





Skrukkerødla



Velkommen til
Skrukkerødla





Sentrumsnær idyll


Nå lanserer PBBL og Moen Eiendom ti nye hjem nær Porsgrunn sentrum. Dette er det første boligprosjektet på Skrukkerød på over 20 år. Skrukkerødli består av én firemannsbolig og én seksmannsbolig med vestvendt og solfylt beliggenhet.





Sentral beliggenhet

Prosjektet ligger i ett av byens mest populære boligområder. Byggetomta ligger i åsen rett bak de små og veldig etterspurte leilighetene i Sykehusvegen. Det er kort vei til Grønli barneskole og kollektivtransport, samtidig som det kun tar noen få minutter på sykkel til Porsgrunn sentrum. Tomta ligger dessuten midt i et populært turområde.



Lyst og moderne

I vårt prosjekt vil du finne moderne boliger med god teknisk standard, smarte planløsninger og trivelige uteplasser. Her legger vi forholdene til rette for lettstelte hjem rammet inn av et godt nabofellesskap.





Treffer bredt

Boligene i Skrukkerødla har en utforming og størrelser som gjør at de treffer en bred kjøpergruppe. Disse leilighetene 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.

Seksmannsboligen – bolig 1 til 6

I dette bygget er leilighetene omtrent like store: 70,8 og 71,0 kvadratmeter BRA. Alle får to soverom, ett bad, ett vaskerom og åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til balkong eller terrasse. Hver bolig får i tillegg en utvendig sportsbod.



Firemannsboligen – bolig 7 til 10

Her er alle leilighetene like store: 75,0 kvadratmeter BRA. Samtlige har to soverom, ett bad, ett vaskerom og åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til balkong eller terrasse. Hver bolig får i tillegg én utvendig sportsbod.





Vestvendt og luftig

Boligene har en vestvendt beliggenhet kombinert med romslige uteplasser, noe som sikrer godt med sol. Seksmannsboligen får terrasser på 22,0 kvadratmeter på bakkeplan, mens balkongene blir på 10,8 eller 11,9 kvadratmeter. Firemannsboligen byr på terrasser på 20,9 kvadratmeter på bakkeplan, mens boligene i andre etasje får balkonger på 11,5 kvadratmeter.

Verdt å vite

Skrukkerødla er utviklet og leveres av Skrukkerødla Utbygging AS, som er eid av PBBL Prosjekt AS og Moen Eiendom AS. Prosjektet er tegnet av Maxbo Tekniske Tjenester AS. Sørmeglere står for salget av boligene i prosjektet. Boligene er organisert som et borettslag tilknyttet 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 19.000 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 350 boligselskaper fordelt på 11 kommuner. PBBL utvikler mange av de nye boligprosjektene sine gjennom datterselskapet PBBL Prosjekt AS.



Moen Eiendom

Moen Eiendom er en eiendomsutvikler med base i Grenlandsområdet i Telemark. Fra uregulert tomt til nøkkelferdig eiendom - vi er med i hele prosessen. Vi sørger for finansiering og utbygging og selger til slutt det ferdige prosjektet i markedet. Moen Eiendom er opptatt av å levere eiendomsprosjekter av høy kvalitet innenfor prosjektets tidsramme. Det er viktig for oss å tilpasse våre prosjekter slik at de gjenspeiler nærområdet og den visjonen vi har for prosjektet. For å få til dette jobber vi tett med våre kunder, leverandører og samarbeidspartnere.



Kristoffer Moen, daglig leder Moen Eiendom, Tina Vinje, prosjektmegler Sørmeglere og Morten Borge, direktør PBBL.

En enklere hverdag i et borettslag

Boligene i Skrukkerødliia blir organisert som et borettslag tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag. For deg som beboer betyr dette trygge rammer i et godt fellesskap. Livet blir også enklere i Skrukkerødliia. Kanskje du er en av dem som ønsker å flytte fra en stor enebolig til et hjem som krever mindre vedlikehold og egeninnsats. Flytter du inn i en borettslagbolig kan du slippe alle de pliktene du har i en enebolig, fordi borettslaget kan sette dette arbeidet bort. Med andre ord: Færre bekymringer og mer tid til de tingene du virkelig har lyst til å gjøre!





Hvorfor kjøpe nytt?

- Fast kjøpesum og ingen økning i løpet av byggetiden.
- Mulig økning av boligens verdi selv før du har flyttet inn.
- Planlagt tid for overtagelse fram i tid gir deg tid til å forberede flytting og salg av egen bolig.
- Energieffektive og moderne bygg med høye krav til teknisk utførelse.
- Mulighet til å påvirke boligens standard ved personlige tilvalg gjør at du i stor grad kan skreddersy ditt nye hjem.
- Garantibefaring omlag 1 år etter ferdigstillelse.
- Reklamasjonsperiode i 5 år etter overtakelse.





Introduksjon til boligene

I Skrukkerødliia kan du velge mellom 10 leiligheter fordelt på en seksmannsbolig og en firemannsbolig. Leilighetene i seksmannsboligen er enten 70,8 eller 71,0 kvadratmeter BRA, mens alle leilighetene i firemannsboligen er like store – 75,0 kvadratmeter BRA.





Bolig 1

BRA: 70,8 m²
P-rom: 70,8 m²

Seksmannsboligen



Bolig 2

BRA: 71,0 m²
P-rom: 71,0 m²

Seksmannsboligen





Bolig 3

BRA: 70,8 m²
P-rom: 70,8 m²

Seksmannsboligen



Bolig 4

BRA: 70,8 m²
P-rom: 70,8 m²

Seksmannsboligen



Bolig 5

BRA: 71,0 m²
P-rom: 71,0 m²

Seksmannsboligen



Bolig 6

BRA: 70,8 m²
P-rom: 70,8 m²

Seksmannsboligen



Bolig 7

BRA: 75,0 m²
P-rom: 75,0 m²

Firemannsboligen



Bolig 8

BRA: 75,0 m²
P-rom: 75,0 m²

Firemannsboligen



Bolig 9

BRA: 75,0 m²
P-rom: 75,0 m²

Firemannsboligen



Bolig 10

BRA: 75,0 m²
P-rom: 75,0 m²

Firemannsboligen





Nøkkelinformasjon

Selger:

Skrukkerødliia Utbygging AS

Selskapet er eid av

- PBBL Prosjekt AS 51%
- Moen Eiendom AS 49%

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av eier.

Entreprenør/Totalentreprenør:

Er ennå ikke valgt.

Adresser:

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

Eierform:

Andelsboliger i borettslag. Borettslaget vil bestå av totalt 10 leiligheter fordelt på en firemannsbolig og en seksmannsbolig.

Lovverk/avtalebetingelser:

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

Eiendommen:

Prosjektet skal føres opp på gbnr: 47/106 i Porsgrunn kommune. Andelsnummer for hver enkelt bolig vil bli fastsatt når borettslaget er stiftet.

Tomteareal:

Det blir felles eiet tomt av borettslaget. Hjemmelshaver er Moenholding AS. Boligtomten blir skjøttet over til Skrukkerødliia Utbygging AS når vedtak om byggestart er bestemt.

Utomhus:

Utearealet leveres i henhold til situasjonsplan.

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:

Rammesøknad er godkjent.

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:

Med boligene følger én biloppstillingsplass per andel.

Reguleringsplaner/Reguleringsbestemmelser:

Eiendommen ligger i område som er regulert til konsentrert småhusbebyggelse og offentlig

friområde. Området (B1) er i gjeldende reguleringsplan Skrukkerød gård - gnr 47/ bnr 1 av 14.01.1993 regulert til boligformål. Deler av boligfeltet B1 omfattes av hensynssone rasfare. Utbygger har tatt høyde for kommunes regulering, og gjør de justeringer/sikringer som er nødvendig for prosjektet. Eiendommen ligger i område som i kommunedelplanen er avsatt til samferdselsanlegg og teknisk struktur, bevaring naturmiljø, byggegrensar, utbyggingsvolum og funksjonskrav og flomfare. Eiendommen er en del av Reguleringsbestemmelser for Skrukkerød II A, B og C. datert 04.10.1963.

Ifølge kommunale opplysninger er det igangsatt planleggingsarbeid som inkluderer/berører eiendommen ref PLANID 3806 143, PLANNAVN RV36. Reguleringsbestemmelser fås ved henvendelse til megler.

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 byggekostnader 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 som forretningsfører 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 ferdigstillelse, 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 (PBBL):

Borettslaget vil bli tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag. Kjøper 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 man 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 prislisen som har kolonner for hvert av disse elementene. I tillegg kommer omkostninger som er spesifisert under og i prislisen. Innskuddet (egenkapitalen) med tillegg av omkostningene, utgjør det som kjøper må finansiere selv.

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 i finansinstitusjon på kr. 34.540 000,-. Maksimal fellesgjeld utgjør ca 50% av totalprisen på alle leilighetene. For eksakte tall henvises til prislise. Det legges opp til 40 års total løpetid på lånet, hvorav de 20 første årene er avdragsfrie. Lånet vil i utgangspunktet ha flytende rente på 1,80%, per 05.11.2021. Det tas forbehold om endringer i renten, da renten vil bli endret i takt med rentemarkedet. Borettslaget kan etter innflytting evt. beslutte binding av renten.

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 skattemeldingen 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.

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 overtagelse. 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. 480,00,-
Evt. gebyr for tinglysning av pant/heftelse kr. 480,00,-
Pantattest kjøper kr. 199,50

Andelskapital til borettslaget kr. 5.000,00,-
Totalt omkostninger kr. 6.159,50,-

Felleskostnader:

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

Fellesutgiftene dekker følgende:

- Kabel TV/internett (grunnpakke)
 - Vaktmestertjenester
 - Borettslagets totalforsikring (Gjelder ikke innboforsikring for hver andelseier som må tegnes individuelt)
 - Kommunale avgifter
 - Forretningsfører
 - Revisjon
 - Andre driftskostnader
 - Avsetning til fremtidig vedlikehold
- 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 strøm, innboforsikring, m.m. Disse kostnadene beror på den enkeltes avtaler og forbruk.

Ligningsverdi:

Ligningsverdi er p.t. ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Skatteetaten etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt “primærbolig” (der boligeieren er folkeregistrert/ bosatt) eller “sekundærbolig” (alle andre boliger man måtte eie). Ligningsverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil ligningsverdien utgjøre 70% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal, se www.skatteetaten.no for mer informasjon.

Heftelser:

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

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. Det gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst ytterligere nødvendige erklæringer/avtaler tilaknyttet 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:

- Det tas forbehold om at det gis igangsettingstillatelse for prosjektet.

- Det tas forbehold om endelig byggebeslutning. Endelig byggestart besluttet når det er oppnådd tilstrekkelig salg til at utbyggingselskapet vedtar byggestart.

Forholdene skal være avklart av selger innen 12 måneder. Dersom ovennevnte forbehold ikke er avklart innen denne fristen kan kjøper velge å trekke seg.

Byggetid/Overtagelse:

Det beregnes 12 måneders byggetid fra ferdigstilling av grunnarbeider. 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 kontraktmessige 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.

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 budskjema 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. Utbygger 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. Bustadoppføringslova 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 eiendomsmeglere 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 Sørmeglere 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:

Eiendomsmegler MNEF
Tina Vinje
Sørmeglere Telemark AS,
avdeling Porsgrunn

Visning/presentasjon:

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

Følgende vedlegg kan fås utlevert hos megler:

Salgsinformasjon bestående av:

- Prisliste
- Leilighetstegninger
- Etasjetegninger
- Snitt- og fasadetegninger
- Leveransebeskrivelse
- Forslag til driftsbudsjett
- Situasjonsplan
- Vedtekter
- Reguleringsplan/bestemmelser

Produsert: 16.11.2021



Standardleveranse fire- og seksmannsbolig

Dette dokumentet er en beskrivelse av standard nøkkelferdige boliger. 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 (TEK17). Enheter i leveransen leveres med lydisolerende konstruksjonsoppbygning med lyddempende etasjeskiller, samt lydisolerende seksjonsvegger i henhold til TEK17 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.

Vår leveransebeskrivelse gjelder alltid fremfor tegning.

1. BJELKELAG, ETASJESKILLER OG GULV

Alle gulv i oppholdsrom leveres med 1-stavs eikeparkett med underlag. Det leveres 30x60 cm standard gulvflis i et begrenset område i entré innenfor ytterdør. Gulv i bod leveres med standard vinylbelegg med oppkant. Gulv på bad leveres med 20x20 cm standard gulvflis. Dusjsone nedsenket. Alle gulv i første etasje leveres på betongplate. Alle gulv i andre etasje leveres som bjelkelag med sponplate og trinnlydsplate for lydisolerende tiltak. Det leveres lydhimling i første etasje nedlektet på lydbøyler med dobbelt gipslag (2-lag).

2. YTTERVEGGER

Standard vegg

Kledning med retning som vist på fasadetegning. Kledning blir grunnet 1 strøk og beises 2 strøk.

Utlekking for lufting av kledning.

9 mm gips vindtett. 36x198 mm bindingsverk. 200 mm mineralull. Plastfolie som innvendig diffusjonssperre. 48 mm innvendig påføring med isolasjon. Gipsplater som innvendig platekledning. Platene behandles med sparkel og 2 strøk silkematt maling.

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. Enkelte vinduer leveres

med fastkarm. Åpningsvinduer vises med V på fasadetegning. Vinduer leveres i henhold til fasadetegning og er av norsk fabrikat.

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. Dør av norsk fabrikat.

Balkong-/terrasedør

Dør leveres i trevirke, ferdig overflatebehandlet med 3-lags energispareglass, varmkantspacer og argonglass. Espangolettlukking med innvendig vriderknapp. Slagretning i henhold til tegning. Dør av norsk fabrikat.

4. YTTERTAK

Yttertakkonstruksjon, innredet for bolig

Det leveres:

- Dobbeltkrum betongtakstein.
- Sløyfer og lekter for lufting under takstein.
- Vindsperrereduk.
- Impregnert trefiberplate, 18 mm, montert på overkant sperre.
- Takstoler som bærende konstruksjon.
- Mineralull 300 mm.
- Dampsperre.
- Nedforingslekter.
- Gipsplater som innvendig platekledning. Platene behandles med sparkel og 2 strøk silkematt maling.

Volumet over himling i andre etasje vil ikke kunne nyttes for lagring.

Stigetrinn/snøfangere

Det leveres stigetrinn på tak opp til pipe. Det leveres snøfangere på alle boligtak.

Utvendige søyler

Utvendige søyler leveres i henhold til fasadetegning. Sammensatte søyler kles med dekkbord.

Takrenner og nedløpsrør

Bordtaksbeslag, takrenner, takrennekroker, nedløpsrør og holdere for nedløpsrør leveres i plastbelagt stål i fargen Silver. Nedløpsrør avsluttes ca. 100 mm over terreng og kobles til avløpsnett.

5. INNERTAK (HIMLING)

Himlinger i boligrom

Himlinger i andre etasje leveres med 13 mm gipsplater på nedforede lekter 30x48 mm c/c 400 mm som standard. Himlinger i første etasje leveres med 13 mm gipsplater på nedforede bøyler. Platene behandles med sparkel og 2 strøk takmatt maling. Himlinger i første etasje vil ha nedsenket himling i entré, gang, bad og vaskerom.

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 og 2 strøk silkematt maling.

Dører

Innvendige dører og karmer er ferdig overflatebehandlet og leveres med flat terskel. Dørene er formpressede speildører (rette kanter) med låskasser og vridere. Dører leveres av anerkjent fabrikant i fargen hvit.

Overflater i bad

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

Overflater i vaskerom

Utenpå bindingsverk monteres 13 mm gips som sparkles og males. På gulv legges det vinylbelegg med oppkant. Opplegg for vaskemaskin.

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 uten ytterligere behandling. Spikerhull kittes.

- Tak: Slett taklist 15x45
- Gulv: Slett fotlist 15x45
- Gerikter: Slett karmlist 15x45
- Foringer: Treforing, ferdigbehandlet.

8. OPPVARMING OG VENTILASJON

Pipe og peis

Det leveres komplett ildsted med peisovnen Curve 100 og stålpipes fra Peisselskabet. Separat pipeløp for hver leilighet.

Ventilasjon

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

9. KJØKKENLEVERANSE

Kjøkken:

Som standard leveres hvitt kjøkken fra Marbodal eller liknende. Det leveres integrerte hvitevarer fra Bosch eller tilsvarende. Det leveres kjøleskap med fryser, komfyr, platetopp, fritthengende ventilator og oppvaskmaskin. Det leveres

gjennomgående laminat benkeplate m/rett kant. Alle skapdører og skuffer leveres med demping.

Garderobe

Garderober kan leveres som tilvalg.

10. BADEROMSLEVERANSE

- Det leveres hvit 90 cm baderomsinnredning med skuffer, helstøpt servantplate og speil med lyslist over vask.
- Innfellbare dusjvegger i glass tilpasset hjørne 90x90 cm i solid utførelse.
- Soft-close klosett på vegg med skjult sisterne.

11. VVS LEVERANSE

- Komplet, skjult sanitæranlegg med bunnledninger, lufting og luftehatt.
- Høiax 200 liter varmtvannsbereder, plassert i vaskerom.
- Kran og opplegg for vaskemaskin.
- Oras blandebatteri til bad og kjøkken.
- Waterguard-sikring.
- Vannvakt på kjøkken.
- 1 stk. utekran montert på en gavlvegg i grunnplan.

12. ELEKTRISKE INSTALLASJONER

Det leveres følgende elektrisk anlegg:

Det leveres varmekabler i gang/entre, badrom, kjøkken og stue i første etasje. Det leveres varmekabler på bad og under flis i entré i andre etasje. Soverom leveres med panelovn. Antall punkter i henhold til NEK 400. Det leveres utelampe ved hver ytterdør- og

terrassedør. Dobbelt utestikk ved terrasse/balkong. Ringeklokke og ringeknapp.

Innvendig belysning

Det leveres downlights på skinne under overskap kjøkken. Det leveres downlights i entré og bad. Det leveres taklampe i vaskerom.

Utvendig bod

Utvendig bod leveres med lampe i tak med tilhørende bryter. Det monteres ett dobbelt innvendig stikk i boden.

13. GRUNN OG FUNDAMENT

Det leveres ferdig støpt fundament/plate (tol. kl.3) for boligen og boder. Radonsikring er medtatt.

Det leveres nødvendig bæring samt søylepunkter for balkong.

Nødvendige grunnmurer for bolig er medtatt.

14. TERRASSER/BALKONGER

- Det leveres terrasser og balkonger på mark i trykkimpregnerte materialer, uten ytterligere behandling. Leveres i henhold til plantegning.
- Det leveres nødvendige fundamenter.
- Det leveres levegg mellom hver leilighet i første etasje.
- Balkong leveres med dryppskjerm med nødvendige renner og nedløp.

15. TV/INTERNETT/TELEFONI

- Det leveres klargjort for TV/internett/telefoni 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.

16. SPORTSBOD

Det leveres utvendig sportsbod på minimum 5 kvadratmeter til hver bolig, se egen tegning.

17. UTVENDIG TRAPP

Trapper og repos leveres i impregnert trevirke med inntrinn i stål.

18. UTOMHUS

Utomhusarealene opparbeides i henhold til prosjektets situasjonsplan. Grøntarealene tilsås som vist i situasjonsplan.

19. INFRASTRUKTUR

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

20. ANNET

Det leveres postkasse på samlestativ og husnummerskilt til hver bolig. Det leveres 6 kg skum slokkeapparat til hver bolig. Renovasjon: Miljøstasjon.

21. 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.
- Garderober.
- Utførelse av innvendige overflater.
- Ladestasjon for el-bil
- Innerdører
- Listverk og gerikter
- Parkett
- Utførelse av innvendige overflater

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



Tilvalgsmuligheter – et personlig hjem

Vi tenker at det er viktig å kunne skreddersy sin nye bolig, derfor har du mange muligheter i Skrukkerødliå til å skape et personlig hjem preget av din smak og dine ønsker. I utgangspunktet har vi valgt materialer som er i tiden og som harmonerer med byggenes arkitektoniske utforming. 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 originalleveransen mot pristillegg.

Det gjelder følgende deler av leveransen:

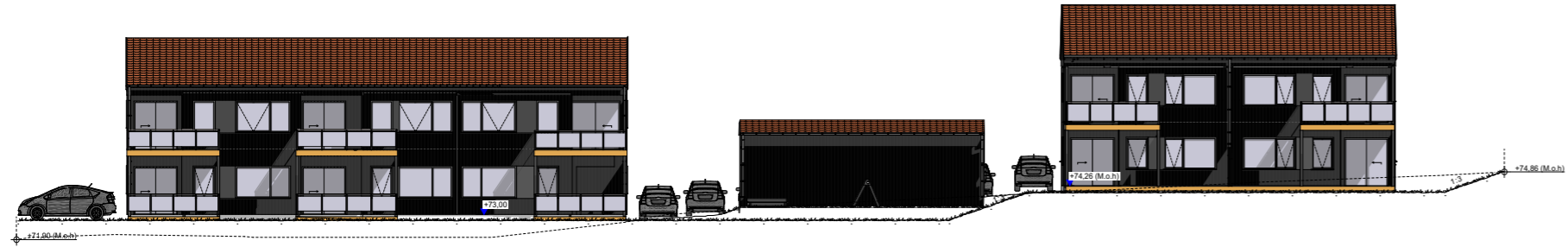
- Kjøkkeninnredning.
- Baderomsinnredning.
- EL-leveransen, inkludert belysning.
- Garderober.
- Innerdører.
- Parkett.
- Utførelse av innvendige overflater.
- Listverk og gerikter.
- Vaskeromsinnredning.
- Ladestasjon for elbil.

Tilvalg avtales og bestilles av byggleverandør.

Dette blir gjennomgått på et tilvalgsmøte.



Fasader



Fasade vest



Fasade nord / firemannsboliger.



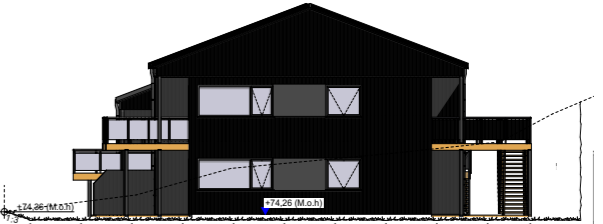
Fasade nord / seksmannsboligen



Fasade Øst



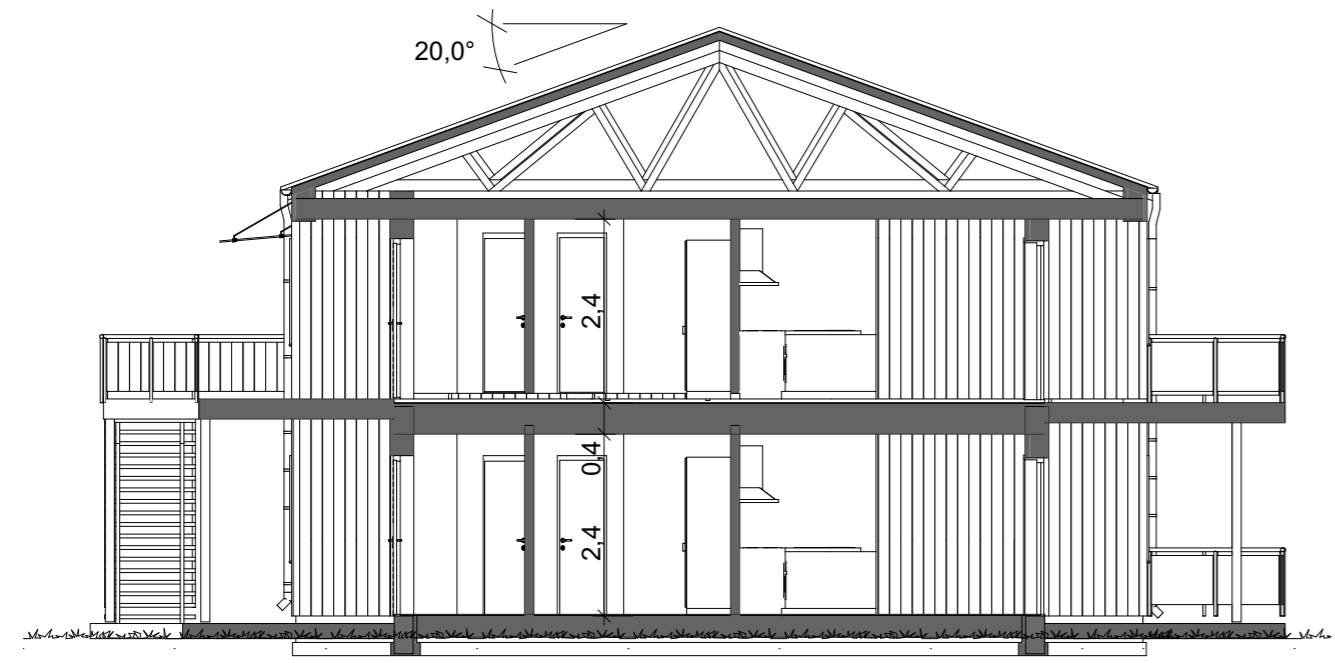
Fasade sør / seksmannsboligen



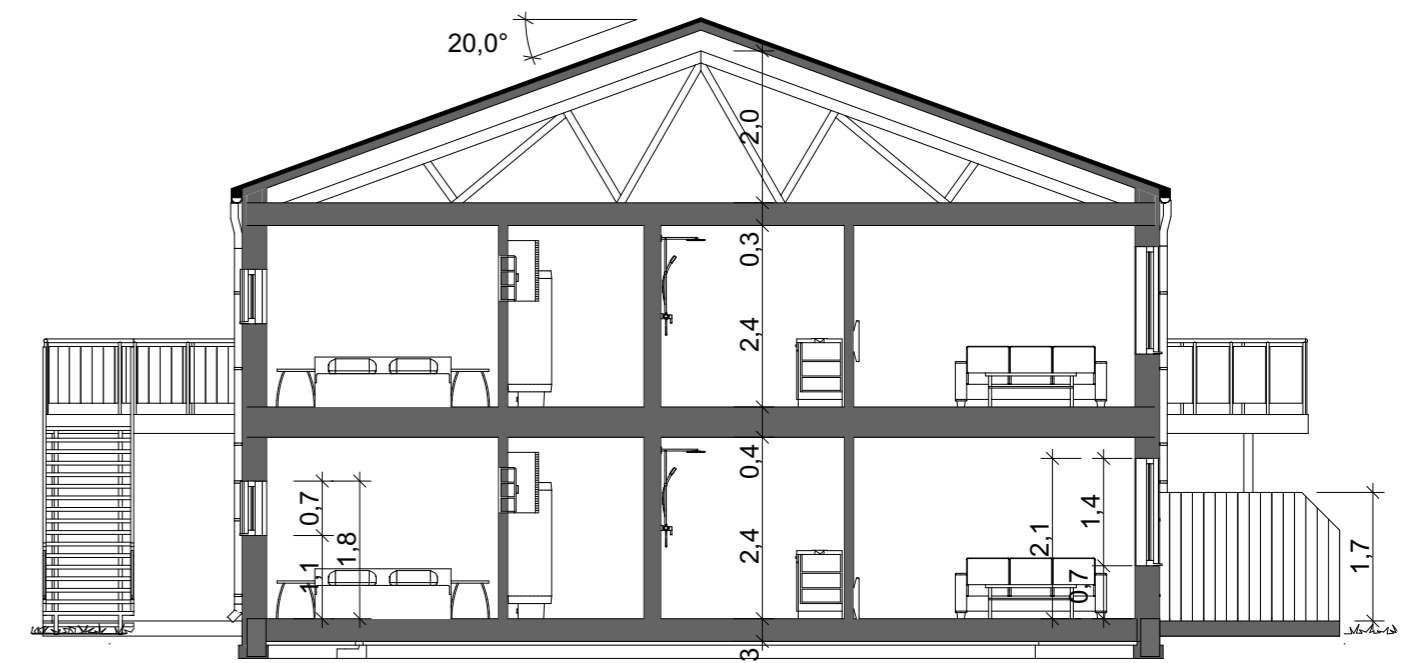
Fasade sør / firemannsboligen



Sn

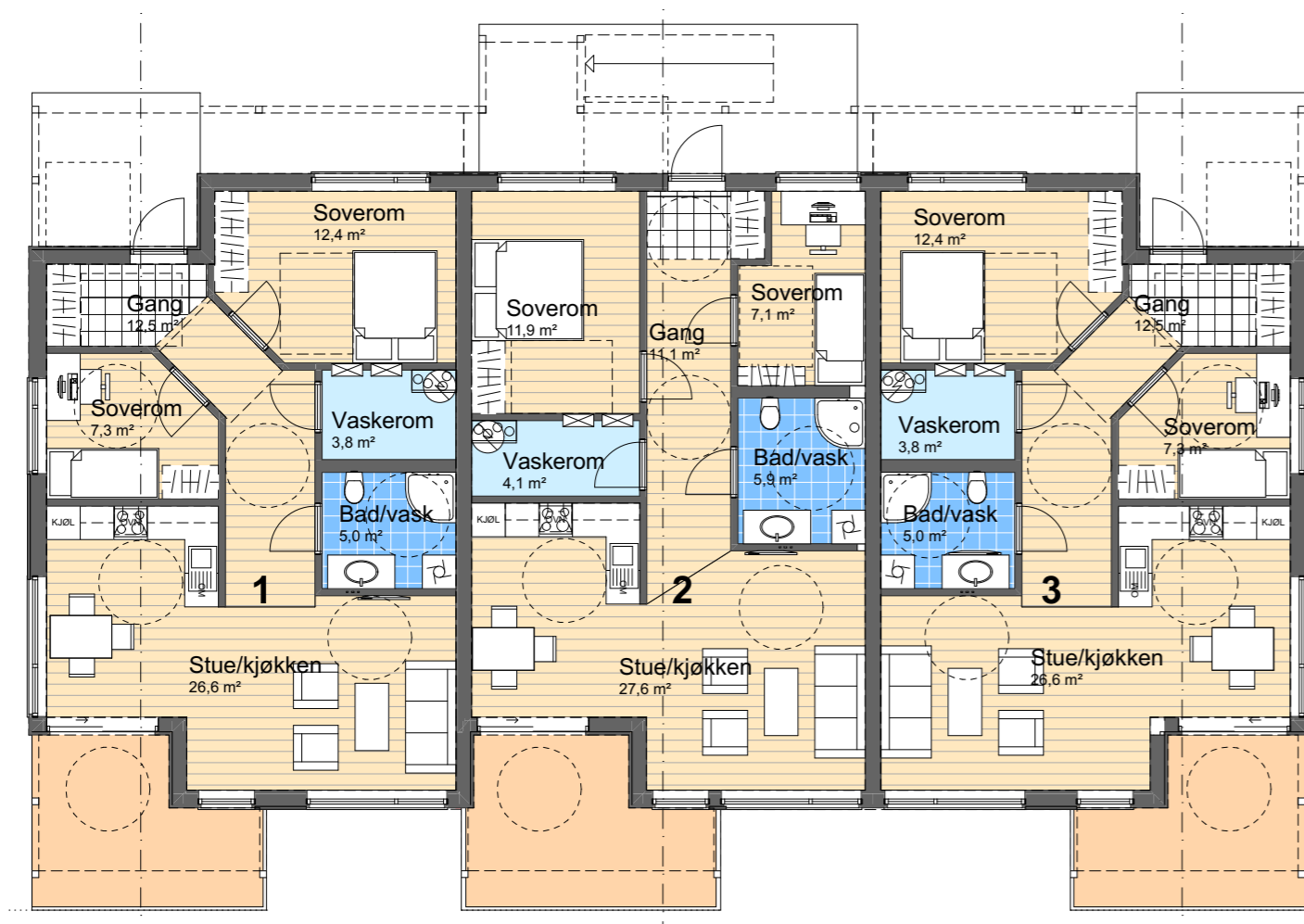


Sitteksmannsboligen



Firemannsboligen

Etasjeplaner / Seksmannsboligen

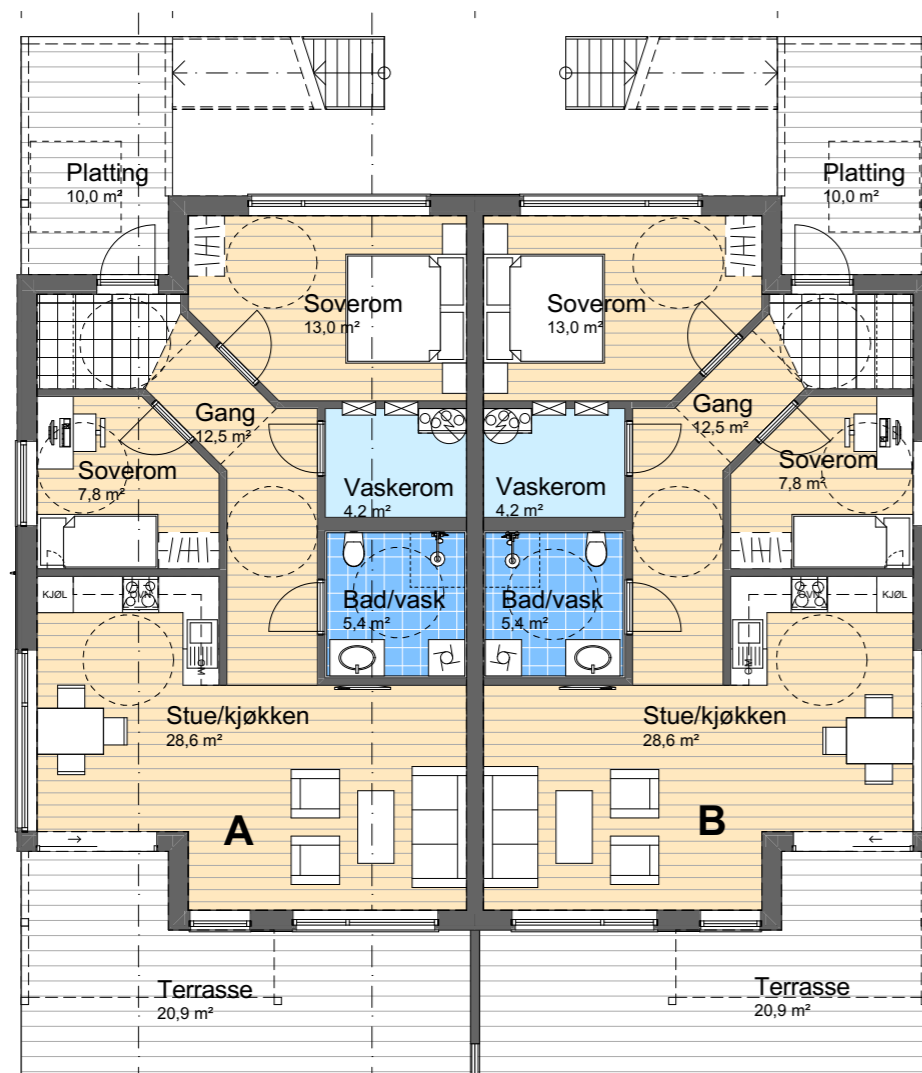


Første etasje



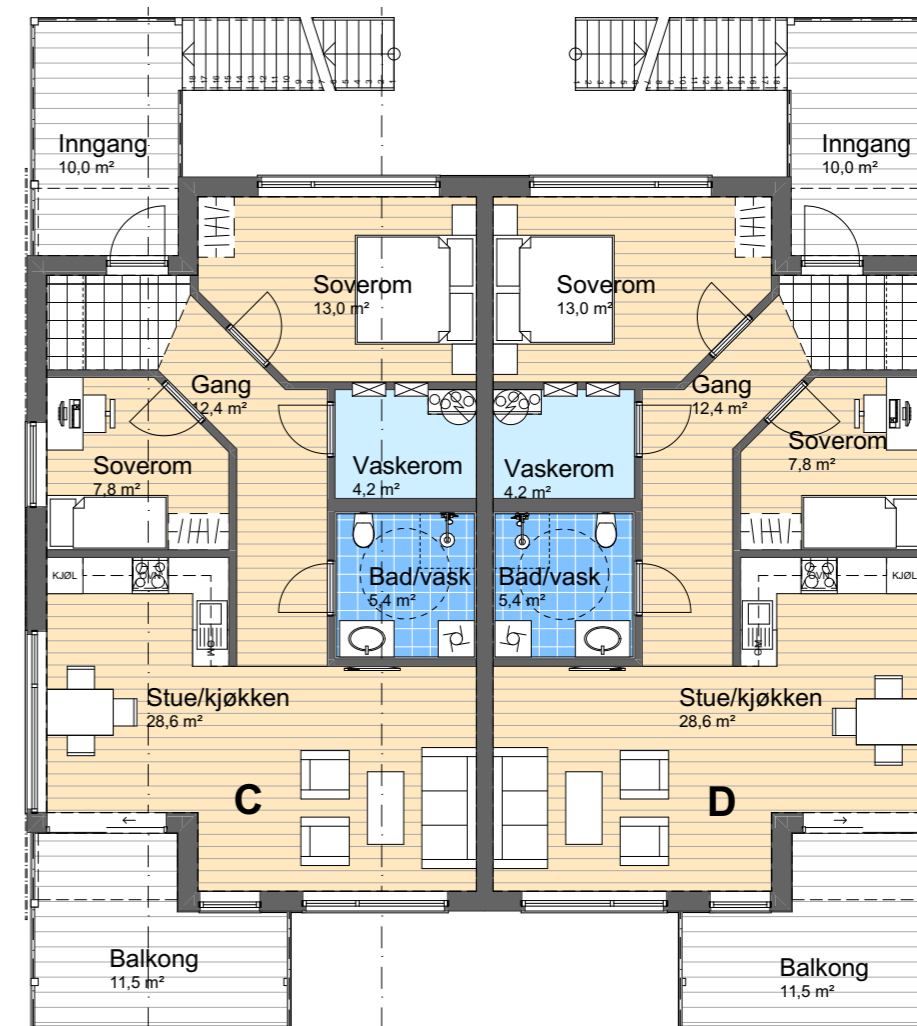
Andre etasje

Etasjeplaner / Firemannsboligen



Første etasje

Andre etasje





Prosjektmeidler

En av Grenlands mest rutinererte prosjektmeidlere selger boligene på Nenset Hage. Tina Vinje er vår eiendomsmeidler. De siste årene har Tina vært involvert i en rekke prosjekter i Telemark og Vestfold. I Grenland har hun blant annet salgsansvaret for Lilletorget i Langesund, Nenset Hage i Skien, Nedre Lunde på Heistad, Tollskogvegen II på Vallermyrene og Muleåsen.

Tina Vinje

Prosjektmeidler

954 91 158

tv@sormegleren.no



Vår jobb er noens drøm

Sørmegleren Telemarks 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 Sørmeglern Telemark

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

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





SØRMEGLEREN



Moen Eiendom



PBBL