



ØYEKAST HAGE







VELKOMMEN TIL ØYEKAST HAGE

Endelig kan vi introdusere et nytt prosjekt på Øyekast i Porsgrunn! Dette har lenge vært et populært og veletablert boligområde, men mangel på nye tomter gjør at det sjeldent dukker opp nye prosjekter her. Det er derfor ekstra hyggelig å kunne lansere Øyekast Hage med syv nye hjem!

KORT VEI

Byggetomta ligger sentralt til på Øyekast med kort vei til barnehage, barneskole, turområder og kollektiv transport. Nabolaget er preget av eneboliger og hyggelige borettslag. Prosjektet består av to boligtyper: Fire eneboliger i rekke og et rekkehus med tre boliger over to plan. Eneboligkonseptet har vært brukt flere steder, blant annet på Strømdal i Skien, med stor suksess.









SOLFYLT OG LUFTIG

Alle boligene i Øyekast Hage får to romslige uteplasser. På bakkeplan blir det terrasser i grønne omgivelser. I andre etasje blir det luftige balkonger og takterrasser.

SKILLER SEG UT

Byggene i prosjektet har fått et moderne og stilfullt arkitektonisk uttrykk. Bruken av tre, en gjennomtenkt fargepalett og store vindusflater bidrar til et delikat inntrykk som gjør at Øyekast Hage skiller seg ut i markedet.





FORDELER VED Å KJØPE NYTT

Det er mange fordeler ved å kjøpe en bolig i Øyekast Hage. Følelsen av å flytte inn i en helt ny bolig er spesiell. Kommer tidlig inn i prosjektet får du mulighet til å skreddersy mye av ditt nye hjem gjennom personlige tilvalg.

Dessuten får du:

- Fast kjøpesum og ingen økning i løpet av byggetiden.
- Mulig økning av boligens verdi selv før du har flyttet inn.
- Et energieffektivt og moderne bygg med høye krav til teknisk utførelse.
- Garantibefaring omlag 1 år etter ferdigstillelse.
- Reklamasjonsperiode i 5 år etter overtakelse.
- Ingen dokumentavgift/lave omkostninger.









ENEBOLIGENE

De fire eneboligene i rekke er identiske i størrelse. 160,4 kvadratmeter BRA fordelt på to etasjer. I første etasje finner du entré med en bod, ett bad med dusj, ett eget vaskerom, en gang og tre soverom, hvorav ett har utgang til en solfylt terrasse på mark. I andre etasje er det lagt opp til en tv-stue (som kan gjøres om til soverom), ett toalett, ett soverom og en åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til en romslig terrasse.

BOLIGENE I REKKE

De tre rekkehusboligene ligger i størrelse mellom 102,0 og 103,2 kvadratmeter bra fordelt på to plan, men har lik utforming.

I første etasje er det lagt opp til entré, ett bad med dusj og tre soverom, hvor det ene har utgang til en terrasse i grønne omgivelser. I andre etasje finner du ett bad med dusj og en åpen og luftig stue- og kjøkkenløsning med utgang til en romslig balkong.





MER TID

Boligene i Øyekast Hage blir organisert som et borettslag tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag (PBBL). Å bo i et borettslag gir deg trygge rammer i et godt fellesskap.

Med en ny bolig i Øyekast Hage slipper du å tenke på alle vedlikeholdspliktene. Her kan du leve et bekymringsfritt liv hvor man setter bort husmaling, snømåking og plenklipping. I ditt nye hjem får du mer tid til å leve det livet du ønsker!







VERDT Å VITE

Øyekast Hage er utviklet og leveres av Øyekast Bolig AS. Hovedentreprenør for bolig 1 til 4 er TVB Bolig AS. Hovedentreprenør for bolig 5 til 7 er Viktoria Hus AS. Sørmeglere står for salget av boligene i prosjektet. PBBL vil være forretningsfører for borettslaget.

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 21.000 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 8.000 boliger i mer enn 390 boligselskaper fordelt på 14 kommuner.



INTRODUKSJON TIL BOLIGENE

Boligene i Øyekast Hage treffer bredt i markedet. I størrelse varierer boligene fra 102,0 til 160,4 kvadratmeter BRA. Med andre ord er dette prosjektet like aktuelt for barnefamilier og andre som ønsker godt med plass som mer voksne som ønsker å bytte ut den gamle eneboligen med noe helt nytt og mer lettstelt.

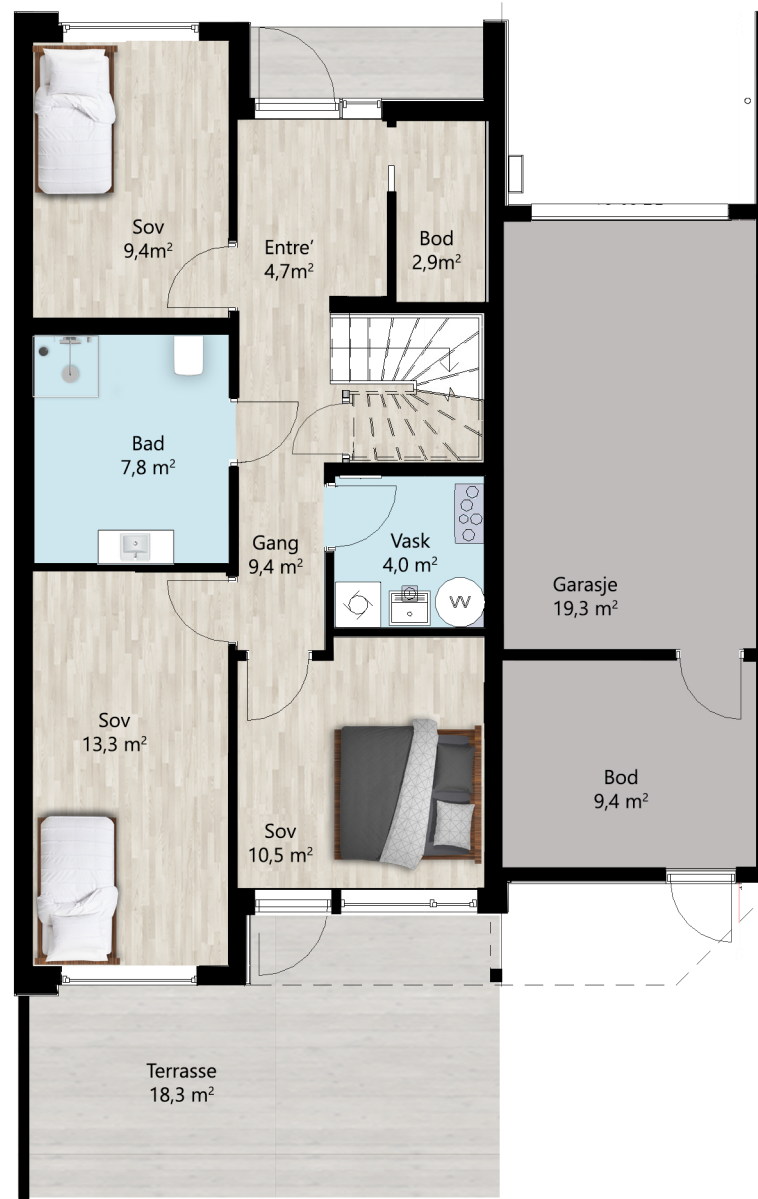




BOLIG 1

BRA: 160,4 m²

P-Rom: 132,2 m²

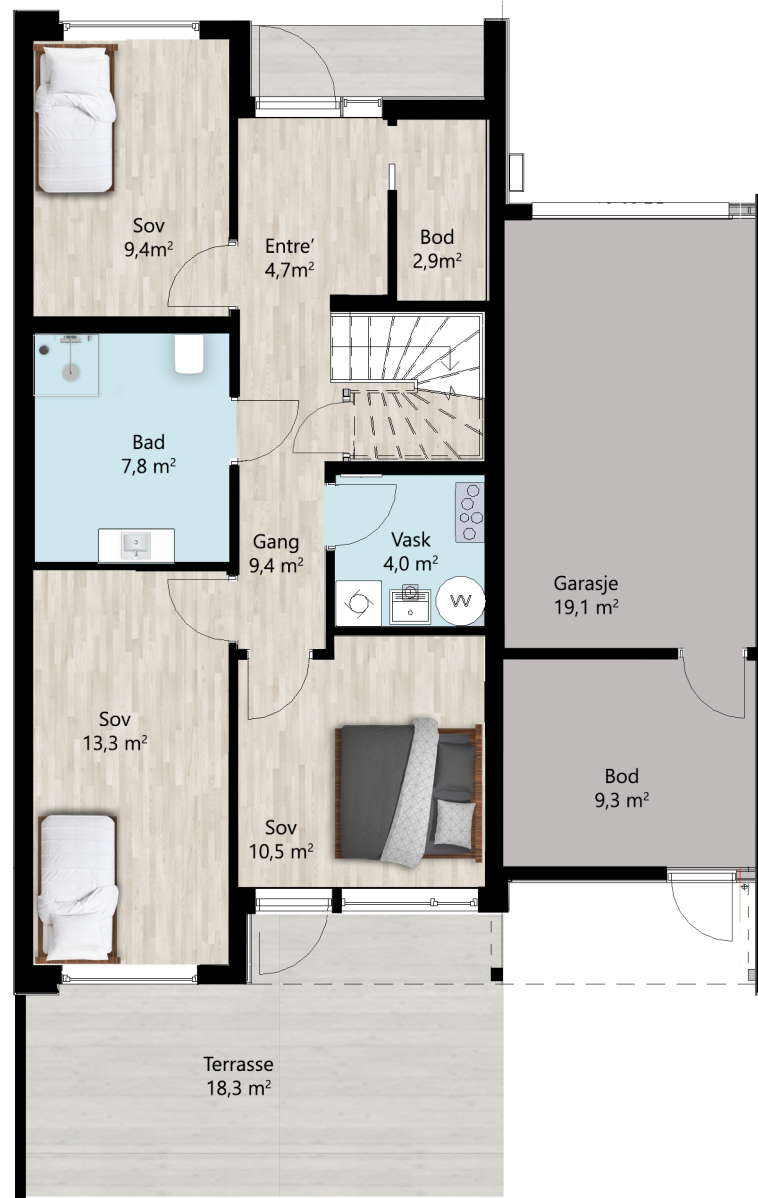




BOLIG 2

BRA: 160,4 m²

P-Rom: 132,2 m²



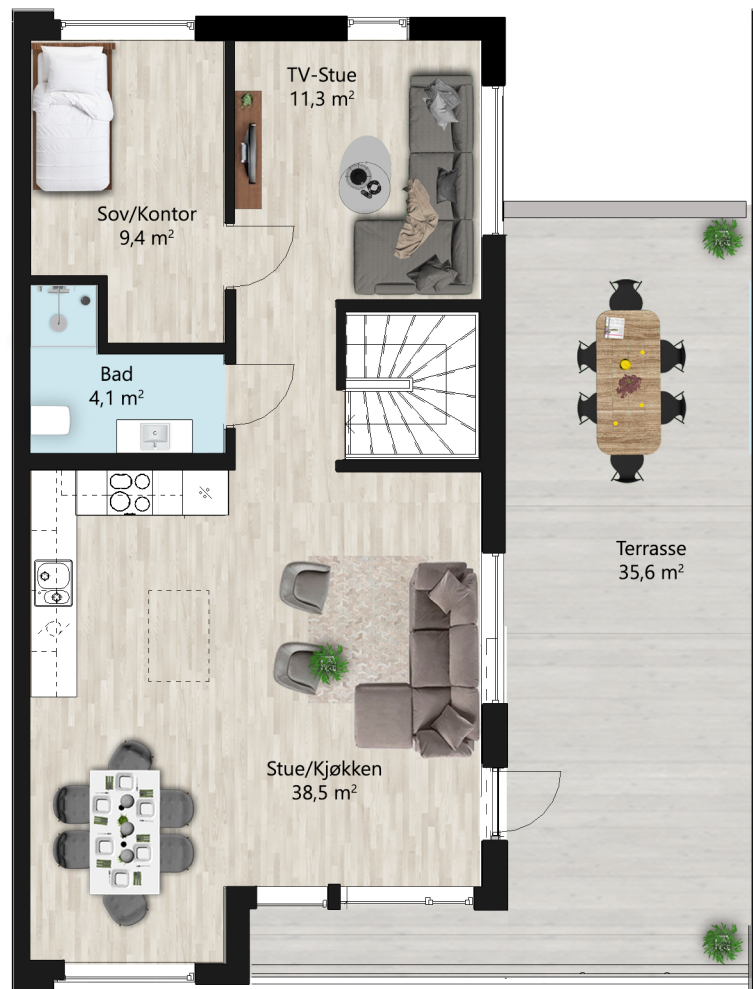


BOLIG 3

BRA: 160,4 m²

P-Rom: 132,2 m²

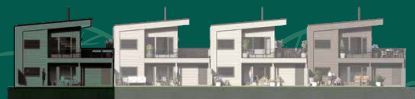




BOLIG 4

BRA: 160,4 m²

P-Rom: 132,2 m²

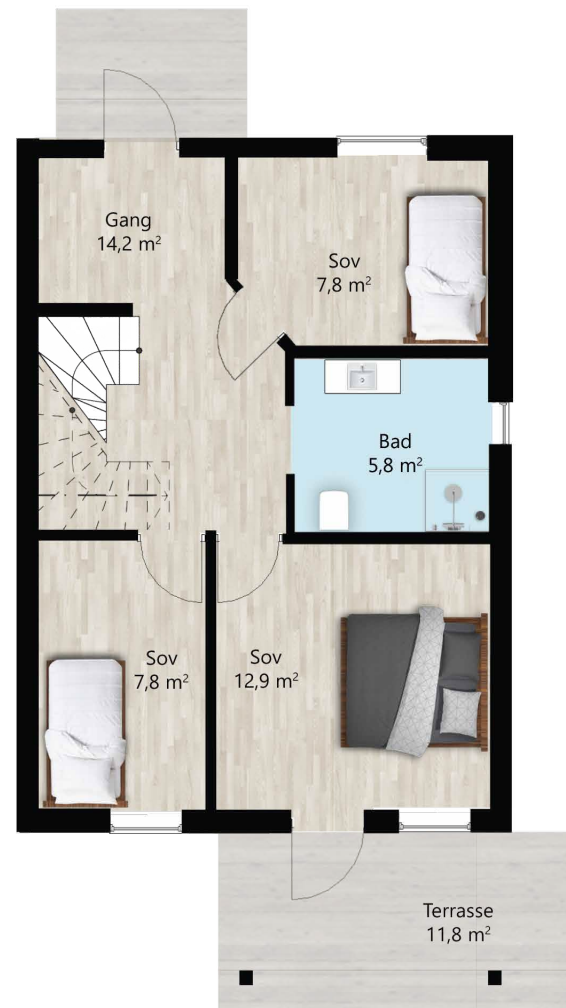




BOLIG 5

BRA: 102,0 m²

P-Rom: 102,0 m²

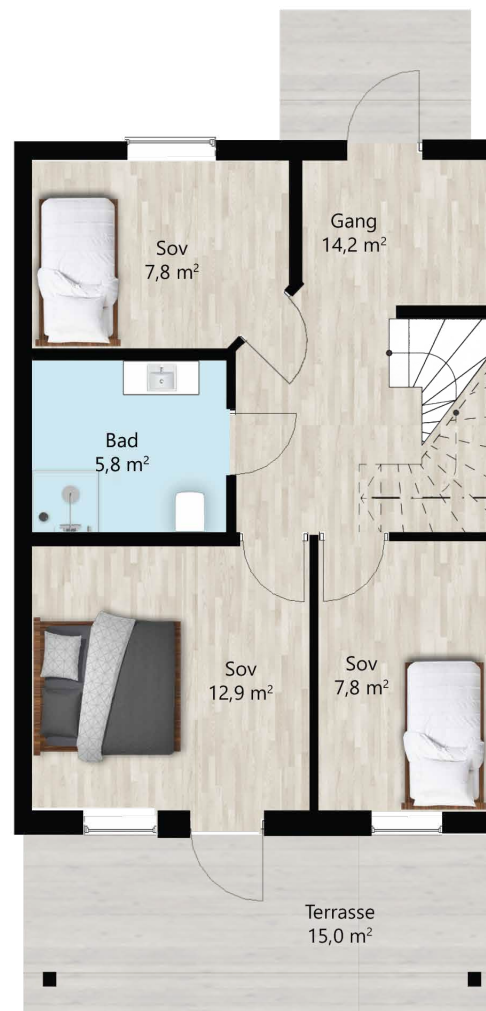




BOLIG 6

BRA: 103,0 m²

P-Rom: 103,0 m²

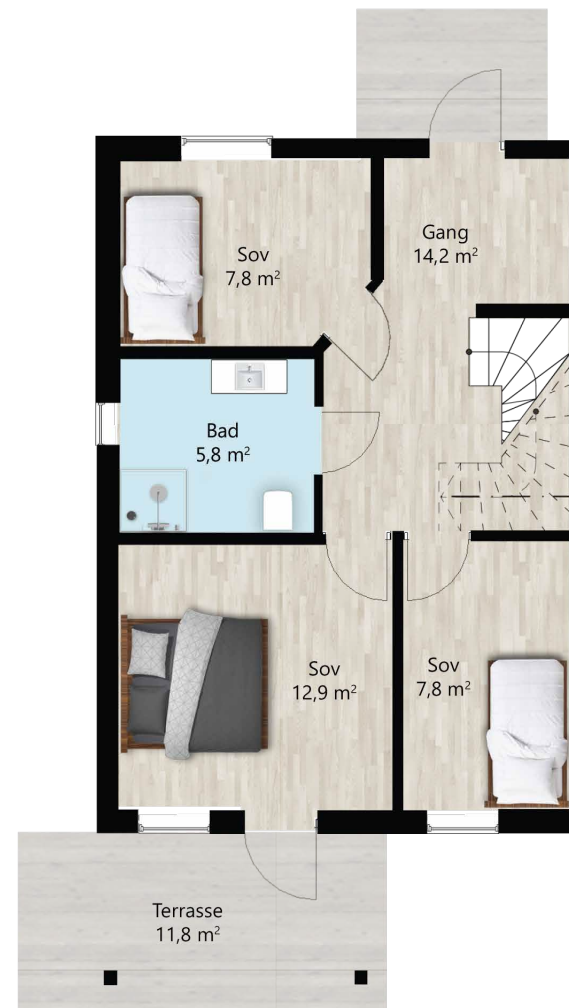


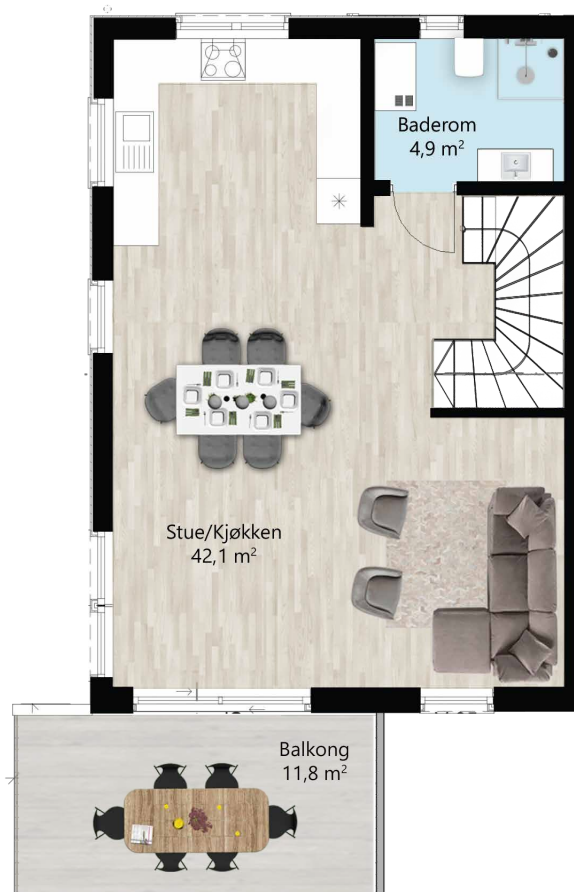


BOLIG 7

BRA: 102,0 m²

P-Rom: 102,0 m²





PROSJEKTINFORMASJON

ØYEKAST HAGE

SALG AV

4 eneboliger i rekke og 1 tremannsbolig. Andelsleiligheter i borettslaget Øyekast Hage.

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:

Øyekast Bolig AS
Orgnr: 926 019 856

SALG VED

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

ANSVARLIG MEGLER

Tina Vinje
Eiendomsmegler
Tlf. 95 49 11 58
E-post: tv@sormegleren.no

EIENDOMMEN OG GRUNNAREAL

Andel av gnr. 200 bnr. 2847, i Porsgrunn – eiet tomt på 3733 kvm. Eiendommen er i dag et gnr/bnr. Det blir eget gnr/bnr når den er fradelt. Utbyggingen gjennomføres samlet og byggetrinnet består av 7 boliger. Adressene fastsettes av kommunen på et senere tidspunkt. Hjemmelshaver er Hasselstien Borettslag.

Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere borettslag. Selger tar forbehold om tomtens størrelse inntil organisering er besluttet og oppmålingsforretning er gjennomført. Selger tar forbehold om at tomten kan bli oppdelt i flere parseller.

GARASJEPLASS/BODER

Boligene i rekke får tilliggende carport med bod i bakkant. Tremannsboligen får frittstående boder. Det er mulighet for å etablere ladestasjon for EL-bil. Ladestasjon gjøres som et tilvalg i tilvalgsprosessen.

BYGGESTART / FREMDRIFT / FERDIGSTILLELSE

De første boligene vil ferdigstilles cirka 14 måneder etter at grunnarbeidene er gjennomført. Dette tidspunktet er foreløpig og gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligene klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. Selger har tatt forbehold om at byggarbeidene 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 overtagelsesperioden. Selger skal senest 10 uker før ferdigstilling av boligen gi kjøper skriftlig melding om overtagelsesdato, som skal ligge innenfor overtagelsesperioden. Overtagelsesperioden og overtagelsesdatoen er forpliktende og dagmulktbelagte 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 dagmulkt, 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 byggarbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstilling 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 ferdigstilling 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 (Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag). 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 ferdigstilling. Dette gjør at borettslaget selv ikke løper noen risiko ved usolgte boliger.

FORKJØPSRETT

Medlemmer av PBBL har forkjøpsrett til boligene frem til torsdag 14. desember kl.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 Sørmeglers standard prosjektkontrakt.

Ved kjøp av bolig i borettslaget må du melde deg inn i PBBL dersom du ikke allerede er medlem.

Oppgjøret mellom partene foretas av Sørmeglers. Ved kontraktsinngåelse/ mottagelse av §12-garanti innbetaler kjøper et forskudd til Sørmeglers sin sperrede klientkonto som utgjør kr 100.000,-. Dette må være såkalt fri egenkapital. Beløpet blir stående på Sørmeglers 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. tinglysing av borettslag	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 av tomteverdien. Denne dekkes av selger.

TOTALPRIS

Denne består av innskudd og andel av borettslagets fellesgjeld. Se prislisten 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, drift og vedlikehold, 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 prislisten 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 p.t ikke 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 / UTMOMHUSPLAN

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

KONSESJON

Kjøpet medfører ikke 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 uregulert område, og er en del av kommuneplanen som berører analyseområdet med formål om boligbebyggelse, nåværende og fremtidig. Videre er området en del av arealplaner innenfor analyseområdet, i henhold til PLANID 2001 – Detaljregulering for Farmannvegen datert 06.08.2023. Videre er eiendommen en del av analyseområdet med gjeldende forhold: Brann- og eksplosjonsfare og bevaring av naturmiljø. 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 1962/200425-2 Bestemmelse om garasje/parkering

Rettighetshaver: Knr: 3806 Gnr: 200 Bnr:747
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/ område, Bestemmelse om veg på nærmere angitte vilkår.

Dagbok 2008/275962-1 Diverse Påtegning
Deler av tekst i Dagbok 1962/200425-2 er slettet.

Dagbok 1970/202573-4 Bestemmelse om veg.
Rettighetshaver: Knr: 3806 Gnr: 200 Bnr: 996

Dagbok 1971/203389-2 Bestemmelse om veg.
Rettighetshaver: Knr: 3806 Gnr: 200 Bnr: 997 –
Kan bli endringer / noe justering av grenser.

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 kontraktsposisjon 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 inklusiv bod og sjakter. I tillegg til boligens oppgitte bruksareal kommer terrasse og bod utenfor bolig. Primærrom er bruksareal fratrukket 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 arealkorleksjoner 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 besluttes. 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

Meglers vederlag dekkes av selger. Meglers vederlag er avtalt til kr 50.000,- pr. enhet + mva, samt oppgjørshonorar kr. 3.500 pr.enhet + mva.

PROSPEKTET

Prospektet er av 28.11.2023 og utarbeidet av Øyekast Bolig AS og megler.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

LEVERANSEBESKRIVELSE

ØYEKAST HAGE

BOLIG 1 TIL 4

1. GENERELT

Leveres etter Tekniskforskrift (TEK 17)

2. TØMMERARBEID

Boligen oppføres med 20 cm yttervegger som kles innvendig med gips som males i lysefarger (kun 3 farger) og utvendig med fabrikksmalt kledning (bør males et toppstrøk) farge hvit og mørk grå. Innvendige vegger kles med gips som males i lysefarger (kun 3 farger). Grunnet fremføring av tekniske installasjoner kan det forekomme innkassinger. På bjelkelag monteres det gulvsponplater og 1 stavs parkett, type harmoni rustikk white fra Maxbo i stue og kjøkken, andre rom med parkett leveres med 3 stav Harmoni fra Maxbo. Himlinger leveres med gips som males.

Yttertak isoleres forskriftsmessig og kles innvendig med gips. Det er medregnet 60x60 flis i entre.

Listverk i tak, gulv og rundt dør/ vindu leveres fabrikkbehandlet hvit (synlige spikerhull/ gjæringer).

Rekkverk leveres i glass og tre iht. tegning.

3. KJØKKEN OG GARDEROBER

Kjøkken innredning iht. tegning, fås ved henvendelse til utbygger. Leverandør er

Strai Kjøkken. Det leveres 5 stk. 100x210cm garderobeskap type kombi, hvit.

4. DØR OG VINDUER

Vinduer og balkongdør leveres ferdig malt i mørk grå både utvendig og innvendig. Hoveddør leveres av type Bygg 1 Sola, hvit. Garasjedør leveres av type Bygg 1 Sola, hvit. Innerdører leveres Bygg 1 Base 1, hvit, kompakte med hvit karm med dempelist.

5. MALERARBEID

Leveres iht. romskjema.
Se tilvalgsliste for alternative løsninger.

6. VÅTROM

Bad leveres flislagt med prosjektflis 60x60 på gulv og prosjektflis 198x198 på vegg. Vaskerom leveres med flistype prosjektflis 60x60 på gulv og Fibo Marcato Denver white 3091 M63 HG baderomsplater på vegg.

7. OPPVARMING

Det leveres stålpipe og ovn av typen Contura 586. Varme kabler i gulv på bad, vaskerom og entrè. Øvrige rom leveres uten oppvarming.

8. RØRLEGGER

Det installeres opplegg i henhold til gjeldende forskrift. Utstyr som leveres er varmtvannstank 200 ltr., frostfri utekran, vegghengte toalett med

sete, (, 1 stk. 90 cm. badromsinnredning type Linn Hilde, hvit matt med heldekkende servant, speile og lysarmatur og Gustavberg 590 servant på bærejern på toalettrom. Dusjkabinett type Macro Fjord 90x90cm. vegger er medregnet og Noha husbrannslange.

9. VENTILASJON

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det etableres separat avtrekk for kjøkkenventilator.

10. ELEKTRIKKER

Det leveres elektrisk opplegg i henhold til NEK400-2014.
2 stk. utelamper, 2 stk. brannvarslere og ringeanlegg.

11. ENERGI OG MILJØ

Boligen har energikarakter C (oransje oppvarmingskarakter).

12. GENERELT

3D-bildene i prospektet som er utarbeidet i forbindelse med salget av boligene, er kun ment som illustrasjoner. Romskjema og denne beskrivelse omhandler omfanget av leveransen. En må også påregne mindre justeringer i forbindelse med endelig prosjektering.

28.11.2023

ROMSKJEMA / BOLIG 1 TIL 4

ROMNAVN	GULV	VEGG	HIMLING
Stue	Eik parkett	Gips / males	Gips / males
Kjøkken	Eik parkett	Gips / males	Gips / males
Soverom	Eik parkett	Gips / males	Gips / males
Gang	Eik parkett	Gips / males	Gips / males
Bod, innv.	Eik parkett	Gips / males	Gips / males
Bad	Flis	Flis	Gips / males
Vaskerom	Flis	Badromspla-ter	Gips / males
Entre	Flis	Gips / males	Gips / males



LEVERANSEBESKRIVELSE

ØYEKAST HAGE

BOLIG 5 TIL 7

Datert 28.11.2023

Dette dokumentet er en beskrivelse av standard nøkkelferdige boliger levert av Viktoriahus AS. Øyekast Bolig 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 og med 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 leveransebeskrivelse.

Målsatt plantegning.

Vår standardbeskrivelse gjelder alltid fremfor tegning.

1. BJELKELAG, ETASJESKILLER OG GULV

Alle gulv i oppholdsrom leveres med:

- Alt. 1: Parkett Cello Eik 1-stavs hvitkalket, børstet, cappuchino rust matt.
Alt. 2: Laminat Grand Avenue Champs Elysees.
- Gulv i vindfang leveres med: 60x60cm gulvflis Glade Cinza Mate Rect. (Grå)
- Gulv på bad leveres med: 60x60cm standard gulvflis. + 5x5 mosaikk beige i nedsenket dusj sone.
- Alle gulv i 1. et. leveres på betongplate.
- Gulv i 2. Etg. som bjelkelag med sponplate og parkett.

2. YTTERVEGGER

Standard vegg

- Kledning med liggende retning 19 * 148 mm. Dobbelfals 60 grader Varig. som vist på fasadetegning.
- 23*48 mm sløyfer og 36*48 mm lekter. Tyvek eller Wurth vindspærre, 13 mm gips 36*148 mm just, 0,15 fuktspærre + 36*48 mm, 150 + 50 mm Glava Extreme 32 og 13 mm gipsplater.

Gipsplater som innvendig platekledning. Platene behandles med sparkel, grunning og 2 strøk silke matt maling (valgfri NCS- farge). Inspeksjonsluke i gavlvegg.

3. VINDUER OG UTVENDIGE DØRER

Vinduer

Topphengslede (toppsving) vinduer leveres i trevirke, utvendig beslått med aluminium, ferdig overflatebehandlet med 3 lags energiglass som tilfredsstillende TEK17. Vinduer leveres i henhold til fasadetegning. Nordan N Tech Villa eller tilsvarende. Åpningsbare vinduer er anvist på fasadetegning. Grå RAL 7016

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. DDF Tradisjon V25G, grå RAL 7016

Balkong-/ terrassedør

Dør leveres i trevirke, ferdig overflatebehandlet med 3-lags energispareglass varmkantspacer og argonglass. Utvendig beslått i aluminium. Grå RAL 7016

Espangolettlukking med innvendig vriderknapp. Slagretning iht. tegning. Nordan.

4. YTTERTAK

Yttertakkonstruksjon, innredet for bolig
Det leveres:

- Tekket tak.
- Til himling og skråtak i 1 1/2 etasjes hus regnet

nedenfra, leveres: 13 mm OSB m/ v-fuge, 23x48 mm lekter m/ cc 30 cm, diffusjon sperre, 200 mm isolasjon i etasjeskille og 300 mm Glava Extreme 32 mot kald side, evt. Blåseisolasjon, selvbærende takstoler, undertak og tekket tak papp.

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

Volumet over himling vil ikke kunne nyttes for lagring.

Utvendige søyler

Utvendige søyler leveres impregnert iht. fasadetegning.

Takrenner og nedløpsrør

Bordtaksbeslag, takrenner, takrennekroker, nedløpsrør og holdere for nedløpsrør leveres i plastbelagt stål i farge tilpasset boligen. Nedløpsrør avsluttes ca. 100mm over terreng.

5. INNERTAK (HIMLING)

Himlinger i boligrom

Himlinger leveres med 13mm gipsplater på nedforede lekter 48x48mm c/c 600mm 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 silke matt maling (valgfri NCS- farge).

Dører

Innvendige dører og karmen er ferdig overflatebehandlet og leveres med flat terskel. Dørene er slette med låskasser og vridere. Dører av type DDF lett dør P1, Hvit NCS S0502Y

Overflater i bad 1 etasje

Utenpå bindingsverk monteres 1 lag 13 mm OSB. Ellers monteres 13mm gips på alle bad og 13mm våtromsplater i våtsoner.

Vegger flislegges med 60x60 cm veggflis, type Glade Branco Mate Rect. (beige) og fuges med standard fugemasse samt silikon.

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 og tak leveres overflatebehandlet fra fabrikk. Listverk sparkles i spikerhull og overmales ett strøk.

- Tak: Taklist 45x45. Skygge skrå
- Gulv: Standard hvit 10 * 58 mm
- Gerikter: Standard hvit 10 * 58 mm
- Foringer: Treforing-ferdigbehandlet.

8. OPPVARMING OG VENTILASJON

Det leveres varmekabler på bad, vaskerom, entre 'og hall. På soverom leveres det panelovner. Det leveres varmepumpe Type: Daikin Moskus 25.

Generelt

Det leveres komplett balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, type ENSY fra Ener Produkt AS. Plasseres i bad i 2. etasje.

9. KJØKKEN- OG GARDEROBELEVERANSE

Som standard leveres Strai kjøkken inkl. hvitevarer til en pris av kr. 90.000, - inkl. mva.

- Kjøkkeninnredning går til tak, avtrekkskanal plasseres i nedforing over innredning.
- Kjøkkeninnredning er forberedt for integrerte hvitevarer og leveres med hvitevarer fra Electrolux eller liknende.
- Slette fronter.

- Laminert benkeplate, Foss Plater BP 2533, 30 mm. ABS forkantlist. Grep: Beslag design, handtak 0413-128 rustfri.
- Det leveres stekeovn i høyskap.
- Alle skapdører og skuffer leveres med demping.
- Underskap i hjørne leveres med karusell i stål.
- Sjøppelsorterer i skap under oppvaskkum.

NB forbehold om det er innenfor kr. 90.000 inkl mva, ellers evt tillegg. 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 garderoibeskap.

10. BADEROMSLEVERANSE

1. etasje

Det leveres 100 cm baderomsinnredning med skuffer, og led speil., type: Viking Bad ELI 100 eller tilsvarende.

Innfellbare dusjvegger i glass tilpasset hjørne 90x90 i solid utførelse.

Klosett på vegg med skjult systerne.

Opplegg for vaskemaskin.

2. Etasje

- Det leveres 80 cm. Vikingbad Tallis S80 Hans Grohe servantbatteri. (eller tilsvarende) i hht tegning,

- Dusj: Makro Semi 90x90 med Oramix automatkran.
- Klosett i 2. etasje leveres som gulv modell.

11. VVS-LEVERANSE

- Komplett skjult sanitæranlegg med bunnledninger, lufting og luftehett.
- Høiax 200 liter varmtvannsbereder, plasseres på bad i 2. etasje.
- Oras blandebatteri til bad og kjøkken.
- Waterguardsikring.
- 1 stk. utekran montert på vegg.

12. ELEKTRISKE INSTALLASJONER

Det leveres følgende elektrisk anlegg:

- Antall punkter i henhold til NEK 400
- Det leveres utelampe ved hver ytterdør og terrassedør, type: Frame Mini Grafitt. Dobbelt utestikk ved terrasse/balkong.
- Komfyrvakt.
- Ringeklokke.
- Vannvakt på kjøkken.

Innvendig belysning

- Det leveres Chef LED underskapsarmatur.
- Det leveres downlights spotter fra Lido, 6 watt LED 2700k.
- Det leveres taklampe i bod, og takpunkter med lampe i øvrige oppholdsrom.

13. GRUNN OG FUNDAMENT

Det leveres ferdig støpt fundament/plate (tol kl.3) for boligen.

Radonsikring er medtatt.
Nødvendige grunnmurer er medtatt.

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 med spilerekkverk i trykkimpregnert utførelse i henhold til fasadetegninger. Rund eller oval håndløper. Det leveres nødvendige fundamenter og bæring.

15. TRAPP

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

16. 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.

17. CARPORT

Det medfølger ikke carport. Parkering ved inngangsdør, iht. tegning med gruset overflate.

18. SPORTSBOD

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

21. ANNET

Det leveres postkasse og husnummerskilt til hver bolig.

Det leveres plattning i trykkimpregnerte materialer uten ytterligere behandling ved inngangsparti iht. tegning.

1,5 x 1,5 m

Renovasjon: Se vedlagt tegning for plassering av avfallsbeholdere.

22. TILVALG

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

Dette gjelder følgende deler av leveransen:

Kjøkkeninnredning.

Baderomsinnredning.

EL-leveranse inkludert belysning.

Ladestasjon for el-bil.

Garderober.

Innerdører.

Listverk og gerikter.

Parkett.

Trapp.

Utførelse av innvendige overflater.

Ildsted.

Tilvalg avtales og bestilles av bygg leverandør, dette blir gjennomgått i et tilvalgs møte.





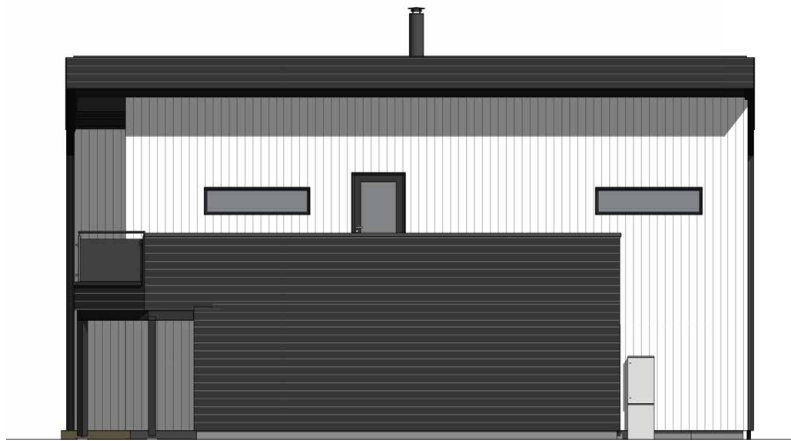
FASADER & SNITT / BOLIG 1 TIL 4

Vest

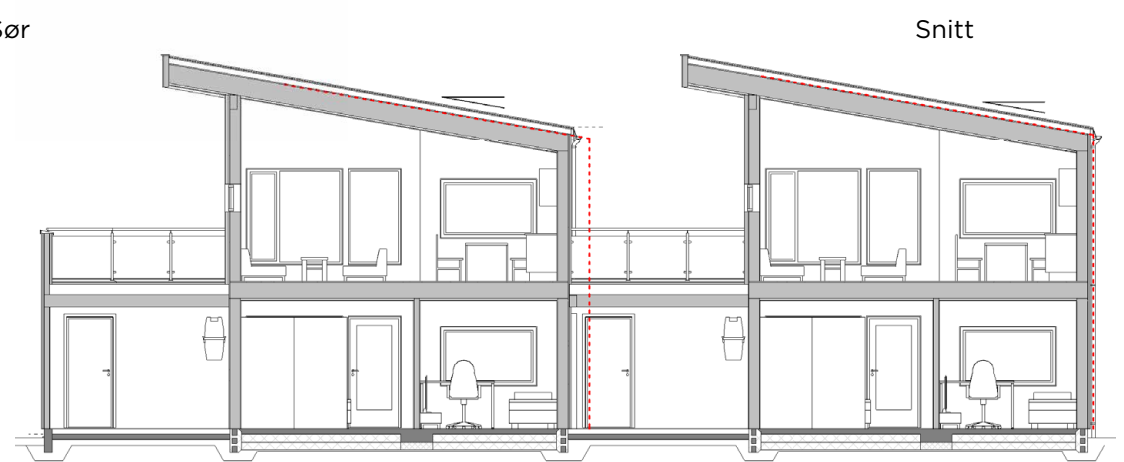


Øst

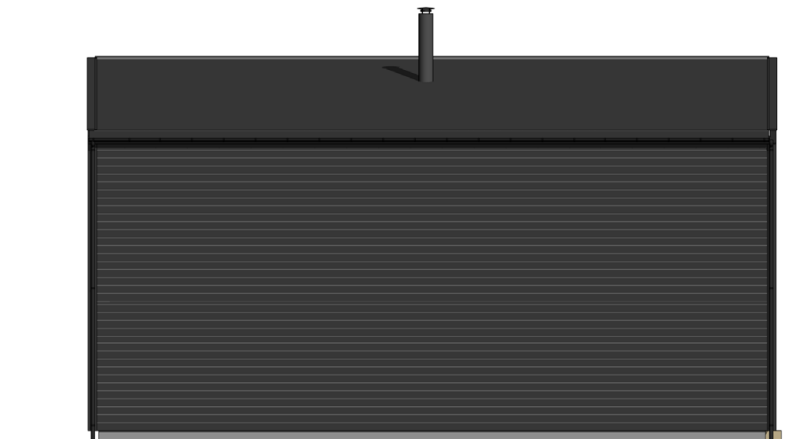




Sør



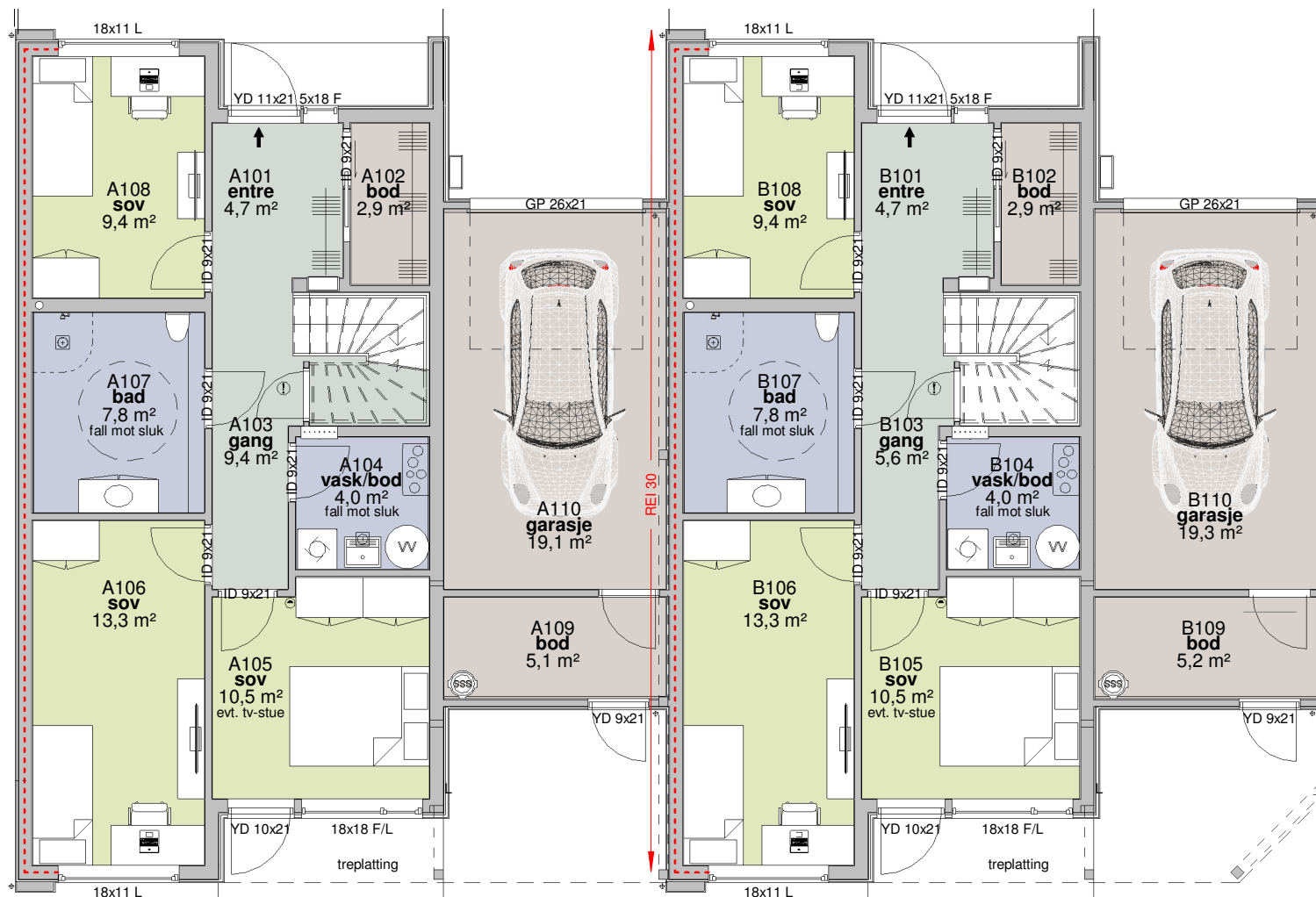
Snitt



Nord

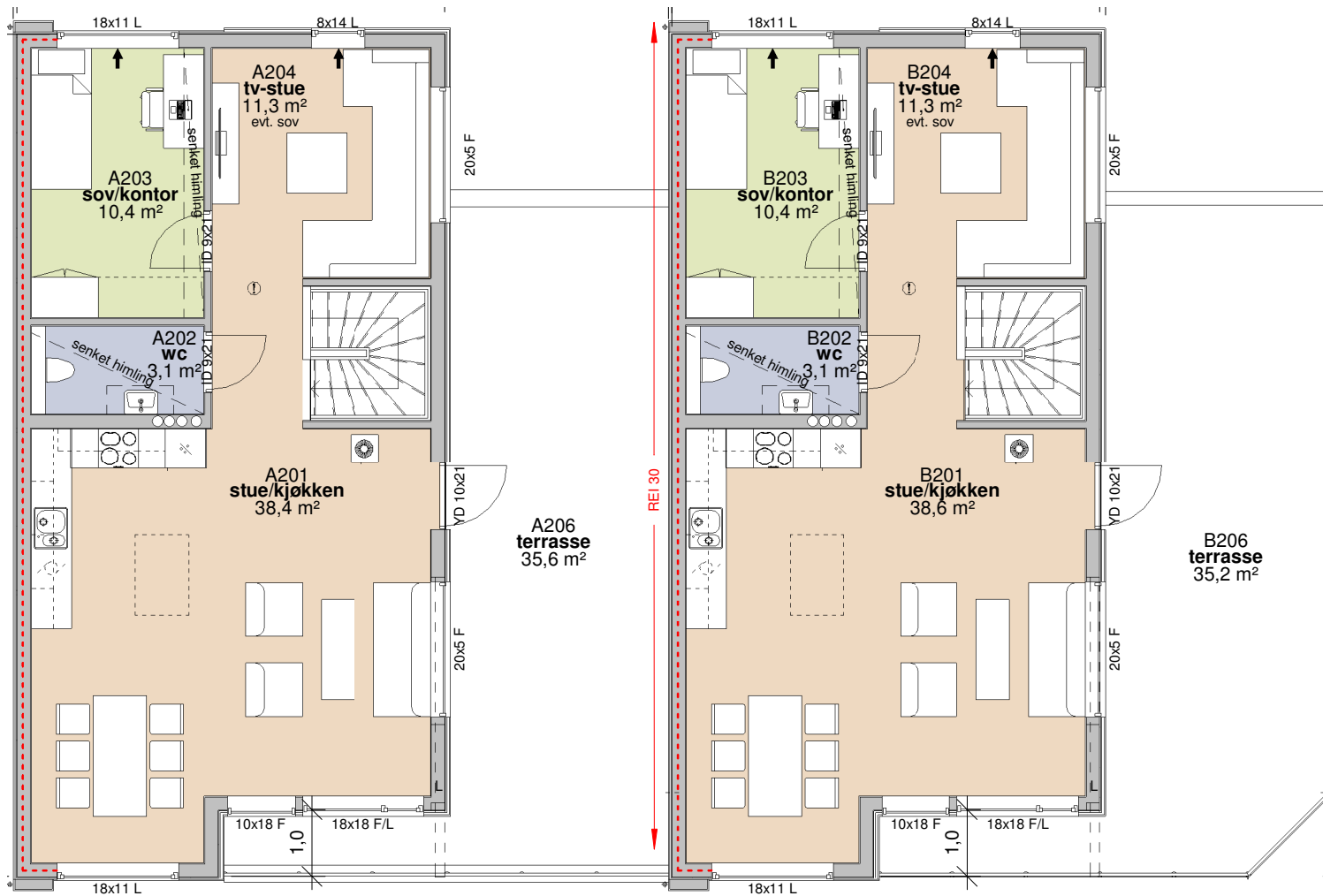
ETASJEPLAN / BOLIG 1 TIL 4

Første etasje





Andre etasje

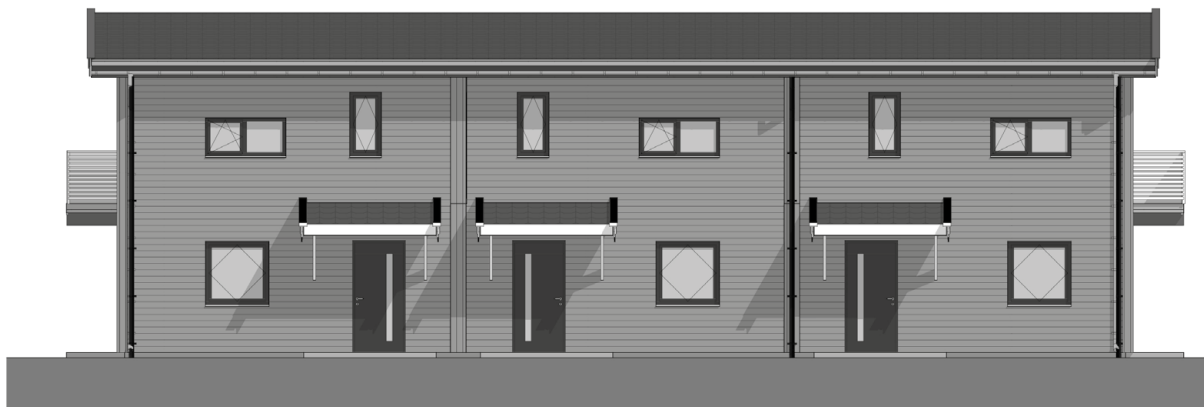


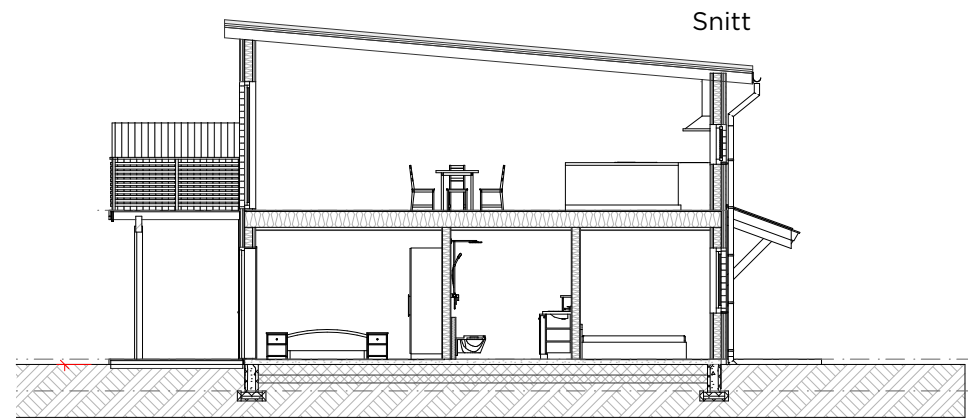
FASADER & SNITT / BOLIG 5 TIL 7

Sørvest

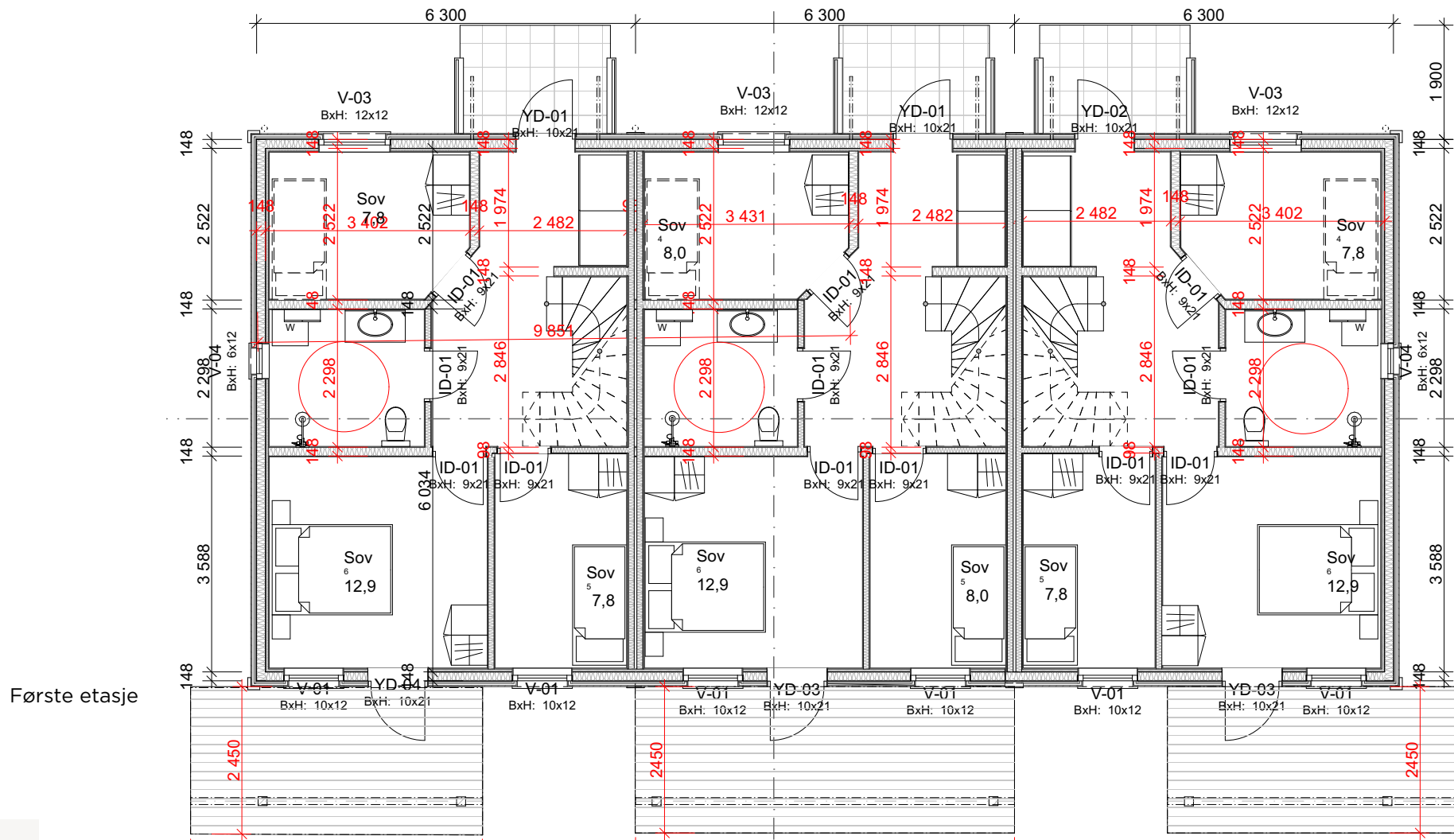


Nordøst

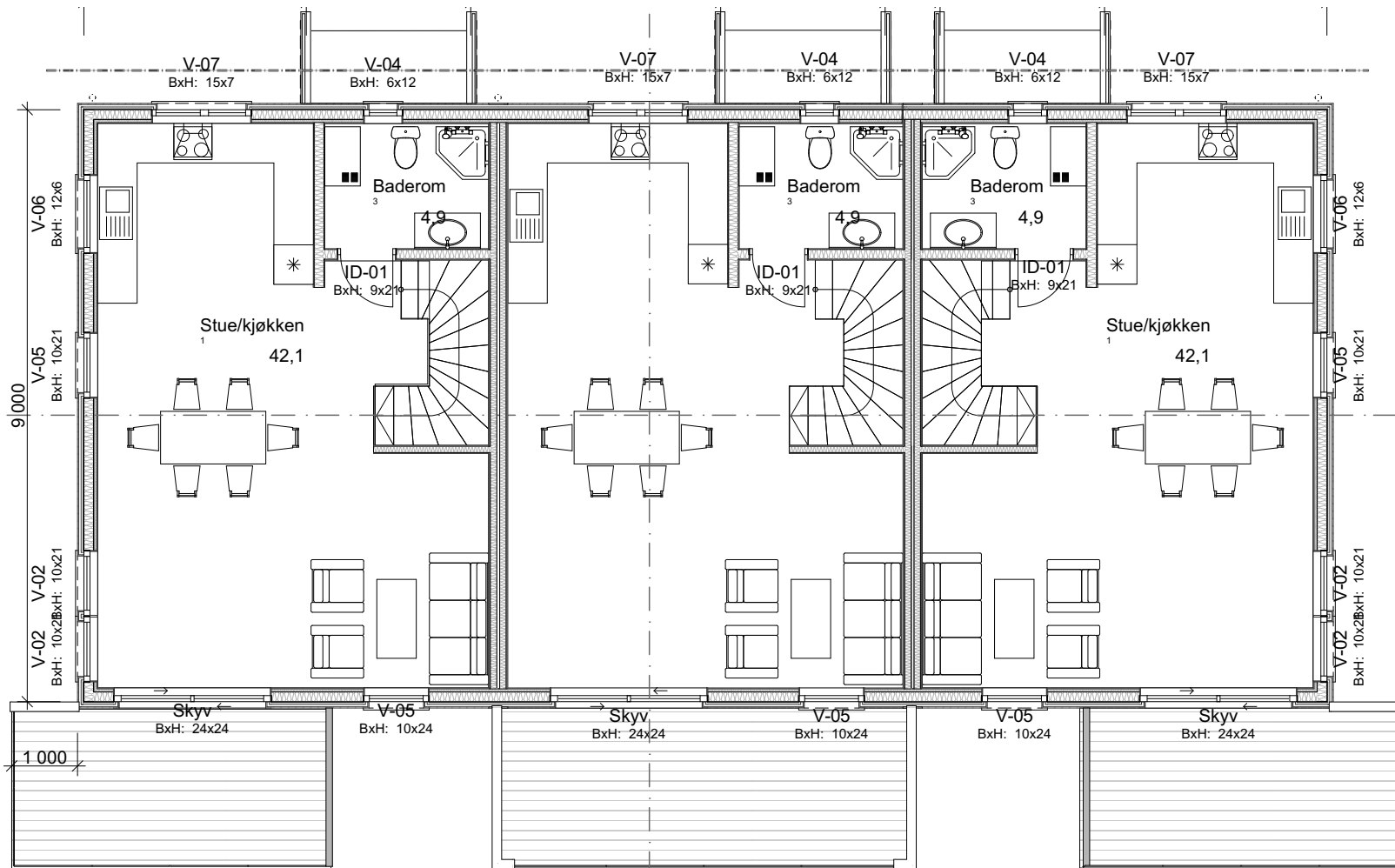




ETASJEPLAN / BOLIG 5 TIL 7



Andre etasje



DIN EGEN STIL

Vi mener at boligene i Øyekast Hage 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.

Dette gjelder blant annet følgende deler av leveransen:

- Kjøkkeninnredning.
- Maling, tapet og flis.
- Baderomsinnredning.
- EL-leveranse, inkludert belysning og elbillader.
- Garderøber.
- Utførelse av innvendige overflater.

Tilvalg avtales og bestilles av byggleverandør.

Dette blir gjennomgått på et tilvalgsmøte.





ILLUSTRASJONSPLAN

PROSJEKTMEGLER

En av Grenlands mest rutinererte prosjektmeglere selger boligene i Øyekast Hage. 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 Øyekast Hage 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.



prosjekt
sør

TVB
TVB Bolig AS

VIKTORIA HUS

SØRMEGLEREN

PBBL