

KIRKEVEGEN 1

ØYA
BREVIK

VELKOMMEN TIL
KIRKEVEGEN 1 PÅ ØYA I BREVIK!



EN SJELDEN MULIGHET

Som bosted er Øya i Brevik virkelig en perle, men det er sjeldent at det bygges nye boliger her. Nå kan vi presentere Kirkevegen 1 med fem nye hjem rett ved bryggekannten!





VED SJØEN

Du må nesten 30 år tilbake i tid siden det sist ble lansert nye leiligheter på Øya i hjertet av Brevik. Nå skal Sannidal Utleiebygg AS forvandle det gamle næringsbygget ved bryggekannten til nye leiligheter. Tidligere rommet dette bygget både trykkeri og posthus.

GODT MED SOL

Nesten alle balkongene og terrassene ligger vendt mot vest, noe som sikrer godt med sol.

Fra prosjektet er det kort vei til både badestrand, kollektivtransport og alle tilbudene i Brevik sentrum.





BOLIGENE I FØRSTE ETASJE

Kirkevegen 1 får fem leiligheter fordelt på to etasjer. I første etasje blir det to leiligheter. Den første blir på 103,4 kvadratmeter BRA og får tre soverom, ett bad og en åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til en stor terrasse. Den andre leiligheten blir 95,1 kvadratmeter BRA fordelt på to soverom, ett bad, egen garderobe og en åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til en terrasse bare noen meter fra bryggekannten! På dette planet får boligene i prosjektet også et eget rom for sykkelparkering og sportsboder til alle leilighetene, samt et eget bomberom. Så her kan du føle deg trygg!



FLERE BALKONGER

Boligene i andre etasje har en egen inngang. Her blir det tre leiligheter. - Den største er på 115,0 kvadratmeter BRA og omfatter tre soverom, to bad og en åpen stue- og kjøkkenløsning. Totalt får denne leiligheten tre vestvendte balkonger. Hovedsoverommet får en suiteløsning med eget bad og garderobeløsning. Den neste leiligheten er på 82,5 kvadratmeter BRA. Her blir det to soverom, ett bad og en åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til to vestvendte balkonger. Den siste leiligheten i prosjektet er på 88,8 kvadratmeter BRA fordelt på ett bad, ett soverom, eget kontor og en åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til en stor balkong.





FORDELER VED Å KJØPE NYTT

- Fast kjøpesum og ingen økning i løpet av byggetiden.
- Mulig økning av boligens verdi selv før du har flyttet inn.
- Fastsatt dato for overtakelse gir deg tid og handlingsrom til å forberede flytting og salg av tidligere bolig.
- Energieffektivt, kostnadsbesparende og lydisolert bygg med høye krav til teknisk utførelse.
- Mulighet til å påvirke boligens standard ved personlige tilvalg gjør at du i stor grad kan skreddersy ditt nye hjem.
- Garantibefaring omlag 1 år etter ferdigstillelse.
- Reklamasjonsperiode i 5 år etter overtakelse.
- Ingen dokumentavgift/ lave omkostninger.

VERDT Å VITE

Kirkevegen 1 er utviklet og leveres av Brua Eiendom AS, som er et datterselskap av Sannidal Utleiebygg AS. Sørmeqleren Telemark står for salget av prosjektet. Boligene er organisert som et borettslag tilknyttet PBBL.

Sannidal Utleiebygg AS

Sannidal Utleiebygg AS ble stiftet i 1984 og er familieeid. Selskapet har over tid bygd en bred portefølje av boliger for utleie i Telemark. Firmaet jobber også med utvikling av næringseiendom.

PBBL

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag er et moderne

boligbyggelag som løpende gir sine medlemmer tilbud om attraktive boligprosjekter i vårt fylke. PBBL er også en av de største utbyggerne i Grenland. Over 21.500 medlemmer har tegnet medlemskap i PBBL for å være sikret den boligen de ønsker - når de trenger den. Under PBBL sin paraply forvaltes det over 8.000 boliger i mer enn 400 boligselskaper fordelt på 14 kommuner.



Foran det gamle bygget på Øya:
Lars Christensen, markedssjef PBBL,
Øyvind Fredriksen, utbygger, og Tina
Vinje, prosjektmegler Sørmeqleren.

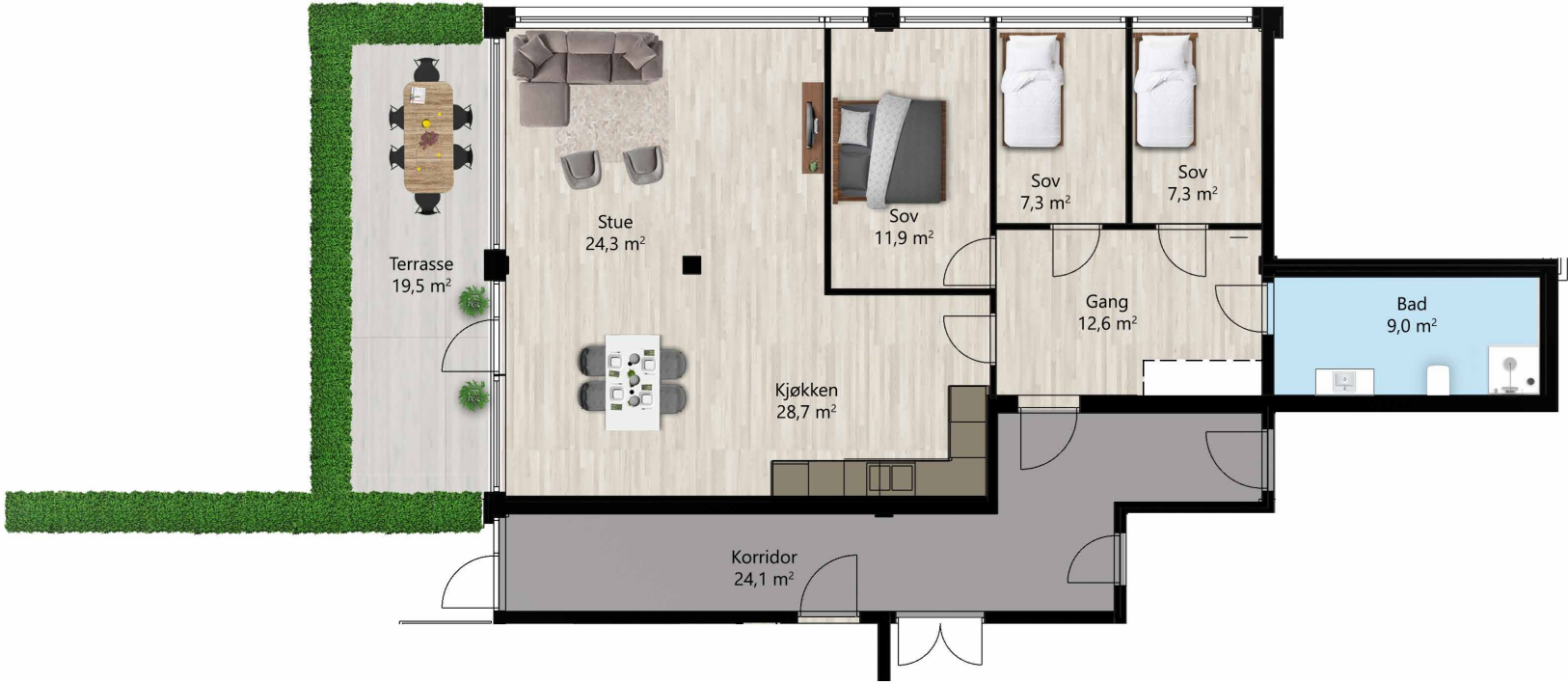
INTRODUKSJON TIL BOLIGENE

Boligene i Kirkevegen 1 varierer i størrelse fra 82,5 til 115,0 kvadratmeter BRA. I utviklingen av leilighetene har utbygger tatt utgangspunkt i den eksisterende bygningskroppen, noe som har resultat i fem unike leiligheter med spennende planløsninger og ulike kvaliteter. Alle boligene får en sportsbod hver i et felles anlegg i første etasje.



BOLIG 1

BRA: 103,4 m²
P-rom: 103,4 m²



BOLIG 2

BRA: 95,1 m²
P-rom: 95,1 m²



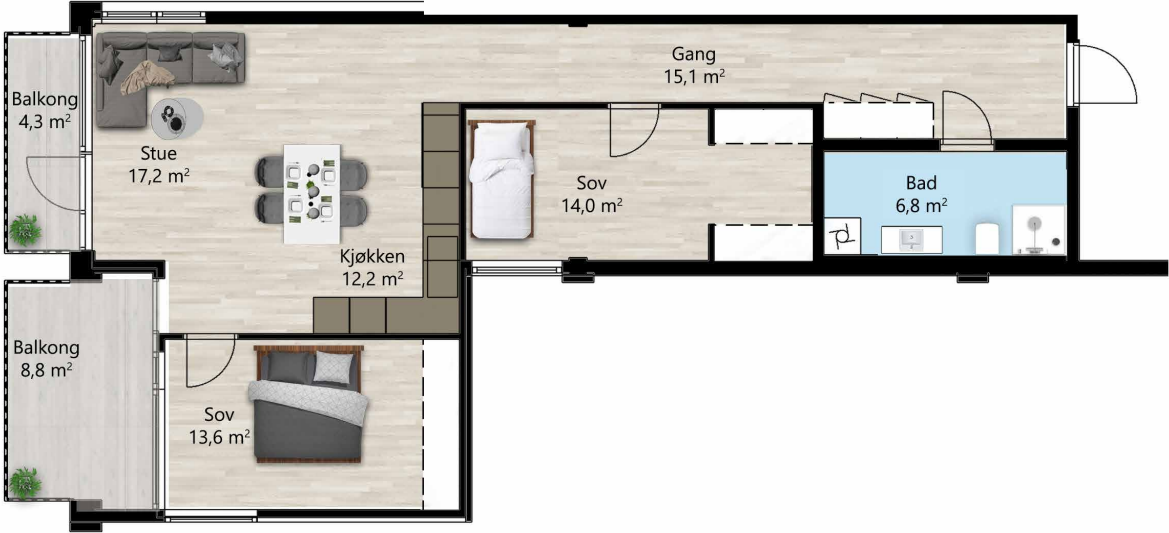
BOLIG 3

BRA: 115,0 m²
P-rom: 115,0 m²



BOLIG 4

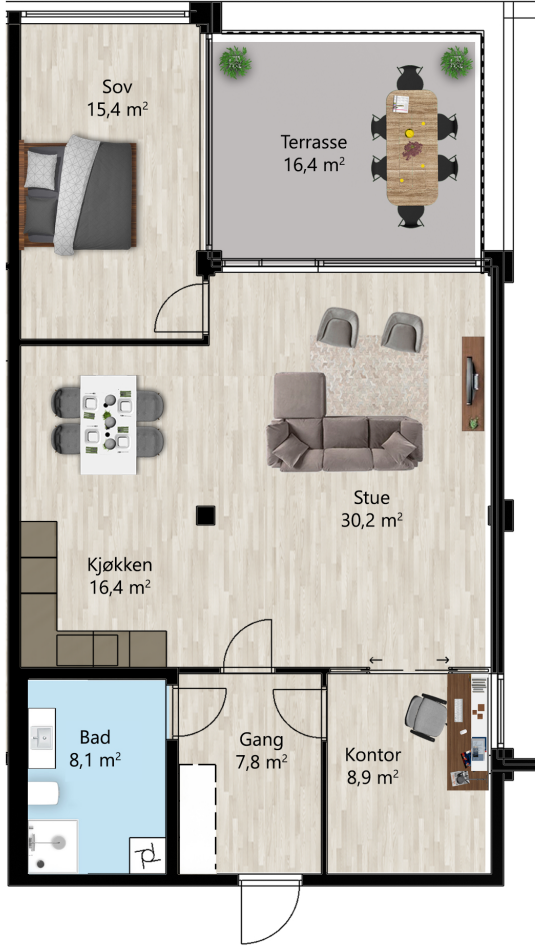
BRA: 82,5 m²
P-rom: 82,5 m²



BOLIG 5

BRA: 88,8 m²

P-rom: 88,8 m²



PROSJEKTINFORMASJON

KIRKEVEGEN 1

SALG AV

5 andelsleiligheter i leilighetsbygg i borettslaget Kirkevegen 1 i Brevik.

LOVANVENDELSE

Boligene selges etter bestemmelsene i bustadoppføringslova (lov av 13. juni 1997 nr. 43 med endring av 16. desember 2016). Loven sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakt, jfr. §3. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse etter at prosjektet er ferdigstilt. Boligen vil da selges etter bestemmelsene i Lov om avhending av fast eiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger står likevel fritt til å selge etter bustadsoppføringslova.

UTBYGGER / SELGER:

Brua Eiendom AS.
Orgnr: 945 796 960

SALG VED

Sørmegleren Telemark AS
Storgata Porsgrunn
Org.nr.: 918 067 116
Oppdragsnummer: 81-23-9002

EIENDOMMEN OG GRUNNAREAL

Andel av gnr. 81 bnr. 2, i Porsgrunn – eiet tomt på 587 kvm. Eiendommen er i dag et gnr/bnr. Utbyggingen gjennomføres samlet og byggetrinnet består av 5 leiligheter. Adressene fastsettes av kommunen. Hjemmelshaver er Brua Eiendom AS.

Selger forbeholder seg retten til å etablere borettslag.

GARASJEPLASS/BODER

Tre av leilighetene får biloppstillingsplass utenfor bygget. For de andre to leilighetene vil det være muligheter for å kunne parkere i nærområdet. Det er mulighet for ladestasjon for EL-bil. Ladestasjon gjøres som et tilvalg i tilvalgsprosessen. Alle boligene får egen bod i fellesarealet i første etasje.

BYGGESTART / FREMDRIFT / FERDIGSTILLELSE

Leilighetene vil ferdigstilles cirka 14 måneder etter at byggingen har startet. Dette tidspunktet er foreløpig og gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligene klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulk.

Selger har tatt forbehold om at byggearbeidene ikke blir igangsatt før

forbeholdene er frafalt (se «Forbehold»). Dersom selger frafaller forbeholdene, skal selger gi kjøper skriftlig melding om bindende overtagelsesperiode innenfor 4 måneder. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne overtakelsesperioden. Selger skal senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Overtakelsesperioden og overtakelsesdatoen er forpliktende og dagmulksbelagte frister. Selger har likevel rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller dersom vilkårene nevnt i bustadoppføringsloven §11 er oppfylt.

Dersom selger er forsinket iht. bustadoppføringslova § 17, kan kjøper kreve dagmulk, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

En forutsetning for at overtagelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto. Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtagelsesforretning vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige leiligheter, fellesarealer, tekniske installasjoner og øvrige byggetrinn.

Boligene skal leveres i byggrensjort stand, og ferdigstilte fellesarealer i ryddet stand. Ferdigbefaring av felles- og uteareal skal gjennomføres av selger og en representant fra kjøperne. Avhengig av årstiden vil ferdigstillelse av utomhusarealene kunne bli utført etter overtagelse av boligene. Overtagelse kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt.

ORGANISASJONSFORM - BORETTSLAG

I et borettslag eier du leiligheten din ved at du er andelseier i borettslaget. Leiligheten kan du omsette i det åpne marked, men med forkjøpsrett for medlemmer av PBBL. Borettslaget finansieres ved opptak av lån som blir borettslagets fellesgjeld og ved innbetaling av innskudd fra andelseierne (kjøperne). Se egen prisliste for mer informasjon.

Med PBBL som forretningsfører er du sikret at fellesinteressene blir ivaretatt gjennom et godt opplegg for forvaltning, drift og vedlikehold. Utbygger eier og betaler den månedlige innbetalingen for boliger som eventuelt ikke er solgt ved ferdigstillelse. Dette gjør at borettslaget selv ikke løper noen risiko ved usolgte boliger.

FORKJØPSRETT

Medlemmer av PBBL har forkjøpsrett til boligene frem til torsdag 21. desember klokken 12.00. Forkjøpsretten meldes til pbbl.no. Om ønskelig kan skjema for registrering av forkjøpsretten fås hos PBBL. Registreringen er ikke bindende. Alle som har meldt inn forkjøpsretten vil bli kontaktet i ansiennitetsrekkefølge for eventuelt å inngå bindende kjøpsavtale.

KJØP AV BOLIG

Boligene selges til fast pris. Avtale om kjøp forutsettes inngått på Sørmeglerens standard prosjektkontrakt. Ved kjøp av bolig i borettslaget må du melde deg inn i Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag dersom du ikke allerede er medlem.

Oppgjøret mellom partene foretas av Sørmegleren. Ved kontraktsinngåelse/ mottagelse av §12-garanti innbetaler kjøper et forskudd til Sørmegleren sin sperrede klientkonto som utgjør kr 100.000,-. Dette må være såkalt fri egenkapital. Beløpet blir stående på Sørmegleren sin konto som en del av den endelige innbetalingen som skal skje ved overtagelse. Renter tilfaller kjøper med mindre utbygger har stilt garanti i henhold til Bustadoppføringslovas § 47. Resten av innskuddet samt omkostninger betales i forbindelse med overtagelsen. Kjøper må fremlegge finansieringsbevis ved inngåelse av kjøpsavtale.

Utbygger plikter å stille garantier i h.h.t. Bustadoppføringslovas §12 i forbindelse med kjøpers innbetaling av forskudd.

Kjøper betaler følgende omkostninger i tillegg til kjøpesummen:		
Tinglysing av andelsskjøte	Kr	480,-
Tinglysing av evt. pantobligasjon	Kr	480,-
Event. tinglysning av boret	Kr	480,-
Grunnboksutskrift	Kr	280,-
Andelskapital	Kr	5 000,-

Omkostningene forfaller til betaling i forbindelse med overtagelsen.

Overføring av eiendommen fra hjemmelshaver til borettslaget utløser dokumentavgift. Denne dekkes av selger.

TOTALPRIS
Denne består av innskudd og andel av borettslagets fellesgjeld. Se prislisen som har kolonner for hver av disse elementene. I tillegg kommer omkostninger som er spesifisert ovenfor. Innskuddet og omkostningene er den delen av kjøpesummen som kjøper må finansiere på egenhånd og som betales ved overtagelse. Fellesgjelden utgjør 40 % av boligens totalpris og er et lån som borettslaget vil ta opp i forbindelse med overtagelsen. Du er ikke personlig ansvarlig for gjelden, men bidrar med renter samt senere avdrag (fra år 2045) gjennom innbetaling av månedlige kostnader på

din andel av lånet. Lånet løper i 40 år med 20 års avdragsfrihet.

MÅNEDLIGE KOSTNADER
Til dekning av løpende fellesutgifter innbetaler den enkelte et månedlig beløp. Dette beløpet består av kapitalkostnader og driftskostnader.

1) Kapitalkostnader er renter og avdrag (fra år 2045) på leilighetens andel av borettslagets fellesgjeld. Renten på felleslånet er flytende. Det betyr at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen. Borettslaget kan senere beslutte å binde hele eller deler av fellesgjelden til en fastrente. I denne perioden fryses andelseiernes mulighet til å foreta individuelle nedbetalinger av sin andel av fellesgjelden, men som gjeninnføres etter fastrenteperiodens utløp. Se avsnitt om IN-ordning.

2) Driftskostnader utgjør kommunale avgifter, bygningsforsikring, fellesstrøm, forretningsførsel, grunnpakke kabel-TV og internett, renhold av fellesarealer, drift og vedlikehold, snømåking, samt annen drift av borettslaget.

Styret i borettslaget har ansvar for og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter laget har og gjennom dette sørge for at borettslaget til enhver tid har en sunn økonomi.

Se prislisen som viser budsjetterte felleskostnader pr. måned pr. leilighet. Innboforsikring og strømavtale for hver leilighet betales av hver andelseier.

IN-ORDNING (individuell nedbetaling av andel fellesgjeld)
Kjøper kan om ønskelig betale ned hele eller deler av sin fellesgjeld. 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 fellesgjelden kan ikke reverseres. Ordningen kan benyttes første gang i forbindelse med overtagelsen.

SIKRINGSFOND
Dette borettslaget vil bli tilknyttet Borettslagenes Sikringsfond. Sikringsfondet gjør det tryggere å bo i borettslag. Det innebærer bl.a. at man er med i en ordning hvor andelseier etter nærmere regler reduserer risikoen for å bli ansvarlig for tap knyttet til naboens felleskostnader.

TILVALG/ENDRINGER
Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering

av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Kjøper har ikke rett til å kreve andre endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt.

GARANTIER
I h.h.t. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse. Beløpet økes til 5 % av kjøpesummen og står 5 år etter overtagelse, jfr. bustadoppføringslova § 12, 3. ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på www.lovdata.no.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Prosjektet er rammesøkt. Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggeforskrift 2017, TEK17. Selger har ansvaret for at det foreligger midlertidig brukstillatelse på bolig senest ved kjøpers overtagelse. Det er også selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest.

FELLESAREALER / UTOMHUSPLAN
Hver kjøper vil i tillegg til sin bolig også disponere borettslagets utvendige fellesarealer.

KONSESJON
Kjøpet medfører konsesjonskrav.

VEDTEKTER
Fås ved henvendelse til megler. Vedtektene inneholder blant annet bestemmelser om vedlikehold. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldene vedtekter og trivselsregler for borettslaget.

ENERGIMERKING
Selger er ansvarlig for at det blir utstedt energiattest for hver enkelt bolig.

HVITVASKING
Eiendomsmeglere er rapporteringspliktig i henhold til hvitvaskingsregelverket.

BORETT
Etter overtagelse av bolig har selger anledning til å tinglyse boret. Boretten gir kjøper full råderett over boligen og andelen, bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Selger har 2 års frist, regnet fra første bolig i borettslaget ble overtatt, til å overføre andelen til kjøper.

REGULERINGSFORHOLD
Eiendommen er en del av et regulert område, og er en del av kommuneplanen med formål om bevaring kulturmiljø, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, flomfare,

næringsvirksomhet – nåværende. Videre er området en del av arealplaner innenfor området i henhold til PLANID 3806 837. Faller inn under reguleringsplan for Kirkevegen 1 datert 28.10.2022, revidert 24.01.2023. Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser fås ved henvendelse til megler.

HEFTELSE
Det gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst nødvendige erklæringer/avtaler knyttet til gjennomføring av prosjektet. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette. Det skal ved hjemmelsoverføring ikke hvile andre heftelser eller rådighetsinnskrenkninger på tomten enn følgende:

Dagbok 1980/3906-1 Rettighet
Rettighetshaver: Jacobsen Alf Boktrykkeri AS
Orgnr: 948 358 441
Leie av næringslokale
Leie-tid: 5 år
Årlig avgift NOK 75.000,-
Bestemmelser om forlengelse

Dagbok 1980/10604-1 Forkjøpsrett
Rettighetshaver: Porsgrunn kommune

Dagbok 1982/3687-1 Rettighet
Rettighetshaver: Posten Norge BA
Org nr: 976 949 757
Leie av næringslokale

Årlig avgift Nok 75.000,-
Bestemmelse om varighet.

Dagbok 1990/6200-1 Rettighet
Rettighetshaver: Jacobsen Alf Boktrykkeri AS
Orgnr: 948 358 441
Leie av næringslokale
Leie-tid: 10 år, leie-forlengelse: 10 år
Årlig avgift NOK 100.000,-
Bestemmelser om regulering av leien
320 kvm

Dagbok 1990/6201-1 Rettighet
Rettighetshaver: Jacobsen Alf boktrykkeri AS
Org nr: 948 358 441
Leie av næringslokale
Leie-tid: 10 år, leie-forlengelse 10 år.
Årlig avgift NOK 30.000,-
Bestemmelser om regulering av leien
70 kvm

Dagbok 1994/13700-1 Leie av næringslokale
Leietid: 10 år
Leiebeløp: NOK 120 000 pr. år.
Rettighetshaver: Jacobsen Alf Boktrykkeri AS
Orgnr: 948 358 441
Bestemmelser om regulering av leien
Bestemmelser om forlengelse
Areal: 320 kvm
Med flere bestemmelser

Servitutter:
Dagbok 195/501316-1 Bestemmelse ifølge skjøte

Rettighet hefter i: Knr: 3806 Gnr: 81 Bnr: 142
Rett til fri inn- og utkjørsel.

FORSIKRING
Frem til overtagelse vil bygg og eiendommen
være forsikret av utbygger. Etter overtagelse
vil bygget være forsikret gjennom borettslaget.
Kjøper må selv besørge løsøre- og
innboforsikring.

LIGNINGSVERDI
Denne fastsettes etter ferdigstillelse i
forbindelse med første ligningsoppgjør. Se www.
skatteetaten.no for beregning av ligningsverdi.

SKATTEFRADRA
Renteutgiftene på andel fellesgjeld er
fradragsberettiget etter gjeldende regler. Det
tas forbehold om endringer i fradragsreglene. Se
www.skatteetaten.no

UTLEIE
Boligene kan leies ut når lovens vilkår for å
overlate bruken av boligen til andre er oppfylt,
jfr.
Borettslagsloven, kapittel 5.

AVBESTILLING
Kjøper har rett til å avbestille hele leveransen før
overtagelse har funnet sted.
For avbestilling før det er gitt
igangsettingstillatelse betaler forbrukeren
avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova §54.

Avbestillingsgebyret fastsettes til 5% av total
kontraktssum.

Avbestilling etter at bygging er besluttet
igangsatt skjer mot full erstatning for selgers
økonomiske tap som følge av avbestillingen, jfr.
bustadoppføringslova §52 og §53.
Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i
slike tilfeller i sin helhet.

SALG AV KONTRAKTSPOSISJON
Med selgers samtykke kan kjøper videreselge
sin kontrakts posisjon før overtagelse av boligen
har funnet sted. Det vil påløpe et gebyr på kr
30.000,- for merarbeid i forbindelse med salget.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT
Kjøper har selv ansvaret for å sette seg
inn i salgsprospekt, reguleringsplaner,
byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som
kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/
supplerende opplysninger er ønskelig, bes
kjøper å henvende seg til megler. Kjøper har
ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold
som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller
som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å
sette seg inn i.

AREALDEFINISJONER
Areal angis med bruksareal (BRA) og
primærrom (P-ROM). Bruksareal er boligens
areal innvendig målt fra yttervegg til yttervegg
inkludert bod og sjakter. I tillegg til boligens

oppgitte bruksareal kommer terrasse og
bod utenfor bolig. Primærrom er bruksareal
fratrasket innvendig bod. Det tas forbehold
om mindre avvik for de oppgitte arealer. Fra
01.01.2024 skal ikke p-rom eller s-rom benyttes,
men erstattes med BRA.

FORBEHOLD
Tegninger, animasjoner og fotografier i
prospektet er av illustrativ karakter og definerer
ikke nøyaktig innhold av selgers leveranse.
Det gjøres oppmerksom på at det i leveransen
kan forekomme avvik fra beskrevet standard
og selger har rett til å gjøre endringer som
er hensiktsmessige eller nødvendige, uten å
forringe standarden på det endelige produktet.
Det tas også forbehold om endringer i
plantegninger for fremføring av sjakter
til ventilasjon, elektrisk føringer, vann- og
avløpsrør o.a. Dette vil kunne endre leilighetens
areal. Mindre arealkorreksjoner betinger ikke
prisendring. Selger forbeholder seg retten til å
dele eller slå sammen leiligheter og endre antall
enheter i borettslaget. Det tas også forbehold
om endringer av tekniske løsninger.

Det tas forbehold om tilstrekkelig salg,
utbyggers beslutning om igangsetting,
offentlige tillatelser (f.eks. ramme- og
igangsettingstillatelse), uforutsette hendelser
som f.eks. endring av tekniske forutsetninger
for prosjektet, store bevegelser i den totale
markedssituasjonen, alvorlige endringer

av entreprenørenes økonomiske stilling før
byggestart besluttet. Dersom selger gjør
forbehold gjeldende, skal selger tilbakebetale
forskuddsbeløpet inklusive opptjente renter.
Utover dette har partene intet ansvar overfor
hverandre. Selger forbeholder seg retten til å
endre priser og betingelser uten forutgående
varsel på usolgte boliger.

PERSONOPPLYSNINGER MV.
Det gjøres oppmerksom på at megler/
selger vil gi informasjon om kjøper videre
til forretningsfører i forbindelse med
administrering av boligselskapet som boligen er
en del av. Det blir også gitt videre nødvendige
opplysninger om kjøper til leverandører av
kabel-tv og internett, strøm samt andre i den
grad dette er nødvendig for ytelser som er en
del av boligen.

MEGLERS VEDERLAG PR. ENHET
Meglernes vederlag dekkes av selger. Meglernes
vederlag er avtalt til kr. 50.000,- pr. enhet+
mva, tilrettelegging kr. 15.000,- + mva, samt
oppgjørshonorar kr. 3.500 pr. enhet + mva.

PROSPEKTET
Prospektet er av 18.12.2023 og utarbeidet av
Brua Eiendom AS og megler.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.



LEVERANSEBESKRIVELSE

LEILIGHETER - KIRKEVEGEN 1

Dato: 18.12.2023

Dette dokumentet er en beskrivelse av standard nøkkelferdige boliger levert av Brua Eiendom AS. Brua Eiendom AS forbeholder seg retten til å foreta forandringer i materialvalg, samt valg av leverandører og konstruksjoner, forutsatt at opprinnelig funksjon og kvalitet opprettholdes. Toleranseklasser: Generelt leveres det etter toleranseklasser i henhold til NS 3420, med normalkrav for trehus.

Bygg leveres i henhold til teknisk forskrift 2017 (TEK17). Enheter i leveransen leveres med lydisolerende konstruksjonsoppbygning, med lyddempende etasjeskiller, samt lydisolerende seksjonsvegger iht. TEK17

Med mindre annet er avtalt i kontrakt, omfatter leveransen følgende:

Ferdig oppførte enheter i henhold til kontrakt og kontraktsdokumenter, samt denne leveransebeskrivelsen. Målsatte plantegninger.

Vår standardbeskrivelse gjelder alltid fremfor tegning.

1. BJELKELAG, ETASJESKILLER OG GULV

- Alle gulv i oppholdsrom leveres med lys 1- stavs eikeparkett med underlag. Det leveres tilhørende eik fotlist.
- Det leveres med 30x60 cm standard gulvflis i vindfang i leilighetene.
- Gulv i bod og ganger leveres som belegg.
- Gulv på bad leveres med 20x20 cm standard gulvflis. Dusjsone nedsenket.
- Alle gulv i 1. etg. leveres på betongplate.

2. YTTERVEGGER

Standard vegg

Kledning med retning som vist på fasadetegning. Kledning blir grunnet 1 strøk, og males 2 strøk, hvorav det siste strøket påføres på plassen etter montering.

- Utlekking for lufting av kledning.
- 9mm gips vindtett.
- 36x198 mm bindingsverk.
- 200 mm mineralull.
- Plastfolie som innvendig diffusjonssperre.
- 48mm innvendig påføring med isolasjon.
- Gipsplater som innvendig platekledning. Platene behandles med sparkel, grunning og 2 strøk silkematt maling (valgfri NCS- farge).
- Inspeksjonsluke i gavlvegg.

3. VINDUER OG UTVENDIGE DØRER

Vinduer

Toppengslede (toppsving) vinduer leveres i trevirke, utvendig beslått med aluminium, ferdig overflatebehandlet med 2-lags energiglass som tilfredsstiller TEK17. Vinduer leveres i henhold til fasadetegning med farger i henhold til 3Der. Hvit farge innvendig. Vinduer av norsk fabrikat. Åpningsbare vinduer er anvist på fasadetegning.

Ytterdør

Ytterdør med vrider leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Ytterdør leveres utadslående og med forsikringsgodkjent (FG) låskasse med sylinder. Ytterdør leveres med utførelse som vist på fasadetegning med farger i henhold til 3Der. Dør av norsk fabrikat.

Balkong-/ terrassedør

Dør leveres i trevirke, ferdig overflatebehandlet med 2-lags energispareglass, varmkantspacer og argonglass. Utvendig beslått i aluminium.

Espangolettlukking med innvendig vriderknapp. Slagretning iht. tegning. Farge i henhold til 3Der. Dør av norsk fabrikat.

4. YTTERTAK

Yttertakkonstruksjon, innredet for bolig Det leveres:
I henhold til reguleringsplan. Rød takstein.

- OSB 18 mm plate.
- Sløyfer og lekter for lufting.

- Vindsperre-duk.
- Impregnert trefiberplate, 18 mm, montert på overkant sperre.
- Takstoler som bærende konstruksjon.
- Mineralull 300mm.
- Dampsperre.
- Nedforingslekter.
- Gipsplater som innvendig platekledning. Platene behandles med sparkel, grunning og 2 strøk silkematt maling (valgfri NCS- farge).

Takrenner og nedløpsrør

Bordtaksbeslag, takrenner, takrennekroker, nedløpsrør og holdere for nedløpsrør leveres i plastbelagt stål i fargen Sølv.

5. INNERTAK (HIMLING)

Himlinger i boligrom

Himlinger leveres med 13mm gipsplater på nedforede lekter 30x48mm c/c 400mm som standard. Platene behandles med sparkel, grunning og 2 strøk takmatt maling (valgfri NCS-farge).

Dragere i himling

Synlige dragere blir dekket av gipsplater som blir behandlet lik himling.

Innkassing

Det vil kunne forekomme synlige innkassinger for fremføringer av ventilasjon og VVS.

6. INNVENDIGE VEGGER OG DØRER

Innervegg mellom boligrom

Standard bindingsverk i varierende dimensjoner tilpasset bærekonstruksjoner og rørføringer.

Gipsplater som innvendig platekledning. Platene behandles med sparkel, grunning og 2 strøk silkematt maling (valgfri NCS- farge).

Dører

Innvendige dører og karmen er ferdig overflatebehandlet og leveres med flat terskel. Dørene er slette med låskasser og vrider. Dører er levert av norsk fabrikant.

Overflater i bad

- Utenpå bindingsverk monteres 1 lag 12 mm rupanel. For øvrig monteres 13 mm gips på alle bad og 13 mm våtromsplater i våtsoner.
- Vegger flislegges med standard hvit 25x40 cm veggflis og fuges med standard fugemasse, samt silikon.

Overflater i innvendig bod

Utenpå bindingsverk monteres 13 mm gips, sparkles og males.

Overflater i utvendig bod

Utvendig bod leveres med utvendig kledning montert på bindingsverk. Stenderverk vil være synlig innvendig.

7. LISTVERK OG FORINGER

Foringer og listverk til vinduer og dører samt listverk til gulv leveres overflatebehandlet fra fabrikk. Listverk sparkles i spikerhull og overmales ett strøk.

- Tak leveres listfritt.
- Gulv: Eik fotlist 15x45 mm.
- Gerikter: Karmlist 15x45 mm.
- Foringer: Treforing-ferdigbehandlet

8. VENTILASJON

Generelt
Det leveres komplett balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Det leveres vannbåren gulvvarme.

9. KJØKKEN- OG BADEROMSLEVERANSE

- Som standard leveres Norema kjøkken eller tilsvarende med mulighet for flere farger.
- Kjøkkeninnredning er forberedt for integrerte hvitevarer og leveres med hvitevarer fra Electrolux eller liknende.
- Slette fronter.
- Laminert benkeplate m/rett kant.
- Det leveres stekeovn i høyskap.
- Det leveres glassplate med hvit bakside mellom benkeplate og overskap.
- Alle skapdører og skuffer leveres med demping.
- Underskap i hjørne leveres med karusell i stål.
- Sjøppelsorterer i skap under oppvaskkum.

- Øvrige underskap leveres med skuffer, min 1 underskap med kolonialskuffer.
- Det gjøres oppmerksom på at kjøkkenbildene i prospektet er av illustrativ karakter og avviker fra leveransen.

Garderobe

Det leveres ikke garderobeskap.

10. BADEROMSLEVERANSE

- Det leveres hvit 90 cm baderoms- innredning med skuffer, helstøpt servantplate og speilskap med lys.
- Innfellbare dusjvegger i glass tilpasset hjørne 90x90 i solid utførelse.
- Klosett på vegg med skjult sisterne.

11. VVS-LEVERANSE

- Komplett skjult sanitæranlegg med bunnledninger, lufting og luftehatt.
- Kran og avløp for vaskemaskin
- Oras blandebatteri til bad og kjøkken.
- Waterguard-sikring.
- Vannvakt på kjøkken.
- 1 stk. utekran montert på vegg ved utebod.

12. ELEKTRISKE INSTALLASJONER

Det leveres følgende elektrisk anlegg:
Panelovn i korridorer.
Antall punkter i henhold til NEK 400

- Det leveres utelampe ved hver ytterdør-, balkong- og terrassedør. Dobbelt utestikk ved

- terrasse/balkong.
- Komfyrvakt.
- Ringeklokke.

Innvendig belysning

- Det leveres downlights på skinne under overskap på kjøkken.
- Det leveres downlights med dimmer i vindfang og baderom.
- Det leveres taklampe i bod, og takpunkter uten lampe i øvrige oppholdsrom.

13. PIPE OG BESLAG

Ildsted er tilvalg, men kun for leilighetene i andre etasje.

14. BALKONG OG TERRASSER

- Det leveres terrasser og balkonger i trykkimpregnerte materialer, uten ytterligere behandling. Leveres i henhold til plantegning.
- På balkong i 2 etg leveres rekkverk av tre. Ingen åpninger /spalter skal være større enn 5 cm. Leveres iht. fasadetegning.
- Balkong leveres tekket mot terrasse og med nødvendig renner og nedløp.
- Det leveres nødvendige fundamenter og bæring.

15. TV / INTERNETT / TELEFONI

- Det leveres klargjort for TV/ internett/telefoni inn til sikringsskap i leilighet, med tomrør til tv-punkt i stue.

- Utbygger vil bestille felles standard abonnement for borettslaget.
- Kostnader til etablering og abonnement belastes kjøperne via felleskostnader.

16. PARKERING

Prosjektet har tre faste parkeringsplasser. Se situasjonsplan.

17. UTMOHUS

Utomhus arealene opparbeides i henhold til 3Der.

18. ANNET

Det leveres postkasser og innvendig nummerskilt til hver bolig.

19. TILVALG

Det vil bli gitt mulighet for individuelle tilvalg til standardleveransen mot pristillegg.

Dette gjelder følgende deler av leveransen:

- Kjøkkeninnredning.
- Baderoms innredning.
- EL leveranse inkludert belysning.
- Garderober.
- Innerdører.
- Listverk og gerikter.
- Parkett.
- Utførelse av innvendige overflater.

Tilvalg avtales og bestilles av byggleverandør, dette blir gjennomgått i et tilvalgsmøte.



DIN EGEN STIL TILVALGSMULIGHETER

Leveransebeskrivelsen til leilighetene i Kirkevegen 1 er preget av en god standard, men du har også mange muligheter til å skreddersy ditt nye hjem. Utbygger i samarbeid med entreprenør er opptatt av å finne de beste løsningene for deg. Som kjøper gis du derfor god anledning til å gjøre individuelle tilvalg til standardleveransen mot pristillegg.

Tilvalg avtales og bestilles av byggleverandør. Dette blir gjennomgått på et tilvalgsmøte.

Det gjelder blant annet følgende deler av leveransen:

- Kjøkkeninnredning.
- Baderomsinnredning.
- EL-leveransen, inkludert belysning.
- Ladestasjon for el-bil.
- Garderober.
- Innerdører.
- Listverk og gerikter.
- Parkett.
- Utførelse av innvendige overflater.

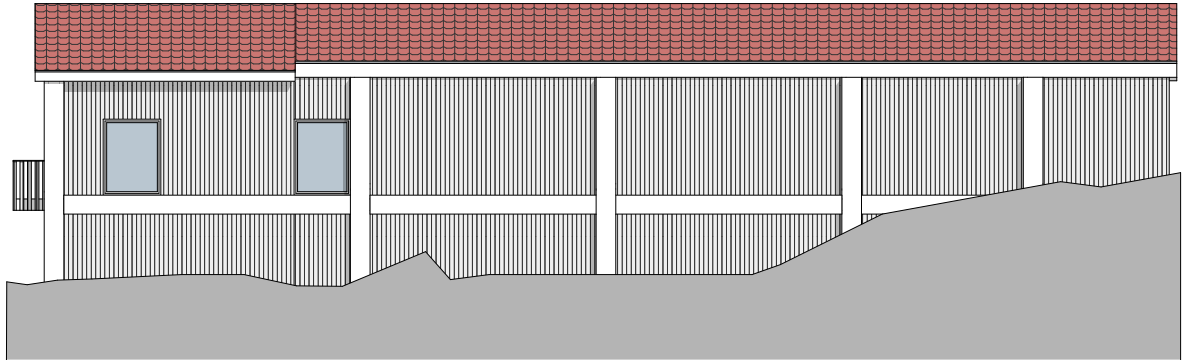


ETASJEPLANER

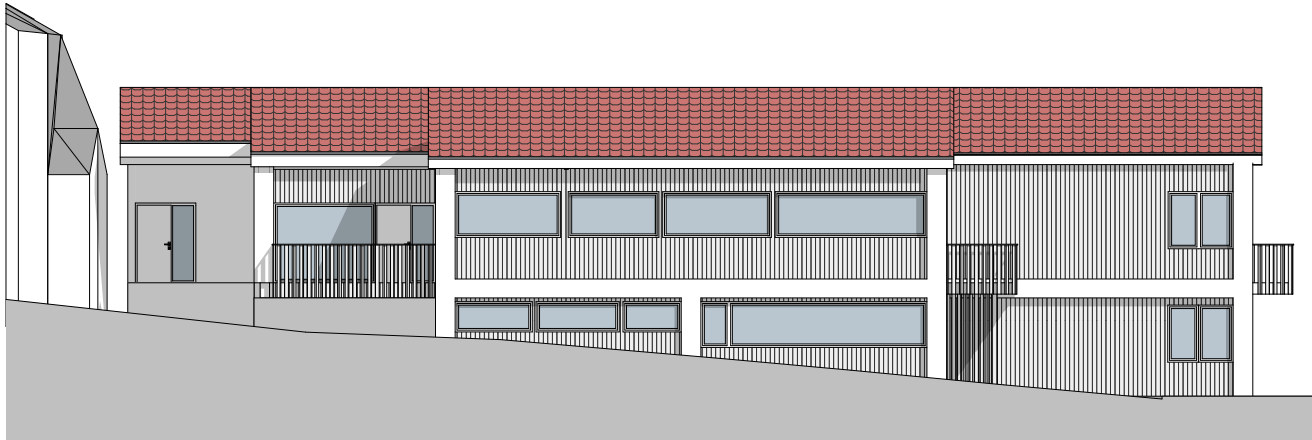


FASADER OG SNITT

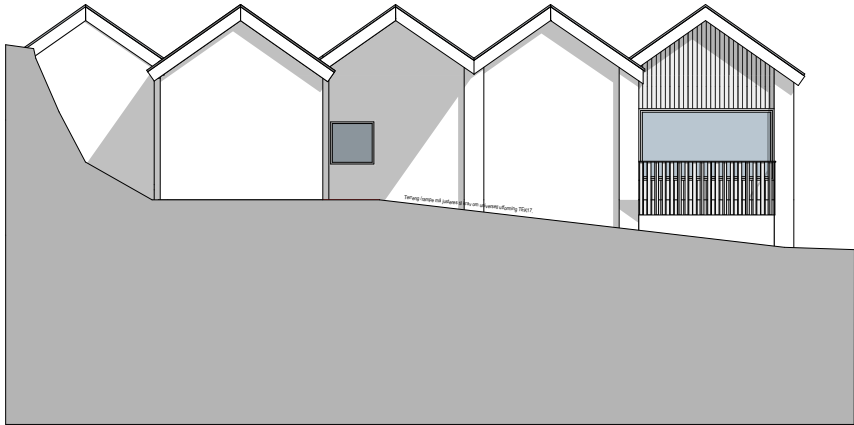
Sør



Nord



Øst



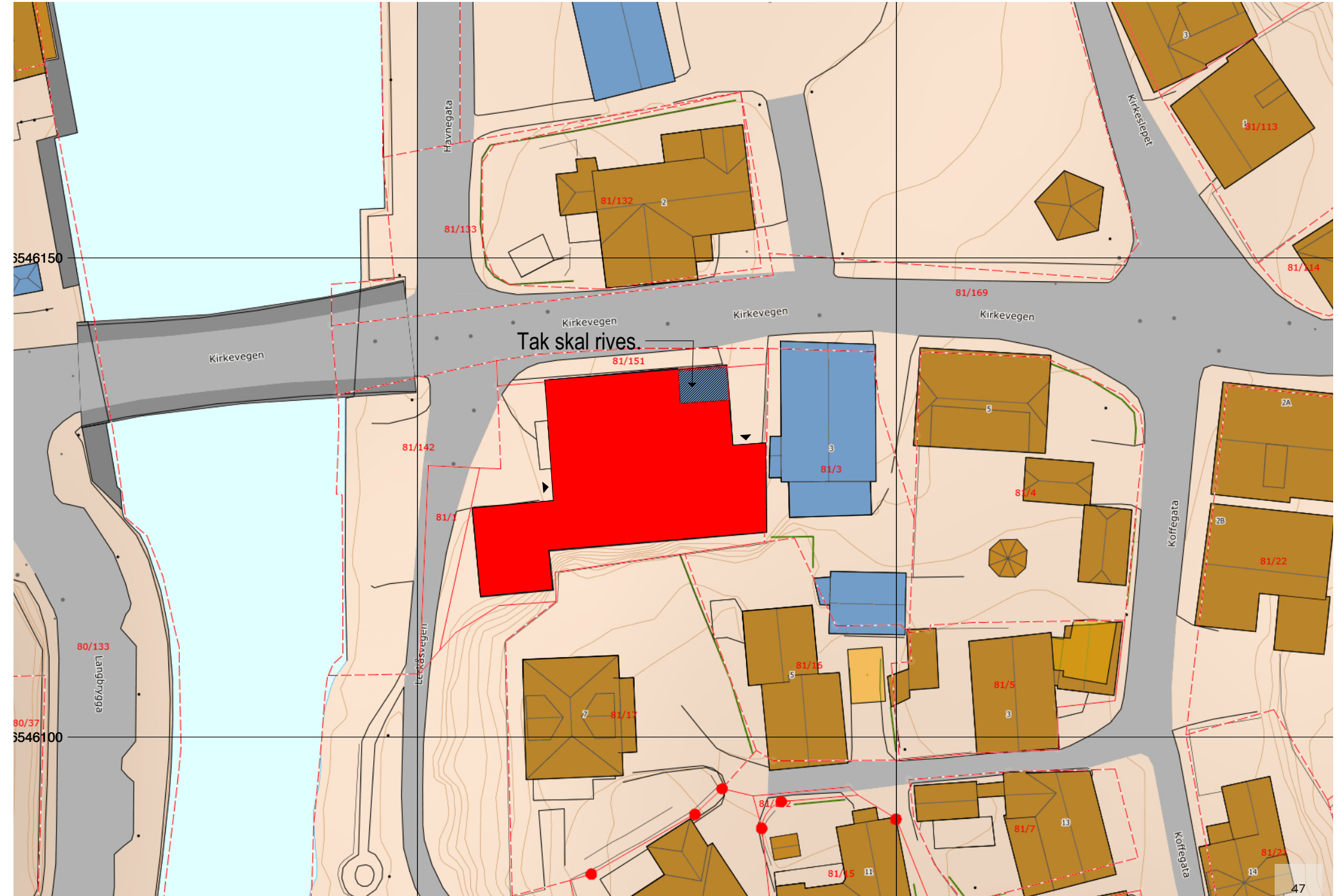
Vest



Snitt



SITUASJONSPLAN





PROSJEKTMEGLER

En av Grenlands mest rutinererte prosjektmeglere selger boligene i Kirkevegen 1. Tina Vinje er vår eiendomsmegler. De siste årene har Tina vært involvert i en rekke prosjekter i Telemark og Vestfold. I Grenland har hun blant annet salgsansvaret for Salentunet, Heistad Botaniske, Nedre Lunde II, Skrukkerødli, Tollskogvegen 2 på Vallermyrene og Muleåsen.

Høy kompetanse innen prosjektsalg betyr økt trygghet for deg som kjøper. Å finne et nytt hjem er både spennende og utfordrende. De valgene du tar får mange konsekvenser for hvordan livet ditt blir i årene fremover. Tina hjelper deg med å ta de riktige valgene om du ønsker at en av boligene på Kirkevegen 1 skal bli ditt nye hjem.

Tina Vinje

Prosjektmegler

95 49 11 58

tv@sormegleren.no



VÅR JOBB ER NOENS DRØM

Sørmeqleren Telemark sin prosjektavdeling har spesialisert seg på rådgiving, utvikling og salg av nye boligprosjekter! Vi kjenner Grenland bedre enn noen og gjennom årene har vi solgt mange flotte prosjekter. Høy kompetanse innen prosjektsalg betyr økt trygghet for deg som kjøper. Å finne et nytt hjem er både spennende og utfordrende. De valgene du tar får mange konsekvenser for hvordan livet ditt blir i årene fremover. Vi hjelper deg med å ta de riktige valgene.



OM SØRMEGLEREN TELEMAR

Sørmeqleren Telemark er en del av eiendomsmeglerkjeden Sørmeqleren. I Agderfylkene har vi 14 avdelinger, og Sørmeqleren er landsdelens største og viktigste aktør i boligmarkedet. Sørmeqleren Telemark åpnet kontorene sine i 2017, og er samlokalisert med Sparebanken Sør. Vi holder til i Porsgrunn og Skien. Her finner du 11 ansatte med lang fartstid i meglerbransjen. Vi har god kunnskap om salg av alle typer boliger. Sørmeqleren Telemark er eid av Sparebanken Sør og

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag. Dette gjør at vi kan formidle gode og helhetlige finansieringsløsninger. Vi har også spesiell høy kompetanse på borettslagsboliger og er din lokale borettslagsmegler.





SØRMEGLEREN

Sannidal
Utleiebygg



PBBL