

A stylized, cursive logo consisting of the lowercase letters 'm' and 'l' in a gold color. The 'm' is formed by a single continuous stroke, and the 'l' is a tall, looped stroke that extends above the 'm'.

NEDRE LUNDE II



**VELKOMMEN TIL  
NEDRE LUNDE II**



## ENDELIG ET NYTT BYGGETRINN!

Mange har ventet på et nytt salgstrinn av Nedre Lunde. Nå er endelig ventetiden over! Det første byggetrinn med 14 boliger ble lansert høsten 2020. Dette byggetrinnet er for lengst utsolgt og beboerne har flyttet inn i sine nye hjem. I Nedre Lunde II finner du 12 nye boliger fordelt på to firemannsboliger og fire eneboliger i rekke.







FREM TIDIGE  
BYGGETRINN



## POPULÆRE HEISTAD

Folk trives på Heistad! Vi ser at mange som er vokst opp her vender tilbake, både i ung og voksen alder, mens andre blir værende og stortrives. Nedre Lundeprojektet har en sentral og idyllisk beliggenhet rett ved Lundelia barnehage. I tillegg er det ikke langt til matbutikker, kafé, offentlige transport, turløyper og badestrender. Med andre ord: Kort vei til det meste som Heistad har å by på!

## FOR MANGE

En av målsettingene med Nedre Lunde-prosjektet har vært å treffe en bred målgruppe gjennom utforming og størrelse på boligene. Vi tenker at firemannsboligene vil appellere til både unge par på jakt etter sin første bolig og mer voksne som ønsker å bytte ut eneboligen med noe enklere og mer lettstelt, mens eneboligene i rekke blir midt i blinken for barnefamilier og andre som ønsker godt med plass.









FREMTIDIGE  
BYGGETRINN



## ET NYTT BOLIGOMRÅDE

Heimgard Bolig og PBBL utvikler Nedre Lunde sammen. Prosjektet forvandler jorder til nye hjem og vil bestå av flere salgstrinn og ulike boligtyper. Byggetomta ligger åpent og solfylt til med utsiktsmuligheter ned mot fjorden i sør.

## VERDT Å VITE

Nedre Lunde II leveres av Nedre Lunde Utbygging AS, som er eid og utviklet av PBBL Prosjekt AS og Heimgard Bolig AS. Prosjektet er tegnet av Maxbo Tekniske Tjenester AS. Sørmeglere Telemark står for salget av prosjektet. Boligene er organisert som et borettslag tilknyttet PBBL.

### HEIMGARD BOLIG AS

Heimgard Bolig AS er en innovativ og miljøfokuset boligutvikler med fokus på fremtidens bomodeller og planer, og er et kapitalsterkt selskap med kompetente og solide eiere. Heimgard Bolig AS besitter en betydelig bolig og eiendomsportefølje under utvikling og bygging i Telemark, Vestfold og Buskerud. Siden starten av 2019 har eierne i Heimgard Bolig AS, Pancom AS, Øygarden Boligeiendom AS og Miliarium Bolig AS, samarbeidet om utbygging av boligprosjekter på Østlandet. Øygarden Boligeiendom AS har over mange år gjennomført større bolig- og sentrumsprosjekter og har vært en av Sør-Norges mest kompetente og ledende aktører innenfor boligutbygging. Pancom AS har bygget seg til å bli en av de ledende aktørene i Grenlandsregionen på utbygging av borettslag, boligfelter og lavere trehusbebyggelse.

### 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 20.000 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 7.500 boliger i mer enn 370 boligselskaper fordelt på 13 kommuner. PBBL utvikler mange av de nye boligprosjektene sine gjennom sitt datterselskap PBBL Prosjekt AS.



HEIMGARD BOLIG





## DET GODE LIV I BORETTSLAG

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag er et moderne boligbyggelag som løpende gir sine medlemmer tilbud om attraktive boligprosjekter i vårt fylke. Over 20.000 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 7.700 boliger i mer enn 370 boligselskaper fordelt på 11 kommuner. PBBL har i mer enn 75 år jobbet med bygging og forvaltning av borettslag. Lang erfaring gir deg som kjøper en ekstra trygghet ved kjøp av ny bolig i et borettslag tilknyttet oss!

### **Andelseier**

Når du kjøper en bolig i ett borettslag, blir du andelseier. Det vil si at du eier en andel av borettslaget som gir deg enerett til din egen bolig, samtidig som du har rett til å bruke fellesarealene sammen med de andre beboerne. Når du eier en bolig i et borettslag som er tilknyttet PBBL, blir du en del av et godt organisert fellesskap, som gir deg en enklere og tryggere hverdag både når det gjelder vedlikehold og økonomi. Hvis du ikke er PBBL-medlem fra før, må du melde deg inn når du kjøper boligen. Men du trenger ikke å tenke på den årlige kontingenten - den blir betalt via felleskostnadene.









## **Generalforsamling**

En gang i året, innen utgangen av juni, er det generalforsamling. Generalforsamlingen er den øverste bestemmende myndigheten i borettslaget. Alle eiere har rett til å delta på møtet, til å komme med forslag og til å stemme over saker som gjelder borettslaget. På generalforsamlingen velges et styre som har ansvaret for driften og forvaltningen av borettslaget. Styret tar alle avgjørelser i den daglige driften, men må følge borettslagsloven, vedtektene og andre beslutninger som generalforsamlingen har fattet. Ved PBBL har borettslaget en egen regnskapskonsulent som støtter og hjelper styret, blant annet med utsendelse av fakturaer for felleskostnader, betaling av regninger og regnskapsførsel. Mange styremedlemmer velger også å lære mer om styre og drift av borettslag gjennom kurs som PBBL tilbyr.

## **Vedlikehold**

Du har ansvar for å vedlikeholde og holde orden på din bolig, slik at det ikke oppstår noen skader eller ulemper

for de andre eierne. Det samme ansvar har borettslaget for fasader, tak, inngangspartier, fellesarealer både inne og ute. Du kan i utgangspunktet fritt selge eller leie ut boligen din, men det finnes noen unntak i borettslagsloven. Hovedregelen er at det bare er fysiske personer som kan eie en bolig i ett borettslag, og ingen kan eie mer enn en. Din bolig kan kjøpes på forkjøpsrett av andre beboere i borettslaget og av PBBL-medlemmer. Hovedregelen for utleie er at du må ha bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, og du kan da ikke leie ut lenger enn i tre år.

## **Fellesgjeld og fellesutgifter**

Når du kjøper bolig i et nytt borettslag, vil en del av kjøpesummen være del av et felleslån. Fellesgjelden er din del av dette lånet. Fellesgjelden betaler du gjennom felleskostnadene, med mindre det er laget ordninger der den enkelte nedbetaler sin del, såkalte IN-ordninger (individuell nedbetaling av fellesgjeld). Du betaler felleskostnader én gang i måneden. Felleskostnadene går til dekning av renter og avdrag på fellesgjeld, og

til øvrige driftskostnader som borettslaget har, for eksempel kommunale avgifter, forsikring av bygningene og vedlikehold av uteområder, fasader, inngangspartier og tak med mer. Flytter du inn i et nytt borettslag får du avdragsfrihet på fellesgjelden de første tjue årene. Per 2022 får du fradrag for 23 prosent av rentene på din andel av fellesgjelden, dersom du har inntekt du betaler skatt av.

### **En stor trygghet**

Våre borettslag er tilknyttet Borettslagenes Sikringsordning AS (SBS). Denne ordningen gjør at andelseierne er forsikret mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader, etter nærmere regler. Dersom en andelseier ikke betaler felleskostnadene, må boligen selges. SBS dekker de uteblitte felleskostnadene som borettslaget ikke får dekket via salget. At borettslaget er med i SBS, er et kvalitetsstempel som er med på å sikre verdiutviklingen av boligene i borettslaget. Bankene legger vekt på hvorvidt borettslaget er med i en sikringsordning, og det kan bety bedre betingelser på

borettslagets felleslån. Det kan også gi bedre vilkår for en låntaker som skal kjøpe bolig i borettslag. SBS betyr en stor trygghet for alle som kjøper en borettslagsbolig. I nye utbyggingsprosjekter hender det at ikke alle boligene blir solgt før innflyttingen starter. Da betaler utbygger felleskostnadene for disse boligene – det påvirker altså ikke deg i det hele tatt.

### **Alt på ett sted**

PBBL er organisert for best mulig å yte service til borettslaget og deg som beboer. Hos oss finner du blant annet en økonomiavdeling, som bistår i alt som har med budsjetter, felleskostnader og fakturering av borettslagets utgifter å gjøre. Mye av dette arbeidet kan styremedlemmene i borettslaget ditt selv følge opp gjennom egen, digital styreportal. PBBL Teknisk er en god samarbeidspartner i arbeidet med å drifte og vedlikeholde bygningene i borettslaget. PBBL sin jurist kan dessuten hjelpe til med potensielle utfordringer, både internt i borettslaget og med andre ting.



## SOL & LUFT

Alle boligene på Nedre Lunde får romslige uteplasser i form av terrasser på mark eller balkonger. Eneboligene i rekke får begge deler! Her kan du nyte en kopp kaffe i solen!









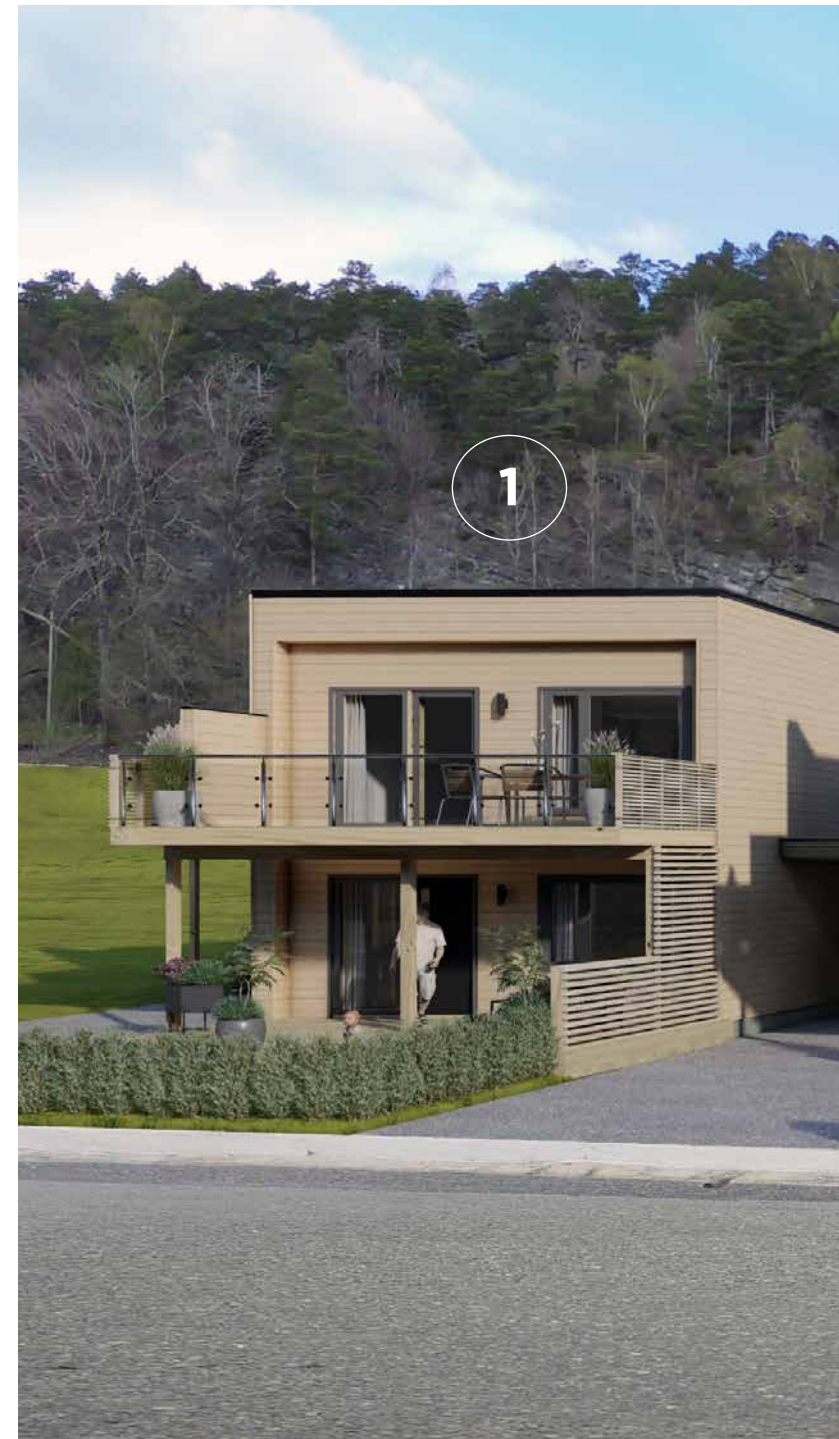
## BOLIGENE I NEDRE LUNDE II

Mange har etterlyst nye, store familieboliger på Heistad, derfor finner du fire eneboliger i rekke i det nye salgstrinnet. Planen er å videreføre rekken med eneboliger i fremtidige salgstrinn. Bak eneboligene blir det to firemannsboliger med leiligheter i to ulike størrelser.

## OM ENEBOLIGENE

Hver enebolig har et areal på 138,8 kvadratmeter BRA fordelt på to etasjer. I første etasje er det lagt opp til entré, to soverom, ett bad, et eget vaskerom og en tv-stue, som kan gjøres om til soverom.

Oppe i andre etasje er det lagt opp til ett bad, ett soverom, en gang, en garderobe og en åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til en vestvendt balkong på nesten 20 kvadratmeter. Terrasse ved inngangspartiet, carport og utvendig sportsbod følger også med hver enebolig. Det er lagt opp til en romslig gårdsplass for alle boligene, slik at du har parkering til gjestene!







2

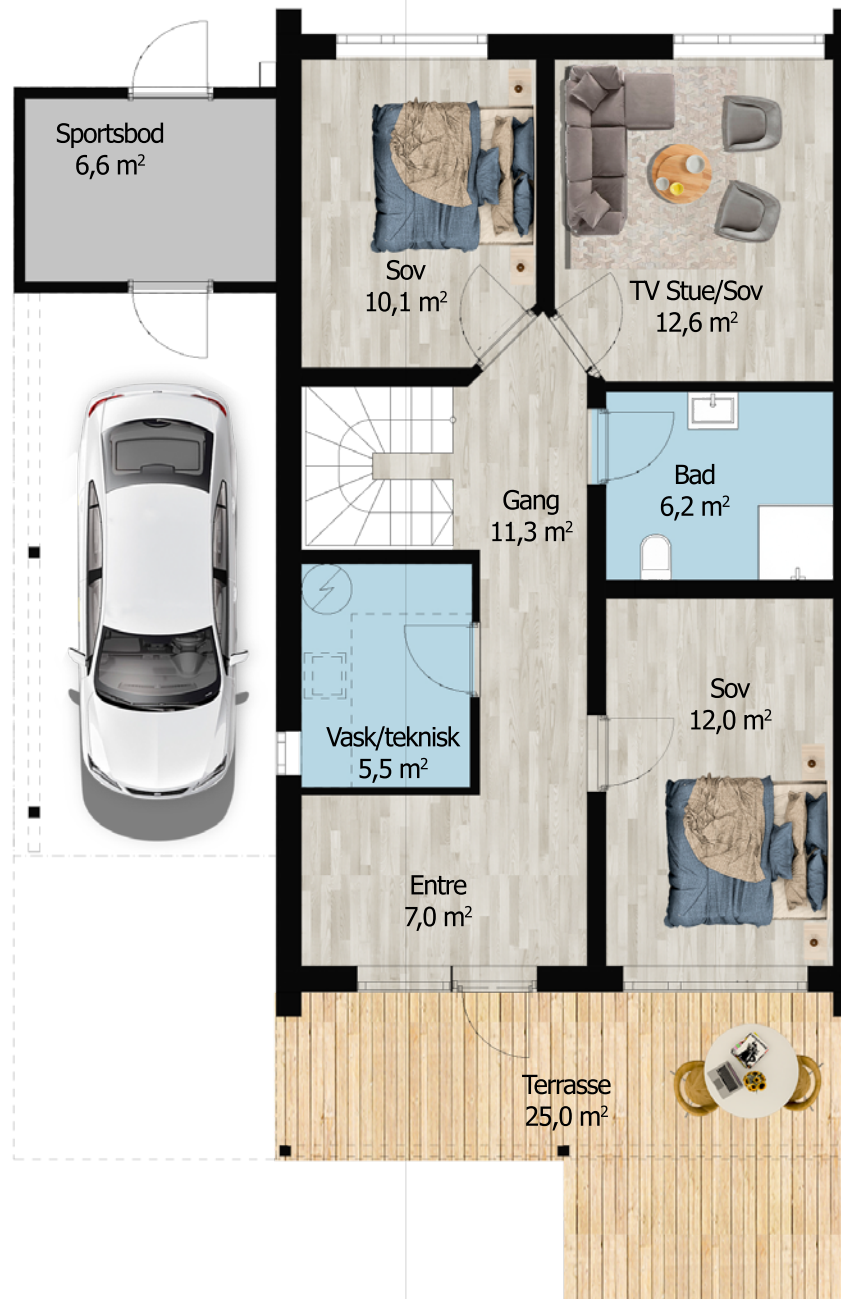
3

4

# BOLIG 1

BRA: 138,8 m<sup>2</sup>

P-rom: 138,8 m<sup>2</sup>



Første etasje

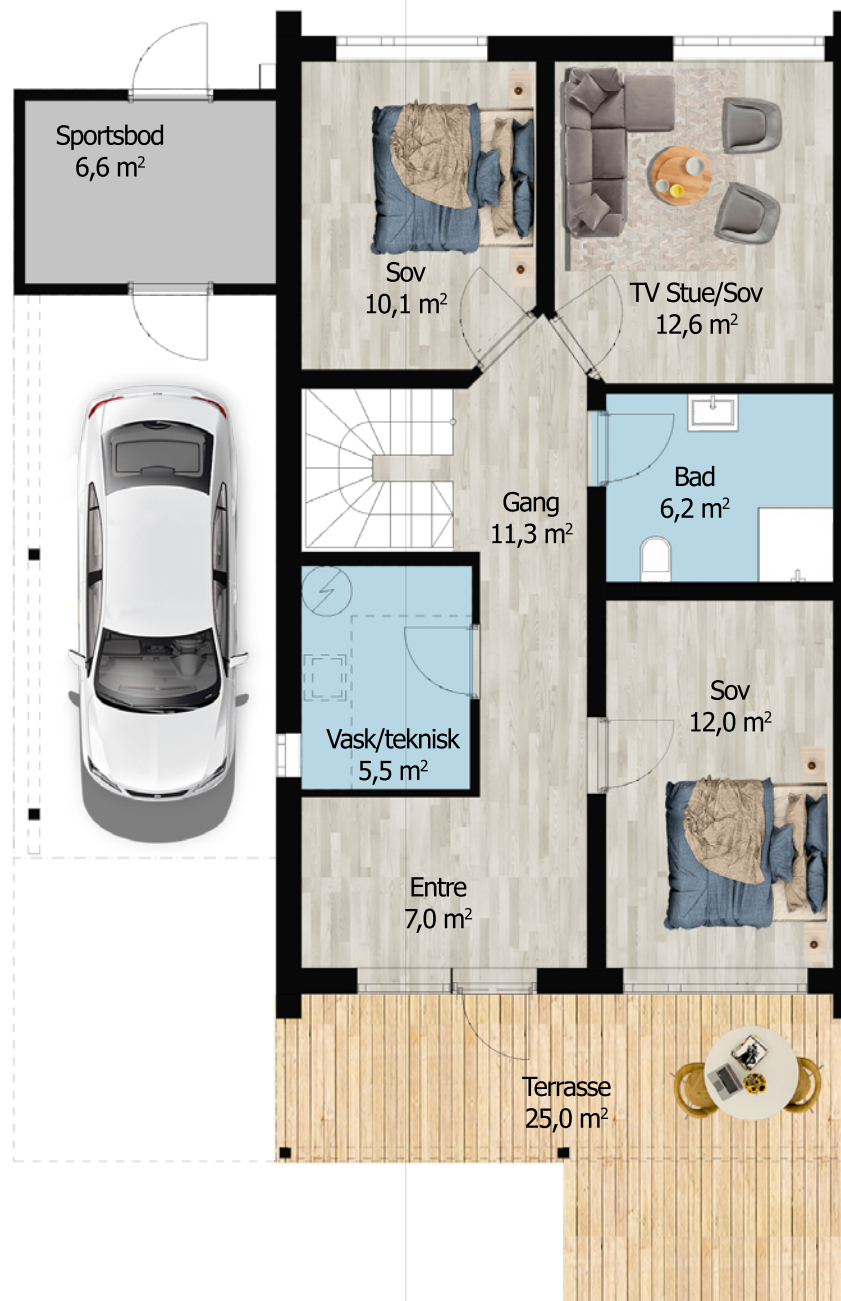


Andre etasje

# BOLIG 2

BRA: 138,8 m<sup>2</sup>

P-rom: 138,8 m<sup>2</sup>



Første etasje

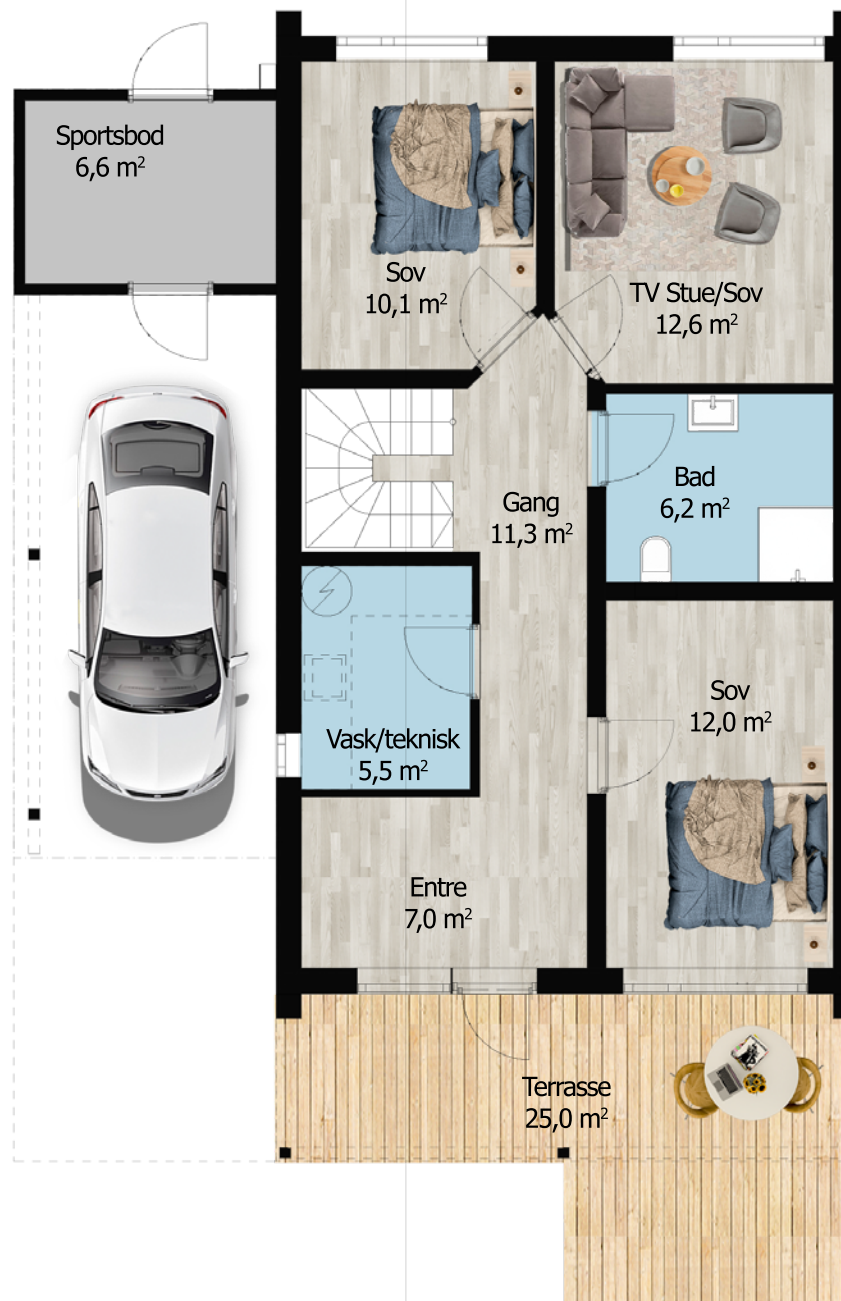


Andre etasje

# BOLIG 3

BRA: 138,8 m<sup>2</sup>

P-rom: 138,8 m<sup>2</sup>



Første etasje

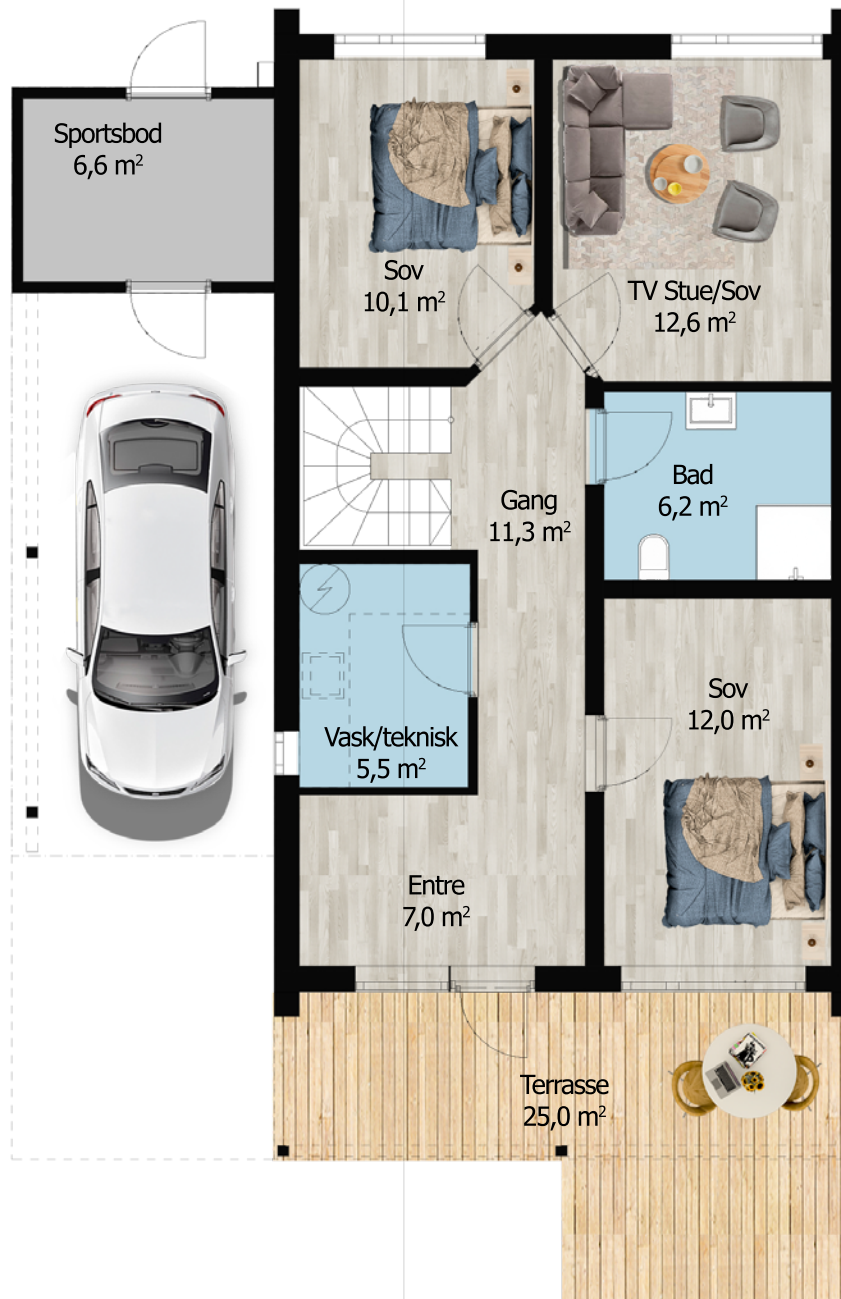


Andre etasje

# BOLIG 4

BRA: 138,8 m<sup>2</sup>

P-rom: 138,8 m<sup>2</sup>



Første etasje





Andre etasje

## OM FIREMANNSBOLIGENE

Det er to ulike firemannsboliger i det nye byggetrinnet. - Leilighetene i den minste firemannsboligen er på 77,8 kvadratmeter BRA. De har to soverom, ett bad, en bod og en åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til balkong eller terrasse. Boligene i den andre firemannsboligen er litt større - 84,5 kvadratmeter BRA. De har også ett bad, en bod, en åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til balkong eller terrasse. Den eneste forskjellen er at disse boligene får tre soverom. Det følger med en utvendig sportsbod til hver leilighet. Carport er tilvalg.





7

8

5

6

11

12

9

10

# BOLIG 5

BRA: 84,5 m<sup>2</sup>

P-rom: 80,4 m<sup>2</sup>



# BOLIG 6

BRA: 84,5 m<sup>2</sup>

P-rom: 80,4 m<sup>2</sup>

Første etasje



# BOLIG 7

BRA: 84,5 m<sup>2</sup>

P-rom: 80,4 m<sup>2</sup>



Andre etasje

# BOLIG 8

BRA: 84,5 m<sup>2</sup>

P-rom: 80,4 m<sup>2</sup>

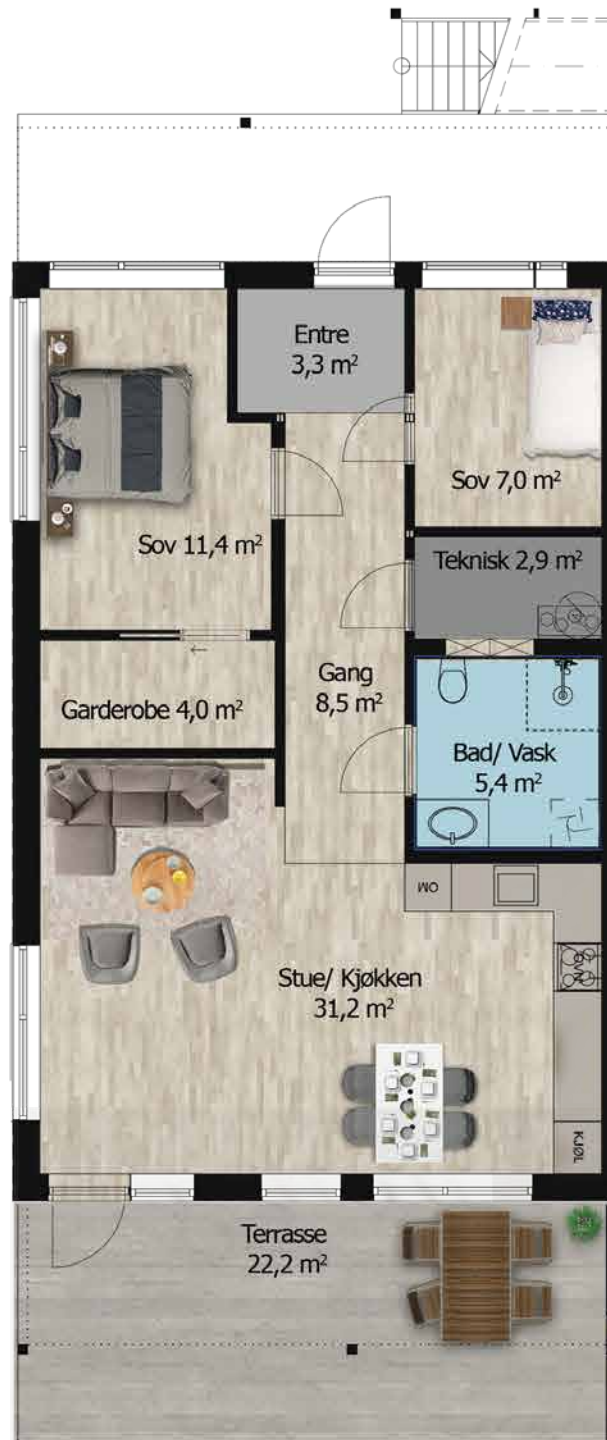
Andre etasje



# BOLIG 9

BRA: 77,8 m<sup>2</sup>

P-rom: 73,8 m<sup>2</sup>



Første etasje



# BOLIG 10

BRA: 77,8 m<sup>2</sup>

P-rom: 73,8 m<sup>2</sup>

Første etasje



# BOLIG 11

BRA: 77,8 m<sup>2</sup>

P-rom: 73,8 m<sup>2</sup>



Andre etasje

# BOLIG 12

BRA: 77,8 m<sup>2</sup>

P-rom: 73,8 m<sup>2</sup>



Andre etasje

# NØKKELINFORMASJON

Dato: 17.11.2022

## **SELGER:**

Nedre Lunde Utbygging AS

## **SELSKAPET ER EID AV**

- PBBL Prosjekt AS
- Heimgard Bolig AS

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av eier.

## **ENTREPRENØR/TOTALENTREPRENØR:**

Amundsen Graf

## **ADRESSER:**

Boligene vil få tildelt adresse av kommunen når bygningene er ferdig oppført.

## **EIERFORM:**

Andelsboliger i borettslag. Borettslaget vil bestå av 4 eneboliger og 8 leiligheter fordelt på to firemannsboliger.

## **LOVVERK/AVTALBETINGELSER:**

Boligene selges iht. Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43, som kan fås ved henvendelse til megler.

## **Eiendommen:**

Prosjektet som totalt består av 12 leiligheter, skal føres opp på gnr: 68 bnr: 1 i Porsgrunn kommune. Andelsnummer for hver enkelt bolig vil bli fastsatt når borettslaget er stiftet. Prosjektet er det første av flere byggetrinn.

## **Tomteareal:**

Det blir felles eiet tomt av borettslaget. Endelig tomteareal for dette borettslaget vil først foreligge når tomten er ferdig fradelt med eget gårds- og bruksnr. Hjemmelshaver er Nedre Lunde AS.

## **Utomhus:**

Utearealet leveres i henhold til egen utomhusplan.

## **Areal boliger:**

Boligenes areal oppgis i prisliste med bruksareal (BRA) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, vegger og sjakter, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg oppgis areal med primærrom (P-rom) som tilsvarer BRA - arealet med fradrag av boder og andre sekundærrom.

På tegninger oppgis enkeltromsareal, som er rommets nettoareal innenfor omsluttete vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for oppgitte arealer.

## **Energimerking:**

Når en bolig selges før den er ferdig bygget skal selger oppfylle plikten ved å garantere for energi- og oppvarmingskarakter og lage fullstendig energiattest ved ferdigstilling. Normalt påregnes energiklasse C, man kan dog ende opp med lavere energiklasse uten at dette anses som en mangel.

**Offentlige tillatelser:**

Det er gitt rammetillatelse på byggetrinn 2.

**Ferdigattest:**

Det vil foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ved overtakelse. Det er Selgers ansvar å fremskaffe brukstillatelse og ferdigattest på boligene. Kjøper er gjort oppmerksom på, og aksepterer at slik ferdigattest normalt foreligger først noe tid etter overtakelsestidspunktet. Dersom ferdigattest ikke foreligger ved overtakelse kan kjøper i medhold av bustadoppføringslovas § 31 holde tilbake et beløp på meglers klientkonto som sikkerhet frem til ferdigattest foreligger. Det gjøres oppmerksom på at tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med forholdene som gjenstår for at ferdigattest kan foreligge. En uavhengig takstmann kan avgjøre rettmessig tilbakehold, og takstmann får da fullmakt til å frigi beløpet når forholdet som hindrer ferdigattest er utbedret.

**Parkering:**

Alle eneboligene leveres med hver sin carport. Leilighetene i firemannsboligene vil få biloppstillingsplasser tilhørende hver andel med carport som tilvalg.

Reguleringsplaner/Reguleringsbestemmelser: Eiendommen ligger i regulert område som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse. Eiendommen er en del av Detaljreguleringsplan Nedre Lunde, Heistad sist datert 06.09.2018.

**Vei, vann og avløp:**

Offentlig vann og kloakk.

**Konsesjon:**

Kjøpet krever ikke konsesjon.

**Utleie:**

Utleie av leilighetene vil reguleres av borettslagsloven og borettslagets vedtekter og forvaltes av borettslagets styre.

**Organisering:**

Boligprosjektet blir organisert som et borettslag. Det betyr at beboerne eier boligdelen av bygningene, fellesanlegg og utearealer i fellesskap. Beboerne kjøper en rett til å bo i en bestemt bolig, derav navnet «borettslag». Beboerne eier en del av borettslaget derav navnet «andelseier». Når du har kjøpt bolig i borettslag eier du dermed borettslaget sammen med de andre som bor der. Det betyr at du eier din egen bolig, men at et større fellesskap vil gjøre det enklere for deg når det gjelder vedlikehold og økonomi.

Generalforsamlingen er den øverste bestemmende myndighet i borettslaget. Her møtes alle andelseierne og godkjenner regnskap og beretning samt velger et styre som er ansvarlig for den daglige driften, inkludert økonomien. Styret treffer alle vedtak vedrørende borettslagets drift, men må følge lover, forskrifter, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Et borettslag er en selvstendig juridisk enhet.

- Utbygger tar alt ansvar for eventuelle overskridelser på bygge kostnader og merkostnader begrunnet i prisstigning i byggeperioden, da du som kjøper av bolig har fast pris.
- Borettslaget løper derfor ingen risiko dersom slike situasjoner oppstår.

Ved innflytting har selger på vegne av borettslaget inngått avtale med PBBL om forretningsførsel av borettslaget. Med PBBL som forretningsfører er du sikret at fellesinteresser blir ivaretatt.

Selger blir eier av de boligene som eventuelt ikke er solgt før ferdigstilling, og er forpliktet til å betale felleskostnadene for slike boliger. Det betyr at borettslaget ikke har ansvaret for kostnader vedrørende usolgte boliger.

**Medlemskap i Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag:**

Borettslaget vil bli tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag. Kjøpere som ikke er medlem av PBBL må tegne medlemskap.

**Vedtekter:**

Det er utarbeidet vedtekter for borettslaget som er bindende for kjøper. Vedtektene er en del av salgsprospektet og det er viktig at en gjør seg godt kjent med disse før det inngås avtale om kjøp.

Andelseier plikter å følge borettslagets vedtekter.

**Sikringsordning:**

Gjennom PBBL som forretningsfører, blir borettslaget tilknyttet Borettslagenes Sikringsfond når alle boligene er solgt. Risikoen for tap av felleskostnader vil da bli redusert.

**Totalpris:**

Totalprisen på boligen består av innskudd og andel av borettslagets fellesgjeld. Se

prislisten som har kolonner for hvert av disse elementene. I tillegg kommer omkostninger som er spesifisert under og i prislisten. Innskuddet (egenkapitalen) med tillegg av omkostningene, utgjør det som kjøper må finansiere på egen hånd. Fellesgjelden er finansiert av borettslaget hvor avdrag og renter (kapitalkostnader) for den andel av gjelden som er knyttet til den enkelte leilighet, dekkes gjennom månedlige felleskostnader.

#### **Felleslån/vilkår:**

Borettslagets fellesgjeld er et annuitetslån. Maksimal fellesgjeld utgjør ca. 40% av totalprisen på alle leilighetene. For eksakte tall henvises til prisliste. Det legges opp til 40 års total løpetid på lånet, hvorav de 20 første årene er avdragsfrie. Lånet vil i utgangspunktet ha flytende rente. Se prisliste for gjeldende rente. Det tas forbehold om endringer i renten da renten vil bli endret i takt med rentemarkedet.

#### **Kapitalkostnader:**

Kapitalkostnader er renter og avdrag på boligens andel av borettslagets felleslån. Rentene på enkeltes andel av borettslagets felleslån. Rentene på den enkeltes andel av fellesgjelden kan trekkes fra i skattbar inntekt på selvangivelsen i henhold til ordinære regler.

#### **Individuell nedbetaling av fellesgjelden, IN-ordning:**

Borettslaget vil inngå en avtale med forretningsfører om individuell nedbetaling av fellesgjeld, under gitte forutsetninger. Andelseier vil ved denne ordningen ha større

fleksibilitet til å styre sin egen fellesgjeld og derved finanskostnadene. Ved nedbetaling av andel fellesgjeld, helt eller delvis, reduseres månedlige finanskostnader til borettslaget i henhold til innbetalt beløp. Nedbetaling av fellesgjeld kan ikke reverseres. Ordningen kan først komme på plass en stund etter overtakelse.

#### **Betalingsbetingelser:**

Kr. 100. 000,- skal innbetales som forskudd 14 dager etter mottatt betalingsanmodning fra megler. Dette må være såkalt fri egenkapital, dvs. at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Restbeløp innskudd/egenkapital samt omkostninger betales etter regning før overtakelse. Det vil kunne kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse.

Selger skal stille garanti for oppfyllelse av kontrakten i samsvar med bustadoppføringslovas § 12. Dersom Selger ønsker å disponere innbetalt beløp før andelen blir overført, må Selger stille sikkerhet overfor Kjøper i samsvar med bustadoppføringslovas § 47.

#### **Omkostninger:**

Gebyr for tinglysning av andel	kr. 480,-
Evt. gebyr for tinglysning av pant/heftelse	kr. 480,-
Andelskapital til borettslaget	kr. 5.000,-
Totalt omkostninger	kr. 5.960,-

#### **Felleskostnader:**

Estimerte felleskostnader består av borettslagets driftskostnader, samt renter på borettslagets fellesgjeld. Fellesgjelden søkes avdragsfri i 20 år. Se ytterligere informasjon i prislisten.

#### **Fellesutgiftene dekker følgende:**

- Kabel TV/internett (grunnpakke)
- Borettslagets totalforsikring (Gjelder ikke innboforsikring for hver andelseier som må tegnes individuelt).
- Kommunale avgifter
- Forretningsførsel
- Revisjon
- Andre driftskostnader
- Vedlikehold inkl. avsetning

Felleskostnadene for den enkelte leilighet er stipulert i henhold til budsjett og fordeles etter fordelingsnøkkel. Endelig størrelse på felleskostnader vil bli satt opp av forretningsfører/borettslagets styre ved overtakelse.

#### **Kommunale avgifter, renovasjon og eiendomsskatt:**

Avgifter for vann, renovasjon og kloakk er inkludert i de estimerte felleskostnadene til borettslaget, ut fra en foreløpig beregning. Beregningsgrunnlaget for eiendomsskatt er p.t. ikke fastsatt.

#### **Øvrige mulige kostnader:**

I tillegg kan det komme andre faste kostnader på leiligheten, for eksempel kostnader knyttet til vann, elektrisitet, tv, innboforsikring m.m.

Disse kostnadene beror på den enkeltes avtaler og forbruk.

#### **Ligningsverdi:**

Ligningsverdi er p.t. ikke fastsatt.

Ligningsverdien fastsettes av

Ligningskontoret etter

ny beregningsmodell som tar hensyn til

om boligen er en såkalt "primærbolig"

(der boligeieren er folke registrert/

bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre

boliger man måtte eie). Ligningsverdien

for primærboliger vil utgjøre 25 % av den

beregnete kvadratmeterprisen multiplisert

med boligens areal. For sekundærboliger

vil ligningsverdien utgjøre 70 % av den

beregnete kvadratmeterprisen multiplisert

med boligens areal. Se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

for mer informasjon.

#### **Heftelser:**

Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile andre heftelser eller rådighetsinnskrenkninger på tomten enn følgende:

Dagbok 1893/900003

Erklæring/avtale vedrørende

Jernbaneanneksjonsovertakst.

Dagbok 1896/900256 Erklæring/Avtale

vedrørende Konduktørforretning

Dagbok 1906/900292 Bestemmelse om veg

for 68/4,

Dagbok 1924/900416 Bestemmelse om

vannrett dok. 501162/1960.

Dagbok 1936/500706 Skjønn vedr. gategrunn

Dagbok 1954/502479 Skjønn, bestemmelse

om kloakkledning

Dagbok 1966/502156 Bestemmelse om båt/

bryggeplass, rettighetshaver 68/32

Dagbok 1966/502911 Bestemmelse om båt/

bryggeplass, rettighetshaver 68/28, 68/31

Dagbok 1966/503222 Bestemmelse om båt/

bryggeplass, rettighetshaver 68/34

Dagbok 1969/504177 Skjønn, vannledning

Moheim - Heistad

Dagbok 1970/504491 Erklæring/avtale, rett til

å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Dagbok 1974/1811 Håndgivelseserklæring,

rettighetshaver tomt Gunnar Aasland.

Dagbok 1974/14057 Bestemmelse om

bebyggelse, rettighetshaver 68/148,

vedrørende byggeforbud på nærmere angitt

avstand.

Dagbok 1983/14066 Erklæring/avtale,

rettighetshaver 68/131, bestemmelse om

anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Dagbok 1992/2734 Bestemmelse om veg,

rettighetshaver 68/239

Dagbok 1992/2734 Bestemmelse om vann/

kloakkledning, rettighetshaver 68/239

Dagbok 1998/1611 Bruksrett, rettighetshaver

68/239

Dagbok 1998/1611 Bestemmelse om veg,

rettighetshaver 68/239

Dagbok 2013/1104142 Bestemmelse om

adkomstrett, rettighetshaver 68/280 og

68/281

Dagbok 2013/1104142 Bestemmelse iflg.

skjøte, rettighetshaver 68/280 og 68/281.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av

ledninger m.m.

Dagbok 2021/613364 Bestemmelse om

nettstasjon, rettighetshaver: Lede AS.

Atkomstrett for drift og vedlikehold av

anlegg/ledninger/kabler. Bestemmelse om

bebyggelse i nærhet av anlegg. Bestemmelse om (begrensning av) endring i terreng i nærheten av anlegg.

Dagbok 2021/1575348 Erklæring/avtale,

rettighetshaver: Porsgrunn kommune.

Evigvarende rett til anlegg, fremtidig tilsyn,

vedlikehold, reparasjon og fornyelse av

kommunalteknisk anlegg på eiendommen

med tilhørende kummer, vannledning,

avløpsledning og overvannsledning.

Dagbok 2021/1575348 Bestemmelse om

bebyggelse, rettighetshaver. Porsgrunn

kommune.

#### **Rettigheter i eiendomsrett:**

Dagbok 1906/900294 Bestemmelse om båt/ bryggeplass, rettighetshaver 68/1, rett til å slå grass.

Dagbok 1919/900294 Rettigheter på 68/7.

Erklæring/avtale, rettighetshaver 68/1, rett til

å slå gress på ytre side av demningen.

Dagbok 1954/502467 Rettigheter på 68/7,

Bestemmelse om veg, rettighetshaver 68/1,

inntil kryssing med jernbanen av den på

nordsiden regulerte gate blir gjennomført.

Dagbok 1966/502156 Rettigheter på

68/32, Bestemmelse om båt/bryggeplass,

rettighetshaver 68/1.

#### **Pantedokument til banken for borettslagets totale fellesgjeld**

Pant for andelseiernes borettsinnskudd.

Kopi av grunnboks utskrift fås hos megler

- og må leses før det inngås midlertidig

kjøpekontrakt. Fra hovedbølet som

eiendommen fradeles fra, kan det være

tinglyst heftelser i form av erklæringer/

avtaler som ikke fremgår av grunnboka for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at grunnboken er endret, slik at det ikke lenger er mulig for kjøpers bank å forutsette 1.prioritets pant der hvor det er tinglyste heftelser, som ikke skal slettes for selgers regning. Eiendommen blir overdratt fri for rene pengeheftelser med mindre annet er oppgitt.

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst ytterligere nødvendige erklæringer/avtaler tilknyttet til gjennomføringen av prosjektet. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette. Grunnboks utskrift kan fås ved henvendelse til megler. Servitutur som ikke slettes følger eiendommen.

Forbehold om realisering:

Selger tar følgende forbehold for realisering av prosjektet og beslutning om byggestart:

- Forbehold om endelig byggebeslutning
- Forbehold om igangsettingstillatelse
- Forbehold om finansiering

Forholdene skal være avklart av selger innen 14 måneder etter dato for signert kjøpsavtale. Dersom ovennevnte forbehold ikke er avklart innen denne fristen kan kjøper velge å trekke seg.

#### **Byggetid/Overtagelse:**

Det beregnes 12 måneders byggetid fra byggebeslutning tas. Overtagelsesmåned vil bli varslet kjøper ca. 4 måneder før antatt overtagelse. Kjøper aksepterer at endelig overtagelsesdato vil bli varslet kjøperne senest 10 uker før overlevering.

#### **Annet:**

Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Alle perspektiver, modeller, illustrasjoner og møblerte planskisser er kun ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse, og det fremkommer da elementer som ikke inngår i den kontraktsmessige leveranse. Boligene overleveres i bygg rengjort stand. I nyoppførte bygninger må forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong o.l. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved den leverte ytelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å rette, eller yte prisavslag ikke omfatter:

Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgers side og skader som oppstår ved uforsvarlig eller feilaktig bruk av boligen med utstyr.

#### **Gebyr ved videresalg:**

Dersom kontrakten ønskes videresolgt før overtakelse vil det påløpe et gebyr fra Selger på kr. 30.000,- inkl mva. for merarbeid i forbindelse med salget. Dette kan faktureres/innkreves av Sørmeglere. Videresalg kan ikke gjøres uten Selgers samtykke. Selger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse.

Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til kjøper.

#### **Avbestilling:**

Dersom forbrukeren avbestiller før igangsetting er vedtatt, fastsettes avbestillingsgebyret til 5% av kontraktssummen inkludert evt.mva. Dersom kjøper avbestiller etter at igangsetting er vedtatt, gjelder Bustadoppføringslovens regler, jfr.§52 og 53. Kjøper vil være ansvarlig for utbyggers eventuelle økonomiske tap som følge av avbestillingen, herunder nødvendig prisavslag ved videresalg. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.

#### **Forsikring:**

Frem til overtagelse vil bygg og eiendom være forsikret av utbygger, jfr. buofl. § 13 siste ledd.. Etter overtagelse vil bygget være forsikret gjennom borettslaget, men kjøper må selv besørge løsøre- og innboforsikring.

#### **Garantier:**

Boligene selges iht. Bustadoppføringslova, og selger plikter å stille garanti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen i 5 år etter overlevering av leilighetene til kjøper.

#### **Kjøpekontrakter:**

Avtale om kjøp forutsettes inngått på selgers standard kjøpekontrakt eller midlertidig kjøpekontrakt som vil bli benyttet ved salg.



Selgers kontrakts dokument forutsettes gjennomgått før bud inngis. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav m.m.

#### **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 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. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås.

#### **Tilvalg/endringer:**

Forutsatt at kjøpekontrakt inngås i rett tid, vil kjøpere få anledning til å gjøre tilvalg. Selger innkaller til tilvalgs møte, opplyser om beslutningsfrister, og gir kjøper anledning til å gjøre egne valg for sin leilighet. Det er ikke anledning til å flytte på ventilasjonsanlegg, el-skap eller avløp og vanntilførsel. Adgang til tilvalg/endringer er begrenset til 15 % av kjøpesummen, og endringer og tilvalg vil medføre kostnader for kjøper/ påslag fra utbygger. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og utførende entreprenør. Kostnadene for disse skal betales inn til meglers klientkonto sammen med kjøpesummen

og omkostningene. Entreprenør krever et administrasjonspåslag for alle tilvalg.

#### **Selgers rett til endringer:**

Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke vesentlig forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjonen, rørgjennomføringer og/eller tomtetilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser samt andre offentlige tillatelser. Selger skal så langt det er praktisk mulig, informere Kjøper om slike endringer.

#### **Lovverk/avtalebetingelser:**

Boligene selges iht. Bustadsoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43.

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

#### **Avtale om kjøp:**

Boligene selges til fast pris. Avtale om kjøp forutsettes inngått på Sørmeglers standard kjøpekontrakt, eller midlertidig kjøpekontrakt

som vil bli benyttet ved salg. Regler om bud frister i Eiendomsmeglerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker og det brukes midlertidig kjøpekontrakt. Alle midlertidige kjøpekontrakter må inngis skriftlig sammen med legitimasjon.

#### **Ansvarlig megler:**

Tina Vinje  
Prosjektmeidler/Eiendomsmegler  
Tlf: 954 91 158

Sørmeglers Telemark AS,  
avd.Porsgrunn

#### **Visning/presentasjon:**

Tomten kan fritt besiktiges og megler er tilgjengelig for visning/presentasjon.

Følgende vedlegg kan fås utlevert hos megler:

#### **Salgsinformasjon bestående av:**

- Prislister
- Salgsoppgave med leveransebeskrivelse og romskjema.
- Etasjetegninger
- Snitt og fasadetegninger
- Utomhusplan
- Utkast til vedtekter
- Reguleringsplan/bestemmelser

Produsert: 11.11.2022

# LEVERANSEBESKRIVELSE

## ENEBOLIGER I REKKE

Dato: 17.11.22

Dette dokumentet er en beskrivelse av standard nøkkelferdige boliger levert av Nedre Lunde Utbygging AS. Utbygger 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 (TEK 17).

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

Ferdig oppførte enheter i henhold til kontrakt og kontraktsdokumenter samt denne leveransebeskrivelse.

Målsatt plantegning.  
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 med eik fotlist lik parkett.

Det leveres med 30x60 cm standard gulvflis i et begrenset område i entré innenfor ytterdør. Gulv på bad leveres med 20x20 cm standard gulvflis. Dusjsone nedsenket med mosaikkflis (10x10cm).

Alle gulv i 1. etg. leveres på betongplate. Gulv i 2. etg. som bjelkelag med sponplate.

### 2. YTTERVEGGER

#### Standard vegg

- Kledning ihht fasadetegninger. Kledning blir grunnet 1 strøk og males 2 strøk, siste strøk overmales på plass etter montering.
- Utlekking for lufting av kledning.
- Vindtett sjikt.
- 36x198 mm bindingsverk inkludert mineralull.
- Diffusjonssperre.
- 48 mm innvendig påforing inkludert mineralull.
- Gipsplater som innvendig platekledning.
- Platene behandles med sparkel, grunning og 2 strøk maling.

### 3. VINDUER OG UTVENDIGE DØRER

#### Vinduer

Vinduer leveres som en kombinasjon av fastkarm og åpningsbare vinduer. Åpningsbare vinduer leveres utadslående som topphengslede og/eller sidehengslede. Åpningsbare vinduer er anvist på

fasadetegning. Vinduer leveres i trevirke, utvendig beslått med aluminium. Ferdig overflatebehandlet med energiglass som tilfredsstillende TEK 17. Vinduer av nordisk fabrikat og god kvalitet. Vinduene leveres i fargen antrasitt.

#### **Ytterdør**

Ytterdør med vrider og kodelås. leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Ytterdør leveres utadslående og med forsikringsgodkjent (FG) låskasse. Ytterdør leveres med utførelse som vist på fasadetegning. Dør av nordisk fabrikat i god kvalitet. Leveres i kontrastfarge.

#### **Terrassedør**

Dør leveres i trevirke, utvendig beslått med aluminium, med 2-lags energispareglass, varmkantspacer og argonglass. Espangolettlukking med innvendig vriderknapp. Slagretning iht. tegning. Dør av nordisk fabrikat i god kvalitet. Leveres i samme farge som vinduer.

#### **4. YTTERTAK**

##### **Yttertakkonstruksjon, innredet for bolig.**

Det leveres:

- Tekket tak med takbelegg av nordisk kvalitet.
- Trebjelkelag som bærende konstruksjon.
- Gipsplater som innvendig platekledning.
- Platene behandles med sparkel, grunning og 2 strøk maling.
- Volumet over himling vil ikke kunne nyttes for lagring.

#### **Takrenner og nedløpsrør**

Bordtaksbeslag, takrenner, takrennekroker, nedløpsrør og holdere for nedløpsrør leveres i plastbelagt stål i fargen antrasitt, påkobling i henhold til kommunale bestemmelser.

#### **5. INNERTAK (HIMLING)**

##### **Himlinger i boligrom**

Himlinger leveres med 13 mm gipsplater på nedforede lekter 30x48 mm c/c 400 mm som standard. Platene behandles med sparkel, grunning og 2 strøk maling i glans 02.

##### **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 maling i glans 07.

##### **Dører**

Innvendige dører og karm er ferdig overflatebehandlet og leveres med flat terskel. Dørene er formpressede slette dører med låskasser og vridere. Dører er levert av nordisk fabrikant i god kvalitet og farge hvit.

#### **Overflater i bad**

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

#### **Overflater i vask/teknisk rom**

- Utenpå bindingsverk monteres 13 mm gips, sparkles og males.
- På gulv legges det vinylbelegg med oppkant.

#### **Overflater i utvendig bod/sportsbod**

- Utvendig bod leveres med utvendig kledning montert på bindingsverk.
- Stenderverk vil være synlig innvendig, og boden vil bygges som kald konstruksjon.

#### **7. LISTVERK OG FORINGER**

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

- Tak: Hulkil taklist 45x45mm
- Gulv: Eik fotlist 15x45mm
- Gerikter: Karmlist 15x45mm
- Foringer: Treforing ferdigbehandlet

#### **8. OPPVARMING OG VENTILASJON**

##### **1. etasje**

Det leveres varme i gulv (vannbåren varme fra el-kjel eller elektriske varmekabler) i alle rom unntatt soverom. Soverom leveres med panelovner.

## 2.etasje

Det leveres varme i gulv (vannbåren varme fra el-kjel eller elektriske varmekabler) på bad. Øvrige rom leveres med panelovner.

## Generelt

Det leveres komplett balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Plasseres i vask/teknisk rom.

## 9. KJØKKEN- OG BADEROMSLEVERANSE

- Som standard leveres takhøyt kjøkken fra Drømmekjøkken, Marbodal eller tilsvarende i farge beige.
- Kjøkkeninnredning leveres med integrerte hvitevarer fra Electrolux eller liknende.
- Slette fronter.
- Laminert benkeplate m/rett kant.
- Alle skapdører og skuffer leveres med demping.
- Underskap i hjørne leveres med karusell i stål.
- Sjøpelsorterer i skap under oppvaskum.
- Øvrige underskap leveres med skuffer, med 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

### 1. etasje

- Det leveres badersinnredning med størrelse ihht tegning og skuffer med demping og helstøpt servantplate.

- Speilskap med lyslist.
- Innfellbare dusjvegger i herdet glass tilpasset hjørne 90x90 cm i solid utførelse.
- Vegghengt klosett.

### 2. etasje

- Det leveres hvit badersinnredning med størrelse ihht tegning skuffer med demping, med helstøpt servantplate.
- Speilskap med lyslist.
- Innfellbare dusjvegger i herdet glass tilpasset hjørne 90x90 cm i solid utførelse.
- Vegghengt klosett.

## 11. VVS-LEVERANSE

- Komplette skjult sanitæranlegg med bunnledninger, lufting og luftehatt.
- Høiax 200 ltr. varmtvannsbereder, plasseres i vask/teknisk rom
- Kran og avløp for vaskemaskin.
- Oras blandebatteri til bad og kjøkken.
- Waterguardsikring.
- 1 stk. utekran montert på yttervegg utenfor vask/teknisk rom.

## 12. ELEKTRISKE INSTALLASJONER

Det leveres følgende elektrisk anlegg:

- Antall punkter i henhold til NEK 400.
- Det leveres utelampe ved ytterdør og balkongdør.
- Dobbel utestikk ved terrasse/balkong.
- Komfyrvakt.
- Ringeklokke.

## Innvendig belysning

- Det leveres LED lysskinne under overskap på kjøkken.

- Det leveres LED downlights med dimmer i entré og badrom.
- Det leveres taklampe i vask/teknisk rom og takpunkter uten lampe i øvrige oppholdsrom, inkludert sportsbod

## 14. GRUNN OG FUNDAMENT

Det leveres ferdig støpt fundament/plate for boligen og boder. Radonsikring medtas der hvor det er krav til radonsikring.

## 15. TERRASSE OG ALTAN

Det leveres terrasse i trykkimpregnerte materialer 28x120 mm med drypptett løsning, uten ytterligere behandling. På altan leveres rekkverk kombinert med metall i rustfri utførelse i fargen grå med glassplater og spilerekker. Rund eller oval håndløper. Det leveres 1,60 m skjermingsvegg i spiler iht. fasadetegning. Ingen åpninger/spalter skal være større enn 5 cm. Leveres iht. fasadetegning. Utenfor inngangsparti leveres platting i henhold til fasade- og plantegning.

## 16. TRAPP

Det leveres standard innvendig trapp med eikebeisede furutrinn tilnærmet likt gulv. Vanger, håndløpere og rekkverk leveres i hvitmalt furu.

## 17. TV / INTERNETT

- Det leveres klargjort for TV/internett 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.

### 18. SPORTSBOD

Det leveres utvendig sportsbod på min 5 kvm til hver bolig med to boddører. Se egen tegning. Leveres som åpen og kald konstruksjon.

### 19. INFRASTRUKTUR

Det føres fram infrastruktur for vann, avløp, EL, TV/internett til utbyggingsområdet og hvert enkelt bygg.

### 20. ANNET

- Det leveres postkasse og husnummerskilt til hver bolig.
- Det leveres 6 kg skum slokkeapparat til hver bolig.
- Renovasjon: avklares på senere tidspunkt.

### 21. UTOMHUS

- Privatiserte grøntarealer på begge sider av eneboligene leveres tilsådd. Det leveres carport mellom boligene under pulttak.
- Innkjørsler og carport leveres gruset.
- Det leveres hekker på utvalgte fellesområder mellom boligene, og L-format hekk på hageandel (MUA) bolig.
- Det leveres mur fra platting inngangsparti frem til grøntareal i henhold til illustrasjon, gjelder for hver bolig.
- Lekeplass som anvist på situasjonsplan skal leveres med sandkasse, huskestativ og vippedyr.

- Partiet mellom eneboliger i rekke og 4M-boliger avgrenses med enkel lav tørrmur/stablestein.

### 22. TILVALG

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

Dette gjelder følgende deler av leveransen:

- Kjøkkeninnredning.
- Flater bak kjøkkenbenk.
- Baderomsinnredning.
- EL-leveranse inkludert belysning.
- Ladestasjon for el-bil.
- Garderøber.
- Innerdører.
- Listverk og gerikter.
- Parkett.
- Trapp.
- Ildsted.
- Utførelse av innvendige overflater.

Tilvalg avtales og håndteres av entreprenør. Entreprenør skal avholde tilvalgsmøte med hver boligkunde.

# LEVERANSEBESKRIVELSE

## FIREMANNSBOLIGER

Dato: 17.11.22

Dette dokumentet er en beskrivelse av standard nøkkelferdige boliger levert av Nedre Lunde Utbygging AS. Utbygger 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 (TEK 17). Enheter i leveransen leveres med lydisolerende konstruksjonsoppbygning, med lyddempende etasjeskiller, samt lydisolerende seksjonsvegger iht. TEK 17 der hvor det er krav til dette.

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

Ferdig oppførte enheter i henhold til kontrakt og kontraktsdokumenter samt denne leveransebeskrivelse.

Målsatt plantegning. 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 med eik fotlist lik parkett.

Det leveres med 30x60 cm standard gulvflis i et begrenset område i entré innenfor ytterdør. Gulv på bad leveres med 20x20 cm standard gulvflis.

Dusjsone nedsenket med mosaikkflis (10 x 10 cm).

Alle gulv i 1. etg. leveres på betongplate. Gulv i 2. etg. som bjelkelag med sponplate og trinnlydsplate for lydisolerende tiltak. Det leveres lydhimling i 1. etg. nedlektet på lydbøyler med dobbelt gipslag (2-lag).

### 2. YTTERVEGGER

#### Standard vegg

- Kledning ihht fasadetegninger. Kledning blir grunnet 1 strøk og males 2 strøk, siste strøk overmales på plass etter montering.
- Utlekking for lufting av kledning.
- Vindtett sjikt.
- 36x198 mm bindingsverk inkludert mineralull.
- Diffusjonssperre.
- 48 mm innvendig påforing inkludert mineralull.
- Gipsplater som innvendig platekledning.
- Platene behandles med sparkel, grunning og 2 strøk maling.
- Inspeksjonsluke i gavlvegg.

### 3. VINDUER OG UTVENDIGE DØRER

#### Vinduer

- Vinduer leveres som en kombinasjon av fastkarm og åpningsbare vinduer. Åpningsbare vinduer leveres utadslående som
- topphengslede og/eller sidehengslede. Åpningsbare vinduer er anvist på fasadetegning. Vinduer leveres i trevirke, utvendig beslått med aluminium. Ferdig overflatebehandlet med energiglass som tilfredsstillende TEK 17. Vinduer av nordisk fabrikat og god kvalitet. Vinduene leveres i fargen antrasitt.

#### Ytterdør

- Ytterdør med vrider og kodelås leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Ytterdør leveres utadslående og med forsikringsgodkjent (FG) låskasse. Ytterdør leveres med utførelse som vist på fasadetegning. Dør av nordisk fabrikat i god kvalitet. Leveres i kontrastfarge.

#### Terrassedør

Dør leveres i trevirke, utvendig beslått med aluminium, med 2-lags energispareglass, varmkantspacer og argonglass. Espangolett-lukking med innvendig vriderknapp. Slagretning iht. tegning. Dør av nordisk fabrikat i god kvalitet. Leveres i samme farge som vinduer.

### 4. YTTERTAK

#### Yttertakkonstruksjon, innredet for bolig.

Det leveres:

- Tekket tak med takbelegg av nordisk

kvalitet.

- Trebjelkelag som bærende konstruksjon.
- Gipsplater som innvendig platekledning.
- Platene behandles med sparkel, grunning og 2 strøk maling.
- Volumet over himling vil ikke kunne nyttes for lagring.

#### Utvendige søyler

Utvendige søyler leveres iht. fasadetegning. Sammensatte søyler kles med dekkbord.

#### Takrenner og nedløpsrør

Bordtaksbeslag, takrenner, takrennekroker, nedløpsrør og holdere for nedløpsrør leveres i plastbelagt stål i fargen antrasitt, påkobling i henhold til kommunale bestemmelser.

### 5. INNERTAK (HIMLING)

#### Himlinger i boligrom

Himlinger leveres med 13 mm gipsplater på nedforede lekter 30x48 mm c/c 400 mm som standard. Platene behandles med sparkel, grunning og 2 strøk maling i glans 02.

#### 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 maling i glans 07

#### Dører

Innvendige dører og karmen er ferdig overflatebehandlet og leveres med flat terskel. Dørene er formpressede slette dører med låskasser og vrider. Dører er levert av nordisk fabrikant i god kvalitet og farge hvit.

#### Overflater i bad

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

#### Overflater i teknisk/vaskerom

Utenpå bindingsverk monteres 13 mm gips, sparkles og males. På gulv legges det vinylbelegg med oppkant.

### 7. LISTVERK OG FORINGER

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

- Tak: Hulkil taklist 45x45mm
- Gulv: Eik fotlist 15x45mm
- Gerikter: Karmlist 15x45mm
- Foringer: Treforing ferdigbehandlet

## 8. OPPVARMING OG VENTILASJON

### 1. etasje

Det leveres varme i gulv (vannbåren varme fra el-kjel eller elektriske varmekabler) i alle rom unntatt soverom. Soverom leveres med panelovner.

### 2. etasje

Det leveres varme i gulv (vannbåren varme fra el-kjel eller elektriske varmekabler) i alle rom unntatt soverom. Soverom leveres med panelovner.

### Generelt

Det leveres komplett balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Plasseres i teknisk/vaskerom.

## 9. KJØKKEN- OG BADEROMSLEVERANSE

### Kjøkken:

- Som standard leveres takhøyt kjøkken fra Drømmekjøkken, Marbodal eller tilsvarende i farge beige.
- Kjøkkeninnredning leveres med integrerte hvitevarer fra Electrolux eller liknende. Slette fronter.
- Laminert benkeplate m/rett kant.
- Alle skapdører og skuffer leveres med demping.
- Underskap i hjørne leveres med karusell i stål.
- Søppelsorterer i skap under oppvaskkum.
- Øvrige underskap leveres med skuffer. 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 baderomsinnredning med størrelse ihht tegning og skuffer med demping og helstøpt servantplate
- Speilskap med lyslist.
- Innfellbare dusjvegger i herdet glass tilpasset hjørne 90x90cm i solid utførelse
- Vegghengt klosett
- Kran og avløp for vaskemaskin

## 11. VVS-LEVERANSE

- Komplette skjult sanitæranlegg med bunnledninger, lufting og luftehatt
- Høiax 200 ltr. varmtvannsbereder plasseres i teknisk/vaskerom
- Oras blandebatteri til bad og kjøkken
- Waterguardsikring
- 1 stk. frostsikret utekran montert på hver gavlvegg i grunnplan.

## 12. ELEKTRISKE INSTALLASJONER

Det leveres følgende elektrisk anlegg:

- Antall punkter i henhold til NEK 400.
- Det leveres utelampe ved hver ytterdør og terrassedør.
- Dobbelt utestikk ved terrasse.
- Komfyrvakt.
- Ringeklokke.

### Innvendig belysning

- Det leveres LED lysskinne under overskap på kjøkken.
- Det leveres LED downlights med dimmer i entré og baderom.

- Det leveres taklampe i teknisk/vaskerom og takpunkter uten lampe i øvrige oppholdsrom, inkludert sportsbod.

## 14. GRUNN OG FUNDAMENT

Det leveres ferdig støpt fundament/plate (tol kl.3) for boligen og boder. Radonsikring medtas der hvor det er krav til dette.

## 15. ALTAN OG TERRASSER

- Det leveres terrasser i trykkimpregnerte materialer, uten ytterligere behandling. Leveres iht. plantegning.
- Det leveres nødvendige fundamenter.
- Altan leveres med drypptett løsning med nødvendige renner og nedløp.
- Det leveres levegg i henhold til vedlagte tegninger.
- På altan leveres rekkverk av metall i rustfri utførelse i fargen grå og med glassplater. Rund eller oval håndløper.
- Ingen åpninger/spalter skal være større enn 5 cm. Leveres iht. plantegning.

## 16. TV/INTERNETT

- Det leveres klargjort for TV/internett inn til sikringskap 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.

## 17. SPORTSBOD

Det leveres utvendig sportsbod med boddør som åpen og kald konstruksjon.



## 18. UTVENDIGE TRAPPER OG REPOS

- Det leveres plattning i trykkimpregnerte materialer uten ytterligere behandling ved inngangsparti iht. tegning
- Trapper og repos leveres i impregnert trevirke med inntrinn i stål. Alt impregnert trevirke leveres ubehandlet.
- Repos i andre etasje leveres med drypptett løsning med nødvendige renner og nedløp. Det leveres spilevegg og spilerekkverk i henhold til fasadetegning.

## 19. INFRASTRUKTUR

Det føres fram infrastruktur for vann, avløp, EL, el-bil lading, TV/Internett til utbyggingsområdet og hvert enkelt bygg.

## 20. ANNET

- Det leveres postkasser på samlestativ og husnummerskilt til hver bolig.
- Det leveres 6 kg skum slokkeapparat til hver bolig.
- Renovasjon: avklares på senere tidspunkt.

## 21. UTMHUS

- Det gruses på fellesarealene i henhold til situasjonsplan.
- Det leveres hekker på utvalgte fellesområder mellom boligene.
- Lekeplass som anvist på situasjonsplan skal leveres med sandkasse, huskestativ og vippedyr.
- Partiet mellom eneboliger i rekke og 4M-boliger avgrenses med enkel lav tørrmur/stablestein.

## 22. TILVALG

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

Dette gjelder følgende deler av leveransen:

- Kjøkkeninnredning.
- Flater bak kjøkkenbenk.
- Baderomsinnredning.
- EL-leveranse inkludert belysning.
- Ladestasjon for el-bil.
- Garderober.
- Innerdører.
- Listverk og gerikter.
- Parkett.
- Utførelse av innvendige overflater.
- Carport.

Tilvalg avtales og håndteres av entreprenør. Entreprenør skal avholde tilvalgsmøte med hver boligkunde.



# TILVALGSMULIGHETER

Boligene i Nedre Lunde II byr på en ramme som åpner for gode muligheter til å dyrke en personlig stil. Til boligene er det valgt materialer som er i tiden og som harmonerer med byggenes arkitektoniske uttrykk. Rommene er preget av arealeffektive utformingsløsninger. Vi er i tillegg behjelpelig med å finne andre løsninger - om det er ønskelig. Som kjøper gis du god anledning til å gjøre individuelle tilvalg til standardleveransen mot pristillegg.

Det gjelder følgende deler av leveransen:

- Kjøkkeninnredning.
- Flater bak kjøkkenbenk.
- Baderomsinnredning.
- EL-leveransen, inkludert belysning.
- Ladestasjon for el-bil.
- Garderober.
- Innerdører.
- Listverk og gerikter.
- Parkett.
- Utførelse av innvendige overflater.
- Trapp - eneboligene i rekke
- Carport - firemannsboligene

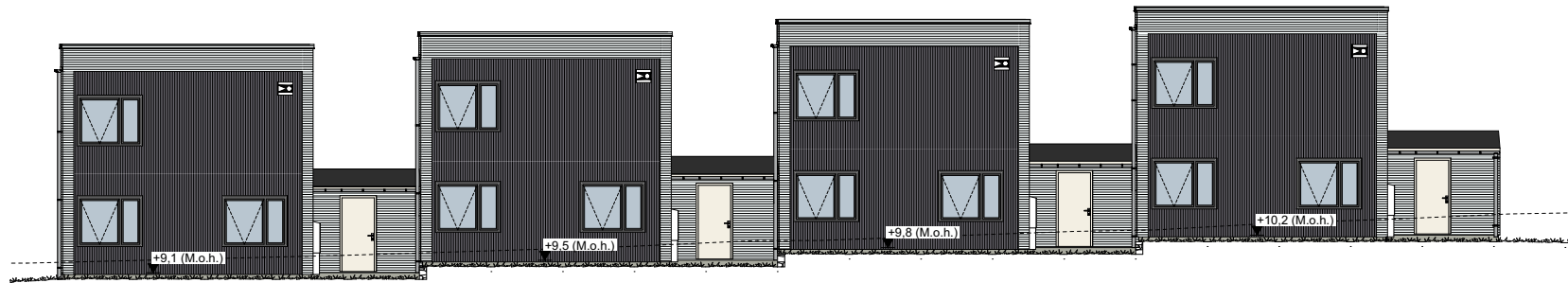
**Tilvalg avtales og bestilles av byggleverandør. Dette blir gjennomgått på et tilvalgsmøte.**



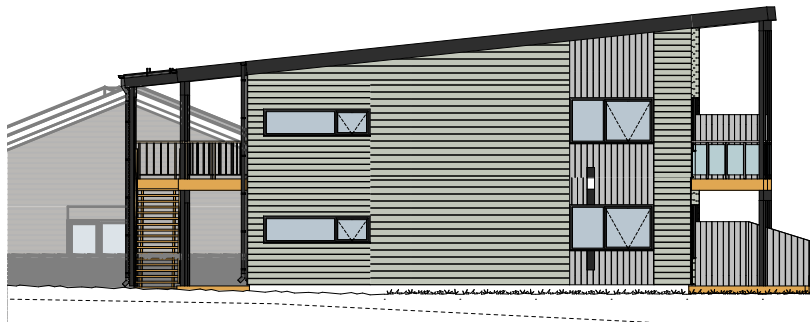
# FASADER BOLIG 1 TIL 4



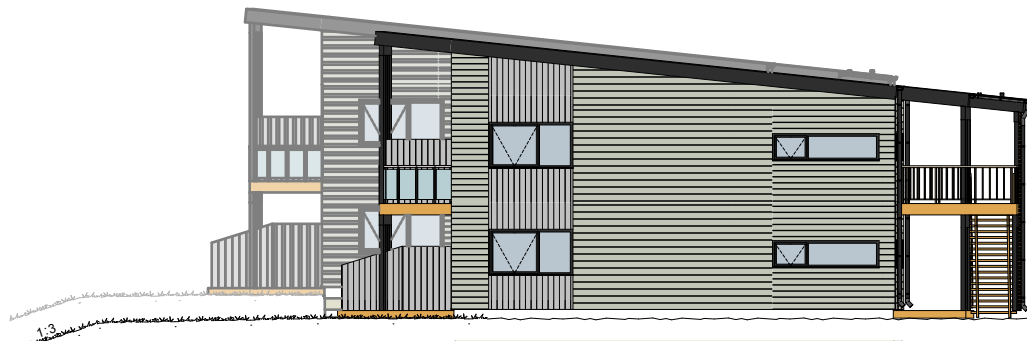
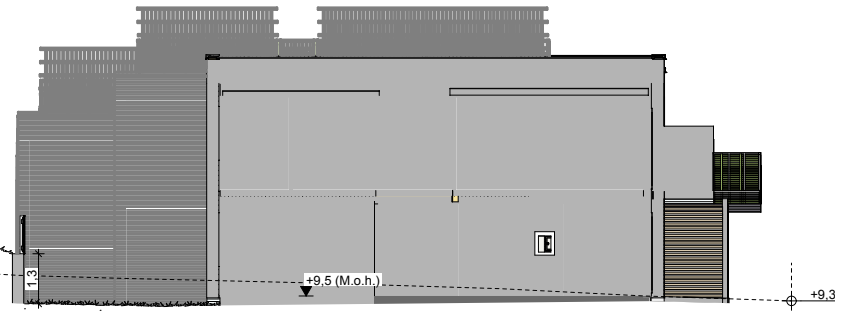
Fasade sørvest



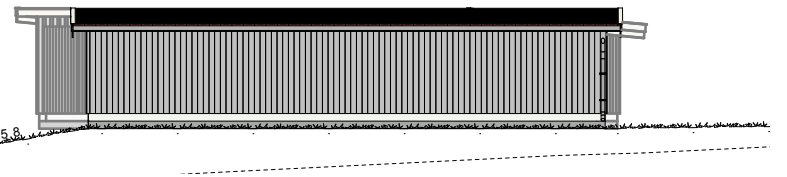
Nordøst



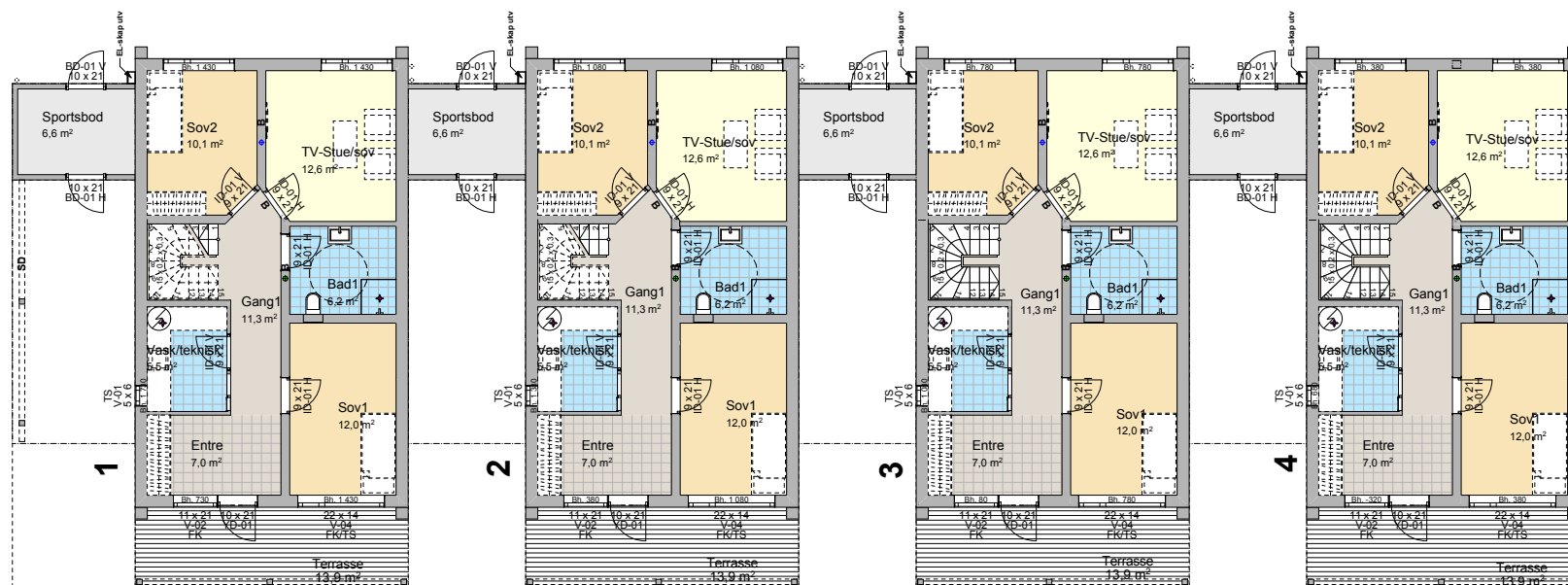
Nordvest



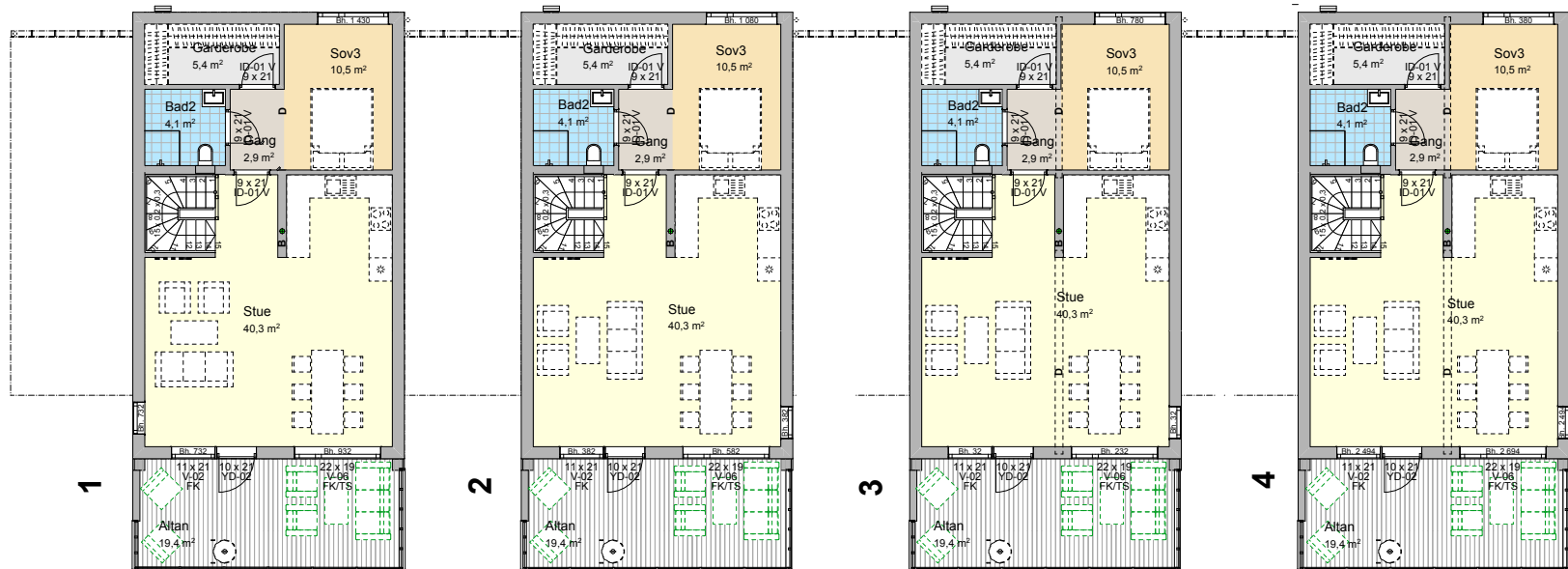
Sørøst



# ETASJEPLANER BOLIG 5 TIL 12

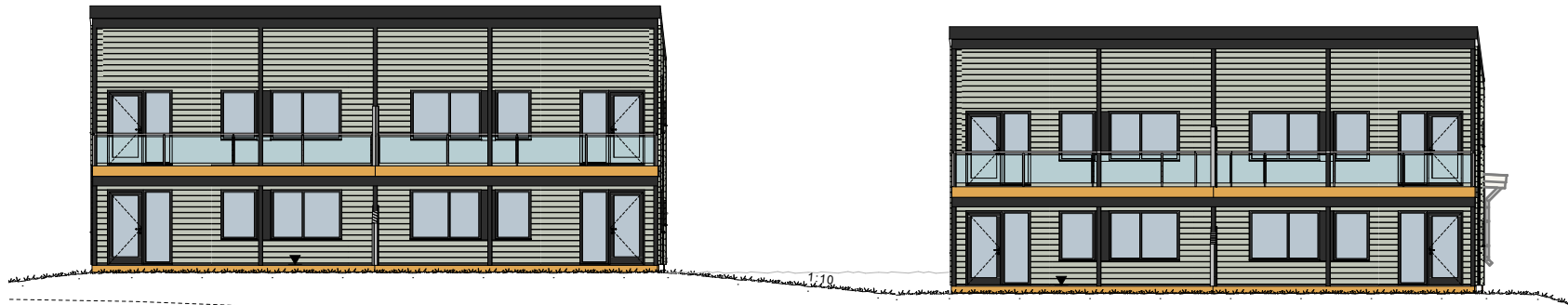


Første etasje



Andre etasje

# FASADER BOLIG 5 TIL 12

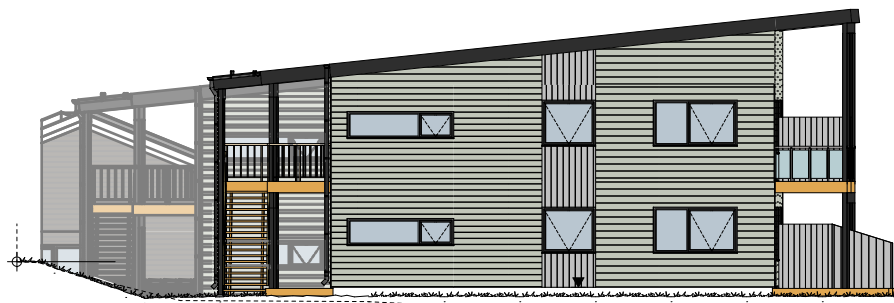


Fasade sørvest

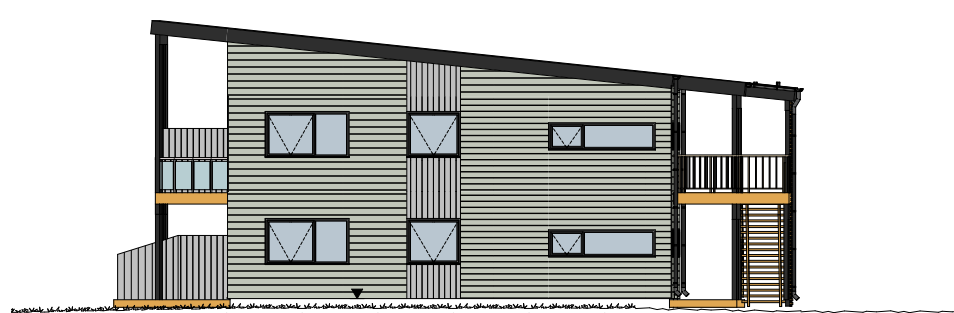
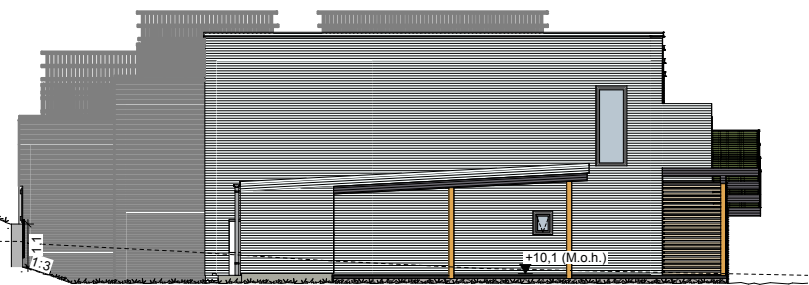


Nordøst

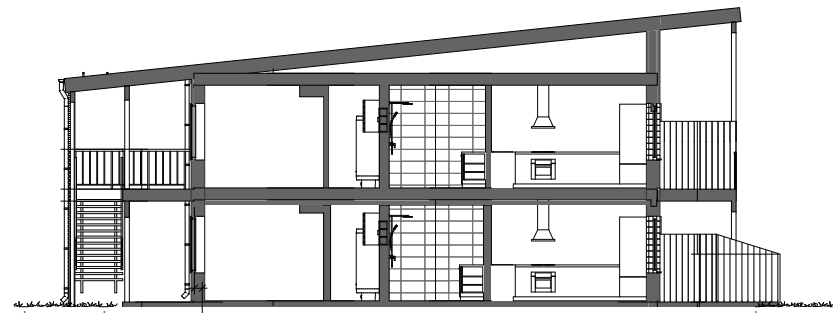




Nordvest

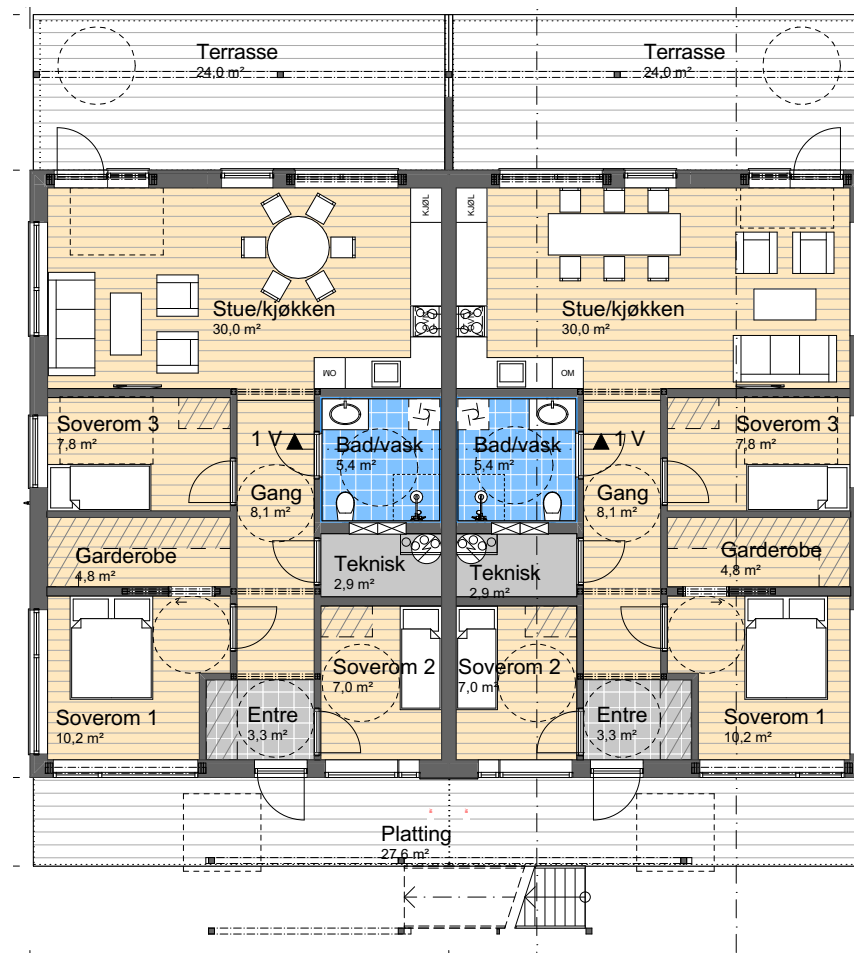


Sørøst



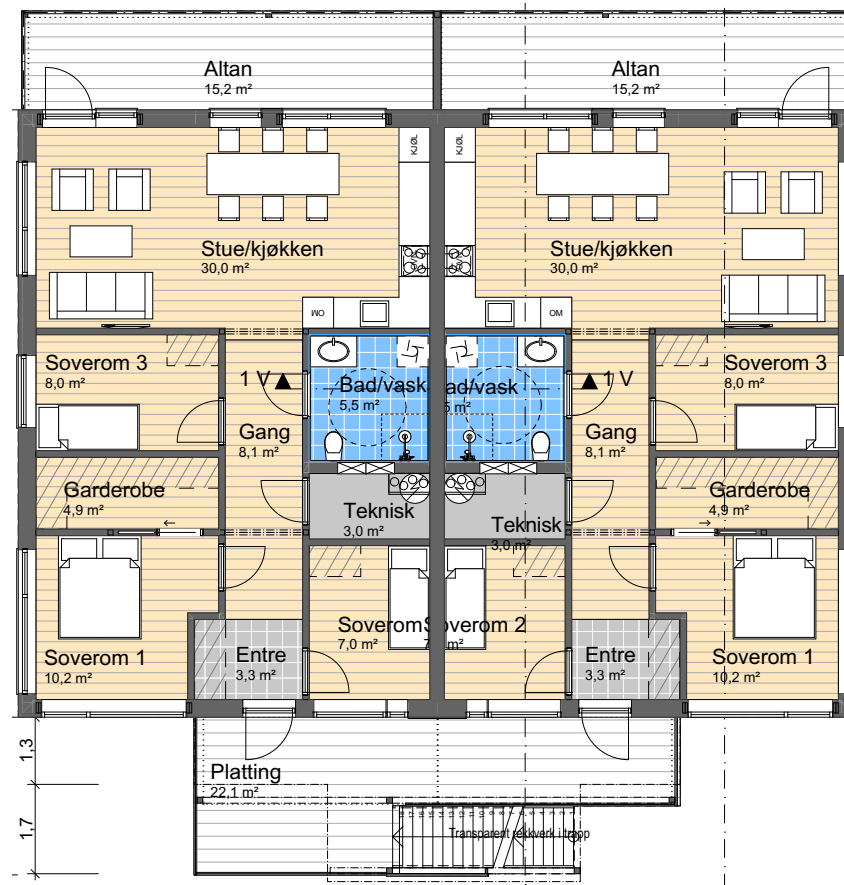
Snitt

# ETASJEPLANER BOLIG 5 TIL 8



Bolig 6

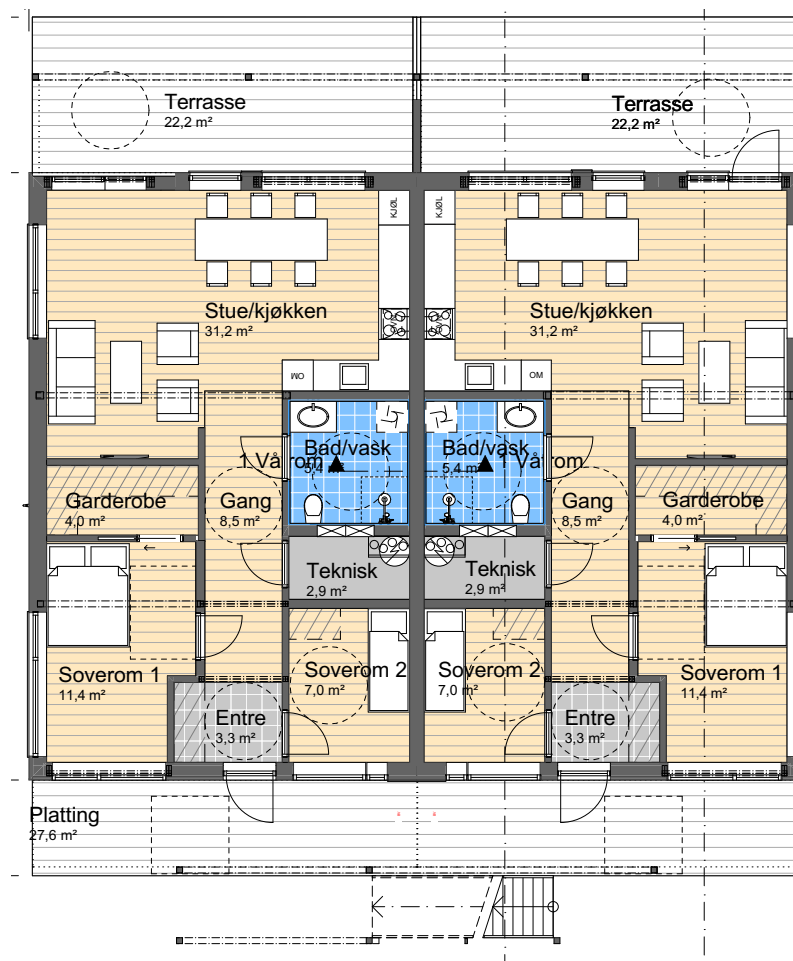
Bolig 5



Bolig 8

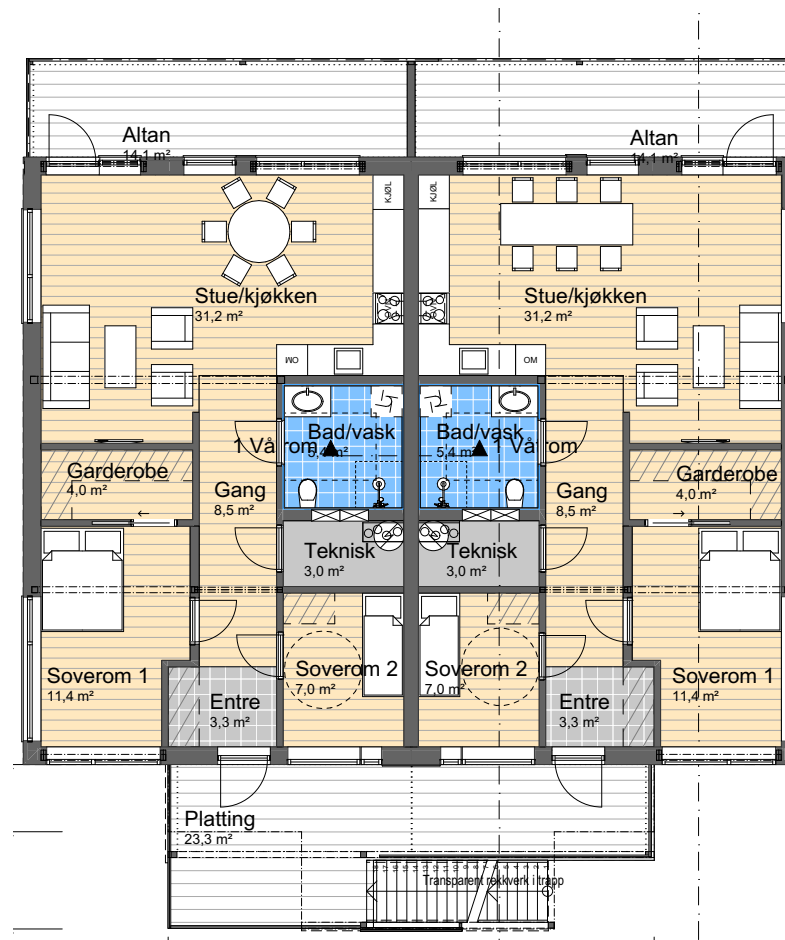
Bolig 7

# ETASJEPLANER BOLIG 9 TIL 12



Bolig 10

Bolig 9

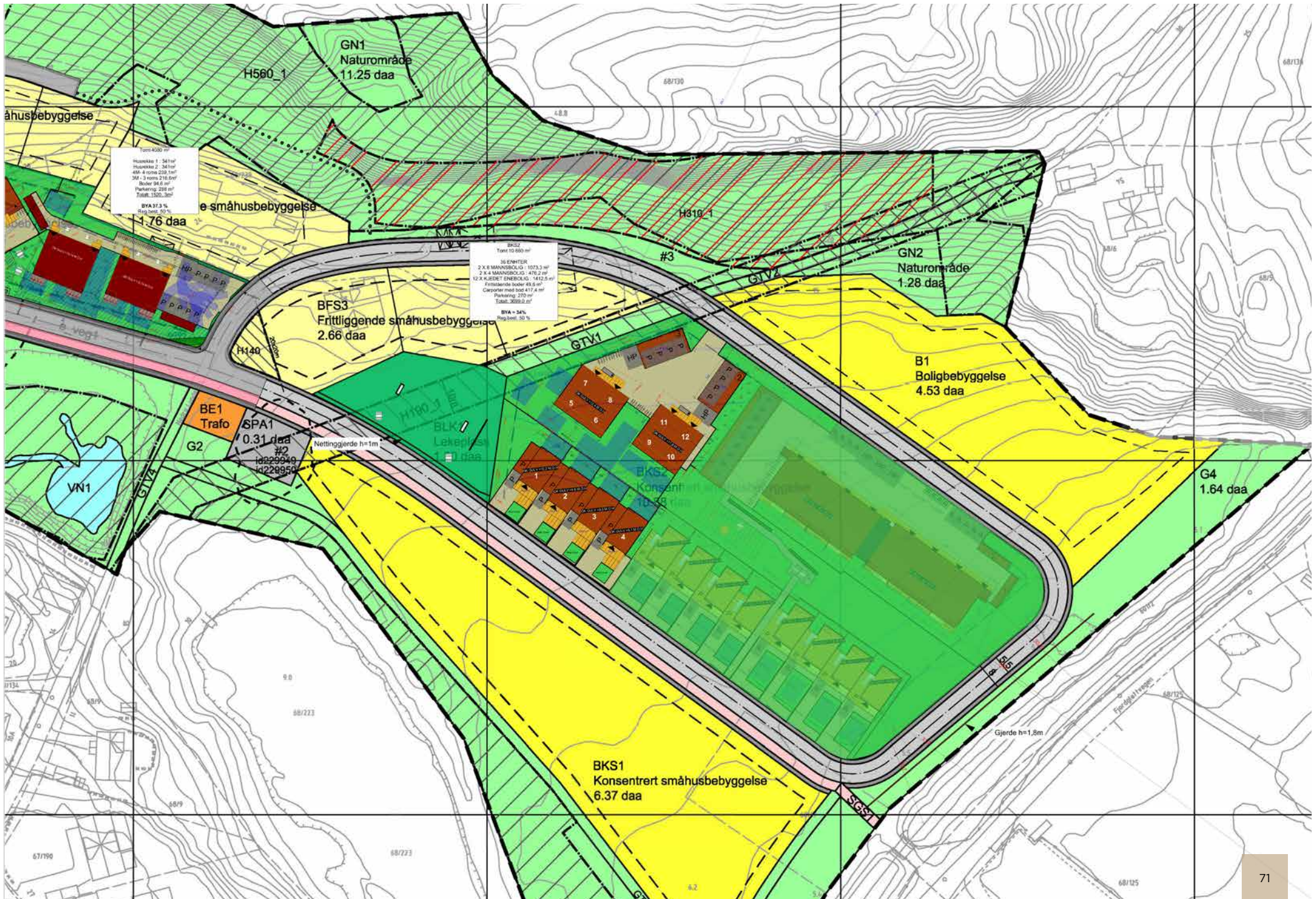


Bolig 12

Bolig 11

# SITUASJONSPLAN

Tiltakshaver: Nedre Lunde utbygging AS	Gnr/Bnr. 68/1	<b>MAXBO</b> Tekniske tjenester
Byggeplass: Nedre Lunde 3941 Heistad	Prosjektnr. 10204	
Kommune.: Porsgrunn	Dato: 28.10.2022	
	Signert: KN	



## PROSJEKTMEGLER

En av Grenlands mest rutinererte prosjektmeglere selger boligene på Nedre Lunde II. 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 og Heistad Botaniske, 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 Nedre Lunde II skal bli ditt nye hjem.

### **Tina Vinje**

Prosjektmegler

95 49 11 58

tv@sormegleren.no







## VÅR JOBB ER NOENS DRØM

Sørmeglere 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

Sørmeglere Telemark er en del av eiendomsmeglerkjeden Sørmeglere. I Agderfylkene har vi 14 avdelinger, og Sørmeglere er landsdelens største og viktigste aktør i boligmarkedet. Sørmeglere 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. Sørmeglere 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.







HEIMGARD  
BOLIG



SØRMEGLEREN



PBBL