

Solheim / å s e n



En enklere hverdag i kjente omgivelser

LANGANGEN

Sentralt og midt mellom Larvik og Porsgrunn sentrum, utvikles det et nytt boligområde i Langangen. Her vil du bo tett på skjærgården, badeplasser og nydelig turterreng rett på utsiden av døren. Tar du bilen, er det ca 12 minutter kjøreveg til Porsgrunn eller Larvik sentrum.



Tre firemannsboliger med fokus på en enklere hverdag i en moderne leilighet med gjennomtenkte og praktiske løsninger.



Illustrasjonsbilder. Avvik vil forekomme.

Det blir opparbeidet flotte fellesområder rundt boligene. Nær samtlige leiligheter har direkte tilgang til egen hageparsell i tillegg til den romslige og vestvendte balkongen. Bilen parkerer du lettvisnt i carporten på markflaten som har to biloppstillingsplasser til hver bolig.



Illustrasjonsbilder. Avvik vil forekomme.



Illustrasjonsbilder. Avvik vil forekomme.



Boligene ligger solrikt og vestvendt med kort gangavstand til sjø og flotte turområder.



Alle boligene er gjennomgående. Løsningen gir alle leilighetene vinduer i tre himmelretninger med mye sol både morgen- og kveldssol mot vest og nordvest. Toppleilighetene har høy himling i oppholdsrommet som gir en herlig romfølelse og karakter.

Illustrasjonsbilde fra leilighet 202 i midterste bygget (bygg B - Solliavegen 13)



Illustrasjonsbilder. Avvik vil forekomme.



Alle leiligheter er vestvendte med gode solforhold og store balkonger. Nær samtlige leiligheter har direkte adkomst fra leilighet ut til disponibel hage.

201



202

Leilighetene er romslige og innholdsrike med to eller tre soverom, toalett, bad, vaskerom og stue/kjøkkenløsning.

Fra stua er det direkte utgang til balkong mot vest hvor kveldssolen kan nytes til den går ned.

101



102

Leilighet 102 i bygg B ikke har adkomst til hage fra balkong.



Illustrasjonsbilder. Avvik vil forekomme.

De store vindusflatene i boligen slipper mye dagslyset inn, planløsning på kjøkkenet er perfekt for hyggelig matlaging samtidig som du underholder gjestene.



Kjøkkeninnredningen har integrerte hvitevarer, praktisk lagringsplass og gode arbeidsflater. Fra stuen er det utgang til en romslig vestvendt balkong med gode solforhold.



Illustrasjonsbilder. Avvik vil forekomme.



Illustrasjonsbilder. Avvik vil forekomme. Armatur er en illustrasjon. Se leveransebeskrivelse.

Badet er det rommet hvor vi både starter og avslutter dagen. Badet leveres med delikate flisvalg og stilren innredning. Vegghengt toalett og svingbare dusjvegger i herdet glass gir fleksibilitet og en ekstra romfølelse. I tillegg til hovedbadet vil det i leiligheten også være et kombinert vaskerom/bod/teknisk rom og et separat toalettrom. Har du egne ønsker for badet, er det mulig å gjøre en rekke tilpasninger mot et pristillegg.



Illustrasjonsbilder. Avvik vil forekomme.

Fra hovedsoverrommet på de øverste etasjene er det direkte utgang til disponibel hagedel.

Solliavegen 15

A

Solliavegen 13

B

Solliavegen 7

C

201

202

101

102



Leiligheter 1. etg.

A/B/C
101



A/B/C
102

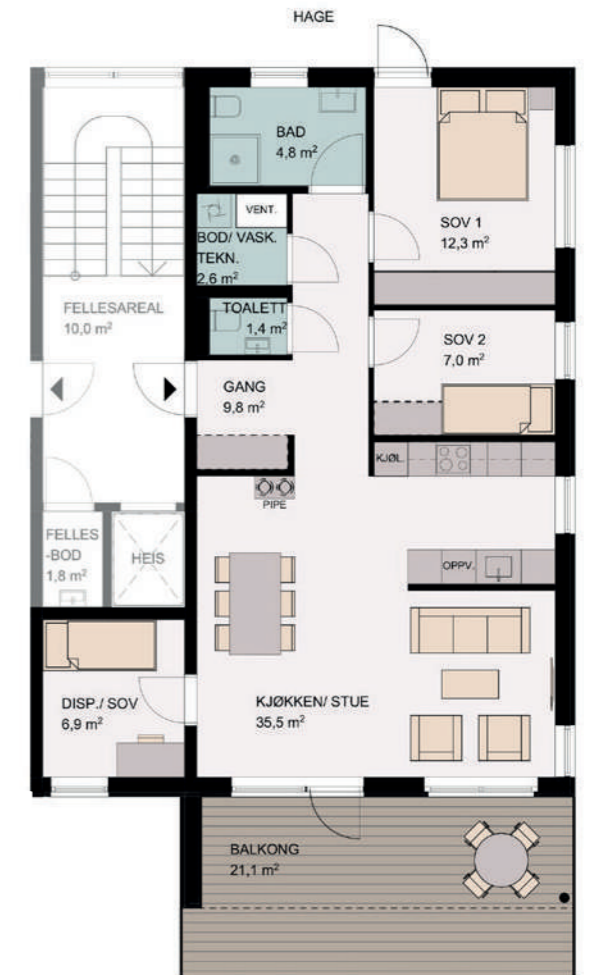


Leiligheter 2. etg.

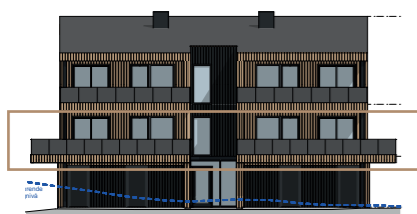
A/B/C
201



A/B/C
202



Leilighet 102 i bygg B (Solliavegen 13) har ikke utgang til hage fra balkong.



101

2 Soverom
BRA 76,6 m²
P-rom 73,3 m²
Balkong 34,7 m²
Sportsbod (u.etg) 10,5 m²

102

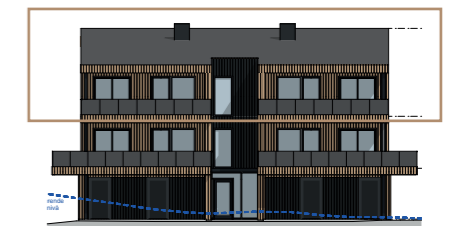
2(3) Soverom
BRA 84,1 m²
P-rom 80,9 m²
Balkong 34,7 m²
Sportsbod (u.etg) 10,5 m²

201

2 Soverom
BRA 76,2 m²
P-rom 73,0 m²
Balkong 21,1 m²
Sportsbod (u.etg) 10,5 m²

202

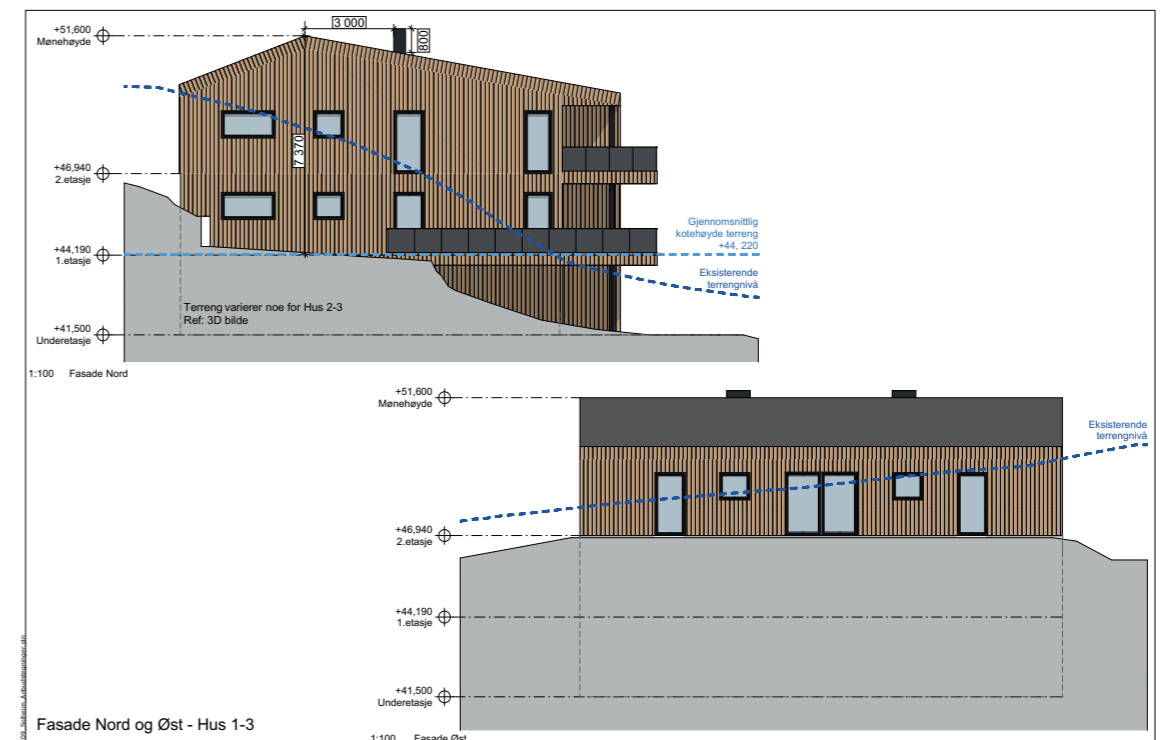
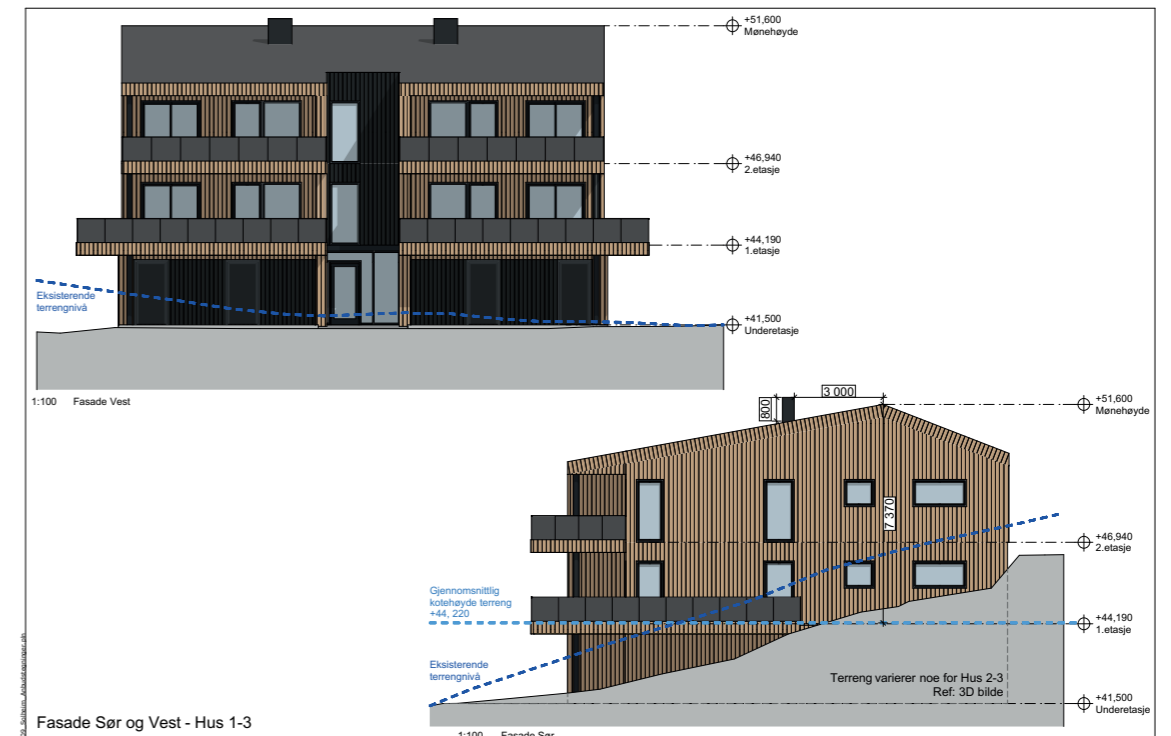
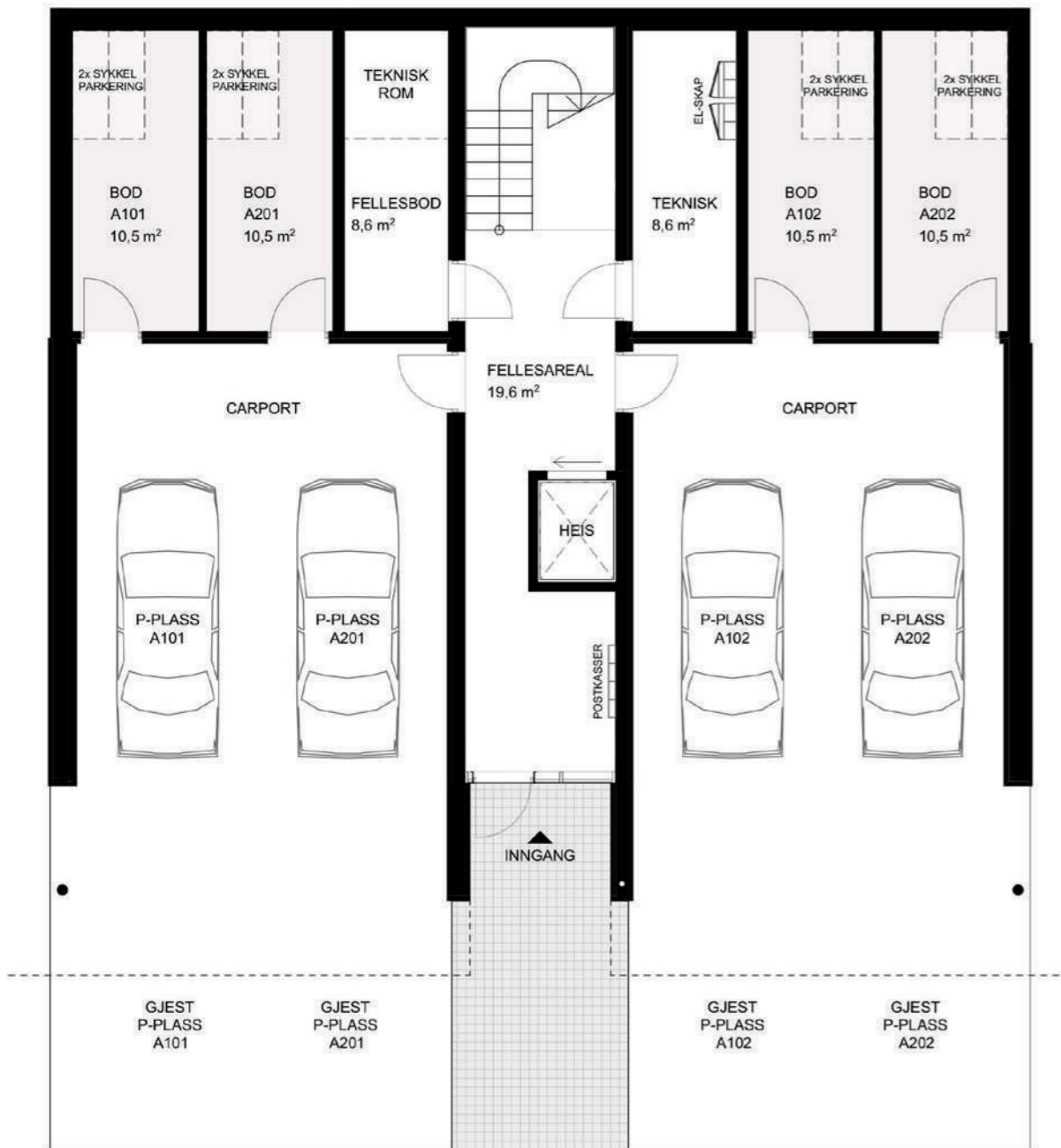
2(3) Soverom
BRA 83,8 m²
P-rom 80,5 m²
Balkong 21,1 m²
Sportsbod (u.etg) 10,5 m²





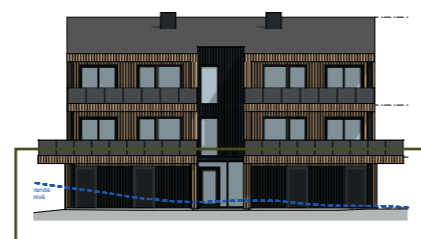
Garasjeplan

Snitt



Bod og parkering

Det etableres parkeringsplasser som åpne carporter, under leilighetene på nivå med inngangsdøren. Det blir levert en parkeringsplass og en romslig sportsbod på ca 10 m² pr leilighet. Prosjektet er klagjort for ladepunkt for el-bil i parkeringsanlegg. Ladepunkt kan kjøpes som tilvalg. Innkjøring til parkeringsplasser skjer i front av hvert leilighetsbygg. Det blir etablert løfteheis fra parkeringsanlegg og opp til 2. etasje.



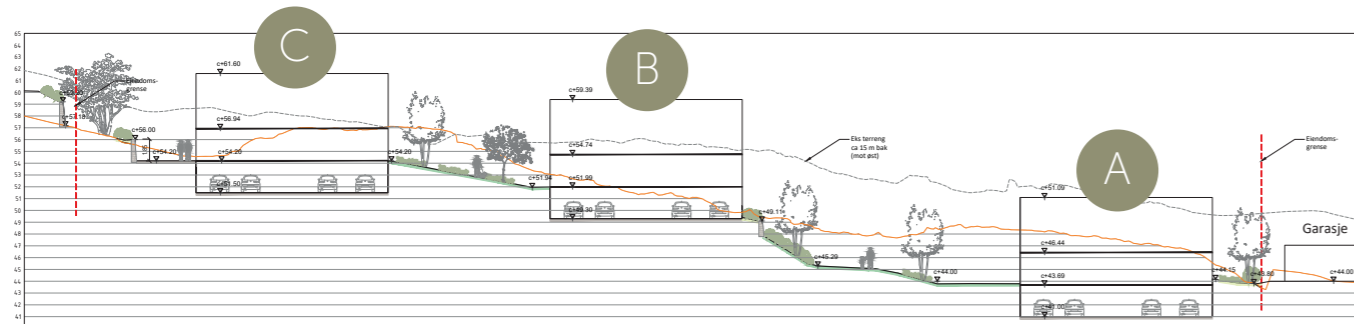
Landskapsplan



SOLLIAVEGEN 15

SOLLIAVEGEN 13

SOLLIAVEGEN 7



Snitt gjennom området | lengderetning



Illustrasjonsbilder. Avvik vil forekomme.

Nabolaget i Langangen

Dette stedet ligger midt i smørøyet og har tilgang på fantastisk fjord, natur og fritidsaktiviteter.

Det er kun 30 min til Torp flyplass med muligheter og ligger i tillegg midt mellom Porsgrunn og Larvik.

Det ligger også veldig nær mange arbeidsplasser på nye Lønnebakke.

Barna har muligheter til masse fine fritidsaktiviteter og barneskolen har gode fasiliteter.



Solliavegen 7, 13 og 15

Nabolaget Langangen - vurdert av 15 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



OFFENTLIG TRANSPORT

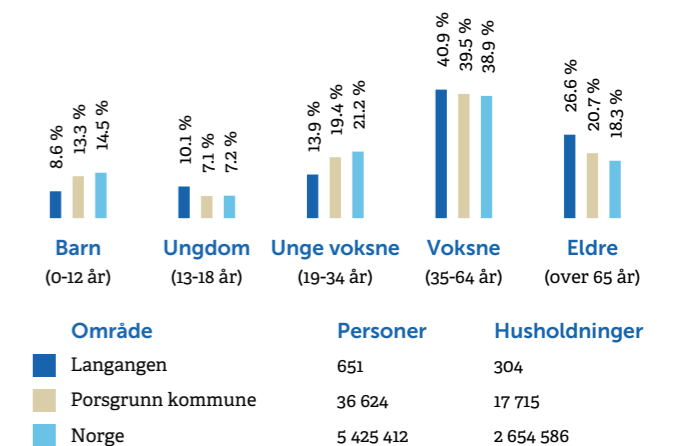
Vassbotn Linje 207	8 min 7.5 km
Porsgrunn stasjon Linje R11x, RE11, R55	15 min 13.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	30 min

SKOLER

Langangen skole (1-7 kl.) 31 elever, 3 klasser	10 min 0.8 km
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) 235 elever, 18 klasser	14 min 9.8 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole (8-...) 91 elever, 6 klasser	14 min 12.9 km
Heistadskolene (8-10 kl.) 342 elever, 24 klasser	15 min 14.1 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	14 min 12.4 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	15 min 13 km

- OPPLEVD TRYGGHET**
Veldig trygt 90/100
- KVALITET PÅ SKOLENE**
Veldig bra 80/100
- NABOSKAPET**
Godt vennskap 79/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Stulen gårdsbarnehage (1-5 år) 25 barn	9 min 6 km
Nystrand barnehage (1-5 år) 86 barn	11 min 8.7 km
Valhall barnehage (1-5 år) 108 barn	13 min 11.4 km

DAGLIGVARE

Meny Telemarksporten PostNord, søndagsåpent	11 min 8.4 km
Spar Skjelsvik	13 min



Barneskole
10 min gåavstand

Ungdomsskole
14 min
med bil



Offentlig
transport
8 min
gåavstand



Idrettsanlegg
10 min
gåavstand



Turområde
5 min
gåavstand



Dagligvare
11 min med bil

Kjøpesenter
16 min med bil



Solliavegen 7, 13 og 15



Ny bolig, nytt kapittel

Ved å flytte inn i en splitter ny bolig, starter et nytt kapittel i livet. Alle muligheter ligger foran deg, enten du vil begynne et helt nytt liv eller gleder deg til en spennende fortsettelse.

Hvis du kjøper ny bolig trenger du ikke å bruke tid på oppussing, og vedlikeholdsbehovet de første årene er begrenset. Med god planlegging av din nye bolig, får du et hjem som passer perfekt for deg!

Når du kjøper ny bolig eller bolig under oppføring, må bustadoppføringsloven følges. Loven gir deg 5 års reklamasjonsrett, og utbygger stiller garantier i hele denne perioden. Dermed får du som kjøper et bedre rettsvern enn ved kjøp av brukt bolig.

Boliger som bygges i dag har en høyere byggeteknisk standard enn for bare noen år siden. Forskriften TEK17 sørger for at nye boliger bygges med mer isolasjon, bedre vinduer, balansert ventilasjon, flere el-uttak og høyere krav til brannsikkerhet.





Illustrasjonsbilder. Avvik vil forekomme.



Illustrasjonsbilder. Avvik vil forekomme.



Muligheter, drømmer og ønsker

Vi vet at det er stor forskjell på ulike menneskers ønsker og behov for en bolig. Derfor vil vi gjøre det så enkelt som mulig for deg å gjøre personlige tilpasninger.

Kjøp av ny bolig er et av de viktigste valgene du tar i livet, og vi ønsker å være en god støttespiller og rådgiver i denne prosessen. Du blir invitert på et individuelt innredningsmøte, hvor du kan se nærmere på et utvalg produkter, kvaliteter og materialprøver.

Noe av det du kan påvirke er:

- Farge på veggene
- Parkett
- Kjøkkeninnredning, inkludert fronter, håndtak og benkeplate
- Baderomsinnredning
- Fliser
- Garderobeløsninger
- Belysning

MEGLER

Salg ved EiendomsMegler 1
Telemark AS
Organisasjonsnummer
971 225 793
Besøksadresse:
Serine Jeremiassensgate 4,
3915 Porsgrunn

OPPDRAGSNUMMER
1415235001

ANSVARLIG MEGLER

Heidi Solvang,
Eiendomsmegler MNEF
Prosjektjef Nybygg Telemark
Telefon 90 97 87 87
E-post: hs@em1telemark.no

Per Øverland Heia,
Eiendomsmegler
Eiendomsmegler Nybygg
Telefon: 40 48 73 45
E-post:
per.heia@em1telemark.no

OPPGJØRSANSVARLIG

Oppgjør vil bli foretatt av
EiendomsMegler 1 Buskerud
og Vestfold

PROSJEKTETS HJEMMESIDE

<http://solheimaasen.no/>

UTBYGGER/SELGER

Solheim Utbygging AS,
Org.nr.: 929 625 277

HJEMMELSHAVER

Solheim Utbygging AS,
Org.nr.: 929 625 277

EIENDOM

Gnr 22, bnr 269 på eiet tomt i
Porsgrunn kommune. Andel av
realsameie på gnr 22 bnr 275
(lekeplass).

TOMT

Antatt tomteareal er på ca 4
147,4 m² ifølge selger. Det kan
bli justeringer på tomtearealet.

REGISTERBETEGNELSE

Hver bolig vil bli tildelt eget
andelsnr ved registrering av
borettslaget.

BOLIGTYPE OG BYGGEMÅTE

Prosjektet vil bestå av
12 leiligheter fordelt på
tre firemannsboliger.
Firemannsboligene vil få
adressene Solliavegen 15, 13,
og 7. For nærmere beskrivelse
av byggene henvises det til
Leveransebeskrivelsen og
romskjema.

PARKERING

Boligene blir levert med egen
parkeringsløsning i carport.
Gjesteparkeringsplasser slik
utomhusplan viser.

Det vil være mulig å bestille
ladestasjon til elbil som tilvalg.

OPPSTART OG INNFLYTTING

Byggetiden er ca. 12 måneder
fra oppstart. Beslutning om
tidspunkt for igangsettelse tas
av styret i utbyggingsselskapet
og er blant annet avhengig
av tilstrekkelig forhåndssalg
og nødvendige offentlige
godkjenninger.

Det er planlagt 12 enheter – 3
firemannsboliger i prosjektet,
men utbygger forbeholder
seg retten til å endre antall
boligenheter. Ved igangsetting
av prosjektet, meddeles
samtidig planlagt overtakelse
innenfor en 3 måneders
periode.

Senest 10 uker før ferdigstillelse
av boligen skal selger gi
kjøper skriftlig melding om
endelig overtakelsesuke.
Endelig overtakelsesdato vil
så bli gitt med minimum 4
uker skriftlig varsel fra selger.
Dersom tidspunkt for frafall

av forbehold utsettes, etter
avtale med kjøper, forskyves
planlagt overtakelsestidspunkt
tilsvarende, uten at dette utløser
noe krav på dagmulkt fra kjøper.
Forsinket overtakelse etter
at endelig overtakelsesdato
er varslet, gir kjøper krav på
dagmulkt på 0,75 promille
av total kjøpesum, jmfør
Bustadoppføringsloven § 18.
Selger kan kreve at overtakelse
skjer tidligere enn forventet.
Selger har rett til tilleggsfrist
dersom kjøper krever endringer
eller tilleggsarbeider, eller
dersom vilkårene nevnt i
Bustadoppføringsloven §
11 er oppfylt. Sistnevnte
kan omfatte – men er ikke
begrenset til – forhold knyttet
til ekstraordinære værforhold,
arbeidskonflikter, offentlige
myndigheters pålegg eller
tiltak, sykdomsutbrudd relatert
til epidemier eller pandemier,
væpnede konflikter eller
naturkatastrofer. Selger skal
uten ugrunnet opphold varsle
kjøper dersom det oppstår
forhold som vil medføre krav
om fristforlengelse.

Det gjøres oppmerksom på
at det etter oppgjørs- og
overtakelsesdato fortsatt vil
kunne foregå byggearbeider
på eiendommen, herunder
arbeider med ferdigstillelse av
de øvrige boligene, fellesarealer,
tekniske installasjoner og
utomhusarbeider. Kjøper kan
ikke nekte å overta boligen selv
om fradeling eller tinglysing
av hjemmelsovergang
ikke er gjennomført på
overtakelsesdagen.

ENERGIMERKING

Boligene vil få en
individuell energiattest som
bekrefter energimerket.
Energiattest blir utarbeidet

i detaljprosjekteringen og
utleveres ved overtakelse.

FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ferdigattest eller midlertidig
brukstillatelse vil foreligge før
overtakelse.
Avhengig av årstiden
kan ferdigstillelse av
utomhusarealene bli utført etter
overtakelse av leilighetene.
Blir ferdigstillelse på høsten er
det naturlig at beplantning og
plen blir ferdigstilt våren etter.
I så fall vil kjøper ha rett til å
holde tilbake en forholdsmessig
andel av kjøpesummen for
uferdig utomhusarealer ved
overtakelsen. Fellesarealene
overtas formelt når man
overtar boligen. Styret vil ha
fullmakt til å gå ferdigbefaring
av fellesarealene, samt fullmakt
til å frigi eventuelt tilbakeholdt
beløp som tjener som sikkerhet
for uferdig arbeid.

REGULERING

Området er regulert til
boligbebyggelse konsentrert
og Hensynssone Bevaring
Naturmiljø.
Hele tomten vil bli utviklet
til boligformål i ett eller to
byggetrinn, avhengig av antall
solgte leiligheter etter salgsstart.

Reguleringsplan for Solheim.
Datert 04.04.17. Først
godkjent av Bystyret 18.05.17
i sak 27/17, deretter rettet iht.
vedtatt mindre endring av
bestemmelsene i UMB sak
35/19 den 07.05.2019. §1

Rammetillatelse er utstedt
18.01.2023
Utskrift av reguleringsplan
og plankart kan fåes ved
henvendelse til megler. Mer
informasjon finner du på
porsgrunn.kommune.no.

VEG, VANN OG AVLØP

Offentlig, men privat veg, vann
og avløp inne på tomt.

ORGANISERING OG EIERFORM BORETTSLAGET/BYGGENE

Boligene blir organisert som
et frittstående borettslag.
Borettslaget eier eiendommen.
Hver
leilighet som inngår i
borettslaget, vil utgjøre en andel
med tilknyttet enerett til bruk av
en bruksenhet og rett til bruk
av borettslagets fellesarealer.
Borettslaget vil bli etablert av
Solheim Utbygging AS. Selger
sammen med forretningsfører
Porsgrunn Bamble Borgestad
Boligbyggelag (PBBL) fastsetter
vedtekter for borettslaget i
forbindelse med stifting av
borettslaget. Vedtektene vil
inneholde bestemmelser om
blant annet vedlikehold. Som
medlem av borettslaget, og
i tråd med vedtektene, vil
Kjøper kunne få rettigheter og
forpliktelser. Kjøper vil få enerett
til å bruke sin bolig. Selger tar
forbehold om endring av antall
leiligheter i det enkelte bygg og
av antall leiligheter innenfor et
boligselskap.

VEDTEKTER

Det er utarbeidet utkast til
vedtekter for borettslaget.
Vedtektene er en del av
kontrakstdokumentene.
Andelseier plikter å følge
borettslagets vedtekter.
Vedtektene kan endres
etter lovmessig flertall på
generalforsamlinger.

BORETT

Selger har rett til å tinglyse
boretter ved overtakelsen
iht. Borettslagsloven § 2-13
slik at Kjøper får overdratt en
boret og ikke hjemmel til
andelen ved overtakelsen. En
boret gir Kjøper full råderett

over leiligheten og andelen,
bortsett fra at Kjøper ikke har
stemmerett på borettslagets
generalforsamling før andelen
er overført. Andelen skal
overføres til kjøper senest
to år etter at første boret i
borettslaget er overtatt. Kun
fysiske personer kan være
andelseiere med unntak av det
offentlige samt arbeidsgivere,
der formålet er å leie ut
til ansatte såfremt dette
fremkommer av vedtektene.

FORSIKRING

Bygningsforsikring betales
gjennom stipulerte
felleskostnader. Kjøper
må ved overtakelse tegne
innboforsikring.

SERVITUTTER/HEFTELSE

Grunnboksutskrift på
eiendommen er innhentet
og kan fås ved henvendelse
til megler. Det er tinglyst flg
servitutt på eiendommen;

1959/500440-1/101 24.02.1959
ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om
telefonledninger/stolper/kabler/
grøfter m.v.
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3806 GNR:
22 BNR: 266

1970/501628-1/101 22.05.1970
BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3806
GNR: 22 BNR: 93
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3806 GNR:
22 BNR: 266

1975/3130-1/101 18.03.1975
BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3806
GNR: 22 BNR: 93

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3806 GNR: 22 BNR: 266

1980/12159-1/101 03.09.1980
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3806 GNR: 22 BNR: 266

1982/12582-1/101 27.09.1982
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3806 GNR: 22 BNR: 266

1992/14753-3/101 27.11.1992
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3806 GNR: 22 BNR: 224
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3806 GNR: 22 BNR: 225
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3806 GNR: 22 BNR: 266

2022/1012152-3/200
12.09.2022
21:00
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3806 GNR: 22 BNR: 41
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3806 GNR: 22 BNR: 93

I tillegg til nevnte heftelser er det en del historiske bestemmelser/servitutter som følger eiendommen. Eiendommen som leilighetene skal oppføres på, har blitt fradelt fra en opprinnelig hovedeiendom og en del bestemmelser/

servitutter har da fulgt med i fradelingsprosessene. Det antas at disse bestemmelsene/servituttene har historisk verdi og ikke har noen betydning eiendommen i dag. Konf. megler for nærmere informasjon og for utskrift av den komplette grunnboken.

KJØPESUM, OMKOSTNINGER OG AVGIFTER

Boligene selges til fast pris i henhold til prisliste. Den totale kjøpesummen for boligen består av innskudd og andel fellesgjeld. Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende omkostninger:
Andelskapital på kr 5 000,- til borettslaget som skal benyttes som startkapital.
Tinglysning av andelsskjøte kr 480,-
Tinglysning av pantobligasjon kr 480,-
Grunnbokutskrift kr 275,-
Andel av dokumentavgift for tomt kr 15 128,-
Totale omkostninger i forbindelse med kjøpet beløper seg til kr 21 363,- per bolig.
Det tas forbehold om prisjusteringer i omkostninger som følge av politiske vedtak eller lovendringer på offentlige avgifter.

Selger står fritt til å endre priser på usolgte enheter.

BETALINGSBETINGELSER

Kr 200.000,- (forskudd) innbetales meglers klientkonto i forbindelse med kontraktsinngåelse eller når selger stiller § 12-garanti iht. Bustadoppføringslova, straks selgers forbehold er bortfalt.

Beløpet må være fri kapital, det vil si at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Resterende beløp og

omkostninger betales innen overtagelse.

Kjøpers delinnbetalinger står på meglers klientkonto frem til overskjøting. Dersom selger stiller nødvendige garantier i henhold til Bustadoppføringsloven § 47 kan delinnbetaling overføres selger. Resterende del av kjøpesummen, tilvalg/endringer og kjøpsomkostninger innbetales til meglers klientkonto senest to virkedager før overtakelsen.

INNSKUDD

Innskuddet er den delen av kjøpesummen som kjøper må finansiere på egenhånd. Det samme gjelder andelskapital til borettslaget og omkostningene. Det gjøres oppmerksom på at selger/megler kan kreve finansieringsbevis og/eller foreta kredittvurdering før kontraktsinngåelse. Kjøper samtykker i dette.

FELLESgjELD

Felleslånet er planlagt som et annuitetslån med flytende rente. Det betyr at renten vil endre seg i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke felleskostnadene tilsvarende, uavhengig av budsjettperiode. Lånet løper i 40 år med 20 års avdragsfrihet. Renter og avdrag på felleslånet betales av borettslaget gjennom deler av de månedlige felleskostnadene som betales av andelseierne.

USOLGTE BOLIGER

Utbygger er forpliktet til å betale felleskostnader for de boliger som eventuelt ikke er solgt ved ferdigstillelse.

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader for borettslaget består av kapitalkostnader knyttet til borettslagets

fellesgjeld, samt drifts- og vedlikeholdskostnader internt i borettslaget. Stipulerte månedlige felleskostnader for første driftsår fremgår av prislisten.

NEDBETALING AV DIN ANDEL AV FELLESgjELDEN (IN-ORDNING)

Borettslaget vil etablere en ordning for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Dette gjør at du kan innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld i tillegg til det opprinnelige innskuddet - egenkapitaldelen. Dette får virkning på de månedlige felleskostnadene som blir redusert ved at lavere andel fellesgjeld gir lavere kapitalkostnader. Eksempelvis vil månedlige felleskostnader kun bestå av driftskostnader dersom man velger å betale hele totalprisen og ikke ha andel fellesgjeld. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. En nedbetaling av fellesgjeld kan ikke reverseres. Det vil ikke være mulig å foreta nedbetaling før alle boliger i borettslaget er innflyttet/solgt og fellesgjelden er etablert med den nødvendige sikkerheten. Det vil påløpe et gebyr fra forretningsfører for hver innbetaling etter IN-ordningen. Har du spørsmål til dette eller ønsker ytterligere forklaring, vennligst ta kontakt med ansvarlig megler eller forretningsfører.

SKATTEFRADRAg

Renteutgiftene på andel fellesgjeld er fradragsberettiget etter gjeldende regler på lik linje med andre lånerenter, forutsatt at man bor i boligen (primærbolig). Det tas forbehold om endringer i fradragsreglene.

DRIFT- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER

Drifts- og vedlikeholdskostnader vil avhenge av hvilke tjenester borettslaget ønsker utført. Månedlige fellesutgifter for et normalt driftsår, inkluderer kommunale avgifter, renovasjon, TV/ internett, forsikring på byggene, vedlikehold og drift av fellesareal, vaktmestertjenester som plenklipping, snøbrøyting og strøing på fellesarealer samt forretningsførsel. Kostnadene fordeles likt. Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall. Flere forhold påvirker størrelsen på driftskostnadene, blant annet endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de tjenestene/ produktene som borettslaget har eller velger å inngå avtaler om.

Dagens stipulerte driftskostnader er lagt til grunn for beregning av total månedlig felleskostnad. Utgifter til strøm, oppvarming og innboforsikring kommer i tillegg til felleskostnadene.

SIKRINGSORDNING

Borettslaget vil bli tilknyttet Borettslagenes Sikringsfond. Det er en ordning hvor andelseierne etter nærmere regler sikres mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader.

TINGLYSTE HEFTELSEr, FORPLIKTELSEr OG RETTIGHETER

Boligene selges fri for pengeheftelser med unntak av borettslagets legalpant.

GARANTIER

For de boligene som blir solgt etter Bustadoppføringsloven vil selger stille de nødvendige garantier i samsvar med bestemmelsene i

Bustadoppføringsloven §§ 12 og eventuelt 47. Det er tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at selgers forbehold er bortfalt jf. Buofl § 12 niende ledd.

Unntatt fra dette er dersom kjøper er å anse som profesjonell art/næringsdrivende; da stilles det ikke garanti.

FORMUESVERDI

Boligens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Denne fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert bosatt) og sekundærboliger (alle andre boliger du måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere informasjon på skatteetaten.no.

HVITVASKING

Eiendomsめglere er underlagt lov om Hvitvasking med plikt å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner

LOVVERKET

Boligene selges etter bestemmelsene i bustadoppføringsloven (lov av 13. juni 1997 nummer 43). Loven sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jamfør § 3. Bustadoppføringsloven kommer ikke til anvendelse når kjøper er profesjonell/investor eller etter at prosjektet er ferdigstilt. Boligen vil da selges etter bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nummer 93. Selger står likevel fritt til å selge etter bustadoppføringsloven.

TOLERANSEKRAV

Toleransekrav for utførelse er i henhold til normalkrav gitt i NS 3420. Selger skal levere arbeidet med normal håndverksmessig kvalitet. Selger er ikke ansvarlig for mangler som har sin årsak i normal krymping av betong, treverk eller plater og derav påfølgende sprekkdannelser i tapet, maling eller lignende.

AREALBEREGNING

Arealer per bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Arealet er angitt i henhold til NS 3940. BRA (bruksareal): Dette er areal målt fra innside av yttervegg eller vegg mot nabo. Innvendige skillevegger er med i dette arealet.

P-rom (primærrom): Dette er beregnet BRA med fradrag for areal til bod og veggene rundt boden. Innvendige skillevegger er også med i dette arealet. På tegningene er det angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Arealberegningene er foretatt av arkitekt/utbygger og er oppmålt etter tegninger vist i prospektet. Arealene er oppgitt som ca. areal, og nøyaktig areal vil først bli klart

etter byggets ferdigstillelse. Selger tar forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at beregninger er foretatt på tegninger og at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektet. Det vil også forekomme rørføringer i leilighetene som ikke er vist på tegning. Forutsatt at dette ikke fører til vesentlige endringer av leveransen, vil dette ikke medføre grunnlag for prisavslag. BRA og P-rom er avrundet til nærmeste hele tall etter alminnelige avrundingsregler. Halve tall rundes opp.

SELGERS FORBEHOLD OM IGANGSETTING:

Disse forbeholdene gjelder for

gjennomføring av kontrakten:

1. Nødvendige offentlige tillatelser for igangsetting (IG)
2. Tilstrekkelig forhåndssalg og styrets beslutning om igangsetting
3. Åpning av byggelån

Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er innen 31.12.2023. Selger er bundet av kontrakten dersom det innen denne fristen ikke er sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende. Dersom selger gjør forholdene gjeldende, bortfaller kjøpekontraktens bestemmelser, men kjøper har rett til å få innbetalt beløp, samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt.

Interessenter og kjøpere må godta at utbygger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen og som informasjonskanal.

SELGERS FORBEHOLD/AVVIK

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige, eksempelvis på grunn av offentlige godkjenninger. Rammesøknad med etterfølgende endringer for prosjektet foreligger. Det gjøres oppmerksom på at endelig detaljprosjektering ikke er avsluttet. Detaljprosjektering av byggenes bæresystem og rørføringer med mer kan medføre mindre endringer av rommene. Det samme gjelder kjøkken og bad som vil kunne få endringer når det gjelder plassering av installasjoner som følge av tilpasninger. Mindre avvik kan forekomme i boligens areal grunnet endring i bærekonstruksjon, tekniske installasjoner oa.. Forutsett at dette ikke fører til vesentlige endringer av leveransen, vil

dette ikke medføre krav om prisreduksjon eller prisavslag. Utbygger har rett til å foreta endringer som nevnt ovenfor, men vil alltid tilstrebe at endringer utføres på en slik måte at boligens generelle bruksverdi og standard ikke påvirkes vesentlig. Kjøper skal varsles om slike endringer på hensiktsmessig måte innen rimelig tid. Illustrasjoner og 3D bilder i tegnings- og salgsmateriale er ment som eksempler og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse. Dette kan være møble-ring, fargevalg, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasade-detaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, beplantning etc.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Selger kan også dele tomten om dette er nødvendig ved oppdeling av prosjektet i flere byggetrinn.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller dersom vilkårene nevnt i Bustadoppføringsloven § 11 er oppfylt. Sistnevnte kan omfatte – men er ikke begrenset til – forhold knyttet til ekstraordinære værforhold, arbeidskonflikter, offentlige myndigheters pålegg eller tiltak, sykdomsutbrudd relatert til epidemier eller pandemier, væpnede konflikter eller naturkatastrofer. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre krav om fristforlengelse.

TILVALG/ENDRINGER

Ved kjøp tidlig i prosessen vil det være muligheter for tilvalg på flere leveranser. Kjøper

vil bli varslet om dette etter igangsetting/byggestart og det vil bli opplyst frister for når tilvalgene må lukkes for å holde fremdriften i prosjektet. Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:
a) som vil endre kontraktsummen med 15% eller mer
b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse, eller
c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kontraktmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever. Det vil tilkomme et prosentvis påslag fra entreprenøren og utbygger for arbeid med prosjektoppfølgingen ved bestilling av tilvalg og endringer. Selgeren kan kreve at kjøper betaler forskudd for endringer og tilleggsarbeider så lenge garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 er stilt. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Dersom det ikke er stilt §47 garanti skal tilleggsvederlaget betales ved overtakelsen

TRANSPORT AV KONTRAKTSPOSISJON

Kontrakten gjelder individuelt for hver kjøper og kan ikke transporteres/endres av kjøper uten samtykke fra selger. Dersom selger samtykker og kontraktsposisjonen transporteres før den er overtatt, plikter kjøper å betale et behandlingsgebyr til selger på kr 30.000,-. EiendomsMegler 1 Telemark

AS kan forestå videresalget mot betaling i henhold til sine gjeldende standardsatser. Det gjøres oppmerksom på at en kjøper som transporterer kontrakt på slik måte, mer eller mindre automatisk anses som profesjonell aktør. Dette medfører i så tilfelle et eget garantiansvar for eksisterende kjøper overfor ny kjøper. Merk blant annet § 12 og § 47 i Bustadoppføringsloven. Kontakt megler for ytterligere informasjon.

KOSTNADER VED AVBESTILLING

Kjøper har avbestillingsrett etter Bustadoppføringslova §52 etter at bindende avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl§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, blant annet avhengig av markedsutviklingen. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet. Skjer avbestillingen før i igangsetting settes avbestillingsgebyret til 5% av total kjøpesum (innskudd + andel fellesgjeld) Kjøper er ansvarlig for utbyggers merkostnader ved eventuell avbestilling etter Bustadoppføringslova. Bestilte endrings og tilleggsarbeider betales i sin helhet før overtagelse.

SÆRSKILTE BESTEMMELSER

Det er innført forbud mot å selge andelen fra yrkesutøver til en som ikke kan eie andelen etter reglene i borettslagsloven § 4-1 og 4-2. For eksempel innebærer dette at samme person ikke kan kjøpe to eller flere andeler i ett og samme borettslag. Heller kan ikke en

juridisk person kjøpe en eller flere boliger for å videreselge før innflytting.

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte boliger uten varsel. Dette kan påvirke borettslagets samlede fellesgjeld.

Selger/megler tar forbehold om trykkfeil i vedlagte prisliste. Selger forbeholder seg retten til å endre antall andeler i borettslaget, eventuelt etablere flere borettslag dersom salgs- og byggeperioden går over lengre tid.

UTLEIE

Eventuell utleie av boligen er mulig i henhold til borettslagsloven § 5-3 - 5-6, men krever samtykke fra borettslagets styre.

MEGLERS VEDERLAG

Meglers vederlag betales av selger/utbygger

SALGSVILKÅR

Kjøp i prosjektet baseres på følgende:
1. Salgsprospekt med leveransebeskrivelse, salg- og eiendomsinformasjon, situasjonsplan og salgstegninger
2. Prisliste med stipulerte felleskostnader og omkostninger
3. Kjøpetilbud/ kjøpsbekreftelse
4. Standard kjøpekontrakt for prosjektet

Reguleringskart med bestemmelser, vedtekter og grunnbokutskrift er tilgjengelig hos megler.

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD

Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlige bekreftet, og skal oversendes

signert via e-post/leveres til prosjektmegler sammen med legitimasjon. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson, samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert kjøpetilbud.

Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom. Når bud er innsendt megler og megler har formidlet innholdet i budet til selger (kommet til selgers kunnskap) kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver med mindre budet blir avslått av selger.

FINANSIERING

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1 – både i forhold

til finansiering av din nye bolig og evt forsikring. Kontakt din megler om dette.

VERDIVURDERING

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du vurderer salg. Verdivurderingen utføres av erfarne meglere, og skal gjenspeile eiendommens normale verdi på vurderingstidspunktet.

INFORMASJON TIL SALGSPROSPEKTET

Er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i salgsprospektet. Det vil kunne forekomme avvik mellom bildeillustrasjoner og leveranse.

Prospekt med leveransebeskrivelse skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt

foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det er avvik mellom tegninger og leveransebeskrivelse, er det leveransebeskrivelse som gjelder. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i gjeldende teknisk forskrift som er TEK 17.

Porsgrunn 04.05.2023

Din megler på Solheimåsen

EiendomsMegler1 Telemark har 30 ansatte fordelt på 7 kontorer som gjør oss til Telemarks største eiendomsMegler. Siden oppstarten i 1995 har vi vært del av Telemarks ledende eiendomsMeglerforetak. I 2022 omsatte vi over 1000 boliger i Telemark. Våre solide eiere er Sparebank 1 SørØst Norge og Skien Boligbyggelag.

Det er med stor begeistring vi sammen med utbygger kan presentere dette flotte boligprosjektet i Solheimåsen, Langangen.

Vi har lang og bred erfaring med nybyggsalg, og vi skal sørge for at du føler deg trygg gjennom hele prosessen og ivareta dine interesser helt frem til du flytter inn.

Vi er heldige som har et godt samarbeid med SpareBank 1 Sør Øst Norge. Dette gir gode resultater for kundene våre. Sammen med banken klarer vi raskt å avklare finansiering til deg som ønsker å realisere boligdrømmen.

Som megler møter vi hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har vi full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Heidi Solvang, Prosjektsjef Nybygg

EiendomsMegler **1**

Nybygg



HEIDI SOLVANG

EiendomsMegler MNEF
Prosjektsjef Nybygg

Tlf: 35 56 97 70 / Mobil: 90 97 87 87
E-post: hs@em1telemark.no



PER ØVERLAND HEIA

EiendomsMegler
EiendomsMegler1 Telemark avd. Nybygg

Mobil: 404 87 345
E-post: per.heia@em1telemark.no

Arkitekt

ADAPT er et arkitektkontor med tilhold i Grenland. Kontoret ble etablert i januar 2016 og består av seks sivilarkitekter med bakgrunn fra lokale arkitektkontor. Vi har lang, solid og variert erfaring fra de fleste type bygg med god kvalitet.

Vi mener at bruk av arkitekter med solid utdannelse, lang og god erfaring, er en god investering, både til trivsel, helse og økonomi. Vi ønsker å dele vår kunnskap med våre oppdragsgivere, og sammen ønsker vi å skape gode løsninger og god arkitektur enten der er små eller store byggeoppgaver.

ADAPT er opptatt av bærekraft, og miljøriktig byutvikling og arkitektur, og vi ønsker at det vi bygger skal være gode eksempler på bygg med klimavennlige materialer og lavt energiforbruk.



Solheim – 12 leiligheter i 3 firemanns- boliger

Generelt

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom denne leveransebeskrivelse og tegninger/illustrasjoner. I slike tilfeller gjelder alltid denne leveransebeskrivelsen foran tegninger og illustrasjoner.

Prosjektet består av tre leilighetsbygg/ borettslag som hver vil bestå av fire leiligheter fordelt med to leiligheter pr. plan. Inngangsplanet inneholder hovedinngang, 4+4 parkeringsplasser, sportsboder, teknisk rom og fellesbod. I fellesentreen er det postkasser og løfteplattform type TKS Apollo 4 som går fra inngangsplanet til alle leilighetsplaner iht. kravene i TEK17.

Parkering

Det etableres parkeringsplasser, åpne carporter, under leilighetene på nivå med inngangsdøren. Parkeringsplassene utføres med asfalt. Det må kunne regnes med noen vannansamlinger på gulv i parkeringsområdet i perioder med regn og snø, som dras inn av biler. Alle parkeringsplasser vil bli oppmerket. Det leveres vannuttak for vasking av biler i garasjeanlegget, det plasseres et vannuttak ved felles bod. Prosjektet er klargjort for ladepunkt for el-bil i parkeringsanlegg. Ladepunkt kan kjøpes som tilvalg. Innkjøring til parkeringsplasser skjer i front av hvert leilighetsbygg.

Renovasjon

Søppelkasser plasseres i sportsbod og flyttes ut til offentlig vei for kommunal innsamling.

Utomhus

Alle hageanlegg og fellesområder vil bli opparbeidet. Utvendig veier etableres med asfaltdekke. Utomhusplanen er veiledende og ikke ferdig detaljert fra utbyggeren. Det leveres utvendig vannuttak for vedlikehold av utearealer og hageanlegg samt utvendig vannuttak i parkeringsanlegg. Endringer vil kunne forekomme i forbindelse med detaljprosjektering. Adkomst til hovedinngang vil ha fast dekke. Opparbeidelse av utomhus områdene vil foregå på egnet årstid.

Sportsboder

Hver leilighet får egen stor sportsbod i direkte tilknytning til garasjen på inngangsetasjen. På grunn av tekniske installasjoner og luftsirkulasjon må det regnes med en åpen spalte fra vegg til gulv/tak. Sportsboder er ikke egnet for lagring av klær/tekstiler eller andre produkter som ikke tåler fuktighet/frost.

Postkasser

Postkasse med lås i trappegang ved hovedinngang. Nøkkel som til leilighet.

Konstruksjon

Bygget oppføres med bærekonstruksjon av stål og betong. Etasjeskillene vil i hovedsak være i betong elementer. Fasadene bygges primært opp som isolerte bindingsverksvegger, hovedsakelig kledd med tre kledning som vist på illustrasjoner. Tre-kledningen er ikke detaljprosjektert, og inndelingsstruktur vil avvike fra illustrasjonsmateriellet. Det vil på sør- og vestfasader bli lektet ut for å sikre plass til solskjerming skjult bak ytterkledningen. Selve solskjermingen er tilvalg.

Terrasse og balkonggulv er å anse som utvendig konstruksjon. Mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne forekomme på gulvflaten etter regnvær. Drypp fra overliggende balkong og rekkverk må regnes med ved regnvær. Balkongkonstruksjonen er i massivtre med utlektet ytterkledning rundt, tremmegulv oppå og beiset underside. Utvendige rekkverk blir av typen sotet glassrekkverk med utførelsen helglass, dvs. et stolpefritt rekkverk.

Innvendige vegger bygges med tre- eller stålstendere som kles med gipsplater. Vegger mellom leiligheter, mot fellesarealer og mot heissjakt oppføres hovedsakelig i betong eller lydisolerte og brannsikre gipsvegger. På leilighetskillevegger kan el-føringer legges utenpå veggene for å unngå fare for å svekke veggens lydtekniske egenskaper. Alle betongoverflater som ikke er beskrevet med spesifikk behandling i romskjemaet blir støvbundet.

Yttertak og yttervegger

Yttertak blir utført som trekonstruksjoner med asfaltapp. Det leveres yttervegger i isolert

bindingsverk, kledd med stående låvetrekledning «Værbitt ytterkledning» fra Moelven.

Vinduer, balkong- og terrassedører

Alle vinduer og vindusdører til leilighetene leveres med lavenergiglass som tilfredsstillende forskriftsmessige krav til isolasjon, støy- og brannklasse. Vindusvask innenfra hver leilighet eller fra veranda.

Inngangsdører til leiligheter leveres med FG-godkjent sylindrelås og leveres i tre, malt utførelse med samme farge utvendig og innvendig. Alle dører leveres tette. Farge og type dørhåndtak spesifiseres av arkitekt i detaljprosjekteringen. Dørvridere i børstet stål

Innvendige lettdører leveres med hvitmalte glatt dør-blad og hvite karmen. Både vinduer og dører innvendig får hvitmalte glatte gerikter (lister). Spikerhull males.

Det leveres 3 stk. nøkler til hver leilighet, som passer til fellesarealer, inngangsdør til leilighet, postkasse og bod.

Kanaler og nedforinger for tekniske føringer
Kanaler for ventilasjon føres oppunder himling og blir skjult ved at noen himlinger fores ned. Nedforet himlinger leveres som sparklet og malte gipsplater.

INNVENDIG ROMBEHANDLING I BOLIGENE

Gulv

Stue, kjøkken, soverom og gang leveres med enstavs hvitpigmentert eikeparkett. På bad, WC og i bod/vask leveres gulvfliser lys beige i størrelse 30x30cm. I dusjsone kan det legges fliser av mindre format i samme farge og serie.

Vegger

Alle vegger leveres som malte, slette gipsvegger. Vegger leveres malt i fargen «kalk 10341» fra Jotun. Bad og WC leveres med fliser på vegg i standard størrelse 30x60cm stående format, farge lys beige som gulv. Bod/vask med Flexit-aggregat/vaskemaskin leveres med flis på gulv og sokkelflis (membran med oppkant på vegg). Vegger i malt gips på bod/vask. Innvendige vegger isoleres med minimum fem cm isolasjon. Der vegger kles med fliser legges ett lag sopp- og fuktresistent plate og et lag kryssfiner/rupanel som spikerslag for hele veggplater.

Takhøyde

Standard takhøyde i leiligheter er min. 2,4 meter. I gang, bad, bod/ vask og soverom leveres nedforet gipshimling. Nedforinger/utforinger er ikke vist på salgstegninger. Det leveres listefritt til tak, men lister til gulv og rundt alle åpninger. Farge all himling er NCS 0500 hvit. I alle toppleiligheter er himlingen i stue/ kjøkken opp til skråtaket.

INNREDNINGER

Kjøkken

Det er levert kjøkkeninnredning av typen Sense fra AUBO i valgfri 7 stk farger. Benkeplate, 30mm høytrykkslaminat, og oppvaskkum leveres med et enkelt ettgrep blandebatteri.

Følgende hvitevarer er inkludert:

Kombi frys/kjøl - LNT3LF18S (electrolux.no)
Stekeovn - CKB100K (electrolux.no)
Platetopp - Induksjonsplate - HOI620S - (electrolux.no)
Oppvaskmaskin - KEAF7200L (electrolux.no)
Håndtak - Salinas Bøyle - Stål

Avtrekk via kjøkken hette. Det fores ut mellom overskap og himling. For hver leilighet vil det bli utarbeidet egen kjøkkentegning. Det vil bli invitert til tilvalgs møte med hver boligkjøper. Her vil man kunne gjøre forandringer iht. avtale med tilvalgs konsulent fra utbygger/ kjøkkenleverandør innenfor gitte tidsfrister. Det er ikke uten økonomisk tillegg anledning til å flytte på elektriske installasjoner eller avløp og vanntilførsel.

Bad/vask og bad

På bad leveres servantskap med hvit, glatt innredning fra Linn Bad eller fra annen anerkjent leverandør i størrelse 80cm med skuffer, ca som vist på illustrasjonen. Speil i samme bredde som servant med lysarmatur over speil eller rundt speil som illustrert. Stikk på vegg ved siden av speil. Blandebatteri type FMM - 9000 eller tilsvarende fra annen leverandør. Det leveres ettgrepsthermostatbatteri med tak- og hånddusj type FMM - 9000 eller tilsvarende, svingbare dusjvegger i herdet glass. Veggmontert toalett med av typen Geberit Monolith, utenpåliggende sisterner. Det forberedes for vaskemaskin og kondensstørketrommel i bod/vask. Det leveres «rør-i-rør»-system med rørskap på bad eller bod/

vask. Nedforet himling på alle bad med tre LED-downlights pr. bad inkludert dimmer.

Garderobeskap

Det leveres to stk. skyvedørgarderobes. En stk. i hoved soverommets bredde uten innmat og en stk. i gang med min. 6 hyller og en garderobestang. Det leveres ikke innredning til øvrige rom.

DØRER

Inngangsdør til leilighet.

Det leveres hvite, glatte dører med brannkrav og lydkrav iht beskrivelse krav fra RIA og RIB.

Innerdører i leilighet

Det leveres hvite, glatte dører i fargen NCS S0500-N, vridere i børstet stål og hvite gerikter.

Flate terskler i eik med luftespalte under.

Overmalte spikerhull i gerikter rundt dørene.

Dørstoppere og låssystem

Lås og beslag leveres i god kvalitet godkjent i henhold til FGs regelverk.

Listverk

I rom med parkett leveres parkett eikelister.

Dører og vinduer leveres med glatt type.

Alt listverk leveres hvitmalt fra fabrikk med overmalte spikerhull NCS S0500-N.

TEKNISKE ANLEGG

Oppvarming/ventilasjon

Det leveres Flexit Nordic S2 ventilasjons aggregat med varmegjenvinning som plasseres i bod/vask.

Oppvarming skjer med vannbåren varme fra fellesanlegg med individuell avregning i hver leilighet.

Varmt tappevann skjer via sentralt anlegg med individuell avregning i hver leilighet. Avregner plasseres i bod/ vask.

Kjøkkenhette er tilknyttet ventilasjonsanlegg, med utblåsning over tak. Pipe leveres, ildsted vil kunne bli levert som tilvalg. Plassering som på plantegning. Kjøper av boliger i 2 etasje kan ikke motsette seg og eller kreve prisavslag for gjennomføring av pipe på anvist sted i.f.b.m utbyggingen.

VVS

Det leveres 1 stk. utekran pr. leilighet. Det leveres vannstopper iht. forskrift.

Brannutstyr

Alle områder og rom dekkes av hensiktsmessig brannvarsler og slokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrifter.

Elektriske installasjoner

Sikringsskap med måler leveres inkludert jordfeilbryter, overspenningsvern og komfyrvakt. NEK 400 legges til grunn for omfang av leveransen. Lampepunkter i tak leveres i soverom, gang og kjøkken. Som standard monteres stikkontakter ved tak for taklamper til stue/ spisestue. Det leveres lamper i boder, sportsbod, fellesareal og garasje.

Telefon/TV/bredbånd

Utbygger bestiller på vegne av borettslaget felles standard abonnement for TV og internett. Abonnementsprisen ligger i felleskostnadene. Hver enkelt beboer kan oppgradere abonnementet for egen kostnad. I hver bolig leveres et felles digitalt nettverk for TV og internett plassert i bod/vask.

For TV- og datatilgang leveres 1 stk uttak med plassering i stue. Utbygger vil innhente samlet tilbud for prosjektet og gjøre avtale med signalleverandør. Utbygger tar forbehold om bindingstid på inntil fem år fra ferdigtilatelse. Borettslaget står deretter fritt til å forhandle frem avtaler med andre signalleverandører enn de som er tilknyttet eksternt etter at anlegget er overlevert fra utbygger.

Kabelanlegget internt i byggets fellesarealer eies av huskjøperne i fellesskap og ingen signalleverandør har noen form for eierskap eller fortrinnsrett i anlegget etter at bindingstiden er utløpt. Som tilvalg kan det monteres ekstra trekkerør i vegger til rom for eventuell fremtidig installasjon av punkt for TV/data

Ringeklokke

Det leveres trådløs ringeklokke med kamera og digital styring av hoveddør i tilknytning til hver bolig. Ved hver leilighetsdør monteres ringeknapp tilknyttet ringeanlegg.

Tegninger av teknisk anlegg

Tegninger som viser plassering av tekniske anlegg og fremføringer fremlegges kjøper i tilvalgsprosessen.

Tilvalg

Det vil bli muligheter for tilvalg på flere leveranser. Dette være seg kjøkken, parkettgulv, elektropunkter, lamper, data/telepunkter, og annet. Utførende entreprenør vil kalle inn til tilvalgsmøter for de enkelte fag/leveranser. Tilvalg er styrt av fremdriften i prosjektet, og på hvilket tidspunkt man som kjøper tiltrer kjøpekontrakt i byggeprosessen. Alle tilvalg skal være signert av begge parter, og pris skal være avtalt på forhånd. Selger/entreprenør er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger og som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet. Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktsummen med 15% eller mer
- b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse, eller
- c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selgeren/selgers representant skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kontraktmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever. Selgeren kan kreve at kjøper betaler forskudd for endringer og tilleggsarbeider såfremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 er stilt. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Dersom det ikke er stilt § 47-garanti skal tilleggsvederlaget betales ved overtakelsen.

FDV

For hver leilighet skal det leveres en digital mappe (stick) eller boligmappe iht. forskrift med alle nødvendige bruksanvisninger og dokumentasjon på utstyr og materiell levert i den enkelte bolig.

Forbehold

I nye bygg vil det normalt oppstå sprekker i tapet, maling med mer, ved skjøter og sammenføringer, pga setninger og uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger mellom tak/vegg og i hjørner ikke kan kreves utbedret. Leilighetene vil bli byggerengjort før overlevering, men kjøper må allikevel regne med rengjøring ved innflytting.

Mindre endringer som følge av avklaringer i detaljprosjekteringen kan bli nødvendig. Dette

gjelder også inne i leilighetene. Dette gjelder spesielt behov ved innkassing av tekniske installasjoner i form av utføringer for vegger og sjaker. Som følge av dette kan det forekomme mindre arealavvik fra oppgitte arealer. I forbindelse med skjulte tekniske anlegg må det monteres inspeksjonsluker. Dette vil være synlige luker med en størrelse på 30x30 cm som kan bli plassert i vegger og himlinger.

Opplysninger, materialvalg og detaljutformingen som er gitt i prospektvedleggene kan endres dersom det er hensiktsmessig og nødvendig av hensyn til bygningstekniske løsninger og av offentlige pålegg og godkjenning uten at den generelle standarden forringes. Det gjøres oppmerksom på at alle illustrasjoner i både tegning og 3D er retningsgivende, men kan endres dersom det er hensiktsmessig for prosjektet. Prospekt, nettpresentasjoner og annet materiell som tegningsmateriell mv. kan vise elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse. Eksempler på dette kan være møblering, fargevalg/ fargesetting, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer i fasader og fellesareal, materialvalg, beplantning m.m. Salgstegninger inneholder symboler for utstyr og møblering. Det som medfølger, er beskrevet i romskjema.

ROM	GULV	VEGG	HIMLING
GANG	Eikeparkett, 1 stavs, pigmentert m/ eik fotlist.	Sparklet og malt i lys utførelse. 10341 Kalk fra Jotun	Nedforet gipshimling Sparklet og malt i lys utførelse. Hvit NCS0500
KJØKKEN	Eikeparkett, 1 stavs, hvitpigmentert m/ eik fotlist.	Sparklet og malt i lys utførelse. 10341 Kalk fra Jotun	Betong himling med synlig v-fuge Sparklet og malt i lys utførelse. Hvit NCS0500
STUE	Eikeparkett, 1 stavs, hvitpigmentert m/ eik fotlist.	Sparklet og malt i lys utførelse. 10341 Kalk fra Jotun	Betong himling med synlig v-fuge Sparklet og malt i lys utførelse. Hvit NCS0500
SOVEROM	Eikeparkett, 1 stavs, hvitpigmentert m/ eik fotlist.	Sparklet og malt i lys utførelse. 10341 Kalk fra Jotun	Betong himling med synlig v-fuge Sparklet og malt i lys utførelse. Hvit NCS0500
BAD	Fliser lys beige 30x30cm, mosaikk tillates i dusjsone	Fliser, lys beige, 30x60cm monteres på høykant	Hvit gipshimling
WC	Fliser lys beige 30x30cm. 15cm sokkelflis langs vegg	Sparklet og malt i lys utførelse. 10341 Kalk fra Jotun	Nedhengt himling/systemhimling 60x60, Sparklet og malt i lys utførelse. Hvit NCS0500
BOD/VASK	Flis lys beige 30x30cm. 15cm sokkelflis langs vegg	Sparklet og malt i lys utførelse. 10341 Kalk fra Jotun	Nedhengt himling/systemhimling 60x60, Sparklet og malt i lys utførelse. Hvit NCS0500
BALKONG	Impregnert tremmegulv		Massivtre beiset (natur) som ytterkledning
TRAPPEROM/ VINDFANG/ SLUSE	60x60cm betongfliser med 15cm sokkelflis langs vegg. Overgang sokkelflis og vegg fuges. Inntrinn og opptrinn i trapp flislegges	Sparklet og malt i lys utførelse. 10341 Kalk fra Jotun	Malt betongoverflate og nedlektet hvitlaserte furuspilhimling. Monteres på tvers. Underkant trapp sprøytemales.
SPORTSBOD	Betong, støvbundet	Bakvegg betong, støvbundet. Skillevegger i tre med mørk trekledning som fasade.	Sprøytemalt, hvit farge. Synlige rørføringer/tekniske anlegg
PARKERINGS- PLASSER	Betong, støvbundet. Evt asfalt.	Betong, støvbundet med kontraststriper. Bodvegger i sort trekledning.	Sprøytemalt, sort farge.

ELEKTRO	SANITÆR	VENTI- LASJON	ANNET
Stikkontakter iht NEK 400 Takpunkt			Inngangsdør leveres ferdig malt iht arkitektens beskrivelse. Skyvedørs-garderobe på hovedsoverom i henhold til plantegning. Hyllepalle med minimum med 6 hyller og garderobestang.
Stikkontakter iht NEK 400 Lyslist under overskap kjøkken	Ett greps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin	Avtrekk via kjøkken-hette (Volum-hette)	Prosjektkjøkken med fargen 4915-Y55R fra paletten til Strai Lyngen eller tilsvarende, med integrerte hvitevarepakke: Kombi kjølfrys, komfyr, platetopp (induksjon) og oppvaskmaskin. Foring mellom overskap og tak i toppleiligheter. Håntak som bøyle i børstet rustfritt stål. Benkebeslag i rustfritt stål, type Blanco 1½ kum for nedfelling eller tilsvarende. Min. et underskap med skuffer og 1. stk bestikkinlegg skal inkluderes. Benkeplate i laminat utførelse, grå/mørk grå.
Stikkontakter iht NEK 400 Takpunkt Punkt for TV/data		Tilluft	
Stikkontakter iht NEK 400 Takpunkt		Tilluft	Skyvedørgarderobe (bare dører på skinne) på hovedsoverom i hele bredden. Innmat som tilvalg.
Stikkontakter Speil med LED sidelys Downlights Varmekabler som tilvalg	Et greps servant-batteri. Termostat dusjbatteri. Vegghengt toalett. 1 stk gulvsluk. Glassvegger i dusjnisse med klart herdet glakk.	Avtrekk i ventil i tak	Innredning levers av anerkjent leverandør med heldekkende servantplate og speil. Bredde på innredning i hoved bad er 90 cm.
Stikkontakter iht NEK 400 Taklampe	Vegghengt toalett. Ett greps servantbatteri. Liten wc servant.	Avtrekk i ventil i tak	
Stikkontakter iht NEK 400 Takpunkt	Opplegg til vaskemaskin Gulvsluk	Avtrekk i ventil i tak	Dobbel støpsel mtp tørketrommel - nisse for vaskemaskin/tørketrommel
Dobbel stikk Utelampe på vegg			Sotet glassrekkverk, helglass
Lamper i trapper og utenfor heis i henhold til forskriftskrav. Bevegelsesstyrt. 1 dobbel stikkontakt pr. etasje. Port-telefon med call.			Ståltrekkverk med spiler, RAL 7016
Generell belysning i boder 2 dobbel stikk.			Leveres med låsbar dør, sylindarlår som inngår i låssystemet. Boder er uisolert
Faste lyspunkter etter behov i hele fellesanlegget. Lys og bevegelsesstyrt.	Åpen kjeller uten sluk, nødvendig fall utover påkrevd.		Parkeringsplasser oppmerkes iht. plantegning. Portåpner leveres til hver leilighet.

Generelle opplysninger

Utførelse

Alle arbeider / leveranser skal være iht. NS 3420 normal utførelse.

Toleranser

Alle arbeider / leveranser skal tilfredsstillende NS 3420 d).

Betong

Alle synlige flater som ikke er beskrevet med spesifikk behandling støvbindes.

Himlingshøyder

Ca 2,50 m med betonghimling, og min 2,20 meter hvor det er nedforet himling. Bad min 2,20 meter

Ringeanlegg

Ringeanlegg ved hovedatkomst på bakkeplan, med betjeningsforbindelse til hver leilighet. Separat ringeklokke ved hver ytterdør til leilighetene.

Varmtvann

Desentralisert anlegg. Måler i hver leilighet.

Ventilasjonsanlegg

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning i leiligheten.

TV/Tele/Bredbånd

1 Uttak pr. leilighet cat 6. Månedlig serviceavgift inkluderes i månedlige fellesutgifter.

Tilknytningsavgift og abonnementsavgift må kjøpes selv betale via fellesutgifter til borettslaget. Utbygger inngår en avtale med leverandør på vegne av borettslaget.

Listverk og foringer

Til dører leveres ferdig malt listverk og foringer i hvitt fra fabrikk, hvor spikerhull blir malt. Overgang mellom vegg og tak fuges og males uten taklister. Golvlister leveres som eikelister.

Vinduer

Tre, aluminiumsbelagt på utsiden.

Vindusvask

Alle vinduer tilrettelegges for vindusvask innenfra hver enkelt leilighet eller fra veranda.

Ytterdører

Fra leilighet til fellesareal leveres ferdig malt dør med listverk, og foringer i standard RAL-farge, fra fabrikk, spikerhull males.

Innvendige dører

Leveres hvit med hvitmalt karm/listverk, spikerhull males. Alle dører skal leveres med pakning og dørstoppere.

Fargevalg

Standard farge i tråd med romskjema.

El. anlegg

Anlegget leveres iht. gjeldende NEK. Det leveres sikringssskap i hver leilighet. Plasseres fortrinnsvis i bod evt. i gang/entrè.

Tørketrommel

Kun kondenstrommel kan brukes.

Peisovn

Det legges opp til peisovn, selve peisovnen er tilvalg.

Rengjøring

Vindusvask se beskrivelse ovenfor. Øvrig vedlikehold må utføres med stillas eller mobilkran.

Utvendige vannuttak

5 stk utvendig tappekran for kaldtvann pr. bygg. Plassert ved fellesbod i U.etg.ved hver "hagedør".

Søppelhåndtering

Søppelanlegg til hver enhet i hver sportsbod, trilles til kommunal veg.

Parkeringsanlegg

Bredde 2,5 meter pr. plass. Det må påregnes vannansamling inntil 10 mm dybde på golv, i perioder med regn og snø, som dras inn av biler.

Sportsbod

Sportsbod egner seg ikke for lagring av klær/tekstiler eller andre produkter som ikke tåler fuktighet eller frost. El-bil lader som oppsjon.

Postkasser

Plasseres sentralt i inngangspartier. Nøkkel som til leilighet. Postkassene skal ha stor nok brevsprekk (åpninger) til at en sammenbrettet avis lett kan legges i kassene.

Nøkler

3 stk. nøkler til hver leilighet, som passer til fellesarealer, inngangsdør til leilighet, postkasse og bod.

Skilt

Leveransen er i henhold til TEK17 gjeldende revisjon

I nye bygg vil det normalt oppstå sprekker i tapet, maling med mer, ved skjøter og sammenføyninger, pga. setninger og uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger mellom tak/vegg og i hjørner ikke kan kreves utbedret. Leiligheten blir rengjort før overlevering, men kjøper må allikevel påregne rengjøring av leiligheten ved innflytting.

Leilighetene leveres i en normalt god standard som beskrevet i denne beskrivelsen. Erfaringer fra tidligere prosjekter viser at en del kjøpere ønsker å endre leiligheten sin noe, og kjøper bør derfor planlegge /hensynta dette når finansiering avtales med bank/finansinstitusjon.

Det vil bli mulighet for mindre endringer / tilvalg på kjøkken, bad, farger på innvendige vegger, parkett m / fotlist, fliser, elektro og sanitær. Utbyggers kundebehandler innkaller hver enkelt kjøper til en gjennomgang av leiligheten. Dersom kjøper, etter denne gjennomgang ønsker å iverksette prosesser for å endre deler av leilighetens utforming / kvaliteter må det betales et påslag til entreprenør på for endringene. Utbygger krever ikke påslag.

Etter denne gjennomgangen vil det ikke være anledning å gjøre endringer.

Det vil ikke bli mulighet for egeninnsats i leiligheten, verken eget arbeid eller bruk av egne leverandører / håndverkere.

Mindre endringer som følge av avklaringer i detaljprosjekteringen kan bli nødvendig. Dette gjelder også inne i leilighetene. Dette gjelder spesielt behov for innkassing av tekniske installasjoner i form av utforinger av vegger og sjakter, samt nedforede himlinger i deler av leiligheten. Som følge av dette kan det forekomme mindre arealavvik fra de oppgitte arealer.

I forbindelse med skjulte tekniske anlegg må det monteres inspeksjonsluker. Dette vil være synlige luker med en størrelse på ca. 30x30 cm2 som kan bli plassert i vegg og himlinger.

NB! Produkter som er spesifikt beskrevet kan bli endret dersom det i detaljprosjekteringen avdekkes behov for endring, for eksempel at arkitekt ber om endring for å ivareta det komplette arkitektoniske uttrykk, eller at leverandør skifter navn på produkter underveis. Eventuelle endringer vil i tilfelle gjøres med produkter som har tilsvarende kvalitet.

Hva er et borettslag?

Det som kjennetegner borettslag som eierform er at det er høy grad av fellesløsninger rundt for eksempel vedlikehold, vaktmestertjenester, sikkerhet, kabelanlegg, økonomiforvaltning, lekeplasser og betaling av kommunale avgifter. Slike gode fellesløsninger gjør det ofte både enkelt og trygt å bo i borettslag.

FINANSIERING

Et borettslag kan ta opp lån med pant i borettslagets eiendom. Det gjør det enklere for borettslaget å finansiere oppgradering og oppussing som etterisolering, bygging av balkonger eller maling av fasaden. Lånebetingelsene fra banken kan også være gunstige siden banken kan ta pant i hele borettslagets eiendom.

FELLESgjELD

Lånene som borettslaget har kalles fellesgjeld og blir en del av den totale prisen når du kjøper en leilighet (andel) i borettslag. Fellesgjelden betaler du gjennom felleskostnadene hver måned.

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader forbundet med driften av eiendommen. De som bor i borettslag betaler felleskostnader hver måned, de brukes til å betale renter og avdrag (etter 20 år) på fellesgjelden, vedlikehold og drift av fellesarealene, kommunale avgifter og ofte fellesløsninger for fiber til TV og internett og andre fasiliteter som de fleste har i en bolig. Å ha en felles avtale på dette gjør det ofte billigere enn om hver og en skulle hatt egen avtale. Det kan være lurt å se på hva felleskostnadene er og hva de dekker når man kjøper bolig.

INGEN DOKUMENTAVGIFT

Vanligvis når du kjøper bolig, må du betale en dokumentavgift til staten. Dokumentavgiften er på 2,5% av omsetningsverdien. Når du kjøper bolig i et borettslag trenger du derimot ikke å betale dokumentavgift.

VEDLIKEHOLD

En beboer i et borettslag har selv ansvaret for vedlikehold innendørs i egen leilighet. Utvendig vedlikehold og av fellesarealet har borettslaget ansvaret for.

Utbygger

Porsgrunn Utvikling AS utvikler verdier for kommunens innbyggere

- » Vi tilrettelegger og utvikler arealer og eiendommer til industri og annen næringsvirksomhet.
- » Vi skaper verdier og aktivitet for Porsgrunn kommune, kommunens innbyggere og næringsliv.
- » Vårt oppdrag er – helst sammen med andre aktører – å utvikle eiendommer som er viktige for Porsgrunn og kommunens innbyggere.
- » Vi eies av Porsgrunn kommune og ble vedtatt etablert av bystyret 11. desember 2008.
- » Vi skal kjøpe, eie og utvikle tomter og bygg.
- » Vi skal også kunne ha eierandeler i andre selskaper relatert til eiendomsutvikling.
- » Vi skal primært utvikle eiendommer i tidligfasen og – om mulig – selge seg ut og realisere verdier før bygging. Frigjorte midler ved salg av eiendom skal brukes til investering i nye prosjekter.

Kontaktinfo // Lars Haakanes // Prosjektutvikler/siv. arkitekt
Telefon: 90897592 // E-post: lars@porsgrunnutvikling.no // www.porsgrunnutvikling.no

Entreprenør



« Vi tar små og store prosjekter på strak arm »

Pors Entreprenør AS holder til med lokaler i Porsgrunn, nærmere bestemt i Schankebygget i Porsgrunn sentrum. Vi har stor erfaringsmessig tyngde gjennom over 20 år innen bygg og anlegg. Dette gjelder både innenfor offentlige og private byggherrer.

Pors Gjerdefabrikk er en CE godkjent bedrift som innehar sertifikat for levering og montering av stålkonstruksjoner. Pors Entreprenør har Sentrale Godkjenning og tiltaksklasser.

PE sitt mål er å arbeide kontinuerlig for å ligge i forkant med byggeteknikk, kompetanse og priser for ulike oppdragsgivere og samarbeidspartnere. PE vil fremstå som en seriøs aktør og ha fornøyde kunder. Målet er å være en mellomstor bedrift med god kunnskap og kompetanse på det vi leverer til fornøyde kunder, til rett pris og avtalt tid. PE ønsker å være oppdragsgivers samarbeidspartner og dens forlengede arm i prosjekter der vi benytter våre samlede ressurser til å ivareta kundens interesser.

EiendomsMegler **1**

Nybygg



HEIDI SOLVANG

Eiendomsmegler MNEF

Prosjektsjef Nybygg

Tlf: 35 56 97 70 / Mobil: 90 97 87 87

E-post: hs@em1telemark.no



PER ØVERLAND HEIA

Eiendomsmegler

EiendomsMegler1 Telemark avd. Nybygg

Mobil: 404 87 345

E-post: per.heia@em1telemark.no

Solheim / å s e n

www.solheimaasen.no