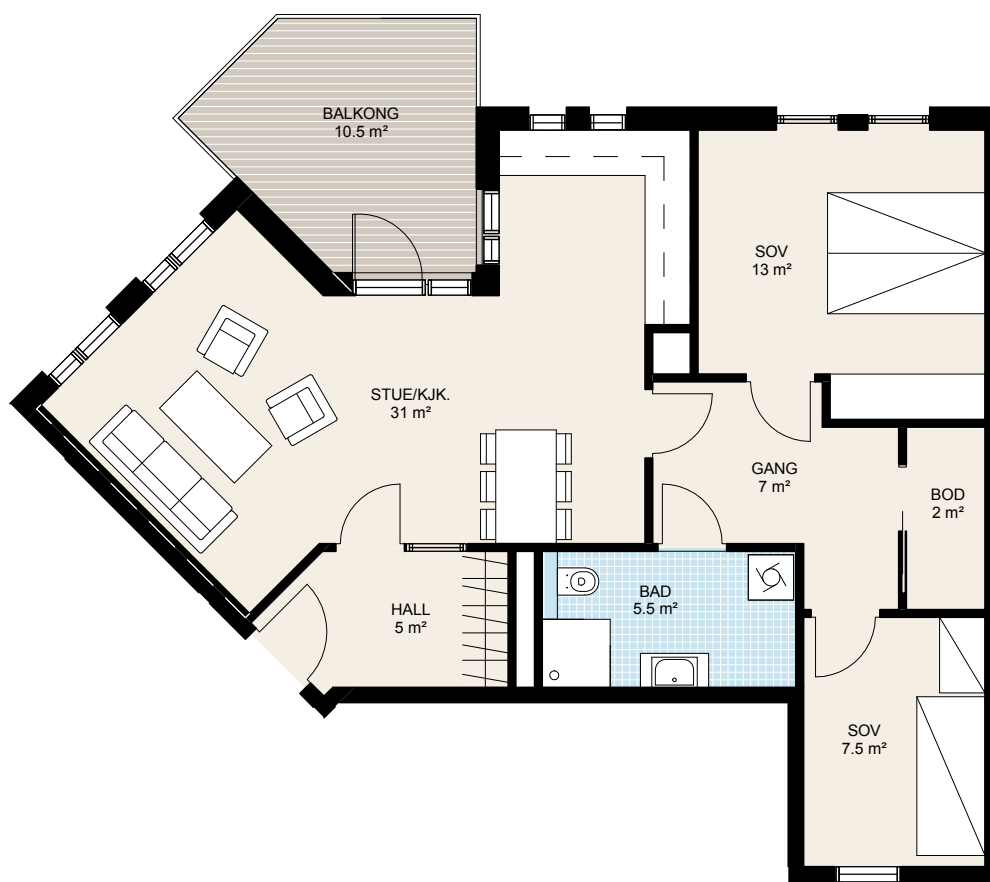
2-ROMS 3-ROMS 4-ROMS



## PLAN 5

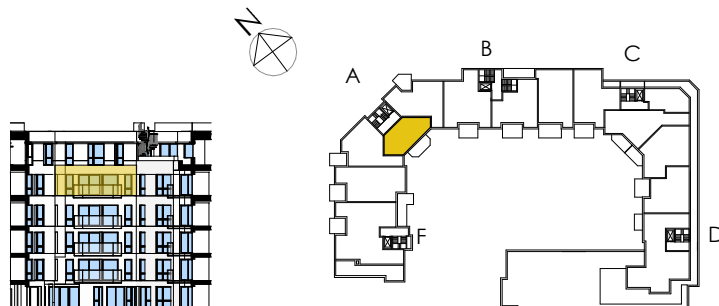
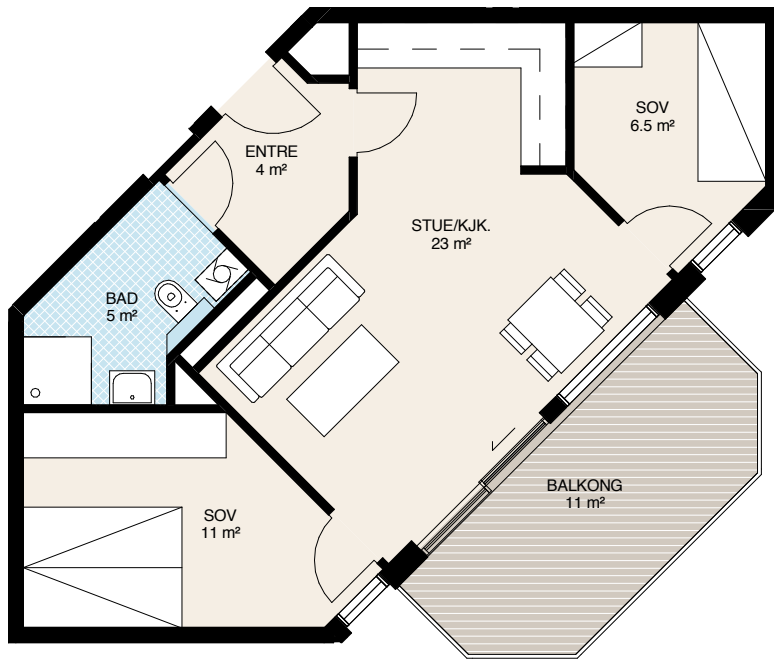


# A 501



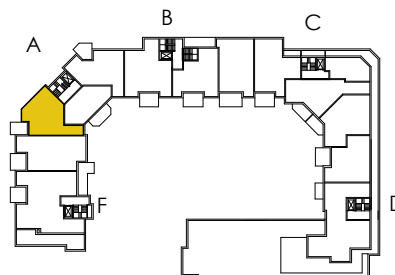
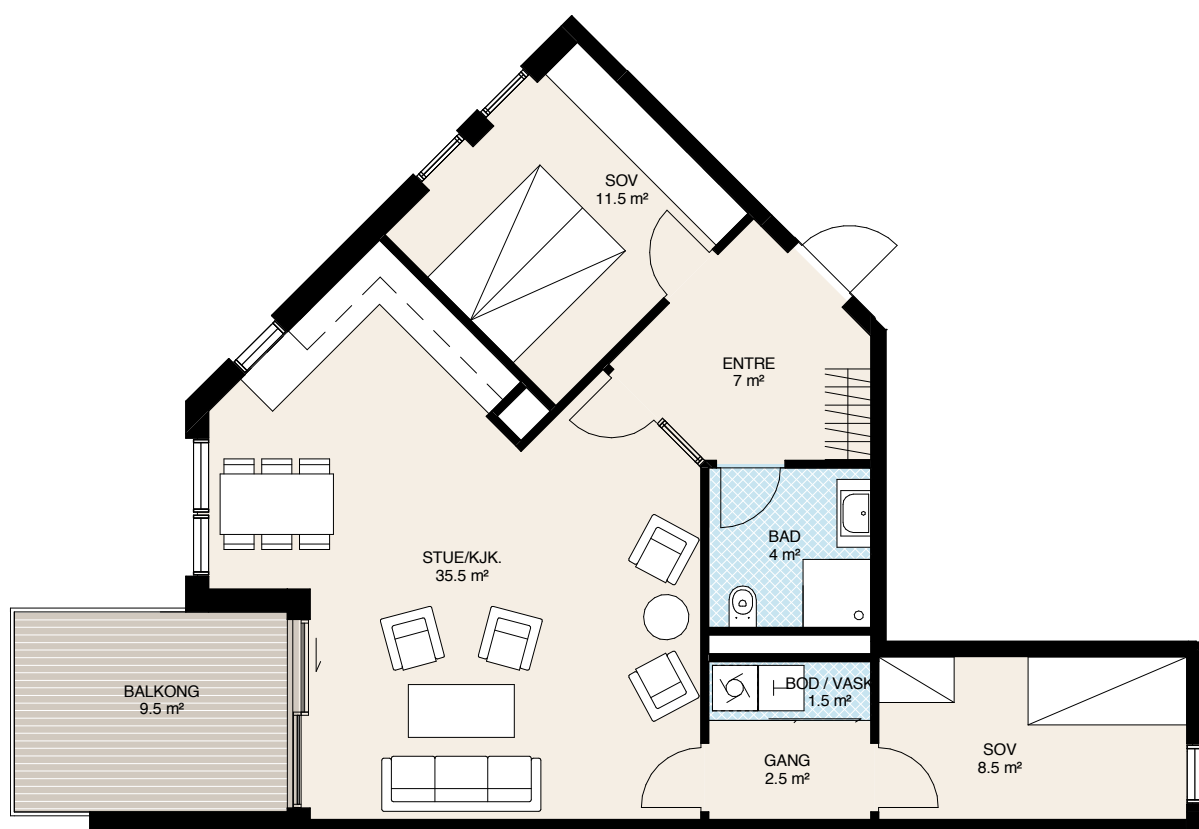
KULÅS HAGE	
Leilighetstype	3-ROM
Etasje	5 Etg
Leilighetsnr	A-501
Areal BRA / P-ROM	77.5m <sup>2</sup> / 74.5m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

# A 502



KULÅS HAGE	
Leilighetstype	3-ROM
Étasje	5 Etg
Leilighetsnr	A-502
Areal BRA / P-ROM	53.5m <sup>2</sup> / 53.5m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

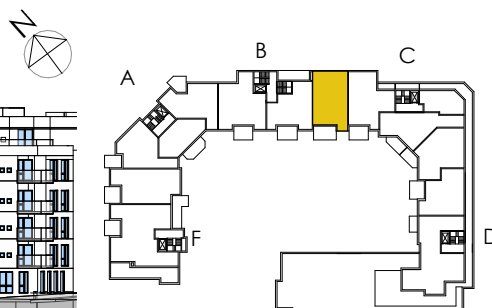
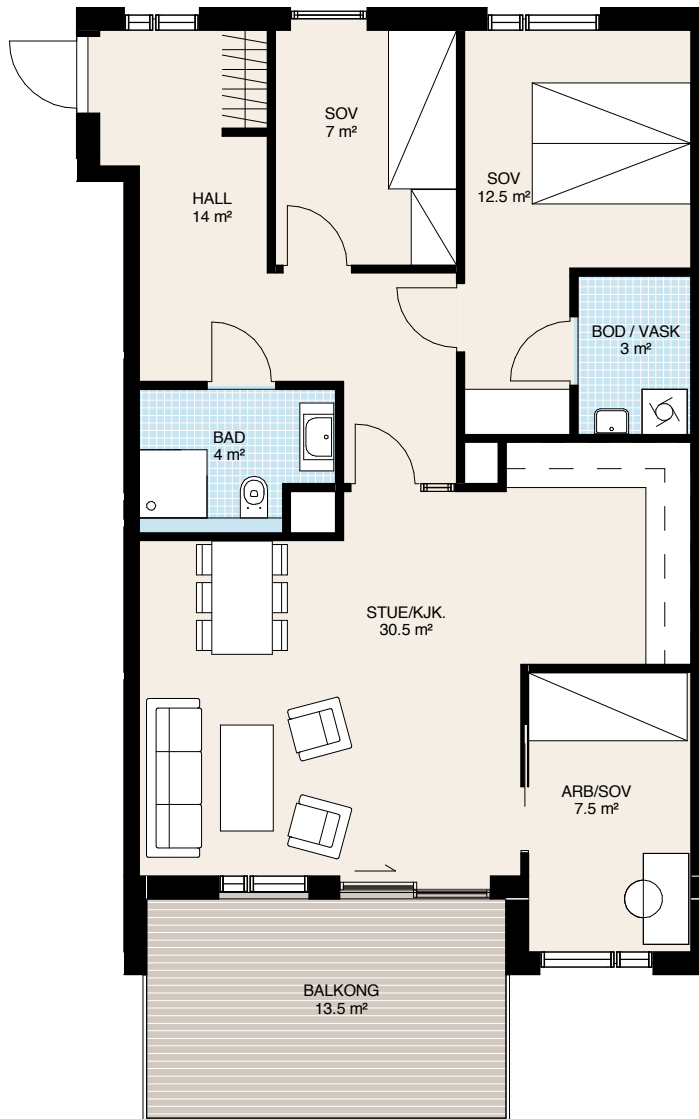
**A 503**



KULÅS HAGE	
Leilighetstype	3-ROM
Etasje	5 Etg
Leilighetsnr	A-503
Areal BRA / P-ROM	75m <sup>2</sup> / 75m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

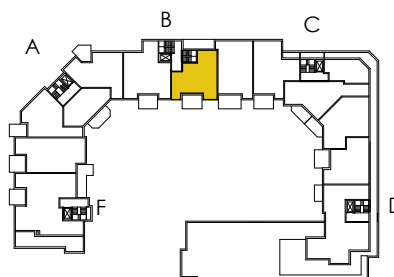
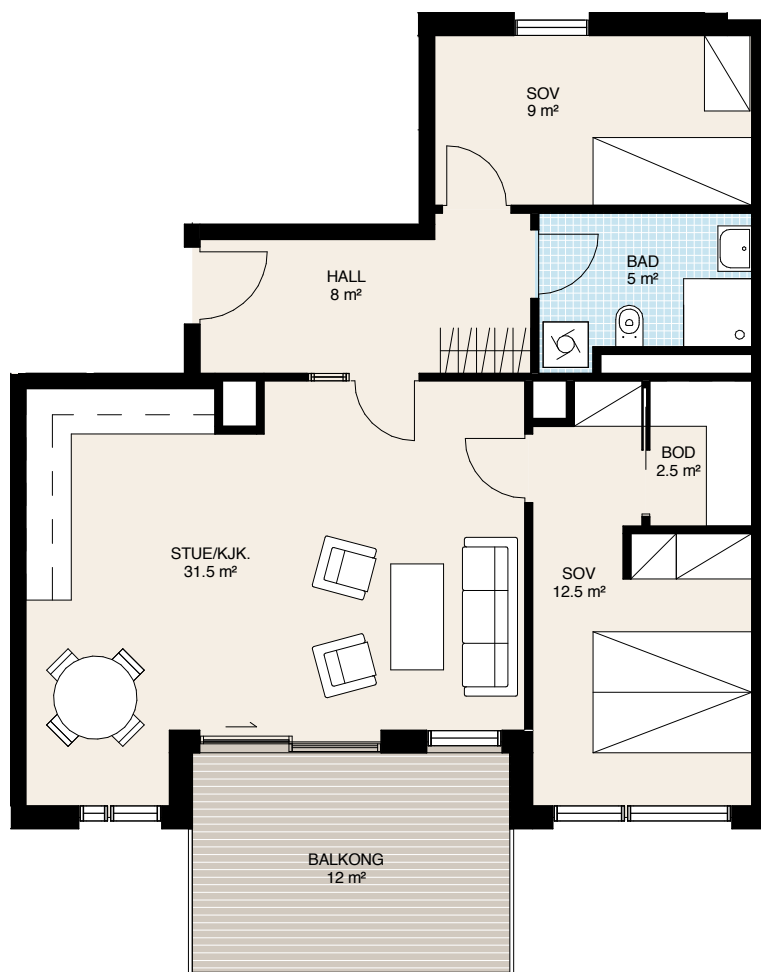


# B 501



KULÅS HAGE	
Leilighetstype	4-ROM
Etasje	5 Etg
Leilighetsnr	B-501
Areal BRA / P-ROM	84.5m <sup>2</sup> / 84.5m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

**B 502**



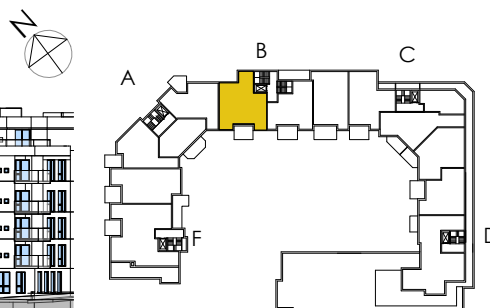
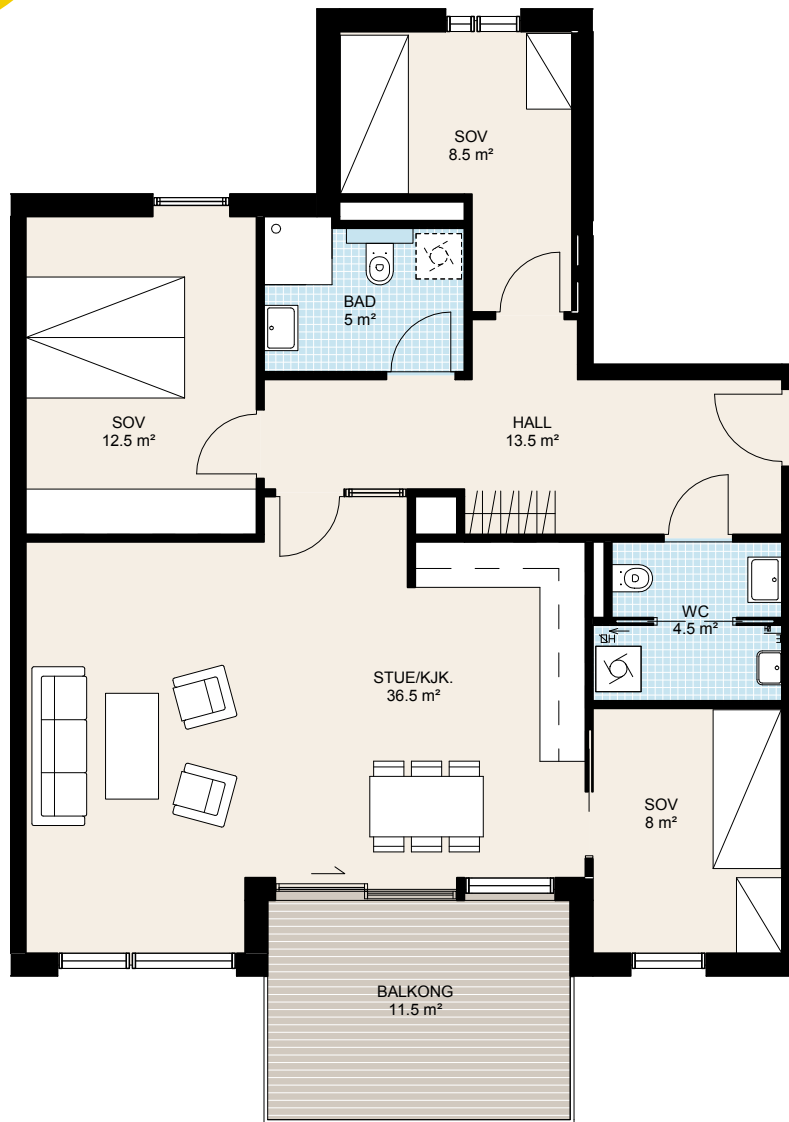
KULÅS HAGE	
Leilighetstype	3-ROM
Etasje	5 Etg
Leilighetsnr	B-502
Areal BRA / P-ROM	73.5m <sup>2</sup> / 70.5m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100





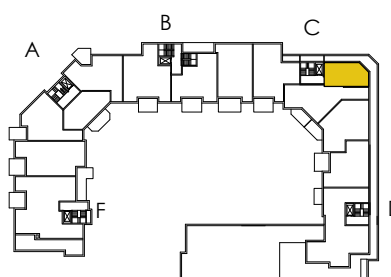
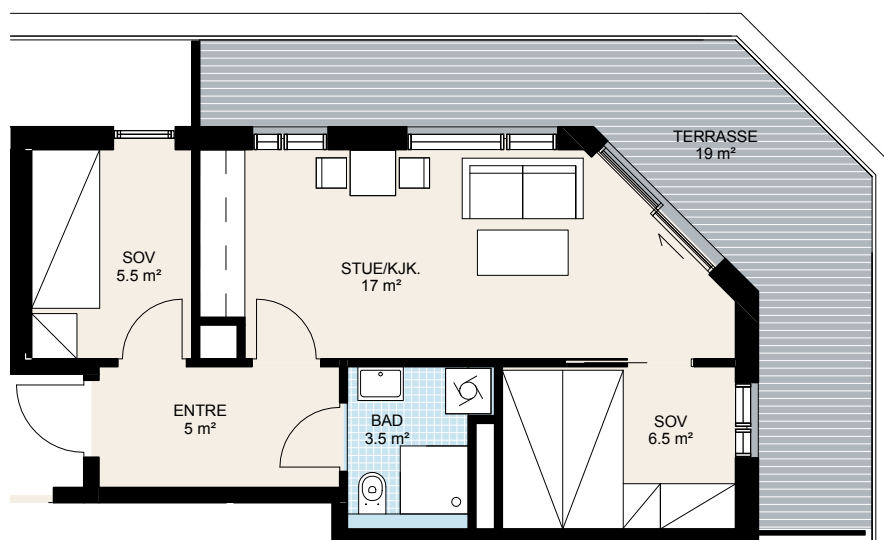
Leil. B601 (tilvalg, takterrasse). Illustrasjon av orienterende art.

# B 503



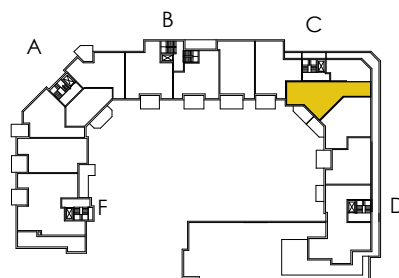
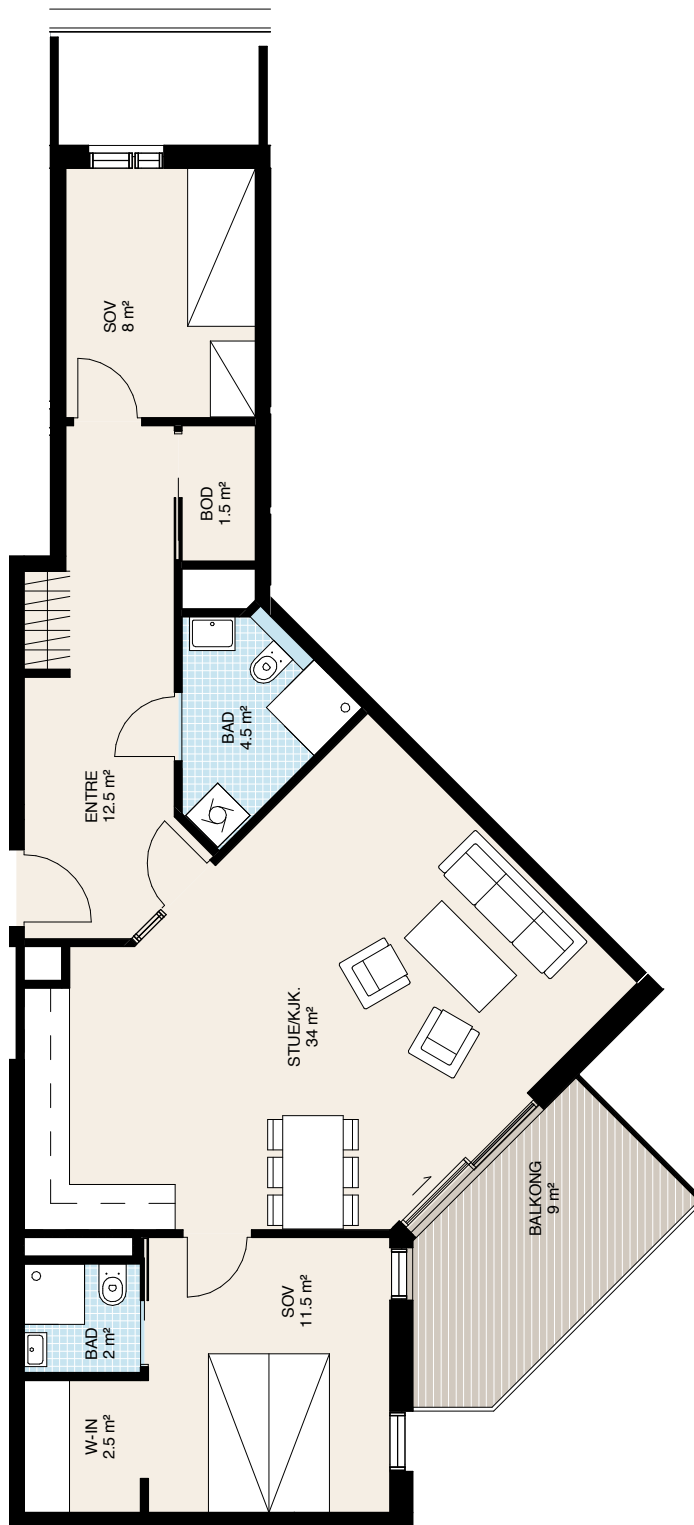
KULÅS HAGE	
Leilighetstype	4-ROM
Etasje	5 Etg
Leilighetsnr	B-503
Areal BRA / P-ROM	94m <sup>2</sup> / 94m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

**C 501**



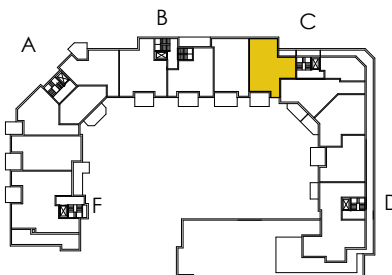
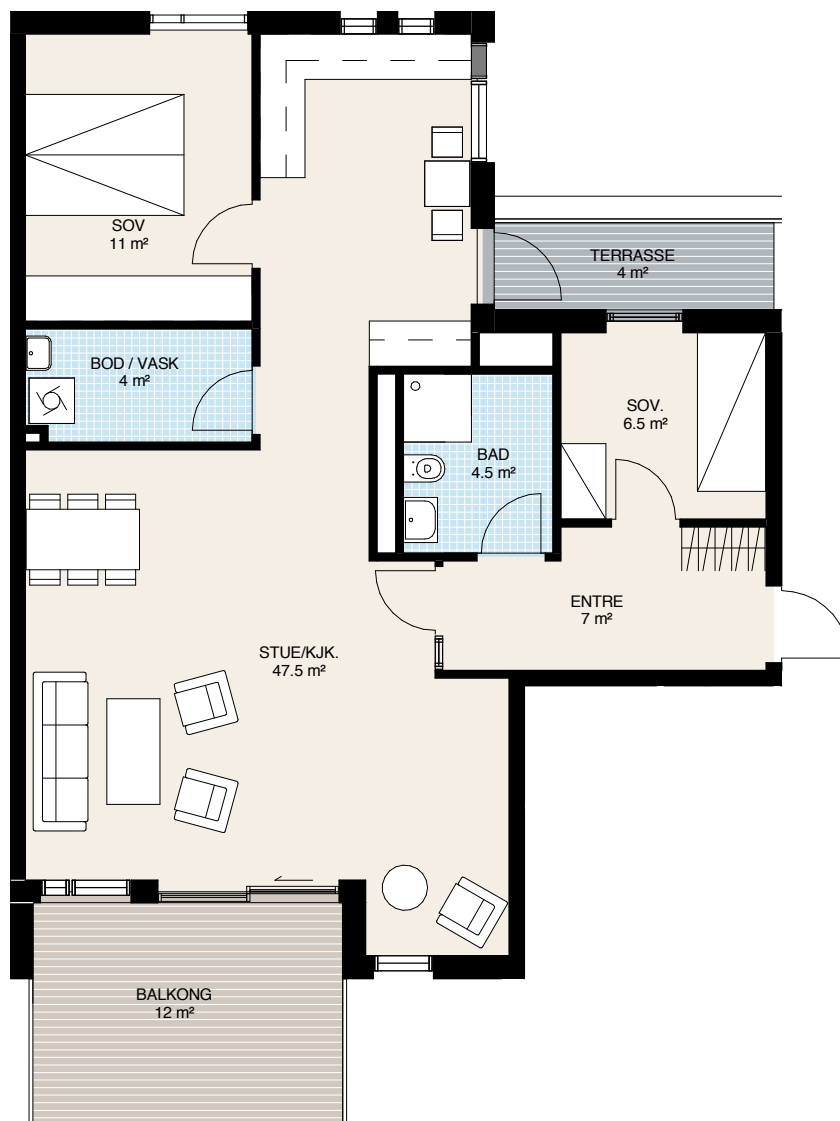
KULÅS HAGE	
Leilighetstype	3-ROM
Etasje	5 Etg
Leilighetsnr	C-501
Areal BRA / P-ROM	40.5m <sup>2</sup> / 40.5m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

**C 502**



KULÅS HAGE	
Leilighetstype	3-ROM
Etasje	5 Etg
Leilighetsnr	C-502
Areal BRA / P-ROM	82m <sup>2</sup> / 79.5m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

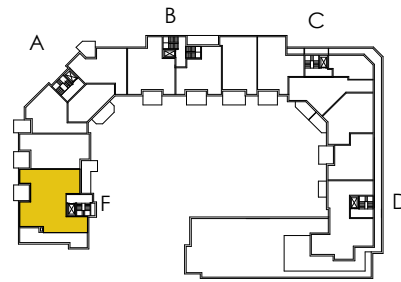
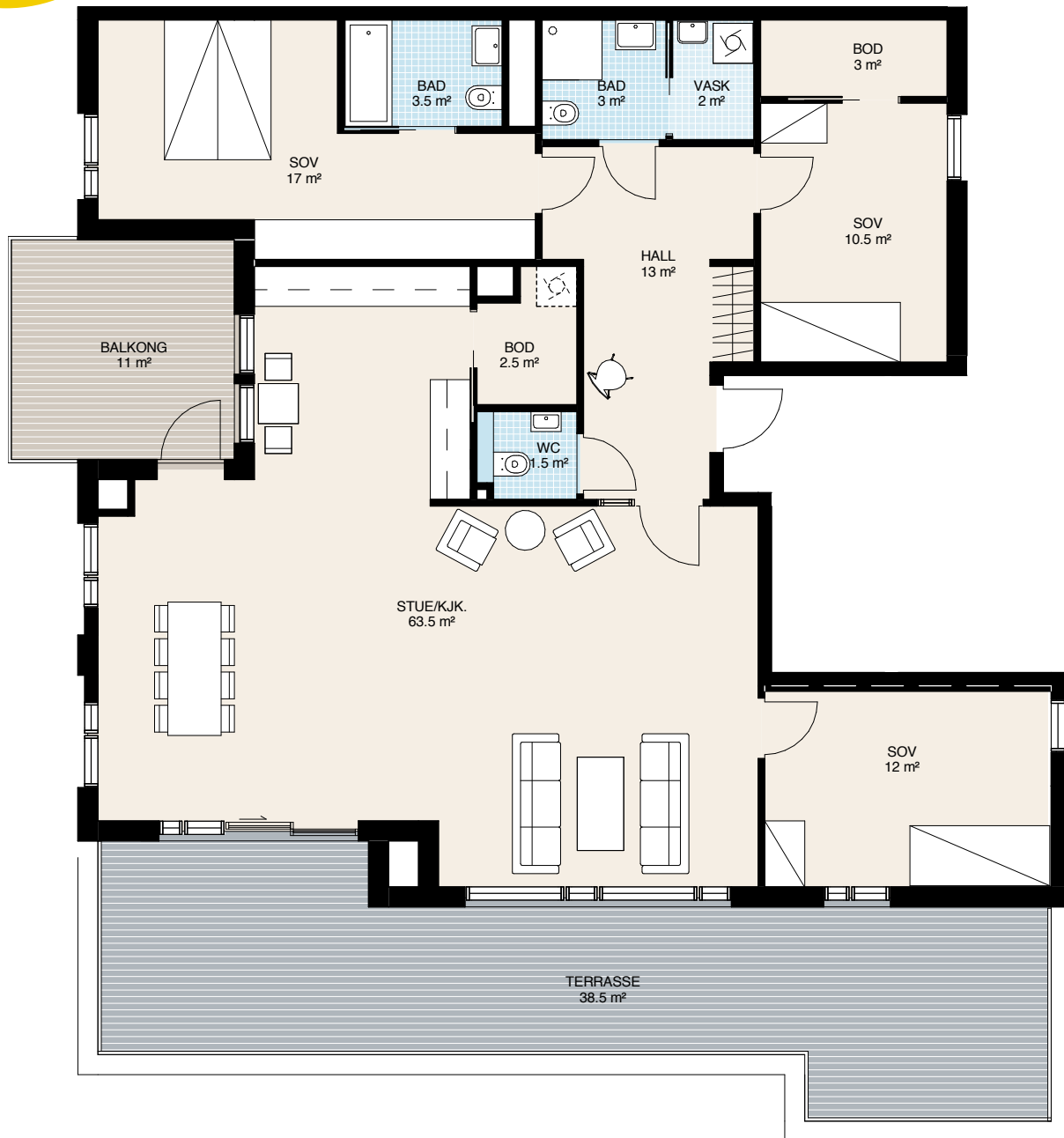
**C 503**



KULÅS HAGE	
Leilighetstype	3-ROM
Etasje	5 Etg
Leilighetsnr	C-503
Areal BRA / P-ROM	86.5m <sup>2</sup> / 86.5m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

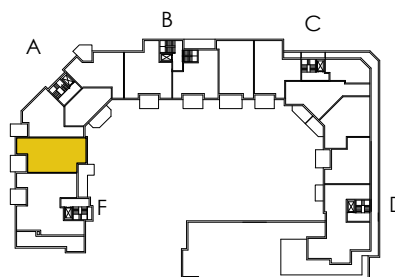
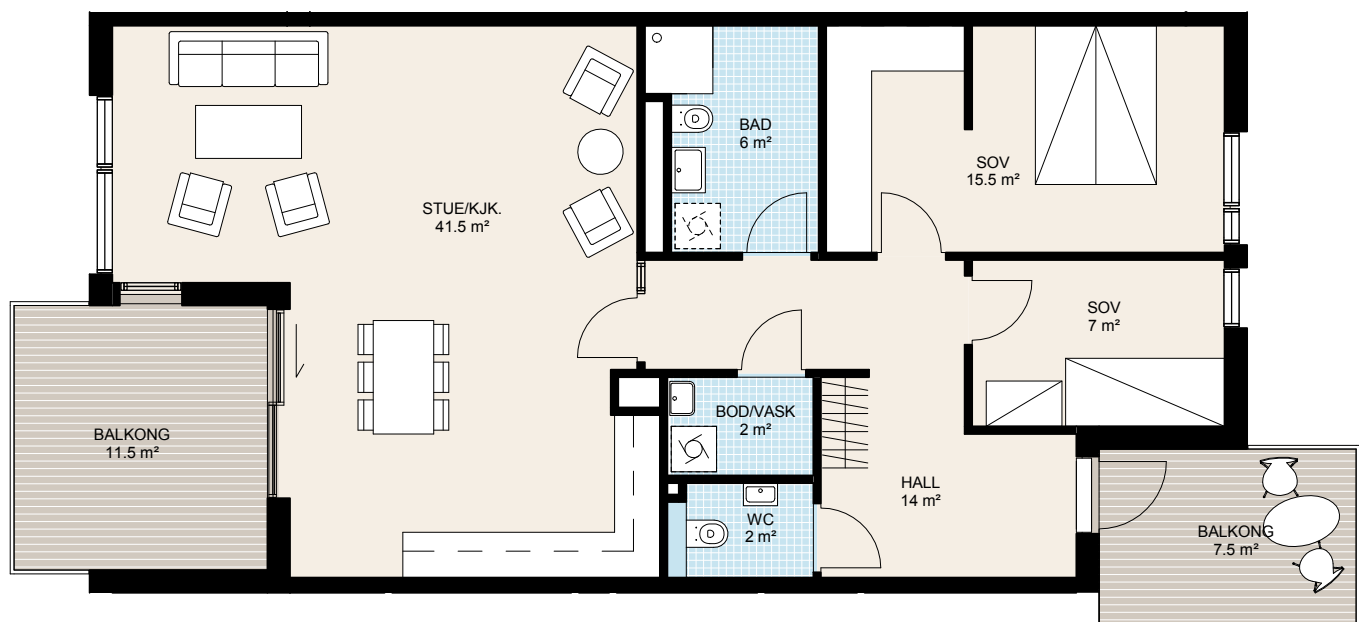


# F 501



KULÅS HAGE	
Leilighetstype	4-ROM
Etasje	5 Etg
Leilighetsnr	F-501
Areal BRA / P-ROM	140.5m <sup>2</sup> / 133m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

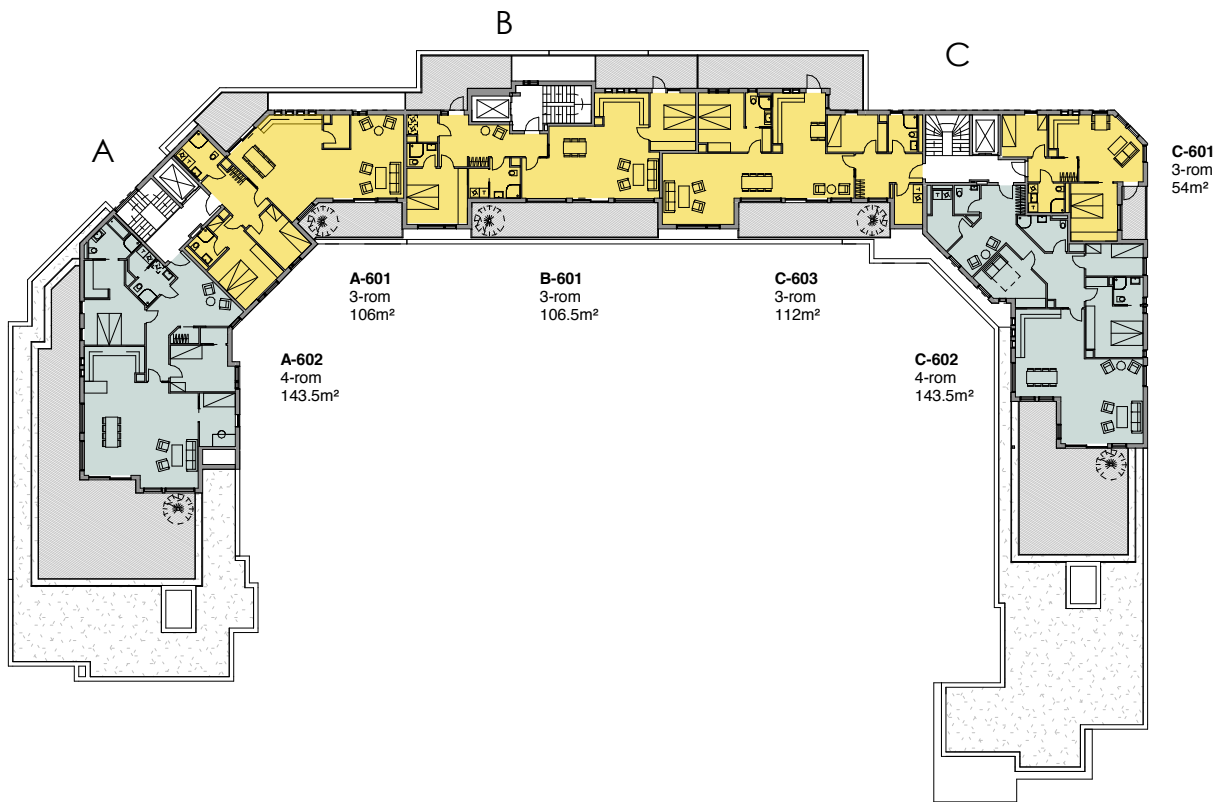
**F 502**



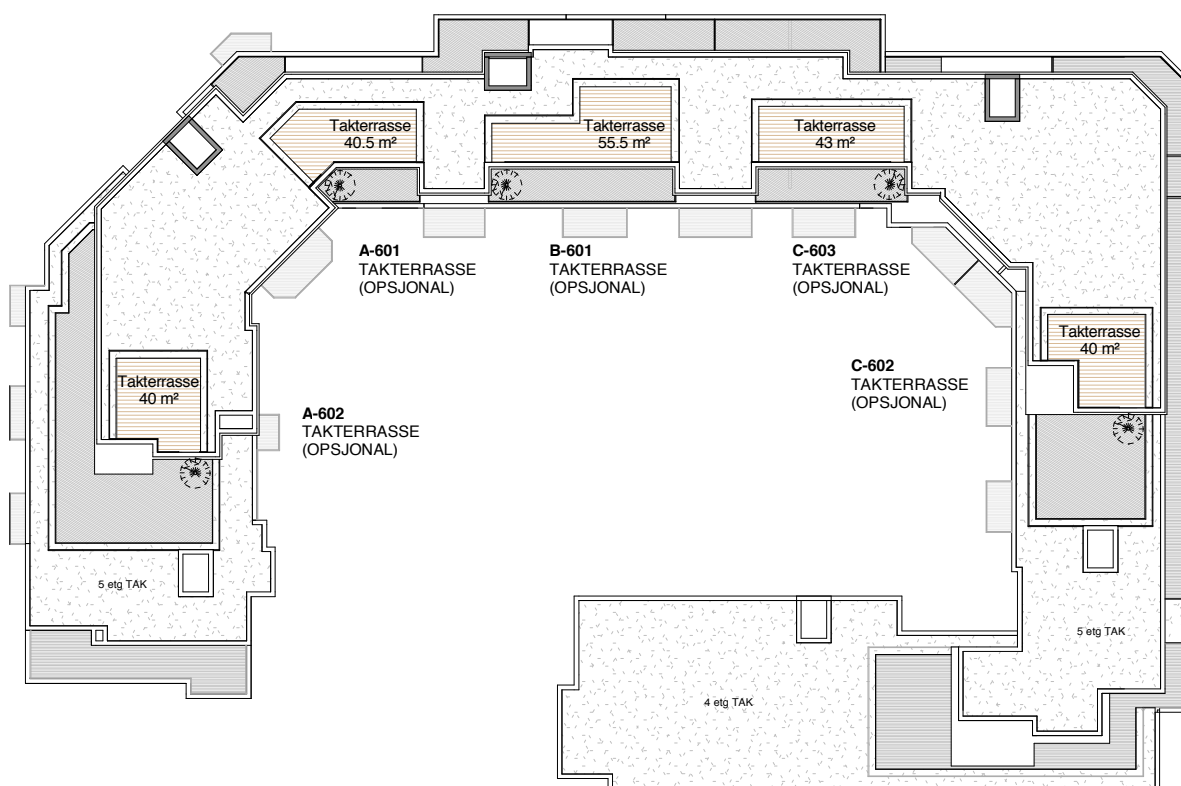
KULÅS HAGE	
Leilighetstype	3-ROM
Etasje	5 Etg
Leilighetsnr	F-502
Areal BRA / P-ROM	94m <sup>2</sup> / 94m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

2-ROMS 3-ROMS 4-ROMS

### PLAN 6



# TAKPLAN

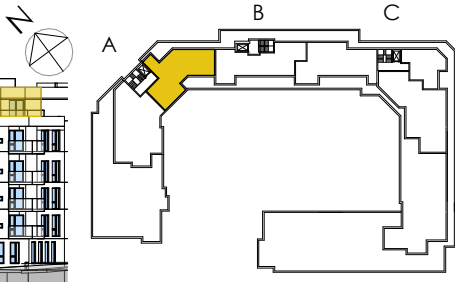






Lelil. nr. A 602. Illustrasjon av orienterende art.

# A 601

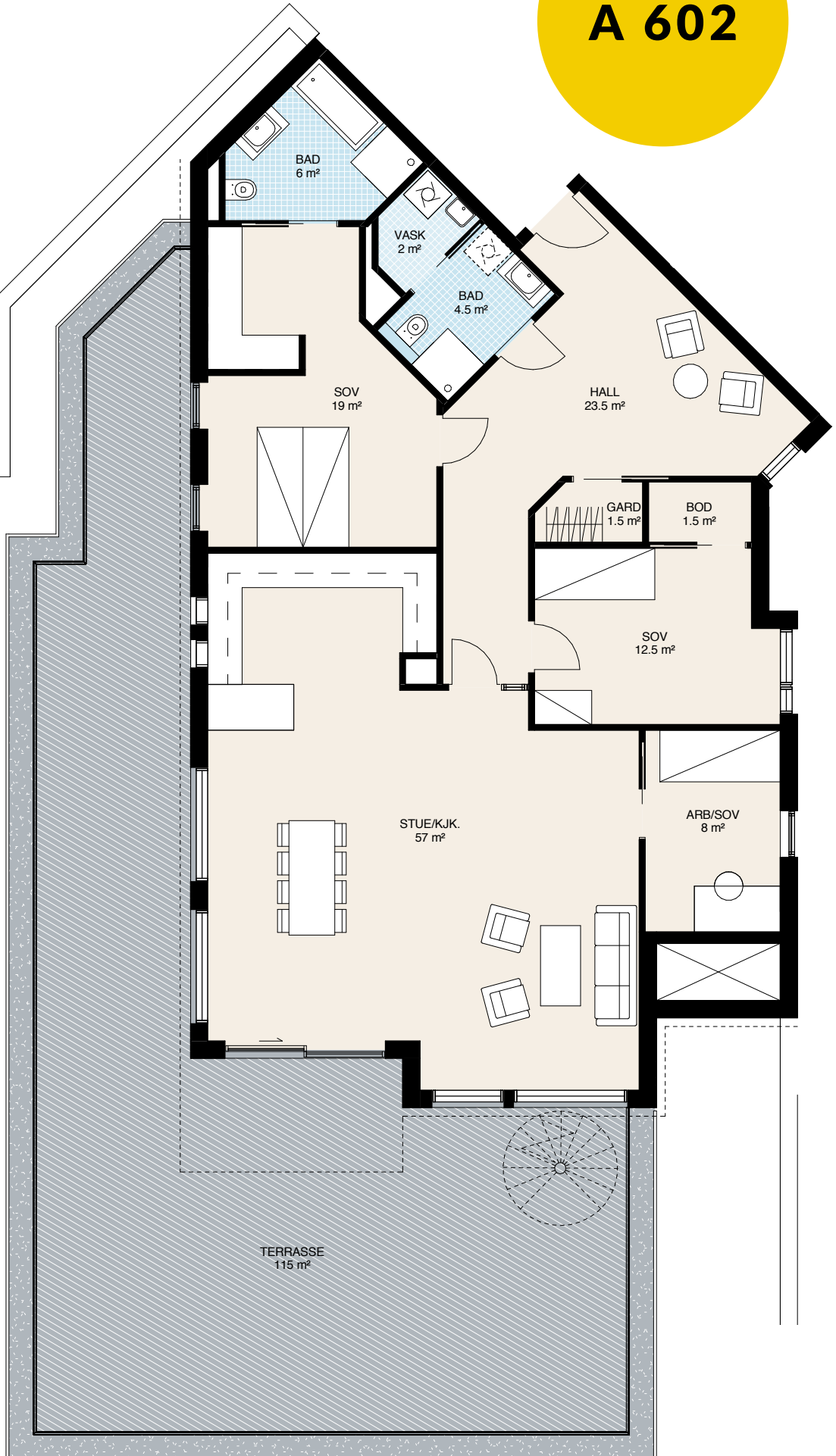
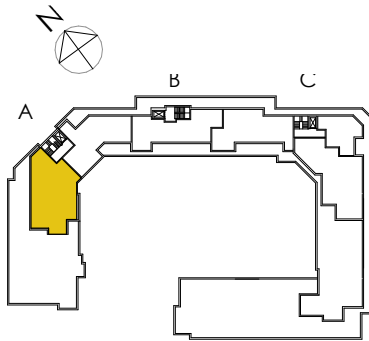


KULÅS HAGE	
Leilighetstype	3-ROM
Etasje	6 Etg
Leilighetsnr	A-601
Areal BRA / P-ROM	106m <sup>2</sup> / 102m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

# KULÅS HAGE

Leilighetstype	4-ROM
Etasje	6 Etg
Leilighetsnr	A-602
Areal BRA / P-ROM	143.5m <sup>2</sup> / 139m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

## A 602



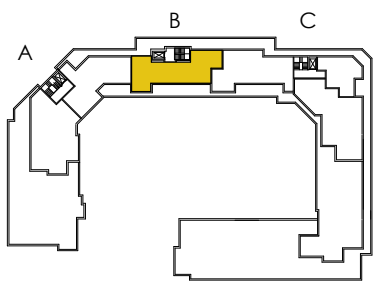
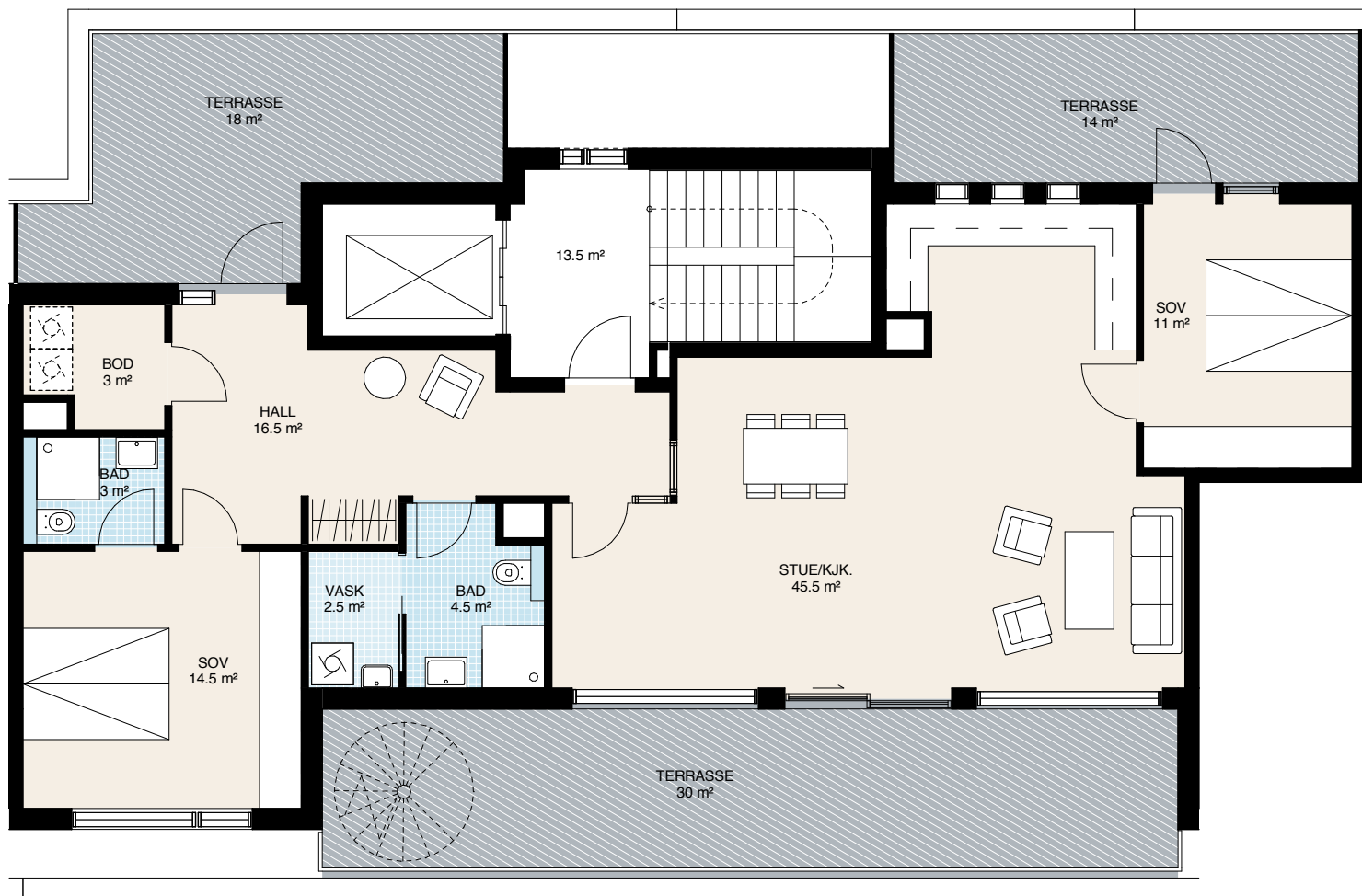






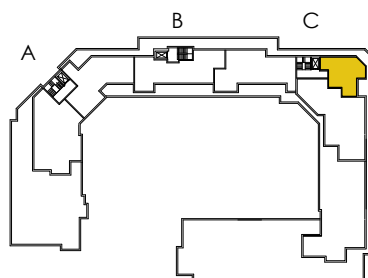
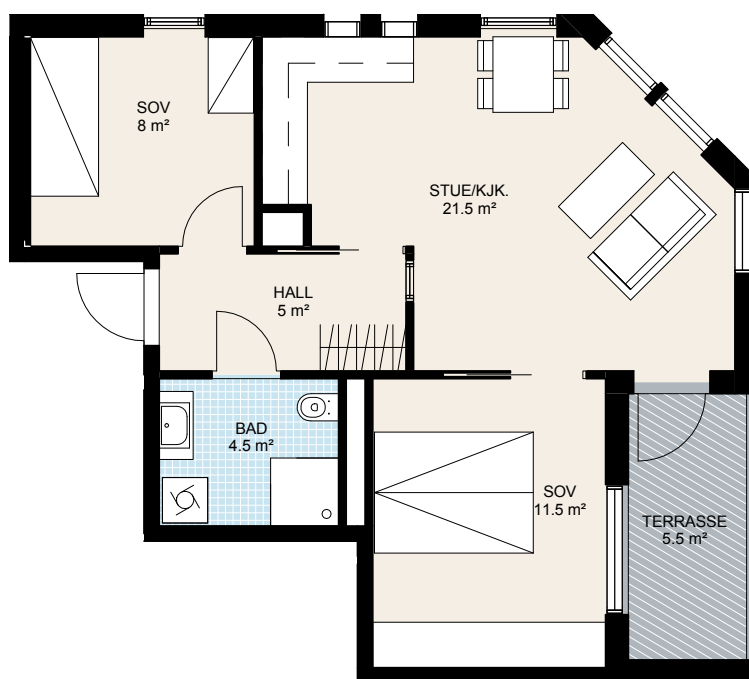
Leil. nr. B 601. Illustrasjon av orienterende art.

# B 601



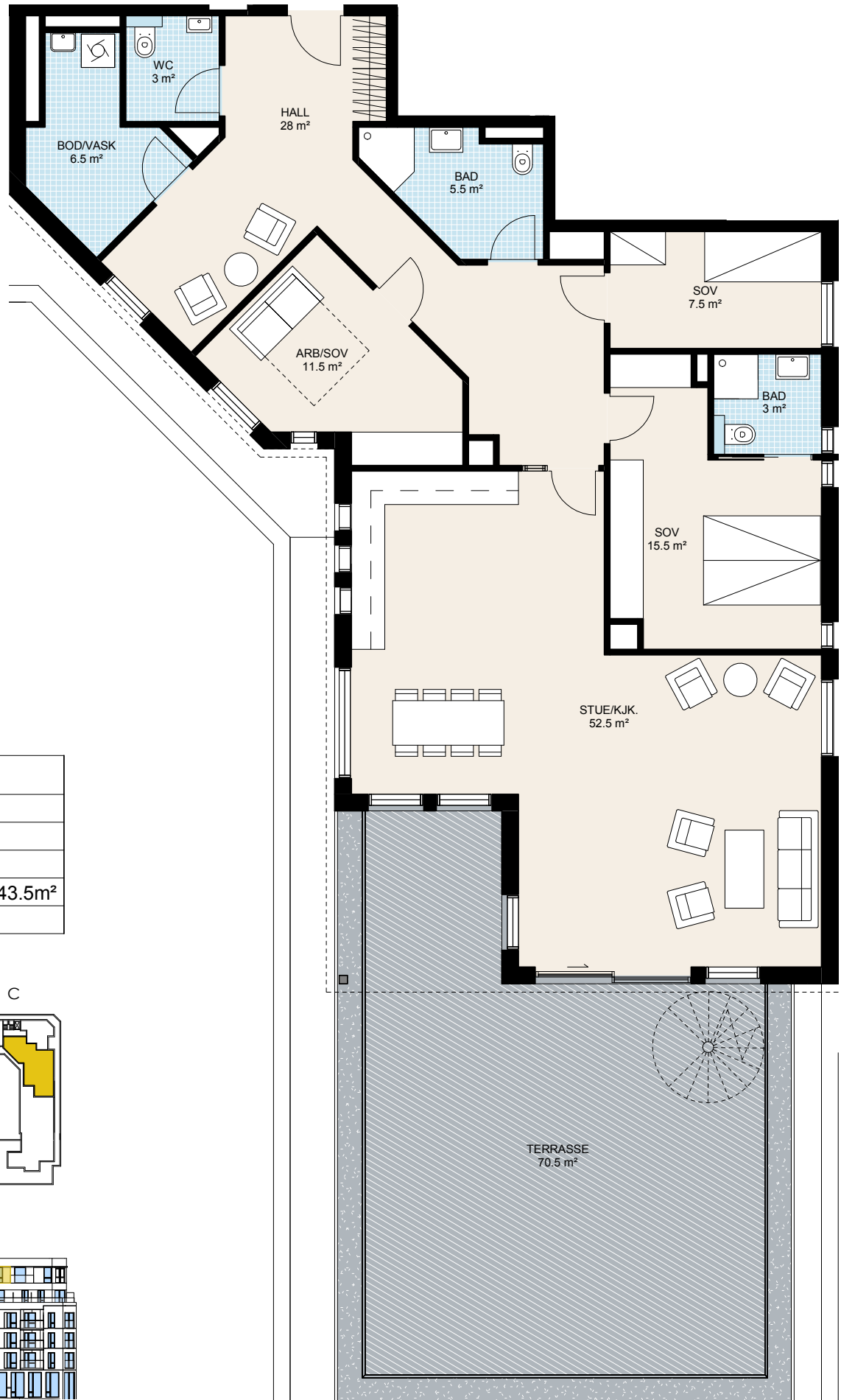
KULÅS HAGE	
Leilighetstype	3-ROM
Etasje	6 Etg
Leilighetsnr	B-601
Areal BRA / P-ROM	106.5m <sup>2</sup> / 102.5m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

**C 601**

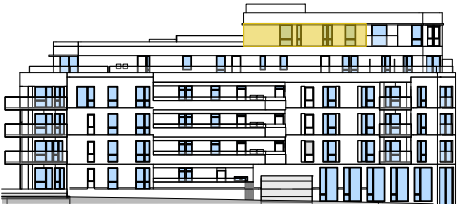
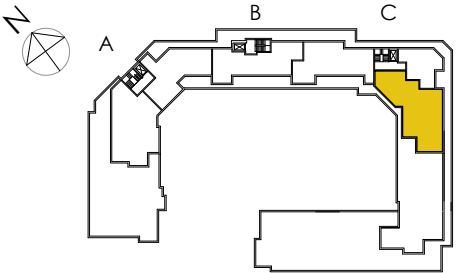


KULÅS HAGE	
Leilighetstype	3-ROM
Etasje	6 Etg
Leilighetsnr	C-601
Areal BRA / P-ROM	54m <sup>2</sup> / 54m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

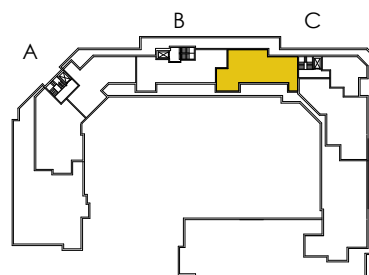
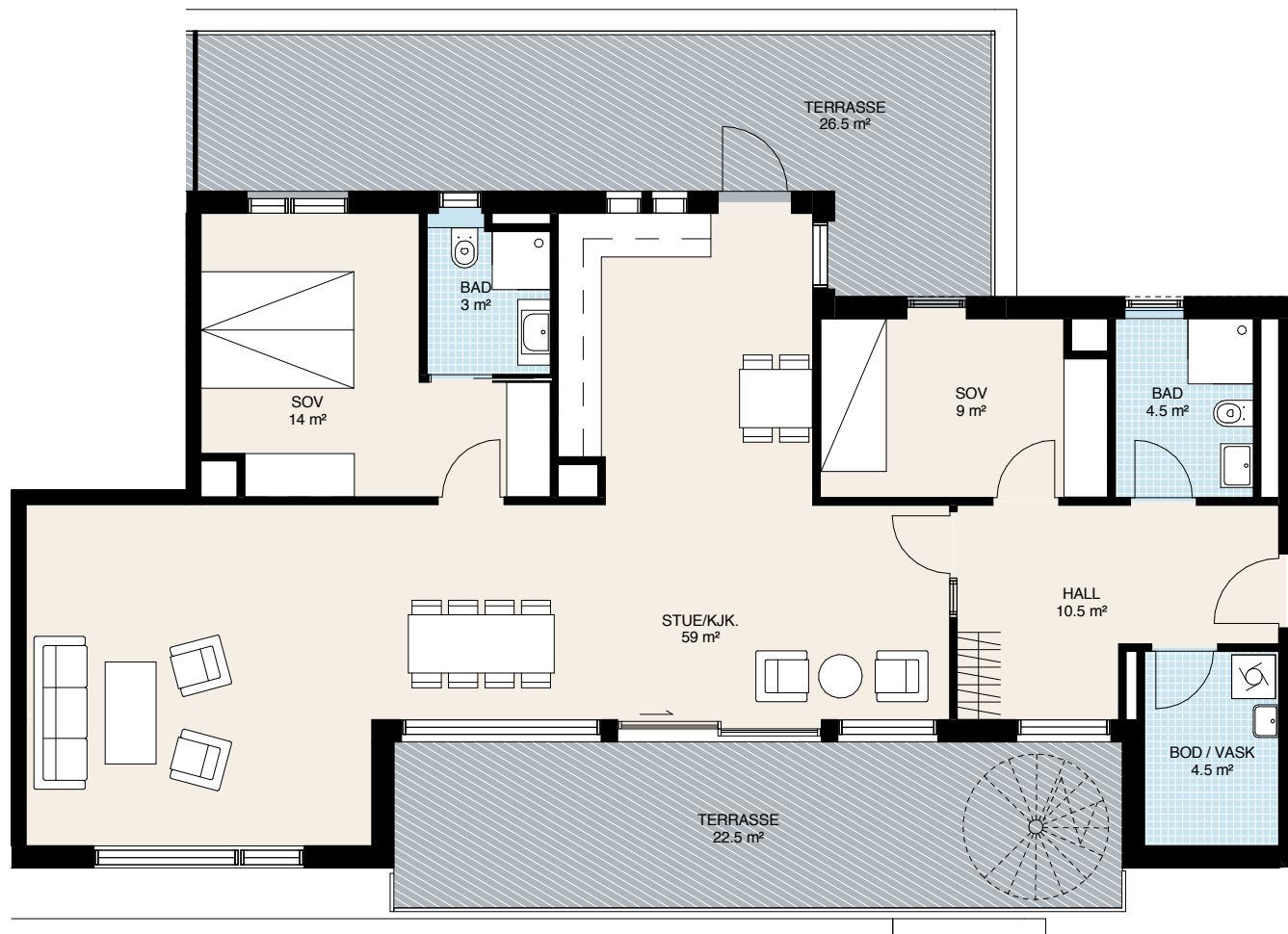
**C 602**



KULÅS HAGE	
Leilighetstype	4-ROM
Etasje	6 Etg
Leilighetsnr	C-602
Areal BRA / P-ROM	143.5m <sup>2</sup> / 143.5m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100



C 603



KULÅS HAGE	
Leilighetstype	3-ROM
Etasje	6 Etg
Leilighetsnr	C-603
Areal BRA / P-ROM	112m <sup>2</sup> / 112m <sup>2</sup>
Målestokk	1:100

# KVALITETSBEKRIVELSE

## KULÅS HAGE

### LEILIGHETER INNVEDIG

OVERFLATER HALL, ENTRÉ, GANG, STUE, KJØKKEN, SOVEROM, GARDEROBE OG BOD/VASKEROM  
Hvitpigmentert, mattlakkert 1-stavs eikeparkett på gulv. Fotlist eik ca. 15 x 45 mm med synlige spiker/skruehull. Himling og vegger leveres sparklet og malt i farge NCS S 0500 N. I bod/vaskerom leveres T-profil systemhimling. Fuget overgang mellom vegger og himling. Fuget eller strimlet i vertikale hjørner.

### OVERFLATER BAD

Sandstensfarget porcellanato flis 30x30 cm på gulv (eventuelt 15 x 15 cm for å tilfredstille krav til fall), og 30 x 60 cm på vegg, montert liggende. I dusjsonen blir det lagt samme flis 10x10 cm, nedsenket ca en flistykkelse. Dusjvegger leveres hengslet i herdet glass i omfang som angitt på tegninger. Ved dusjing kan det komme noe vannsprut på gulvet utenfor dusjvegger. Sparklet og hvitmalt himling. Mykfuget overgang mellom vegger og himling/gulv samt i vertikale hjørner.

### INNREDNING KJØKKEN

Det leveres kjøkkeninnredning fra Sigdal, type Horisont Palett, i 15 valgfrie farger. Som alternativ til Horisont Palett kan man kostnadsfritt bytte til Scala Palett i de samme 15 valgfrie farger. Dette gir kjøper store valgmuligheter. Utover dette kan man også velge andre løsninger via tilvalgsprosessen. Om ønskelig kan det leveres ulik farge på overskap og underskap uten pristillegg. Under overskap leveres integrerte LED-striper.

Det leveres integrerte hvitevarer fra Siemens av god kvalitet.

- Komfyr med pyrolyse for enkel rensing
- Komfyrtopp med induksjon, bredde 60 cm
- Høyt kombi kjøle/fryse skap, hvor man uten kostnad kan endre til helt kjøleskap
- Oppvaskmaskin, stillegående, 41 dB og med innlagt belysning.
- Slimline ventilator, bredde 60 cm i rustfritt stål.

Det leveres benkeplate i kompakt laminat som gir et elegant utseende. Platen er robust og holdbar.

I benkeplaten leveres en underlimt kum av kompositt som gir et elegant uttrykk.

Det leveres Mora kjøkkenkran med separat oppløftventil.

Kjøkkentegningene vil variere for leilighetene og er derfor ikke inntatt i prospektet. Disse vil bli utarbeidet senere.

### INNREDNING BAD

Baderomsinnredning fra Sigdal, type Lilje palett servant og servantskap. Servantskap leveres i 15 valgfrie farger. Speil med belysning innfelt på hver side i speilet.

Vegghengte toaletter fra Porsgrund med skjult systerne og soft close sete og lokk. Ettgreps servantarmaturer fra Mora. Temperatur- og trykkstyrt dusjarmatur med hodedusj og

hånddusj fra Mora. Opplegg til vaskemaskin der den er inntegnet, også der den er vist stiplet.

### INNREDNING BOD/VASK

I noen leiligheter er vaskemaskin plassert i rom benevnt bod/vask. På gulvet legges grå keramisk flis 15 x 15 cm med fall til sluk, malte vegger. Tekniske fordelerskap mv vil i hovedsak bli plassert i disse rom innfelt i vegg.

### INNREDNING SOVEROM

Det leveres garderobeskap med skyvedør og innredning med trådhyller og stang. Skap i bredde inntil 100 cm leveres med hengslede dører. Walk in garderober leveres med åpen hylle/trådhyller/stang.

### RØRLEGGER

Alle vannledninger fra fordelerskap til tappesteder er rør i rør-system. Plassering av «rør i rør»-koblingsskap til den enkelte leilighet bestemmes i detaljprosjekteringen av utbygger.

Det leveres frostsikre utekraner til felles bruk på bakkeplan.

### HOVEDINNGANGSDØR

Hovedinngangsdør og inngangsdør til hver oppgang fra hagen i glass og stål/aluminium.

### INNGANGSDØR TIL LEILIGHETEN

Glatt malt inngangsdør med dørkikkert. Farge bestemmes senere av utbygger/arkitekt.

### DØRER INNVEDIG

Hvitmalte glatte kompaktdører med pakningslist, høyde 225 cm i 1., 2. og 3. etg., og høyde 230 cm i 4., 5. og 6. etg.

### VINDUER OG BALKONG-/TERRASSEDØR

Vinduer, balkong- og terrassedører i tre med 3 lags isolerglass, høyde 230 cm, beslått med aluminium på yttersiden for forenklet vedlikehold. Hvitmalt innvendig, utvendig mørkere farge tilpasset bygget for øvrig. Nye vinduer med god isolasjonsverdi gir mindre kaldras og dugg på innsiden av vinduene, men de kan gi noe mer utvendig kondens/rim ved enkelte klimatiske værforhold.

### FORINGER OG GERIKTER RUNDT VINDUER/DØRER

Fabrikkmalte hvite foringer og gerikter. Gerikter leveres hvitmalt glatt ca. 12 x 58 mm. Spikerhull sparkles og males ett strøk. Det gis ikke garanti mot kvistgulning på fabrikkmalte produkter.

### SOLSKJERMING

Det leveres utvendig solskjerming i form av zip screen på alle vinduer/dører fra og med bredde 60 cm, med elektrisk heving/senking. Duken er perforert og gir noe gjennomslipp av lys.

### MARKTERRASSE

På markterrasse legges royalimpregnert furu med et areal som antydnet på utomhusplanen.

## BALKONG

Balkonger leveres med gulv av royalimpregnert furu. Rekkverk i glass med håndløper i rustfritt stål.

## TERRASSE TOPPLEILIGHETER OG LEILIGHETER MED TERRASSE PÅ UNDERLIGGENDE LEILIGHET

Gulv i royalimpregnert furu. Rekkverk i glass på eventuell lav oppkant med håndløper i rustfritt stål. Utvendig slangekran samt evt slangekran for takterrasse for toppleiligheter i 6. etg. plassert ved vindeltrapp på terrasse i 6. etg.

## TAKTERRASSE

Takterrasse for toppleiligheter i 6. etasje er ikke med i standardleveransen, men kan leveres som tilvalg.

## GENERELT

Innvendig takhøyde er netto ca 260 cm i oppholdsrom i 1., 2. og 3. etasje, og ca. 275 cm i 4., 5. og 6. etasje. Vegger består av betong eller stenderverk av stål/tre kledd med gips og leveres sparklet og malt. Alle innervegger i lett konstruksjon leveres med isolasjon. Alle himlinger leveres slette i malt gips eller betong. Unntatt er bod/vask som leveres med T-profil systemhimling. Eventuelle innkassinger i tak er sparklet og malt.

Alle sparklede og malte overflater leveres i henhold til normale toleransekrav i henhold til Norsk Standard, dvs. at mindre overflateavvik og noe ulik struktur kan være synlig, spesielt hvis man ser på langs av veggen med lysinnslipp langs vegg.

I rom med tekniske føringer i himling så som i bad, vaskerom, entrè/gang etc. vil takhøyden være lavere enn i oppholdsrom, men ikke lavere enn hhv. ca. 235/245 cm, bortsett fra i bod hvor takhøyden kan være minimum 220 cm.

Alle malte flater innvendig, dører og vindusdetaljer i farge NCS S 0500 N (klassisk hvit).

Det leveres ikke garderobeskap i entrè/gang, men forslag til plassering er vist med stang/kleshengere.

Leilighetene bygges etter TEK 17, Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift).

## TEKNISKE ANLEGG

### ELEKTRISKE ANLEGG

Det legges generelt skjult elektrisk anlegg. Unntatt er leilighetsskillevegger hvor lyd-/brannkrav kan medføre et åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap i hver leilighet med kurssikringer.

Hovedsikring og målere plasseres i trappeoppgang, alternativt i hovedtavlerom i parkeringsetasje.

Antall stikkontakter i henhold til NEK 400-2018. Det leveres lavtbyggende stikkontakter og brytere type Elko pluss eller tilsvarende i hvit utførelse.

Det leveres downlights med dimmere i følgende omfang i stue/kjøkken, hall/entrè, bad og wc:

- 2-roms leiligheter  
LED-downlight stk.: 12
- 3-roms leiligheter  
LED-downlight stk.: 14
- 3-roms leiligheter (2 bad)  
LED-downlight stk.: 16
- 4-roms leiligheter  
LED-downlight stk.: 22

Plassering bestemmes under detaljprosjektering.

Minimum 1 stk. utvendig lampe på hver markterrasse/balkong/terrasse, fortrinnsvis under overliggende balkongdekke, alternativt på vegg. Utelysene legges på fellesanlegget og styres på felles sensor. Det gir trivsel og trygghet at balkongbelysning er tent selv om beboerne ikke er hjemme. Det monteres 1 stk. stikkontakt på hver markterrasse/balkong/terrasse.

Ladeuttak for elbil kan kjøpes som tilvalg. Strømforbruk måles og belastes den enkelte beboer.

Det monteres 1 stk. stikkontakt i sportsbod. Strømforbruk inngår i felleskostnadene.

En lysdesigner vil utarbeide en lysplan for eiendommen, hagen, fellesarealer og uteplasser.

### PORTTELEFON

Det leveres porttelefonanlegg med svarapparat med integrert tale- og ITV-funksjon i hver leilighet. Det monteres anropstablå ved hovedinngangsdør og ved hver oppgangs inngangsdør i hagen.

### TELEFON/TV/BREDBÅND

Det leveres 1 stk. data- og TV-punkt i stue samt i ett soverom. Selger vil tegne abonnement for tv og internett med bindingstid for kjøper.

### KAMERAOVERVÅKNING

Monteres på sentrale steder i parkeringskjeller, ved port til hage og ved hovedinngang.

### VANN OG AVLØP

Vann og avløp er offentlig tilknyttet. Det tas forbehold om etablering av pumpekum dersom det er nødvendig på grunn av fallforhold, samt pumpekum på grunn- og dreneringsvann. Dette er i så fall inkludert i kontrakten. Serviceavtale og vedlikehold for sameiet må påregnes.

Fjernvarme leveres av Østfold Energi med berederanlegg i garasje/bodanlegg. Vannmålere for varmt- og kaldtvann monteres i fordelerskap i hver leilighet.

Plassering av «rør i rør» koblingsskap til den enkelte leilighet bestemmes av utbygger.



## BRANN

Det monteres røykvarslere og håndslukkerapparat i henhold til forskrift. Sprinkleranlegg for leiligheter og fellesarealer i henhold til gjeldende krav. Sprinklerhoder i himling med skjult rørføring.

## OPPVARMING

Leilighetene oppvarmes med vannbåren gulvvarme med termostater i hver leilighet. Fordelerskap med energimåling i hver leilighet. Plassering bestemmes av utbygger. Bio-peis kan leveres som tilvalg

## VENTILASJONSANLEGG

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Inntaks- og avkastventil i yttervegg i hver leilighet. Det leveres separat anlegg til hver leilighet. Aggregatets plassering avklares under detaljprosjekteringen. Avtrekk fra kjøkkenventilator i eget avtrekk til felles sjakt over tak.

## TILVALGS- OG ENDRINGSMULIGHETER FOR LEILIGHETER INNVENDIG

Kjøper vil få anledning til å gjøre tilvalg innenfor totalentreprenørens tilvalgsmeny mot tillegg i pris. Oversikt over totalentreprenørens alternativer og hvilke kostnader som vil påløpe vil bli oversendt før eventuelle tilvalg må besluttes.

Kjøper vil også ha anledning til å bestille endringer utover totalentreprenørens alternativer mot tillegg i pris. Endringer kan medføre at entreprenør eller arkitekt må vurdere ønskene, og hvor kjøper i så fall må dekke disse kostnadene. Endringer kan ikke gjennomføres dersom det berører rammetillatelsen, fellesareal, annen leilighet eller gir forsinkelser i prosjektet. Kjøper kan heller ikke kreve endringer som utgjør mer enn 15 % av avtalt kjøpesum. Det vises for øvrig til bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det bli satt frister for tilvalg og endringer. Kjøper må overholde de frister (valg og betaling) som settes av totalentreprenøren for tilvalg og endringer. Oversettes fristene har totalentreprenøren rett til å levere leiligheten i samsvar med kvalitetsbeskrivelsen.

Alle tilvalg og endringer avtales direkte mellom kjøper og totalentreprenør i separat avtale. Tilvalg og endringer faktureres fra totalentreprenør og innbetales til meglers klientkonto ved avtalt forfall.

Dersom kjøper ønsker å gjøre endringer i prosjektets standardprodukter, vil uttrekkssummen være entreprenørens kostpris (hensyntatt rabatter). Som følge av entreprenørens rabatter kan uttrekkssummen være betydelig lavere enn veiledende butikkpris.

Det kan ikke påregnes at totalentreprenøren vil påta seg å montere eventuelle leveranser som kjøper bestiller på egen hånd før overtakelse.

## BYGNINGEN UTVENDIG

### BÆREKONSTRUKSJON, FASADER OG TAK

Alle bærekonstruksjoner er av betong og stål. Klimavegger utføres med isolert bindingsverk. Fasader av teglsten og prodema-/fibersementplater eller tilsvarende. Yttertak belegges med sveiset sort papp/folie eller tilsvarende, hvorpå det i enkelte partier på synlige takflater vil bli anlagt "grønne tak" i form av sedum.

### POSTKASSER

En postkasse pr leilighet plassert i siderom i felles inngangsparti.

## FELLESANLEGG

### FELLES HAGEAREAL

Kulås Hage opparbeides med et felles grøntanlegg. Hageplanen utformes med en ide om å kunne bringe Sarpsborgs frodige blomster- og frukthager opp til det nye boligområdet, med velstelte hekker og frodige busk- og blomsterplantinger. Små frukt- og prydrær med høyde inntil 3-4 meter vil kunne bringe frodighet og blomstring inn i hagerommet, men uten at det tar for mye sol fra terrassene på «bakkeplan». Buskplanter som syrin, jasmin, fagerbusk, prydeple, forsythia og andre tradisjonelle buskplanter vil sørge for variert blomstring. Dette suppleres med rause staudefelt og blomsterenger langs kanten av gangveiene.

Det etableres et slyngende gangveinett med betongdekke eller betongheller. Gangveiene lyses opp med lavtbyggende belysning for å unngå blending mot nærliggende leiligheter. Det etableres mindre sitte- og oppholdsplasser i tillegg til plenflater.

Det vil bli etablert et mindre orangeri (drivhus) i hagen som vil være et spennende og eksotisk tilfluktssted hvor det nesten alltid er sommer. Her vil det være planter og blomster som vil være grønne og frodige året rundt.

### FELLES INNGANGSPARTI

Felles inngangsparti er møblert med en tilpasset buet sofa langs en buet stucco-malt vegg med indirekte belysning. Fliser av god kvalitet på gulv og i trapp. Vannbåren gulvvarme i gulv (ikke i trapp). Sparklede og malte betong- og gipsvegger.

### FELLESROM

Det vil bli etablert et fellesrom for sameiet ved hovedinngang, ref. prospektet.

### TRAPPER, REPOS OG GANGAREALER

Fliser på gulv, sokkelflis. Vegger og tak sparkles og males. Trapper flislegges i inntrinn og opptrinn. Rekkverk i trapper leveres i lakkert utførelse i stål med håndløper i oljet eik.

### SVALGANG

Det er svalgang på noen korte partier, rekkverk i glass med håndløper i stål.

## HEIS

Heis går fra bod- og parkeringsetasje og opp til alle leilighetenes inngangsplan.

## PARKERINGSETASJE

Ved innkjøring til garasjeanlegget monteres det garasjeport med motordrift, fjernåpning via mobiltelefon samt nøkkelbryter. Ved siden av garasjeport monteres gangdør. Garasjeanlegget utføres med vegger og tak i støvbundet betong, med asfalt- eller støvbundet betongdekke. Det er ikke avvanning til sluk, dvs. at det lokalt må påregnes mindre vannansamlinger på gulvet fra biler (smeltevann fra snø mv). Sameiet må håndtere dette driftsmessig med vannsuger e.l. Garasjeanlegget blir avtrekksventilert med begrenset oppvarming til min. frostfritt.

Garasjeplasser kan kjøpes i tillegg til leiligheten. Leiligheter over 60 m<sup>2</sup> har fortrinnsrett til kjøp av parkeringsplass

## SPORTSBODER

Sportsboder i garasjekjeller utføres med gulv og himling i støvbundet betong, tette vegger opp til ca 2,0 m slik at det ikke gis innsyn til hver enkelt bod. Netting øverst mot tak av hensyn til ventilasjon. Det kan forekomme tekniske installasjoner i sportsbod (ventilasjonsrør eller lignende). Sportsbod egner seg kun for oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger. Dør til bod leveres med låskasse og låssylinder.

## LÅSSYSTEM

Eget låssystem med én nøkkel som passer til felles hovedinngangsdør, inngangsdør til hver oppgang fra hagen, inngangsdør til leilighet, garasje, sportsbod og øvrige fellesdører med lås. Det leveres tre nøkler til hver leilighet.

## RENOVASJON

Det er planlagt nedgravde avfallsbeholdere plassert på hjørnet Jernbanegata/Kulåsgata. Plasseringen fremgår av utomhusplanen.

## ØVRIGE OPPLYSNINGER

### AREALANGIVELSE

Arealene som er oppgitt er bruksareal (BRA) og primærom (P-rom). BRA er leilighetens areal innvendig målt ved leilighetens omsluttende vegger, inklusiv innvendige vegger, boder og sjakter, men ikke medregnet yttervegger. P-rom er bruksareal unntatt bod. Rom angitt som vaskerom/bod er medregnet som p-rom. Det tas forbehold om at mindre arealavvik kan forekomme.

De oppgitte romstørrelser på plantegningene samsvarer ikke med leilighetens totale BRA som følge av at innvendige vegger og sjakter ikke er medtatt i denne sammenheng.

### GENERELLE FORBEHOLD KNYTTET TIL UTFØRELSEN AV PROSJEKTET

Prosjektet er pr i dag ikke detaljprosjektert. Alle opplysninger om leilighetene og prosjektet er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i

forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav. Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger i den grad det ikke forringer standarden på prosjektet.

Selger har rett til, uten at kjøperen kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner, produkter og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige, og som ikke forringer prosjektets eller leilighetenes kvalitet og funksjon i vesentlig grad.

Selger forbeholder seg også rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, fellesarealer og materialvalg i og på bygningene.

Det presiseres særskilt at salgsprospektet ikke er bindende for leilighetenes detaljutforming og farger. Opplysninger gitt i salgsprospektrt kan fravikes dersom selgeren anser det nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard. 3D-tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er av illustrativ karakter, som for eksempel møblering, fargevalg, dør- og vindusform, detaljer på fellesarealer, fasadedetaljer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, etc. Utstyr/standard som leveres fremgår av kvalitetsbeskrivelsen.

På de enkelte leilighets- og møbleringsplanene er det vist forslag til plassering av møbler, utstyr og hvitevarer. Det samme gjelder garderobeplass i entréen og stiplede løsninger, bl.a. på badet, soverom. Forslagene er kun av illustrativ karakter.

Utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner. Det ferdige produkt vil kunne avvike fra illustrasjonen uten at dette gir kjøper rett til å kreve prisavslag.

Leilighetenes arealer er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik/endringer blant annet som følge av at prosjektet pr i dag ikke er detaljprosjektert. Det kan også forekomme rørføringer og sjakter i leilighetene som ikke er vist på tegning. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

Det kan forekomme målestokkavvik ved trykking av salgsmaterialet, og prospektet må derfor ikke brukes for nøyaktig måltaking.

Dersom det er motstrid mellom kvalitetsbeskrivelsen og tegninger skal kvalitetsbeskrivelsen gå foran.

Salgsprisene er faste og kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst, og uten forutgående varsel, å regulere prisen på usolgte leiligheter.

*Det tas forbehold om trykkfeil.*

# NØKKELINFORMASJON FRA EIENDOMSMEGLER

## EIENDOMMEN

Kulås Hage skal bygges i kvartalet som avgrenses av Kirkegata, Jernbanegata, Kulåsgata og Glengsgata. Adressen vil bli Kirkegata 58, 1721 Sarpsborg.

Eiendommen består i dag av 7 matrikler: Gnr./bnr. – 1/173 – 1/1929 – 1/378 – 1/285 – 1/421 – 1/262 – 1/377. Disse vil sammenføres før overtagelse.

Prosjektet vil bli levert ferdig seksjonert på eiet tomt. Det vil bli én seksjon pr. boenhet og 3-5 næringsseksjoner.

## PROSJEKTET

Kulås Hage vil bestå av ca. 95 selveierleiligheter fordelt på 2 salgstrinn. Første salgstrinn vil inneholde 61 leiligheter. I tillegg vil det bli 3-5 næringsseksjoner på gateplan mot Kirkegata og Glengsgata, samt en parkeringsetasje under bakken. Kvartalet vil være lukket og det flotte hageanlegget i atriet blir forbeholdt beboerne i leilighetene. I kjelleren skal det etableres et garasjeanlegg med ca. 95 garasjeplasser. Det følger ikke med parkeringsplasser til leilighetene, men det vil bli solgt garasjeplasser i garasjeanlegget. Bygningen vil oppføres i plastøst betong. Det er mer detaljer om byggemåte og standard under leveransebeskrivelsen.

## BYGGHERRE OG TALENTREPRENØR

Byggherre er Kulås Utvikling AS (org.nr. 914 378 826) som er et samarbeid mellom eiere bak Fagerstad Utvikling AS, Fagerstad Holding AS (org.nr. 918 113 770), Origo Holding AS (org.nr. 982 124 387), og Ove Skår Gruppen AS (org.nr. 919 778 997).

## TALENTREPRENØR

Totalentreprenør er Ove Skår AS (org.nr. 957 034 780).

## EIENDOMSMEGLER

PrivatMegleren Sarpsborg  
Kursiv Eiendomsmegling AS (org.nr. 914 730 112)  
Kalnesveien 5  
1712 Grålum

## Ansvarlig megler:

Ole Christian Arntsen  
Martin Stangeland

Omkostninger til megler betales av selger. Meglers vederlag er avtalt til kr 35.000,- (eks. mva) pr. solgte enhet. I tillegg dekker selger alle meglers utlegg i forbindelse med salgsprosessen.

## GJENNOMFØRING AV PROSJEKTET

Selger tar sikte på oppstart av grunnarbeider i 1. kvartal 2019. Byggetid er anslått til ca. 22 måneder. Selger skal med ca. 3 måneders varsel angi antatt periode for overtagelse innen-

for et tidsintervall på ca. 30 dager. Tidsintervallet er kun av veiledende karakter, og utløser ikke krav om tvangsmulkt ved eventuell forsinkelse. Endelig overtagelsesdato vil bli gitt med minst syv dagers varsel, jmf. Bustadoppføringslova §15 første ledd. Ferdigstilling av uteområder vil kunne bli utført etter overtagelse, avhengig av årstid. Prosjektet vil bli gjennomført i to trinn. I trinn 1 ferdigstilles hele bygget utvendig med full parkeringskjeller, hagen og de leilighetene som fremkommer av dette salgsprospektet. I trinn 2 innredes de resterende leilighetene. I trinn 2 fullføres også utomhusanlegget langs Kulåsgata. Det kan være behov for mindre suppleringer i hagen i forbindelse med gjennomføringen av trinn 2. Det kan også være behov for å ha noe provisorier som stillas etc. i hagen, i en periode, i forbindelse med gjennomføringen av trinn 2.

## FORBEHOLD

Det foreligger rammetillatelse for prosjektet.

- Selger tar forbehold om at det blir gitt igangsettingstillatelse
- Selger tar forbehold om salg av minimum 60 % av total salgssum for salgstrinn 1 før igangsetting av dette trinnet.
- Selger tar forbehold om åpning av byggelån.

Kjøper binder seg i 6 måneder fra kontraktsignering. Dersom kjøper innen 6 måneder fra kontraktsignering ikke blir varslet om at selger frafaller sine forbehold blir kjøper fristilt fra kontrakten.

## TOMTEN/TINGLYSTE FORHOLD

Tomtene som skal bebygges har forskjellige matrikler som er nevnt tidligere. Tomtene vil endres/sammenføres før overtagelse og seksjonering.

Det er forskjellige hjemmelshavere til de nevnte matrikler, men Kulås Utvikling AS besitter avtaler og generalfullmakter som gir full råderett over eiendommene.

Oversikt over de forskjellige matriklene som skal inngå i prosjektet:

Gnr 1 – Bnr 173 – Hjemmelshaver: Sarpsborg kommune  
Ingen tinglyste rettigheter eller forpliktelser

Gnr 1 – Bnr 1929 – Hjemmelshaver: Sarpsborg kommune  
Ingen tinglyste rettigheter eller forpliktelser

Gnr 1 – Bnr 378 – Hjemmelshaver: Bethania Indremisjonsforening  
03.12.1928 – Tinglyst erklæring/avtale om septiktank. Denne antas å ikke ha noen praktisk betydning for prosjektet.

Gnr 1 – Bnr 285 – Hjemmelshaver: Borg Næring og eiendom AS  
22.10.2007 – Tinglyst erklæring i kjøpe som omhandler bestemmelse om vann/kloakkledning og elektriske ledninger/

kabler. Rettighetshaver er Sarpsborg kommune og Sarpsfoss Limited. Heftelsen har ingen praktisk betydning for prosjektet.

Gnr 1 – Bnr 421 – Hjemmelshaver: Kjell Åge Manum  
Ingen tinglyste rettigheter eller forpliktelser

Gnr 1 – Bnr 262 – Hjemmelshaver: Kulås Utvikling AS  
Ingen tinglyste rettigheter eller forpliktelser

Gnr 1 – Bnr 377 – Hjemmelshaver Le Chuc Thi  
Ingen tinglyste rettigheter eller forpliktelser

Overnevnte tinglyste dokumenter og grunnboksutskrifter kan fås utlevert hos megler.

Totalt eiendomsareal vil bli ca. 5.200 kvm.

#### PRISER

Priser for den enkelte leilighet er angitt i egen prisliste. Selger står fritt til å endre priser på usolgte enheter. Det tas forbehold om trykkfeil i prislisten.

#### OMKOSTNINGER VED KJØP

Totalt er omkostningene stipulert til kr 20.000,- pr. enhet. Dette inkluderer dokumentavgift og tinglyskostnader.

#### AREALER

Arealer for den enkelte leilighet er angitt under leilighetsbeskrivelsene og i prislisten.

#### PARKERING/GARASJE

Kjøpere av leiligheter som i prisliste er angitt over 60 kvm har fortrinnsrett til kjøp av parkeringsplass. Parkeringsplasser selges til pris oppgitt i prislisten. Selger forbeholder seg retten til å eie og fritt disponere over alle usolgte garasjeplasser. Parkeringsanlegget organiseres som en egen næringsseksjon og kjøpere av garasjeplasser vil få andel(er) i denne seksjonen knyttet på sin eierseksjon. Rett til garasjeplass knyttes ikke opp til spesifikke parkeringsplasser.

#### SALGSBETINGELSER

Ved salg til forbruker før ferdigstilling selges leilighetene etter bestemmelsene i Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Ved salg til annet enn forbruker, eller etter ferdigstilling, selges leilighetene etter bestemmelsene i Avhendingsloven. Prosjektets kjøpekontrakt fås utlevert hos megler. Kjøper plikter å sette seg inn i kjøpekontrakt før bud inngis.

#### TILVALG/ENDRINGER

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått.

#### GARANTI ETTER BUSTADOPPFØRINGSLOVA

Det stilles garanti på 3% av kjøpesummen som gjelder frem til overtagelse, og garanti tilsvarende 5% av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtagelsen jmf. Bustadoppføringslova §12. Garantien skal stilles snarest mulig etter avtaleinngåelse, eller etter bortfall av selgers forbehold om igangsettingstillatelse og åpning av byggelån.

Dersom selger ønsker utbetaling av forskuddet eller resterende del av kjøpesum før hjemmelsovergang, skal det stilles garanti etter Bustadoppføringslova §47. Dersom det stilles slik garanti aksepterer kjøper at beløpet det er stilt sikkerhet for, kan utbetales til selger.

#### BETALINGSPLAN

Det forutsettes at kjøper innbetaler 10% av kjøpesummen for leiligheten, samt 10% av kjøpesummen for eventuell garasje-plass til meglers klientkonto senest 14 dager etter at utbygger har stilt garanti etter bustadoppføringslova §12. Beløpet skal tjene som sikkerhet for kjøpers gjennomføring av handelen, jf. buofl. § 46 (2) og vil renteberegnes til fordel for kjøper. Utbyggeren kan fritt velge å stille forskuddsgaranti etter § 47 og få hele eller deler av beløpet utbetalt. Ved garantistillelse etter § 47, vil beløpet ikke lenger renteberegnes til fordel for kjøperen. Utbygger forbeholder seg også retten til å stille § 47-garanti for inntil hele kjøpesummen i perioden fra sluttoppgjør innbetales til meglers klientkonto, og frem til overskjøting har skjedd.

#### EIERFORM

Prosjektet vil bli organisert som et eierseksjonssameie etter Eierseksjonsloven av 16.06.2017. Som seksjonseier i et sameie vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesarealer.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter som regulerer forholdet mellom sameierne, herunder fordeling av fellesutgifter, vedlikeholdsansvar, stemmerettsregler og arealer med enerett til bruk for henholdsvis bolig og næring. Disse kan fås utlevert hos megler.

Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtagelse.

#### ADGANG TIL UTLEIE

Alle seksjoner bygges med én boenhet. Eier har full råderett over boligen, og kan fritt leie ut hele eller deler av denne.

#### FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest før overtagelse. Manglende ferdigattest er allikevel ikke til hinder for overtagelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstilling av utomhusarbeider, at kommunen finner det ubetenkelig å utstede midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstilling.

#### ENERGIMERKING

Seksjonene merkes med energiklasse B.

#### LIGNINGSVERDI

Det er ikke fastsatt ligningsverdi for boligene. Ligningsverdien fastsettes etter ferdigstilling. Det differensieres i ligningsverdien for primærbolig og sekundærbolig. For mer informasjon se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

#### FELLESUTGIFTER/KOSTNADER

Fellesutgifter avhenger av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi.

Det er stipulerte kostnader til sameiets fellesutgifter på ca. kr 30-35,-/kvm pr. måned hvor driftskostnader som kabel-tv, internett, bygningsforsikring, varmtvann og oppvarming er inkludert. Kjøper må påregne å innbetale 6 måneders oppstartskapital for å sikre sameiet nødvendig likviditet. Den enkelte seksjonseier må selv betale kommunale avgifter. Seksjonene selges uten fellesgjeld i Sameiet. Nybygg er i Sarpsborg kommune pt. fritatt for eiendomsskatt de første tre årene. Seksjonseier må i tillegg påregne kostnader til strøm. Noen av kostnadene vil bli fordelt etter sameiebrøk og noen likt på hver seksjon. Det understrekes at nevnte kostnader baserer seg på en stipulering og vil endres i takt med sameiets faktiske kostnader.

#### FORSIKRING

Kulås Hage vil av utbygger være fullverdiforsikret frem til overtagelse. Selger vil for Sameiets regning besørge bygningsforsikring fra og med overtagelse. Kjøper må selv besørge innboforsikring.

#### AVTALEMESSIGE FORHOLD

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøps-tilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Det er ikke tillatt å erverve mer enn 2 seksjoner. Aksjonærer hos utbygger, samt nåværende beboere i kvartalet, har rett til forhåndskjøp av seksjon.

#### HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kundekontroll på grunnlag av fremvist gyldig legitimasjon. Megler har videre plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles.

Megler har i enkelte tilfeller plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

#### AVBESTILLING

Kjøper har avbestillingsrett etter Bustadoppføringslova §52 etter at bindende avtale er inngått. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av Bustadoppføringslovas §53 slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse og fram til avbestilling.

#### REGULERING OG OFFENTLIGE FORHOLD

Kvartalet er regulert til blokkbebyggelse. Det er ingen konsesjonsplikt eller odelsrett på seksjonene.

#### OVERSKJØTING

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn.

#### TRANSPORT/OVERDRAGELSE FØR OVERTAGELSE

Transport/overdragelse før overtagelse krever selgers samtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og selger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved utbyggers eventuelle samtykke påløper et gebyr på kr 55.000,- inkl. mva.