SMIETANGEN

SJØHUSENE

BAHIA OG CEMENTINE

Nye muligheter på Smietangen

Ting skjer på Smietangen! For kjøperne i det første byggetrinnet er snart ventetiden over. Denne sommeren kan de endelig flytte inn i sine nye boliger. Kjøperne i den andre byggetrinnet følger etter til høsten. Det er derfor med stor glede at vi nå kan lansere et nytt byggetrinn på Smietangen med 11 boliger fordelt på to bygg!

Mange drømmer om en bolig rett ved sjøen. På Smietangen kan du realisere denne drømmen. Prosjektet blir en ny bydel på historisk grunn i flotte Langesund. Ferdigstillelsen av de to første byggetrinnene, inkludert hele bryggeanlegget og promenaden, viser hvilket unikt prosjekt Smietangen er.

Unike hjem

Smietangen er en tange som ligger i nordenden av Langesund sentrum og er omgitt av sjø i vest, nord og øst. Mot vest ligger Kongshavn, en lun bukt skjermet mellom Smietangen og åsen i vest. Den frittliggende og åpne plasseringen gir potensiale for gode solforhold og vidstrakt utsikt.

Konseptet med utbyggelsen på Smietangen er å fortsette og videreutvikle den eksisterende strukturen i Langesund. Prosjektets visjon har vært å skape en naturlig utvidelse av Langesund sentrum både i struktur, form og materialbruk.

Tomten knytter seg til Langesund, via Tordenskiolds plass, med en enveiskjørt veisløyfe rundt området. I midten av veisløyfen anlegges et parkeringshus. Bebyggelsen anlegges langs med kaien i vest, nord og øst. I tillegg til dette anlegges det boliger over parkeringsanlegget. Kaien, som omkranser området, beholdes og oppgraderes til en turvei tilgjengelig for allmennheten.

SPIR

Arkitektoniske hovedgrep

Et av grepene for å ivareta og videreføre Langesunds karakter har vært å hente opp fotavtrykket fra den eksisterende sentrumsbebyggelsen i Langesund og bruke det til å plassere og fordele bygningsmassen på Smietangen. På denne måten skaper prosjektet fragmentert og varierende bebyggelse som åpner opp for spennende siktakser, plasser og gløtt mellom byggene - noe man kjenner igjen fra gamle Langesund.

Bebyggelsen er delt opp i totalt 5 hovedområder med ulike karakterer. Størrelsen og høyden på bebyggelsen er tilpasset plasseringen og fordelt slik at den samlede bebyggelsen får best mulig solforhold, med de høyeste byggene mot nord. Langs med kaikanten i vest, med utsikt ut mot sundet, er det boligbebyggelse med 3 og 4 etasjer, orientert med gavlene ut mot kaikanten. Mellom byggene er det uterom og passasjer som binder kaien sammen med den indre veisløyfen. Byggene har spisse saltak med møneretningen ut mot sundet i tråd med tradisjonelle bryggemotiv.
Langs med kaien ut mot Kongshavn er det boligbebyggelse med noe mindre bygningsvolum enn mot sundet. Byggene her er på 3 etasjer og henvender seg med balkongene ut mot Kongshavn og kveldssolen i vest.

SPIR

Byggene

I Kongshavn og nord på Smietangen er det planlagt båtplasser for beboerne. Byggene her har slakere saltak enn byggene mot sundet, med møneretningen parallelt med kaikanten. Sentralt i området på et lokk over p-kjelleren er bebyggelsen orientert rundt et felles uteanlegg med gangstier og lekeplasser. Her er bebyggelsen mindre enn bebyggelsen langs kaikantene, med 2-3 etasjer. Nordvest på tangen langs med kaikanten er det planlagt et bygg sammensatt av 3 bygningsvolum på en felles sokkel. Dette bygget er, med totalt 5 etasjer, høyere enn den øvrige bebyggelsen på området. Helt nordøst på tomten ligger et bygg som skiller seg ut fra den øvrige bebyggelsen med hensyn til materialbruk, høyde og form. Bygget er et høyhus på 10 etasjer som krager over øvrig bebyggelse og vil bli et kjennemerke for området.

Det tredje byggetrinnet består av to nye sjøhus og totalt 11 boliger. Disse to sjøhusene ligger sentralt på tomten og tilhører to av de fem hovedområdene, noe som gjør at de har ulik utforming og karakter. "Bahia" ligger mot sundet og blir det tredje i rekken langs kaikanten, mens "Cementine" ligger på lokket over parkeringsanlegget.

SPIR

Byen med det store hjertet

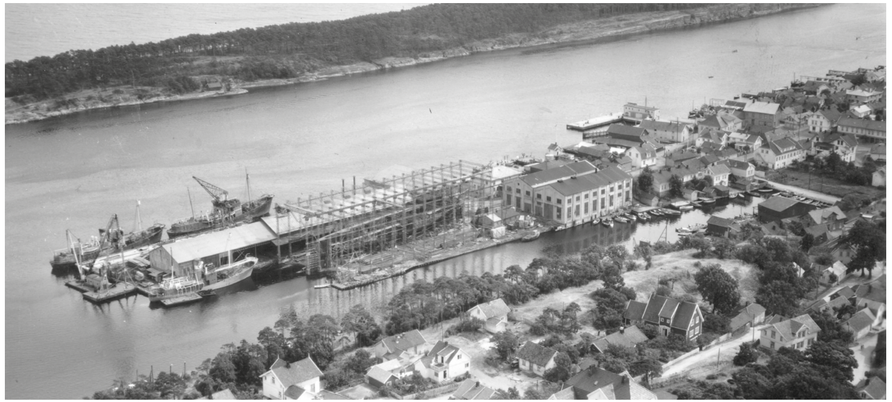
Langesund ligger helt ytterst ved grensen til Ytre Oslofjord og Skagerrak ved innseilingen til Frierfjorden. I dag bor det rundt 5500 innbyggere her. Byen har et levende kultur- og foreningsliv. I sommermånedene preger en rekke konserter og festivaler bybildet. Wrightegaarden er byens kulturhus og konsertscene - og ligger bare noen meter fra Smietangen. Her kommer kjente artister fra inn- og utland på besøk. Det er blant annet en tradisjon at Postgirobygget spiller på Wrightegaarden om sommeren. Gruppen har også skrevet en hyllest til solbyen Langesund - "Sommer på jorda".

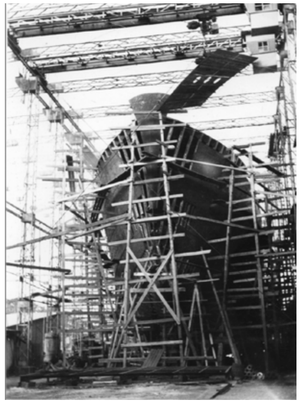
Alle foto: Per Flåthe

På historisk grunn

Beliggenheten helt ut mot havet har alltid vært en styrke for Langesund. Fra naturens side har byen vært beskyttet for vær og vind. Her kunne sjøfarende ligge på været og få utført reparasjoner, noe som tiltrakk seg seilmakere, smeder og tømmermenn. I 1240 søkte kong Håkon Håkonsen og birkebeinerne hans nødhavn her. Denne hendelsen kan ha ført til navnet "Kongshavn". Dette ble en viktig utskipningshavn, spesielt for trelast. Alt lå også til rette for bygging av båter. I 1535 er byggingen av den første seilskuta i gang. I 1570 ble Langesund eget tollsted. I årene som fulgte ble dette regnet som Norges største utførselshavn for trelast. Langesund var en viktig base for skipsbyggeri på 1600-og 1700-tallet og sto for flere leveranser av skip til den dansk-norske marinen. På 1800-tallet var det det seilskutene som dominerte i Langesund. Mot slutten av århundret ble skutene utkonkurrert av dampskip.

I 1914 ble Langesund Mekaniske Verksted etablert på Smietangen. Modernisering og utvidelse av verftet muliggjorde bygging av dampskip. De tøffe 1920-årene ble erstattet av optimisme og en ny storhetstid rett før andre verdenskrig. Da var arbeidsstyrken på over 250 mann. Perioden 1964-67 var ferjebyggingens tid og markerer avslutningen på skipsbygging ved Langesund Mekaniske Verksted. Dårlig økonomi førte til at verkstedet ble kjøpt opp og endret navn til Langesund Industri. Driften ble lagt om til bygging og montering av skipskraner. Senere ble verkstedet trukket inn i offshore-virksomhet. I juni 2014 ble virksomheten avviklet og flyttet til Skien, dermed startet arbeidet med å forvandle Smietangen fra industri og produksjon til boliger.





Kilde alle bilder: Telemark Museum

M/S "Bahia"

"Bahia" ble bygd ved Langesund Mekaniske Verksted og sjøsatt i oktober 1953. Skipet ble bygd på oppdrag fra rederiet Ludvig Lorentzen i Oslo. Dette var et moderne skip med en bruttotonnasje på 2.223. Det hadde en lengde på 110,8 meter og en bredde på 14,38 meter. På midten 1960-tallet ble det kjøpt opp av et britisk rederi, The China Nav Co Ltd, som døpte det om til "Papuan Chief". I 1975 ble det solgt videre til Maldives Shipping Ltd og omdøpt til "Maldive Coral". Det endte sine dager i Bombay, hvor det ble hugget opp i oktober 1979.

M/S "Cementine"

Var en lokal bestilling fra Dalen Portland Cementfabrik i Brevik, noe som også forklarer navnet på skipet. Det ble levert i november 1960 og hadde en bruttotonnasje på 900. Lengden var 63,88 meter og bredden 10,85 meter. I mai 1978 ble skipet kjøpt av Halliburton Co i Panama, som omdøpte det til "Halliburton 602". Skipet ble videresolgt og skulle bli hugget opp i mai 1991 i Brügge i Belgia, men fortsatte sin ferd under nytt navn, "Cemking", og med en ny eier. I 1998 var det et nytt eierskifte og det ble omdømt til "Cementina". Skipet lever i beste velgående og går fremdeles i fart.

Hvorfor kjøpe nytt?

- Mulighet til å påvirke boligens standard ved personlige tilvalg gjør at du i stor grad kan skreddersy ditt nye hjem.
- Unngå oppussing
- Gode energiløsninger
- Boligen oppfyller de nyeste standardene
- Lave vedlikeholdsutgifter
- 5 års garanti og reklamasjonsrett
- Lave kjøps- og overtagelsekostnader
- Vi er tilgjengelig også etter flytting!

En enklere hverdag

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

Verdt å vite

Smietangen er utviklet og leveres av Smietangen Utbygging AS, som er eid av PBBL, Heimgard Bolig og Sørensen Maskin. PBBL står for salget av leilighetene i prosjektet. PBBL vil være forretningsfører for borettslaget.

HEIMGARD BOLIG

Heimgard Bolig AS er en innovativ og miljøfokusert boligutvikler med fokus på fremtidens bomodeller og planer, og er et kapitalsterkt selskap med kompetente og solide eiere. Heimgard Bolig AS besitter en betydelig bolig og eiendomsportefølje under utvikling og bygging i Telemark, Vestfold og Buskerud. Siden starten av 2009 har eierne i Heimgard Bolig AS, Pancom AS og Bratsberg Bolig AS, samarbeidet om utbygging av boligprosjekter på Østlandet. Bratsberg Bolig AS har over mange år gjennomført større bolig- og sentrumsprosjekter og har vært en av Sør-Norges mest kompetente og ledende aktører innenfor boligutbygging. Pancom AS har bygget seg til å bli en av de ledende aktørene i Grenlandsregionen på utbygging av borettslag, boligfelter og lavere trehusbebyggelse.

SØRENSEN MASKIN

Brødrene Sørensen Maskin ble etablert i 1976. Bedriften har bred erfaring og høy kompetanse på utgraving av tomter, terrengplanering, riving, renovering av vann, avløp og drenering. Sørensen Maskin driver også med eiendomsutvikling og investerer i lokale nærings- og boligprosjekter.

PBBL

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag er en av de største boligutviklerne i Telemark. PBBL har mer enn 18 000 medlemmer og forvalter over 7 000 boliger i mer enn 350 boligselskaper fordelt på 11 kommuner. PBBL arbeider med prosjektutvikling, eiendomsmegling, økonomi, medlemsservice og tekniske tjenester.

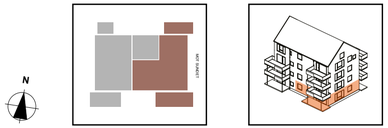
11 nye boliger

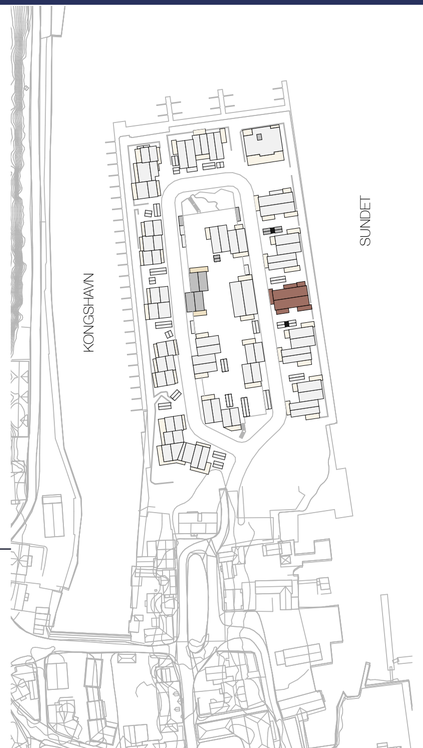
I det tredje byggetrinnet finner du sjøhusene "Bahia" og "Cementine". I "Bahia" finner du syv boliger, mens "Cementine" rommer fire boliger. Tre av de 11 boligene er uten boplikt. Begge sjøhusene er oppkalt etter skip som ble bygd ved Langesund Mekaniske Verksted.

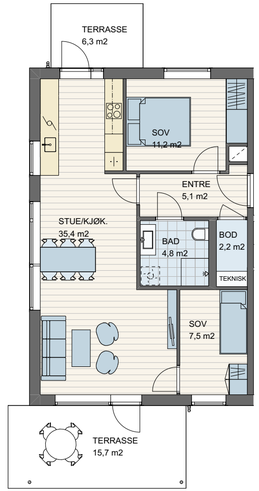
Arkitekten om sjøhuset "Bahia"

Bygget på kaikanten mot sundet, ≪Bahia≫ består av syv boenheter fordelt på fire etasjer. Bygget har et bryggemotiv med spisst saltak og møneretning mot sundet. Det er lagt vekt på å videreføre materialbruk, åpninger i fasaden og fargepalett som er typiske for Langesund. Fasaden er kledd i en malt trekledning med varierende bredder i en tradisjonell rød farge. Bygget preges av store vindusfelt og balkongdører ut mot generøse balkonger i sør og nord og glasspartier mot øst og vest. I første, andre og tredje etasje er det to leiligheter med fasade ut mot tre himmelretninger, og i fjerde etasje er det kun en leilighet som spenner over hele etasjen, med fasade ut mot alle fire himmelretninger. Adkomst til leilighetene løses i et felles trappehus med heis.

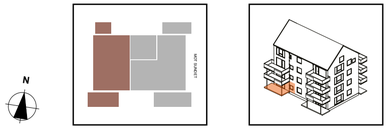
BRA: 81,1 m²
P-rom: 77,6 m²
1. etasje
Boligen er unntatt boplikt.



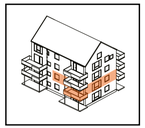


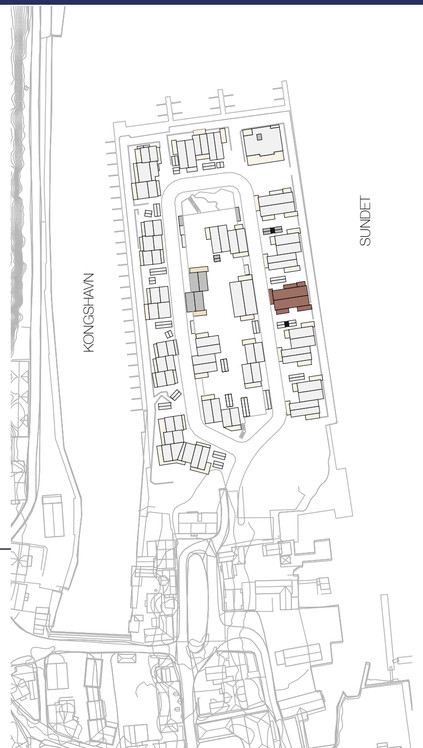


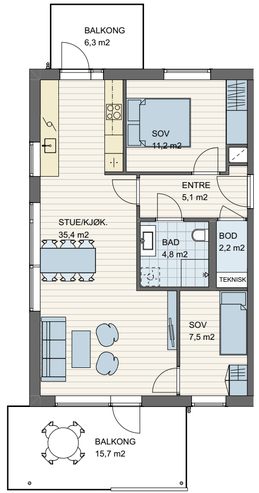
BRA: 69,0 m²
P-rom: 66,8 m²
1. etasje



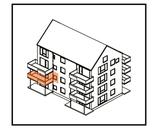
BRA: 81,1 m²
P-rom: 77,6 m²
2. etasje



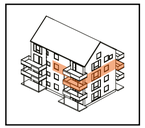


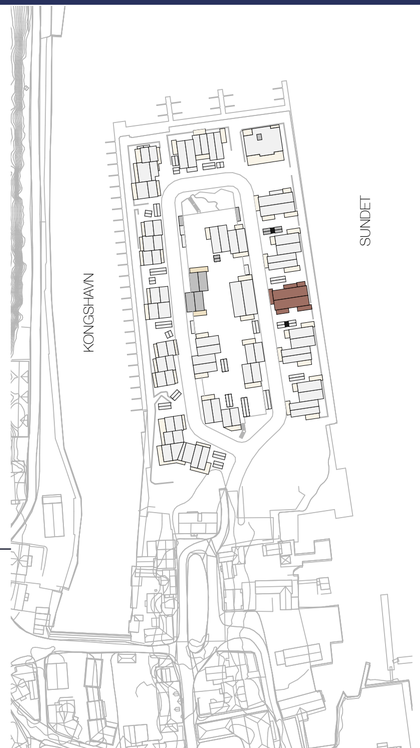


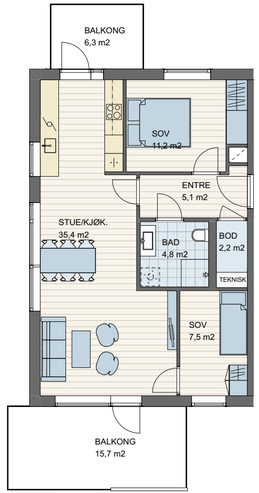
BRA: 69,0 m²
P-rom: 66,8 m²
2. etasje



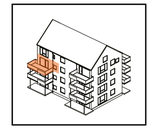
BRA: 81,1 m²
P-rom: 77,6 m²
3. etasje
Boligen er unntatt boplikt.





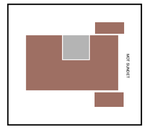


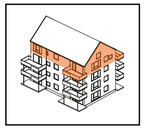
BRA: 69,0 m²
P-rom: 66,8 m²
3. etasje



Bolig 51
Baiha

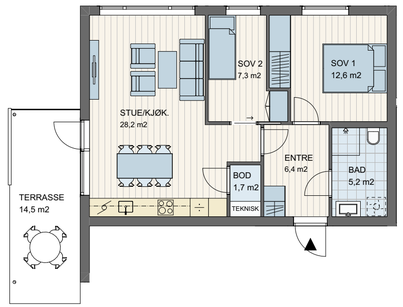
BRA: 150,2 m²
P-rom: 140,8 m²
4. etasje
Boligen er unntatt boplikt.



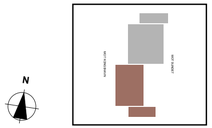


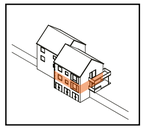
Arkitekten om sjøhuset "Cementine"

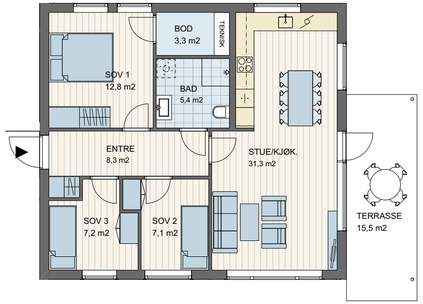
Bygget på p-lokket, ≪Cementine≫ består av fire boenheter fordelt på to etasjer. Det er, også i dette bygget, lagt vekt på å videreføre materialbruk, åpninger i fasaden og fargepalett som er typiske for Langesund. Fasaden er kledd i en malt trekledning med varierende bredder i en tradisjonell farge. Bygget er satt sammen av to bygningsvolum med spisse saltak. Bygningsvolumene har samme farger og takmaterialer, men er forskjøvet i forhold til hverandre. De to leilighetene i første etasje har egne, separate innganger ut på P-lokket, mens de to leilighetene i andre etasje har adkomst via en trapp og svalgang. Adkomst til bygget skjer via lokk over parkeringsanlegg. Lokket over parkeringsanlegget er tilgjengelig via trapp i nord eller heis fra parkeringsanlegget.



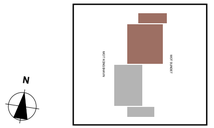
BRA: 63,7 m²
P-rom: 62,0 m²
1. etasje
Boligen er unntatt boplikt.

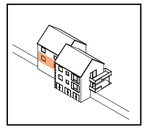


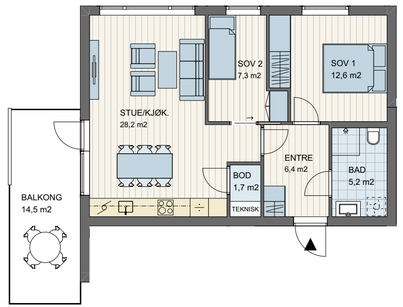




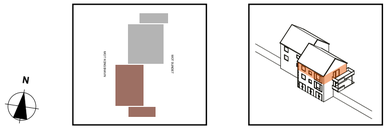
BRA: 79,0 m²
P-rom: 75,7 m²
1. etasje

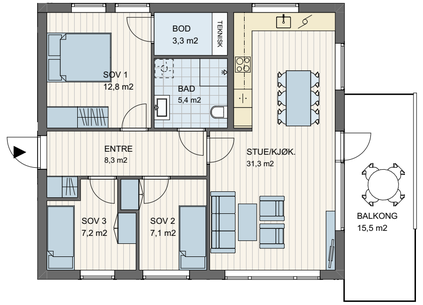




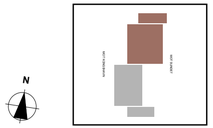


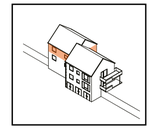
BRA: 63,7 m²
P-rom: 62,0 m²
2. etasje





BRA: 79,0 m²
P-rom: 75,7 m²
2. etasje





Meglerinformasjon

SALG AV
Fire boliger i Sjøhuset Cementine og syv i Sjøhuset Bahia.

ADKOMST
Fra E18 følges skilter mot Langesund. Når man kommer ned til Langesund sentrum tas første vei til venstre forbi Wrightegaarden. Følg veien rett frem til den ender på Smietangen.

LOVVERK
Salget reguleres av Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43.

UTBYGGER/HJEMMELSHAVER/SELGER:
Smietangen Utbygging, org.nr. 916 915 608

SALG VED
Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag
Jernbanegata 25, 3916 Porsgrunn
Org.nr.: 947 173 219
Oppdragsnummer: 13/16

ANSVARLIG MEGLER
Hanne Eriksen Davik
Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 90 54 56 09
E-post: hed@pbbl.no

EIENDOMMEN OG GRUNNAREAL

Gnr. 106 bnr. 2, Bamble - Smietangen, Langesund.
Utbyggingen gjennomføres i flere byggetrinn. I løpet av sommeren/høsten 2021 vil det være innflytting i de 5 første byggene som til sammen inneholder 44 boliger
Endelig eiendomsbetegnelse og tomtestørrelse vil framkomme når sammenføying/fradeling er tinglyst. Adressene fastsettes av kommunen på et senere tidspunkt.

Det er planlagt til sammen 18 bygg med 123 leiligheter på eiendommen Smietangen.

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.

GARASJEPLASS/BODER

Det bygges garasjeanlegg midt på Smietangen med inn- og utkjøring fra syd-enden samt ekstra utkjøring fra vest. Det er mulighet for ladestasjon for EL-bil. Opplegg for ladestasjon gjøres som et tilvalg i tilvalgsprosessen. Garasjeplass og 1 sportsbod er inkludert i leilighetens totalpris. Bodene vil ligge langs med garasjeanlegget samt rundt på området.

BYGGESTART / FREMDRIFT

Antatt byggestart er 4. kvartal 2021. De første boligene vil ferdigstilles cirka 18 måneder etter at grunnarbeidene er gjennomført.
Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligene klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.
Selger skal senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen gi kjøper skriftlig meddelelse om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

ORGANISASJONSFORM - BORETTSLAG

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

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

FORKJØPSRETT

Medlemmer av PBBL har forkjøpsrett til boligene frem til torsdag 27. mai 2021 kl. 12.00. Forkjøpsretten meldes til prosjektets hjemmeside, smietangen.no, eller pbbl.no. Om ønskelig kan skjema for registrering av forkjøpsretten fås hos PBBL. Registreringen er ikke bindende. Alle som har meldt inn forkjøpsretten vil bli kontakt i ansiennitetsrekkefølge for eventuelt å inngå bindende kjøpsavtale.

KJØP AV BOLIG

Ved kjøp av bolig i Borettslag må du samtidig melde deg inn i Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag dersom du ikke allerede er medlem.

Oppgjøret mellom partene foretas av PBBL.
Ved kontraktsinngåelse/mottagelse av §12-garanti innbetaler kjøper et forskudd til PBBL sin sperrede klientkonto som utgjør kr 300.000,-. 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 finansieringsbevis før kontraktsinngåelse.

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

Kjøper betaler følgende omkostninger i tillegg til kjøpesummen:

Tinglysing av andelsskjøte	Kr	430,-
Tinglysing av evt. pantobligasjon	Kr	430,-
Event. tinglysning av borett	Kr	430,-
Grunnboksutskrift	Kr	280,-
Andelskapital	Kr	5 000,-

Omkostningene forfaller til betaling i forbindelse med overtagelsen.

TOTALPRIS / KJØPESUM

Denne består av innskudd og andel av borettslagets fellesgjeld. Se prislisten som har kolonner for hver av disse elementene. I tillegg kommer omkostninger som er spesifisert ovenfor.

Innskuddet og omkostningene er den delen av kjøpesummen som kjøper må finansiere på egenhånd og som betales ved overtagelse.

Fellesgjelden utgjør 50 % av boligens totalpris og er et lån som borettslaget vil ta opp i forbindelse med overtagelsen. Du er ikke personlig ansvarlig for gjelden, men bidrar med renter samt senere avdrag (fra år 2043) gjennom innbetaling av månedlige kostnader på din andel av lånet. Lånet løper i 40 år med 20 års avdragsfrihet.

MÅNEDLIGE KOSTNADER

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

Kapitalkostnader er renter og 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. I denne perioden fryses andelseiernes mulighet til å foreta individuelle nedbetalinger av sin andel av fellesgjelden, men som gjeninnføres etter fastrenteperiodens utløp. Se avsnitt om IN-ordning.

Driftskostnader utgjør kommunale avgifter, bygningsforsikring, fellesstrøm, forretningsførsel, grunnpakke kabel-TV 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 samt 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 prislisten som viser stipulert felleskostnad pr. måned pr. leilighet.

IN-ORDNING (individuell nedbetaling av andel fellesgjeld)

Kjøper kan om ønskelig betale ned hele eller deler av sin fellesgjeld. Dette får virkning på de månedlige felleskostnadene som blir redusert ved at lavere andel fellesgjeld gir lavere kapitalkostnader. Eksempelvis vil månedlige felleskostnader kun bestå av driftskostnader dersom man velger å betale hele totalprisen og ikke ha andel fellesgjeld. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. En nedbetaling av fellesgjelden kan ikke reverseres. Ordningen kan først komme på plass en stund etter overtagelse.

SIKRINGSFOND

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

TILVALG/ENDRINGER

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Selger/megler utarbeider en brosjyre som angir aktuelle muligheter for endringer. Disse valgene medfører ikke noe pristillegg. Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt.

GARANTIER

I h.h.t. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse. Garantien stilles først fra tidspunktet forbehold om at selger får igangsettingstillatelse er bortfalt. Beløpet økes til 5 % av kjøpesummen og står 5 år etter overtagelse, jfr. Bufl. § 12, 3. ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på www.lovdata.no.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

UTOMHUSPLAN

Utomhusarealer blir ferdigstilt så snart årstid og fremdrift tillater. Det vil således kunne være arbeider som gjenstår etter at boligene er innflyttet.

KONSESJON

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig. Skjema egenerklæring om konsesjonsfrihet må signeres i forbindelse med kjøp av bolig.

VEDTEKTER

Fås ved henvendelse til megler. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldene vedtekter og trivselsregler for borettslaget.

ENERGIMERKING

Selger er ansvarlig for at det blir utstedt energiattest for hver enkelt bolig. Det vil bli et system for måling av energiforbruk.

HVITVASKING

Eiendomsmeglere er rapporteringspliktig i henhold til hvitvaskingsregelverket.

BORETT

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

REGULERINGSFORHOLD

Utsnitt av reguleringsplan og tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

HEFTELSER

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.

LIGNINGSVERDI

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

SKATTEFRADRAG

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

UTLEIE

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

AVBESTILLING

Kjøper har rett til å avbestille hele leveransen før overtagelse har funnet sted. Avbestilling etter at bygging er besluttet igangsatt skjer mot full erstatning for selgers økonomiske tap som følge av avbestillingen. Jfr. Bustadoppføringslova kap. VI.

SALG AV KONTRAKTSPOSISJON

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 boligen.

AREALDEFINISJONER

Areal angis med bruksareal (BRA) og primærrom (P-ROM). Bruksareal er boligens areal innvendig målt fra yttervegg til yttervegg inklusiv bod og sjakter. I tillegg til boligens oppgitte bruksareal kommer terrasse og bod utenfor bolig. Primærrom er bruksareal fratrukket innvendig bod. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer.

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 føringer, vann- og avløpsrør o.a. Dette vil kunne endre leilighetens areal.

Mindre arealkorreksjoner betinger ikke prisendring. Selger forbeholder seg retten til å dele eller slå sammen leiligheter og endre antall enheter i borettslaget.

Det tas forbehold om tilstrekkelig salg, utbyggers beslutning om igangsetting og offentlige tillatelser (f.eks. ramme- og igangsettingstillatelse) i samsvar med søknader, uforutsette hendelser som f.eks. endring av tekniske forutsetninger for prosjektet, store bevegelser i den totale markedssituasjonen, alvorlige endringer av entreprenørenes økonomiske stilling, før byggestart besluttes. Dersom selger gjør forbehold gjeldende, skal selger tilbakebetale forskuddsbeløpet inklusive opptjente renter. Utover dette har partene intet ansvar overfor hverandre. Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser uten forutgående varsel på usolgte boliger.

PROSPEKTET

Prospektet er av 07.05.2021 og utarbeidet av Smietangen Utbygging AS og megler.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

2D & 3D: **SPIR**
Design & trykk: **Thure Trykk**

Leveransebeskrivelse

Smietangen Borettslag

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 med våtromsbelegg.

Innvendige vegger blir sparklet og malte gipsplater og betong. Baderom får flis på vegg. Leilighetsskillevegger bygges i hovedsak i plassbygget betong, alternativt med dobbelt bindingsverk og dobbel gips på hver side ihht krav i teknisk forskrift i forhold til 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 slagdører og skyvedører leveres med hvitmalte massive dørblad med speil (av type Diplomat Contur el. tilsvarende) og hvite karmer. Dører får hvitmalte gerikter (lister) og foringer som sparkles og overmales med 1 strøk. Omfang av skyvedører avgjøres i detaljprosjekteringen grunnet føringsveier.

Himlinger av sparklet og malt betong og gipsplater. Synlige v-fuger i betonghimling hvor tak ikke nedfores. Baderom har nedforet gipshimling, malt i samme farge. 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 gang arealer. Omfanget av nedforinger vil bli endelig bestemt ifm. Detaljprosjekteringen grunnet rørføringer.

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. Medfølgende overskap er stiplet. Kjøkkeninnredning Sigdal modell Scala eller modell UNO. Modell UNO kan velges fritt mellom 16 fargevarianter, dekksider kommer som tillegg. Eventuelt tilsvarende fra Huseby eller HTH. Laminat benkeplate med rett kant. Håndtak i krom. Valgfritt slett eller 1-speils fronter i hvit utførelse. Kjøkkenventilator av type slim line med fettfilter og lys. Integrerte hvitevarer – oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøl/fryseskap.

Hovedbad leveres med innredning bredde 80– 120 (tilpasset rommets størrelse) cm med 2 skuffer og helstøpt servant i porselen. Speilskap 80 – 120 cm med lys. Det leveres hvitt veggmontert toalett og innfeldbare dusjvegger i herdet glass. I enkelte bad fast dusjevegg. Det leveres varmekabler i gulv m/ termostat.

Bibad leveres som hovedbad, men bredde på innredning og speil tilpasses rommets størrelse.

I hovedsoverom og/eller WIC leveres skyvedørsgarderobe som vist på tegning. Hvite slette fronter derav en speilglass dør.
I øvrige soverom leveres 210 cm høye garderobeskap hvit med 1 speils dører, 1 meter skap pr. sengeplass. 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 i hver enkelt leilighet vil pga myndighetskrav bli plassert i fellesarealer. Plassering av punkter vil fremgå av el-tegninger. Alle synlige stikk, brytere, dimmere, og koblingsbokser av type Elko Pluss.

1.4 Hovedoppvarmingskilde

Alle bygg blir tilknyttet eget nærvarmeanlegg i parkeringshuset som forsyner den enkelte leilighet med varmtvann og vann til varmesløyfer for vannbåren varme i gulv. Forbruket blir fjernavlest for den enkelte leilighet. Det må påregnes å dekke noen av kostnadene for energitap.

Det leveres termostatstyrte varmekilder i oppholdsrom dimensjonert ihht. varmebehovsberegninger i gulv eller vegg. Endelig plassering vil bestemt ifm detaljprosjektering.

Utbygger vil inngå en felles avtale om fjernavlesing av forbruk.

På soverom blir det termostatstyrte panelovner med glassfront.

1.5 Ventilasjon

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

2. BYGNINGSELEMENTER

2.1 Yttervegger

Fasader får en malt trekledning med varierende bredde på kledningsbordene. Tak tekkes av vekselvis stålplater med fals i lys-grå kulør, og mørk-grå glatt takstein.

2.2 Vinduer og dører

Alle vinduer og balkongdører leveres i treverk med aluminium utside. Alle vinduer og dører skal tilfredsstille forskriftsmessige krav til støy- og brannklasse. Vinduer og balkongdører leveres med hvit innside. Vinduer og dører får hvitmalte gerikter (lister) og foringer som sparkles og overmales med 1 strøk. Utvendig farge bestemmes når bygget detaljprosjekteres.

Leilighetssdørene leveres i malt utførelse med lik farge utvendig og innvendig. Alle dører leveres tette med "kikkehull". Farge og type dørhåndtak spesifiseres når bygget detaljprosjekteres. Dørene leveres med FG-godkjent sylinderlås.

3. FELLESANLEGG

3.1 Parkeringsanlegg

Det etableres parkeringsanlegg i et eget P - hus. Det leveres en håndsender til garasjeport til hver leilighet. Vegger i garasje er malt hvitt fra 1 meter over gulv til tak. Tak er støvbundet. Gulvet i parkeringsbygget er støvbundet.

Det er forberedt for å kunne etterbestille El. bil lader med egen måler via tilvalg. Kostnader knyttet til lading avregnes separat etter medgått forbruk.

3.2 Boder og sykkelparkering
Hver leilighet får egen uisolert sportsbod. Sportsbod kan bli plassert i leilighetsbygg, på yttervegg av parkeringshus eller som frittstående bod. Skillevegger mellom boder kles med OSB plater eller tilsvarende på en side. Skillevegger mellom boder går ikke helt til tak pga tekniske fremføringer i taket. Gulvet er av støvbundet betong. Boddørene er av tett type og leveres med systemlås tilpasset leilighetsnøkkel. Det blir felles takbelysning i bodområdet. Boder leveres med yttervegg uten isolasjon.

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 utenfor leilighetsdør. Lås tilpasset leilighetsnøkkel. Det leveres samlekasser for aviser.

3.5 Sanitær
Varmt tappevann leveres fra felles varmeforsyning. Forbruksmåler i hver leilighet. Utbygger vil inngå en felles avtale om fjernavlesing av forbruk.

Det leveres stoppekraner i hver leilighet.

3.6. TV/internett
Det leveres anlegg for tilkobling TV i hver stue og hvert soverom. Det leveres et trådløst nett per leilighet.

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

Kjøper må selv bestille evt. tilleggsytelser til eget abonnement for TV og internett.

Abonnementspris kommer i tillegg til fellesskostnadene. Eventuelle tilleggspunkter må bestilles og betales av hver enkelt kjøper.

Selger tar forbehold om bindingstid på inntil 5 år fra overtakelse, valg leverandør er Viken Fiber.

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 5 år fra ferdigstillelse.

3.7 Heis
Det leveres heiser med kommunikasjon til alarmsentral i de bygg der det er inntegnet heis på plantegningen. Heisene har dybde på 2.10 m.

3.8 Porttelefon og hovedinngang
Det leveres ringetablå med toveis calling og videokamera ved hovedinngang. Hver leilighet leveres med svarapparat samt videoskjerm i entre som kommuniserer med tablå og videokamera ved hovedinngang. Alle bygg som får heis vil også få automatisk døråpner ved hovedinngangsdør.

3.9 Brann- og røykvarsling
Bygget leveres med forskriftsmessige brann og røykvarsling ihht gjeldende forskrifter. Eventuelle sprinklerhoder vil være synlige i leilighetene. Leilighetene leveres med forskriftsmessig husbrannslange eller håndslukkeapparat.

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

Ferdigstillelse av utomhus vil følge fremdriften på salg og utbygging. Det må for hvert byggetrinn påregnes enkelte midlertidige løsninger eksempelvis for adkomst, veiforbindelse, parkering etc.

4. RETNINGSLINJER OG FORBEHOLD

4.1 Energimerking
Alle leiligheter blir utstyrt med energimerking.

4.2 Tekniske forskrifter
Alle bygningsmessige arbeider og innstallasjoner skal tilfredsstille myndighetenes anvisninger og gjeledende forskrifters krav ref NEK 400: 2010 og TEK 2017. Toleranseklasser for utførende bygningsmesige arbeider ref: NS 3420, toleranseklasse 2. For parkeringshus gjelder toleranseklasse 3.

4.3 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 Smietangen. 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.

ORGANISERING AV PROSJEKTET SMIETANGEN BORETTSLAG

Utbygger og selger
Smietangen Utbygging AS.

Prosjektets organisasjon
Byggherre er Smietangen Utbygging AS. Totalentreprenør er ikke kontrahert.

Eiendommen Smietangen Borettslag
Eiendommen vil bestå av et boliger, parkeringsanlegg, bodbygg, utomhus- og tekniske anlegg.

Boligene
Boligene vil bli organisert som borettslag tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag (PBBL).

12.03.2021

Rombeskrivelse

Dato 15.04.2021.

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR/ SENTRALVARME	VENTILASJON	ANNET
ENTRE	13 mm natur 1- stavs eikeparkett med tilhørende eik fotlist.	Sparklet og malt gipsplate/ betong. Farge: Ensartet 3 valgfrie farger glans 07. Tidløs 1024 Sand 1140 Comfort Grey 12078	Sparklet og malt gipsplate / betong med synlige v-fuger. Eventuelle nedforinger er også sparklet og malt gips-plate. Farge: Klassisk hvit, glans 02	2 stk LED downlights med dimmer. 1 stk dobbel stikkontakt. 2 stk doble stikk ved areal over 5 kvm. 1 stk ringeknapp utvendig. v/inngangsdør Porttelefon m/calling og videoskjerm ved hovedinngang, plasseres ved leilighetsdør på side med vrider.	Vannbåren varme som dimensjoneres etter varmeberegning.	Balansert ventilasjon med eget aggregat i hver leilighet.	FG - godkjent sylinderlås m/ innbruddsforsterket sluttstykke. Det medfølger skyvedørsgarderobe, omfang som vist på plantegning. Inntil 2 glass speildører med tilhørende foring på vegg begge sider. 1 hvit hylle med garderobestang.
GANGAREAL (der slike forekommer)	13 mm natur 1- stavs eikeparkett med tilhørende eik fotlist.	Sparklet og malt gipsplate/ betong. Farge: Ensartet 3 valgfrie farger glans 07. Tidløs 1024 Sand 1140 Comfort Grey 12078	Sparklet og malt gipsplate / betong med synlige v-fuger. Eventuelle nedforinger er også sparklet og malt gips-plate. Farge: Klassisk hvit, glans 02	4 stk LED downlights med dimmer. 2 stk dobbel stikkontakt.	Vannbåren varme som dimensjoneres etter varme-beregning.	Balansert ventilasjon med eget aggregat i hver leilighet.	
KJØKKEN	13 mm natur 1- stavs eikeparkett med tilhørende eik fotlist.	Sparklet og malt gipsplate/ betong. Farge: Ensartet 3 valgfrie farger glans 07. Tidløs 1024 Sand 1140 Comfort Grey 12078	Sparklet og malt betong med synlige v- fuger. Eventuelle nedforinger er også sparklet og malt gips-plate. Farge: Klassisk hvit, glans 02 Taklist over overskap, valg-fritt	1 stk stikkontakt 25A for komfyrtopp. 1 stk stikkontakt 16 A for stekeovn. 1 stk enkel stikkontakt for avtrekksvifte. 1 stk stikkontakt for oppvaskmaskin og vannvakt. 1 stk dobbel stikkontakt for kjøleskap/fryser. 1 stk dobbel stikkontakt for microovn. 1 stk skinne med 3 LED spotlight i tak. 5 stk LED (3+2) downlights under overskap. 3 stk dobbel stikk under overskap. 1 stk enkel stikkontakt ved tak m/ bryter. 2 stk doble stikk v/gulv. 2 stk LED downlights i glassskap. Tomrør for motordrift persienner alle vinduer.	Ettgreps blandebatteri av god kvalitet, høy tut. Oppvaskkum underlimt og med 1 + 1/2 kum. Såpedispenser og oppløftventil. Vannbåren varme som dimensjoneres etter varme-beregning.	Slimline kjøkkenventilator med fettfilter og lys. Avtrekk fra kjøkken går via det balanserte ventilasjons-anlegget.	Kjøkken innredning med 1 speils fronter. Laminat benkeplate m/rett kant. Krom håndtak. 1 stk dobbelt overskap med glassdører i leiligheter hvor overskap er vist. Kjøkkeninnredning går til tak (takhøyt), avtrekkskanal plasseres i nedforing over innredning. Integrerte hvitevarer - oppvaskmaskin, stekeovn og induksjon platetopp. Hvitevarer av god kvalitet type Siemens eller Bosch. Kjøl/frys og oppvaskmaskin leveres med innredningsfront. Stekeovn plasseres i høyskap. Det leveres glassplate med frostet glass. mellom benkeplate og underskap. Det leveres lyslist under overskap. Alle skapdører og skuffer leveres med demping. Underskap i hjørne leveres med karusell i stål. Søppelsorterer i skap under oppvaskkum. Øvrige underskap leveres med skuffer, min 1 underskap med kolonialskuffer.

Rombeskrivelse

Dato 15.04.2021.

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. Farge: Ensartet 3 valgfrie farger glans 07. Tidløs 1024 Sand 1140 Comfort Grey 12078	Sparklet og malt betong m/ synlige v- fuger. Eventuelle nedforinger er også sparklet og malt gips-plate. Farge: Klassisk hvit, glans 02	3-roms leiligheter: 9 stk doble stikk og 1 stk enkel stikk v/tak med bryter. 4-roms leiligheter: 11 stk doble stikk og 2 stk enkle stikk v/tak med bryter. Tomrør for motordrift persienner alle vinduer. 3 stk doble stikk ved TV uttak. 1 stk uttak for TV signaler 1 stk uttak for telefon/data.	Vannbåren varme som dimensjoneres etter varmeberegning.	Balansert ventilasjon med eget aggregat i hver leilighet.	
SOVEROM	13 mm natur 1- stavs eikeparkett med tilhørende eik fotlist.	Sparklet og malt gipsplate/ betong Farge: Ensartet 3 valgfrie farger glans 07. Tidløs 1024 Sand 1140 Comfort Grey 12078	Sparklet og malt betong m/ synlige v-fuger. Eventuelle nedforinger er også sparklet og malt gipsplate. Farge: Klassisk hvit, glans 02	Alle soverom: 1 stk takpunkt med bryter. 3 stk doble stikkontakter. 3 stk doble stikk ved TV uttak. 1 stk uttak for TV signaler 1 stk uttak for telefon/data. Panelovner med glassfront. Dimensjoneres etter varmeberegning. Tomrør for motordrift persienner alle vinduer. Tillegg i hovedsoverom: 1 stk dobbel stikkontakt		Balansert ventilasjon med eget aggregat i hver leilighet.	I hovedsoverom leveres skyvedørsgarderobe som vist på tegning. Hvite slette fronter hvorav 1 speildør, med tilhørende foring på vegg begge sider. Innmat med 2 kurvseksjoner fra gulv til tak, 1 midthylle og garderobestang under. Øvrige soverom leveres 210 cm høye garderobeskap. Hvit med 1 speils dører. Håndtak i krom. 1 meter skap pr sengeplass.
BAD I og II og gjestetoalett	Flis 30 x 30 cm grå. Dusj- områder er nedsenket kvadratisk med 10x10 cm flis.	Flis 30 x 60 cm hvit blank/ matt.	Nedforet himling, 13mm gips. Farge: Klassisk hvit, glans 02	Varmekabler m/termostat. LED lys og stikk til speilskap 1 stk. dobbel stikkontakt på vegg ved speilskap. 4 stk. LED downlights i nedforet himling med dimmer. Bad I: 1 stk. håndkletørker med bryter. I bad II og gjestetoalett tilpasses EL utstyr etter rommets størrelse.	Ettgreps blandebatteri. Oppløftventil. Innfellbare dusjvegger i herdet glass. Termostartstyrt blandebatteri med løst dusjhode og takdusj/rainshower. Hvitt veggmontert toalett. Sete med demping. Slukrenne.	Avtrekk fra bad går via det balanserte ventilasjonsanlegget.	Innredning i bredde fra 80 – 120 cm med 2 skuffer og helstøpt servant i porselen. Speilskap i bredde 80 – 120 cm med speil LED lys og stikk. Demping på speil- og skapdører. I bad II og gjestetoalett tilpasses bredde på innredning og speil etter rommets størrelse. For innredning med bredde 40 cm leveres flatt speil og servant i grunn utførelse og underskap uten skuffer. Dusj leveres ikke på gjestetoalett. Tilkobling og avløp for vaskemaskin leveres på bad.

Rombeskrivelse

Dato 15.04.2021.

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR/ SENTRALVARME	VENTILASJON	ANNET
BOD* = Bod/teknisk rom/ vaskerom	Våtroms-belegg med oppbrett, lys grå.	Sparklet og malt gipsplate/ betong . Farge: Ensartet 3 valgfrie farger glans 07. Tidløs 1024 Sand 1140 Comfort Grey 12078 Våtromsmaling	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 dobbel stikkontakt for vaskemaskin. 1 stk dobbelstikk for tørketrommel (16A). 1 stk dobbelstikk ved gulv.	Underskap hvit slett med vaskekum og blandebatteri med høy tut.	Ventilasjonsaggregat til balansert ventilasjon. Avtrekk fra bod går via det balanserte ventilasjons-anlegget.	Teknisk skap til EL, Ventilasjon og VVS plasseres i bod/vas-kerom eller i eget avlukke. Tilkobling og avløp for vaskemaskin leveres på bad. Ved tilvalg på et tidlig tidspunkt så kan det forespørres om mu-lighet for å plassere dette i bod.
BALKONG OG TERRASSER	Balkonger: Leveres i vanntett betong med fall til innvendig sluk og takrenne nedløp som igjen koples på overvannsystem. Tremmengulv 28 x 120 mm royalimpregnert Terrasser: Tremmengulv 28 x 120 mm royalimpregnert	Klart glassrekkverk med rustfrie stolper og håndløp-er. Enkelte felt i rekkverket kan bestå av tett trekledning. Farger på tre og metall til-passet bygget. Rund eller oval håndløper. Ingen åpninger/spalter skal være større enn 5 cm. Balkong skillevegger utføres i stenderverk med platekled-ning.	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 under balkonger leveres i galvanisert stål

Fellesarealer

Dato 15.04.2021.

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR/ SENTRALVARME	VENTILASJON	ANNET
TRAPPEROM	Flis 30 x 30cm med rettskjært kant. Sokkelflis.	Sparklet og malt gips//be-tong. Farge bestemmes av arkitekt	Sparklet og malt betong m/ synlige v-fuger. Eventuelle nedforinger er sparklet og malt gipsplate. Farge: Farge: Klassisk hvit, glans 02 Trappevanger leveres tett mot vegg.	Belysning etter lysberegning. Port – telefon med calling v/hovedinngang.	Alle stigerør til sprinkel legges skjult eller innkasses, slanke enkeltstående sprinkelrør leveres malt.	Forskriftsmessig.	Postkasser med systemlås.
HEIS	Belegg	Stål og speil	Plater/stål	Belysning/ stikk i heissjakt.		Forskriftsmessig.	
BODAREAL og BODER	Leveres med støv-bundet betong-overflate eller tregulv.	Bodskillevegger leveres med OSB plater eller spaltepanel på en side, tette dører med låssystem tilpasset leilig-hetsnøkkel. Ubehandlede betongvegger mot P- hus. Bodene leveres uisolerte med stående malt kledning direkte montert på reisverk.	Ubehandlet betong. Himling i treverk leveres ubehandlet.	Kupler i tak for belysning i bod- og fellesarealene. 1 stk veggbryter ved hoved- dør. 1 stk dobbel stikkontakt for hver bod. Alle stikk på fellesmåler.		Forskriftsmessig.	Rør- og kabelføringer i enkelte boder må påregnes.
PARKERING	Støvbundet betong. Sluk i gulv med rist i solid utførel-se, lokalt fall til sluk. Påkob-ling til avløp for overvann.	Ubehandlet betong. Malt hvitt til tak fra 1 meter over gulv.	Ubehandlet betong. Støv-bundet.	Belysning i nødvendig grad. Lys med bevegelsessensor. 1 stk dobbel stikkontakt for hver 2. p-plass, Alle stikk på fellesmåler. Det er forberedt for å kunne etterbestille El. bil lader via tilvalg.		Forskriftsmessig.	
UTOMHUS	Alle nedløp tilkobles.	Det leveres persiennekasser og nødvendig innfesting for persienner i vinduer til leilighetene.		Tilstrekkelig antall lyspunkter for miljøbelysning.			Se Utomhusplan

Merknader:

1. Sikringsskap og fordelingsboks for svakstrøm (tele og antenne) plasseres i innvendig bod
2. Etasjehøyde er minimum 2,40m. 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: 2010 (beregning etter størrelse på leilighet).
5. Det er fri 2,10 m høyde i garasjeanlegg.
6. Bygget leveres med brann og røykvarsling ihht gjeldende forskrifter. Eventuelle sprinkelhoder vil være synlige i alle rom.

Alle bygningsmessige arbeider og installasjoner skal tilfredsstille myndighetenes anvisninger og gjeldende forskrifters krav ref NEK 400: 2010 og TEK 2017 (bortsett fra der hvor det pga pro-sjektets egenart må gis dispensasjon til avvik). Toleranseklasser for utførende bygningsmessige arbeider ref: NS 3420 utgave 2, toleranseklasse 2. For garasjenalegg gjelder toleranseklasse 3.

Tilvalgsmuligheter

Til leilighetene på Smietangen 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. Disse valgene medfører ikke noe pristillegg. 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.

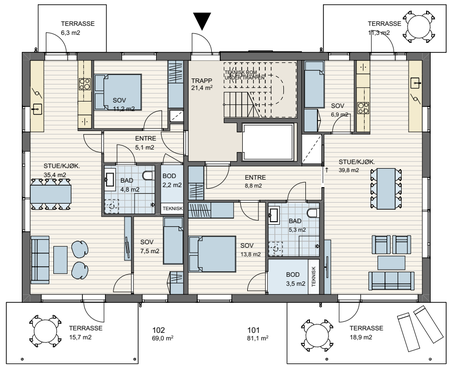
Det gjelder følgende deler av leveransen:

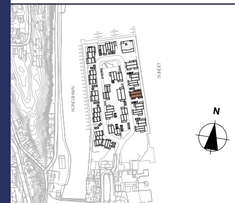
- Kjøkkeninnredning
- Baderomsinnredning
- EL-leveransen, inkludert belysning
- Garderober
- Utførelse av innvendige overflater

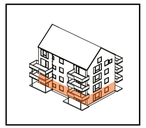
Tilvalgsprosessen blir gjennomført av utbygger, under medvirkning av entreprenør. Det legges opp til mulighet for å gjøre endringer på inventar, utstyr og materialvalg, men ikke en planløsning som omfatter flytting av bærevegger og VVS.

ETASJEPLAN

Bahia
Plan: 1. etasje



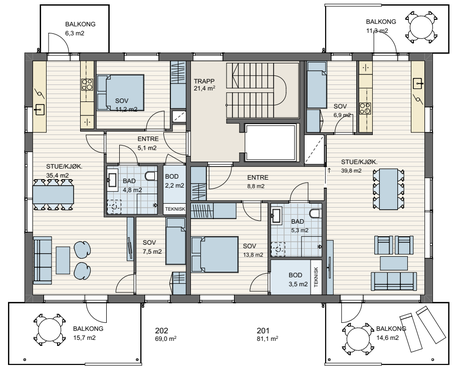


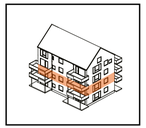


MÅLESTOKK 1:100
0m
5m
10m

ETASJEPLAN

Bahia
Plan: 2. etasje

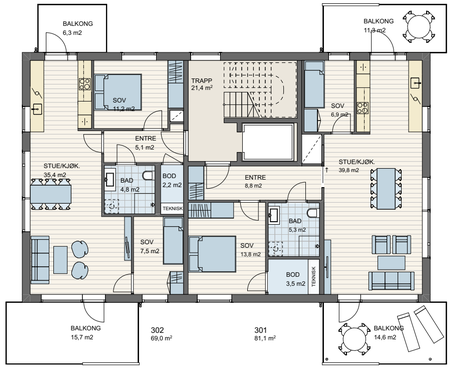




MÅLESTOKK 1:100
0m
5m
10m

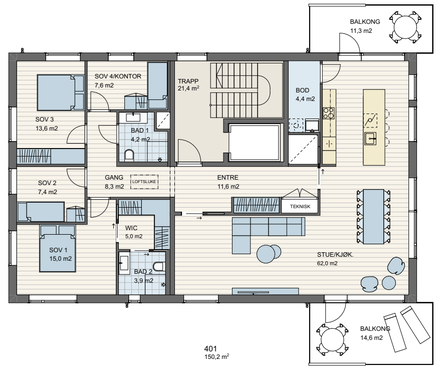
ETASJEPLAN

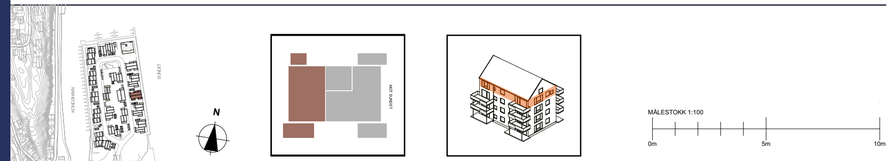
Bahia
Plan: 3. etasje



ETASJEPLAN

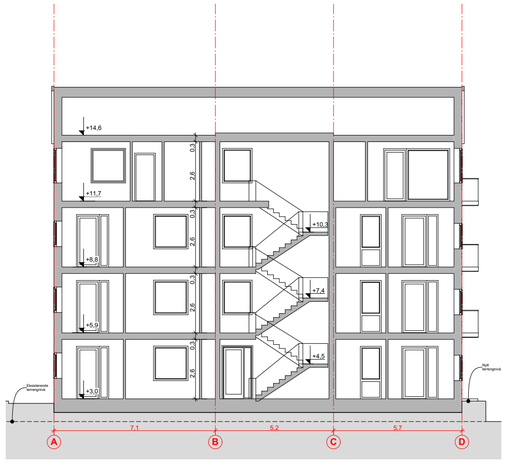
Bahia
Plan: 4. etasje



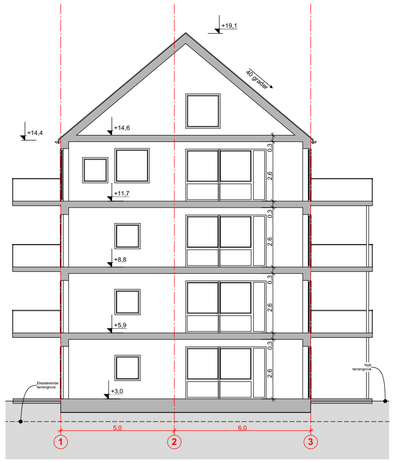


SNITT

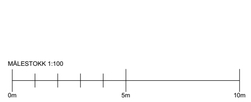
Bahia

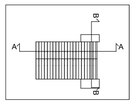


SNITT A SNITT 1:100



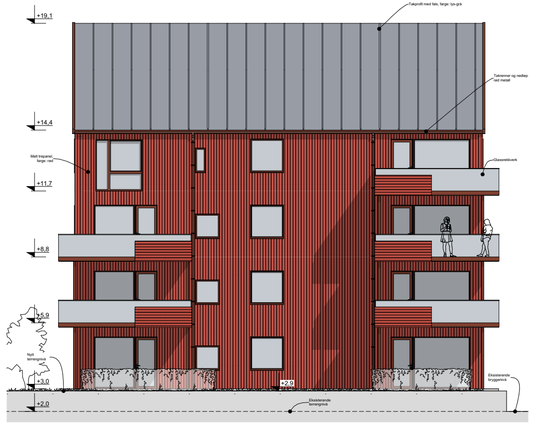
SNITT B SNITT 1:100



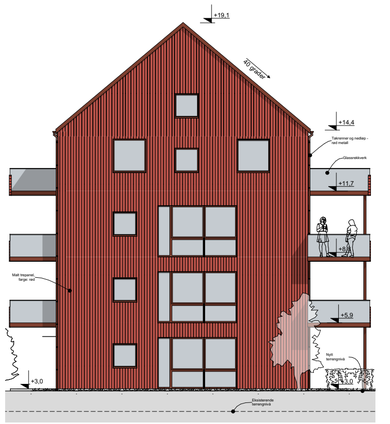


FASADER

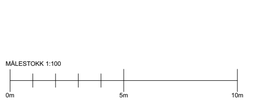
Bahia
Fasade sør og vest
1:100

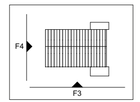


FASADE F3 FASADE MOT SØR 1:100



FASADE F4 FASADE MOT VEST 1:100





FASADER

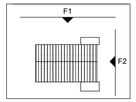
Bahia
Fasade nord og øst
1:100

FASADE F1 FASADE MOT NORD 1:100

FASADE F2 FASADE MOT ØST 1:100

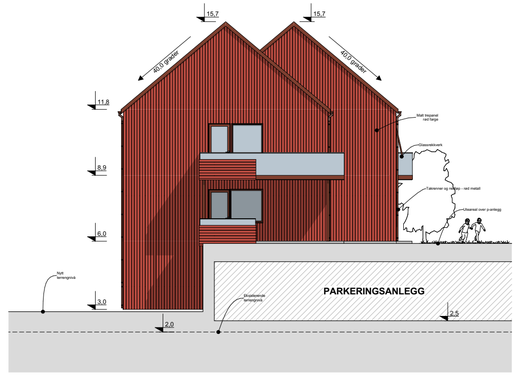
MÅLESTOKK 1:100

0m 5m 10m



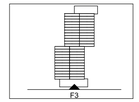
FASADER

Bahia
Fasade sør
1:100



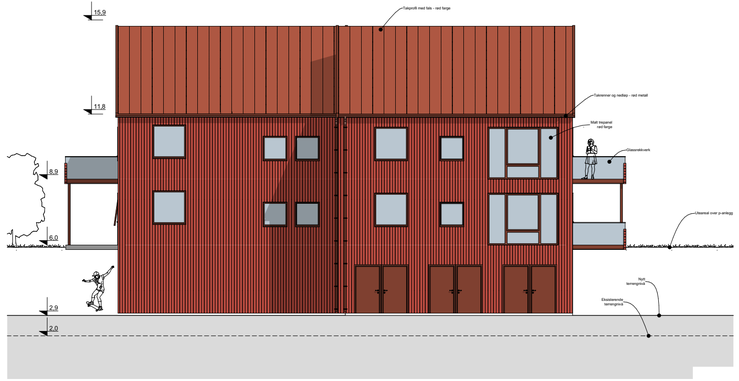
MÅLESTOKK 1:100

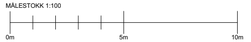
0m 5m 10m

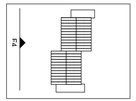


FASADER

Bahia
Fasade vest
1:100

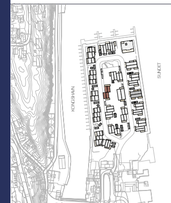


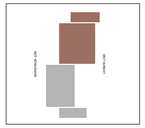




ETASJEPLAN

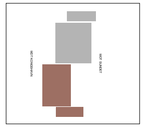
Cementine
Plan: 1. etasje

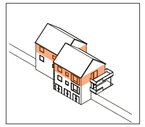




ETASJEPLAN

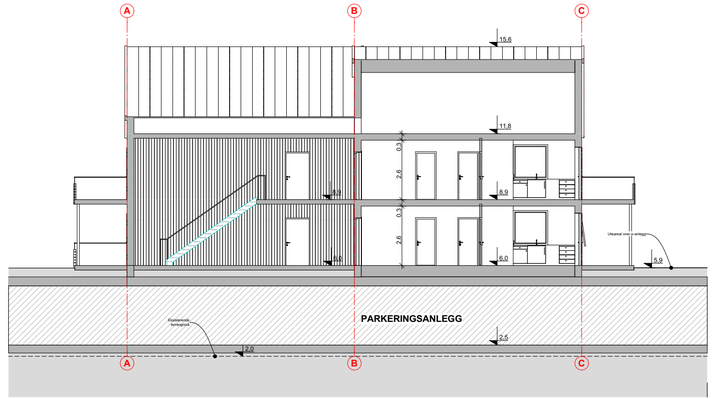
Cementine
Plan: 2. etasje

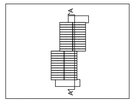




SNITT A

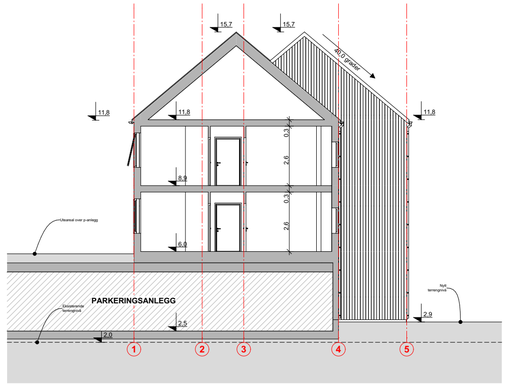
Cementine

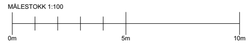


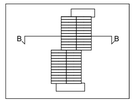


SNITT B

Cementine

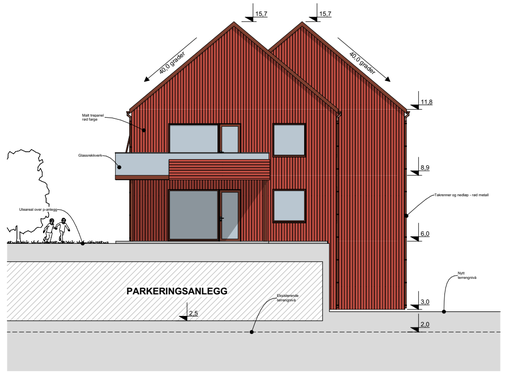


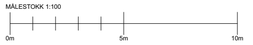


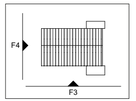


FASADER

Cementine
Fasade nord
1:100

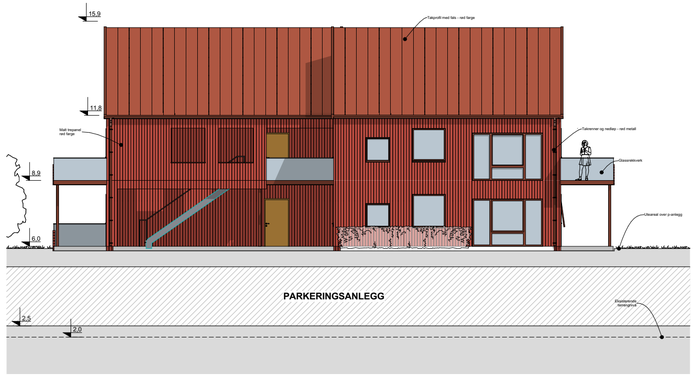


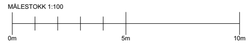


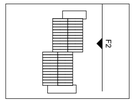


FASADER

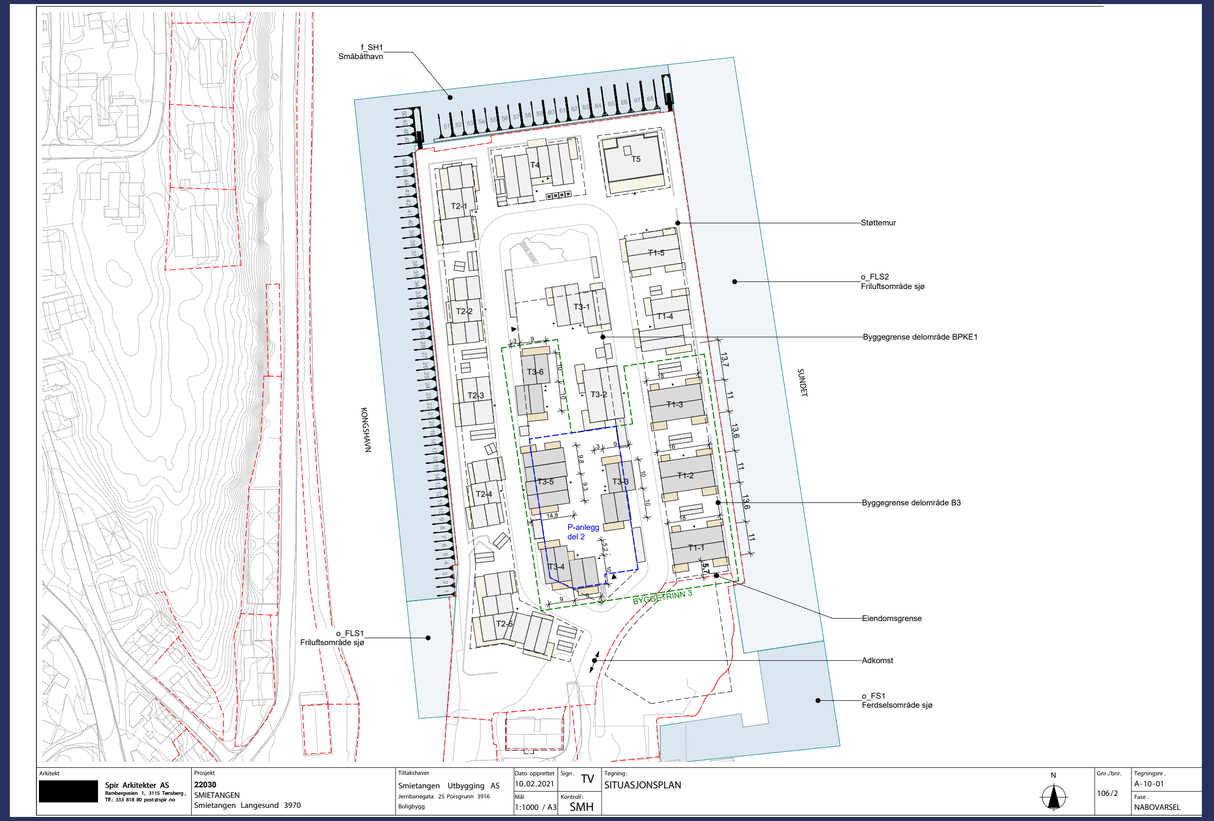
Cementine
Fasade øst
1:100



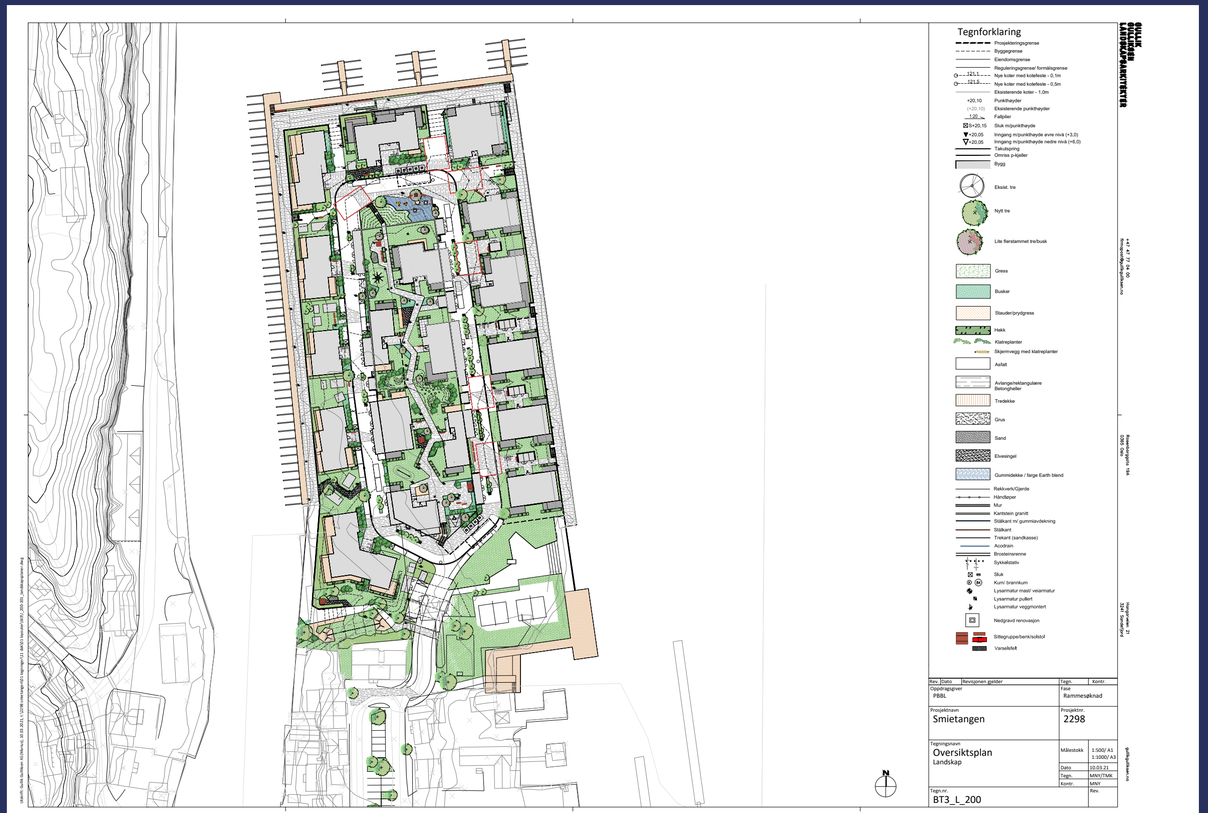




Situasjonsplaner & landskapsplan



Arkitekt **SPIR** Spir Arkitekter AS Rambergveien 1, 3115 Tønsberg Tlf.: 333 818 80 post@spir.no	Prosjekt **22030** SMIETANGEN Smietangen Langesund 3970	Tiltakshaver Smietangen Utbygging AS Jernbanegata 25 Porsgrunn 3916 Boligbygg	Dato opprettet 10.02.2021 Mål 1:500 / A3	Sign. TV Kontrollert SMH	Tegning: SITUASJONSPLAN BT 3	N	Gnr./bnr. 106/2	Tegningsnr. A-10-02 Fase: NABOVARSEL



Porsgrunn Bamble Borgestad
Boligbyggelag

Hanne Eriksen Davik
Eiendomsmegler MNEF
Ansvarlig megler Smietangen
90 54 56 09

Kunnskap og erfaring

Eiendomsmegler MNEF Hanne Eriksen Davik har ikke bare ansvaret for salget av boligene på Smietangen. Hanne har også vært med på å utvikle prosjektet og utforme planløsningene til de ulike leilighetene. Denne unike kunnskapen om leilighetene på Smietangen gjør at du som boligkjøper er i trygge hender. Med mer enn 30 års erfaring er Hanne en av Grenlands mest erfarne eiendomsmeglere. De siste årene har hun gjennom sin jobb i PBBL bidratt til at blant annet Porselen Brygge og Norrøna Brygge på området til Porselensfabrikken i Porsgrunn har blitt til to av byens mest attraktive bosteder. Hun har også hatt ansvaret for salget av boligene på ØYA og SkomværKvartalet. Hanne er dessuten ansvarlig megler for Frednes Brygge.

Bred kompetanse og lang erfaring betyr 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. Om du ønsker at Smietangen skal bli ditt nye hjem, hjelper Hanne deg med å ta de riktige valgene.

V
S

HEIMGARD
BOLIG

SPIR

Sørensen Maskin

PBBL