



OSEBAKKEN PARK







VENTETIDEN ER OVER

I mer enn 10 år har PBBL og Peab Eiendomsutvikling arbeidet med å utvikle det velkjente næringsområdet øverst på Osebakken, kjent som Pappen, til et attraktivt boligprosjekt. Nå gleder vi oss over endelig å kunne introdusere deg for det som blir det første byggetrinnet av Osebakken Park. Her finner du to leilighetsbygg med til sammen 26 boliger. Det er et godt utvalg av størrelser på leilighetene, noe som gjør at mange kommer til å finne den boligen de drømmer om i vårt prosjekt.





VED PORSGRUNNELVA

Osebakken Park får en unik beliggenhet. Prosjektet blir liggende i ytterkanten av den gamle småhusbebyggelse på Osebakken, og på nordsiden grenser eiendommen mot jordene til Borgestad gård. Tomta har over 200 meter strandlinje og ligger vendt mot vest. Den skråner ned mot Porsgrunnselva, noe som sikrer god utsikt mot vannet fra de fleste av boligene. Prosjektet får svært gode solforhold. Flere av leilighetene er gjennomgående, noe som sikrer både morgensol og kveldssol. Dessuten er det kort vei til Porsgrunn sentrum og alle tilbudene som finnes der.





UTENOM DET VANLIGE

Osebakken Park blir flott sted å bo. I samarbeid med arkitekter ved PV Arkitekter og landskapsarkitekter ved Feste er det lagt ned mye arbeid i å skape nye hjem med et bomiljø utenom det vanlige. Prosjekter får en promenade langs elva, egen strand, brygge, stier, hyggelige møteplasser og store, grønne lunger. Bilen setter du i parkeringskjelleren under byggene, hvor det blir mulighet for ladestasjon for elbil. Hele prosjektet tilrettelegges for sykkelbruk – og alle vet at det er bare minutter med sykkel ned til sentrum!





SÆREGNE KVALITETER

Osebakken Park blir et nytt bolig- og rekreasjonsområde ved Porsgrunnselva. Det knytter seg til elvepromenaden og får et opparbeidet grøntområde langs gang- og sykkelforbindelsen mellom Porsgrunn og Skien. Terrenget skråner ned mot elva i vest og høydeforskjellen gir en naturlig buffer mellom de offentlige uterommene langs elva og de private uteområdene knyttet til bebyggelsen. Boligene er orientert mot elverommet slik at de får best mulig sol- og utsiktsforhold.

En overordnet målsetting for prosjektet har vært å bevare og forsterke stedets særegne kvaliteter ved å organisere bebyggelsen slik at uterommene åpner seg mot landskapsrommet og tilknytningen til elva forsterkes.

”

Boligene er orientert mot elverommet slik at de får best mulig sol- og utsiktsforhold.





TRYGGE, BILFRIE UTEROM

Det planlegges rundt 150 boliger fordelt på 11 leilighetsbygg og flere byggetrinn. Adkomst med bil er lagt i det sørøstre hjørnet av tomten og biltrafikken, i bakkant mot jernbanen. Alle boliger har tilgang på parkeringsplass i p-kjeller. Mellom husene er det lagt til rette for trygge, bilfrie uterom som er godt egnet for fellesskap, lek og liv.

Området var tidligere et handelsted for tømmer og trelast. Vi ønsker å videreføre dette med bruk av tre i bebyggelsen. Fasadematerialene er klassiske, men samtidig moderne og rasjonelle. Bruk av tre vil gi et godt bidrag i miljøregnskapet. Det er jobbet mot å skape en sammenheng i farge og materialbruk i området samtidig som hver bygning får eget uttrykk.

Miljøvennlige produkter og løsninger er høyt prioritert, og ambisjonene for boligene er at de skal svanemerkes.



**Fasadematerialene er klassiske,
men samtidig moderne og rasjonelle.**



For PV Arkitekter

Eva Danielsen

Master i arkitektur / partner

Jan Louis Johnsen

Master i arkitektur



UTSIKT

Store vindusflater og romslige uteplasser gjør
at du kan senke skuldrene og nyte utsikten
fra din nye bolig i Osebakken Park.





UTEROM MED IDENTITET

Det nye boligområdet på Osebakken skal utvikles ved at de gamle industribygningene fra den tidligere papirfabrikken rives og nye moderne leilighetsbygg føres opp. Bebyggelsen er organisert i to rekker, trukket godt tilbake fra elva. Mellom fremre og bakre bygningsrekke, blir et sentralt sammenhengene gaterom og langs elva blir et attraktivt friområde, med badestrand, aktivitetsområder og turvei med videre sammenheng mot Skien i nord og Porsgrunn i sør.

Elva og grøntområdet langs denne er den viktigste hovedstrukturen på Osebakken. Området langs elven har derfor fått en «ledig» og naturlig utforming, hvor fokuset har vært på vannet og den særegne vegetasjonen langs elva. Området rundt og mellom bebyggelsen har en helt annen skala, romlighet og dimensjon enn området langs elva. Området har også en mer privat karakter. Her har vi hatt som mål å skape varierte uterom med forskjellig identitet og med gode overganger mellom det private, det halvprivate og det offentlige. Den sentrale turveien langs elva, snor seg gjennom området, både bak, mellom og foran lav våtmarksvegetasjon og vannelskende trær som or og poppel. Langs turveien ligger rause aktivitets- og rekreasjonsarealer, noe hevet for å gi utsikt og skape plassrom.

”

I utformingen av landskapet, har vi hatt fokus på å skape en helhet og kobling til tilgrensende områder, samtidig som det skapes variasjon og egenart.

F·ESTE
LANDSKAP • ARKITEKTUR





FESTE

LANDSKAP • ARKITEKTUR

For Feste Landskap / Arkitektur

Hanne Katrine Solli

Landskapsarkitekt MNLA

Sigrid Lofthus Drange

Landskapsarkitekt MNLA

Vi foreslår et hierarki av gate- og plassrom samt gangveier mellom byggene, fra den brede «hovedgaten» i det sentrale gaterommet til små gangsmett inn til de private hagerom. Det er lagt vekt på å differensiere uterommene både funksjonelt og romlig og slik sett skape egenart ved det enkelte bygg. Det viktigste fellesrommet er lagt i hjertet i strukturen, sentralt i gateløpet mellom byggene. Herfra er det god kontakt til med alle byggene, og hovedadkomst ned til elva og aktivitetsområdene her.

Det er lagt stor vekt på å skape rause, solrike, grønne private uterom for boliger på bakkeplan for å gi mulighet for ulike behov og livssituasjoner samt for å øke brukbarheten mellom byggene. For å sikre samhandling mellom ulike generasjoner og skape attraktive møteplasser er det lagt opp til større lekeområder, fremfor å spre mindre lekeplasser rundt.



Det er lagt stor vekt på å skape rause, solrike og grønne private uterom.



FORDELER VED Å KJØPE NYTT

Det er mange fordeler å kjøpe bolig i et nytt prosjekt. Du får en moderne og stilfull leilighet med gode planløsninger og alt på ett plan. Dessuten får du:

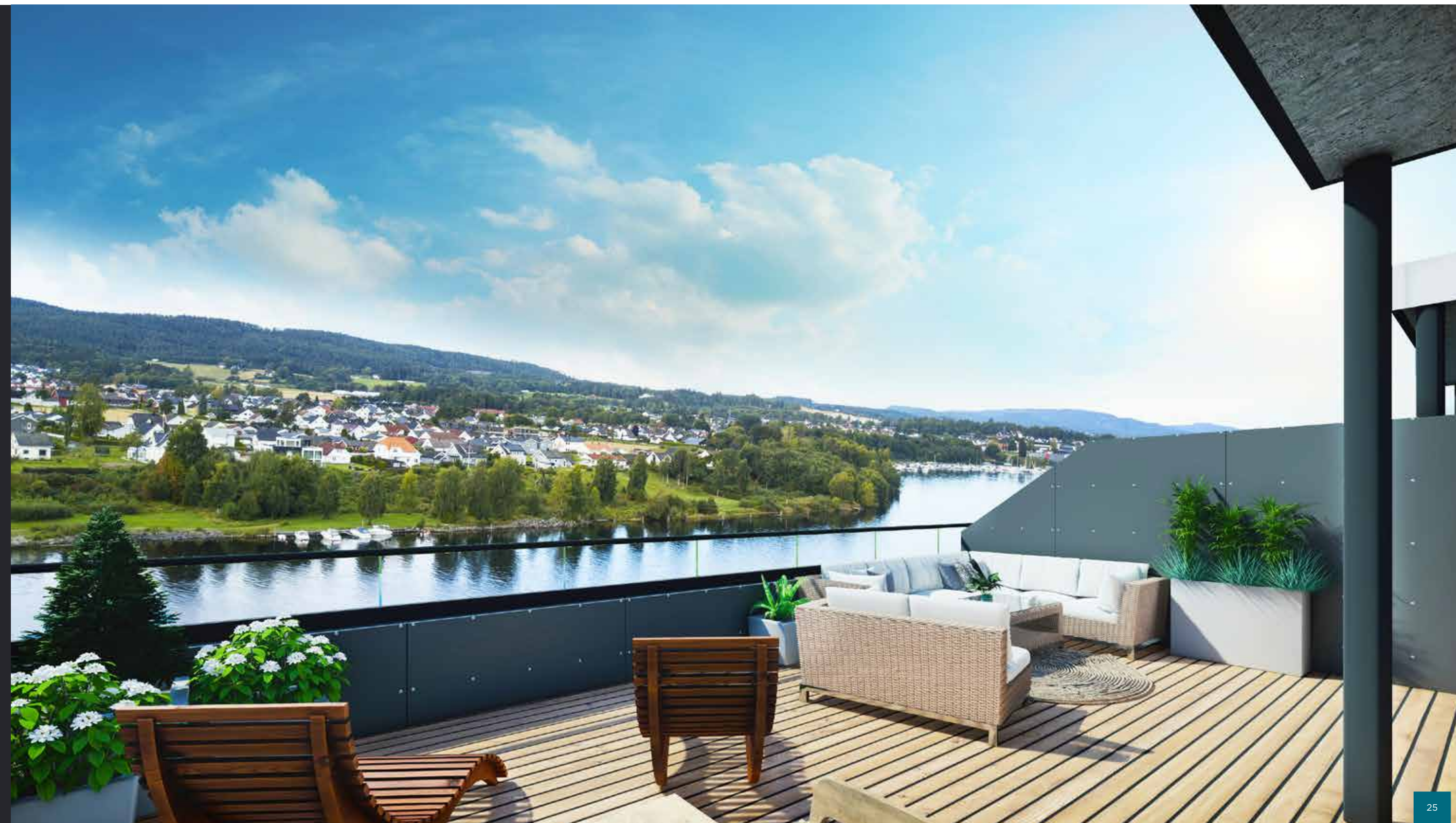
- Fast kjøpesum og ingen økning i løpet av byggetiden.
- Energieffektive, kostnadsbesparende og lydisolerte bygg med høye krav til teknisk utførelse.
- Mulighet til å påvirke boligens standard ved personlige tilvalg gjør at du i stor grad kan skreddersy ditt nye hjem.
- Garantibefaring omlag 1 år etter ferdigstillelse.
- Reklamasjonsperiode i 5 år etter overtakelse.
- Ingen dokumentavgift/ lave omkostninger.





ET ENKELT VALG

Det er populært å bo i borettslag. Nesten alle nye boligprosjekter i Grenland er organisert som borettslag. Det samme gjelder boligene i Osebakken Park, som blir organisert som et borettslag tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag (PBBL). Å bo i et borettslag gir deg trygge rammer i et godt fellesskap. Livet blir også enklere. I din nye leilighet i Osebakken Park slipper du å tenke på vedlikehold. Her kan du leve et bekymringsfritt liv uten husmaling, snømåking og plenklipping. Det er bare å pakke bagen, låse døren, ta heisen ned til parkeringskjelleren og sette kursen mot hytta. For i ditt nye hjem får du ganske enkelt mer tid til å leve det livet du ønsker!





VERDT Å VITE

Osebakken Park er utviklet og leveres av Majorbygg AS, som er eid av PBBL Prosjekt AS og Peab Eiendomsutvikling AS.

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 18.000 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 7.000 boliger i mer enn 330 boligselskaper fordelt på 11 kommuner. PBBL utvikler mange av de nye boligprosjektene sine gjennom datterselskapet PBBL Prosjekt AS.



Peab er et av Nordens ledende selskaper innen bygg, anlegg, industri og eiendomsutvikling. Selskapet har virksomhet i Norge, Finland og Sverige. Hovedkontoret ligger i Förslöv i Sør-Sverige. Selskapet har totalt ca. 14 000 medarbeidere og omsetter for ca. 45 milliarder svenske kroner årlig. Peab Eiendomsutvikling AS utvikler og selger boliger i egenregi på Østlandsområdet og i Nord-Norge. Hovedkontoret er i Bærum.







BYGG A BOLIG 1 TIL 17

Det første byggetrinnet av Osebakken Park vil bestå av de to byggene som ligger lengst mot nord og nærmest åkrene til Borgestad gård. Disse byggene byr på to ulike konsepter. Bygget nærmest Porsgrunnselva, Bygg A, får 17 leiligheter fordelt på fem etasjer. I størrelse varierer disse boligene mellom 86,9 og 145,1 kvadratmeter BRA. Alle får romslige balkonger eller terrasser.

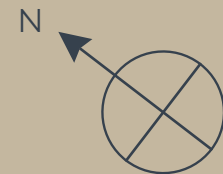


BOLIG 1

BRA: 93.9 m²
+ Sportsbod: 6.8 m²

P-rom: 87,6 m²

Sportsboden er lagt inn i leiligheten, derfor medfølger ingen sportsbod i parkeringskjelleren.



BOLIG 2

BRA: 94.9 m²
+ Sportsbod: 6.5 m²

P-rom: 88,7 m²

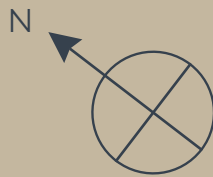
Sportsboden er lagt inn i leiligheten, derfor medfølger ingen sportsbod i parkeringskjelleren.



BOLIG 3

BRA: 104,9 m²

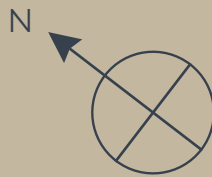
P-rom: 97,7 m²



BOLIG 4

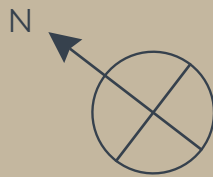
BRA: 124,4 m²

P-rom: 118,0 m²



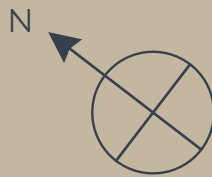
BOLIG 5

BRA: 86,9 m²
P-rom: 81,2 m²



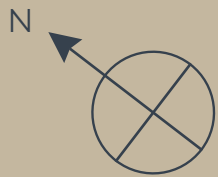
BOLIG 6

BRA: 93.3 m²
P-rom: 89.3 m²



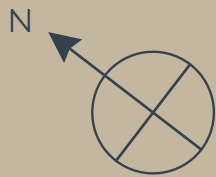
BOLIG 7

BRA: 104,9 m²
P-rom: 97,7 m²



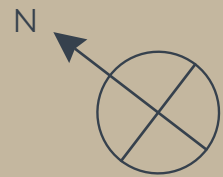
BOLIG 8

BRA: 124,4 m²
P-rom: 118,0 m²



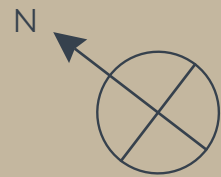
BOLIG 9

BRA: 86,9 m²
P-rom: 81,2 m²



BOLIG 10

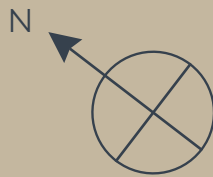
BRA: 93,3 m²
P-rom: 89,3 m²



BOLIG 11

BRA: 104,9 m²

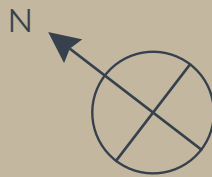
P-rom: 97,7 m²



BOLIG 12

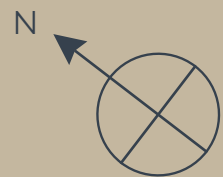
BRA: 124,4 m²

P-rom: 118,0 m²



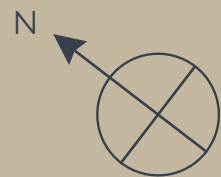
BOLIG 13

BRA: 86,9 m²
P-rom: 81,2 m²



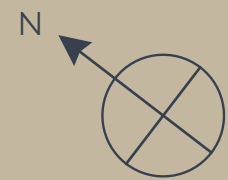
BOLIG 14

BRA: 93,3 m²
P-rom: 89,3 m²



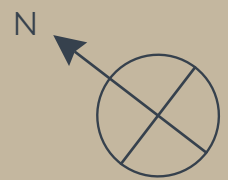
BOLIG 15

BRA: 94,3 m²
P-rom: 91,2 m²



BOLIG 16

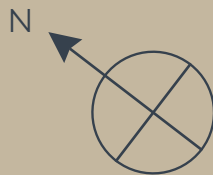
BRA: 145,1 m²
P-rom: 134,5 m²



BOLIG 17

BRA: 93.3 m²

P-rom: 89.3 m²





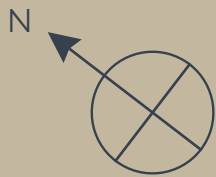
BYGG B BOLIG 18 TIL 26

Dette bygget ligger øst for Bygg A. Her blir det 9 leiligheter fordelt på tre etasjer - tre leiligheter i hver etasje. Boligene i første etasje får terrasser og hager i grønne omgivelser, mens leilighetene i andre og tredje etasje får romslige balkonger. Disse boligene varierer i størrelse fra 60,7 til 104,5 kvadratmeter BRA. Under begge byggene blir det parkeringskjeller med heis opp til leilighetene.



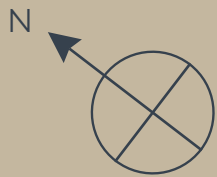
BOLIG 18

BRA: 78,3 m²
P-rom: 72,9 m²



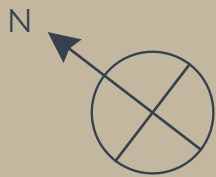
BOLIG 19

BRA: 60,7 m²
P-rom: 58,7 m²



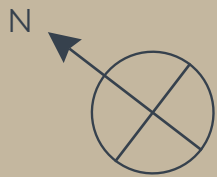
BOLIG 20

BRA: 104,5 m²
P-rom: 97,3 m²



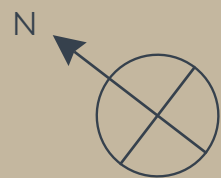
BOLIG 21

BRA: 95,0 m²
P-rom: 90,2 m²



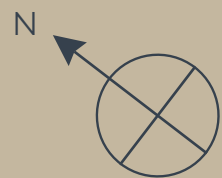
BOLIG 22

BRA: 60,7 m²
P-rom: 58,7 m²



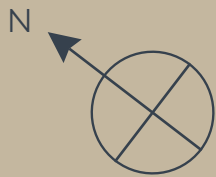
BOLIG 23

BRA: 104,5 m²
P-rom: 97,3 m²



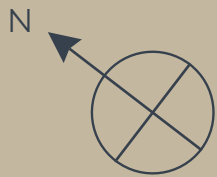
BOLIG 24

BRA: 95,0 m²
P-rom: 90,2 m²



BOLIG 25

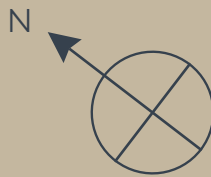
BRA: 60,7 m²
P-rom: 58,7 m²



BOLIG 26

BRA: 104,5 m²

P-rom: 97,3 m²





PROSJEKTINFORMASJON

Osebakken Park I Borettslag

SALG

26 andelsleiligheter i to bygg. I garasjekjeller vil det være 1 sportsbod og 1 parkeringsplass tilknyttet hver enkelt leilighet. Det tas forbehold om endelig antall leiligheter.

SALG AV BOLIGENE ER UNDERLAGT

Bustadoppføringslova som kan fås ved henvendelse til megler. (Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. av 13. juni 1997 nr. 43)

UTBYGGER OG SELGER

Majorbygg AS, org.nr. 912 077 020

EIENDOMMEN

Leilighetsbyggene skal føres opp på en andel av gnr. 374 bnr. 173, i Porsgrunn kommune. Adresse: Vidarsgate 2, 3912 Porsgrunn. Endelig eiendomsbetegnelse og tomtestørrelse vil fremkomme når sammenføring/ fradeling er tinglyst.

Adressene fastsettes av kommunen på et senere tidspunkt.

FORKJØPSRETT

Medlemmer av PBBL har forkjøpsrett frem til tirsdag 19. januar 2021 kl. 12.00. Forkjøpsretten meldes på/til prosjektets hjemmeside, osebakkenpark.no eller pbbbl.no. Om ønskelig kan skjema for registrering av forkjøpsrett fås hos PBBL. Registreringen er ikke bindende. Alle som har meldt inn forkjøpsretten vil bli kontakt i ansiennitetsrekkefølge for eventuelt å inngå bindende kjøpsavtale.

BYGGESTART/FREMDRIFT

Antatt byggestart er 2. kvartal 2021. De første boligene vil ferdigstilles ca. 15 måneder etter at grunnarbeidene er gjennomført. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligene klare for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

EIENDOMSMEGLERE

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag, Jernbanegata 25, 3916 Porsgrunn, org.nr. 947 173 219

v/ ansvarlig megler
Hanne Eriksen Davik,
Eiendomsmegler MNEF
tlf. 905 45 609
Epost: hed@pbbbl.no

Sørmegleren Telemark, avdeling Porsgrunn,
Storgt. 126c, 3915 Porsgrunn,
org.nr. 918067116

v/ Atle Rex Lundgren,
Eiendomsmegler MNEF
tlf. 950 21 905
E-post: arl@sormegleren.no

Oppdragsnummer: 1/ 21
Meglers vederlag er avtalt til kr 47.000,- + mva.
pr. bolig.

TOMT OG GRUNNAREAL

Det er planlagt til sammen 11 bygg med ca. 150 leiligheter på eiendommen gnr. 374 bnr. 173.

Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere borettslag. Selger kan også justere størrelsen på de enkelte borettslagene i forhold til hva som er hensiktsmessig i

forhold til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter. 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.

BORETTSLAG

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

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

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.

TOTALPRIS / KJØPESUM

Denne består av 50 % innskudd og 50% andel av borettslagets fellesgjeld. Se prislisen som har kolonner for hver av disse elementene. Innskuddet er den delen av kjøpesummen som kjøper må finansiere på egenhånd og som betales ved overtagelse. Fellesgjelden er et lån som borettslaget vil ta opp i forbindelse med overtagelsen. Kjøper er ikke personlig ansvarlig for gjelden, men bidrar med renter samt senere avdrag (fra år 2043) gjennom innbetaling av månedlige kostnader på sin andel av lånet. Lånet løper i 40 år med 20 års avdragsfrihet. Se avsnitt om IN-ordning.

MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER

Til dekning av løpende fellesutgifter innbetaler den enkelte et månedlig beløp. Dette beløpet består av kapitalkostnader og driftskostnader. Kapitalkostnader er renter samt avdrag (fra år 2043) 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. Driftskostnader utgjør kommunale avgifter, bygningsforsikring, fellesstrøm, forretningsførsel, grunnpakke kabelTV og internett, renhold av fellesarealer, vedlikehold, snømåking samt generell drift av borettslaget. Det vil bli etablert system for energiforbruk for den enkelte leilighet. Dette forbruket og innboforsikring dekkes av den enkelte beboer og kommer i tillegg til felleskostnadene. Styret i borettslaget har ansvar for og plikt til

å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter laget har og gjennom dette sørge for at borettslaget til enhver tid har en sunn økonomi. Se prislisen som viser stipulert felleskostnad per måned per leilighet.

IN-ORDNING (INDIVIDUELL NEDBETALING AV ANDEL FELLESBJELD)

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.

FULLTEGNINGSFORSIKRET/SIKRINGSFOND

Prosjektet er fulltegningsforsikret i NBBL og vil derfor bli tilknyttet Borettslagenes Sikringsfond allerede ved overtagelse. Dette innebærer at kjøper etter nærmere regler er med i en ordning hvor man er forsikret mot å bli ansvarlig for naboens og eventuelle usolgte boligers felleskostnader.

VEDTEKTER

Det er utarbeidet vedtekter for borettslaget, disse er bindende for kjøper. Vedtektene kan endres av andelseierne på en generalforsamling med 2/3 dels flertall. Disse fås ved henvendelse til megler.

PARKERING/BODER:

Megler i samarbeid med selger forbeholder seg retten til å organisere parkeringsplasser og boder på den måten som finnes mest hensiktsmessig før overtakelse. Eventuelle overskuddsplasser skal tilhøre selger, som fritt kan omsette disse. Det vil bli satt av plass til gjesteparkering.

MEDLEMSKAP I PBBL

Ved kjøp av bolig i Osebakken Park I Borettslag må man være medlem i Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

BETALINGSBETINGELSER

Oppgjør mellom partene foretas av PBBL. Ved kontraktsinngåelse/ mottagelse av § 12 garanti innbetaler kjøper et forskudd til PBBL sin sperrede klientkonto. Dette må være såkalt fri egenkapital. Beløpet blir stående på PBBL 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. Det kan kreves fremlagt finansierings bevis før kontraktsinngåelse. Utbygger plikter å stille garantier ihht. 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. pantedokument:	kr 480,-
Evt. tinglysning av boret:	kr 480,-

Grunnboksutskrift:	kr 280,-
Andelskapital:	kr 5 000,-

Omkostningene forfaller til betaling i forbindelse med overtagelsen. Medlemskap i PBBL koster kr 500,- pr. person for innmelding, og kr 200,- i årskontingent. Innmelding gjøres enkelt på www.pbbbl.no under medlemskap.

TILVALG OG 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. Vi gjør oppmerksom på at endrings- og tilvalgsfristene utløper kort tid etter at byggestart er besluttet.

Selger utarbeider en brosjyre som angir aktuelle muligheter for tilvalg og endringer. Ønsker du å benytte deg av ett eller flere valg i denne brosjyren tilkommer det et engangsadministrasjonsgebyr på kr. 6250,-. I brosjyren kan du velge mellom forskjellige kjøkkenfronter, benkeplater, håndtak, fliser på bad, parkett m.m. uten ytterligere kostnader. Det vil også gis en oversikt over tilvalg du kan gjøre mot ett tillegg i prisen. Dette kan f.eks. være ekstra spotter og stikk.

For endringer eller tilleggsarbeider som ikke utgjør en del av prosjektets standardiserte tilvalg (brosjyren), vil selger gi skriftlig

tilbud som klargjør de kostnadsmessige og eventuelle tidsmessige konsekvensene. Selger kan i slike tilfeller si nei til endringer og tilvalg som ikke står i forhold til prosjektets standard leveranse. Myndighetskrav kan begrense muligheten for endringer på planløsningen. Endringer som kan gå ut over prosjektets totale fremdrift kan ikke imøtekommes. Tilvalget vil kunne bli håndtert av et eget selskap/ kundekonsulent valgt av entreprenør.

Vi deler prosessen for spesialtilpasning av boligen inn i to kategorier «Endringer og tilvalg». Hvis man ønsker endringer i leiligheten, regnes det som en relativt omfattende prosess som kan kreve at både myndigheter, byggherre, arkitekt, andre prosjekterende og entreprenør må bearbeide og godkjenne endringene. Endringsarbeider refererer seg for eksempel til det som er innstøpt i betong, omlegging av rør, elektriske punkter, forandring av planløsning osv. Fjerning av lettvegger og å snu slagretning på dører er altså å betrakte som en endring. Selger tar seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mm. For utarbeidelse av endringstilbud, vil det tilkomme en kalkulasjonskostnad til entreprenør på kr 10.000,-. Kostnaden blir belastet uavhengig av om endringen bestilles eller ikke. Kostnaden for selve endringen kommer i tillegg. For dekning av renteutgifter og administrasjon knyttet til disse leveransene, beregner selger et påslag på 15 % av tilleggsytelsen inkl. mva. Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre kontraktssummen med mer enn 15 % jfr. Buofl. §9.

Badene blir levert som prefabrikkerte våtromskabiner eller plassbygde bad. Tilvalgsmulighetene på bad er noe begrenset, men man vil få mulighetene til å velge mellom alternative gulv- og veggfliser, armaturer og sanitærutstyr. I tillegg får man anledning til å velge andre fronter på baderomsinnredningen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke blir anledning til å sette inn badekar. Alle tilleggsbestillinger/ endringer skal betales sammen med sluttoppgjøret direkte til Meglers klientkonto.

GARANTIER

Bustadoppføringslova regulerer forhold hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. 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. Garantien stilles først fra tidspunktet forbehold om at selger får igangsettingstillatelse er bortfalt. Beløpet økes til 5 % av kjøpesummen og står i 5 år etter overtagelse. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på www.lovdata.no.

KONSESJON

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig.

REGULERINGSFORHOLD

«Eiendommen ligger i regulert område, og tilhører reguleringsplan for Osebakken Park, datert 01.01.2015. Området er hovedsakelig vist med formål boligbebyggelse. Det er i reguleringsplan satt krav til utarbeidelse av plan og tiltak for håndtering av overvann,

fallforhold og flomveier i utomhusarealer. Dette besørges av utbygger.» Utsnitt av reguleringsplan og tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

HEFTELSE

Det skal ved hjemmelsoverføringen hvile følgende heftelser eller rådighetsinnskrenkninger på eiendommen: * Pantedokument til banken for borettslagets totale fellesgjeld. * Pantedokument for andelseiernes borettsinnskudd.

TINGLYSTE FORPLIKTELSE OG RETTIGHETER:

1992/4214-1/101 26.03.1992 ERKLÆRING/ AVTALE Overført fra: KNR: 3806 GNR: 374 BNR: 173 F vedr. nedlegging av planovergang nr. 1907,km.188,192 Bratsbergbanen. 1997/1463-1/101 03.02.1997 ERKLÆRING/ AVTALE Overført fra: KNR: 3806 GNR: 374 BNR: 173 F Bestemmelse om kloakkledning Byggeforbud på nærmere angitt avstand/ område Med flere bestemmelser Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. 2007/567446-1/200 13.07.2007 JORDSKIFTE Nedre Telemark jordskifterett. Saksnr. 0800-2002-1 Nedre del av Telemarksvassdraget. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE 2019/1004472-1/200 29.08.2019 21:00 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 50 000 000 Panthaver: SPAREBANKEN SØR ORG.NR: 937 894 538»

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. Grunnboksutskrift er innhentet og kan fås ved henvendelse til megler. Servitutter som ikke slettes følger eiendommen.

FERDIGATTEST OG MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det er søkt rammetillatelse. Det prosjekteres og bygges i hht. Byggeforskrift 2017, TEK17. Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på bolig senest ved kjøpers overtakelse. Det er også selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest.

FORMUESVERDI

Denne fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første ligningsoppgjør. For beregning av formuesverdi, gå inn på www.skatteetaten.no

SKATTEFRADRA

Renteutgiftene på andel fellesgjeld er fradragsberettiget etter gjeldende regler. Det tas forbehold om endringer i fradragsreglene.

ENERGIMERKING

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

HVITVASKING

Eiendomsめglere er underlagt Lov om

hvitvasking. Dette innebærer at meglere har plikt til å melde fra til Økokrim ved eventuelle mistenkelige transaksjoner.

AVBESTILLING

Kapittel VI i Bustadoppføringslova gir kjøper en avbestillingsrett. Dersom slik rett benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. Bestilte endrings og tilleggsarbeider betales i sin helhet av kjøper.

SALG AV KONTRAKTPOSISJON

Utbygger ønsker å selge boligene til kjøpere som har til hensikt å overta den ferdigstilte boligen. Derfor tillater ikke utbygger at inngåtte kjøpekontrakter videreselges før det er gjennomført overtagelse av boligene.

UTLEIE

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

BORETT

I forbindelse med 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.

FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

1. Det tas forbehold om at selger får rammetillatelse.

2. Det tas forbehold om at selger får igangsettingstillatelse.
3. Det tas forbehold om salg av tilsammen 15 boliger i bygg A, B og C innen 01.07.2021.

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.

AREALDEFINISJONER

Areal angis med bruksareal (BRA) og primærrom (PROM). Bruksareal er boligens areal innvendig målt fra yttervegg til yttervegg. I tillegg til boligens oppgitte bruksareal kommer terrasse og bod i kjeller. Primærrom er bruksareal fratrasket innvendig bod. På tegningen er det også angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer.

FORBEHOLD

Det tas forbehold om tekniske endringer. 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 føring, vann og avløpsrør o.a. Dette vil kunne endre leilighetens areal.

Mindre arealkorreksjoner betinger ikke prisendring. Selger forbeholder seg retten til å dele eller slå sammen leiligheter og endre antall enheter i borettslaget. Det tas forbehold om tilstrekkelig salg, utbyggers beslutning om igangsetting og offentlige tillatelser i samsvar med søknader før byggestart besluttet. Dersom selger gjør forbehold gjeldende, skal selger tilbakebetale forskuddsbeløpet inklusive opptjente renter. Utover dette har partene intet ansvar overfor hverandre. Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser uten forutgående varsel på usolgte boliger.

PROSPEKTET

Prospektet er av 17.12.2020

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.



LEVERANSEBESKRIVELSE

OSEBAKKEN PARK I

Datert 04.12.20.

Dette dokumentet er en beskrivelse av standard nøkkelferdige boliger levert av Majorbygg AS i prosjektet Osebakken Park. Majorbygg AS forbeholder seg retten til å foreta forandringer i materialvalg, samt valg av leverandører og konstruksjoner, forutsatt at opprinnelig funksjon og kvalitet opprettholdes.

Byggene leveres i henhold til teknisk forskrift 2017 (TEK17).

Leveransebeskrivelse gjelder alltid fremfor tegning.

1. OVERFLATER/INNREDNINGER/UTSTYR

1.1 Innvendige vegger/tak/overflater

Gulv med 13 mm 1-stavs eikeparkett i alle rom unntatt på bad med flis og bod/teknisk rom med belegg. Det er valgfrihet mellom 1-stavs og 3 -stavs eik natur.

Innvendige vegger er sparklet og malte gipsplater eller betong. Det er valgfrihet mellom 3 veggfarger. Standard farge Tidløs - glans 07. Baderom får flis på vegg. Sparklete overflater utføres iht NS3420-T:2015. Helsparkles ikke.

Leilighetsskillevegger bygges i hovedsak i plassbygget betong, alternativt med dobbelt bindingsverk og dobbel gips på hver side ihht krav i teknisk forskrift hva gjelder lyd og brann. På leilighetskillevegger kan el-føringer legges utenpå veggene for å unngå fare for å svekke veggens lydtekniske egenskaper.

Lettvegger utføres av bindingsverk i stål eller tre kledd med gipsplater. Alle vegger isoleres.

Vegger mot fellesareal bygges i henhold til gjeldende forskrifter.

Innvendige dører og skyvedører leveres med hvitmalte dørblad i slett glatt utførelse og hvite karmer. Dører får hvite gerikter (lister).

Himlinger av sparklede og malte gipsplater i farge bomull. Synlige v-fuger i betonghimling hvor tak ikke nedføres. Baderom har nedforet malt himling. Andre nedforinger er også sparklet og malt gipsplate i samme farge. Himling i bod leveres med T- profil.

Nedforinger

Kanaler for framføring av teknisk infrastruktur føres oppunder himling og blir skjult ved at del av himling fores ned ca 25 cm eller ved at det lages en innkassing øverst mot himlingen. Det må også påregnes nedforede partier i entre- og gangarealer. Omfanget av nedforinger vil bli endelig bestemt ifm detaljprosjektering.

1.2 Innredninger

Kjøkken: Utstyrsleveransen for kjøkken vil fremgå av egne kjøkkentegninger i målestokk 1:50.

Salgstegningene viser kun omfanget av kjøkkeninnredning, dvs. samlet lengde på underskap og overskap. Kjøkkeninnredning Sigdal, Huseby, Marbodal eller tilsvarende. Laminat benkeplate med rett kant.

Kjøkkenventilator av type slimline med fettfilter og lys. Avtrekk fra kjøkken går via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Integrerte hvitevarer - oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og frittstående kjøl/fryseskap. Hvitevarer av god kvalitet type Siemens, Bosch, Gorenje eller tilsvarende.

Hovedbad (bad I) leveres med innredning bredde 80 cm med 2 skuffer og helstøpt servant i porselen/kompositt. Speilskap 80 cm med lys. Det leveres hvitt veggmontert toalett og innfellbare dusjvegger i herdet glass.

Bad II leveres som hovedbad, men bredde på innredning og speil tilpasses rommets størrelse. Innfellbare dusjvegger eller fast glassvegg med slagdør i glass.

Valgfriet mellom 3 framlagte flistørrelser og 3 framlagte farger innenfor samme priskategori.

Det er ikke medtatt innredninger utover de som er særskilt angitt.

1.3 For elektrostandard vises det generelt til "Rombeskrivelse for leiligheter". Sikringsskap og kurser plasseres i bod. Måler for El forbruk til hver enkelt leilighet vil pga myndighetskrav bli plassert i fellesarealer. Plassering av punkter vil fremgå av el-tegninger og blir gjennomgått på tilvalgsmøte. Alle synlige stikk, brytere, dimmere, og koblingsbokser av type Elko eller tilsvarende.

1.4 Hovedoppvarmingskilde blir Nilan eller Nibe oppvarmings- og ventilasjonssystem i stue, kjøkken og entre/gang.

På soverom leveres stikk til panelovn.

Bad leveres med elektrisk gulvvarme.

Stue/kjøkken og entre/gang leveres med elektrisk gulvvarmefolie.

Alle varmekilder leveres med termostattstyring. Dimensjoneres etter varmebehovsberegninger. Endelig plassering vil bestemmes under detaljprosjektering.

1.5 Ventilasjon

Leilighetene har balansert ventilasjon med varmegjenvinning i henhold til gjeldende forskrifter. Ventilasjonsaggregatet blir plassert i bod/teknisk rom.

2. BYGNINGSELEMENTER

2.1 Yttervegger

Fasader får en kombinasjon av pussede plater, fasadeplater og trekledning. Byggets sokkel vil bli utført som pusset betong eller isolerte plater.

2.2 Vinduer og dører

Vinduer og balkongdører leveres i treverk med utvendig aluminiumsbeslag. Alle vinduer og dører skal tilfredsstillе forskriftsmessige krav til støy- og brannklasse. Vinduer og balkongdører leveres med hvit innside. Vinduer og dører blir levert listefritt. Utvendig farge bestemmes når bygget detaljprosjekteres.

Leilighetssdørene leveres i malt utførelse med lik farge utvendig og innvendig. Farge spesifiseres når bygget detaljprosjekteres. Dørene leveres med FG-godkjent sylindrlås.

3. FELLESANLEGG

3.1 Parkeringsanlegg

Det etableres parkeringsanlegg i kjelleretasjen. Det leveres en portåpner til garasjeport til hver leilighet. Vegger i garasje er støvbundet hvitt fra gulv til tak. Tak er støvbundet hvitt. Gulvet i parkeringsetasjen er støvbundet med klar farge.

3.2 Boder og sykkelparkering

Hver leilighet får egen sportsbod. Skillevegger i nettingutførelse. Skillevegger mellom boder går ikke helt til tak pga tekniske fremføringer i taket. Vegger som vender ut mot parkeringsarealet eller felles gang får tette vegger til ca. 2 m og netting over. Boddørene er av tett type og leveres med systemlås tilpasset leilighetsnøkkel. Det blir felles takbelysning i bodområdet. Lokalisering av sykkelparkeringen vil bli bestemt når bygget detaljprosjekteres.

3.3 Renovasjon

Det etableres utvendige dypoppsamlere under mark.

3.4 Postkasser

Postkasse med lås leveres til hver leilighet plassert i trappeoppgang ved hovedinngang til de respektive bygg eller i etasjen under. Lås tilpasset leilighetsnøkkel. Det leveres samle-kasser for aviser.

3.5 Sanitær

Varmt tappevann beredes via Nilan/Nibe anlegg i hver leilighet.

Det leveres stoppekraner i hver leilighet.

3.6. TV/internett

Det leveres anlegg for tilkobling til TV i hver stue. I tillegg leveres tomt røranlegg til ett soverom. Det leveres trådløst internett per leilighet.

Utbygger vil inngå en felles avtale om levering av grunnpakke for TV og internett.

Eventuelle tilleggspunkter må bestilles og betales av hver enkelt kjøper.

Selger tar forbehold om bindingstid på inntil tre år fra overtakelse med valgt leverandør.

Borettslaget står deretter fritt til å forhandle frem avtale med annen leverandør.

Kabelanlegget i bygget eies av borettslaget. Ingen leverandør har noen form for eierskap eller fortrinnsrett i anlegget etter at det er gått tre år fra ferdigstillelse.

3.7 Heis

Det leveres heiser med toveis kommunikasjon til alarmsentral. Heisene har dybde på 2.10 m.

3.8 Porttelefon

Det leveres ringetablå med toveis calling og videokamera ved hovedinngang. Hver leilighet leveres med svarapparat i entré som kommuniserer med tablå og videokamera ved hovedinngang (videofunksjon er tilvalg).

3.9 Brann- og røykvarsling

Bygget leveres med forskriftsmessig brann- og røykvarsling ihht gjeldende forskrifter. Eventuelle sprinklerhoder vil være synlige i leilighetene. Leilighetene leveres med brannslukningsapparat.

3.10 Utomhus

Utomhusplanen viser antatt løsning for utomhusanlegget. Endelig plan for utomhusanlegget vil bli utarbeidet i tilknytning til detaljprosjekteringen.

4. RETNINGSLINJER OG FORBEHOLD

4.1 Miljøvennlig

Osebakken Park planlegges levert som et Svanemerket prosjekt.

4.2 Energimerking

Alle leiligheter blir utstyrt med energimerking.

4.3 Tekniske forskrifter

Alle bygningsmessige arbeider og installasjoner skal tilfredsstillе myndighetenes

anvisninger og gjledende forskrifters krav ref NEK 400: 2018 og TEK 2017. Toleranseklasser for utførende bygningsmessige arbeider ref: NS 3420, toleranseklasse 2. For parkerings- og bodarealer gjelder toleranseklasse 3.

4.4 Forbehold

Alle opplysninger, materialvalg og detaljutforming som er gitt i prospektet kan endres dersom det er hensiktsmessig eller nødvendig av hensyn til bygningstekniske løsninger eller av offentlige pålegg. Det gjøres oppmerksom på at alle illustrasjoner både i tegninger og 3D er retningsgivende. Salgstegninger inneholder symboler for utstyr og møblering utover leveransen. Det som leveres av utbygger er beskrevet i rombeskrivelsen.

Denne beskrivelsen samt «Rombeskrivelse for leiligheter» gjelder for prosjektet Osebakken Park. Dersom det skulle forekomme at denne leveransebeskrivelsen og «Rombeskrivelse for leiligheter» er i motstrid, gjelder «Rombeskrivelse for leiligheter» foran leveransebeskrivelsen. Denne leveransebeskrivelse samt «Rombeskrivelse for leiligheter» gjelder foran tegninger.



2D og 3D: Langli Design

Design og trykk: Thure Trykk

ROMBESKRIVELSE

Dato 04.12.2020

ROM	GULV	VEGG	HIMLING			ELEKTRO	SANITÆR/ VARME	VENTILASJON	ANNET
ENTRE	13 mm natur 1-stavs eikeparkett med tilhørende eik fotlist.	Sparklet og malt gipsplate / betong. Standard farge: Tidløs, glans 07.	Sparklet og malt gipsplate / betong med synlige v-fuger. Eventuelle nedforinger er også sparklet og malt gipsplate. Farge: Klassisk Hvit, glans 02.			LED downlights med dimmer. Punkter ihht. NEK 400/2018. 1 stk ringe-knapp utvendig v/inngangsdør. Porttelefon m/calling ved leilighetsdør på side med vrider.	Varmetilførsel via balansert ventilasjon. Dimensjoneres etter varmeberegning. Gulvvarmefolie for evt. ekstra varme-behov.	Lufttilførsel via Nilan eller NIBE anlegg. Ventil i vegg eller tak.	FG - godkjent sylinderlås m/ innbrudd-forsterket sluttstykke.
GANGAREAL (der slike forekommer)	13 mm natur 1-stavs eikeparkett med tilhørende eik fotlist.	Sparklet og malt gipsplate / betong. Standard farge: Tidløs, glans 07.	Sparklet og malt gipsplate / betong med synlige v-fuger. Eventuelle nedforinger er også sparklet og malt gipsplate. Farge: Klassisk Hvit, glans 02.			LED downlights med dimmer. Punkter ihht. NEK 400/2018.	Varmetilførsel via balansert ventilasjon. Dimensjoneres etter varmeberegning. Gulvvarmefolie for evt. ekstra varme-behov.	Lufttilførsel via Nilan eller NIBE anlegg. Ventil i vegg eller tak.	
KJØKKEN	13 mm natur 1- stavs eikeparkett med tilhørende eik fotlist.	Sparklet og malt gipsplate / betong. Standard farge: Tidløs, glans 07.	Sparklet og malt betong med synlige v- fuger. Eventuelle nedforinger er også sparklet og malt gipsplate. Farge: Klassisk Hvit, glans 02.			1 stk stikkontakt 25A for komfyrtopp. 1 stk stikkontakt 16A for stekeovn. 1 stk enkel stikkontakt for avtrekksvifte. 1 stk stikkontakt for oppvaskmaskin og vannvakt. 1 stk dobbel stikkontakt for kjøleskap / fryser. 1 stk skinne med 3 LED spotlight i tak. LED lysstripe under overskap i hele overskapenes bredde. 2 stk doble stikk under overskap. 1 stk enkel stikk ved tak m / bryter 2 stk doble stikk v / gulv. Tomrør for screen alle vinduer.	Ettgreps blandebatteri av god kvalitet, høy tut. Oppvaskkum med 1 + 1/2 kum. Gulvvarmefolie for evt. ekstra varme-behov.	Slimline kjøkkenventilator med fettfilter og lys. Avtrekk fra kjøkken går via det balanserte ventilasjonsanlegget.	Kjøkkeninnredning med glatte eller 1 speils fronter. Laminat benkeplate m/rett kant. Push åpning/lukking av dører og skuffer. Overskap går opp til nedforing for kanal. Integrerte hvitevarer - oppvaskmaskin, stekeovn, og induksjon plate-topp. Hvitevarer av god kvalitet type Siemens eller Bosch. Fryse-/Kjøleskap leveres frittstående pga svanemerking. Oppvaskmaskin leveres med innredningsfront. Stekeovn plasseres i høyskap. Det leveres glassplate med frostet glass mellom benkeplate og underskap. Det leveres LED lyslist under overskap. Alle skapdører og skuffer leveres med demping. Soppelsorterer i skuff under oppvaskkum. Underskap i hjørne leveres med karusell i stål. Alle øvrige skap leveres med skuffer i fra benkehøyde og ned til sokkel.

ROMBESKRIVELSE

ROM	GULV	VEGG	HIMLING			ELEKTRO	SANITÆR/ SENTRALVARME	VENTILASJON	ANNET
STUE	13 mm natur 1- stavs eikeparkett med tilhørende eik fotlist.	Sparklet og malt gipsplate/ betong. Standard farge: Tidløs, glans 07. Spikerslag for feste av TV på vegg over TV punkt.	Sparklet og malt betong m/synlige v- fuger. Eventuelle ned-foringer er også sparklet og malt gipsplate. Farge: Klassisk Hvit, glans 02.			Antall uttak i henhold til NEK 400-2018. Tomrør for screens alle vinduer.	Varmetilførsel via balansert ventilasjon. Dimensjoneres etter varmeberegning. Gulvvarmefolie for evt. ekstra varme-behov.	Lufttilførsel via Nilan eller NIBEanlegg. Ventil i vegg eller tak.	
SOVEROM	13 mm natur 1-stavs eikeparkett med tilhørende eik fotlist.	Sparklet og malt gipsplate/ betong. Standard farge: Tidløs, glans 07.	Sparklet og malt betong m/synlige v-fuger. Eventuelle nedforinger er også sparklet og malt gipsplate. Farge: Klassisk Hvit, glans 02.			Alle soverom: Punkter ihht NEK 400/2018. Tillegg i hovedsoverom: 1 stk dobbel stikkontakt. Tomrør for screens alle vinduer.		Lufttilførsel via balansert ventilasjons-anlegg. Ventil i vegg eller tak.	
BAD I og II	Flis 30 x 60 cm standard farge grå. Dusjområdet er nedsenket kvadratisk med 5 x 5 cm flis.	Flis 30 x 60 cm grå blank/matt.	Nedforet himling. Farge: Klassisk Hvit, glans 02. Taklist.			LED lys og stikk til speilskap. 1 stk dobbel stikkontakt på vegg ved speilskap. 4 stk LED downlights i nedforet himling med dimmer. Termostatstyrte varmekabler i gulv.	Ettgreps blandebatteri. Oppløftventil. Innfellbare dusjvegger i herdet glass. Bad II alternativt med fast glassvegg med slagdør i glass. Termostartstyrt blandebatteri med både løst dusjhode og takdusj/ rainshower. Hvitt veggmontert toalett. Sete med demping. Sluk.	Avtrekk via balansert ventilasjons-anlegg. Ventil i tak.	Innredning med bredde 80 cm med 2 skuffer og helstøpt servant i porselen/ kompositt. Speilskap i bredde 80 cm med speil, LED lys og stikk. Demping på speil-dører og skuffer. I bad II tilpasses bredde på innred-ning og speil etter rommets størrelse. Ved bredde 40 cm leveres flatt speil og servant i grund utførelse og underskap uten skuffer.

ROMBESKRIVELSE

ROM	GULV	VEGG	HIMLING			ELEKTRO	SANITÆR/ SENTRALVARME	VENTILASJON	ANNET
WC rom	Flis 30 x 30 cm standard farge grå. Sokkelflis.	Sparklet og malt gipsplate/ betong Standard farge: Tidløs, glans 07.	Nedforet himling, 13mm gips. Farge: Klassisk Hvit, glans 02. Taklist.			LED lys over speil. 1 stk dobbel stikkontakt på vegg ved speil. 2 stk LED downlights i nedforet himling med dimmer. Termostatstyrte varmekabler i gulv.	Servant i grund utførelse, flatt speil og underskap uten skuffer. Ettgreps blandebatteri.	Avtrekk via balansert ventilasjon-anlegg. Ventil i tak.	
BOD* = Bod/teknisk rom	Vinylbelegg.	Sparklet og malt gipsplate/ betong Standard farge: Tidløs, glans 07.	T-profilhimling.			Sikringskap m/automatsikringer. 1 stk lysarmatur med kuppel og bryter. 1 stk dobbel stikkontakt i fordelerskap. 1 stk dobbel stikkontakt for aggregat VVS. 1 stk dobbelstikk ved gulv.	Brannslukningsapparat.	Ventila-sjonsaggregat til balansert ventilasjon. Avtrekk via balansert ventilasjons-anlegg. Ventil i tak. Sluk.	Teknisk skap til EL og VVS. (VVS fordelingsskap kan alternativt være plassert i bad I eller II).
BOD	13 mm natur 1- stavs eikeparkett.	Sparklet og malt gipsplate/ betong Standard farge: Tidløs, glans 07.	Sparklet og malt gipsplate/ betong Standard farge: Tidløs, glans 07.			Punkter ihht NEK 400.2018.		Avtrekk via balansert ventilasjons anlegg. Ventil i tak.	
BALKONG OG TERRASSER	Tremmegulv i Kebony på balkonger og markterrasser. Innvendig sluk. Alle nedløp kobles på avløp for overvann.	Bygg A: rekkverk i lakkert stål og med glassplater. Rund eller oval håndløper. Enkelte balkonger inn mot fellestun får tett treverk-/glassrekkverk. Ingen åpninger/spalter skal være større enn 10 cm. Bygg B får spilerekkverk i aluminium eller lakkert stål.	Ubehandlet betong.			1 stk vegglampe, type lys opp og ned. 1 stk dobbel stikkontakt. Terrasser over 20 kvm leveres med 1 ekstra lampe og dobbel stikkontakt.			Søyler i lakkert stål eller betong.

FELLESAREALER

ROM	GULV	VEGG	HIMLING			ELEKTRO	SANITÆR/ SENTRALVARME	VENTILASJON	ANNET
TRAPPEROM	Flis 30 x 30cm. Sokkelflis.	Sparklet og malt gips/betong.	Sparklet og malt betong m/ synlige v-fuger. Eventuelle nedforinger er sparklet og malt gipsplate. Farge: Farge: Klassisk Hvit, glans 02.			Belysning etter lysberegning. Port - telefon med calling v/hoved- inngang. All belysning i LED.	Alle stigerør til sprinkel legges skjult eller innkasses.	Forskriftsmessig.	Postkasser med systemlås.
HEIS	Belegg.	Stål og speil.	Plater/stål.			Belysning/ stikk i heissjakt.		Forskriftsmessig.	
BODAREAL og BODER	Leveres med støvbundet betong- overflate.	Skillevegger i nettingutførelse type Troax el. tilsvarende. Pga tekniske installasjoner går vegger ikke til tak mellom bodene. Vegger mot felles gang/kjørearealer blir tette til tak. Tette dører i Troax el. tilsvarende utførelse med systemlås. Betongvegger støvbundet hvitt.	Betong støvbundet hvitt.			Kupler i tak for belysning i bod- og fellesarealene i LED. 1 stk veggbryter ved hoveddør. 1 stk dobbel stikkontakt for hver bod. Alle stikk på fellesmåler.		Forskriftsmessig.	Rør- og kabelføringer i enkelte boder må påregnes.
PARKERING U-ETASJE	Støvbundet betong.	Ubehandlet betong. Støvbundet hvitt til tak fra gulv.	Ubehandlet betong. Støvbundet hvitt.			Belysning i nødvendig grad i LED utførelse. Lys med bevegelsessensor. Alle stikk på fellesmåler. Det forberedes for individuell lading og måling av forbruk for EL bil per leilighet.		Forskriftsmessig.	
UTOMHUS	Alle nedløp og sluk tilkobles.	Det leveres screenkasser og nødvendig innfesting for screens over i vinduer til leilighetene.				Tilstrekkelig antall lyspunkter for miljø- belysning.			Se utomhusplan med beskrivelse.

1. Sikringsskap og fordelingsboks for svakstrøm (tele og antenne) plasseres i innvendig bod

2. Etasjehøyde er 2,50/2.60m. Nedforede partier får fri høyde 2,20– 2,30 m. I teknisk rom/bod kan fri høyde bli redusert til 2,10m.

3. Det leveres systemnøkkel til hoveddør, inngangsdør til leilighet, boddør og postkasse.

4. De angitte punkter for elektro er minimumsleveranse i antall. Det leveres elektropunkter etter NEK 400: 2018 (beregning

etter størrelse på leilighet).

5. Det er fri 2,10 m høyde i garasjekjeller.

6. Bygget leveres med brann og røykvarsling iht gjeldende forskrifter. Eventuelle sprinkelhoder vil være synlige i alle rom.

7. Dimensjonerende vannhøyde blir fastlagt under detaljprosjektering.

Alle bygningsmessige arbeider og installasjoner skal tilfredsstillende myndighetenes anvisninger og gjeldende forskrifters krav ref TEK 2017 (bortsett fra der hvor det pga prosjektets egenart må gis dispensasjon til avvik). Sparklete overflater utføres iht NS3420-T:2015. Helsparkles ikke. Toleranseklasser for utførende bygningsmessige arbeider ref: NS 3420 utgave 2, toleranseklasse 2. For kjeller og fellesarealer gjelder toleranseklasse 3.



SKREDDERSY DITT NYE HJEM!

Til leilighetene i Osebakken Park er det valgt materialer som er i tiden og som harmonerer med byggenes arkitektoniske utforming. Det er valgt moderne og smarte innredningsløsninger. Det blir utarbeidet en egen brosjyre som angir aktuelle muligheter for endringer. Dessuten sørger tilvalgsmenyen for at du kan tilnærmet skreddersy ditt nye hjem. Som kjøper gis du god anledning til å gjøre individuelle tilvalg til originalleveransen mot pristillegg.

Dette gjelder blant annet følgende deler av leveransen:

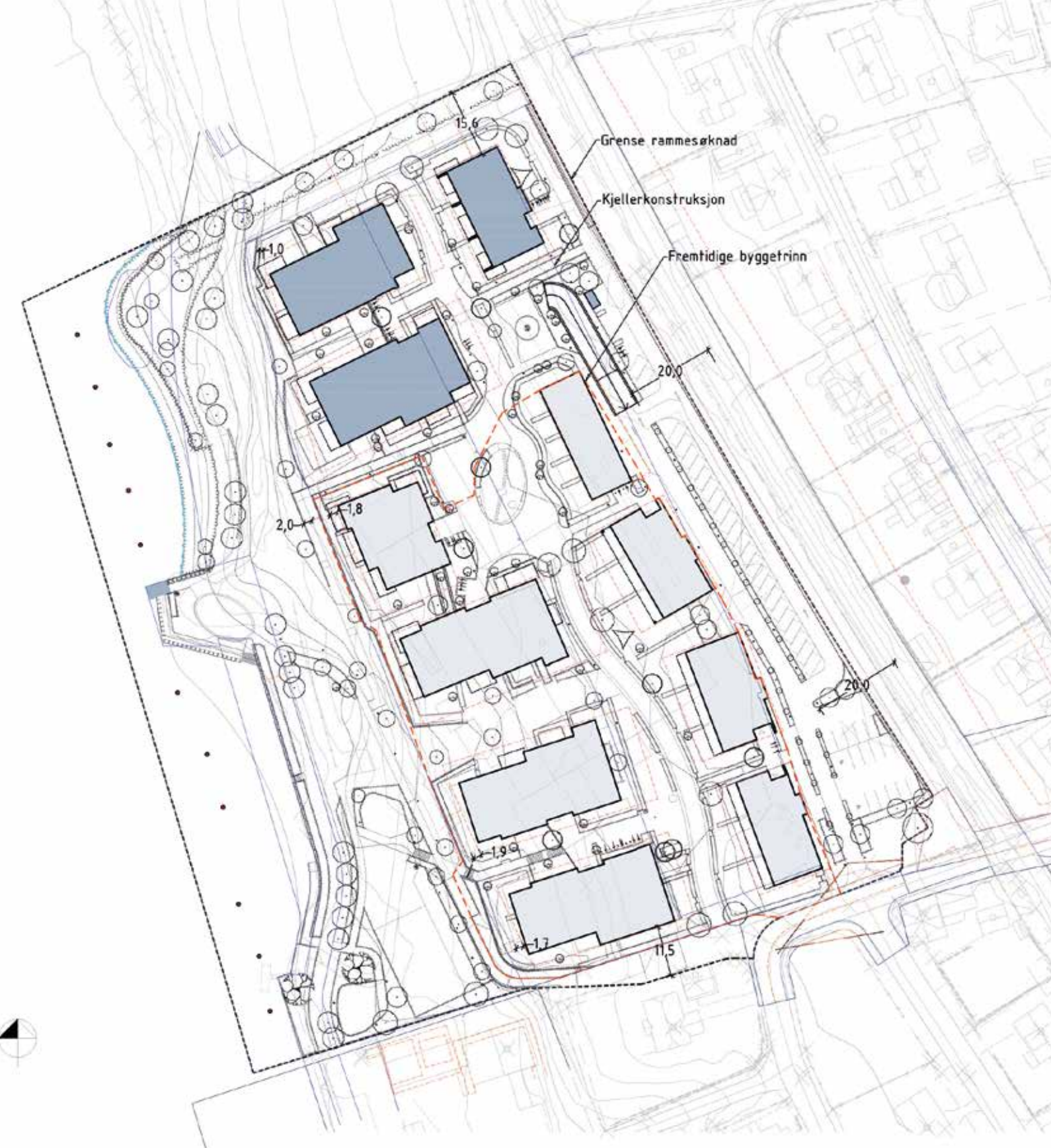
- Kjøkkeninnredning
- Baderomsinnredning
- EL-leveranse, inkludert belysning
- Garderober
- Utførelse av innvendige overflater

Tilvalgsprosessen blir gjennomført av utbygger, under medvirkning av entreprenør. Det legges opp til mulighet for å gjøre endringer på inventar, utstyr og materialvalg, men ikke en planløsning som omfatter flytting av bærevegger og VVS.





SITUASJONSPLAN OG UTOMHUSPLAN



F·E·S·T·E
LANDSKAP · ARKITEKTUR

Majorbygg AS Osebakken park	
--------------------------------	--

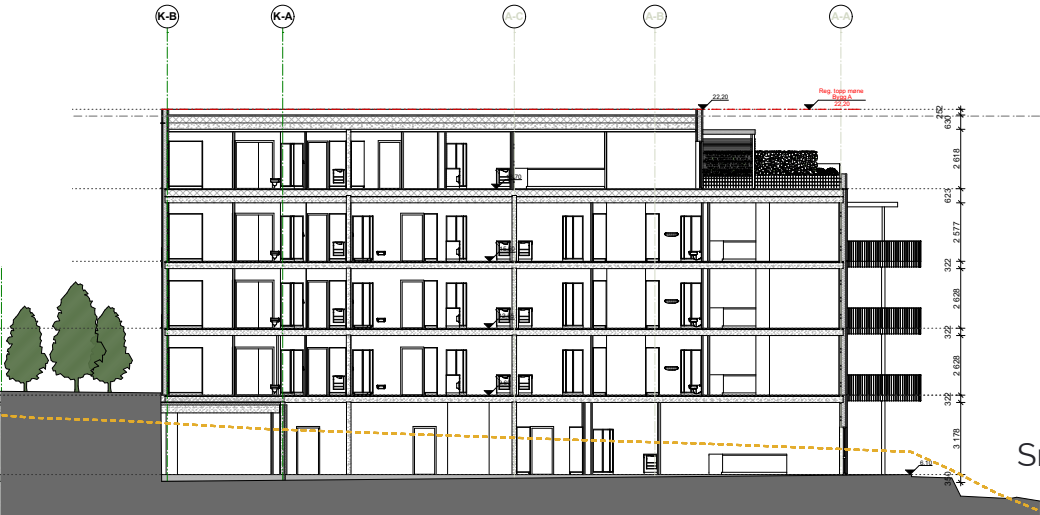
Landskapsplan

FASADER OG SNITT / BYGG A

Fasade nord

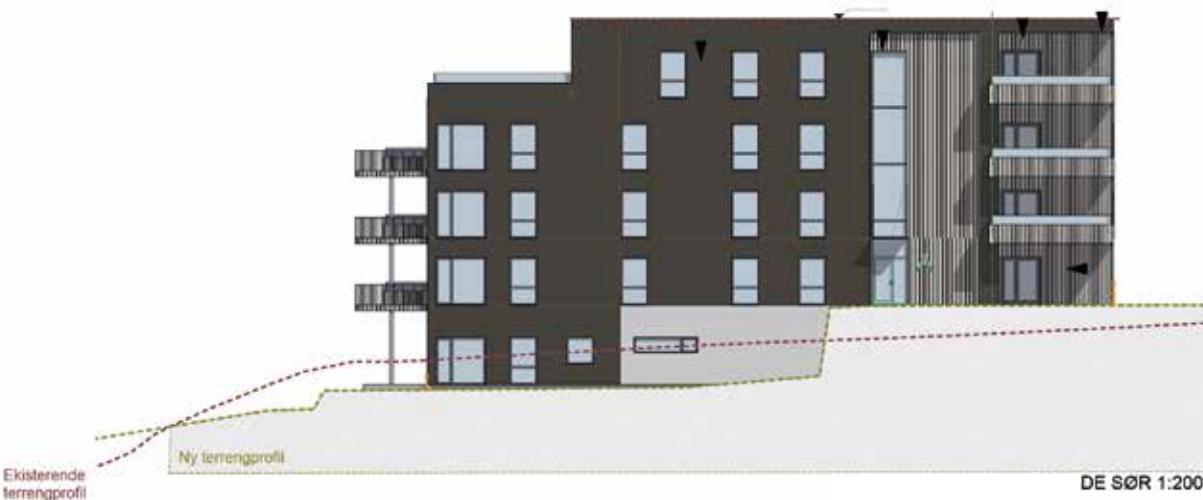


Fasade vest



Snitt

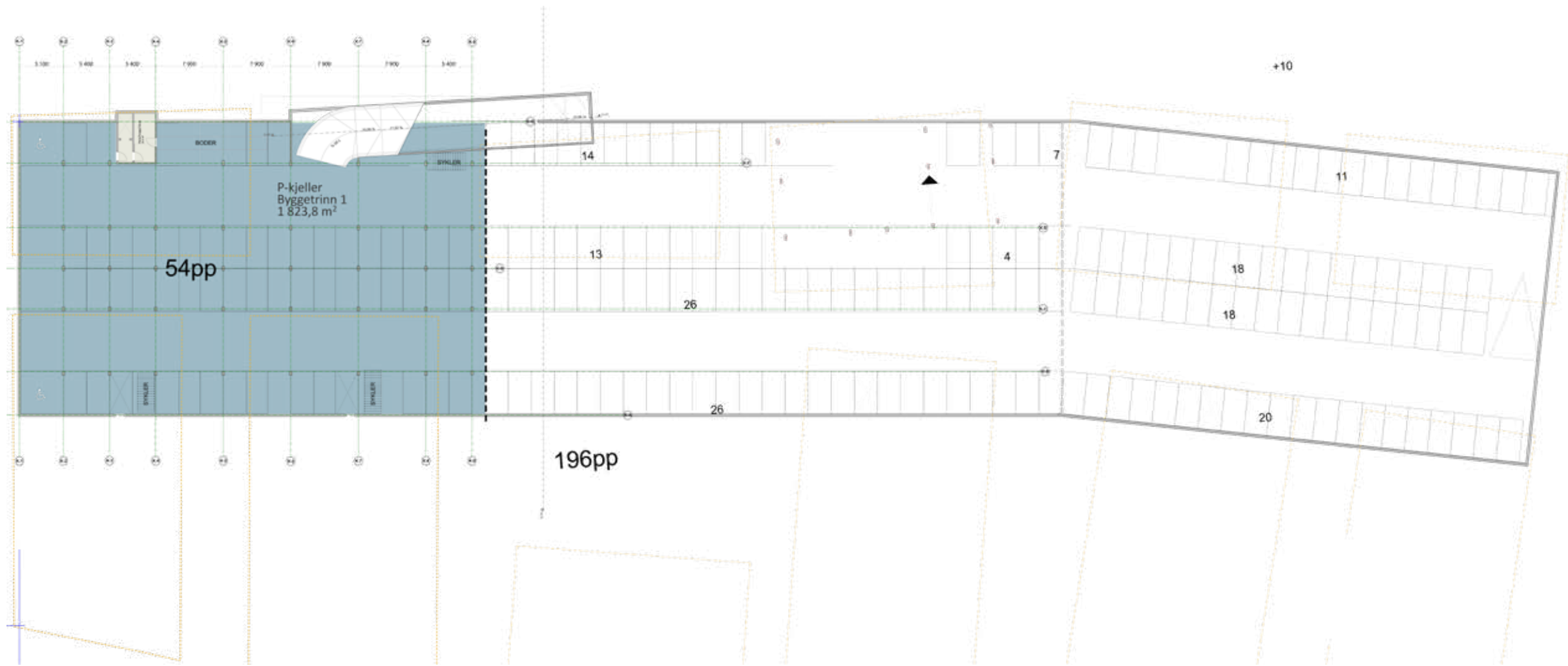
Fasade sør



Fasade øst

ETASJEPLANER / BYGG A

Parkeringskjeller



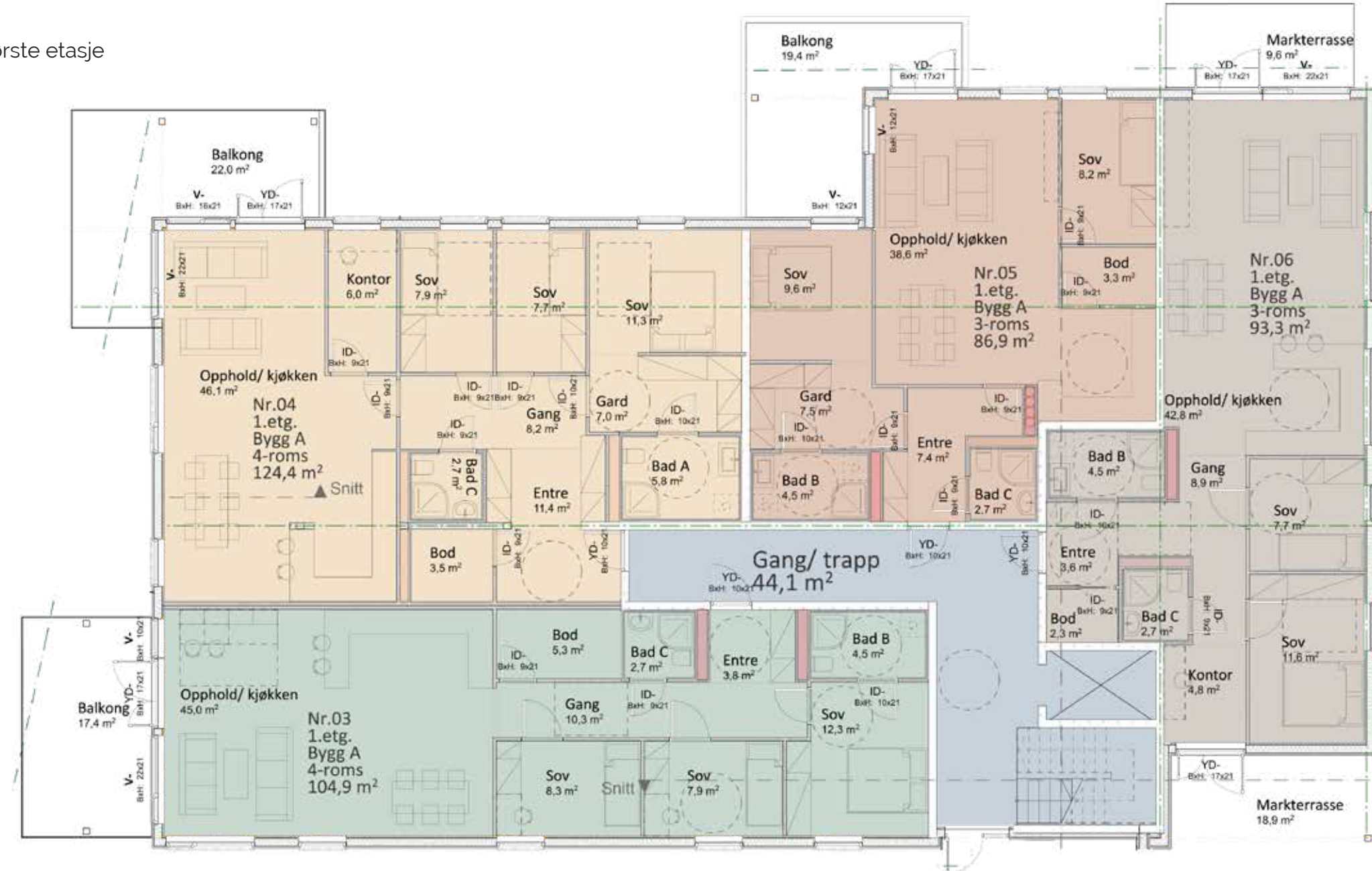
Plantegning skalert til 50 %.

Underetasje



ETASJEPLANER / BYGG A

Første etasje

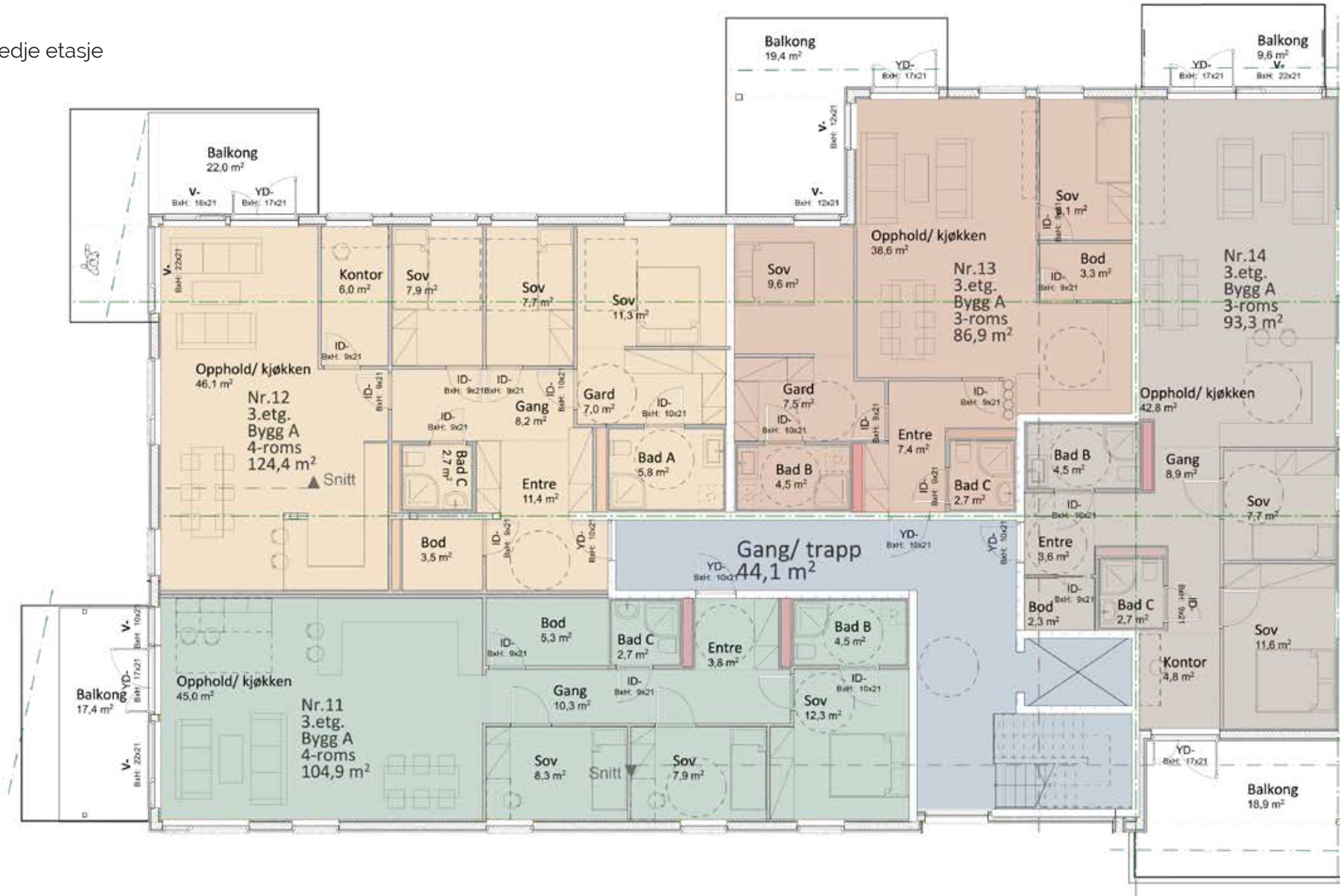


Andre etasje



ETASJEPLANER / BYGG A

Tredje etasje



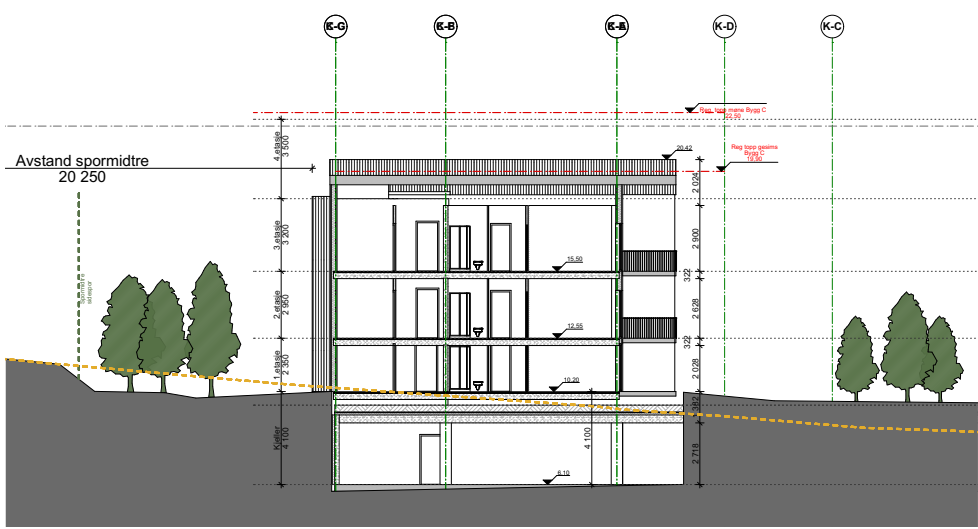
Fjerde etasje



Fasade vest



Fasade nord

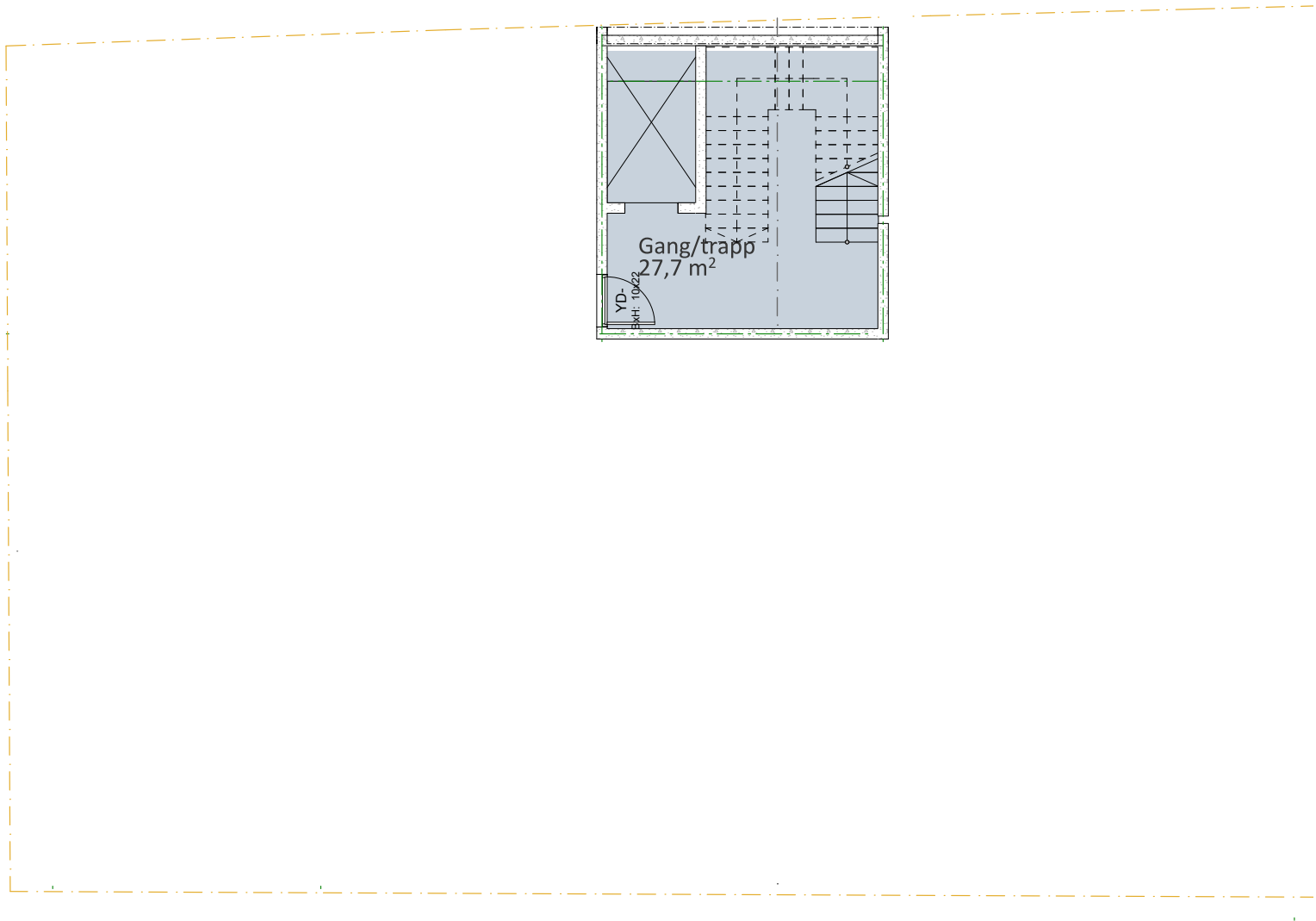


Fasade øst

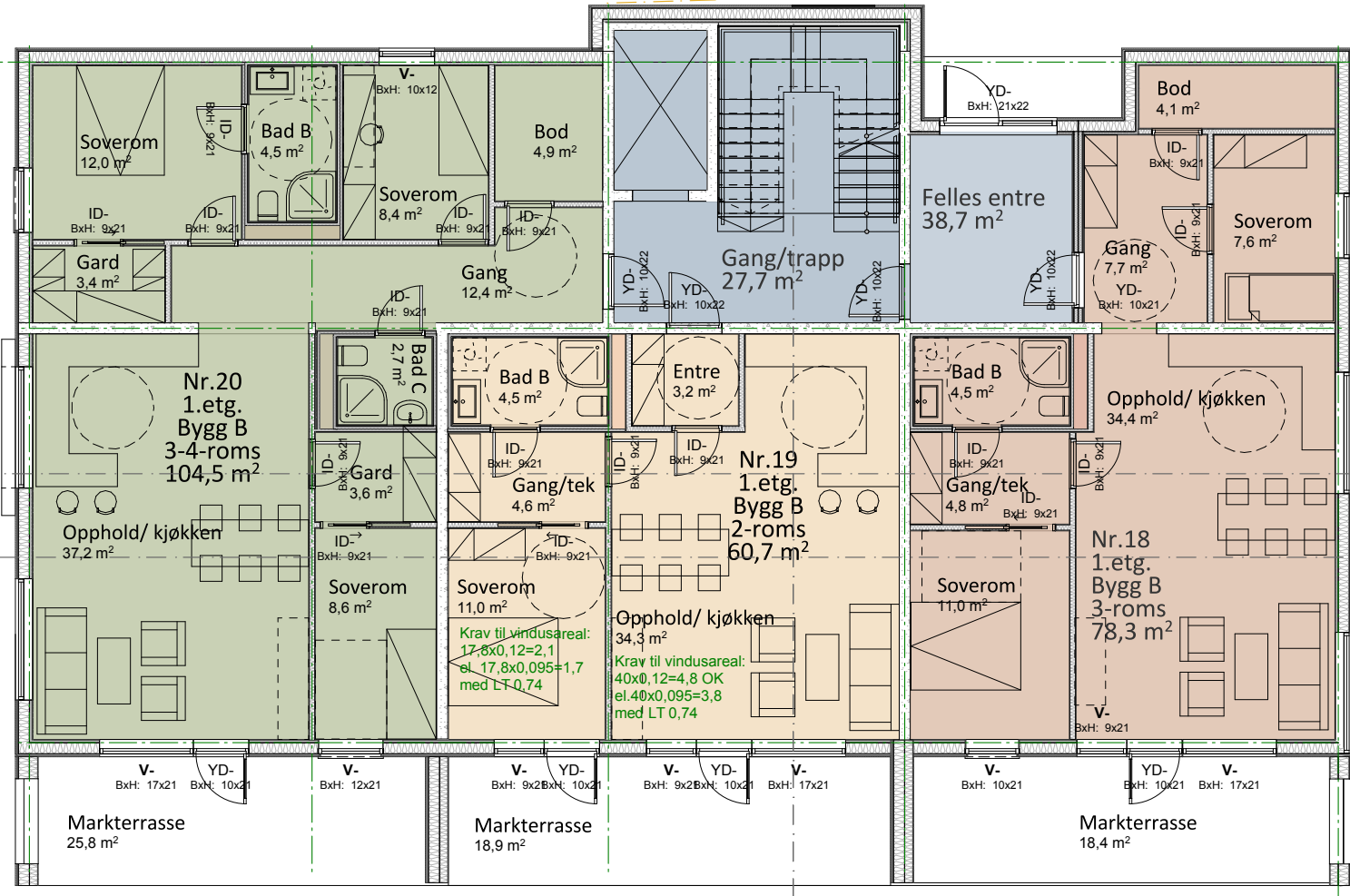


Fasade sør

Underetasje

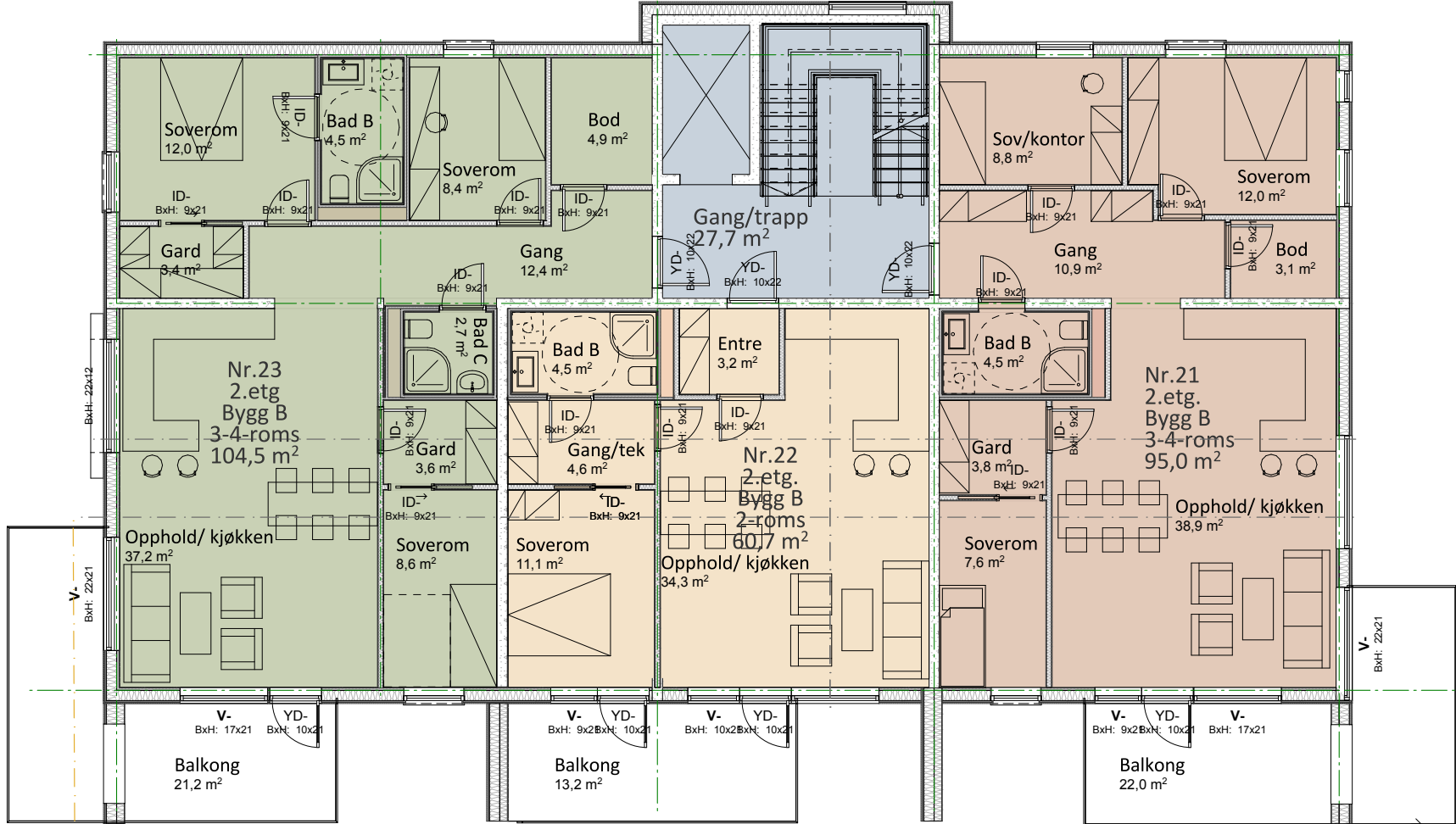


Første etasje

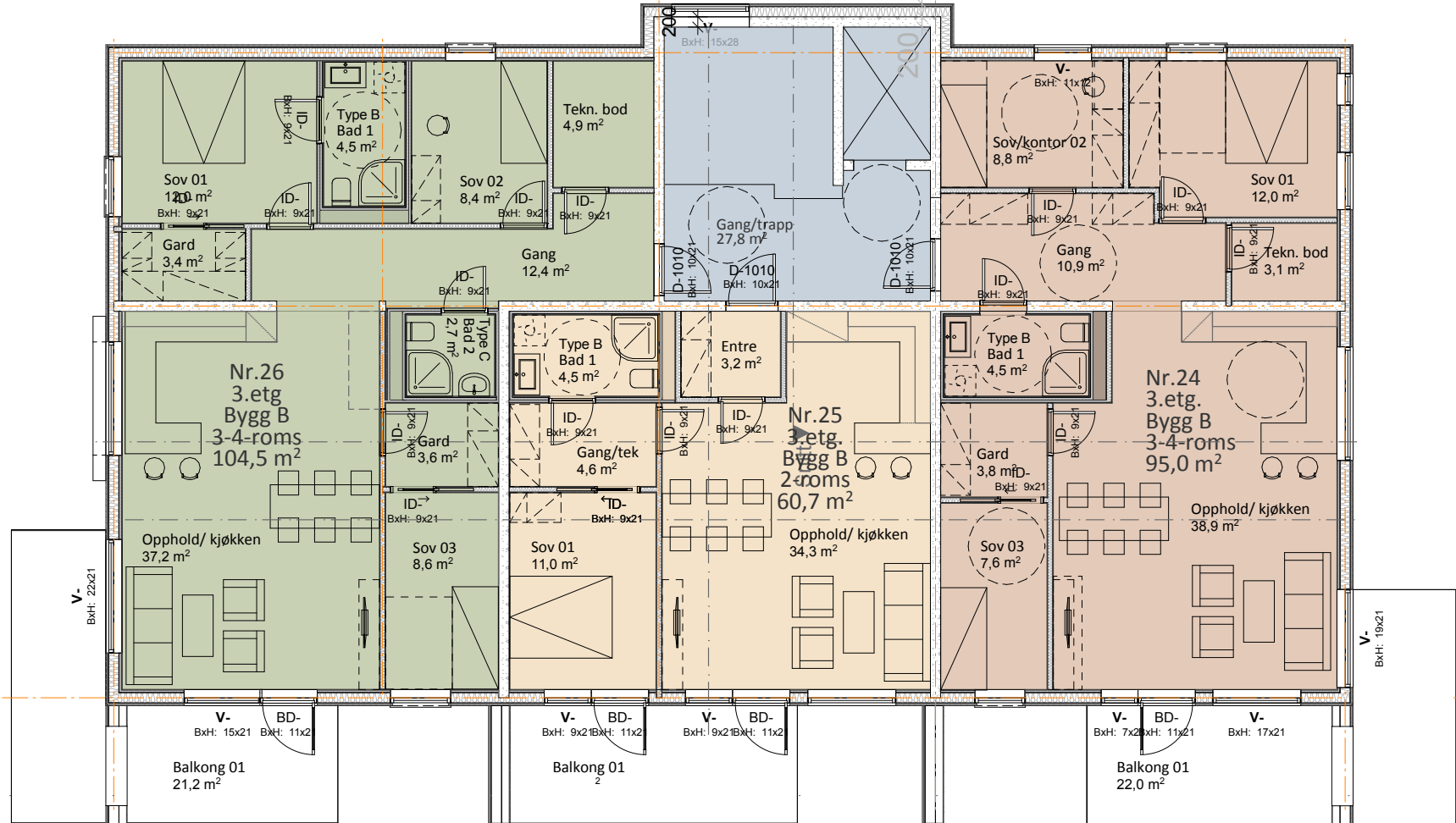


ETASJEPLANER / BYGG B

Andre etasje



Tredje etasje





PROSJEKTMEGLER

Eiendomsmegler MNEF Hanne Eriksen Davik har ikke bare ansvaret for salget av boligene i Osebakken Park. Hanne har også vært med på å utvikle prosjektet og utforme planløsningene til de ulike leilighetene. Denne unike kunnskapen om boligene i Osebakken Park gjør at du som boligkjøper er i trygge hender. Med mer enn 35 års fartstid er Hanne en av Grenlands mest erfarne eiendomsmeglere.

De siste årene har hun gjennom sin jobb i Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag bidratt til at blant annet Øya og SkomværKvartalet har blitt to av byens flotteste og mest attraktive bosteder. Hun har også ansvaret for salget av boligene på Frednes Brygge og Smietangen. Bred kompetanse og lang erfaring betyr trygghet for deg som kjøper.

Hanne Eriksen Davik
Ansvarlig megler
Eiendomsmegler MNEF
hed@pbbl.no
90 54 56 09



PROSJEKTMEGLER

Atle er en ekte Porsgrunnsgutt som nå bor på Bjørntvedt. Han er en av Grenlands mest erfarne meglere etter 26 år som eiendomsmegler. Med bred kompetanse og lang erfaring betyr det trygghet for deg som kjøper. Atle har også lang erfaring innen salg av bruktbolig og kan hjelpe deg både med verdivurdering og salg av din nåværende bolig.

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. Om du ønsker at Osebakken Park skal bli ditt nye hjem, hjelper Hanne og Atle deg med å ta de riktige valgene.

Atle Rex Lundgren
Eiendomsmegler MNEF
arl@sormegleren.no
95 02 19 05





