

Havnevikveien 1-3, Nesbygda i Svelvik

Vertikaldelt tomannsbolig
med fantastisk utsikt

POB



Ditt nye hjem?

Rett ved vakre Svelvik har vi for salg en prosjektert vertikaldelt tomannsbolig i et etablert og idyllisk boligområde med sjøutsikt.

I Havnevikveien 1–3 skal vi bygge to innholdsrike boliger med hver sin private hageparsell. Tomten skrår ned mot sjøen, som ligger ca. 60 m unna, slik at utsikten kan nytes både fra hagen og fra begge boligetasjene. Balkongen kan oppleves som en forlengelse av stue og kjøkken – særlig i sommerhalvåret.

Få mer tid til å nyte livets goder i et nytt, lettstelt og komfortabelt hjem med flotte turmuligheter i nærområdet – både i skogen, langs kyststier og på sjøen.



Kontakt selger

Søren Halck Johannsen
Avdelingsleder Bolig
POB Entreprenør AS
Mobil: +47 915 53 946
E-post: soren@pob.no

Salgsprospektet inngår som en del av kontraktsgrunnlaget. Illustrasjonsbilder i dette prospektet kan ha avvik fra standard leveranse. Med forbehold om trykkfeil.

POB

 Alltid på





Havnevikveien, Svelvik

Havnevikveien 1-3 ligger langs vestsiden av Drammensfjorden ved det lille tettstedet Nesbygda, 7,5 km fra Svelvik sentrum og 14 km fra Drammen sentrum.

Et sjarmerende og hyggelig område som er landlig men likevel sentralt.

Nærhet til kysten, marka, det urbane byliv i Drammen og idylliske Svelvik sentrum gjør området attraktivt.

Om prosjektet

I dette populære området bor du landlig til og med kort avstand til både Svelvik sentrum, Drammen og Sande. Vi skal bygge en tomannsbolig med to boliger som har speilvendte planløsninger for å utnytte tomtens kvaliteter optimalt.

POB bygger med god forankring i norske byggetradisjoner, lang erfaring og fokus på kvalitet i materialer og utforming.



Adresse:
Havnevikveien 1-3,
Svelvik



Tomannsbolig
nybygg



3 soverom



Selveier

POB

 Alltid på

Nøkkelinformasjon

Prisantydning fastpris:	Kr 6.498.000,-
Dokumentavgift:	Kr 18.750,-
Tinglysingsgebyr skjøte:	Kr 500,-
Tinglysingsgebyr pantedokument:	Kr 500,- pr. stk.
Gebyr for utskrift panteattest:	Kr 240,-
Totalpris inkl. omkostninger*:	Kr 6.517.990,-

Fellesgjeld:	0
Felleskostnader (første år):	Kr 1.250,-

Estimert byggestart:	Q2 2025
----------------------	---------

BRA-i/BRA total bolig 1:	123,0 m ² /156,4 m ²
BRA-i/BRA total bolig 2:	123,0 m ² /157,0 m ²
Tomtestørrelse:	Ca. 1.221 m ²
Gnr/bnr:	33/11

Kommunale avgifter (renovasjon, feier):	Kr 4.494,- per år (2024)
Årsavgift privat vei/vann/avløp**:	Kr. 2.000-5.000,- per år
Eiendomsskatt: Drammen kommune har ikke eiendomsskatt p.t.	
Energimerke (oppvarmingskarakter)***:	Oransje B

* Forutsatt 1 stk. panteheftelse og at eiendommen selges til prisantydning prisantydning

** Vil variere ut fra snømengde/antall ganger Havnevikveien brøytes

*** Foreløpig beregning, endelig vil foreligge når bygget er ferdigstilt



Havnevik- veien 1-3

Romslig gårdsplass med god plass til to biler ved hver bolig og kombinert snuplass/gjesteparkering.

Det tilrettelegges for å montere elbillader på sportsbodens vegg, slik at bilen kan lades hjemme.

Hver av boligene har atkomst til inngangspartiet fra seksjonens biloppstillingsplass. En praktisk sportsbod ligger rett ved inngangen til boligen.

Nøkkelopplysninger – side 1

Eiendommen fra A til Å - Bolig under oppføring

Kontaktperson

Søren Halck Johannsen, telefon 915 53 946
Avdelingsleder Bolig, POB Entreprenør AS

Selger/utbygger

POB Entreprenør AS, org.nr. 965 178 228
Vebjørns vei 5, 3414 Lierstranda

Hjemmelshaver

POB Entreprenør AS

Generelt om prosjektet

I Havnevikveien 1–3 er det planlagt å bygge en tomannsbolig i et etablert boligområde. Boligene får hver sin private hageparsell og p-plass til to biler samt balkong. Tomten skrår ned mot sjøen og Svelvikveien.

Eiendommen og organisering av prosjektet

Tomannsboligen skal oppføres på eiendommen gnr 333 bnr 11 i Drammen kommune. Eiendommens areal er oppgitt til ca. 1.221 m². Det er planlagt at eiendommen skal seksjoneres i ett eierseksjonssameie. Etter seksjonering av eiendommen vil sameiet bestå av 2 boligseksjoner.

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utkast til vedtekter og budsjett for sameiet følger som vedlegg til kontrakt.

Selger fastsetter vedtekter i forbindelse med stiftelsen av sameiet. Kjøper plikter å rette etter de til enhver tid gjeldende vedtekter og eventuelle husordensregler.

Adresse

Foreløpig adresse er Havnevikveien 1 og 3, 3060 Svelvik, men endelig adresse for den enkelte bolig vil fastsatt for overtakelse.

Eierforhold

Eierseksjon, halvpart av tomannsbolig.

Felleskostnader

I felleskostnader for første driftsår inngår bygningsforsikring og brøyting/strøing.

Tomtetype

Eiet tomt. Det påhviler ikke odels- eller konsesjonsplikt på eiendommen.

Adkomst

Se kartskisse. Det blir skiltet til fellesvisninger.

Innhold og standard

Prosjektet består av en vertikalt delt tomannsbolig med sportsboder, seksjonerte utearealer og fellesarealer. Nærmere beskrivelse av boligens rom, funksjoner, overflater og utstyr er spesifisert i del av prospektet kalt henholdsvis Kjøkken og bad, Leveransebeskrivelse og Romskjema.

Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Hver kjøper vil i tillegg til sin seksjon også kunne bruke sameiets utvendige fellesarealer. Sameiet vil ha ansvaret for drift og vedlikehold av alle fellesareal, herunder vesentlige deler av bygningskroppen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører dermed blant annet hele bygningskroppen med utvendige vegger, tak grunnmur og etasjeskiller, samt innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov. Utomhus fellesarealer ferdigstilles så snart årstiden tillater det. Det gis ikke reklamasjonsrett på plen.

På eiendommen vil det bli etablert ledningsnett for vann, avløp, overvann, strøm, fiber/tv og ev. andre ledninger. Bruk, rettigheter og plikter for deler av anlegget er regulert i vedlegg til kontrakt og benevnt Bilag 4 og Bilag 5.

Støyforhold

Tomten ligger i gul og rød støysone for veitrafikkstøy med Svelvikveien som den dominerende støykilden. Planløsning og avbøtende tiltak sikrer at bestemmelser om støy og uteoppholdsareal i kommuneplanens arealdel og kvalitetskriteriene for støy i T-1442/2021 oppfylles. Det er prosjektert støyskjerm og tilfredsstillende antall oppholdsrom på stille side som godkjente tiltak, iht. rapport fra Brekke og Strand.

Nøkkelopplysninger – side 2

Parkeringsplasser, boder og sykkelparkering

- Det medfølger en sportsbod og to parkeringsplasser som tilleggsdel til hver seksjon. Felles gjesteparkering.
- Ladestasjon for elbil inngår ikke i standard leveranse fra selger, men trekkør til fremtidig ladestasjon fra el-skap i boligen til yttervegg på sportsbod inngår. Ladestasjon vil tilbys som et mulig tilvalg.
- Sykler oppbevares/parkeres i egen sportsbod eller på hageareal tilhørende boligen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har atkomst fra privat vei og er tilknyttet det private Havnevikveien veilag som eier og drifter vei, vann og avløp. Rettigheter og plikter er regulert gjennom avtaler som følger som vedlegg til kontrakt.

Fremdriftsplan og ferdigstillelse

- Selgers frist til å ha boligene klare for overtakelse fastsettes til 360 kalender dager etter forbeholdene er bortfalt.
- Selger kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før den nye fristen. Fristen for å ha boligen klar til overtakelse skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Kjøper har i et slikt tilfelle rett til å kreve dagmulkt fra den nye fristen.
- Selger skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.
- Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Velforening

Selger er ikke kjent med pliktig medlemskap i velforening på området.

Vedtekter og husordensregler

- Det er utarbeidet utkast til vedtekter til sameiet, og disse følger som vedlegg til kontrakt. Dyrehold er tillatt når dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboere.
- Oppsetting av markiser, utvendig solavskjerming, levegger, skjermtak, rekkverk, antenner, beplantning av hekker/trær rundt og på fellesarealer, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Heftelser/tinglyste bestemmelser

Boligene overdras fri for pengeheftelser, med unntak av at de andre seksjonseierne har panterett i boligseksjonen inntil 2G for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, i samsvar eierseksjonsloven § 31. Kjøper overtar boligen med eksisterende heftelser ut over pengeheftelser. Heftelsene fremgår av vedlegg D til kontrakten, grunnboksutskrift.

Rettigheter/avtaler

- Vedlegg til kontrakt, benevnt som Bilag 4, med dato 24.07.2020. Gjelder stikkledninger for vann og kloakk over annen eiers grunn.
- Vedlegg til kontrakt, benevnt som Bilag 5, med dato 20.07.2020. Gjelder veirett, rett til legging av kloakk, strøm, fiber m.m.

Forholdet til offentlig planer

- Tomten er regulert i henhold til PlanId 071120130002 Kommuneplanens arealdel 2015-2027 av 07.09.2015 i Drammen (tidl. Svelvik) kommune.
- Det er gitt rammetillatelse med dato 19.05.2022.

Formuesverdi

Formuesverdi for denne eiendommen foreligger ikke ettersom boligen nyoppføres.

Lovanvendelse

- Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12.
- I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter bustadoppføringslova hvor §§12, 18 og 52-54 ikke kommer til anvendelse.

Usolgte enheter

Selger har ansvar for eventuelle usolgte enheter i prosjektet.

Forbehold

- Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakt:
- igangsettingstillatelse er gitt innen 01.06.2025
- 1 av 2 boliger er solgt innen 01.06.2025
- åpning av byggelån innen 01.06.2025



Illustrasjonsbilde

Boligene

Hver av de to boligene har gjennomtenkte løsninger i en tidsriktig innpakning. Blant annet er boligene forskjøvet litt i forhold til hverandre slik at det kan oppleves som mer skjermet og privat.

Kjøkken og stue er samlet i ett stort allrom og har planløsning med fine soner for de ulike aktivitetene. Det er valgt åpen himling helt opp til mønet og store vindusfelt som gir en luftig romfølelse.

Balkongen utenfor har sjøutsikt.



Illustrasjonsbilde

Soverom

Egen «masteravdeling» hvor soverommet har både eget garderoberom og i tillegg plass til garderobeskap.

Badet er praktisk plassert vegg-i-vegg med soverommet og har naturlig lys fra vinduet.

De tre soverommene er utformet på en måte som kan løse en families behov i ulike faser – noe som gir fleksibilitet.

Planløsninger

Plan 1 - inngangsplan



Bolig 1	BRA-i	BRA-e	TBA	Totalt
1. Etasje	61,5m ²	5,0m ²	14,9m ²	81,4m ²
2. etasje	61,5m ²	0,0m ²	13,4m ²	74,9m ²
Totalt	123,0m²	5,0m²	28,3m²	156,3m²

Bolig 2	BRA-i	BRA-e	TBA	Totalt
1. etasje	61,5m ²	5,0m ²	15,5m ²	82,0m ²
2. etasje	61,5m ²	0,0m ²	13,5m ²	75,0m ²
Totalt	123,0m²	5,0m²	29,0m²	157,0m²

Avvik fra de oppgitte arealer samt viste løsninger vil kunne forekomme.

Velkommen inn

På inngangsplanet er ytterdøren plassert under balkongen og med sportsboden i umiddelbar nærhet. Entréen har vindu mot sjøsiden, flislagt gulv med varmekabler og plass til garderobeinnredning. I tilknytning til gang-/trappeområdet, er det en stue med flere mulige bruksområder som f.eks. tv-stue, ungdomsavdeling eller hjemmekontor – alt etter familiens behov. Også denne stuen har vinduer som vender mot sjøen.

Soverom

Plan 1 har to gode soverom og hvor det ene har dør ut til hagen i tillegg til vinduet.

Soverommene i boligen er utformet

for å kunne møbleres på ulike måter. Mange ønsker en fleksibilitet for bruk i familiens ulike faser, hjemmekontor, gjesterom etc.

Plass til garderobeskap er vist med stiplede linje på plantegning.

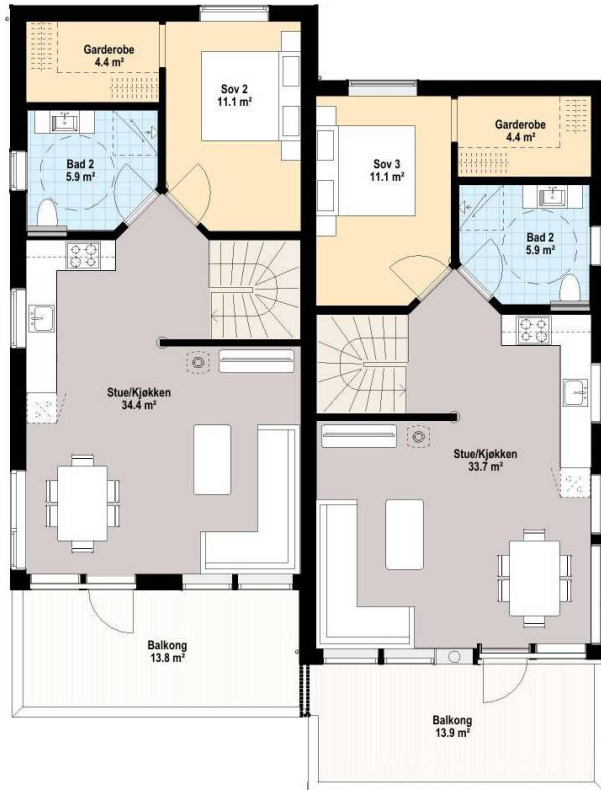
Bad/vaskerom og bod

Rett innenfor entréen ligger den innvendige boden. Der er også tekniske installasjoner som el-skap, fordelerskap for vannrør og ventilasjonsaggregat plassert.

Et kombinert bad/vaskerom ligger plassert sentralt i etasjen – vis-à-vis trappen og i umiddelbar nærhet til soverommene.

Planløsninger

Plan 2 - hovedplan



Stue og kjøkken

Plan 2 er selve hjertet i boligen med allrommet som, både i kjøkken- og stuedelen, har vindusfelt med utsikt som vender ut mot sjøen. I stuen er det satt av plass til peisovn (vist med stiplet linje på plantegning). Det blir mulighet for å kjøpe peisovn med glass som tilvalg*, slik at den er installert før innflytting.

Kjøkkenet er dimensjonert for å kunne utvides med for eksempel en «halvøy» og integrert kjøl/frys som tilvalg*. Det blir selvfølgelig også mulig å gjøre tilvalg* på andre kjøkkenfronter, benkeplater og hvitevarer fra vår kjøkkenleverandør.

Masteravdeling

Badet er flislagt med varmekabler i gulvet og er utstyrt med dusjvegger i klart glass, vegghengt

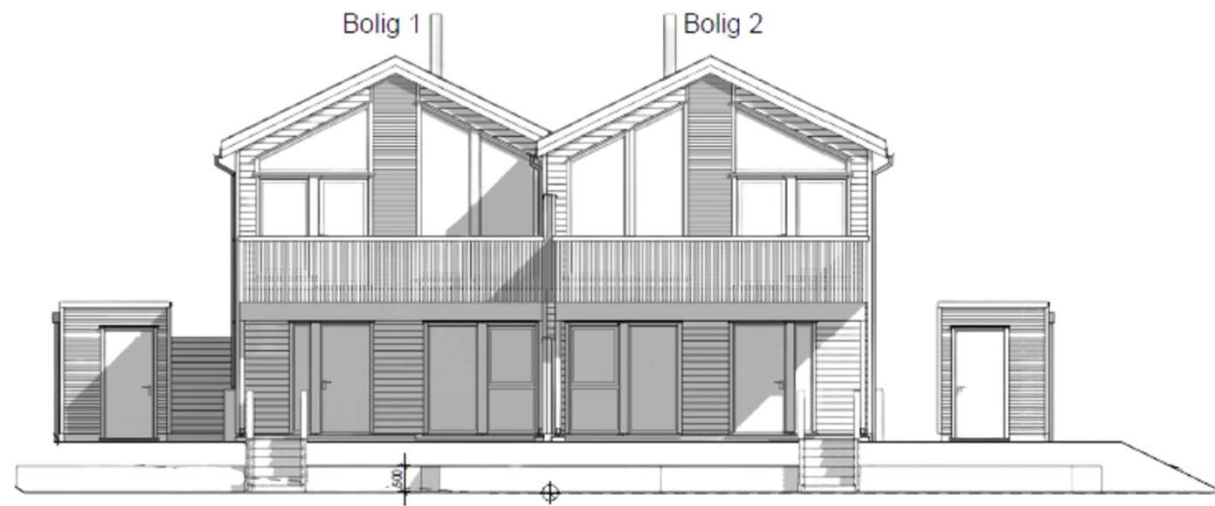
toalett og baderommøbel med servant og belyst speil. Det er utformet slik at det er mulig å utvide med skap-/skuffeinndredning samt kjøpe andre fronter som tilvalg*.

Hovedsoverommet ligger vis-a-vis badet og et eget garderoberom har inngang direkte fra soverommet. Om det er behov for enda mer oppbevaringsplass, så er det også mulig å kjøpe garderobeskap fra vår kjøkkenleverandør gjennom tilvalgsprosessen*, slik at skapene er montert før innflytting.

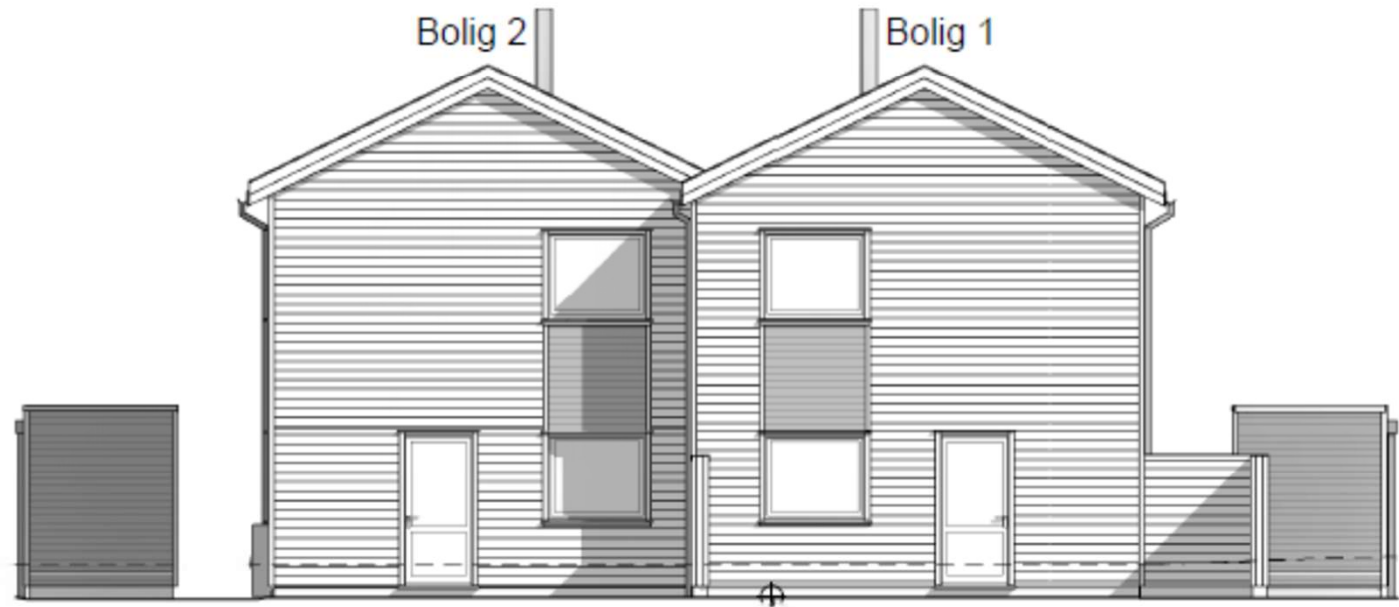
**Tilvalg mot pristillegg vil være mulig i en tidlig fase og vil begrenses/bortfalle etter hvert som de ulike produktene må settes i bestilling. Frister for de ulike tilvalgsmulighetene avtales ifbm. kontraktsinngåelse.*

Avvik fra de oppgitte arealer samt viste løsninger vil kunne forekomme.

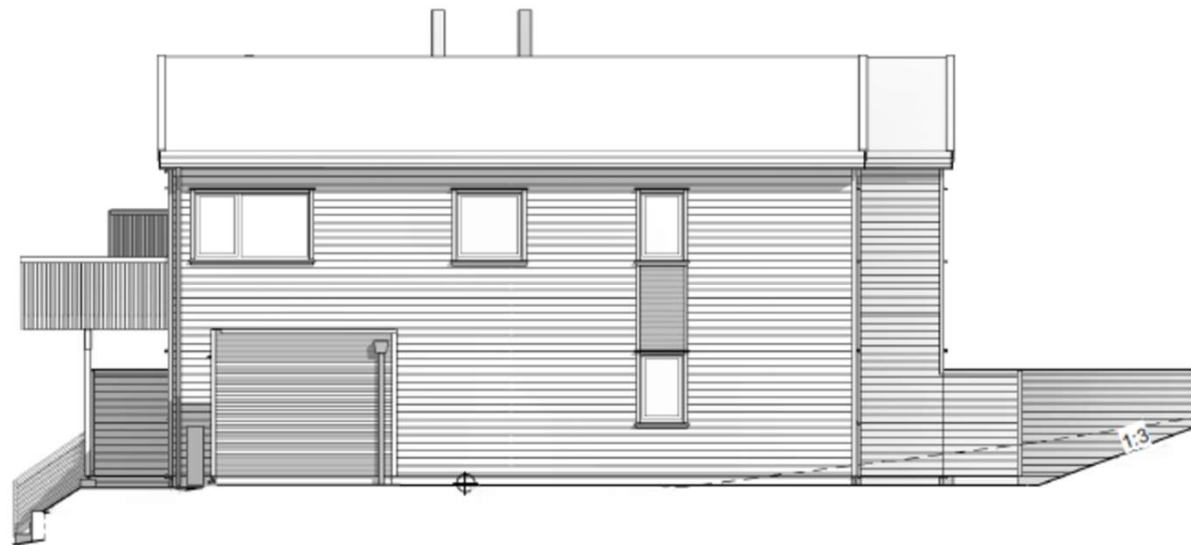
Fasade øst



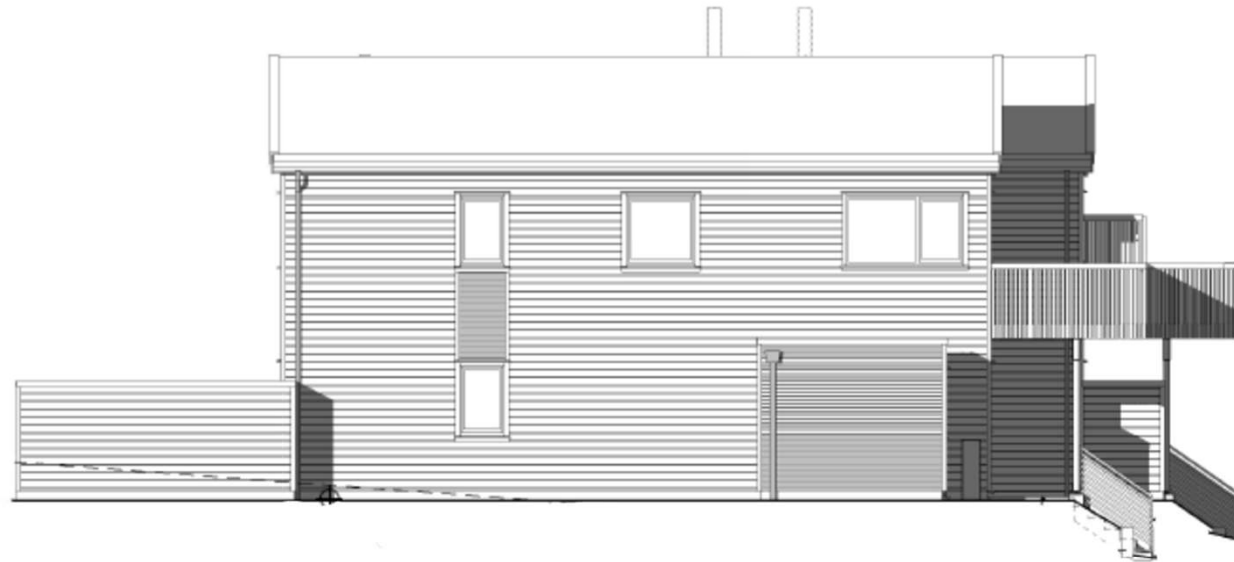
Fasade vest



Fasade nord



Fasade sør





Illustrasjon av mulig tilvalg kjøkken.

Kjøkken og bad

Stilfull moderne kjøkkeninnredning fra kvalitetsleverandøren HTH i modellen Stockholm med bøylegrep i stål. Baderomsinnredning i hvitt med skuffer og speil med lys.

Kjøkkenfronter

I følge vår leverandør HTH, så vil den lyse mokkafargen gjøre at kjøkkenet ditt skiller seg ut fra mengden av klassiske, hvite kjøkken og fronten «Stockholm» har et enkelt design som gir mange muligheter.

Hvitevarer

I vår standard leveranse inngår integrert induksjonstopp, stekeovn, ventilator og oppvaskmaskin. Det er satt av plass til frittstående kjøleskap.

Baderoms møbler

Tidløse og stilrene hvite baderoms møbler med glatte fronter og stålgrep er av type som vist på illustrasjonen.

På hovedbadet inngår 60 cm innredning med 2 skuffer og speil med innfelt LED-lys. I det kombinerte bad/vaskerommet på inngangsplanet er det 50 cm bred

innredning med skapdør og speilskap med LED-lys.

Tilvalg*

Det blir mulighet for å tilpasse både kjøkken og bad gjennom tilvalgsprosessen*. Vi tilbyr privat time hos HTH kjøkkensenter, hvor det presenteres de ulike valgmulighetene på kjøkkenfronter, håndtak, benkeplater, hvitevarer og utvidelse med flere skap. Det vil også være mulig å gjøre tilvalg* på baderomsinnredning samt å kjøpe ferdig monterte garderobeløsninger fra HTH sine kolleksjoner.

**Tilvalg og endringer mot pristillegg vil være mulig i en tidlig fase og vil begrenses/bortfalle etter hvert som de ulike produktene må settes i bestilling. Frister for de ulike tilvalgs mulighetene avtales ifbm. kontraktsinngåelse.*



Illustrasjon av standard baderoms møbler for hhv. bad plan 2 til venstre og bad/vaskerom plan 1 til høyre.

Illustrasjonenes farger vil ikke være korrekt gjengitt i et prospekt og kan vise møbler og inventar som ikke inngår i leveransen.



Standard kjøkkeninnredning – Stockholm fra HTH

*Illustrasjon av standard kjøkken.
NB! Boligen har mønt himling og
ikke flat som vist på illustrasjonen.*



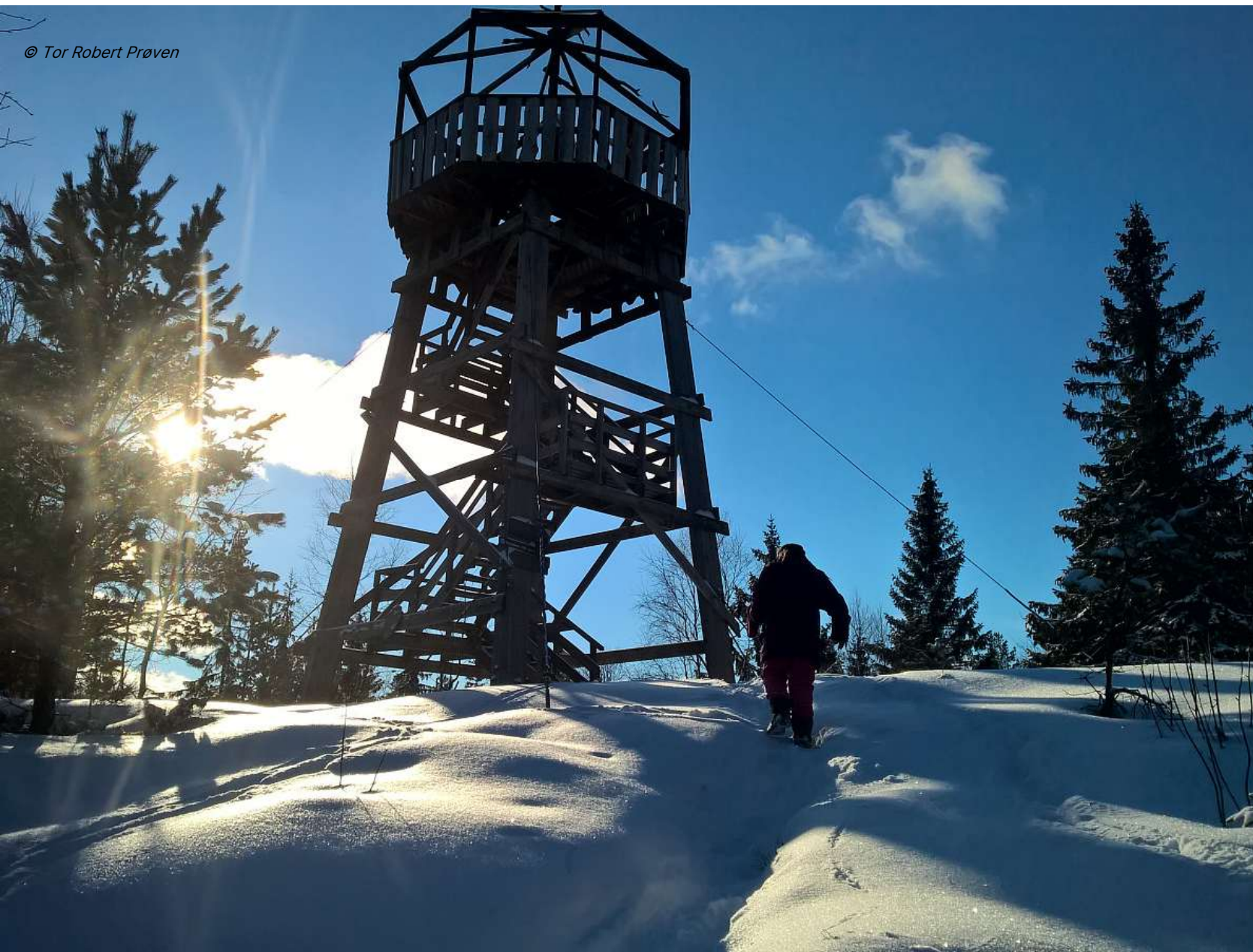


Illustrasjonsbilde

Peisovn er ikke inkludert i standard leveranse, men kan kjøpes som tilvalg. Frister for de ulike tilvalgsmulighetene avtales ifbm. kontraktsinngåelse.



© Tor Robert Prøven



Velkommen til Nesbygda

Havnevikveien ligger langs vestsiden av Drammensfjorden ved det lille tettstedet Nesbygda, 7,5 km fra Svelvik sentrum og 14 km fra Drammen sentrum.

Nesbygda har nærhet til vakre naturområder å ferdes i.

Her er veien kort til kyststien eller Røysjømarka med flere flotte turer, som til tårnet på Sæteråsen med vid utsikt til både Færder fyr, Gaustatoppen og Oslo.



Tilrettelagt for familielivet

Havnevikveien ligger i barnevennlige omgivelser med nærhet til flere barnehager. Området sokner til Tangen Barneskole 2,7 km fra boligene, med i overkant av 100 elever. Svelvik Idrettsforening tilbyr organisert idrett innen fotball, ski og e-sport, og i Svelvik, noen kilometer unna, finner du også Ungdomskulturhuset Undergrunnen, et fritids- og kulturtilbud for barn og unge.



Med nærhet til kysten og marka

Kun 2,6 km fra Havnevikveien med bil, sykkel eller til fots ligger Tangen Fjordpark med flott sandstrand, gresslette og sandvolleyballbane til glede for hele familien. For båtinteresserte er det kort avstand fra boligene til Havnevik brygge med muligheter for båt plass i Jordfallbukta. Svelvik Motorbåtforening har et stort og aktivt båtmiljø.



Opphavsperson: Ann-Mari Amundsen
Opphavsrett: Drammen Kommune



Kilde: Google Maps aug. 2023

Gode kommunikasjonsmuligheter

Nesbygda har gode kommunikasjonsmuligheter med enkel adkomst til E18 og bussholdeplass like i nærheten med halvtimesavganger i rushtiden retning Berger og Drammen. Drammen er for et kollektivknutepunkt å regne med både buss- og toglinjer til store deler av øst- og vestlandet. Over Svelvik-strømmen går det og ferje til Hurum hver halvtime.

Offentlig transport:

Busstopp Havnevik (linje 91 og skolebuss linje 98) – ca. 2-3 min til fots (ca. 80-100 m)

Drammen stasjon (tog) – ca. 20 min med bil (14,6 km)

Svelvik Ferjekai (ferje) – ca. 8-10 min med bil (7,5 km)

Oslo Gardermoen: 1 t 20 min med bil (105 km)

Torp Sandefjord lufthavn: 55 min med bil (83,1 km)

Primære transportmidler:

Bil, buss, sykkel

Skoler:

Tangen skole (barneskole 1 – 7. trinn) – ca. 5 min med buss, 10-12 min med sykkel (3 km)

Svelvik ungdomsskole (8. – 10. trinn) – ca. 13 min med buss (8,5 km)

Drammen videregående skole – ca. 30 min med buss (15 km)

Ruter, avstander og tidsestimater er hentet fra Google Maps september 2024



Svelvik – Norges nordligste sørlandsby

Kun 7,5 km unna ligger Svelvik Sentrum med sin vakre trehusbebyggelse langs kysten. Her finner du det nødvendige av fasiliteter som dagligvareforretning, apotek, frisør, blomsterbutikk, vinmonopol og bibliotek. Svelvik sentrum har også flere hyggelige serveringssteder og kulturtilbud. Sørvest for Svelvik sentrum ligger friluftsområdet Batteriøya med tursti og fiskeplass. Den idylliske Kyststien fra Svelvik byr på både sti i skog, langs svaberg og på stand og kan følges hele veien til Sande om ønskelig.



Leveransebeskrivelse

Vertikaldelt tomannsbolig bestående av to seksjonerte boliger med sportsboder og uteområder.
Havnevikveien 1-3, Nesbygda i Svelvik

Dato: 29.11.2024

Revidert dato:

Generelt

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å beskrive boligens viktigste bestanddeler. Offentlige lover og forskrifter legges til grunn for utførelsen av prosjektet. Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som anses som nødvendige og/eller hensiktsmessige, og som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi. Innredning som er stiptet samt møbler er ikke en del av standard leveranse.

Boliger med tilhørende anlegg leveres av POB Entreprenør AS i henhold til Byggteknisk forskrift (TEK17).

Med mindre annet er avtalt i kontrakten, omfatter leveransen følgende:

- a) Ferdig oppført bolig i henhold til kontraktsdokumentene
- b) Rett til å disponere parkeringsplass i henhold til seksjoneringstegning

Med mindre annet er avtalt i kontrakten, omfatter leveransen ikke:

- a) Eventuelle hageinstallasjoner som pergola, blomsterkasser og levegger.
- b) Lysarmatur eller annet elektrisk utstyr ut over det som er angitt i dette dokument.
- c) Utstyr og innredninger som på tegning er vist med stiptet (brutt) linje.
- d) Møbler og innredning vist på tegninger og illustrasjoner.

Definisjoner

Som boligrom regnes: Stuer, hall, gang, vindfang, soverom, allrom/aktivitetsrom, kjøkken, vaskerom, bad, dusj, wc, bakgang, omkleddingsrom, kontor, trapperom, garderobe og boder i den enkelte boenheten.

Leveransebeskrivelse – side 2

Konstruksjon

Alle bygningene utføres med bærekonstruksjon i tre. Sportsboder bygges uisolert med bærekonstruksjon i tre og synlige stendere innvendig. Alle bygningene står på støpt betongplate/såle/fundamenter.

Yttervegger leveres i bindingsverk og kles med fabrikkbehandlet kledning grunnbeiset hvit. Endeved, sagsnitt og spiker-/skruehull er ikke behandlet. Grunnbeiset kledning etterbehandles iht. produsentens anvisning senest etter 2 år.

Balkonger utføres med dekke i impregnert trevirke. Rekkverk utføres med stående trespiler i impregnert trevirke. Alt impregnert trevirke leveres ubehandlet.

Støyskjerming av hageparsell mot vest utføres i impregnert trevirke i kombinasjon med fabrikkbehandlet kledning grunnbeiset hvit. Alt impregnert trevirke leveres ubehandlet.

Tak på boliger leveres med sort dobbeltkrum betongtakstein med ru overflate. Tak på sportsboder tekkes utvendig med takpapp i

sort/mørk grå farge. Takrenner, nedløpsrør og beslag leveres i hvitlakkert stål utførelse, unntatt bordtakbeslag som leveres sortlakkert.

Himlingshøyde inne i boligene er generelt på 2,4 meter med unntak av stue/kjøkken som har åpen mønt himling.

Tekniske rørføringer vil hovedsakelig bli montert skjult i vegger og etasjeskiller. Det vil kunne forekomme innkassinger langs vegg og tak samt luker uten at dette er vist på salgstegning. Innkassinger utføres med materialer tilsvarende som vegg eller tak og overflatebehandles som en del av overflaten der konstruksjonen blir montert. El-skap og ventilasjonsaggregat plasseres som vist på tegning. Varmvannsbereider 200 l plasseres i bad/vask. Fordelerskap for vann plasseres i bod.

Innvendig behandling bolig

Hovedinngangsdør

Hovedinngangsdør leveres fabrikkbehandlet med FG-godkjent lås med nøkkel, hvit farge S-0500-N, slett type uten glassfelt. Dørvrider i stål utførelse.

Innvendige dører

Innerdører i slett lett utførelse, fabrikkbehandlet i hvit farge S-0500-N. Innvendige dører har generelt høyde 210 cm. Flat terskel med spalte under dørbladet for å ivareta luftgjennomstrømming. Dørvrider i stål utførelse.

Vinduer og balkongdører

Vinduer leveres fabrikkbehandlet med lik farge utvendig og innvendig, hvit farge S-0500-N og med glassfelt/inndeling i henhold til fasadetegninger. Balkong-/terrasedører leveres som slagdører i samme utførelse og farge som vinduer, hvit S-0500-N. Det tas forbehold om at enkelte vinduer ikke blir åpningsbare som følge av brannkrav eller dersom dette ikke synes hensiktsmessig i forhold til bruken.

Gulv

I kjøkken/stue, soverom, gang/trapperom, stue og innvendig bod leveres matt lakkert 3-stavs eikeparkett i hvitpigmentert utførelse. Entré får termostatstyrte varmekabler og keramiske fliser i grå melert utførelse 30x30 cm. Bad leveres med keramiske fliser i grå melert utførelse 30x30 cm på gulv og i småformat på gulv i dusjssone.

Leveransebeskrivelse – side 3

Fotlister/gerikter/lister

Fotlister, gerikter, taklister og ev. annet listverk leveres fabrikkbehandlet i slett utførelse, hvit farge S-0500-N. Alt listverk leveres med synlige spikerhull.

Vegger og tak

Alle vegger leveres med malt gips i hvit farge S-0500-N, med unntak av bad som leveres med flislagte vegger i samme flistype og format som gulvfliser.

Alle tak leveres med malt gips i hvit farge.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning leveres i henhold til egne kjøkkentegninger for den enkelte boligtype i glatt utførelse med stål grep, stål oppvaskkum og ettgreps svingbar kjøkkenkran i stål utførelse. Det vil bli mulig å gjøre tilvalg* og endringer* i en periode .

I alle kjøkken leveres integrert hvitevarepakke med induksjon platetopp, oppvaskmaskin og stekeovn, samt kjøkkenventilator. Plass til frittstående kjøleskap som vist på plantegning.

Bad

Innredning leveres i 60 cm bredde med

servant/skuffeskap i hvit utførelse og speil med integrert LED-lys. Ettgreps servantbatteri i stål utførelse. Vegghengt toalett, svingbare dusjvegger i klart herdet glass og dusjgarnityr, termostatstyrt dusjbatteri i stål utførelse.

Det vil bli mulig å gjøre tilvalg* og endringer* i en periode.

Bad/vask

Innredning leveres i 50 cm bredde med servantskap i hvit utførelse og speilskap med LED-lys. Ettgreps servantbatteri i stål utførelse. Vegghengt toalett, svingbare dusjvegger i klart herdet glass og dusjgarnityr, termostatstyrt dusjbatteri i stål utførelse. 200 l varmtvannsbereder samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel som vist på plantegning.

Det vil bli mulig å gjøre tilvalg* og endringer* i en periode.

Bod innvendig

Balansert ventilasjonsaggregat, el-skap, hovedstoppekran og fordelskap for vann plasseres i bod som vist på plantegning. Endelig plassering fastsettes i detaljprosjektering.

Garderobe

Det leveres ikke garderobeskap i standard leveranse. Forslag til mulig plassering av garderobeskap er stiplet inn på plantegning og standard plassering av stikkontakter/brytere tilpasses dette.

Det vil bli mulig å gjøre tilvalg* på kjøp av ferdig monterte garderober i perioden frem til kjøkkeninnredning er satt i bestilling hos leverandør.

Sportsbod

Hver bolig får egen sportsbod i nærheten av hovedinngang. Boden er uisolert, har synlige stendere innvendig og leveres med fabrikkbehandlet slett dør i hvit farge S-0500-N. Dørvrider i stål utførelse. Låskasse med nøkkel.

**Tilvalg og endringer mot pristillegg vil være mulig i en tidlig fase og vil begrenses/bortfalle etter hvert som de ulike produktene må settes i bestilling. Frister for de ulike tilvalgsmulighetene avtales ifbm. kontraktsinngåelse.*

Leveransebeskrivelse – side 4

Tekniske anlegg

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning montert i innvending bod. Avtrekks- og innblåsningsventiler plasseres fortrinnsvis i himling, alternativt i vegg. Avtrekk fra kjøkken, bad, bad/vask, garderoberom og innvendig bod. Det leveres kjøkkenventilator over platetopp med utblåsning gjennom yttervegg/tak.

Elektrisk, oppvarming og varmtvann

Det leveres komplett elektrisk anlegg ferdig tilkoblet nettet og som tilfredsstillende gjeldende forskrifter og med tilstrekkelig antall punkter etter NEK 400:2022. Stikk og brytere leveres i hvit utførelse. Installasjonen legges skjult der det er byggeteknisk hensiktsmessig. Synlige føringer kan forekomme, eksempelvis i sportsboder eller på bygningsdeler med lyd- og/eller brannkrav. El-skap plasseres i bod som vist på plantegninger.

Det leveres termostatstyrte elektriske varmekabler i

bad, bad/vask og entré. Det leveres stikk beregnet for panelovn på soverom og øvrige oppholdsrom. Det vil bli mulig å gjøre tilvalg på termostatstyrt varmemefolie i tørre rom mot pristillegg i perioden frem til elektroleveransens komponenter må settes i bestilling hos leverandør.

Det leveres punkt i/ved tak for taklampe med tilhørende bryter i entre, stue plan 1, gang/trapp, innvendig bod, stue/kjøkken, soverom og garderobe. Det leveres speil med LED-lys samt LED spots i tak på bad og bad/vask, og lys i ventilator på kjøkken. I sportsbod leveres LED taklampearmer med plastkuppel. Innendørs belysning utover dette er ikke inkludert i standard leveranse, men kan kjøpes ferdig montert som tilvalg. Frister for de ulike tilvalgene avtales ifbm.kontraktssinnngåelse.

Utendørs belysning til boligene leveres av veggmontert type, 1 stk. ved hver hovedinngangsdør, 1 stk. ved hver balkong-/terrassedør og 1 stk. ved sportsboddør. Utelys/stikk på balkong/terrasse kobles til boligens strømmåler.

Det leveres ringeknapp ved inngang til hver bolig.

Trekkerør til sportsbodens yttervegg og plass til kurs i el-skap beregnet for elbillader.

Varmtvannsbereder plasseres i bad/vask som vist på tegninger og tilknyttes boligens strømmåler.

Energi-/oppvarmingskarakter for den enkelte bolig vil utgjøre en del av FDV-dokumentasjonen som utarbeides ved ferdigstilling.

Internett/TV

Det legges frem trekkerør for fiber til el-skabet i hver bolig. Kjøper bestiller selv abonnement fra leverandør av fibernet og TV-pakker i dette området.

Diverse utstyr

Røykvarslere, brannsluknings- og brannalarmutstyr leveres i henhold til forskriftskrav.

Leveransebeskrivelse – side 5

Fellesanlegg

Generelt

Det anlegges felles innkjøring, gårdsplass, parkeringsplasser, gangsti til innganger og sportsbod i henhold til situasjonsplan. Grusdekket overflate.

Det leveres støyskjerming av uteareal i henhold til rapport fra Brekke & Strand Akustikk AS som ligger til grunn for byggetillatelse.

Parkeringsplasser og sykkelparkering

Hver bolig disponerer 2 stk. parkeringsplasser til sin seksjon, plassering i henhold til utkast til seksjoneringstegninger. Øvrige parkerings-/snuareal er felles for begge boligene inkludert gjester.

Det tilrettelegges for lading av elbil på boligens private parkeringsplass. Ladeboks med kabling, kurs/sikring inkl. monteringsarbeid kan kjøpes som tilvalg. Frister for de ulike tilvalgene avtales ifbm.kontraktsinngåelse.

I standard leveranse er det avsatt plass til egen kurs for elbillader i el-skapet.

Sykler parkeres på boligens private uteareal eller i sportsbod tilhørende seksjonen.

Felles utearealer

Felles uteområder som ikke benyttes i forbindelse med atkomst/parkering, leveres planert og opparbeidet med stedlige masser, forberedt for plen.

Private utearealer

Hver bolig vil få privat hageareal til sin seksjon. Plassering/størrelse i henhold til utkast til seksjoneringstegninger.

Det leveres 1 stk. frostsikker utekran på yttervegg utenfor bad/vask til hver bolig.

Områder forberedt for plen leveres planert og opparbeidet med stedlige masser.

Renovasjon

Det etableres gruset plass for beholdere på eiendommen. Plassen dimensjoneres for å gi plass til nødvendig antall beholdere.

Byggrensjøring

Boligen byggrensjøres før overtakelse. Noe byggestøv kan forekomme.

Romskjema

Rom	Gulv	Vegg	Himling
Entre	Fliser, 30x30 cm, lys grå melert	Malt gips, hvit farge S-0500-N	Malt gips, hvit farge S-0500-N
Stue plan 1	Parkett eik 3-stavs hvitpigmentert matt lakk	Malt gips, hvit farge S-0500-N	Malt gips, hvit farge S-0500-N
Bad/vask	Fliser, 30x30 cm, lys grå melert, småformat i dusjsone	Fliser, 30x60 cm liggende, lys grå melert, overgang vegg/himling fuges	Malt gips, hvit farge S-0500-N
Gang/trapp	Parkett eik 3-stavs hvitpigmentert matt lakk	Malt gips, hvit farge S-0500-N	Malt gips, hvit farge S-0500-N
Innvendig bod	Parkett eik 3-stavs hvitpigmentert matt lakk	Malt gips, hvit farge S-0500-N	Malt gips, hvit farge S-0500-N
Stue/kjøkken	Parkett eik 3-stavs hvitpigmentert matt lakk	Malt gips, hvit farge S-0500-N	Malt gips, hvit farge S-0500-N
Bad plan 2	Fliser, 30x30 cm, lys grå melert, småformat i dusjson	Fliser, 30x60 cm liggende, lys grå melert, overgang vegg/himling fuges	Malt gips, hvit farge S-0500-N
Soverom	Parkett eik 3-stavs hvitpigmentert matt lakk	Malt gips, hvit farge S-0500-N	Malt gips, hvit farge S-0500-N
Garderobe	Parkett eik 3-stavs hvitpigmentert matt lakk	Malt gips, hvit farge S-0500-N	Malt gips, hvit farge S-0500-N
Sportsbod	Ubehandlet betong	Uisolerte ubehandlede vegger med synlig bindingsverk	Ubehandlede OSB-plater

Romskjema

Generelt

Innerdører	Slett lettdør, hvit farge S-0500-N, vrider i stål, karm lik dørfarge, flat terskel
Ytterdører	Slett dør u/glass, hvit farge S-0500-N, vrider i stål, nøkkellås, karm/utforing lik dørfarge
Balkongdører	Lik farge begge sider, hvit farge S-0500-N, karm/utforing lik dørfarge
Vinduer	Lik farge begge sider, hvit farge S-0500-N, karm/utforing lik vindusfarge
Listverk	Taklister, fotlister og gerikter i slett utførelse, hvit farge S-0500-N, synlige spikerhull
Rekkverk ute	Stående trespiler og håndløper i ubehandlet impregnert trevirke
Støyskjerm	Reisverk i ubehandlet impregnert trevirke, kledningsbord lik utførelse som yttervegg
Utekran	1 stk. utvendig frostsikker utekran montert på yttervegg ved bad/vask
Utelamper	1 stk. veggmontert utelampe ved ytterdør, balkong-/terrassedører og sportsboddør
Flisfuger	Fliser legges med normal fugebredde 3-5 mm

ROM	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
Entre	<ul style="list-style-type: none"> • Termostatstyrt varmekabel • Punkt for taklampe 		<ul style="list-style-type: none"> • Ytterdør i hvit farge S-0500-N, stål vrider
Stue plan 1	<ul style="list-style-type: none"> • Trekkerør til tv/fiber • Punkt for taklampe • Punkt for panelovn 		
Bad/vask	<ul style="list-style-type: none"> • Opplegg for vaskemaskin/ tørketrommel i søyle • Termostatstyrt varmekabel • LED spots hvit farge 	<ul style="list-style-type: none"> • Opplegg for vaskemaskin • Vegghengt toalett m/soft-close sete, 2-delt betjeningsplate • Dusjvegger krom profiler rett 90x90 cm, klart glass • Dusjsett m/glidestang og termostatbatteri i krom • Servantarmatur i krom • 200 l varmtvannsbereder 	<ul style="list-style-type: none"> • Servantskap 50 cm og speil m/LED-lys iht. tegning fra leverandør
Gang/trapp	<ul style="list-style-type: none"> • Punkt for taklampe 		<ul style="list-style-type: none"> • Trapp lakkert i hvit farge S-0500-N, spilerekkverk, åpne trinn i utførelse tilsvarende parkett
Innvendig bod	<ul style="list-style-type: none"> • El-skap • Punkt for taklampe 	<ul style="list-style-type: none"> • Fordelerskap for rør • Hovedstoppekran 	<ul style="list-style-type: none"> • Ventilasjonsaggregat
Stue/kjøkken	<ul style="list-style-type: none"> • Punkt for panelovn • Punkter for hvitevarer • Trekkerør til tv/fiber • Punkter for taklamper 	<ul style="list-style-type: none"> • Kjøkkenarmatur i krom med svingbar høy tut, tappekran og stengeventil for oppvaskmaskin • Automatisk vannstopper 	<ul style="list-style-type: none"> • Kjøkkeninnredning og hvitevarer iht. tegninger fra leverandør • Stålpipes blendet med mansjett i himling
Bad plan 2	<ul style="list-style-type: none"> • Termostatstyrt varmekabel • LED spots hvit farge 	<ul style="list-style-type: none"> • Vegghengt toalett m/soft-close sete, 2-delt betjeningsplate • Dusjvegger krom profiler rett 90x90 cm, klart glass • Dusjsett m/glidestang og termostatbatteri i krom • Servantarmatur i krom 	<ul style="list-style-type: none"> • Servantskap 60 cm m/skuffer og speil m/LED-lys iht. tegning fra leverandør
Soverom	<ul style="list-style-type: none"> • Punkt for taklampe • Punkt for panelovn 		
Garderobe	<ul style="list-style-type: none"> • Punkt for taklampe 		
Sportsbod	<ul style="list-style-type: none"> • Taklampearmatur med plastkuppel 		

Forbehold

POB Entreprenør AS forbeholder seg retten til valg av og endring av leverandører og til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi uten at dette gir rett til endring av vederlaget.

Alle tegninger, perspektiver, 3D tegninger, fotografier, skisser og modeller som er illustrert i prospektet, annonser og eventuelt andre salgsvedlegg er kun av illustrativ karakter og definerer på ingen måte det nøyaktige innhold eller omfang av selgers leveranse. De er kun ment som rettleidende illustrasjoner og er ikke mål-bare. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme avvik mellom prospekt, tegninger og ferdig produkt. Dette grunnet at det på tegningene fremgår møbler, fargevalg, bygningsmessige detaljer i og på boligene, utvendige detaljer og detaljer på fellesarealer som nødvendigvis ikke blir utført nøyaktig slik prospektet og salgstegningene viser.

Trebaserte materialer påvirkes av fuktighet og uttørking. Det kan oppstå sprekker på grunn av bevegelser i materialene. POB Entreprenør AS påtar seg ikke reklamasjonsansvar for dette.

Heksesot kan oppstå på deler av innvendige overflater, vanligvis på malte flater, laminater eller plast. Det er foreløpig lite kunnskap om årsaken til hekkesot. Mye tyder på at måten boligen brukes på påvirker hyppigheten, og at risikoen er størst de 2 første årene. Det er spesielt viktig å unngå overdreven bruk av stearin-lys/luktelys, og at det sørges for tilstrekkelig og god ventilasjon og utlufting.

Listverk er behandlet fra fabrikk og vil ha synlige spikerhoder. Fuging ved listverkets overgang til vegg, tak og gulv inngår ikke i POB Entreprenør AS sin leveranse.

Det vil kunne bli behov for ytterlige innkassinger og/eller nedforinger av tak og vegger utover det som fremkommer per dato på tegning, på grunn av tekniske installasjoner.

Terrenglinjer på fasadetegning og

terrengsnitt er kun illustrerende og derfor ikke bindende.

Eventuelle stiplede (brutte) linjer som angir vegger, dører, vinduer etc. på tegninger er kun å forstå som forslag til løsninger og inngår ikke i POB Entreprenør AS sin leveranse.

Generelt leveres innvendig overflater etter NS 3420-1 Normalkravene til retning og planhet. For øvrig leveres god håndverksmessig utførelse. Malerarbeid i boligen leveres i henhold til NS 3420-T:2019 estetisk klasse K2. Dette innebærer at flatene ikke er helsparklet og at struktur og skyggevirksomheter vil kunne være synlige.

Boligen leveres i samsvar med lydkravene i NS 8175:2012 klasse C. Denne lydklassen tilfredsstiller kravene i TEK 17. Det gjøres dog oppmerksom på at lyd oppleves individuelt, også når krav er oppfylt.





POB

Næringsbygg
Betong
Bolig

Hovedkontor: Vebjørns vei 5, 3414 Lierstranda, e-post: firmapost@pob.no